



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Direktionsbereich II - Nachhaltige Entwicklung, Freiraum, Recht

Ergebnisbericht

Vernehmlassung Entwürfe Zweit-
wohnungsgesetz und -verordnung

Inhaltsverzeichnis

I	ALLGEMEINER TEIL	1
1	Einleitung	1
1.1	Vernehmlassungsverfahren	1
1.2	Vernehmlasser	1
2	Allgemeine Bemerkungen der Vernehmlasser	1
2.1	Generelle Haltung zur Vernehmlassungsvorlage (Gesetz und Verordnung)	1
2.2	Generelle Haltung zu wichtigen Inhalten	2
2.3	Begehren für weitere Regelungen	2
2.4	Vollzug	3
II	BESONDERER TEIL	4
1	Titel	4
2	Ingress	4
3	Allgemeine Bestimmungen	4
3.1	Allgemeine Bemerkungen	4
3.2	Artikel 1 Gegenstand	4
3.3	Artikel 2 Begriffe	4
3.3.1	Allgemein	4
3.3.2	Absatz 1 (Wohnung)	4
3.3.3	Absatz 2 (Erstwohnung)	5
3.3.4	Absatz 3 (den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen)	5
3.3.5	Absatz 4 (Zweitwohnung)	5
3.4	Artikel 3 Aufgaben und Kompetenzen der Kantone	5
3.4.1	Allgemein	5
3.4.2	Absatz 1	5
3.4.3	Absatz 2	6
3.4.4	Absatz 3	6
4	Festlegung des Zweitwohnungsanteils	6
4.1	Allgemeine Bemerkungen	6
4.2	Artikel 4 Erstwohnungsinventar	6
4.2.1	Allgemein	6
4.2.2	Absatz 1	7
4.2.3	Absatz 2	7
4.2.4	Absatz 3	7
4.2.5	Absatz 4	7
4.3	Artikel 5 Festlegung des Zweitwohnungsanteils	7
5	Verbot neuer Zweitwohnungen (Art. 6)	7
6	Erstellung neuer Wohnungen in Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent	8

6.1	Allgemeine Bemerkungen.....	8
6.2	Artikel 7 Nutzungsbeschränkung.....	8
6.2.1	Absatz 1.....	8
6.2.2	Absatz 2.....	8
6.2.3	Absatz 3.....	10
6.2.4	Absatz 4.....	10
6.2.5	Absatz 5.....	10
6.3	Besondere Bewilligungsvoraussetzungen für touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe c (Art. 8).....	11
6.3.1	Allgemein.....	11
6.3.2	Absatz 1.....	11
6.3.3	Absatz 2.....	11
6.3.4	Absatz 3.....	11
7	Neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung.....	12
7.1	Allgemeine Bemerkungen.....	12
7.2	Artikel 9 Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben.....	12
7.2.1	Allgemein.....	12
7.2.2	Absatz 1.....	12
7.2.3	Absatz 2.....	13
7.2.4	Absatz 3.....	13
7.3	Artikel 10 Neue Wohnungen in geschützten Bauten.....	14
7.3.1	Allgemein.....	14
7.3.2	Absatz 1.....	14
7.3.3	Absatz 2.....	14
7.3.4	Absatz 3.....	14
7.3.5	Absatz 4.....	15
7.4	Artikel 11 Projektbezogene Sondernutzungspläne.....	15
8	Änderung von Wohnungen in Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent 15	
8.1	Bauliche und nutzungsmässige Änderungen (Art. 12).....	15
8.1.1	Allgemeine Bemerkungen.....	15
8.1.2	Absatz 1.....	17
8.1.3	Absatz 2.....	17
8.1.4	Absatz 3.....	17
8.1.5	Absatz 4.....	17
8.1.6	Absatz 5.....	17
8.1.7	Variante zu Artikel 12 Absätze 2 bis 4.....	18
8.2	Artikel 13 Missbrauch und unerwünschte Entwicklungen.....	18
8.3	Änderung und Sistierung der Nutzungsbeschränkung.....	19
8.3.1	Allgemeine Bemerkungen.....	19
8.3.2	Artikel 14 Änderung der Nutzungsbeschränkung.....	19

8.3.3	Artikel 15 Sistierung der Nutzungsbeschränkung.....	19
8.3.4	Artikel 16 Ersatzabgabe.....	19
9	Vollzugsvorschriften.....	20
9.1	Allgemeine Bemerkungen.....	20
9.2	Artikel 17 Aufsichtsbehörde	20
9.3	Artikel 18 Meldepflichten der Einwohnerkontrolle und des Grundbuchamts	20
9.4	Artikel 19 Amtliche Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung	20
9.5	Artikel 20 Durchführung der amtlichen Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung.....	21
9.6	Untersuchung der Wirkungen (Art. 21)	21
9.7	Zuständigkeit, Verfahren und Rechtsschutz (Art. 22)	21
10	Strafbestimmungen.....	21
10.1	Allgemeine Bemerkungen.....	21
10.2	Artikel 23 Missachtung von Nutzungsbeschränkungen	22
10.3	Artikel 24 Unrichtige Angaben	22
11	Übergangs- und Schlussbestimmungen.....	22
11.1	Artikel 25 Übergangsbestimmungen.....	22
11.2	Artikel 26 Änderung bisherigen Rechts	23
11.2.1	Bundesstatistikgesetz vom 9. Oktober 1992	23
11.2.2	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979	23
11.3	Artikel 27 Referendum und Inkrafttreten.....	23
12	Verordnung.....	23
12.1	Allgemeine Bemerkungen.....	23
12.2	Artikel 1 und 2	23
12.3	Artikel 3	23
12.4	Artikel 4	23
12.5	Artikel 5	23
12.6	Artikel 6	24
12.7	Artikel 7	24
12.8	Artikel 8	24
12.9	Artikel 9	25
12.10	Artikel 10	25
12.11	Artikel 11	25
12.12	Artikel 12	25
12.13	Artikel 13	25
III	SCHLUSSBEMERKUNGEN.....	25
IV	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	26

I ALLGEMEINER TEIL

1 Einleitung

1.1 Vernehmlassungsverfahren

Gegenstand des Vernehmlassungsverfahrens waren sowohl der Entwurf für das Bundesgesetz über Zweitwohnungen wie auch der Entwurf für die Verordnung über Zweitwohnungen. Es wurde vom 26. Juni bis zum 20. Oktober 2013 durchgeführt.

1.2 Vernehmlasser

Am Vernehmlassungsverfahren haben sich alle Kantone, acht Parteien (BDP, CVP, FDP, SVP, SPS, EVP, GPS, glp), die drei Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete, fünf Dachverbände der Wirtschaft sowie 28 der angeschriebenen Organisationen beteiligt. Zusätzlich zu den offiziell zur Vernehmlassung Eingeladenen äusserten sich weitere 49 Organisationen und Gesellschaften, 15 Gemeinden sowie 10 interessierte Privatpersonen zur Vernehmlassungsvorlage. Insgesamt gingen 144 Stellungnahmen ein.

