

Geschäftsleitung

Jungfraustrasse 38
Postfach 312
3800 Interlaken

T 033 822 43 72
F 033 821 08 67
region@oberland-ost.ch

Unsere Referenz Stefan Schweizer
Direkt T 033 822 43 72
E-mail stefan.schweizer@oberland-ost.ch
OS-Nr. 451\.. \STN_RKOO_ZWG-ZWV_20131014.docx

Frau Bundesrätin Doris Leuthard
Eidgenössisches Departement für
Umwelt, Verkehr, Energie und
Kommunikation UVEK
Bundeshaus Nord
3003 Bern

Ort, Datum Interlaken, 17. Oktober 2013

Kopie

Vernehmlassung zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) und zur Verordnung über Zweitwohnungen (ZWV) Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Region Oberland-Ost als starke Tourismusregion in den Alpen ist mit zahlreichen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% von den Auswirkungen der im März 2012 gutgeheissenen Zweitwohnungsinitiative direkt betroffen. Aus diesem Grund haben sich verschiedene Persönlichkeiten aus unserer Region in den eidgenössischen und kantonalen Arbeitsgruppen zur Regelung des Umgangs von Zweitwohnungen stark engagiert. Gerne nehmen wir deshalb auch im Rahmen der Vernehmlassung zum neuen Bundesgesetz und der Verordnung über die Zweitwohnungen Stellung.

A) Allgemeine Bemerkungen

Die sogenannte "kalten Betten" in kaum genutzten Ferienwohnungen bringen unserer Tourismusregion wenig Wertschöpfung. Ein weiterer Bau solcher Zweitwohnungen ist somit auch nicht im Interesse unserer Region. Für die touristische Weiterentwicklung muss aber auch künftig der Bau von mindestens teilweise bewirtschafteten Ferienwohnungen möglich bleiben, bildet doch gerade auch die Parahotellerie ein wichtiges Standbein. Auch ist die Sanierung und Erweiterung von bisherigen Wohnungen uneingeschränkt zu ermöglichen, damit einerseits keine Wertverminderung durch Nutzungseinschränkungen erfolgt und andererseits auch der Gebäudebestand nicht längerfristig zerfällt. Die Wettbewerbsfähigkeit ist unbedingt aufrecht zu erhalten. Vor diesem Hintergrund beurteilen wir sowohl das ZWG wie auch die ZWV. Zudem ist für uns wichtig, dass die den Gemeinden übertragenen Kontrollaufgaben bezüglich Zweitwohnungen wirksam und kostengünstig mit vernünftigem Aufwand erledigt werden können.

Die volkswirtschaftlichen Auswirkungen aus der Zweitwohnungsinitiative sind im Ausmass kaum abschätzbar. Sicher ist, dass Arbeitsplätze verschwinden und die Bauinvestitionen drastisch zurückgehen werden. Die Abfederung dieser Entwicklung mit dem vom Bundesrat beabsichtigten Impulsprogramm 2016-2019 zur Optimierung der Beherbergungsförderung und zur Unterstützung des Schweizer Tourismus wird deshalb sehr begrüsst.

Beatenberg
Bönigen
Brienz
Brienzwil
Därigen
Gadmen
Grindelwald
Gsteigwil
Gündlischwand
Guttannen
Habkern
Hasliberg
Hofstetten
Innertkirchen
Interlaken
Iseltwald
Lauterbrunnen
Leissigen
Lütschental
Matten
Meiringen
Niederried
Oberried
Ringgenberg
Saxeten
Schattenhalb
Schwanden
Unterseen
Wilderswil

B) Detailbemerkungen zum Entwurf des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG)

Artikel 2

Der vorgeschlagene Begriffskatalog ist mit der "touristisch bewirtschafteten Wohnung" zu erweitern, da diese gemäss Initiativtext nicht als Zweitwohnung mit kalten Betten beurteilt wurde und somit auch nicht pauschal dieser Kategorie zuzuordnen ist.

Antrag: Artikel 2 ist mit einem weiteren Absatz zu ergänzen und wie folgt anzupassen:

⁴ „Eine touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die dauerhaft zur Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und:

- a. im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat (Einliegerwohnung);
- b. im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird; oder
- c. auf einer kommerziellen Vertriebsplattform angeboten wird.“

^{5 (neu)} „Eine Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die weder eine Erstwohnung ist noch einer Erstwohnung gleichgestellt oder eine touristisch bewirtschaftete Wohnung ist.“

Artikel 4

Touristisch bewirtschaftete Wohnungen sollen nicht zum Anteil der Zweitwohnungen gezählt werden, da dies im Abstimmungskampf zur Zweitwohnungsinitiative auch so kommuniziert wurde.

Antrag: Artikel 4 Absatz 3 ist wie folgt anzupassen:

³ „Die Gemeinde kann zudem gesondert die Kategorie der den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen sowie die Kategorie der touristisch bewirtschafteten Wohnungen auführen und diese Wohnungskategorien den Erstwohnungen zurechnen.“

Artikel 7

Die Voraussetzungen für eine touristisch bewirtschaftete Wohnung sind zu eng formuliert und können unter Umständen verschiedene Geschäftsmodelle der Parahotellerie unnötigerweise ausschliessen.

Im Sinne der Logik in der Systematik ist auch Absatz 3 anzupassen.

