

An die Vorsteherin des
Eidg. Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und
Kommunikation UVEK
Bundesamt für Raumentwicklung ARE
3003 Bern

Kontakt:
Peter Sommer
031 350 51 81
p.sommer@kbb-bern.ch

Bern, 18. September 2013 / bs

F:\2 Bereiche\24 Geschäftsleitung\Politik\Vernehmlassungen\Vernehmlassung Bundesgesetz über Zweitwohnungen.docx

Vernehmlassungsantwort Bundesgesetz über Zweitwohnungen Stellungnahme des Kantonal-Bernischen Baumeisterverbands (KBB)

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Kantonal-Bernische Baumeisterverband erlaubt sich aufgrund der Wichtigkeit der Vorlage, im Namen seiner 308 Mitgliedfirmen des Bauhauptgewerbes zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vernehmen zu lassen. Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen wirkt sich im Sektionsgebiet des Kantonal-Bernischen Baumeisterverbands mit den Regionen Berner Oberland und Biel-Seeland erheblich aus. Wir erachten den vorliegenden Entwurf als pragmatische und lösungsorientierte Grundlage für die Umsetzung des neuen Art. 75b BV (Zweitwohnungsartikel), der in der Volksabstimmung vom 11. März 2012 angenommen worden ist. Im Einzelnen schlagen wir Ihnen im Rahmen dieser Vernehmlassung allerdings noch einige gewichtige Verbesserungen vor. Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung dieser Anliegen.

Kernpunkte

1. Der Schutz des altrechtlichen Bestands an Wohnungen und Gebäuden hat für den Kantonal-Bernischen Baumeisterverband erste Priorität. In diesem Sinn begrüssen wir die Hauptvariante zu Art. 12 des Entwurfs und lehnen die Variante zu Art. 12 kategorisch ab. Mit ihr steht und fällt die Vorlage.
2. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen dürfen gemäss Entwurf richtigerweise weiterhin gebaut werden, da es sich nicht um Zweitwohnungen im Sinn der Zweitwohnungsinitiative handelt. Sie dürfen also auch nicht an den Zweitwohnungsanteil einer Gemeinde angerechnet werden. In dieser Hinsicht ist der Entwurf noch inkonsistent.
3. Bauliche Erweiterungen und Erneuerungen werden im Entwurf mit starren Grenzwerten unnötig eingeschränkt. Dies ist im Interesse der Verdichtung, der Verbesserung der Energieeffizienz und raumplanerischer Optimierungen zu korrigieren. Zudem ist der Ersatzneubau als oft effizienteste Sanierungsmassnahme ausdrücklich im Gesetz zu verankern.
4. Die Erläuterungen zum Entwurf sind vollständig zu überarbeiten. Sie atmen den Geist einer Autorenschaft, die offensichtlich nicht zufrieden ist mit dem Gesetzesvorschlag und diesen über weite Strecken in Richtung einer restriktiveren Auslegung überinterpretiert. Den negati-

Kantonal-Bernischer Baumeisterverband - ein starkes Fundament.

ven Höhepunkt bilden die Ausführungen zum Widerrufsrecht, die eine zumindest implizite Aufforderung zum Widerruf rechtsgültiger Baubewilligungen darstellen.

Grundsätzliche Bemerkungen

Die Bauwirtschaft ist die grösste Arbeitgeberin in den Bergkantonen und Tourismusregionen. Somit ist sie stärker von den Auswirkungen des neuen Art. 75b BV betroffen als jede andere Branche. Je nach konkreter Umsetzung des neuen Verfassungsartikels ist mit dem Verlust von bis zu 7'000 Stellen in der Bauwirtschaft der Berggebiete zu rechnen, wie das Institut BAK Basel in einer Studie im Auftrag des Seco im Februar 2013 errechnet hat. Nachdem der Abstimmungskampf einseitig von Landschaftsschutzargumenten dominiert wurde, brachte diese Studie endlich wieder eine wirtschaftliche und soziale Sichtweise in die Zweitwohnungsdebatte ein.

Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative am 11. März 2012 hat die Bemühungen um eine nachhaltige Entwicklung der Bergregionen abrupt aus dem Gleichgewicht geworfen. Die ökonomischen und sozialen Entwicklungsfaktoren wurden quasi per Volksentscheid als irrelevant erklärt und die ökologischen Aspekte auf die Einzelfrage des Landschaftsschutzes limitiert. Die Optimierung und Steigerung der Energieeffizienz durch moderne bauliche Massnahmen zum Beispiel muss aber in einer gesamtgesellschaftlichen, nachhaltigen Ausführungsgesetzgebung ebenso Platz haben, wie die ökonomischen und sozialen Faktoren. Sie sind als unabdingbare Bestandteile einer ganzheitlichen Entwicklung zu respektieren, auf die das Berggebiet das gleiche Recht hat wie jede andere Region dieses Landes. Der vorliegende Gesetzesentwurf geht hier in die richtige Richtung. Abgesehen von einigen unbefriedigenden Teilen legt er das Fundament für eine mehrheitsfähige Brücke zwischen dem Abstimmungsergebnis und den berechtigten wirtschaftlichen Ansprüchen der Bergregionen sowie der Eigentums- und Besitzstandsgarantie.

Der Schutz des altrechtlichen Bestands an Wohnungen und Gebäuden ist angesichts der enormen Wertverluste, die durch Art. 75b BV entstehen, ein wirtschafts- wie staatspolitisches Anliegen ersten Ranges. Der Kantonal-Bernische Baumeisterverband begrüsst deshalb die entsprechende Hauptvariante von Art. 12 des Gesetzesentwurfs und lehnt folglich die Variante zu Art. 12 Abs. 2 bis 4 entschieden ab. Die darin vorgeschlagene weitgehende Verhinderung der Umnutzung altrechtlicher Wohnungen ist ein nicht akzeptabler Eingriff in die Eigentumsfreiheit, wie er im neuen Verfassungsartikel nicht verlangt wird.

Der Kantonal-Bernische Baumeisterverband begrüsst die Möglichkeit der Vermietung warmer Betten auch durch Privatpersonen. Damit entspricht der Entwurf dem Kern der Zweitwohnungsinitiative, die gemäss den Erklärungen der Initianten nur den Bau neuer kalter Betten, nicht aber neuer warmer Betten verbieten wollte. Diese Kategorie der touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist essentiell. Nur so ist der Verzicht auf eine enge, auf kalte Betten beschränkte gesetzliche Definition der Zweitwohnungen für den Baumeisterverband nachvollziehbar. Nicht einsichtig ist allerdings, wieso diese neuen warmen Betten über eine „auf den internationalen Markt“ ausgerichtete Plattform angeboten werden sollen. Entscheidend kann letztlich nur sein, ob eine Wohnung am Markt erfolgreich ist. Für eine gesetzliche Fokussierung auf ein bestimmtes Marktsegment besteht kein Bedarf.

Da der Bau neuer touristisch bewirtschafteter Wohnungen richtigerweise zulässig bleibt, darf diese Wohnungskategorie bei der Berechnung des Anteils der unzulässigen Zweitwohnungen nicht mitgezählt werden. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen müssen deshalb zwingend zur Kategorie der Erstwohnungen bzw. der den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen zugeschlagen werden. Dies ist zu korrigieren.

Als volkswirtschaftlich stimmig erachtet der Kantonal-Bernische Baumeisterverband die Regelungen betreffend der Querfinanzierung und Umnutzung von Hotelbetrieben im Zusammenhang mit Zweitwohnungen. Sie lassen dem Tourismus genügend Spielraum und zementieren dank der offenen Hoteldefinition nicht heutige Strukturen, sondern lassen Raum für zukünftige, heute noch nicht absehbare Entwicklungen in der Branche.