Verschiedene Vernehmlasser (GL, GR, NW, OW, VS, UR; Flims, Glarus Süd; hsgr) verweisen in ihren Stellungnahmen vollumfänglich oder in wesentlichen Teilen auf derjenige der RKGK.

Die SVP verweist in ihrer Stellungnahme auf die gemeinsame Eingabe von Nationalrat Brand, Ständerat Engler und Ständerat Schmid (im Folgenden zitiert als Engler/Schmid/Brand/Bänziger).

Der Kantonal-Bernische Baumeisterverband (KBB), der Graubündnerische Baumeisterverband (GBV), der Baumeisterverband Luzern (BVL), der Baumeisterverband Schwyz (BVS), der Baumeisterverband Solothurn (BVSO), der Baumeisterverband Kanton St. Gallen (BVKSG), der Baumeisterverband Unterwalden (BVUW), der Baumeisterverband Uri (BVU) und der Baumeisterverband Zug (BVZ) haben im Wesentlichen gleichlautende Stellungnahmen wie der Schweizerische Baumeisterverband (SBMV) eingereicht.

2 Allgemeine Bemerkungen der Vernehmlasser

2.1 Generelle Haltung zur Vernehmlassungsvorlage (Gesetz und Verordnung)

Die Kantone AI, AR, BE, FR, GL, NW, OW, SG, SZ, TI, UR, VS und ZG; die Parteien BDP, CVP, FDP, SVP; die gesamtschweizerischen Dachverbände (economiesuisse, SAB, sgV, SBV), die Gemeinden (Adelboden, Arosa, Bellwald, Château-d'Oex, Grindelwald, Lenk, Oberried, Saanen, Saas-Fee und Zweisimmen und weitere interessierte Kreise und Organisationen (AQUA, CITAV, altitude, BPUK, brossa, CP, VWG, Gastro Suisse, HEV, hkgr, hsgr, kasisa, kgv-gr, Parahotellerie, RKGK, SBMV, SBS, SHV, STV, suissetec, UFS, uspi, VivArosa, VSGU) begrüßen den vorliegenden Gesetzes- und Verordnungsentwurf mit seiner grundsätzlichen Stossrichtung.

Folgende Vernehmlasser lehnen den vorliegenden Gesetzesentwurf ab: SPS, EVP, glp, GPS; Helvetia Nostra, Pro Natura, VCS, WWF.

Die SL führt aus, sie trage die Grundkonzeption der Vorlage mit, da sie im Ausarbeitungsprozess einbezogen gewesen sei. Nach der Beendigung der Arbeit in der Steuerungsgruppe seien jedoch Elemente hinzu gekommen, welche die Akzeptanz der Vorlage gefährden würden.

Helvetia Nostra führt aus, falls die Vorlage nicht dahingehend korrigiert werde, dass Sie mit Buchstaben und Geist der Verfassungsbestimmung in Einklang stehe, würden die Initianten die Notwendigkeit prüfen, die Angelegenheit erneut dem Volk zur Abstimmung vorzulegen.

Der FSU führt aus, bei der Gesetzgebung müssten zwei grundsätzlich verschiedenen Situationen Rechnung getragen werden, die zu hohen Zweitwohnungsanteilen führten: Zu unterscheiden seien Zweitwohnungen als Folge einer touristischen Nachfrage (namentlich in den Tourismusgebieten) und Zweitwohnungen infolge Abwanderung aus peripheren Gebieten.

2.2 Generelle Haltung zu wichtigen Inhalten

Zu den zentralen Punkten der Vorlage werden folgende Haltungen eingenommen:

Zulassung touristisch bewirtschafteter Wohnungen (Art. 7 Abs. 1 Bst. b in Verbindung mit Art. 7 Abs. 2)

GR und Flims halten fest, touristisch bewirtschaftete Wohnungen seien vom Begriff der Zweitwohnung nicht erfasst und müssten im neuen Gesetz ohne Einschränkungen zulässig bleiben. Auch SAB und SBMV begrüßen die Zulässigkeit dieser Wohnungskategorie (sog. „warme Betten“).

Kontrovers beurteilt werden die touristisch bewirtschafteten Wohnungen des dritten Typs (Art. 7 Abs. 2 Bst. c): Befürwortet wird dieser Wohnungstyp von BE, SG; Gemeindeverband, SwissBanking; Gastro suisse, Parahotellerie, SGH, SHV, STV; einzelnen Gemeinden. Befürworter mit Vorbehalten sind: Pro Natura, SHS, SL, VCS, VLP, WWF. Abgelehnt wird dieser Wohnungstyp von SPS; FSU, Helvetia Nostra; Sils.

AI, GL, GR, NW, OW, SZ, UR, VS; Flims, Lenk, Saas-Fee, Zweisimmen; RKGK, SBMV, suissetec, VDK und VSGU sprechen sich gegen eine Anrechnung der touristisch bewirtschafteten Wohnungen an den Zweitwohnungsanteil einer Gemeinde aus.

Umgang mit bestehenden (sog. altrechtlichen) Bauten (Art. 12)

Es stehen sich die Befürworter der liberaleren denjenigen der restriktiveren Variante gegenüber: Für die liberalere Variante (freie Umnutzbarkeit altrechtlicher Wohnung sowie Zulassung geringfügiger Erweiterungen) sprechen sich aus: AI, AR, BE, FR, GL, GR, LU, NE, NW, OW, SG, SZ, TI, UR, VS; CVP, FDP; economiesuisse, Gemeindeverband, SAB, SBV, sgv, SwissBanking; div. Gemeinden; BPUK, FRI, HEV, RKGK, SBMV, STV, VDK, VLP, WRK; hkgr.

Für restriktivere Variante (Umnutzung nur beim Vorliegen besonderer Gründe; keine Erweiterbarkeit altrechtlicher Wohnungen) sprechen sich aus: ZH; SPS, EVP, glp, GPS; SGB; Helvetia Nostra, Pro Natura, SHS, SL, VCS, WWF.

Querfinanzierungsmöglichkeit für strukturierte Beherbergungsbetriebe (Art. 9 Abs. 1)

Die Möglichkeit der Finanzierung neuer Hotelbauten durch den Verkauf eines Teils der Fläche als Zweitwohnung wird von folgenden Vernehmlassern positiv beurteilt: BE, SG; SAB; SGH, SHV, STV; ; Grindelwald, Lenk, Zweisimmen; VDK, VivArosa. Abgelehnt wird diese Möglichkeit von SPS, EVP, glp, GPS; Helvetia Nostra, Pro Natura, SL, VCS, VLP, WWF.