Antrag: Artikel 7 Absatz 2 ist wie folgt anzupassen und neu in Artikel 2 Absatz 4 aufzunehmen (s. oben):

² „Eine touristisch bewirtschaftete Wohnung setzt voraus, dass sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und dass sie:

- a. unverändert
- b. unverändert
- c. auf einer auf den internationalen Markt ausgerichteten, kommerziellen Vertriebsplattform angeboten wird.“

³ „Die für die Baubewilligungen zuständige Behörde ordnet in der Baubewilligung mittels Nutzungsaufgabe die Nutzungsbeschränkung nach Absatz 1 Buchstabe a oder b an. Enthält die Baubewilligung keine Anordnung, so wird vermutet, dass die Nutzungsbeschränkung nach Absatz 1 Buchstabe a gilt.“

Artikel 8

Die Konzeption von Artikel 8 erscheint uns nicht zielführend und vor allem nicht sinnvoll umsetzbar. Die Ausscheidung von Gebieten für touristisch bewirtschaftete Wohnungen in kantonalen Richtplänen kann unmöglich auf sich laufend verändernde Marktsituationen und Bedürfnisse angepasst werden, insbesondere da der Bedarfsnachweis über die Auslastung von Zweitwoh-

nungen erfolgen soll (Artikel 6 ZWV), welcher von verschiedenen nicht beeinflussbaren Faktoren abhängt (Konjunktur, wirtschaftliche Entwicklung, Währungsrisiken, Wetter). Allenfalls können in kantonalen Richtplänen Gebiete bezeichnet werden, in denen touristisch bewirtschaftete Wohnungen nicht zugelassen sind (Negativplanung).

Antrag: Artikel 8 ist zu streichen.

Artikel 12

Die Regelung des Besitzstands bei altrechtlichen Wohnungen und deren Entwicklungsmöglichkeiten scheint uns in der vorgeschlagenen Hauptvariante zu Artikel 12 angemessen. Bei der Sanierung bestehender Gebäude und Wohnungen sollen insbesondere energetische Sanierungen, zweckmässige Raumeinteilungen und Verdichtungen usw. ohne Nutzungseinschränkungen ermöglicht werden. Weiter gehende Beschränkungen könnten unweigerlich zu einem Werteverfall bei den bestehenden Wohnungen in den der Zweitwohnungsgesetzgebung unterstellten Gemeinden führen.

Absatz 1 muss zusätzlich die rechtskräftig erteilten Baubewilligungen bis Ende 2012 aufführen.

Antrag: Artikel 12 Absatz 1 ist wie folgt zu ändern:

„¹ Eine altrechtliche Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder bis zum 31. Dezember 2012 rechtskräftig bewilligt war.“

Antrag: Die Variante zu Artikel 12 Absatz 2 bis 4 ist ersatzlos zu streichen.

Artikel 25

Diese Bestimmung ist zu präzisieren, da gemäss bisheriger Bundesgerichtspraxis neues Recht nur dann zur Anwendung gelangt, wenn noch keine erstinstanzliche Baubewilligung vorliegt.

Antrag: Artikel 25 Absatz 1 ist wie folgt anzupassen:

„¹ Dieses Gesetz findet auf alle zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens noch nicht erstinstanzlich rechtskräftig bewilligten Baugesuche Anwendung.“

C) Detailbemerkungen zum Entwurf der Zweitwohnungsverordnung

Artikel 5

Die Formulierung "ausschliesslich kurzzeitige Nutzung" ist zu eng und deckt diverse andere längerdauernde Nutzungsmöglichkeiten nicht ab, welche aber ebenfalls warme Betten generieren.

Antrag: Artikel 5 Buchstabe a ist wie folgt anzupassen:

„a. dauerhaft auf eine ausschliesslich kurzzeitige zur Nutzung durch Gäste zu markt- und orstüblichen Bedingungen ausgerichtet sind“

Artikel 6

Den Bedarf an touristisch bewirtschafteten Wohnungen in Abhängigkeit von der Auslastung von Zweitwohnungen festzulegen, erscheint uns nicht sinnvoll, da dieses Kriterium sehr unscharf ist und von zahlreichen rasch ändernden und nicht beeinflussbaren Faktoren abhängt (Konjunktur, wirtschaftliche Entwicklung, Währungsrisiken, Wetter).

Antrag: Artikel 6 ist ersatzlos zu streichen.

Artikel 7

Die vorgeschlagene Begrenzung der Erweiterung einer altrechtlichen Wohnung auf 30% der Hauptnutzfläche, höchstens aber um 30m², erscheint uns willkürlich und nicht nachvollziehbar. Zudem ist die Erweiterung der Nebennutzfläche unklar. Hingegen sollen energetische Sanierungen, Verdichtungen, Anpassungen an zeitgemässes Wohnen usw. im Rahmen der kommunalen Baugesetzgebung möglich sein.

Antrag: Artikel 7 Absatz 1 ist wie folgt zu ändern:

„¹ Innerhalb der Bauzonen ist eine Erweiterung einer altrechtlichen Wohnung im Rahmen der Bau- und Zonenordnung zulässig, wenn dadurch keine neue Wohneinheit geschaffen wird.“

Wir danken Ihnen für die Prüfung und Berücksichtigung unserer Anliegen und Anträge.

Mit freundlichen Grüßen



Grossrat Peter Flück
Regionspräsident



Stefan Schweizer
Geschäftsführer

Beilagen: -

Kopie an: - Regionsgemeinden
(E-Mail) - Grossratsmitglieder Oberland-Ost
- Volkswirtschaft Berner Oberland

intern an: - Andreas Michel, Präsident Kommission Verkehr + Siedlung
(E-Mail)