

07.062

**RPG. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.
Flankierende Massnahmen zur Aufhebung des BewG
LAT. Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.
Mesures d'accompagnement liées à l'abrogation de la LFAIE**

Differenzen – Divergences

Botschaft des Bundesrates 04.07.07 (BBl 2007 5765)
Message du Conseil fédéral 04.07.07 (FF 2007 5477)
Nationalrat/Conseil national 12.03.08 (Erstrat – Premier Conseil)
Nationalrat/Conseil national 11.12.09 (Fortsetzung – Suite)
Ständerat/Conseil des Etats 02.06.10 (Zweitrat – Deuxième Conseil)
Nationalrat/Conseil national 21.09.10 (Differenzen – Divergences)
Ständerat/Conseil des Etats 27.09.10 (Differenzen – Divergences)
Nationalrat/Conseil national 29.09.10 (Differenzen – Divergences)
Ständerat/Conseil des Etats 30.11.10 (Differenzen – Divergences)
Einigungskonferenz/Conférence de conciliation 07.12.10
Nationalrat/Conseil national 15.12.10 (Differenzen – Divergences)
Ständerat/Conseil des Etats 16.12.10 (Differenzen – Divergences)
Nationalrat/Conseil national 17.12.10 (Schlussabstimmung – Vote final)
Ständerat/Conseil des Etats 17.12.10 (Schlussabstimmung – Vote final)

**Bundesgesetz über die Raumplanung
Loi fédérale sur l'aménagement du territoire**

Art. 8 Abs. 3, 4

Antrag der Kommission
Festhalten

Antrag Maissen

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Art. 8 al. 3, 4

Proposition de la commission
Maintenir

Proposition Maissen

Adhérer à la décision du Conseil national

Schweiger Rolf (RL, ZG), für die Kommission: Es liegt Ihnen ein Antrag Maissen vor, und deswegen erachte ich es als richtig, wenn ich Ihnen die Zusammenhänge dieses Beschlusses kurz darstelle. Sie wissen, dass eine Initiative pendent ist, und zwar ist es die Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen». Der von Ihnen nun zu beurteilende Beschluss versteht sich als indirekter Gegenvorschlag zu dieser Initiative. Das ist seine eine Funktion. Die zweite Funktion dieses Beschlusses besteht darin, dass er sich als flankierende Massnahme zur Aufhebung der Lex Koller versteht.

Das Ganze ist nun wie folgt abgelaufen: Es ist Ihnen ein Entwurf des Bundesrates unterbreitet worden, der ganz kurz ist, indem er bloss sagt, dass in den Richtplänen die Gebiete bezeichnet werden sollen, in denen besondere Massnahmen ergriffen werden müssen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Ihre UREK hat sich nun entschlossen, dass diese sehr allgemein gehaltene Bestimmung im Bundesgesetz über die Raumplanung etwas präzisiert werden soll. Sie hat bei Artikel 8 zwei neue Absätze eingefügt, nämlich die Absätze 3 und 4. In welcher Weise hat nun Ihre Kommission diesen vom Bundesrat aufgenommenen Grundsatz präzisiert? Sie hat gesagt, dass gewisse Massnahmen ergriffen werden sollen, zumindest beim Erlass von Richtplänen geprüft werden sollen, nämlich dass in den hierfür infragekommenden Gebieten die Zahl der Zweitwohnungen gegebenenfalls be-

schränkt werden soll; das ist die erste Massnahme. Die zweite Massnahme ist, dass in Tourismusgebieten einerseits eine gewisse Förderung der Hotellerie erfolgen soll und andererseits der preisgünstige Bau von Erstwohnungen insbesondere für die einheimische Bevölkerung Gegenstand der Richtplanung sein soll. Es sollen – Massnahme drei – auch Bestrebungen unterstützt werden, welche eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen bezwecken; man will also, mit einfachen, plakativen Worten gesagt, den kalten Betten etwas den Kampf ansagen.