Umnutzungsmöglichkeiten für bestehende Hotels (Art. 9 Abs. 2)

Das Ermöglichen des Marktaustritts nicht mehr rentabler Hotels dadurch, dass diese in Zweitwohnungen umgenutzt werden können, wird begrüsst von: SG; CVP; SAB; SHV; Parahotellerie, suissetec, VivArosa. Dagegen äussern sich SPS, EVP, glp, GPS; FSU, Helvetia Nostra, Pro Natura, SL, VCS, VLP, WWF; Adelboden, Lenk, Grindelwald, Zweisimmen. Insbesondere die Gemeinden führen aus, es sei zu vermeiden, dass die Betreiber von bestehenden, älteren Hotelbetrieben einem zu grossen „Veräusserungsdruck“ ausgesetzt würden.

Projektbezogene Sondernutzungspläne (Art. 11)

Die Bestimmung, wonach auf der Grundlage von projektsbezogenen Sondernutzungsplänen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung zugelassen werden können, wird von folgenden Vernehmlassern befürwortet: BE, GL, NE, NW, UR; CVP, FDP, SVP; Gemeindeverband, SAB, SBV, SwissBanking; HEV, RKGK, SBMV, SHV, SGH, STV, VLP, WRK; div. Gemeinden. Einige Vernehmlasser verlangen eine Befristung dieser Bewilligungsmöglichkeit: BS, OW, SG, VD; SPS, EVP; SL, SHS. Abgelehnt wird diese Bewilligungsmöglichkeit durch FR; glp, GPS; Helvetia Nostra, Pro Natura, VCS, WWF.

2.3 Begehren für weitere Regelungen

AR; BDP, CVP, SVP; SAB; Engler/Schmid/Brand/Bänziger, HEV und suissetec verlangen, dass für Baubewilligungen für Wohnungen, die zwischen dem 11. März und dem 31. Dezember 2012 in Abweichung von Artikel 75b BV erteilt und in der Folge in Rechtskraft erwachsen sind, Rechtssicherheit gewährt werde.

SVP; Gemeindeverband, SAB; Arosa, Laax, Surselva; Engler/Schmid/Brand/Bänziger, hkgr, hsgr, kgvgr, RAKUL und VivArosa verlangen eine Klarstellung dahin gehend, dass Bewilligungen, die gestützt

auf die Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen rechtskräftig erteilt wurden, weiterhin gültig seien.

Die BPUK verlangt einen Ausnahmetatbestand für Wohnungen, deren Errichtung auf einer Verpflichtung beruht, die von einer Bundes- oder Kantonsbehörde in einer vor dem 11. März 2012 ergangenen Verfügung auferlegt wurde. Insbesondere geht es um die Bewilligung für den Erwerb von Bauland durch Personen im Ausland, die mit der Auflage versehen ist, den geplanten Bau innert nützlicher Frist zu realisieren (Art. 11 Abs. 2 Bst. b der Verordnung vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewV; SR 211.412.411]). Ein Widerruf der Auflage gemäss Artikel 11 Absatz 4 BewV oder ein Widerruf der Erwerbsbewilligung könne zu den Folgen nach Artikel 25 ff. des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) führen. Es gehe um den Schutz von Treu und Glauben.

BDP, CVP, FDP und SVP verlangen, dass Vorhaben, die vor dem 11. März 2012 bzw. vor Lancierung der Zweitwohnungsinitiative Gegenstand eines rechtskräftigen Vorentscheids waren, weiterhin bewilligt werden dürfen, wenn sie im Wesentlichen mit dem damaligen Vorhaben übereinstimmen und dieses bereits hinreichend detailliert war. Zur Begründung führen sie aus, das Vertrauensprinzip wie auch eine rechtsgleiche Behandlung mit Grossprojekten (Art. 11) erfordere eine entsprechende Bestimmung. Auch economiesuisse verlangt, dass geprüft wird, ob auch Eigentümern kleinerer Projekte die gleiche Rechtssicherheit wie denjenigen für Grossprojekte zugestanden werden könne.

Helvetia Nostra verlangt eine Ergänzung dahingehend, dass die meisten der gewährten Ausnahmebewilligungen dem Bundesamt für Raumentwicklung gemeldet werden müssten. Nur so könne eine einheitliche Anwendung des Bundesgesetzes sichergestellt werden.

VS; Laax, Surselva und hsgr vermissen eine Regelung für strukturschwache Gebiete, bei denen der hohe Zweitwohnungsanteil eine Folge der Abwanderung und weniger des touristischen Zweitwohnungsbaus ist.

Wehrenberg weist darauf hin, dass aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung auch Bauprojekte an raumplanerisch sinnvollen Standorten wie etwa in Baulücken verunmöglicht würden. Dies widerspreche dem Konzentrationsprinzip, weshalb solchen Fällen bei der Erarbeitung des Zweitwohnungsgesetzes Rechnung zu tragen sei.

2.4 Vollzug

AI, GL, GR, NW, OW, SG, UR, VS, ZG; RKGK; Flims, Grindelwald, Lenk, Zweisimmen; kasisa und brossa sprechen sich für praxistaugliche Vollzugsvorschriften aus, die insbesondere an die kommunalen Behörden keine überzogenen Anforderungen stellen.

BL, TG; Grindelwald und Saas-Fee stellen fest, dass die Umsetzung der vorgeschlagenen Gesetzgebung mit einem grossen administrativen Aufwand verbunden sei.

Korrekturen zu Gunsten Verhältnismässigkeit und Praktikabilität fordern GL, GR, NE, NW, OW, UR, VS; economiesuisse, sgV; Bellwald, Flims, Saas-Fee; RKGK, WRK, VWG, FVE und WGV. Gemäss Laax neige der Entwurf zur Überregulierung, zudem sei er ohne Rücksicht auf die Umsetzungsprobleme der Gemeinden verfasst worden (VWG, UCV, WGV).

ZG; Grindelwald und brossa verlangen, dass die Ermittlung und Veröffentlichung des Erstwohnungsinventars federführend über das Bundesamt für Statistik (BFS) vorzunehmen sei.

SPS und Helvetia Nostra bemängeln das Fehlen von besonderen Instrumenten, mit welchen die Einhaltung der Nutzungsaufgaben kontrolliert werden können. Helvetia Nostra will solche Instrumente auf Bundesebene verankern. Die SPS verlangt zudem Bestimmungen betreffend strafrechtliche Verfolgung fehlbarer Gemeinden.

II BESONDERER TEIL

1 Titel

Keine Bemerkungen.

2 Ingress

Keine Bemerkungen.

