

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	<b>20.04.2024</b>
Thema	<b>Raumplanung und Wohnungswesen</b>
Schlagworte	<b>Bodenrecht</b>
Akteure	<b>Leuthard, Doris (cvp/pdc) BR UVEK / CF DETEC</b>
Prozesstypen	<b>Keine Einschränkung</b>
Datum	<b>01.01.1990 - 01.01.2020</b>

# Impressum

## Herausgeber

Année Politique Suisse  
Institut für Politikwissenschaft  
Universität Bern  
Fabrikstrasse 8  
CH-3012 Bern  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss)

## Beiträge von

Gerber, Marlène

## Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, Bodenrecht, 2012 - 2015*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 20.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Chronik</b>	1
<b>Infrastruktur und Lebensraum</b>	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Bodenrecht	1

# Abkürzungsverzeichnis

**UREK-NR** Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates  
**UREK-SR** Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates  
**ARE** Bundesamt für Raumentwicklung

---

**CEATE-CN** Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national  
**CEATE-CE** Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats  
**ARE** Office fédéral du développement territorial

# Allgemeine Chronik

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Bodenrecht

VOLKSINITIATIVE  
DATUM: 12.03.2012  
MARLÈNE GERBER

Obwohl der Zweitwohnungsinitiative bereits im Vorfeld der Abstimmung in den Medien relativ viel Aufmerksamkeit beigemessen wurde, war dies nicht vergleichbar zum **enormen Medienecho**, welches die Annahme der Initiative mit sich brachte. Dazu trug nicht zuletzt die am Abstimmungssonntag getätigte Aussage von Bundesrätin Leuthard (cvp) bei, dass der Zweitwohnungsbaustopp per sofort gelte. Aufschreie kamen insbesondere aus den Tourismuskantonen Wallis und Graubünden, welche von der neuen Regelung am stärksten betroffen sind. Diese beiden Kantone beherbergen laut einer Hochrechnung aus dem Jahr 2006 zur Volkszählung 2000 mit einem Zweitwohnungsanteil von 61% bis 73% die zehn Gemeinden mit dem höchsten Anteil an kalten Betten und sind gemäss Volkszählung mit über 35% auch diejenigen Kantone mit dem höchsten kantonalen Zweitwohnungsanteil. Der Tourismus- und Bausektor sah sich als Leidtragender des ausgedrückten Volkswillens. Eine vom ARE herausgegebene Studie aus dem Jahre 2008 war jedoch zum Schluss gelangt, dass der Tourismus durch einen Baustopp für Zweitwohnungen auf langfristige Sicht keine nennenswerten Einbussen verzeichnen würde. Für den Bausektor hingegen prognostizierten die Autoren der Studie insbesondere für das Oberengadin einen Rückgang der Gesamtbeschäftigung von zwei bis vier Prozent. Gravierender sah dies eine von den Gegnern der Initiative in Auftrag gegebene Studie, welche bei einer rigiden Umsetzung der Initiative für die Kantone Waadt und Wallis folgenschwere volkswirtschaftliche Kosten ausrechnete. Zu diskutieren gaben auch diverse Unklarheiten im Initiativtext, allen voran dessen konkrete Ausgestaltung und der genaue Zeitpunkt des Inkrafttretens der Übergangsbestimmungen. Die CVP, welche sich seit der Aussage ihrer Bundesrätin in einer delikaten Situation befand, publizierte noch im März ein dreiseitiges Positionspapier, in dem sie sich bezüglich der hängigen Baugesuche auf die Seiten der Bergkantone schlug: Die Gemeinden sollen alle im Berichtsjahr und somit auch alle nach Annahme der Initiative eingereichten Baugesuche im Jahr 2012 noch behandeln dürfen. Desweiteren seien Rustici, Maiensässbauten und Alphütten als schützenswerte Bauten von den Regelungen auszunehmen.<sup>1</sup>

