

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	18.04.2024
Thema	Raumplanung und Wohnungswesen
Schlagworte	Keine Einschränkung
Akteure	Flückiger-Bäni, Silvia (svp/udc, AG) NR/CN, Sommaruga, Simonetta (sp/ps) BR EJPD / CF DFJP
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.1990 - 01.01.2020

# 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, 2013 - 2018*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 18.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Chronik</b>	1
<b>Infrastruktur und Lebensraum</b>	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Raumplanung	1
Bodenrecht	2
Wohnungsbau und -eigentum	3

# Abkürzungsverzeichnis

**UVEK** Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation

**RK-SR** Kommission für Rechtsfragen des Ständerates

---

**DETEC** Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication

**CAJ-CE** Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats

# Allgemeine Chronik

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Raumplanung

VOLKSINITIATIVE  
DATUM: 12.12.2018  
MARLENE GERBER

Der **Abstimmungskampf zur Zersiedelungsinitiative** startete relativ spät und verlief generell eher flau. Mitte Dezember präsentierte das gegnerische Komitee erstmals seine Argumente für ein Nein, danach blieb es bis Ende Jahr still um das Volksanliegen, das der Schweizer Bevölkerung am 10. Februar 2019 zur Abstimmung unterbreitet wurde. Gemäss Nein-Komitee sei die Initiative «überflüssig und unnützig», wie man bald darauf auch auf Abstimmungsplakaten lesen konnte. Sie schade der Wirtschaft und mit der ersten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) werde dem Anliegen bereits ausreichend Rechnung getragen. Die Forderung nach Einfrieren der Bauzonen sei zu starr und befeure den Raumplanungswettbewerb zwischen den Kantonen. Auf der anderen Seite weibelten die Befürworterinnen und Befürworter mit eindrücklichen Zahlen zur fortschreitenden Überbauung für ihr Anliegen. Jeden Tag werde eine Grünfläche in der Grösse von acht Fussballfeldern verbaut, was einem Quadratmeter pro Sekunde entspreche. Die Initianten wehrten sich gegen das Argument, die vorgeschlagene Regelung sei zu starr; es sei durchaus möglich, neue Bauzonen einzuzonen, sofern andernorts eine Fläche derselben Grösse ausgezont würde. Aufgrund der Tatsache, dass die Raumplanung in erster Linie Sache der Gemeinden und Kantone ist, erachteten die Gegnerinnen und Gegner dies jedoch nicht als praktikable Lösung.

Generell stiessen die (jungen) Grünen mit ihrer Initiative nicht auf übermässige Unterstützung. Mit der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz beschloss eine Urheberin der Landschaftsinitiative, die bereits eine Einschränkung der Zersiedelung gefordert hatte und aufgrund der Annahme der ersten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes schliesslich zurückgezogen worden war, Stimmfreigabe. Die Forderung nach Beschränkung der Bautätigkeit teile man zwar, erachte jedoch den strikten Plafond als nicht zielführend. Es sei wahrscheinlich, dass die Zersiedelung im ländlichen Raum, wo die überdimensionierten Bauzonen mehrheitlich liegen, gar fortschreite. Darüber hinaus sei man mit der ersten RPG-Teilrevision zufrieden und wolle durch eine Plafonierung der Bauzonen nicht deren Redimensionierung gefährden. Zu Letzterem waren Kantone mit speziell überdimensionierten Bauzonen im Rahmen der ersten RPG-Teilrevision aufgefordert worden. Ein ähnlicher Tenor war von der GLP zu vernehmen, die gar die Nein-Parole ausgab. Es sei abzuwarten, wie die erste RPG-Teilrevision umgesetzt werde und inwiefern in der zweiten Teilrevision das Bauen ausserhalb der Bauzonen eingeschränkt werde. Nicht zuletzt wiesen auch der fög-Abstimmungsmonitor und die APS-Inserateanalyse eine eher negative Medienresonanz sowie eine sehr einseitige, beinahe ausschliesslich vom gegnerischen Lager dominierte Inseratekampagne in den Printmedien nach, was das Bild der ungleich langen Spiesse im Abstimmungskampf verdeutlichte.

Dennoch äusserten verschiedene Akteure in den Medien auch Verständnis für das Anliegen und sogar die Gegnerschaft ging einig, dass der Kulturlandverlust gebremst werden müsse. Die bestehenden Bauzonen böten durchaus noch Platz für eine grosse Zahl neuer Bewohnerinnen und Bewohner, auch sei das Verdichtungspotenzial noch nicht ausgeschöpft, wurden verschiedene Studien in den Medien zitiert. Ein klares Ja fassten darüber hinaus die SP-Delegierten, obwohl sich eine nicht vernachlässigbare Minderheit ihrer Fraktion in den Räten enthalten hatte. Die SP zeigte sich jedoch im Abstimmungskampf in den Medien wenig präsent. Auch der Verband Pro Natura, ebenfalls Urheber der Landschaftsinitiative, gab die Ja-Parole heraus. Support erhielt die Initiative Ende Januar auch von den Architekten Mario Botta und Benedikt Loderer, sowie von einem Kollektiv aus weiteren, im Bereich Architektur und Raumplanung tätigen Personen. Auch die Kleinbauernvereinigung unterstützte, im Gegensatz zum Schweizerischen Bauernverband, das Volksanliegen.