3 Allgemeine Bestimmungen

3.1 Allgemeine Bemerkungen

CVP, SVP; Engler/Schmid/Brand/Bänziger, hkgr, hsgr und RAKUL schlagen vor, dass die Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes nur für Bauten innerhalb der Bauzonen gelten sollen. Ausserhalb der Bauzonen sollen nur die Vorgaben der ohnehin schon restriktiven Raumplanungsgesetzgebung gelten.

3.2 Artikel 1 Gegenstand

FR und KBNL vermissen einen Zweckartikel, der das Anliegen von Artikel 75*b* BV in einem positiven Sinn aufnimmt und umschreibt.

3.3 Artikel 2 Begriffe

3.3.1 Allgemein

AI, BE, FR, GL, GR, NW, OW, SZ, UR, VS; CVP; Gemeindeverband; die Gemeinden Bellwald, Flims, Laax, Lenk, Saas-Fee, Zweisimmen; brossa, CATEF, FDP-VS, kasisa, RKGK, Oberland-Ost, SBMV, SSIC TI, suissetec, Surselva, VivArosa, VDK und VSGU verlangen, dass der Begriff der touristisch bewirtschafteten Wohnung in den Begriffskatalog von Artikel 2 aufgenommen werde. Solche Wohnungen würden nur wegen beschränkt vorhandener statistischen Grundlagen den Zweitwohnungen zugeordnet.

LU, NE, SZ; bauenschweiz, sgV; Château-d'Oex, Saas-Fee; CITAV, brossa, CP, FRI, uspi, VSEI und WRK verlangen, dass touristisch bewirtschaftete Wohnungen den Erstwohnungen gleichgestellt werden.

TI verlangt, dass die Rustici den Erstwohnungen gleichgestellt und nicht als Zweitwohnungen qualifiziert werden.

Walter schlägt vor, dass für die Zweitwohnungsnutzung ein Bewilligungstatbestand der engen schutzwürdigen Beziehung einer Person zum Ort der Zweitwohnung geschaffen werde. Solche Wohnungen seien Erstwohnungen gleichzustellen. Ausserdem soll eine Wohnung, die pro Jahr nachweislich mindestens 90 Tage belegt sei, einer Erstwohnung gleichgestellt werden können. Werde während zweier aufeinanderfolgender Jahre nicht eine Belegung von gesamthaft mindestens 180 Tagen nachgewiesen, erhalte die Wohnung sofort den Status einer Erstwohnung mit Grundbuchanmerkung.

3.3.2 Absatz 1 (Wohnung)

OW führt aus, eine Wohnung definiere sich auch dadurch, dass sie sanitäre Einrichtungen und Heizmöglichkeiten enthalte, was in die Begriffsbestimmung ergänzend aufzunehmen sei. Zudem sei zu klären, ob die Kocheinrichtung fest eingebaut sein müsse.

TG erachtet eine explizite Klärung bei Residenz-Campingplätzen, ob die darauf abgestellten Objekte als Fahnis betrachtet werden können, als wünschenswert.

Sils weist darauf hin, dass Wohnungen nicht immer aus einer Mehrzahl von Räumen bestünden und dass es auch Einzimmerwohnungen gebe.

3.3.3 Absatz 2 (Erstwohnung)

hkgr, hsgr und kgv-gr führen aus, dass es problematisch sei, für die Qualifikation einer Erstwohnung auf die jeweilige faktische Nutzung der betreffenden Räumlichkeiten durch eine Person mit Wohnsitz in der betreffenden Gemeinde abzustellen. Dies führe dazu, dass Erstwohnungen nicht ein für alle Mal definiert seien, sondern die Qualifizierung immer wieder wechseln könne, je nachdem ob die betreffenden Räumlichkeiten nun von einer ortsansässigen oder nicht ortsansässigen Person genutzt würden.

Sils weist darauf hin, dass erfahrungsgemäss die Gefahr bestehe, dass in Erstwohnungen „Scheineinwohner“ angemeldet würden.

3.3.4 Absatz 3 (den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen)

Buchstabe a

GPS; Pro Natura, SVS, VCS und WWF machen geltend, Wohnungen, die zu Erwerbszwecken bewohnt würden, führten zu einer Vergrösserung des Wohnflächenbedarfs pro Person, und die entsprechende Wohnungsnachfrage trage zu einer Preissteigerung auf dem städtischen Wohnungsmarkt bei. Es sei daher ein Fragezeichen hinter die Gleichstellung solcher Wohnungen mit Erstwohnungen zu setzen.

Buchstabe c

VD führt aus, dass spezielle Unterbringungsformen wie Gefängnisse und Sanatorien ebenfalls den Erstwohnungen gleichgestellt werden müssten.

Buchstabe d

OW und TI verlangen, dass bei den Leerwohnungen auf das Kriterium, dass sie seit höchstens einem Jahr leer stehen, verzichtet werde. Es stelle sich sonst die Frage, ob Leerwohnungen, die mehr als ein Jahr leer stehen, automatisch zur Zweitwohnung werden, selbst dann, wenn sie weiterhin zur Vermietung oder zum Verkauf als Erstwohnung angeboten und nicht als Zweitwohnung genutzt werden.

LU, VD; FDP-Bregaglia finden die Zeitdauer von einem Jahr bei den Leerwohnungen fragwürdig. Die Kontrolle wie auch der Vollzug dieser Vorgabe erweise sich als sehr problematisch (LU). Auch aus der Sicht von BL ist eine Wohnung nicht zwingend eine Zweitwohnung, wenn sie länger als ein Jahr leer steht. BL lehnt die vorgesehene Regelung, welche eine Wohnung, die diese Kriterien nicht erfüllt, automatisch als Zweitwohnung einstuft, ab.

Buchstabe f

BE verlangt zu Buchstabe f die Präzisierung, dass es sich um vor Ort tätiges Personal handeln muss.

3.3.5 Absatz 4 (Zweitwohnung)

BL; FVE und UCV verlangen eine präzisere und nicht negative Umschreibung des Zweitwohnungsbegriffs. Positiv könnten die Zweitwohnungen als Wohnungen definiert werden, die zweitweise durch die Eigentümer bewohnt, aber nicht zur Vermietung freigegeben werden (CP).

Die FDP schlägt vor, Zweitwohnungen wie folgt zu definieren: Wohnungen, die auch von nicht-ortsansässigen Personen temporär und zu Wohnzwecken während der Frei- und Ferienzeit genutzt werden dürfen.

3.4 Artikel 3 Aufgaben und Kompetenzen der Kantone

3.4.1 Allgemein

ZG beantragt eine Beschränkung des Geltungsbereichs des Gesetzes nur auf jene Kantone, welche Gemeinden mit mehr als 20% Zweitwohnungen aufweisen. Auch TG beantragt, dass Kantone, die offensichtlich kein Zweitwohnungsproblem haben, von den im Gesetzesentwurf definierten Aufgaben befreit werden.