GERICHTSVERFAHREN  
DATUM: 05.05.2012  
MARLÈNE GERBER

Bereits im Mai und somit vor Verabschiedung der Übergangsverordnung zur Zweitwohnungsinitiative wurde bekannt, dass die Hälfte der Kantone ihren Gemeinden erlaubt, Baugesuche für Zweitwohnungen bis Ende 2012 weiterhin zu bewilligen. Daraufhin wurden einige Gemeinden mit neu eingereichten Baugesuchen überhäuft. Der Immobilienmonitor der CS zeigte in den letzten 12 Monaten bis Oktober des Berichtsjahres eine Zunahme im Wohnungsbau von 23% im Vergleich zum Vorjahr. Dies sei jedoch nicht einzig auf die Zweitwohnungsinitiative zurückzuführen, sondern unter anderem auch als Folge der günstigen Zinslage zu verstehen. Nichtsdestotrotz zeigte sich insbesondere in Tourismusregionen wie Gstaad, Goms, der Surselva und im Unterengadin eine starke Zunahme an Baugesuchen. Bundesrätin Leuthard (cvp) hatte bis zur Klärung der Übergangsregelungen die Sistierung der eingereichten Gesuche empfohlen. Die Kantone wiederum argumentierten, Gesuchsteller hätten ein Anrecht darauf, dass ihre Gesuche innert Behandlungsfrist geprüft werden. Im Folgenden **erhob Helvetia Nostra flächendeckend Einsprache** gegen eine Anzahl von ca. 2000 seit Abstimmungstermin bewilligten Baugesuche. Da eine Baubewilligung erst rechtskräftig wird, wenn ein letztinstanzliches Urteil gefällt oder die Beschwerdefrist ungenutzt verstrichen ist, erhoffte sich die Umweltorganisation von Franz Weber die Verhinderung des Baubooms. Der Walliser Staatsrat und das Kantonsgericht sprachen Helvetia Nostra in diesem Falle das Verbandsbeschwerderecht jedoch ab, da es sich bei der Zweitwohnungsinitiative nicht um ein nationales Natur- und Heimatschutzanliegen handle. Daraufhin wandte sich die Umweltschutzorganisation an das Bundesgericht, welches bis zum Ende des Berichtsjahres noch keinen Entscheid gefällt hatte. Die Bauvorhaben sind bis zum eidgenössischen Gerichtsentscheid aufgeschoben.<sup>2</sup>

**MOTION**  
DATUM: 24.09.2012  
MARLÈNE GERBER

Die Annahme der „Lex Weber“, wie die neuen Bestimmungen zur Zweitwohnungsinitiative kurz darauf im Umgangston genannt wurden, resultierte sogleich in einer Flut von Vorstössen. Wenige Tage nach dem Urnengang reichten Ständerat Schmid (fdp, GR) und Nationalrat Brand (svp, GR) in ihren Räten zwei gleichlautende Motionen ein, welche den Bundesrat im Motionstext dazu aufforderten, unter Einbezug der betroffenen Kantone die bei Annahme der Initiative **entstandene Rechtsunsicherheit zu beseitigen**. Das gewählte Vorgehen soll auf dem Vertrauensschutz beruhen, damit sichergestellt wird, dass für die Betroffenen keine nachteiligen Rückwirkungen entstehen. In der Begründung ihres Anliegens führten die Motionäre unter anderem verschiedene Forderungen auf, welche in ähnlicher Form bereits durch Gebirgskantone sowie Wirtschafts- und Tourismusverbände laut geworden waren: Erstens sollen bis Ende des Berichtsjahres Baubewilligungen nach den Bestimmungen des geltenden Rechts weiterhin erteilt werden können. Zweitens soll in einer darauffolgenden Zwischenphase eine Erteilung von Bewilligungen an bewirtschaftete Zweitwohnungen und Betriebe weiterhin möglich sein. Drittens sollen bestehende, altrechtliche Wohnbauten, die zu Zweitwohnungen umgenutzt werden, sowie von Kantonen oder Gemeinden bereits zugesicherte Kontingente und in Aussicht gestellte Baubewilligungen grundsätzlich von den neuen Bestimmungen ausgenommen werden. In Ergänzung fordern die Motionäre eine rasche Klärung des Erst- und Zweitwohnungsbegriffs. Im Mai beantragte der Bundesrat die Annahme der Motion und erklärte, Sofortmassnahmen auf dem Verordnungsweg befänden sich bereits in Ausarbeitung (siehe unten). Gleichzeitig betonte die Regierung aber, dass der Volkswille durch Annahme des Geschäftes nicht missachtet werden dürfe und die Verfassungsbestimmungen rechtsstaatlich korrekt umgesetzt werden müssten. In der parlamentarischen Debatte distanzierte sich Bundesrätin Doris Leuthard (cvp) zudem ausdrücklich von den in der Motionsbegründung eingebrachten Forderungen, und erklärte, der bundesrätliche Antrag auf Annahme der Motion beziehe sich lediglich auf den Motionstext. In diesem Sinne wurden die Motionen denn auch praktisch diskussionslos an die Regierung überwiesen.<sup>3</sup>