Die Kommission hat sich dann weiter für eine Bestimmung ausgesprochen, nämlich für Absatz 4 von Artikel 8, welcher präzisiert, unter welchen Voraussetzungen das Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen nicht mehr ausgewogen ist und sich in diesem Sinne Massnahmen bei der Richtplanung aufdrängen. Dies ist dann der Fall, wenn erstens das Landschafts- und Ortsbild durch die Zweitwohnungen gestört wird, wenn zweitens hohe Immobilienpreise das Angebot an preisgünstigen Wohnungen für Einheimische erheblich einschränken, wenn drittens der Bau von Zweitwohnungen einen grossen Teil der noch nicht überbauten Bauflächen beansprucht oder wenn viertens durch einen übermässigen Zweitwohnungsbau die touristische Attraktivität und die Wirtschaftlichkeit des touristischen Angebotes beeinträchtigt werden. Diese beiden Präzisierungen hat der Nationalrat bis jetzt immer abgelehnt, und dies ist auch der Antrag, den Ihnen Kollege Maissen stellt.

Der Nationalrat hat noch etwas Weiteres gemacht: Er hat in dieser Vorlage, die an sich nur die Erst- und Zweitwohnungen zum Gegenstand hat, eine neue Bestimmung eingeführt, die mit diesem Thema an sich nichts zu tun hat, nämlich eine Bestimmung, welche regelt, unter welchen Voraussetzungen bestehende Gebäulichkeiten im übrigen Gemeindegebiet wiederaufgebaut oder umgewandelt werden können. Der Nationalrat hat dies damit begründet, dass diese Frage das Parlament nun schon lange beschäftige und man dieses Problem, vor allem die Umwandlung und Wiederrichtung landwirtschaftlicher Bauten, in diese Vorlage hineinnehmen wolle. Auch da hat Ihre Kommission bis jetzt immer gesagt, dass wir das nicht wollen. Wir wollen, dass sich diese Vorlage, die wir nun zu diskutieren haben, darauf beschränkt, ein indirekter Gegenvorschlag zur Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» zu sein. Heute stehen wir vor folgender Situation: Das Geschäft wurde vom Nationalrat dreimal beraten, und heute ist es zum dritten Mal in Ihrem Rat. Ich will nicht Prophet sein, aber ich glaube, dass auch nach unserer heutigen Debatte noch Differenzen zum Nationalrat bestehen werden. Es ist bereits eine Einigungskonferenz auf nächste Woche angesetzt, und es ist zu hoffen, dass dort eine Lösung gefunden werden kann, weil es nicht gut wäre, wenn der Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» kein indirekter Gegenvorschlag gegenübergestellt würde.

Zu den einzelnen Bestimmungen, die ich weitgehend schon skizziert habe: Es geht um Artikel 8. Bei Absatz 2 ist die Fassung des Bundesrates unbestritten, nämlich die generelle Formulierung, dass Massnahmen zu ergreifen sind, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Umstritten sind die von Ihrer Kommission gemachten Präzisierungen bezüglich der Massnahmen auf der einen und des Verhältnisses zwischen Erst- und Zweitwohnungen auf der anderen Seite. Die entsprechenden beiden Absätze hat der Nationalrat gestrichen, und auch Kollege Maissen will sie streichen.

Maissen Theo (CEg, GR): Man wird den Eindruck nicht los, dass eine gewisse Tendenz besteht, Dinge in der Bundesverfassung zu regeln, die eigentlich in ein Gesetz gehörten, und Dinge in einem Gesetz zu regeln, die eigentlich in eine Verordnung gehörten. Das Ergebnis dieser Tendenz ist eindeutig eine Überreglementierung und auch eine zunehmende Unübersichtlichkeit.

Ich sage dies gerade in Bezug auf die Raumplanung, weil ich viele Jahre in diesem Bereich praktisch tätig war. Ich denke da z. B. an die Regelungen bezüglich Bauten ausser-

halb der Bauzonen, die für viele Leute, vor allem auch für die Anwender, recht unübersichtlich sind. Ich bestreite nicht, dass die Absichten, die hinter solchen Reglementierungen stehen, gut gemeint sind. Aber wir müssen uns doch immer wieder fragen: Ist es sinnvoll, diese Überreaktion und dann die detaillierten Rechtsnormen auf Gesetzesesebene zu verankern? Ich habe deshalb bereits bei der ersten Beratung des Ständerates am 2. Juni 2010 den Antrag gestellt, mindestens Artikel 8 Absatz 4 zu streichen. Ich habe dann meinen Antrag mit der Überlegung zurückgezogen, dass der Nationalrat die Gelegenheit haben solle, sich mit diesen Fragen vertieft zu befassen. Nun hat dieser respektive seine Kommission das zwischenzeitlich offenbar getan und ist zum Schluss gelangt, dass man die Absätze 3 und 4 streichen solle, also auf das ursprüngliche Konzept des Bundesrates zurückgehen solle. So bin ich mit meinen Anträgen nur konsequent. Ich greife das auf, was ich am 2. Juni bereits beantragt habe, und möchte damit einen Beitrag zum Abbau der vorhandenen Differenzen leisten.