Was die Bauwirtschaft betrifft, ist dies im Gesetzesentwurf leider nicht durchwegs der Fall. Mit quantitativen Ausbaugrenzen sowie der Tendenz zur Behinderung und Bürokratisierung von Umbauten wird die Weiterentwicklung der Bautechnik in Richtung vermehrter Energieeffizienz, die Verdichtung sowie weitere raumplanerische Optimierung unnötig behindert. Angesichts der teils sehr alten Bausubstanz mit schlechten Ausnutzungsziffern im betroffenen Berggebiet ist die in der Verordnung festgesetzte Begrenzung der Ausbauten auf maximal 30 Prozent zusätzlicher Fläche zu restriktiv. Zwingend ist es zudem, den Ersatzneubau als oft günstigste und energieeffizienteste Sanierungsvariante ausdrücklich ins Gesetz aufzunehmen.

Des Weiteren begrüßen wir, dass der Bau neuer Wohnungen in geschützten Kulturdenkmälern sowie in orts- und landschaftsprägenden Bauten sowohl ausserhalb, wie neu auch innerhalb der Bauzonen unter gewissen Bedingungen möglich gemacht wird. Gerade in strukturschwachen Gebieten abseits der grossen Touristenströme ist dies oft die einzige Möglichkeit, wertvolle alte Bauten zu erhalten.

Weder einsichtig noch praktikabel ist eine Ersatzabgabe, wie sie in Art. 16 vorgesehen ist. Sie wäre einerseits asymmetrisch und daher ungerecht, da bei einer Minderung des Ertrags der Wohnung keine entsprechende Kompensation vorgesehen ist. Die Erhebung würde andererseits einen administrativen Wildwuchs nach sich ziehen, der in keinem vertretbaren Verhältnis zum Ertrag der Abgabe steht.

Von grosser Bedeutung ist im Interesse des Vertrauensschutzes hingegen die Anerkennung von projektbezogenen Sondernutzungsplänen. Eine Beschränkung der Ausnahmegewilligungen auf fünf Jahre nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes gemäss Ergänzungsvariante kommt angesichts der Mittel- und Langfristigkeit solcher Pläne für den Baumeisterverband aber nicht in Frage.

Zu begrüßen ist schliesslich das Ansinnen, die Wirkungen des Gesetzes periodisch untersuchen zu lassen. Allerdings darf diese Untersuchung nicht von der bei der Ausarbeitung des Gesetzes federführenden Behörde erstellt werden. Von den genannten Bundesstellen kommt für uns deshalb nur das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) in Frage.

Konkrete Verbesserungsvorschläge

Wir beschränken uns auf die Artikel des Gesetzes, bei welchen wir Änderungsbedarf sehen.

Art. 2. Begriffe

Die Initianten haben im Abstimmungskampf nachweislich und öffentlichkeitswirksam erklärt, es gehe ihnen um das Verbot neuer *unbewirtschafteter* Zweitwohnungen, also der sogenannten „kalten Betten“. Der Bau touristisch bewirtschafteter Wohnungen hingegen solle weiterhin möglich bleiben. Das Bundesgericht hat gestützt auf die Argumentation der Initianten im Abstimmungskampf in seinem Leitscheid vom 22. Mai 2013 das Verbot neuer kalten Betten denn auch als harten Kern des neuen Art. 75b BV bezeichnet. Folgerichtig lässt der vorliegende Gesetzesentwurf den Bau bewirtschafteter Wohnungen zu. Allerdings werden sie als Ausnahmekategorie zum Zweitwohnungsbegriff in Art. 7 Abs. 2 aufgeführt. Das führt dazu, dass der Bau bewirtschafteter Wohnungen zwar zulässig ist, diese bei der Ermittlung des Zweitwohnungsanteils aber den unzulässigen Wohnungen zugerechnet werden. Das ist widersprüchlich und inkonsequent. Sachlogisch und gesetzgeberisch konsequent wäre es, die Definition der bewirtschafteten Wohnungen von Art. 7. Abs. 2 in einen neuen Absatz in Art. 2 überzuführen. Allfällige dahingehende Forderungen unterstützt der Kantonal-Bernische Baumeisterverband nachdrücklich.