**MOTION**  
DATUM: 26.09.2013  
MARLÈNE GERBER

Die Übergangsverordnung zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative legt fest, dass Zweitwohnungen weiterhin bewilligt werden dürfen, sofern diese professionell vermarktet werden. Eine von der UREK-NR lancierte Motion verlangte vom Bundesrat das **Aufzeigen von Möglichkeiten zur besseren Auslastung von Zweitwohnungen**, namentlich zur Förderung der Vermarktung von Ferienwohnungen. Der Bundesrat zeigte sich mit Verweis auf bereits bestehende Aktivitäten bereit, das Anliegen anzunehmen. Die grosse Kammer folgte dieser Empfehlung in der Sommersession oppositionslos. Uneiniger zeigte sich die UREK-SR und empfahl ihrem Rat das Geschäft mit 6 zu 5 Stimmen bei einer Enthaltung knapp zur Annahme. Die durch Didier Berberat (sp, NE) vertretene Kommissionsmehrheit argumentierte im Ständerat, das Ergreifen geeigneter Massnahmen zur besseren Auslastung käme dem Tourismussektor in den betroffenen Regionen zu Gute und führe zu einer besseren Ausschöpfung des regionalen wirtschaftlichen Potentials. Im Namen der Kommissionsminderheit machte Georges Theiler (fdp, LU) geltend, man erachte die Unterstützung der Wohnungsvermietung nicht als staatliche Aufgabe. Darüber hinaus könne die Vermarktungspflicht auf Eigentümer von Zweitwohnungen abschreckend wirken und schliesslich seien saisonale Nachfrageschwankungen eine Tatsache, denen solche Massnahmen nichts entgegengesetzten könnten. Bundesrätin Leuthard (cvp) verneinte in der Folge, dass von Seiten des Bundes zusätzliche staatliche Eingriffe in die kantonale Hoheit geplant seien. Die Motion verlange vom Bundesrat lediglich eine Unterbreitung möglicher Vorschläge, was im Rahmen laufender Arbeiten bereits geschehe. Der Ständerat lehnte die Motion daraufhin mit 14 Ja- zu 22 Nein-Stimmen ab.<sup>4</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 25.09.2014  
MARLÈNE GERBER

In der Herbstsession 2014 gelangte das **Zweitwohnungsgesetz in den erstberatenden Ständerat**, der sich in einer beinahe siebenstündigen Diskussion dem – gemäss NZZ – "bürokratischen Monster mit 28 Tentakeln in Form von 28 Gesetzesartikeln" widmete. Der kleinen Kammer lagen einige Änderungsanträge ihrer Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK-SR) vor, die zum Teil auf eine Verschärfung der gesetzlichen Bestimmungen abzielten: So beantragte eine Kommissionsmehrheit vertreten durch Ivo Bischofberger (cvp, AI) ihrem Rat, auf die Möglichkeit der Umwandlung von über 25-jährigen Hotelanlagen in Zweitwohnungen zu verzichten. Weiter soll es gemäss UREK-SR nicht möglich sein, Bauvorhaben zu bewilligen, die zur Überschreitung des festgelegten Zweitwohnungsanteils von 20% führen würden. Auf der anderen Seite beantragten bürgerliche Kommissionsmehrheiten auch

