

Ständerat

Conseil des Etats

Consiglio degli Stati

Cussegl dals stadis



16.3458 s Mo. Rieder. Umwandlung strukturierter Beherbergungsbetriebe. Keine halben Sachen!

Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie vom 20. Januar 2017

Die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates hat an ihrer Sitzung vom 19. und 20. Januar 2017 die am 15. Juni 2016 eingereichte Motion vorgeprüft.

Die Motion beauftragt den Bundesrat, Artikel 8 Absatz 4 des Zweitwohnungsgesetzes und Artikel 5 der entsprechenden Verordnung so abzuändern, dass eine Umnutzung von bis zu 100 Prozent der Hauptnutzfläche alter Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung möglich ist.

Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt mit 6 zu 4 Stimmen bei 2 Enthaltungen, die Motion anzunehmen. Die Kommissionsminderheit (Cramer, Berberat, Bruderer, Luginbühl) beantragt, die Motion abzulehnen.

Berichterstattung: Schmid

Im Namen der Kommission
Der Präsident:

Werner Luginbühl

Inhalt des Berichtes

- 1 Text und Begründung
- 2 Stellungnahme des Bundesrates vom 17. August 2016
- 3 Verhandlungen und Beschluss des Erstrates
- 4 Erwägungen der Kommission



1 Text und Begründung

1.1 Text

Der Bundesrat wird beauftragt, Artikel 8 Absatz 4 des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) und Artikel 5 der Verordnung zum ZWG so abzuändern, dass zukünftig eine Umnutzung von bis zu 100 Prozent der Hauptnutzfläche strukturierter Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 ZWG möglich ist.

1.2 Begründung

Artikel 8 Absatz 4 ZWG sieht vor, dass ein strukturierter Beherbergungsbetrieb, der am 11. März 2012 schon bestanden hat, unter den in den Buchstaben a bis d aufgeführten Voraussetzungen bis maximal zu 50 Prozent der Hauptnutzfläche zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 ZWG umgenutzt werden kann.

Ein Betrieb, der auf 100 Prozent der Nutzfläche nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden kann - wie dies u. a. die Voraussetzung in Artikel 8 Absatz 4 Buchstabe b ZWG verlangt -, wird jedoch nicht wirtschaftlicher, wenn er seine Nutzfläche um die Hälfte reduziert. Zumal die Wirtschaftlichkeit der strukturierten Beherbergungsbetriebe in den saisonalen Spitzenzeiten (Weihnachts-, Sport- und teilweise Osterferien) signifikant höher ist als in der übrigen Saison, geschweige denn in der Zwischensaison. Die Konsequenz bei der Anwendung der in Artikel 8 Absatz 4 ZWG gewählten Formulierung wäre eine Minderung statt eine Steigerung der Wirtschaftlichkeit, welche zur Forderung der warmen Betten in Widerspruch steht.

Abgesehen davon sind die in den Buchstaben a bis d genannten Voraussetzungen (Bewirtschaftungsdauer von 25 Jahren, fehlende Wirtschaftlichkeit, ohne eigenes Verschulden, keine überwiegenden Interessen) bereits restriktiv genug, um die Ziele des ZWG zu erreichen. Allenfalls liesse sich Buchstabe b dergestalt formulieren, dass es hiesse: "nicht mehr als solcher und auch nicht auf kleinerer Nutzungsfläche wirtschaftlich weitergeführt werden kann". In jedem Fall besteht ein öffentliches Interesse daran, dass unrentable strukturierte Beherbergungsbetriebe, teilweise mitten in einer Skistation, mitten in einem Dorf, nicht einfach schliessen, sondern dass die damit verbundene und bestehende Nutzungsfläche touristisch genutzt wird.

Aus diesem Grund wird verlangt, dass bei der Umnutzung strukturierter Beherbergungsbetriebe keine halben Sachen gemacht werden, so, wie dies der Bundesrat in seinem ersten Entwurf richtigerweise bereits vorgesehen hatte.

2 Stellungnahme des Bundesrates vom 17. August 2016

Artikel 8 Absatz 4 des Zweitwohnungsgesetzes vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702) lässt die Umnutzung eines Hotels bzw. strukturierter Beherbergungsbetriebs zu. Im Unterschied zur Fassung, die den eidgenössischen Räten vom Bundesrat vorgelegt wurde, darf jedoch nur noch die Hälfte der Hauptnutzfläche in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung umgenutzt werden. Für die andere Hälfte besteht indes keine Weiterführungspflicht als Hotel. Sie kann vielmehr - soweit nicht Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung realisiert werden sollen - grundsätzlich jeder mit den geltenden Nutzungsvorschriften übereinstimmenden Nutzung zugeführt oder allenfalls auch abgerissen werden. Artikel 8 Absatz 4 ZWG zwingt den Betreiber somit nicht dazu, die nicht zu



Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung umgenutzte Gebäudehälfte weiterhin als unrentables Hotel bzw. strukturierten Beherbergungsbetrieb zu betreiben.