3.4.2 Absatz 1

GL, GR, NW, OW, UR, VS; CVP; RKGK und Flims führen aus, diese Bestimmung könne mit ihrer imperativen Formulierung dazu führen, dass Private und Organisationen entsprechende Forderungen gegenüber den betroffenen Kantonen anmelden und gegen den Willen der Kantone auch durchsetzen

könnten. Damit gehe die Bestimmung weit über den Sinn und Zweck von Artikel 8 Absätze 2 und 3 des Raumplanungsgesetzes hinaus. Auch NE; HEV, SBMV, VSGU und WRK finden, die Förderung preisgünstiger Erstwohnungen gehöre nicht zu der hier zu regelnden Materie.

BL, FR, GL, GR, NW, OW, UR, VD, VS; CVP, SVP; AZWHG, CP, Flims, HEV, RKGK, SBMV, uspi, VSGU beantragen die Streichung von Absatz 1.

Château-d'Oex; CITAV, CP, FVE und uspi beantragen, dass in Absatz 1 auch die Gemeinden ausdrücklich genannt werden.

3.4.3 Absatz 2

BE, FR, OW, VD; BDP, CVP, SVP; Gemeindeverband, SAB; Château-d'Oex, cci-valais, Engler/Schmid/Brand/Bänziger, FVE, Parahotellerie, SBMV, sgv, SHV, STV, VivArosa, VSEI und VSGU beantragen, Absatz 2 zu streichen. Die Gemeinden seien ohnehin von sich aus darauf bedacht, die 20%-Marke nicht zu überschreiten, damit sie sich nicht den harten Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes unterwerfen müssten. Auch BL erachtet die Bestimmung als überflüssig und LU beantragt eine nochmalige Überprüfung.

3.4.4 Absatz 3

Grindelwald und Sils verlangen, dass auch die Gemeinden ausdrücklich zum Erlass weiter gehender Vorschriften ermächtigt werden.

VD; CP, FVE und uspi führen aus, Absatz 3 sei überflüssig und zu streichen, da diese Kompetenz ohnehin schon gegeben sei bzw. in Artikel 13 vorgesehen sei (Château-d'Oex; CITAV, CP, FRI).

4 Festlegung des Zweitwohnungsanteils

4.1 Allgemeine Bemerkungen

LU; Grindelwald, Lenk, Zweisimmen; brossa, HEV und kasisa begrüßen, dass bei der Festlegung des Zweitwohnungsanteils auf die Ermittlung der durch Zweitwohnungen belegten Bruttogeschossflächen (BGF) verzichtet wird.

Den Verzicht auf die Ermittlung der Bruttogeschossfläche erachten FR; CP, FRI, FVE und uspi als problematisch. SPS und glp erachten einen solchen als Nichtumsetzung der Verfassungsbestimmung. Das Kriterium diene der Begrenzung der Erweiterung altrechtlicher Zweitwohnungen und einer Verhinderung von Umgehungen.

Walter schlägt vor, im Sinne einer Übergangsregelung sollten alle im Anhang der geltenden Verordnung über Zweitwohnungen aufgelisteten Gemeinden ihren Status behalten. Auf das Ende des zweiten vollen Jahres nach Inkrafttreten des Gesetzes würden dann erstmals und dann jährlich auch die Erstwohnungen im weiteren Sinne erfasst. Dementsprechend könne dann die Liste der Zweitwohnungsgemeinden angepasst werden.

4.2 Artikel 4 Erstwohnungsinventar

4.2.1 Allgemein

BE verlangt eine Klarstellung dahingehend, ob jede Gemeinde der Schweiz verpflichtet sei, ein Erstwohnungsinventar zu erstellen und zu führen oder lediglich die Gemeinden mit mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen. ZG verlangt, dass nur Gemeinden ein solches Inventar führen müssen, die knapp über dem Zweitwohnungssatz von 20% zu liegen kommen. Laax und die Surselva regen an, dass Gemeinden mit einem sehr hohen Zweitwohnungsanteil kein Erstwohnungsinventar erstellen müssen. Gemeinden, die darauf verzichten, sollen automatisch als Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% eingestuft werden (Laax, Surselva). CATEF, kgv-gr und UCV schlagen vor, dass auf die Erstellung eines Erstwohnungsinventars verzichtet werden könne, wenn eine Gemeinde einen Zweitwohnungsanteil von weit unter 20 Prozent bzw. von unter 15 Prozent hat.

FR; SVP; Engler/Schmid/Brand/Bänziger schlagen vor zu prüfen, ob in eindeutigen Fällen eine Dispensation von der Pflicht zur Erstellung eines Erstwohnungsinventars möglich wäre.

4.2.2 Absatz 1

ZG; Grindelwald, Oberried und Saanen schlagen vor, dass das Bundesamt für Statistik die Erstellung der Erstwohnungsinventare vornehme. Damit sei ein Schweiz weit einheitlicher Vollzug sichergestellt.

BL erachtet es als unverhältnismässig, auch Gemeinden, die nur eine sehr geringe Anzahl an Zweitwohnungen aufweisen, eine Erstwohnungsliste erstellen und jährlich aktualisieren müssen. Hierzu sollten nur Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von zumindest zehn (oder gar fünfzehn) Prozent verpflichtet sein. TG schlägt vor, dass jene Gemeinden, die nach einer Ersterfassung einen Zweitwohnungsanteil von unter 16% aufweisen, die Erhebung nicht jährlich, sondern höchstens alle 5 Jahre durchführen müssen.

4.2.3 Absatz 2

Grindelwald und FVE weisen auf den durch diese Bestimmung verursachten grossen Aufwand hin. Grindelwald verlangt einen Hinweis darauf, dass kein über den in Artikel 4 Absatz 2 hinausgehender Detaillierungsgrad gefordert werde.

4.2.4 Absatz 3

AI, BE, GL, GR, NW, OW, SZ, UR, VS; CVP; sgv; RKGK, SBMV, SHV; Château-d'Oex, Flims, Laax, Lenk, Zweisimmen, brossa, kasisa, Oberland-Ost, Parahotellerie, Surselva, VDK und WRK beantragen, dass die Gemeinden auch die Kategorie der touristisch bewirtschafteten Wohnungen separat erfassen und den Erstwohnungen zurechnen dürfen. Die Vernehmlasser führen aus, dass dieser Wohnungstyp nicht den von der Initiative betroffenen selbstgenutzten (nicht bewirtschafteten) touristischen Zweitwohnungen (sog. „kalte Betten“) gleichgestellt werden dürfe.

UFS findet, die Frage, ob den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen erfasst werden sollen, dürfe nicht den Gemeinden überlassen werden.

4.2.5 Absatz 4

Keine Bemerkungen.