Um den erwähnten Widerspruch auch ohne grosse Umstellungen im Gesetz aufzulösen, müssen die touristisch bewirtschafteten Wohnungen wie die den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen behandelt werden. Im Sinne einer Minimalvariante ist eine entsprechende Ergänzung von Abs. 4 deshalb zwingend.

Antrag: Art. 2 Abs. 4: Eine Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die weder eine Erstwohnung ist noch einer Erstwohnung gleichgestellt ist noch eine touristisch bewirtschaftete Wohnung gemäss Art. 7 Abs. 2 ist.

Art. 3 Aufgaben und Kompetenzen der Kantone

Hier werden vordergründig Bestimmungen aus Art. 8 RPG aufgenommen, diese aber in unzulässiger Weise in einen anderen Zusammenhang gestellt und ausgelegt. So umschreibt Art. 8 RPG den Inhalt von Richtplänen. Im hier vorgeschlagenen Art. 3 geht es aber um die Aufgaben und Kompetenzen der Kantone oder vielmehr darum, den Kantonen per Bundesgesetz zwingende detaillierte Vorgaben zur Richtplanung zu machen. So werden in Abs. 1 die Kantone u.a. generell zur Bereitstellung preisgünstiger Erstwohnungen verpflichtet. Eine solche kantonale Wohnbauförderungspflicht wird vom neuen Art. 75b BV aber weder gefordert, noch lässt sie sich daraus ableiten.

Abs. 2 widerspricht überdies dem Gegenstand dieses Gesetzes gemäss Art. 1, wonach dieses nur in Gemeinden mit mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen zur Anwendung kommt. Ohnehin werden die Gemeinden von sich aus bedacht sein, die 20%-Marke nicht zu überschreiten, allein schon um zu verhindern, sich den harten Beschränkungen dieses Gesetzes unterwerfen zu müssen.

Antrag: Art. 3 Abs. 1 und 2 streichen.

Art. 4 Erstwohnungsinventar

Wie im Zusammenhang mit Art. 2 bereits begründet, müssen touristisch bewirtschaftete Wohnungen bei der Bestimmung des Erstwohnungsinventars der Kategorie der den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen von den Gemeinden zugeschlagen werden können. Dies ergibt sich auch aus den Erwägungen des Bundesgerichts, wonach kommerziell vermietete Ferienwohnungen keine Zweitwohnungen sind. (BGE 1C_646/2012, E.10.4)

Antrag Art. 4 Abs. 3: Die Gemeinde kann zudem gesondert die Kategorie der den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen sowie die Kategorie der touristisch bewirtschafteten Wohnungen aufführen und diese den Erstwohnungen zurechnen.

Art. 7 Nutzungsbeschränkung

Mit der Möglichkeit des Baus touristisch bewirtschafteter Wohnungen wird die Argumentation der Initianten im Abstimmungskampf, es gehe ihnen ausschliesslich um die Verhinderung neuer kalter Betten, gesetzlich umgesetzt. Wie bei Art. 2 bereits erwähnt, müssten die bewirtschafteten Wohnungen jedoch nicht bei den Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7, sondern bei den Begriffsdefinitionen in Art. 2 aufgeführt sein. Der Kantonal-Bernische Baumeisterverband akzeptiert diese Inkonsistenz indes, sofern die touristisch bewirtschafteten Wohnungen im Gesetz gleich behandelt werden wie die Kategorie der den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen (vgl. Anträge zu Art. 2 Abs. 4 und Art 4 Abs. 3).

Nicht nachvollziehbar ist, wieso in Abs. 2 Bst. c eine auf einen *internationalen* Markt ausgerichtete Vertriebsplattform gefordert wird. Entscheidend ist doch, dass eine Wohnung in dem auf sie zugeschnittenen Marktsegment angeboten wird. So kann eine international ausgerichtete Plattform für zahlreiche, auf den Inlandmarkt fokussierte Destinationen sogar kontraproduktiv sein. Kurz: die Plattform muss auf den adäquaten Markt ausgerichtet sein, Es besteht keinerlei Notwendigkeit, die Ausrichtung dieses Marktes per Gesetz als international, national oder wie auch immer, vorzuschreiben.