Nun ist grundsätzlich Folgendes festzuhalten: Die detaillierte Regelung darüber, welches das Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sein soll, ob ein Verhältnis ausgewogen ist oder nicht, gehört nicht in ein Bundesgesetz. Einzelne Punkte wie die Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind zudem in der Anwendung sehr subjektiv. Ebenso sollten die einzelnen Massnahmen nicht im Raumplanungsgesetz aufgelistet werden, dies könnte nämlich dazu führen, dass sich Kantone und Gemeinden im Vollzug auf die aufgeführten Massnahmen beschränken. In der Praxis ist in der Regel aber ein Mix aus verschiedenen Massnahmen wie kommunaler Kontingentierung, Erstwohnungsanteilen, Hotelzonen, Bewirtschaftungsverpflichtungen usw. wirksam.

Zu erwähnen ist, dass beispielsweise die Kantone Graubünden und Bern bereits entsprechende Richtplananpassungen erlassen haben oder daran sind, solche vorzubereiten. Zu erwähnen ist weiter, dass das Bundesamt für Raumentwicklung ausserdem eine Planungshilfe zuhanden der kantonalen Richtplanungen erlassen hat, wo die verschiedenen möglichen Massnahmen beschrieben und auf ihre Praktikabilität hin beurteilt werden. All das hilft den Gemeinden, konkrete Massnahmen zu ergreifen. Es ist nun einmal bewährte Raumplanungspraxis in der Schweiz, dass der Bund Grundsätze erlässt, die Kantone aber die Umsetzung machen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Raumordnungspolitik nach den unterschiedlichen räumlichen Verhältnissen differenziert sein muss. So gibt es gerade im Bereich der Zweitwohnungen ganz erhebliche Unterschiede, betrifft die Problematik doch einerseits Tourismuszentren, andererseits den ländlichen Raum im Berggebiet, den ländlichen Raum im Voralpengebiet oder den ländlichen Raum im Mittelland. Zudem haben wir im urbanen Raum eine Zweitwohnungsproblematik, die wiederum anders ist als in den Tourismuszentren. Daher braucht es regional und lokal angepasst einen Methodenmix. Das gehört nach meinem Dafürhalten in die Kompetenz der Kantone.

Man muss sich auch vorstellen, wie das Ganze mit den vorliegenden Bestimmungen dann konkret ablaufen soll; es sind ja erhebliche Vollzugsfragen damit verbunden, und es besteht ein grosser Interpretationsspielraum. Ab welchem Schwellenwert ist zum Beispiel das Landschaftsbild aus Sicht der Kommission gemäss Artikel 8 Absatz 4 Buchstabe a beeinträchtigt? Ist der Bau eines Resorts in Andermatt dann überhaupt noch möglich? Oder wenn wir zu Artikel 8 Absatz 4 Buchstabe d gehen: Ab welchem Verhältnis wird die touristische Attraktivität beeinträchtigt? Die touristische Attraktivität ist nicht ein Kriterium, das objektiv fassbar ist. Die Vorstellungen, auch jene der Gäste, sind sehr unterschiedlich. Dem einen Gast kann etwas gefallen, was dem anderen Gast überhaupt nicht gefällt. Für den einen ist mehr Betrieb attraktiv, für den anderen ist eher eine ruhige Landschaft attraktiv. Das kann so einfach nicht festgehalten werden. Es hat für mich zu viele unbestimmte Begriffe in diesen Formulierungen, die der Interpretation bedürfen, sehr breit interpretierbar sind und damit dann auch zu entsprechenden

Diskussionen führen. Das einzige Kriterium, das messbar und einigermaßen quantifizierbar ist, ist aus meiner Sicht jenes in Absatz 4 Buchstabe c. Bei allen anderen Bestimmungen hier stellt sich wirklich die Frage, ob wir solche unbestimmten Rechtsnormen in einem Gesetz festschreiben wollen.