4.3 Artikel 5 Festlegung des Zweitwohnungsanteils

SVP; Engler/Schmid/Brand/Bänziger, FDP-VS, hgkr, hsgr und kgv-gr schlagen vor, die Aufgabe der Festlegung des Zweitwohnungsanteils den Kantonen zu übertragen. Der Kanton VD findet, die Kompetenz dazu müsse bei der Gemeinde sein.

FR; FRI, FVE und UCV schlagen vor Absatz 2 zu streichen, da die Konsequenz zu hart sei.

TG regt an, in Absatz 2 zuerst eine Nachfrist mit Verwarnung anzusetzen, anstatt bei nicht fristgemäßem Vorlegen des Erstwohnungsinventars durch die Gemeinden direkt einen Zweitwohnungsanteil von über 20% anzunehmen.

BE, GL, GR, NW, OW, UR, VS; CVP; RKGK und Flims beantragen, dass gegen den Festlegungsentcheid des ARE im Sinne von Absatz 3 eine Einsprachemöglichkeit der betroffenen Gemeinde an das Bundesamt bestehen soll.

5 Verbot neuer Zweitwohnungen (Art. 6)

glp; Pro Natura, SVS, VCS und WWF weisen darauf hin, dass Zweitwohnungen auch durch Umnutzung von Erstwohnungen entstehen. Solche Umnutzungen sollen nur beim Vorliegen besonderer Gründe zulässig sein (siehe dazu Bemerkungen zu Art. 12).

GL, GR, NW, OW, UR, VS; RKGK; CITAV, FRI, FVE, Château-d'Oex, Flims weisen darauf hin, dass der Verweis auf Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b entbehrlich sei, wenn von einem engen Zweitwohnungsbegriff ausgegangen werde.

VD bemängelt, es fehle ein Verweis auf die Möglichkeiten von Artikel 12.

6 Erstellung neuer Wohnungen in Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent

6.1 Allgemeine Bemerkungen

Pro Natura, SVS und VCS erachten die Erstellung neuer Wohnungen in Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent als nicht konform mit Artikel 75b BV. Eine Aufteilung des 4. Kapitels in „Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung“ (1. Abschnitt, Art. 7 und 8) und in „Neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung“ (2. Abschnitt, Art. 9 - 11) lehnen sie daher ab. Ausnahmen seien am ehesten gerechtfertigt, wenn die Betten aller Voraussicht nach tatsächlich warm zu werden versprechen. Dies sei dann der Fall, wenn die Vermietung der Wohnungen aktiv gefördert werde und eine ausgewiesene Nachfrage vorliege.

6.2 Artikel 7 Nutzungsbeschränkung

6.2.1 Absatz 1

Allgemein

Jagmetti schlägt vor, dass neue Wohnungen auch in bestehenden Ställen in der Bauzone zugelassen werden sollen, wenn sie Gemeindebürgern für die eigene Nutzung dienen sollen.

Buchstabe a

Keine Bemerkungen.

Buchstabe b

Pro Natura, SVS, VCS und WWF beantragen, dass die Richtplanpflicht und der Bedarfsnachweis gemäss Artikel 8 generell für die touristisch bewirtschafteten Wohnungen verlangt wird. Ein Bedarf an weiteren touristisch bewirtschafteten Wohnungen dürfe nur in Regionen anerkannt werden, in denen die bestehenden Zweitwohnungen eine durchschnittliche Jahresauslastung von über 50 Prozent aufweisen.

FSU und Oberengadin schlagen vor, anstatt von touristisch bewirtschafteten Wohnungen von kommerziell touristisch bewirtschafteten Wohnungen zu sprechen. Der Begriff „touristisch“ alleine sei nicht tauglich und unklar.

6.2.2 Absatz 2

Allgemein

GL, GR, NW, OW, UR, VS; RKGK; Flims, Laax, CATEF, Surselva, suissetec verlangen die Streichung von Absatz 2 mit der Begründung, der Begriff der touristisch bewirtschafteten Wohnung müsse in Artikel 2 definiert werden. Auch der SIA verlangt eine Streichung, da aus planerischer Sicht nicht relevant sei, durch wen eine Wohnung wie vermarktet werde. Für eine Streichung von Absatz 2 spricht sich auch der sgv aus.

BE und Oberland Ost führen aus, auf die Anforderung, dass eine touristisch bewirtschaftete Wohnung nur zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung angeboten werden dürfe, sei zu verzichten, weil dadurch bestimmte Geschäftsmodelle für Resorts, die beispielsweise bewirtschaftete Ferienwohnungen in Form von Stockwerkeigentum anbieten, unnötigerweise ausgeschlossen würden. Eine intensive Nutzung einer Zweitwohnung könne auch mit einer länger andauernden Nutzung durch Gäste (Mieter oder Eigentümer) erreicht werden. Entscheidend sei, dass die Zweitwohnung tatsächlich belegt sei und dass der Betreiber eines Resorts die Wohnung sofort am Markt anbieten könne, wenn der Eigentümer die Wohnung nicht selber belege.

SGH, SHV; Grindelwald, Lenk, Zweisimmen; brossa, Gastro Suisse, kasisa und Parahotellerie erachten das Kriterium der nicht individuellen Ausgestaltung der Wohnung jedenfalls bei strukturierten Beherbergungsbetrieben als wichtig. Die betriebliche Einheit des Beherbergungsbetriebs müsse punkto Erscheinungsbild, Positionierung, Angebot usw. sichergestellt sein. Es sei wichtig, dass die Eigentümer die Ausgestaltung der Wohnung nicht frei bestimmen können. Auch sollen sie sich nicht nötigen Instandhaltungsmassnahmen entgegen setzen können. In geringerem Ausmass solle die Vorgabe der Nicht-Individualisierung auch für Einliegerwohnungen und die weiteren Wohnungen nach Buchstabe c gelten, um deren Vermarktbarkeit zu gewährleisten.

Grindelwald; brossa und kasisa ersuchen darum, in den Ausführungsbestimmungen näher zu präzisieren, in welchem Umfang touristisch bewirtschaftete Wohnungen durch die Eigentümerschaft oder deren Verwandte und Bekannte belegt werden dürfen. Diese Eigennutzungszeit dürfe mit Rücksicht auf die Verkaufbarkeit der Wohnungen nicht zu tief angesetzt werden. Die in den Erläuterungen angebotenen maximal rund drei Wochen pro Hauptsaison seien das absolute Minimum.

STV findet, die Bestimmungen müssten ergänzt werden um weitere Voraussetzungen wie Standard der Wohnungen, Anschluss an ein anerkanntes Klassifikationssystem oder Verfügbarkeit.