weitreichende Lockerungen der Bestimmungen, so etwa betreffend Auflagen zur Erweiterung altrechtlicher Wohnungen, bezüglich Handlungsspielraum für Kantone und Gemeinden beim Bau touristisch bewirtschafteter Wohnungen oder in punkto Bewilligung neuer Zweitwohnungen in geschützten Baudenkmalern. In der Detailberatung folgte der Ständerat seiner Kommissionsmehrheit nicht nur in deren Vorschlägen zur Verschärfung des Ausführungsgesetzes, sondern auch was bedeutende Lockerungen der Bestimmungen betraf: Trotz Plädoyer von Bundesrätin Leuthard, die sich klar hinter die Minderheit Berberat (sp, NE) stellte, beschloss eine Ratsmehrheit mit 22 zu 17 Stimmen, dass den Kantonen in ihrer Richtplanung keine Vorgaben gemacht werden sollen, in welchen Gebieten die Vermarktung von Zweitwohnungen auf Vertriebsplattformen zulässig sein soll. Die bundesrätliche Vorlage sah vor, dies nur in extensiv bewirtschafteten touristischen Gebieten zu erlauben, wo nachweislich Bedarf nach zusätzlichen touristischen Wohnungen besteht, dieses Vorgehen im Einklang mit der kantonalen Raumentwicklungsstrategie steht sowie Massnahmen zur besseren Auslastung von Zweitwohnungen bereits ergriffen oder zumindest im Richtplan verbindlich angeordnet wurden. Dass zusätzliche Zweitwohnungen nicht nur in geschützten Baudenkmalern sondern generell in geschützten und erhaltenswerten Bauten bewilligt werden dürfen, entschied Ständeratspräsident Germann (svp, SH) per Stichentscheid. Eine starke Kommissionsminderheit Diener (glp, ZH) äusserte insbesondere zum Begriff "erhaltenswerte Bauten" ihre Bedenken. Dieser sei nirgends klar definiert und so läge es schliesslich im Ermessen der kommunalen Baubewilligungsbehörden, über den Wert eines Gebäudes zu entscheiden, führte Ständerat Luginbühl (bdp, BE) aus. Nicht zuletzt beschloss der Ständerat mit Zweidrittelmehrheit, dass der Ausbau altrechtlicher Wohnungen um maximal 30% (aber um höchstens 30 m<sup>2</sup>) bedingungslos bewilligt werden könne. In der Gesamtabstimmung passierte das Ausführungsgesetz mit weiteren, kleineren Änderungen versehen den Ständerat mit 22 zu 13 Stimmen (5 Enthaltungen). Die stimmenden Vertreter der Tourisuskantone Wallis, Tessin und Graubünden unterstützten das so ausgestaltete Gesetz. Die Erstberatung im Nationalrat stand Ende 2014 noch aus; Spekulationen um ein drohendes Referendum waren hingegen bereits in vollem Gange. In der Herbstsession hatte Bundesrätin Leuthard vor dem Ständerat den Spielraum als bereits "mehr als ausgereizt" bezeichnet. Kritik erhielt die ständerätliche Fassung ebenfalls vom Zürcher Staats- und Verwaltungsrechtsprofessor Alain Griffel, der gewisse Bestimmungen als verfassungswidrig einstufte und das Vorgehen der Kantonskammer als ignorant bezeichnete. Griffel wie auch weitere Rechtsexperten wurden nach der ständerätlichen Erstberatung eingeladen, der vorberatenden Kommission im Nationalrat im Rahmen einer Anhörung die Verfassungsmässigkeit der vorliegenden Fassung zu erörtern.<sup>5</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 03.03.2015  
MARLÈNE GERBER

