



Bundesamt  
für Raumentwicklung ARE  
Frau Direktorin Maria Lezzi  
Mühlestrasse 2  
3003 Bern

Urtenen-Schönbühl, 29.7.2009

## **Zweitwohnungen, Planungshilfe für die kantonale Richtplanung Anhörung**

Sehr geehrte Frau Direktorin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Gelegenheit, im erwähnten Anhörungsverfahren aus Sicht der Gemeinden Stellung nehmen zu können, bedanken wir uns. Der Schweizerische Gemeindeverband vertritt die Interessen der ihm angeschlossenen über 1800 Gemeinden.

### **Allgemeine Bemerkungen**

Die Thematik des Zweitwohnungsbaus ist seit längerer Zeit aktuell. Der Schweizerische Gemeindeverband begrüsst deshalb grundsätzlich die Bemühungen des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE, mit Massnahmen der Raumplanung zu einer nachhaltigen Entwicklung beizutragen. Viele Gemeinden und Kantone sind allerdings bereits aktiv geworden und haben versucht, die regional und örtlich oft sehr spezifische Problematik in den Griff zu bekommen oder zumindest zu entschärfen.

### **Beantwortung der gestellten Fragen**

- 1. Gibt die Planungshilfe auf wichtige und aktuelle Fragen zum Thema Zweitwohnungen Antworten, die Ihnen in Ihrer praktischen Arbeit von Nutzen sind?*

Aus Sicht der Gemeinden besteht das Hauptproblem eines schrankenlosen, unkontrollierten Zweitwohnungsbaus in der Gefahr der Zersiedelung der Natur- und Erholungslandschaft sowie der Zerstörung von Ortsbildern und damit der Beeinträchtigung der touristischen Attraktivität und Siedlungsqualität. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Immobilien - sowohl nach Zweitwohnungen, als auch nach Erstwohnungen - sieht sich die einheimische Bevölkerung vielerorts derart hohen Boden- und Mietpreisen ausgesetzt, dass sie in Folge die Kernzonen verlassen. Zumindest zur Verminderung dieser Problematik vermittelt die vorliegende Planungshilfe nützliche Beispiele.

Drei Viertel der Schweizer Bevölkerung lebt im urbanen Raum und entsprechend hoch ist deren Anteil an Zweitwohnungsbesitzern. Zwar wird der ländliche Raum allgemein als Standort für die Zweitwohnung bevorzugt, so zeigt sich doch, dass die höchsten Wachstumsraten beim Zweitwohnungsbestand heute in den Metropolitanräumen zu verzeichnen sind: immer mehr Personen mit Wohnsitz im urbanen Raum erwerben sich eine Zweitwohnung im urbanen Raum (hauptsächlich zu Arbeits-, Ausbildungs- und Geschäftszwecken). Die Problematik der Zweitwohnungen muss deshalb in Zukunft auch die Metropolitanräume beschäftigen.

Nach Meinung des Schweizerischen Gemeindeverbandes wäre es folglich wichtig, dass sich die vorliegende Planungshilfe nicht nur auf die touristischen Zweitwohnungen beschränkt, sondern ebenfalls die nicht- touristischen Zweitwohnungen miteinbezieht. Aufgrund der raumplanerischen Relevanz dieser zweiten Kategorie schlägt der Verband vor, entweder die Problematik der Zweitwohnungen im urbanen Raum in der Planungshilfe zu integrieren oder eine separate Planungshilfe auszuarbeiten.

Eine umfassende Raumplanung mit einer darin integrierten Politik zum Umgang mit der Zweitwohnungsthematik ist Angelegenheit der Kantone und Gemeinden. Sowohl die Nachfrage nach Zweitwohnungen als auch die damit verbundenen Massnahmen beschränken sich heute nicht nur auf die Tourismuszentren oder eine einzelne Gemeinde, sondern haben Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden oder eine ganze Region. Die Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung muss deshalb richtigerweise immer in Abstimmung eines funktional definierten (in diesem Fall touristischen) Raumes erfolgen. Wichtig für die zweckmässige Abgrenzung dieser Räume ist neben der erforderlichen überkommunalen Abstimmung von Regelungen zu Zweitwohnungen (Kapitel 3.3 Planungshilfe) auch eine übergeordnete, regionale, kantonale und oft sogar nationale Zusammenarbeit. Diesbezüglich hat sich der im Rahmen der Agglomerationspolitik erprobte Ansatz der tripartiten Zusammenarbeit von Bund, Kantonen und Gemeinden sehr bewährt.