Buchstabe a

TG beantragt eine Neuformulierung von Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a, dies mit der Begründung, dass ein Landwirtschaftsbetrieb nicht selten aus verschiedenen, nicht zusammenhängenden Gebäudeteilen bestehe. Es solle möglich sein, auch ein Stöckli als Teil des Gebäudekomplexes als touristisch bewirtschaftete Einliegerwohnung anzuerkennen.

LU fragt sich, ob es nicht genüge, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer den Wohnsitz in derselben Gemeinde habe (und nicht zwingend auch noch im selben Haus). Solche ortsansässigen Eigentümerinnen und Eigentümer hätten ein ureigenes Interesse an einer guten Auslastung dieser Wohnungen.

VD findet, die Begrenzung der zulässigen Anzahl Wohnungen in den Erläuterungen müsse besser begründet werden.

SPS; Pro Natura und VCS verlangen eine Beschränkung auf höchstens zwei, SVS und WWF auf eine Einliegerwohnung. Die SGL möchte, dass die Einliegerwohnung maximal halb so gross sein dürfe wie die Hauptwohnung und die Wohneinheiten nicht verkauft werden dürfen.

BE, GL, GR, NW, OW, UR, VS; Flims, Lenk, Zweisimmen und RKGK, beantragen die Streichung der Aussagen in den Erläuterungen, wonach Einliegerwohnungen einem anerkannten Klassifikationssystem anzuschliessen und auf einer geeigneten Vertriebsplattform auszuschreiben seien.

SGH und STV begrünnen die Regelung betreffend Einliegerwohnungen, findet aber, auch diese müssten einem anerkannten Klassifizierungssystem angeschlossen sein. Die SGH verlangt eine entsprechende Regelung auf Verordnungsstufe.

Buchstabe b

SHV; Parahotellerie erachten die Bestimmung für die zukünftige Entwicklung der Beherbergungswirtschaft als zentral. Auf Gesetzesebene könne auf eine zu detaillierte Definition der strukturierten Beherbergungsbetriebe verzichtet werden. In strittigen Fällen müsse bei Neubauprojekten ein Gutachten der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) erstellt werden.

Christoffel findet, dass das Erfordernis der hotelmässigen Dienstleistungen zu einschränkend sei.

Rischatsch schlägt vor, dass neben der Bewirtschaftung durch einen strukturierten Beherbergungsbetrieb auch eine solche durch eine lokale Vermietungsorganisation treten könne.

Buchstabe c

Allgemein

BE; STV; Lenk, Zweisimmen und kasisa begrünnen die Zulassung einer dritten Kategorie touristisch bewirtschafteter Wohnungen. BE führt aus, damit könnten auch Wohnungen im Stockwerkeigentum angeboten werden, was in einzelnen Tourismusdestinationen einem Bedürfnis entspreche. Es stelle sich die Frage, ob es zur Regelung dieser Kategorie einen zusätzlichen Buchstaben brauche oder ob es sich dabei nicht um eine weitere Form der strukturierten Beherbergung gemäss Buchstabe b handle.

VD fragt sich, ob die Bestimmung mit dem Verfassungsartikel übereinstimme.

SL und VLP halten die Bestimmung nur in Verbindung mit Artikel 8 für akzeptabel. Allerdings wird befürchtet, dass dieser Wohnungstyp am Vermietungsmarkt vorbei erstellt werde und die bestehenden touristisch bewirtschafteten Wohnungen in unnötiger Weise gefährde. Gemäss SL und SHS könne diese Wohnungskategorie allenfalls in peripheren ländlichen Gebieten ohne eigene bestehende Beherbergungsbetriebe eine Bedeutung haben. Der Bedarf an solchen Wohnungen sei nur schwer abzuschätzen, es sei jedoch zu verlangen, dass dieser nur ausserhalb der alpinen Tourismusgemeinden in peripheren ländlichen Gemeinden grundsätzlich gegeben sein könne.

Streichung von Buchstabe c wird verlangt von: SPS; SGB; FSU, Helvetia Nostra, Pro Natura, SHS, WWF; Sils, VCS. Gemäss Helvetia Nostra, Pro Natura; Sils und VCS liege dieser Bestimmung ein äusserst vages Konzept zu Grunde, das Gesetzesumgehungen in nicht hinnehmbarer Weise Vorschub leiste. Weiter wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit dieser Wohnungskategorie neue „kalte Betten“ geschaffen würden, da für solche Wohnungen keine hinreichende Nachfrage bestehe (SPS; Helvetia Nostra, SHS). Dies sei verfassungswidrig (Helvetia Nostra). Schliesslich wird darauf hingewiesen, dass durch solche Wohnungen bestehende touristisch bewirtschaftete und regional abgestützte Angebote in unnötiger Weise konkurrenziert und damit gefährdet werden könnten (SPS; SHS).

Pro Natura, WWF und VCS beantragen eventualiter, dass in der Verordnung die Anforderungen an touristisch bewirtschaftete Wohnungen präziser definiert würden. Ein Bedarf an solchen Wohnungen dürfe nur in Regionen anerkannt werden, in denen die bestehenden Zweitwohnungen eine durchschnittliche Jahresauslastung von über 50 Prozent aufwiesen.

SHV und Parahotellerie erachten die Bewirtschaftung von Zweitwohnungen ausserhalb von strukturierten Beherbergungsbetrieben als schwierig, weshalb hohe Anforderungen an den Vertrieb solcher Wohnungen gestellt werden müssten, um die Missbrauchsgefahr zu vermindern. Es wird bezweifelt, ob die Vorgabe der Vermarktung auf einer international ausgerichteten Vertriebsplattform sowie der Bedarfsnachweis allein ausreichend seien. Weitere Kriterien wie Vermietbarkeit (Standard der Wohnungen, Anschluss an ein anerkanntes Klassifikationssystem) oder Verfügbarkeit (kurze Eigenbelegungszeiten während der Hauptsaison) müssten hinzukommen, jedenfalls auf Verordnungsstufe.

SGH ist der Auffassung, die Anforderung der nicht individuellen Ausgestaltung sei auch bei diesem Wohnungstyp aus qualitativen Gründen angebracht.

Zur Vertriebsplattform

BE, GL, GR, LU, NW, OW, TI, UR, VS; CVP; Gemeindeverband, SAB, SBV, sgv; Arosa, Bellwald, Château d'Oex, Flims, Grindelwald, Lenk, Oberried, Saanen, Saas-Fee, Zweisimmen; altitude, AQUA, bauenschweiz, brossa, CATEF, cci-valais, CITAV, CP, economiesuisse, Gastro-Suisse, FRI, FVE, HEV, kasisa, RKGK, SBMV, SEAP, SGH, STV, uspi, VDK, VivArosa, VSGU, VWG, WGV und WRK beantragen Streichung des Zusatzes, dass die Vertriebsplattform auf den internationalen Markt ausgerichtet sein müsse. Stattdessen sei von „anerkannten“ (CVP; Gemeindeverband; brossa, kasisa, RAKUL, Saas-Fee, SGH, VWG) bzw. von „professionell organisierten“ (SEAP) oder von „auf den adäquaten Markt ausgerichteten“ (bauenschweiz) Plattformen zu sprechen.