Antrag: Art. 7 Abs. 2 Bst. c: auf einer auf den *internationalen* Markt ausgerichteten, kommerziellen Vertriebsplattform angeboten wird.

Art. 8 Besondere Bewilligungsvoraussetzungen für touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Art. 7 Abs. 2 Bst. c

Es ist weder sachlogisch noch einsichtig, die inhaltlich bereits sehr eng eingegrenzte Kategorie nach Art. 7 Abs. 2 Bst. c über die Richtplanung zusätzlich auch örtlich einzuschränken. Wenn schon, müssten in der Richtplanung konsequenterweise jene Gebiete ausgewiesen werden, in denen solche Bauten nicht zulässig sein sollen. Unredlich ist es jedoch, die entsprechende Richtplanung in Abs. 1 mit einer Kann-Formel für die Kantone freiwillig zu erklären, und sie dann in Abs. 2 zur *zwingenden* Voraussetzung für Bauten gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. c zu machen.

Abs. 3 schliesslich schreibt vor, dass ein Eigentümer nur darum nicht bauen darf, weil andere Zweitwohnungsbesitzer in der Gemeinde ihre Wohnungen nicht umnutzen wollen. Dies ist willkürlich, ungerecht und nicht vollzugstauglich. Wie soll der Nachweis erbracht werden, dass sämtliche Umnutzungsreserven umgenutzt worden sind? Es könnte beispielsweise die Situation eintreffen, dass in

einer Gemeinde ein einzelner Zweitwohnungs- oder Leerwohnungsbesitzer, der sich gegen eine Umnutzung sträubt, sämtliche Bauvorhaben für touristisch bewirtschaftete Wohnungen auf Jahrzehnte blockiert. Umgekehrt würde ein unzulässiger Druck zur Umnutzung altrechtlicher Zweitwohnungen zu touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. c oder zu Erstwohnungen entstehen, der im Widerspruch zur verfassungsmässig garantierten Eigentumsgarantie steht.

Antrag: Art. 8 streichen

Art. 11 Projektbezogene Sondernutzungspläne

Art. 11 ist im Interesse des Vertrauens- und Investitionsschutzes unabdingbar. Die in der Ergänzungsvariante vorgeschlagene Beschränkung von Ausnahmegewilligungen gestützt auf Sondernutzungspläne auf fünf Jahre läuft diesem Gedanken diametral zuwider. Dies würde z.B. auch dazu führen, dass in Etappen geplante grössere Überbauungen dann innert kurzer Frist gebaut werden müssten, was weder ökologisch noch sozial oder wirtschaftlich nachhaltig wäre.

Antrag: Art. 11 gemäss (angepasster) Hauptvariante, Verzicht auf Ergänzungsvariante.

Die gem. Hauptvariante vorgesehenen Anforderungen an ein Projekt sind allerdings derart detailliert, dass sie weit über den üblichen Rahmen von Sondernutzungsplänen hinausgehen würden. So ist es kaum möglich, im Rahmen solcher Pläne bereits die Ausgestaltung der Baubewilligungen festzulegen, sondern lediglich die wesentlichen Elemente der projektierten Bauten.

Antrag: Art. 11 (Hauptvariante) Abs. 1 Bst. b: .. die wesentlichen Elemente der Baubewilligung projektierten Bauten betreffend Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Nutzungsart und Nutzungsmass in den Grundzügen regelt.

Art. 12 Altrechtliche Wohnungen

Die Besitzstandsgarantie bei altrechtlichen Wohnungen ist zentral und darf auf keinen Fall verletzt werden. Deshalb dürften bei altrechtlichen Wohnungen im Grunde genommen überhaupt keine Beschränkungen der Erweiterungsmöglichkeiten festgelegt werden. Im Sinne eines Kompromisses kann der SBV aber gewisse einschränkende Bestimmungen akzeptieren. Nicht in Frage kommt für den SBV allerdings die Ergänzungsvariante zu Abs. 2 - 4. Sie verletzt die Besitzstandsgarantie massiv.