Kurz vor der nationalrätlichen Beratung des **Bundesgesetzes über Zweitwohnungen** zeigten sich bürgerliche Parlamentarier vor dem Hintergrund der immer lauter werdenden Referendumsdrohung kompromissbereit: Nicht nur metaphorisch sondern tatsächlich in letzter Minute, nämlich am Vorabend der Nationalratsdebatte in der Frühjahrssession 2015, gelang es durch Einlenken der FDP-Fraktionschefin Huber (fdp, UR) und des SVP-Fraktionschefs Amstutz (svp, BE) tatsächlich, ausserhalb des Parlaments einen Kompromiss mit Vera Weber zu erzielen. Der CVP-Vertreter und Kommissionssprecher Yannick Buttet (cvp, VS), der dem Treffen ebenfalls beigewohnt hatte, verliess dieses frühzeitig und empört darüber, vor beschlossene Tatsachen gestellt worden zu sein, welche seiner Meinung nach nicht einer "pragmatischen Umsetzung" entsprachen. Die SVP hätte den Deal alleine mit Helvetia Nostra eingefädelt und die Mitteparteien aussen vorgelassen. Ferner unterstellte Buttet der SVP, rein aus Eigeninteresse gehandelt zu haben, um auch bei ihren eigenen Initiativen weiterhin einen harten Kurs legitimieren zu können. Gegenüber der NZZ beteuerte Nationalrat Killer (svp, AG), man hätte lediglich rasch möglichst die vorherrschende Rechtsunsicherheit beheben wollen. Der Kompromiss sieht drei Zugeständnisse an die Initianten vor: Erstens soll in Gemeinden, die ihr Kontingent ausgeschöpft haben, auch das Anbieten des Objekts auf einer Vertriebsplattform keinen Zweitwohnungsbau legitimieren. Zweitens sollen nicht mehr in Betrieb stehende Hotelanlagen, die ein Vierteljahrhundert oder länger bewirtschaftet wurden, nur zu 50% in nicht der Nutzungsbeschränkung unterstehende Zweitwohnungen umgewandelt werden dürfen. Schliesslich verlangte der Kompromiss den Verzicht auf den dehnbaren Begriff der "erhaltenswerten Bauten", wenn es darum geht, bestehende Bauten auch in Gemeinden mit ausgeschöpftem Kontingent in Zweitwohnungen umzuwandeln. Anstelle dessen soll die Umwandlung in nicht der Nutzungsbeschränkung unterstehende Wohnungen nur in geschützten und "ortsbildprägenden" Bauten möglich sein. Der Begriff "ortsbildprägend" gilt als deutlich klarer und enger umrissen als der Begriff

"erhaltenswert". Im Gegenzug verpflichtete sich Vera Weber, auf das Ergreifen des Referendums zu verzichten.

In der sich über zwei Tage erstreckenden Sitzung im Nationalrat waren es in der Folge nur die CVP und die BDP, die eine harte Linie fuhren und die Interessen ihrer Stammwählerschaft vertraten. Hans Grunder (bdp, BE) kritisierte das Umschwenken der SVP-Fraktion, nachdem deren Kommissionsmitglieder in den Vorberatungen im Namen der Mehrheit noch für eine Beibehaltung oder gar Aufweichung des ständerätlichen Kurses plädiert hatten, worauf der SVP-Fraktionspräsident in ein Kreuzfeuer von diversen Fragen verschiedenster Seiten geriet. Zu Beginn der Beratungen hatte die grosse Kammer über zwei Anträge der Ratslinken zu bestimmen, welche die Rückweisung der Vorlage an den Bundesrat forderten, verbunden mit den Aufträgen, einen Entwurf auszuarbeiten, der den Volkswillen ernst nehme, und eine qualitativ hochstehendere und klarere Gesetzesgrundlage zu schaffen. In der Begründung seines Minderheitsantrages liess Roger Nordmann (sp, VD) verlauten, er habe während seiner ganzen parlamentarischen Karriere noch nie einen so geschraubten Gesetzestext gesehen wie der Vorliegende und mehr noch: "Il est difficile d'y reconnaître un texte légal". Über die geschlossen für die Rückweisung votierenden Fraktionen der SP und der Grünen hinaus fand das Anliegen jedoch bei keinem weiteren Ratsmitglied Zustimmung, womit dieses klar abgelehnt wurde. Im Anschluss stellte sich die Linke und ebenso die GLP hinter die gesetzesverschärfenden Anträge Huber/Amstutz, welche aus diesem Grund mit komfortablen Mehrheiten angenommen werden konnten. Lediglich die geschlossen auftretende Fraktion der BDP, eine beinahe geeinte CVP-Fraktion sowie vereinzelte Mitglieder der SVP stellten sich gegen den ausserparlamentarisch ausgehandelten Kompromiss. Auch Bundesrätin Leuthard zeigte sich im Grunde zufrieden mit der Kompromisslösung, jedoch nicht ohne zu betonen, dass sie es begrüsst hätte, wenn diese den Beratungen in der Kommission entsprungen wäre, da die Auslotung gangbarer Möglichkeiten eigentlich zur Aufgabe der Legislativkommissionen gehöre. Darüber hinaus zeigte sich die Bundesrätin irritiert ob dem verklausulierten Regelwerk: Der Kompromiss schränke die Umnutzung bestehender Wohnungen in Hotelbauten im Artikel 9 Absatz 2 nun zwar ein; in den Absätzen 1bis und 1ter erlaube ein ständerätlicher Zusatz Hotelbesitzern jedoch gar den Neubau von Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20%. Da letztere Regelung nicht Teil des ausgehandelten Kompromisses war, unterlag ein links-grüner Minderheitsantrag zur Streichung dieser Absätze. Nur die GLP-Fraktion unterstützte diesen Antrag.