In ersten, gegen Ende Dezember und in der ersten Januarhälfte durchgeführten Umfragen erhielt die Initiative noch Wohlwollen bei einer knappen Mehrheit der Befragten. In der dritten Umfragewelle, die Ende Januar publiziert wurde, hatte das Volksbegehren dann aber deutlich an Zuspruch eingebüsst. Die Medien schrieben dies dem Verdienst der neuen UVEK-Vorsteherin Simonetta Sommaruga zu. Ihr sei es mit diversen Auftritten gelungen, die Bevölkerung davon zu überzeugen, dass mit dem revidierten Raumplanungsgesetz bereits ein griffiges Instrument zur Eindämmung der Zersiedelung vorliege. Gemäss Autoren der Tamedia-Umfrage werde die Bundesrätin als

glaubwürdig eingestuft. Vor ihrer Zeit als Bundesrätin war Sommaruga darüber hinaus Teil des Initiativkomitees der Landschaftsinitiative gewesen. Das Initiativkomitee der Zersiedelungsinitiative zeigte sich in Bezug auf die eigene Initiative nicht glücklich über die kürzlich erfolgte Departementsrochade. Mit Bundesrätin Sommaruga habe man eine starke Gegnerin im Abstimmungskampf. Darüber hinaus helfe es der Initiative nicht, dass sie von einer linken Bundesrätin bekämpft werde.<sup>1</sup>

## Bodenrecht

**MOTION**  
DATUM: 14.03.2013  
MARLÈNE GERBER

Während das Anliegen im Vorjahr bereits im Nationalrat auf Zustimmung gestossen war, sprach sich im Berichtsjahr auch der Ständerat für **Abschreibung der Vorlage zur Aufhebung der Lex Koller** (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, BewG) aus, wie dies eine Motion der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrats (UREK-NR) forderte. Im Namen einer einstimmigen UREK-SR verwies Pascale Bruderer (sp, AG) in Übereinstimmung mit der im Nationalrat präsentierten Argumentation auf den unter Druck stehenden Schweizer Immobilienmarkt, dessen Nachfrage es durch Instrumente wie der Lex Koller zu regulieren bedürfe. Kritisch äusserte sich René Imoberdorf (csp, VS), jedoch unter Verzicht eines Minderheitsantrags: Mit Annahme der Zweitwohnungsinitiative sei der Zweitwohnungsproblematik, die den ursprünglichen Beweggrund zur Schaffung der Lex Koller dargestellt hatte, faktisch Einhalt geboten. Ob das Bundesgesetz darüber hinaus ein wirksames Instrument gegen die Erhöhung von Immobilienpreisen darstelle, sei umstritten. Weiter würden immer mehr Schweizer Anleger als Geldanlage in urbane Immobilien investieren, wodurch eine neue und selbst verursachte Form der Zweitwohnungsproblematik entstünde, der mit dem BewG kein Einhalt geboten werden könne. Sowohl die Kommissionssprecherin wie auch Bundesrätin Sommaruga (sp) bekräftigten die Notwendigkeit einer Modernisierung der bestehenden rechtlichen Lage, um den aktuellen Gegebenheiten angemessen Rechnung zu tragen. Gleichwohl vertraten sie die Ansicht, das BewG könne dazu beitragen, die Immobiliennachfrage zu senken. Mit seiner stillschweigenden Annahme des Anliegens überwies der Ständerat die Motion an den Bundesrat.<sup>2</sup>

