

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)  
3003 Bern

per e-mail  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Bern, 22. Juni 2012

## **Verordnung über den Bau von Zweitwohnungen: Schriftliche Stellungnahme**

Sehr geehrte Frau Bundesrätin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, neben der konferenziellen Anhörung vom 18. Juni 2012 auch noch schriftlich zur Verordnung über den Bau von Zweitwohnungen Stellung zu nehmen.

Der Schweizerische Gewerkschaftsbund (SGB) befürwortet die rasche Erarbeitung einer Übergangsverordnung um möglichst schnell Rechtssicherheit zu schaffen. Wir halten es deshalb für wichtig, am 1. September 2012 als vorgesehenes Datum des Inkrafttretens der Verordnung festzuhalten. Oberstes Ziel der Verordnung muss sein, den Willen von Volk und Ständen umzusetzen und keine Verwässerung des BV-Artikels zuzulassen. Aus diesem Grund ist der SGB insbesondere mit Artikel 2 der Verordnung nicht einverstanden. Die Umnutzung bestehender Wohnungen muss eingeschränkt werden, ansonsten gibt es zu viele Möglichkeiten den Verfassungsartikel zu umgehen. Ausserdem fehlt dem SGB die Definition von griffigen und ausreichend abschreckend wirkenden Sanktionen bei Zuwiderhandlung gegen von der Verordnung definierte Bestimmungen und Auflagen. Folgende Artikel sollten unserer Meinung nach geändert werden:

### **Artikel 2**

Die freie Umnutzung von Wohnungen, die am 11. März 2012 bereits bestanden, bietet zu viele Möglichkeiten den Verfassungsartikel zu umgehen und schafft unerwünschte Anreize, die dem Willen von Volk und Ständen zuwiderlaufen. So würde in Orten mit einer hohen Zweitwohnungsnachfrage ein Anreiz geschaffen, bestehende Erst- in Zweitwohnungen umzuwandeln und neue Erstwohnungen zu bauen. Dies treibt deren Preise nach oben, verteuert so das Wohnen für die ortsansässige Bevölkerung und verdrängt diese aus den Dorfzentren. Das Problem der leeren Betten wäre ebenso wenig gelöst wie die ausufernde Bautätigkeit. Aus diesem Grund sollte die Umnutzung bestehender Bauten in Zweitwohnungen nur in begründeten Ausnahmefällen erlaubt sein.

Der SGB schlägt deshalb folgende **Änderungen vor**:

<sup>1</sup> Umnutzung von Wohnungen, die am 11. März 2012 bereits bestanden, in Zweitwohnungen sind bewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird nur im Rahmen der vorbestandene Bruttogeschossfläche und allfällig bestehender Nutzungseinschränkungen gewährt

- a. bei einer Erbschaft in direkter Linie,
- b. bei einem Wegzug aus der Gemeinde,
- c. wenn wegen Abwanderung oder Arbeitsplatzmangel keine Nachfrage nach Erstwohnungen besteht,
- d. bei einer anschliessenden, qualifiziert touristischen Bewirtschaftung im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen,
- e. bei einer Nutzungsplanung, die zur Erhaltung des Ortsbildes entsprechende Umnutzungen mit Instandhaltungspflicht vorsehen oder
- f. bei raumplanerischen Verbesserungen.

Einverstanden mit Absatz 2.

## Artikel 5

Die Bewilligung zum Bau von qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen darf nur in Ausnahmefällen erfolgen und wenn nachgewiesen ist, dass tatsächlich ein Bedarf an weiteren Betten vorliegt. Falls nicht schon an anderer Stelle definiert, müssen zudem griffige Sanktionen mit ausreichend abschreckender Wirkung definiert werden für den Fall, dass eine Zweitwohnung nicht so genutzt wird, wie bei der Bewilligungserteilung angegeben wurde. Auch ein entsprechendes Kontrollsystem ist einzuführen.

Der SGB schlägt deshalb folgende **Änderungen vor**:

Einverstanden mit Absatz 1.

Ergänzung zu Absatz 2: Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn ein Bedarfsnachweis vorliegt, d.h. die bestehenden Zweitwohnungen in der Gemeinde ausgelastet sind.

Einverstanden mit Absatz 3.

Zusätzlich muss ein Absatz griffige Sanktionen definieren, die eine ausreichend starke abschreckende Wirkung entfalten, falls solche Sanktionen nicht schon anderweitig definiert wurden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

**SCHWEIZERISCHER GEWERKSCHAFTSBUND**



Paul Rechsteiner  
Präsident



Daniel Lampart  
Leiter SGB-Sekretariat