Ferner beschloss der Nationalrat weitere Abweichungen zur Fassung des Ständerates und schickte den von der ursprünglichen Mehrheit der UREK-NR gestellten Antrag auf Dringlichkeit mit 173 zu 22 Stimmen klar bachab, wobei der Rat der Minderheit Jans (sp, BS) folgte. Für die Dringlichkeitsklausel setzte sich die Hälfte der CVP-Fraktion sowie eine Minderheit der SVP-Fraktion ein. Zum Schluss der Beratung gab Roger Nordmann (sp, VD) im Namen der SP-Fraktion bekannt, die SP werde diesen Kompromiss in der Schlussabstimmung unterstützen, sofern der Ständerat auf den Kompromiss einschwenke. Mit 143 zu 6 Stimmen bei nicht weniger als 47 Enthaltungen verabschiedete der Nationalrat den so veränderten Entwurf nach der Gesamtabstimmung in die Differenzbereinigung. Neben einzelnen Vertretern der FDP und SVP sowie den grossmehrheitlichen Fraktionen der CVP und BDP enthielt sich die Grüne Fraktion komplett der Stimme.<sup>6</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 10.03.2015  
MARLENE GERBER

Bereits wenige Tage später gelangte das **Bundesgesetz über die Zweitwohnungen** zur Differenzbereinigung in den Ständerat. Im Sinne raschestmöglicher Schaffung von Rechtssicherheit zeigte sich auch die Kantonskammer konziliant und stimmte den Kompromissanträgen nach einer längeren und grundsätzlichen Diskussion zur verfassungsmässigen Umsetzung von Initiativen zu. Ein Minderheitsantrag Imoberdorf (cvp, VS), der Plattformwohnungen erlauben wollte, fand nur vereinzelt Unterstützung. Bei seiner Detailberatung zum Gesetz hatte der Nationalrat über die Kompromissanträge hinaus weitere zum Teil gewichtige Differenzen zum Ständerat geschaffen, welche nun ebenfalls ausgeräumt werden mussten. So bestand zwischen den Räten Uneinigkeit bezüglich Definition des Zweitwohnungsbegriffes. Gemäss Nationalrat sollten touristisch bewirtschaftete Wohnungen zu den Erstwohnungen gezählt werden. Die Auswirkungen einer solchen Definition wären weniger dramatisch als noch in der Vorlage vor dem Kompromiss, da dies ohne die Plattformwohnungen nun nur noch Wohnungen in hotelähnlichen Betrieben betreffen würde. Dennoch könnte diese Regelung zur Folge haben, dass der Zweitwohnungsanteil in einzelnen Gemeinden deswegen unter die Grenze von 20% fallen würde. Der Ständerat hielt in diesem Punkt an seinem Entscheid, resp. am bundesrätlichen Entwurf fest und stellte sich gegen eine Ausweitung des Erstwohnungsbegriffes. Ferner wollte die Fassung des