**MOTION**  
DATUM: 02.06.2014  
MARLÈNE GERBER

Ganz im Gegensatz zum Nationalrat, der 2013 zwei Motionen von Jacqueline Badran (sp, ZH) zur **Verschärfung der Lex Koller** diskussionslos angenommen hatte, sorgten die kontroversen Beratungen der RK-SR sowie die ständerätliche Debatte für eine Kehrtwende. Konkret wollte Nationalrätin Badran (sp, ZH) mit ihren Anliegen zwei vorgängig eingeführte Lockerungen der Lex Koller rückgängig machen: 1997 hatte das Parlament eine entsprechende Gesetzesänderung angenommen, die einen uneingeschränkten Verkauf von Gewerbeliegenschaften an Personen im Ausland ermöglichte. Ferner dürfen solche Personen in der Schweiz seit 2005 Anteile an börsenkotierten Immobiliengesellschaften erwerben. Im Vorfeld der parlamentarischen Beratung im Ständerat richtete sich eine Allianz bestehend aus Immobiliengesellschaften, Gewerbe- und Hauseigentümerverband sowie den Immobilienfonds von UBS und CS in einem Schreiben an die zuständige Kommission, in dem sie vor Annahme der Motionen warnte. Gemäss Luciano Gabriel, CEO der Immobiliengesellschaft PSP Swiss Property, würden solche Regelungen den Wirtschaftsstandort Schweiz gefährden. Ferner wäre die Vorschrift zur Überprüfung der Herkunft eines Käufers bei entsprechenden Börsentransaktionen eine kostspielige Angelegenheit. Mit knappen Mehrheiten empfahl die ständerätliche Rechtskommission ihrem Rat schliesslich die Ablehnung der Anliegen. Gemäss Kommissionsmehrheit seien die Immobilienpreise primär von inländischen Faktoren und der Nachfrage beeinflusst – eine Ansicht, die auch von der Allianz geteilt wurde. Nach umkämpfter Diskussion, in der die Befürworter die Anliegen als geeignet erachteten, um den Druck auf den Immobilienmarkt zu reduzieren, und sich die Gegner gegen eine Abschottung von ausländischen Investoren wehrten und deren negativen Einfluss auf den Immobilienmarkt dementierten, folgte der Ständerat mit Zweidrittelmehrheit dem Antrag seiner Kommissionsmehrheit und lehnte die beiden Motionen ab. Während der Debatte stellte der freisinnige Fabio Abate (fdp, TI) die Frage, ob es so kurz nach Annahme der Masseneinwanderungsinitiative angebracht sei, auch noch den Spielraum ausländischer Investoren einzuschränken. Dies wurde von einer bürgerlichen Mehrheit verneint: Während sich Vertreter der CVP, FDP, BDP und SVP für die Ablehnung der Motionen stark machten, erhielt die Linke Unterstützung durch Vertreter der GLP und den parteilosen Thomas Minder (parteilos, SH). Die zuständige Bundesrätin Sommaruga, die sich ebenfalls für die Annahme der Motionen einsetzte, kündigte zudem weitere

Bestrebungen zur Änderung der Lex Koller an. Sie habe das Bundesamt für Justiz beauftragt, Lücken in der bestehenden Gesetzgebung zu eruieren, wobei Handlungsbedarf festgestellt worden sei.<sup>3</sup>

### Wohnungsbau und -eigentum

MOTION  
DATUM: 22.09.2014  
MARLÈNE GERBER

Mittels Motion verlangte Filippo Leutenegger (fdp, ZH) eine **Lockerung der Bestimmungen im Stockwerkeigentumsrecht**, gemäss welcher Stockwerkeigentümer einen Ersatzneubau nicht mehr länger einstimmig befürworten müssten. In der nationalrätlichen Behandlung wies Bundesrätin Sommaruga darauf hin, dass das Einstimmigkeitsprinzip in gewissen Fällen nicht angewendet werde, namentlich bei notwendigen Massnahmen, resp. wenn das Gebäude "wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann" (ZGB, Art. 712f), oder bei sogenannten nützlichen Massnahmen, mit welchen eine "Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache" erreicht werden (ZGB, Art. 647d, Abs. 1). Weiteren Bedarf für Anpassungen des Rechts sähe die Regierung im Moment nicht und sie erachte es auch als angebracht, den Schutz der Eigentümer aufrecht zu erhalten, damit sich diese nicht gegen ihren Willen an weitreichenden Sanierungsprojekten finanziell beteiligen müssten. Im Nationalrat fand die durch Alec von Graffenried (gps, BE) und Josias Gasser (glp, GR) gestützte Begründung des Motionärs, dass zusätzliche Gesetzesanpassungen notwendig seien, damit sinnvolle energetische Massnahmen durchgeführt werden können, jedoch mit 161 unterstützenden Stimmen bei 12 Enthaltungen aus den Reihen der SP, CVP und FDP eine breite Mehrheit. Lediglich aus den eigenen Reihen stellten sich sieben Mitglieder gegen das Anliegen ihres Fraktionskollegen. Ganz anders lagen die Dinge im Ständerat: Die kleine Kammer folgte ihrer einstimmigen Kommission, die in einem Bericht ebenfalls darlegte, dass die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen ihrer Ansicht nach ausreichen würden, und beendigte das Anliegen.<sup>4</sup>

---

1) Heidelberger et al. (2019). APS-Inserateanalyse zur Abstimmung vom 10.2.19; fög Abstimmungsmonitor Februar 2019; TA, 12.12.18; BaZ, TA, 5.1.19; TA, 9.1.19; NZZ, 10.1., 15.1.19; AZ, TZ, 17.1.19; SGT, 22.1.19; APZ, BaZ, TA, 23.1.19; So-Bli, 27.1.19; LT, TA, TG, 30.1.19; SGT, 31.1.19; NZZ, 2.2., 9.2.19

2) Mo. 12.3984; AB SR, 2013, S. 196 f.

3) AB SR, 2014, S. 392 ff.; NZZ, 22.3., 29.3., 7.4.14; SGR, 22.4.14; TA, 23.4., 30.5.14; BZ, LZ, NZZ, SGT, TA, 3.6.14; NZZ, 4.6.14

4) AB NR, 2014, S. 242 ff.; AB SR, 2014, S. 878 f.