Ich möchte zum Abschluss noch den Hinweis machen: Es gibt auch eine gewisse Überlappung der Bestimmungen in Absatz 4 mit der Übergangsbestimmung. Ich bin für die Übergangsbestimmung, wie sie vom Ständerat beschlossen wurde. Die Massnahmen sind nicht abschliessend aufgezählt. Es heisst in der Version des Ständerates, es seien geeignete Massnahmen zu treffen, wie etwa die Festlegung jährlicher Kontingente oder von Erstwohnungsanteilen, die Ausscheidung spezieller Nutzungszonen oder die Erhebung von Lenkungsabgaben; das ist im Grundsatz hier enthalten. Ich bin der Meinung, dass das in Kombination mit Artikel 8 Absatz 2 ausreichend ist, damit die Kantone bei ihrer Richtplanung und weiteren raumplanerischen Massnahmen entsprechend aktiv werden.

Darum ersuche ich Sie, hier dem Nationalrat zu folgen und zum Konzept des Bundesrates zurückzukehren.

Forster-Vannini Erika (RL, SG): Herr Maissen, Sie sprechen von Überreglementierungen und davon, dass wir nicht Dinge auf Gesetzesstufe regeln sollen, die ebenso auf Verordnungsstufe geregelt werden können. Teilweise kann ich Ihren Argumenten folgen. Wenn Sie aber lesen, was der Bundesrat und der Nationalrat vorgeben, wissen Sie, dass das eben alles und nichts heisst. Sie haben auch Kantone erwähnt, die das Problem Zweitwohnungen bereits in vorzüglicher Weise angegangen sind. Sie haben aber nicht erwähnt, dass es andere Kantone gibt, die in dieser Sache eben kaum etwas unternehmen; sie werden sich mit dem neuen Artikel 8 Absatz 2, wie ihn der Bundesrat und der Nationalrat vorschlagen, in keiner Weise bewegen. Das ist das eine.

Das andere ist, dass wir hier ja der Zweitwohnungs-Initiative einen indirekten Gegenvorschlag entgegenstellen wollen. Ohne Konkretisierung, wie wir sie in der Kommission bei den Absätzen 3 und 4 von Artikel 8 gemacht und im Ständerat zweimal beschlossen haben, können wir dieser Initiative nichts entgegenstellen und können sie nicht bekämpfen. Ich muss Ihnen gestehen, dass auch ich dieser Initiative zustimmen werde, wenn wir hier nicht konkreter werden. Deshalb braucht es auch diese griffigen Formulierungen.

Kurz zu Artikel 24c und zu den Übergangsbestimmungen: Wir sind ja nicht prinzipiell dagegen, dass man diese Problematik angeht, aber es ist einfach sachfremd, wenn wir diese Fragen in diesem Gesetz regeln. Wir möchten das bei der Revision des Raumplanungsgesetzes angehen.

Das sind die Gründe, weshalb ich Sie bitte, bei unseren bisherigen Beschlüssen zu bleiben.

Diener Lenz Verena (CEg, ZH): Ich möchte einfach in Erinnerung rufen: Dieses Geschäft ist jetzt zum dritten Mal in unserem Rat, und ich bin doch ein bisschen erstaunt, dass sich hier jetzt mit dem Antrag des sonst wirklich geschätzten Kollegen Maissen nochmals so etwas wie eine Grundsatzdiskussion ergibt.

Der Kommissionspräsident und auch Erika Forster haben festgehalten, dass das, was wir hier vor uns haben, ja ein indirekter Gegenvorschlag sein muss, und zwar für zwei Geschäfte: Das eine ist die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen», und das andere beschlägt das Kapitel der Aufhebung der Lex Koller. Beide Geschäfte sind politisch massiv umstritten, haben aber in der Bevölkerung einen grossen Rückhalt. Die Lex Koller – ich denke, da kommen wir nahtlos zum Urnenergebnis vom Wochenende – beschlägt eben auch die Frage, wieweit unsere Grundstücke, unsere Immobilien von Ausländerinnen und Ausländern gekauft werden können, und das hat sehr wohl eine hochemotionale Komponente. Zu glauben, dass wir die Lex Koller aufheben können, dass wir die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» ablehnen und nichts, aber wirklich nichts in die andere Waagscha-

le geben können, ist eine Illusion und ist ein Spiel mit dem Feuer. Ich denke, wir tun gut daran, an unseren bisherigen Beschlüssen festzuhalten.