Nationalrates, dass Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von deutlich unter 20% von der Pflicht zur jährlichen Erstellung eines Wohnungsinventars befreit werden. Der Ständerat beharrte auch hier auf seiner und der bundesrätlichen Position, welche keine Ausnahmen von der Inventarspflicht zulassen will, was auch dem mit Annahme der Initiative gefassten verfassungsmässigen Auftrag entspricht. Die Kantonskammer stemmte sich ebenfalls gegen den Versuch des Nationalrates, für bis zum 31. Dezember 2012 eingereichte Baugesuche, ungeachtet des Zeitpunkts des rechtskräftigen Bauentscheids, eine Bewilligung zu ermöglichen. In einem umstrittenen Punkt lenkte der Ständerat mit 25 zu 15 Stimmen hingegen auf den nationalrätlichen Kurs ein: In ihrer Detailberatung hatte die grosse Kammer beschlossen, die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen nicht auf maximal 30 m<sup>2</sup> zu beschränken, sondern unabhängig von der Grösse des Objekts eine Erweiterung um insgesamt 30% der bestehenden Hauptnutzfläche zu ermöglichen. Ein Minderheitsantrag Berberat (sp, NE) welcher auch von Bundesrätin Leuthard unterstützt wurde, machte vergeblich geltend, dass dieser Beschluss verfassungswidrig sei. Der Wortlaut der Initiative sieht nicht nur eine Beschränkung des Zweitwohnungsanteils auf 20% der Wohneinheiten, sondern eine ebensolche Beschränkung der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche vor. Der vom Ständerat in der Detailberatung eingefügte Zusatz, welcher jedoch durch eine in Quadratmetern gefasste Beschränkung ergänzt wurde, habe den verfassungsmässigen Spielraum bereits gänzlich ausgereizt – so die Ansicht der starken Kommissionsminderheit.

Zurück im Nationalrat gab es in der UREK-NR keine Anträge auf Festhalten und alle verbleibenden Differenzen wurden so im Eiltempo ausgeräumt. Das Gesetz konnte somit noch in der Frühjahrsession verabschiedet werden: Im Nationalrat fand das Umsetzungsgesetz mit 159 zu 12 (23 Enthaltungen) und im Ständerat mit 40 zu 2 (2 Enthaltungen) Zustimmung.<sup>7</sup>

**POSTULAT**  
DATUM: 14.09.2015  
MARLÈNE GERBER

Claudia Friedl (sp, SG) wies in einem Postulat darauf hin, dass sich gemäss Angaben des ARE im Jahr 2011 rund 595'000 Gebäude ausserhalb der Bauzone befunden hätten. Die Sozialdemokratin orte in diesem Umstand gravierende Vollzugsdefizite, welche es zu beheben gelte. Hierzu forderten Friedl und 36 Mitunterzeichnende einen **Bericht über den Stand im Vollzug betreffend Bauen ausserhalb der Bauzonen**; eine Forderung, die der Bundesrat durch Antrag auf Annahme des Postulates unterstützte. In der Frühjahrsession wurde das Anliegen von Hans Killer (svp, AG) und Peter Schilliger (fdp, LU) im Nationalrat bekämpft. In der Herbstsession 2015 legte Nationalrat Killer seine Beweggründe für die Ablehnung dar, welche in erster Linie daher rührten, dass er die Kompetenz der Kantone durch Annahme des Postulates beschnitten sah. Bundesrätin Leuthard widersprach dieser Ansicht in ihrem Votum und bekräftigte, dass lediglich eine Übersicht und keine schwarze Liste erstellt werden solle. Dies werde in Zusammenarbeit mit den Kantonen vorgenommen, damit – wo notwendig – gemeinsam nach Lösungen gesucht werden könne. Die Initiantin und die Bundesrätin vermochten allerdings lediglich die Fraktionen der SP, Grünen und der GLP geschlossen hinter sich zu vereinen, weswegen dem Postulat mit 74 zu 103 Stimmen eine Abfuhr erteilt wurde.<sup>8</sup>