Antrag: Art. 12 gemäss Hauptvariante. Verzicht auf Ergänzungsvariante.

Im Interesse der Rechtssicherheit müssen vor dem 31. Dezember 2012 erteilte rechtskräftige Baubewilligungen für Zweitwohnungen in Gemeinden mit mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen ihre Gültigkeit behalten. Diese Bewilligungen wurden dazumal in Übereinstimmung mit massgebenden Lehr-

meinungen nach altem Recht erteilt (vgl. die zahlreichen Hinweise im Bundesgerichtsurteil 1C_646/2012 vom 22. Mai 2013, E. 7). Das Bundesgericht hat in den Entscheiden vom 22. Mai 2013 im Weiteren erwogen, ob eine Verletzung von Art. 75b Abs. 1 BV zur Anfechtbarkeit von Baubewilligungen, die seit Inkrafttreten der Norm am 11. März 2012 erteilt worden sind, führt. Vor diesem Hintergrund könne Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2 BV als eine Verschärfung der Rechtsfolge (Nichtigkeit statt Anfechtbarkeit) ab dem 1. Januar 2013 verstanden werden. Für den Zeitraum davor bleibe es bei der *Anfechtbarkeit* verfassungswidriger Baubewilligungen.

Mit einem Widerruf unangefochten gebliebener Baubewilligungen würde die vom Bundesgericht festgestellte Unterscheidung der Rechtsfolgen vor und nach dem 1. Januar 2013 im Ergebnis unterlaufen. Im *Gesetz* ist daher klar festzuhalten, dass als altrechtlich auch Wohnungen gelten, die zwischen dem 1. März und dem 31. Dezember 2012 rechtskräftig bewilligt wurden. Einfach der sogenannten Praxis in den kommenden Monaten und Jahren zu überlassen, ob die entsprechenden Bewilligungen zu widerrufen seien oder nicht (Erläuternder Bericht S. 10), kann sowohl aus Gründen der Rechtssicherheit als auch des Vertrauensschutzes nicht angehen.

Antrag: Art. 12 Abs. 1: Eine altrechtliche Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die am 31. Dezember 2012 rechtskräftig bestand oder rechtskräftig bewilligt war.

Im Gesetz muss der Ersatzneubau ausdrücklich als zulässige Veränderung einer altrechtlichen Wohnung festgeschrieben werden. Aus energetischer Sicht sind Ersatzneubauten – also der Neubau nach einem Abbruch – oft viel sinnvoller als Renovationen.

Antrag: Art. 12 Abs. 3: Für solche Wohnungen darf ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 die Erneuerung, der Umbau, die geringfügige Erweiterung, ~~oder~~ der Wiederaufbau oder ein Ersatzneubau bewilligt werden. Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Der Bundesrat legt fest, was als geringfügige Erweiterung gilt.

Die Teilung einer altrechtlichen in zwei oder mehr Wohnungen muss ohne Verlust des altrechtlichen Status erlaubt sein, da bei einer Teilung keine neuen Gebäude gebaut werden und somit keine Zersiedelung der Landschaft stattfindet. Gerade im Berggebiet kann bei Erbteilungen die wohnliche Neuaufteilung des elterlichen Wohnhauses eine Massnahme gegen den Strukturwandel sein.

Antrag: Art. 12 Abs. 5: ~~Werden altrechtliche Wohnungen so geändert, dass zusätzliche Wohnungen entstehen, so gelten für diese zusätzlichen Wohnungen Nutzungsbeschränkungen nach Artikel 7 Absatz 1 dieses Gesetzes. Dies ist von der zuständigen Behörde mittels Nutzungsaufgaben in der Baubewilligung festzustellen.~~ In altrechtlichen Wohnungen können innerhalb des bestehenden Bauvolumens zusätzliche Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung entstehen.