Die Zweitwohnungsproblematik – das ist vielleicht doch einfach auch in Erinnerung zu rufen – ist nicht nur eine Problematik der Berggebiete! Es ist zunehmend auch ein Problem der städtischen Regionen. Der Kauf von Zweitwohnungen in den Städten führt dazu, dass die Mieten massiv steigen und dass sich das Wohnungsangebot extrem verkleinert. Es ist darum damit zu rechnen, dass auch in städtischen Gebieten viele Leute ein offenes Ohr für die Anliegen dieser Zweitwohnungs-Initiative haben werden. Darum haben wir in Artikel 8 Absätze 3 und 4 einen so differenzierten indirekten Gegenvorschlag formuliert. Beim aufmerksamen Lesen stellt man fest, dass es Abschnitte hat, die eher auf das Berggebiet ausgerichtet sind; es gibt aber auch Bestimmungen, die sehr wohl auch auf städtische Gebiete anwendbar sind.

Dann haben wir die zweite Komponente, das ist das, was der Nationalrat in Artikel 24c festhalten will. Hier macht er in diesem indirekten Gegenvorschlag eine Öffnung, und zwar mit einer Thematik, die nichts mit der Lex Koller und nichts mit dem Zweitwohnungsbau zu tun hat. Da geht es um Erleichterungen bei altrechtlichen Bauten ausserhalb der Bauzone, primär im Landwirtschaftsgebiet. Da möchte ich uns allen in Erinnerung rufen: In der letzten Session haben wir über die Landschafts-Initiative diskutiert. Die Mehrheit hier im Rat hat diese Initiative abgelehnt. Aber wir haben auch festgehalten, dass Handlungsbedarf besteht. Wir haben dort einen indirekten Gegenvorschlag formuliert. Es ist uns allen bewusst, dass die starke Zersiedelung in unserem Land ein hochsensibles Thema ist, das uns politisch noch fordern wird.

Jetzt zerstört dieser indirekte Gegenvorschlag, wie ihn der Nationalrat formuliert, eigentlich die Glaubwürdigkeit unseres Parlamentes bezüglich dieser zwei Volksinitiativen. Ich möchte Sie daher bitten, an der Geschlossenheit, die wir in den letzten zwei Abstimmungen hatten, festzuhalten und dem Antrag der Kommission zu folgen. Wir werden dann in eine Einigungskonferenz gehen müssen. Wir werden einen Weg suchen müssen, wie dem Anliegen, das der Nationalrat in Artikel 24c formuliert hat, Rechnung getragen werden kann; aber das soll nicht hier in diesem indirekten Gegenvorschlag sein. Da ist es vielleicht auch gut, wenn uns unsere Bundespräsidentin mitteilen könnte, wie sie mit diesem Fragenkatalog umzugehen gedenkt.

Ich bitte Sie, den Antrag Maissen abzulehnen und an unserer bisherigen Fassung festzuhalten.

Imoberdorf René (CEg, VS): Diese Vorlage war ja ursprünglich als flankierende Massnahme zur Aufhebung der Lex Koller gedacht. Dieses Ziel hätte man sicher auch mit der Formulierung des Bundesrates erreicht. Nach Meinung unserer Kommission ist sie aber auch als indirekter Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» gedacht. Darum hat unsere Kommission Artikel 8 mit den Absätzen 3 und 4 ergänzt.

Absatz 3 definiert eigentlich nur den Zweck der zu ergreifenden Massnahmen, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherstellen, und ist von daher bestimmt unproblematisch. Entscheidend ist Absatz 4, der klar festlegt, wann das Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen nicht mehr ausgewogen ist. Ursprünglich war es auch meine Meinung, dass wir diesen Absatz streichen sollten, aber ich muss nun einsehen, dass wir natürlich, wenn wir diesen Absatz streichen, der Vorlage die Zähne ziehen und wir dann keinen glaubhaften Gegenvorschlag zur Volksinitiative haben. Aus meiner Sicht hätte die Annahme dieser Volksinitiative grosse Konsequenzen für den Zweitwohnungsbau; im Klartext: Sie würde den Zweitwohnungsbau auf längere Zeit sehr stark einschränken oder sogar verunmöglichen.