**MOTION**  
DATUM: 01.12.2015  
MARLÈNE GERBER

Im Jahr 2015 forderten gleich zwei Motionen (Mo. 13.3196, Mo. 13.3023) eine **Totalrevision des Enteignungsgesetzes**. Das aus dem Jahre 1930 stammende Gesetz habe zwar in den 1970er Jahren eine Änderung erfahren, der Grundgehalt des Gesetzes sei dabei jedoch nicht angetastet worden, führte Fabio Regazzi (cvp, TI) als einer der beiden Motionäre zur Begründung aus. Markus Ritter (cvp, SG), Urheber der zweiten Motion, begründete sein Anliegen dann speziell mit Blick auf die Raumplanung: Aufgrund der zunehmenden Privatisierung oder Teilprivatisierung von Unternehmen werde die Enteignung heute nicht mehr ausschliesslich durch die öffentliche Hand beansprucht. Um zu verhindern, dass Boden zu günstig enteignet werde und Enteigner daraus wirtschaftliche Vorteile ziehen würden, müsse sichergestellt werden, dass sich der Preis auch ausserhalb des Baugebiets an marktwirtschaftlichen Kriterien orientiere. Der CVP-Nationalrat äusserte in diesem Zusammenhang Bedenken zum Kulturland, dessen Preis viel zu günstig sei und das in der Folge danach überbaut werden könnte, womit ein verschwenderischer Umgang mit dem Boden gefördert werde. Hier solle sich der Preis sowohl am verursachten Schaden als auch am künftigen Nutzen orientieren. Bundesrätin Leuthard stützte in der Nationalratsdebatte die Sicht, dass das Enteignungsgesetz überarbeitet werden müsse, störte sich aber an der in der Motion enthaltenen Forderung nach einer Totalrevision. Wie der Bundesrat bereits in seiner Antwort zur Motion festgehalten habe, werde der Revisionsbedarf gegenwärtig abgeklärt, weswegen hier nicht vorgegriffen werden solle.

Nachdem die Motion Regazzi in der Herbstsession 2014 mit ganz knapper und die Motion Ritter im Frühjahr 2015 mit sehr deutlicher Mehrheit angenommen worden waren, einigte sich der Ständerat in der Sommersession 2015 mit komfortabler Zweidrittelsmehrheit darauf, die Motionen auf Anraten des Bundesrats in abgeänderter Form anzunehmen: So soll mit Überweisung der Anliegen nicht mehr länger eine Totalrevision gefordert, sondern lediglich die Überprüfung des Revisionsbedarfs verlangt werden. Dabei stellte sich die kleine Kammer gegen einen Antrag ihrer Kommission auf unveränderte Annahme der Anliegen. Der von der Mehrheit des Ständerats gestützte Version stimmte der Nationalrat in der Wintersession desselben Jahres schliesslich ebenfalls zu.<sup>9</sup>

---

1) BaZ, 15.2.12; NZZ, 16.2.12; Presse vom 12.3.12, TA, 27.3.12, NZZ, 31.7.12.

2) NZZ, 29.12.12.

3) AB SR, 2012, S. 309 ff. und 653, AB NR, 2012, S. 1209 und 1616.

4) AB NR, 2013, S. 954; AB SR, 2013, S. 912 ff.; vgl. SPJ 2012, S. 249 ff.

5) AB SR, 2014, S. 919 ff. und 962 ff.; Medienmitteilung UREK-SR vom 15.08.14; BZ, 13.8.14; TA, 19.9.14; NZZ, 20.9.14; AZ, 23.9.14; AZ, BZ, BaZ, LT, LZ, Lib, NZZ, QJ, SGT, TA, TG, 26.9.14; NZZ, 24.10.14

6) AB NR, 2015, S. 32 ff.; Presse vom 4.3. und 5.3.15; SO, 1.2.15; Exp, NZZ, TA, 20.2.15; TA, 28.2.15; SOGR, 1.3.15; NZZ, 3.3.15

7) AB NR, 2015, S. 308 f.; AB NR, 2015, S. 599 f.; AB SR, 2015, S. 106 ff.; AB SR, 2015, S. 302; BBI, 2015, S. 2753; AZ, Exp, LZ, NZZ, 11.3.15

8) AB NR, 2015, S. 315 f.

9) AB NR, 2014, S. 1630 f.; AB NR, 2015, S. 1964; AB NR, 2015, S. 324 f.; AB SR, 2015, S. 401 f.