Art. 16 Ersatzabgabe

Eine Ersatzabgabe gemäss Art. 16 dürfte in der Praxis kaum Anwendung finden. Eine unbefristete Sistierung der Nutzungsbeschränkung kann ja nur dann erfolgen, wenn erfolglos nach Personen gesucht wurde, die die Wohnung gegen angemessenes Entgelt rechtmässig nutzen würden. Es dürfte sich also um Wohnungen in strukturschwachen Regionen handeln. Der Mieterlös als Zweitwohnung wird daher kaum oder nur geringfügig höher sein als der Mietwert unter der Nutzungsbeschränkung. Dies macht die Bestimmung überflüssig und auch vollzugsuntauglich. Zudem ist die Ersatzabgabe asymmetrisch und ungerecht, da sie einseitig Mehreinnahmen oder Wertzuwachs belastet, ohne im Gegenzug die durch das Gesetz entstandenen Mindereinnahmen und Wertverluste zu entschädigen.

Antrag: Art 16 streichen.

Art. 17 – 22 Vollzugsvorschriften

Das Baurecht und im Grundsatz auch die Raumplanung liegen grundsätzlich in der Kompetenz der Kantone. Diese sind auch für den Vollzug zuständig und verfügen hierfür über das baupolizeiliche Instrumentarium. Zu detaillierte und rigide Bestimmungen in der vorliegenden Gesetzesvorlage sind deshalb nicht akzeptabel.

Zu zwei Artikeln möchten wir uns im Speziellen äussern:

Art. 19 Amtliche Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung

Die geforderte direkte Meldepflicht an das Bundesamt für Raumentwicklung gemäss Abs. 4 widerspricht unserer föderalen Ordnung und zeugt von einem staatspolitisch höchst bedenklichen Misstrauen des Bundesgesetzgebers gegenüber den ausführenden Behörden auf Kantons- und Gemeindeebene. Wir lehnen sie deshalb entschieden ab.

Antrag: Art 19 Abs. 4 streichen.

Art. 21 Untersuchung der Wirkungen

Wir begrüssen es ausdrücklich, insbesondere die wirtschaftlichen Auswirkungen dieses Gesetzes regelmässig zu untersuchen. Das Bundesamt für Raumentwicklung ist als direkt involvierte Behörde aber denkbar ungeeignet für diese Aufgabe. Wir betrachten, wie bereits erwähnt, das Staatssekretariat für Wirtschaft als geeignete Behörde.

Antrag: Art 21 Abs. 1: Das ~~Bundesamt für Raumentwicklung~~ Staatssekretariat für Wirtschaft untersucht ~~in Zusammenarbeit mit dem Staatssekretariat für Wirtschaft~~ regelmässig die Wirkungen dieses Gesetzes.

Art. 25 Übergangsbestimmungen

Gem. Abs. 1 von Art. 25 soll das neue Recht auf alle hängigen Verfahren angewendet werden. Dies widerspricht an sich der Praxis des Bundesgerichts, wonach das neue Recht nur für Baugesuche gilt, die noch nicht erstinstanzlich bewilligt sind. Hingegen gilt das alte Recht für hängige Verfahren nach dem erstinstanzlichen Entscheid.

Das neue Zweitwohnungsgesetz soll nun in Abweichung dazu für alle hängigen Verfahren gelten. Dieser Ausnahme von der üblichen Rechtspraxis kann zugestimmt werden, allerdings nur für Fälle, bei denen das alte Recht nicht das mildere ist.

Antrag: Art. 25, Abs. 1: Dieses Gesetz findet auf alle bis zu seinem Inkrafttreten noch nicht-~~rechtskräftige~~ erstinstanzlich bewilligten Baugesuche Anwendung. Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes hängige Verfahren sind nach neuem Recht zu beurteilen, sofern das alte Recht nicht das mildere ist.

Bemerkungen zum Verordnungsentwurf

Auch hier kommentieren wir nur Artikel, bei welchen wir Änderungsbedarf sehen.