Ich hoffe natürlich, dass diese Vorgaben auch auf die städtischen Gebiete Anwendung finden, nicht nur auf die touristischen, und ich möchte Ihnen empfehlen, am Beschluss des Ständerates festzuhalten.

Schweiger Rolf (RL, ZG), für die Kommission: Ganz kurz – bezüglich der Initiative haben alle gesprochen – noch zur Aufhebung der Lex Furgler bzw. Lex Koller: Ich glaube, viele von uns wünschen eine Aufhebung der Lex Koller, weil sie in unser System nicht mehr hineinpasst. Aber diese Lex Koller kann dann und nur dann aufgehoben werden, wenn in weiten Kreisen zu Recht die Meinung besteht, dass die Auswüchse, die vermeintlich entstehen könnten, bei der Aufhebung der Lex Koller eben nicht eintreten. Dies ist eigentlich der zentrale Grund, warum wir eine gewisse Präzisierung vorgenommen haben.

Nun zum rechtlichen Gehalt solcher Präzisierungen: Sowohl Herr Kollege Maissen wie auch ich sind wahrscheinlich während unseres ganzen Lebens mit Planungsfragen beschäftigt gewesen, er eher auf der Stufe des Staates und ich eher auf der Stufe des Anwaltes. Wir wissen ganz genau, dass raumplanerische Bestimmungen, auf welcher Stufe auch immer sie erlassen werden, nie in einer Art und Weise formuliert werden können, die eine eindeutige oder sogar eine eindeutige Auslegung zulässt. Die Raumplanung ist darauf angewiesen, dass sie mit Begriffen operiert, die letztlich eine gewisse Unbestimmbarkeit haben. Das liegt im Wesen der Sache. Wenn Herr Kollege Maissen sagt, es genüge, wenn auf Stufe des Gesetzes ein grundsätzlicher Beschluss, der interpretationsbedürftig sei, erlassen werde und dann auf Verordnungsebene entsprechende Bestimmungen, dann ist eben zu sagen, dass auf der Verordnungsebene der Wortlaut dieser Bestimmungen ungefähr so wäre, wie er jetzt im Gesetz steht. Bestimmter könnte auch eine Verordnung nicht sein.

Nun ist es eben eine Frage der politischen Wertung. Wollen wir solche Präzisierungen, eine solche Konkretisierung im Bewusstsein, dass sie immer einen bestimmten Grad der Ungewissheit und der Interpretationsbedürftigkeit haben? Wollen wir dies auf Gesetzesstufe festlegen oder nicht? Wir sind der Meinung, dass dies wegen der Bedeutung bezüglich der Initiative und wegen der Bedeutung bezüglich der Aufhebung der Lex Koller auf gesetzlicher Ebene geschehen muss. Das und nur das war der Grund, warum wir diese Bestimmungen gemacht haben.

Leuthard Doris, Bundespräsidentin: Ich habe ja diese Vorlage geerbt und dann bei der Einarbeitung festgestellt, dass ich in einem Stadium dazukomme, in dem vieles schon ein bisschen «verkachelt» ist, wenn ich mir erlauben darf, das so zu sagen. Die beiden Räte konnten sich bisher nicht finden, und wir gehen auf eine Einigungskonferenz zu, darüber sind wir uns ja wahrscheinlich einig.

Wenn ich rückblickend in Erinnerung rufen darf: Ausgangspunkt war die Erkenntnis, dass wir heute im Zweitwohnungsbau und -erwerb nicht mehr die Situation haben, dass vorwiegend ausländische Personen Zweitwohnungen kaufen, sondern es sind selbstverständlich und in überwiegender Masse auch Schweizerinnen und Schweizer – daher die Einsicht, dass die Lex Koller kein zeitgemässes Instrument mehr ist. Aber die Problematik «Zweitwohnungsbau/Zweitwohnungserwerb» besteht. Es ist eine Problemstellung, die für die betroffenen Regionen ganz unterschiedliche Probleme aufwirft. Wir haben in gewissen Regionen das Problem der kalten Betten, das überwiegt. Wir hatten in einigen Gemeinden vor allem den Druck auf den Wohnungsbestand der Ortsansässigen, einen immensen Preisdruck. Wir hatten den Druck auf die Hotellerie. Wir haben Situationen, in denen man teure Infrastrukturen für ein paar wenige Häuser oder Quartiere bauen und unterhalten muss.