*2. Sind Sie mit den Empfehlungen zur Richtplanung und zur Nutzungsplanung einverstanden? Fehlen wichtige Inhalte und wo halten Sie Präzisierungen für notwendig?*

Der Schweizerische Gemeindeverband begrüsst das Vorgehen, dass die Kantone in ihrer Richtplanung die touristisch funktional zusammenhängenden Gebiete mit möglichem raumplanerischen Handlungsbedarf bezeichnen. Zentrales Kriterium dabei sollte ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sein, wie in Kapitel 3.2 aufgeführt. Nach Ansicht des Schweizerischen Gemeindeverbandes kann allerdings das Überschreiten eines auf kommunaler Ebene festgelegten Schwellenwertes von 30% alleine noch keinen Handlungsbedarf auslösen. Entscheidend ist beispielsweise auch das Verhältnis der bei den Zweitwohnungen effektiv wirtschaftlich genutzten Betten zu den sogenannten «kalten» Betten.

Die Planungshilfe sieht vor, für die im kantonalen Richtplan bezeichneten Gebiete mit hohem Zweitwohnungsbestand touristische Entwicklungskonzepte zu erarbeiten. Aus Sicht des Schweizerischen Gemeindeverbandes müssen solche Konzepte generell für Tourismusregionen und nicht nur für Gebiete mit starkem Zweitwohnungsanteil isoliert erstellt werden.

*3. Erachten Sie weitere Massnahmen als wichtig, die erwähnt werden sollten? Sind Ihnen Beispiele bekannt, die im Internet dargestellt werden könnten?*

Zwei Drittel der Ferienwohnungen für Freizeit- und Ferienzwecke sind weniger als acht Wochen (oder 15%) pro Jahr belegt. Diese im Vergleich zur Hotellerie insgesamt sehr tiefe Auslastung hat eine wesentliche Beeinträchtigung der touristischen Attraktivität und Wirtschaftlichkeit des touristischen Angebots zur Folge. Die Behandlung der Frage, wie die sogenannten «kalten Betten» längerfristig verringert und zu Gunsten der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung eine höhere Auslastung des Bettenangebotes erreicht werden kann, kommt in der Planungshilfe richtigerweise eine zentrale Bedeutung zu. Der Schweizerische Gemeindeverband ist der Ansicht, dass in der besseren Bewirtschaftung bestehender Ferienwohnungen ein grosses Potenzial liegt. Die Notwendigkeit, besondere Massnahmen im Hinblick auf eine erhöhte Belegung von Zweitwohnungen zu ergreifen, wird von den Tourismusorten vermehrt erkannt. In diesem Zusammenhang wurde z.B. 1999 eine umfangreiche Untersuchung im Auftrag des Finanz- und Volkswirtschaftsdepartementes des Kantons Wallis erarbeitet. Ebenfalls in den letzten Jahren wurden in zahlreichen Gemeinden die Informations- und Reservationsmöglichkeiten für Zweitwohnungen verbessert.

Leider sind dem Schweizerischen Gemeindeverband nicht zuletzt infolge fehlender Ressourcen für entsprechende Umfragen keine Beispiele bekannt, die im Internet dargestellt werden könnten. Möglicherweise könnte die Schweizerische Tourismusfachschule in Sion über entsprechende Angaben verfügen oder an deren Beschaffung interessiert sein. Gerne würde der Schweizerische Gemeindeverband allenfalls sein Netzwerk zu den Gemeinden für ein gemeinsames Projekt zur Verfügung stellen.

### **Zusammenfassung**

Der Schweizerische Gemeindeverband begrüsst es grundsätzlich, dass der Bund mit einer Planungshilfe den Kantonen und Gemeinden die Arbeit im Umgang mit der Problematik der Zweitwohnungen erleichtern will. Die unterschiedliche Ausgangslage einer jeder Gemeinde und Stadt bezüglich Erst- und Zweitwohnungsbau verlangt jedoch nach massgeschneiderten, den lokalen Bedürfnissen angepassten Lösungen. In den letzten Jahren haben zahlreiche Gemeinden und Kantone im Rahmen ihrer gesetzlichen Möglichkeiten bereits Massnahmen zur Eindämmung des Zweitwohnungsbaus getroffen. Die vorliegende Planungshilfe des Bundes kommt folglich spät und kann deshalb keine Rechtsverbindlichkeit entfalten. Der SGV versteht die in einzelnen Punkten noch anzupassende Planungshilfe vielmehr als Ideenkatalog.

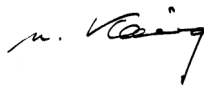
Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme und die Berücksichtigung unseres Antrages und unserer Bemerkungen.

Freundliche Grüsse

#### **Schweizerischer Gemeindeverband**

Präsident

Direktor

Hannes Germann  
Ständerat

Ulrich König

Kopie an: – Schweizerischer Städteverband, Bern  
– Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB, Bern