Art. 4 Umnutzung von Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung

Die Möglichkeit, eine Wohnung mit Nutzungsbeschränkung als touristisch bewirtschaftete Wohnung zu einer Erstwohnung umzunutzen, begrüssen wir. Allerdings muss diese Umnutzung auch wieder rückgängig gemacht werden können.

Antrag: Art. 4: Eine Wohnung mit einer Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 Bst. b des Gesetzes darf auch als Wohnung nach Art. 7 Abs. 1 Bst. a genutzt werden. Die Eigentümerin oder der Eigentümer der Wohnung hat die Nutzungsänderung der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die Umnutzung muss ohne Beschränkung wieder rückgängig gemacht werden können.

Art. 6 Bedarfsnachweis für touristisch bewirtschaftete Wohnungen

Gleich wie Art. 8 Abs. 3 des Gesetzesentwurfes führt auch Art. 6 letztlich dazu, dass Baugesuche nicht einzeln betrachtet werden, da die Auslastung bestehender Zweitwohnungen relevant wird für die Entscheidung, ob ein Eigentümer bauen darf. Wir lehnen deshalb diesen Artikel aus denselben Gründen wie Art. 8 Abs. 3 des Gesetzesentwurfes ab.

Antrag: Art. 6 streichen.

Art. 7: Altrechtliche Wohnungen

Jede Erweiterung einer altrechtlichen Wohnung, welche das äussere Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes nicht verändert, muss als geringfügig behandelt werden. Gerade alte Häuser in den Berggebieten haben oft eine enorm tiefe Ausnützungsziffer. Eine massgeschneiderte Erweiterung im Interesse der Verdichtung und Verbesserung der Energieeffizienz und der zweckmässigeren Raumnutzung überschreitet rasch einmal die vorgeschlagene 30-Prozent-Schwelle. Diese schematische Masszahl stammt aus den Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzonen, wo sie aufgrund fehlender Bau- und Zonenordnungen ihre Berechtigung hat. Innerhalb der Bauzonen behindert eine solche starre Grenze energetische und raumplanerisch adäquate Massnahmen. Entscheidend muss deshalb sein, dass sich eine allfällige Erweiterung an die Vorgaben der jeweiligen Bau- und Zonenordnung hält.

Hier muss ein Ausbau des gesamten Gebäudes ohne Nutzungsbeschränkung möglich sein, solange das äussere Erscheinungsbild sich nicht wesentlich verändert. Es handelt sich um eine Verdichtung, welche von aussen nicht sichtbar ist und daher raumplanerisch sehr erwünscht ist. Eine bessere Art von haushälterischem Umgang mit dem knappen Faktor Land als die bessere Ausnützung von bestehenden Gebäuden ist kaum denkbar. Es würde daher dem Anliegen des Verfassungsartikels widersprechen, solche Ausbauten durch Nutzungsbeschränkungen zu behindern.

Antrag: Art. 7 Abs. 1: Innerhalb der Bauzonen gilt eine Erweiterung einer altrechtlichen Wohnung als geringfügig, ~~wenn die Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent, höchstens aber um 30m² erweitert wird.~~ solange sie aufgrund der jeweiligen Bau- und Zonenordnung zulässig ist.

Art. 10 Ersatzabgabe bei unbefristeter Sistierung

Da wir Art. 16 des Gesetzesentwurfes ablehnen, betrachten wir Art. 10 folgerichtig als überflüssig.

Antrag: Art. 10 streichen.

Art. 11 Eröffnung

Die Meldepflicht der Baubewilligungsbehörde direkt an das Bundesamt für Raumentwicklung ist ein Eingriff in die föderalistische Ordnung in der Raumplanung, in die innerkantonalen Zuständigkeiten und ein Misstrauensvotum den Kantonen gegenüber.

Antrag: Art. 11 streichen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Kantonal-Bernischer Baumeisterverband

Charles Zuber
Präsident

Peter Sommer
Geschäftsführer

Kopie per E-Mail an: info@are.admin.ch