Es sind also unterschiedliche Problemstellungen. Deshalb muss man auch bei der Wahl der Massnahmen darauf achten, diese flexibel auszugestalten und den unterschiedlichen Problemstellungen gerecht zu werden; darauf hat auch Herr Ständerat Maissen zu Recht hingewiesen. Es gibt Kantone, die mit der bestehenden Gesetzgebung oder mit einer Richtplananpassung reagiert haben und das Problem zum Teil schon entschärfen können. Frau Ständerätin Diener hat aber auch Recht: Es gibt eine gewisse Verlagerung in den städtischen Bereich; dies aus unterschiedlichen anderen Grün-

den. Das hat auch mit der Zuwanderung zu tun und mit der Tatsache, dass heute der Wohn- und der Arbeitsort für viele Menschen nicht der gleiche ist; damit hat diese Problematik zugenommen.

Wir müssen auf diese Fragen mit der Siedlungspolitik, mit der Wohnpolitik Antworten finden. Wir haben eine Verknappung des Wohnraums. Wir haben in gewissen Städten entsprechend hohe Preise, die sich viele Menschen nicht mehr leisten können. Wir haben auch das Interesse, das Kulturland, das Landwirtschaftsland bestmöglich zu unterhalten. Es sind also ziemlich konträre Interessen, die man hier einbetten muss.

Was im Moment bleibt, ist eine Volksinitiative, welche zum Zweitwohnungsbau respektive zu dieser Problematik recht rigide Lösungen vorschlägt, die eben inflexibel wären und welche der Bundesrat und auch das Parlament bisher als zu weitgehend betrachtet haben. Deshalb hat man gesagt, dass die bereits vorhandene Gesetzesvorlage, wonach man bei einer Aufhebung der Lex Koller generell griffige Massnahmen im Zweitwohnungsbau treffen soll, ein taugliches Instrument ist: Einerseits soll sie dieser Aufhebung der Lex Koller gerecht werden und Vertrauen schaffen, dass wir diese Problemstellung des Zweitwohnungsbaus ernst nehmen; andererseits soll sie dieser Initiative etwas gegenüberstellen können.

Es ist so, Herr Ständerat Maissen: Es geht schlussendlich um die Kompetenz der Kantone. Sie sind und bleiben zuständig. Aber es braucht bei dieser Ausgangslage irgendwo auch Spielregeln, weil nicht alle in diesem Bereich so vorbildlich sind wie die Bündner und weil auch hier eben eine gewisse Vorgabe durch die politisch Verantwortlichen sinnvoll erscheint. Deshalb begrüsst der Bundesrat die Verfeinerung durch das ständerätliche Konzept, welches im Verhältnis Erstwohnungen/Zweitwohnungen doch Präzisierungen – auch als Orientierungshilfe für die Kantone – darlegt. Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) – das wurde von Herrn Ständerat Maissen erwähnt – hat Anfang Juli dieses Jahres eine Planungshilfe publiziert, die, soweit ich das beurteilen kann, sehr gut ankommt und einiges schon vorwegnimmt, was dann auf Gesetzesstufe vorhanden ist, und die auch Hilfsmittel und geeignete Beispiele aufzeigt, wie man kantonal oder kommunal auf diese unterschiedlichen Herausforderungen reagieren kann. Das kann dazu führen, dass es neu in Gemeinden Bauzonen gibt, die für Ortsansässige reserviert sind; das kann dazu führen, dass man Hotelzonen definiert; das kann dazu führen, dass man in einer Gemeinde eine aktive Baulandpolitik als richtiges Instrument erachtet. Das ist mit diesem Artikel 8 nach wie vor möglich und wird unterstützt. Ich glaube, viele Kantone begrüssen das auch.