Im Unterschied zu Artikel 8 Absätze 1 und 2 ZWG wurde Artikel 8 Absatz 4 ZWG nicht erlassen, um für neue oder bestehende Hotelbetriebe Möglichkeiten der Querfinanzierung zu schaffen, sondern um den Marktaustritt nicht mehr rentabler Hotels zu ermöglichen. Bei der darin vorgesehenen Beschränkung der Umnutzungsmöglichkeit handelt es sich um einen politischen Kompromiss, der im Nationalrat gefunden wurde. Auf die Probleme, die sich dadurch ergeben können, hatte der Bundesrat bereits in der parlamentarischen Beratung zum ZWG hingewiesen.

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion.

3 Verhandlungen und Beschluss des Erstrates

Der Ständerat hat am 26. September 2016 beschlossen, die Motion ihrer zuständigen Kommission zur Vorberatung zuzuweisen.

4 Erwägungen der Kommission

Das Zweitwohnungsgesetz wurde am 20. März 2015 verabschiedet und trat am 1. Januar 2016 in Kraft. Nach Artikel 8 Absatz 4 dieses Gesetzes können nicht mehr rentable Beherbergungsbetriebe mit einer Bewirtschaftungsdauer von mindestens 25 Jahren 50 Prozent ihrer Nutzfläche zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung, das heisst auch zu Zweitwohnungen, umnutzen. Diese Bestimmung war Teil eines Drei-Punkte-Kompromisses mit dem Komitee der Zweitwohnungsinitiative («Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen»). Das Kernelement dieses Kompromisses war die Streichung der Bestimmungen, die den Bau von touristisch bewirtschafteten Wohnungen gestatteten, wenn diese auf einer Vertriebsplattform angeboten wurden. In den Augen der Initianten hätten diese Bestimmungen Anlass zu Missbrauch gegeben. Die beiden anderen Elemente des Kompromisses waren einerseits die Reduzierung der zur Umnutzung zulässigen Nutzfläche nicht rentabler Beherbergungsbetriebe auf 50 Prozent (diese Bestimmung soll mit der Motion Rieder geändert werden), und andererseits eine geringfügige Änderung von Artikel 9 der den Bau neuer Wohnungen in geschützten Bauten regelt («geschützte und erhaltenswerte Bauten» wurde durch «geschützte oder Ortsbildprägende Bauten» ersetzt).

Die Kommission stellte mit Genugtuung fest, dass die Initiative und das Zweitwohnungsgesetz die erwünschte Wirkung erzielt haben, nämlich den Stopp des Baus neuer Zweitwohnungen. Sie ist indes der Auffassung, dass das strukturelle Problem der unwirtschaftlichen Beherbergungsbetriebe nicht durch eine Teilumwandlung gelöst werden kann, namentlich weil die Anzahl Zimmer dieser alten Hotels oftmals nicht ausreicht, um die Gewinnschwelle zu erreichen. In den Augen der Kommission ist es wichtig, den Betreibern dieser alten Beherbergungsbetriebe, die zuweilen jahrzehntelang ums Überleben gekämpft haben, einen Ausweg zu lassen – zumal jedes Umbaugesuch auch angefochten werden kann. Es gelte zu verhindern, dass diese Gebäude verfallen und so dem Dorfbild schaden, vor allem in den Randregionen. Sie weist darauf hin, dass bereits in Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen verankert wurde, dass nicht mehr wirtschaftliche Beherbergungsbetriebe in Zweitwohnungen umgenutzt werden dürfen. Diese Regelung hat der Bundesrat dann auch in den Gesetzesentwurf aufgenommen, den er dem Parlament vorgelegt hat.

Die Minderheit zeigt Verständnis für das Motionsanliegen, lehnt es aber mit Verweis auf die Rechtssicherheit und den vereinbarten Kompromiss ab, das Gesetz bereits ein Jahr nach seinem Inkrafttreten zu ändern. Sie würde das Gesetz lieber nach vier Jahren einer umfassenden Überprüfung unterziehen, wie es Artikel 19 vorsieht.



Die Kommission nahm die Motion mit 6 zu 4 Stimmen bei 2 Enthaltungen an.