Jetzt zur zweiten Problematik, bei der auch die Hauptdifferenz zum Nationalrat besteht: Sie hängt natürlich damit zusammen – das möchte ich hier wirklich auch nochmals betonen –, dass der Nationalrat mit Artikel 24c generell das Bauen ausserhalb der Bauzone auch in diese Vorlage aufnehmen will, weil er hier zusätzlich zur ersten Problematik noch die landwirtschaftlichen Wohnbauten einpacken will. Ich möchte mich hier dazu äussern, weil grundsätzlich natürlich auch die von Herrn Ständerat Maissen aufgeworfene Problematik damit zusammenhängt. Sie wissen, dass der Bundesrat die zweite Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes angekündigt hat, dass sie in der Vernehmlassung war, dass sie grosse Widersprüche zwischen den Kantonen hervorgerufen hat. Ich will diese Vorlage im nächsten Jahr bringen, weil ich überzeugt bin, dass generell die Siedlungspolitik und gerade die Frage, wie wir mit Bauten ausserhalb der Bauzone – seien es landwirtschaftlich oder nicht landwirtschaftlich genutzte – umgehen, viele Regionen beschäftigt. Dazu gibt es auch in der Rechtsprechung und in der kantonalen Praxis grosse Unsicherheiten. Das muss endlich geklärt werden, und ich bin gewillt, Ihnen das zu unterbreiten. Auch hier wird es dann eine Abstimmung darüber geben, wie viel Einfluss der Bundesgesetzgeber übernimmt und was man nachher wieder der Praxis, dem Vollzug der Kantone, überlässt. Das sind extrem schwierige Fragen.

Ich erachte es als völlig deplatziert und sogar gefährlich, das jetzt mit Artikel 24c mit der Grundsatzproblematik des Zweitwohnungsbaus zu verknüpfen, hier einen Schnellschuss zu machen. Wenn ich mit den Kantonen darüber rede, so stelle ich fest, dass diese nach Antworten suchen. Es gibt aber noch keine konsolidierte Haltung der Kantone zu diesen Fragen. Ich möchte mir die Zeit nehmen, was Artikel 24c betrifft, um eine seriöse Vorlage zur grundsätzlichen Problematik des Siedlungsdruckes und der Zurverfügungstellung von Wohnfläche, von zahlbarem Wohnraum für die Menschen in diesem Land auszuarbeiten. Das muss sein, aber es muss seriös und fundiert sein. Ohne die Kantone kann man meines Erachtens hier nicht legislieren; das würde ich sogar als sehr gefährlich erachten. Ich bin davon überzeugt, ich bringe Ihnen das, ich verspreche Ihnen das.

Ich bitte Sie, zu dieser Volksinitiative seitens des Parlamentes jetzt eine klare, gute, griffige Antwort zu geben, damit man gleichzeitig angesichts der Ängste, dass es keine Einschränkung geben könnte, wenn man die Lex Koller abschafft, glaubhaft sein kann. Ich bitte Sie, bei Artikel 8 dem Antrag der Kommission zuzustimmen. Es braucht sicher Präzisierungen, auch auf Verordnungsebene, und es gibt Interpretationsbedarf, wie Herr Ständerat Schweiger zu Recht gesagt hat; dessen sind wir uns bewusst. Ich denke, dass es für den Moment die Antwort ist, die uns weiterbringt. Alles andere zu diesen Siedlungsfragen werde ich Ihnen dann in einem Jahr bringen und freue mich auf die künftigen Diskussionen.

Abs. 3 – Al. 3

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Kommission ... 39 Stimmen

Für den Antrag Maissen ... 1 Stimme

Abs. 4 – Al. 4

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Kommission ... 40 Stimmen

Für den Antrag Maissen ... 2 Stimmen

Art. 24c Abs. 2

Antrag der Kommission

Festhalten

Art. 24c al. 2

Proposition de la commission

Maintenir

Schweiger Rolf (RL, ZG), für die Kommission: In der Diskussion wurde auf diesen Artikel schon weitgehend eingegangen. Es ist auch kein anderer Antrag gestellt worden. Ich weiss, dass diese Bestimmung in der Einigungskonferenz eine grosse Bedeutung haben wird. Aber ich glaube, dass in diesem Rat die Meinungen gemacht sind.

Angenommen – Adopté

Ziff. II Abs. 1

Antrag der Kommission

Festhalten

Ch. II al. 1

Proposition de la commission

Maintenir

Schweiger Rolf (RL, ZG), für die Kommission: Diese Übergangsbestimmungen sind zum Teil eine Folge dessen, was wir bei Artikel 8 Absätze 3 und 4 beschlossen haben, nämlich dass auch bezüglich dieser Massnahmen Übergangsregelungen zu treffen sind.

Angenommen – Adopté