SVP; glp; Pro Natura, WWF; Engler/Schmid/Brand/Bänziger, Grindelwald, SVS, VCS und VDK schlagen vor, dass die Vertriebsplattform auf den nationalen und den internationalen Markt ausgerichtet sein soll.

6.2.3 Absatz 3

GL, GR, NW, OW, UR, VS; RKGK; Flims, Laax und Surselva weisen darauf hin, dass die in Absatz 3 Satz 2 vorgesehene Vermutung ausschliesslich für Baubewilligungen für neue Wohnungen gelte.

GR und Flims weisen zudem darauf hin, dass sichergestellt werden muss, dass die Vermutung nicht greifen soll für Bewilligungen für Wohnungen, die zwischen dem 11. März 2012 und dem 31. Dezember 2012 - sowie im Rahmen der Zweitwohnungsverordnung vom 22. August 2012 - nach dem 1. Januar 2013 rechtskräftig bewilligt worden sind. Zudem soll sie in Fällen nicht greifen, bei welchen eine Gemeinde erst nachträglich die 20 Prozent Limite überschreitet. Vor diesem Zeitpunkt ohne Einschränkung bewilligte Wohnungen sollen weiterhin auch so genutzt, umgebaut, saniert und (geringfügig) erweitert werden dürfen. Insgesamt erweise sich das Konstrukt der Vermutung als nicht vollzugstauglich und im Lichte der Rechtssicherheit als problematisch. Satz 2 von Absatz 3 sei daher zu streichen. Dies verlangen auch SVP und Engler/Schmid/Brand/Bänziger.

6.2.4 Absatz 4

Keine Bemerkungen.

6.2.5 Absatz 5

BE führt aus, die Meldepflicht des Eigentümers für den Fall, dass er seine bislang touristisch bewirtschaftet genutzte Wohnung nun als Erstwohnung vermiete oder selbst nutze, sei zu streichen (dies verlangen auch Laax und Surselva). Die Baupolizeibehörde erfahre diese Nutzungsänderung durch eine Meldung der Einwohnerkontrolle, wonach in der Wohnung neu eine Person mit Hauptwohnsitz wohne.

6.3 Besondere Bewilligungsvoraussetzungen für touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe c (Art. 8)

6.3.1 Allgemein

BE, TI; SVP; SwissBanking; SBMV, CITAV, Engler/Schmid/Brand/Bänziger, FVE, hkgr, hsgr, kgv-gr, Oberland-Ost, SEAP, VSEI und VSGU verlangen die Streichung des Artikels.

Einverstanden mit der Bestimmung sind: SG; Gemeindeverband; SGH. SG erachtet diese Bestimmung als zweckmässig. Der kantonale Richtplan sei aufgrund seiner koordinierenden Funktion das hierfür geeignete Instrument.

Für die CVP ist das Richtplannerfordernis Ausdruck eines gewissen Misstrauens des Bundes gegenüber den Kantonen (da die Richtpläne durch den Bund genehmigt werden müssen).

6.3.2 Absatz 1

GL, GR, NW, OW, UR, VS; RKGK; Flims; bauenschweiz und suissetec führen aus, der in Absatz 1 verlangte Bedarfsnachweis sei schwierig und mit vielen Unsicherheiten behaftet. Die Anforderung sei unzweckmässig bzw. inakzeptabel (CATEF, kgv-gr) und mit hohem Vollzugsaufwand verbunden (FRI). Es wird daher eine Gebietsausscheidung nach dem Ausschlussprinzip verlangt, wonach in den kantonalen Richtplänen diejenigen Gebiete bezeichnet werden können, in denen touristisch bewirtschafteten Wohnungen im Sinne von Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe c nicht zugelassen sind. BE, SZ; Oberland-Ost, SBMV, VSGU sprechen sich für das Ausschlussprinzip aus, falls die Richtplanvoraussetzung beibehalten werde.

SG führt aus, wichtig sei, dass die Gebiete positiv bezeichnet würden und nicht negativ ausgeschieden würden.

AI, FR, NW; BPUK beantragen, die Art und Weise der Gebietsausweisung den Kantonen zu überlassen.

GPS; SVS und WWF begrüßen den Bedarfsnachweis nach Artikel 8. Allerdings sollte der Bedarfsnachweis auf alle Kategorien touristisch bewirtschafteter Wohnungen ausgeweitet werden.

Gemäss VLP kommen für die Bezeichnung im Richtplan in erster Linie strukturschwache, peripher gelegene Gebiete in Frage, in denen wenig Aussicht auf touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach den Buchstaben a und b bestehen.

6.3.3 Absatz 2

Keine Bemerkungen.

6.3.4 Absatz 3

BE, FR, LU, NW, OW, GR; economiesuisse; Flims, Laax, Sils, Surselva; bauenschweiz, BPUK, FSU, FVE, RKGK, SBMV, SBS, SSIC TI, suissetec, VSGU und WRK beantragen, den Absatz 3 zu streichen. Der geforderte Nachweis der Ausschöpfung der Umnutzungsreserven innerhalb der Bauzonen sei in der Praxis kaum zu erbringen. Zudem sei problematisch, die baulichen Möglichkeiten vom Verhalten Dritter abhängig zu machen (SVP; Engler/Schmid/Brand/Bänziger, hsgr, SBMV). FSU führt aus, dass Umnutzungsreserven in der Realität im vollen Umfang nicht ausgeschöpft werden könnten.

glp; Pro Natura, SVS, VCS und WWF möchten, dass ergänzend auch die Umnutzungsreserven von Wohnungen nach Artikel 15 Absatz 2 erwähnt werden.

AS, Burgenverein, KSD, NIKE und SGKGS begrüßen den Absatz 3, da er eine Massnahme darstelle, die der voranschreitenden Zersiedlung Einhalt gebieten könne und einer häuslicheren Bodennutzung zu Gute komme.

HEV erachtet es als ausreichend, wenn die Umnutzungsreserven „weitgehend“ ausgeschöpft sind.

7 Neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung

7.1 Allgemeine Bemerkungen

GL, GR, NW, OW, UR, VS; CVP; RKGK und Flims verlangen, dass in strukturschwachen Gebieten, in denen der hohe Zweitwohnungsanteil mehr eine Folge der wirtschaftlich begründeten Abwanderung ist denn eines touristischen Zweitwohnungsbaus, neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung zugelassen werden. Die Kantone sollen entsprechende Gebiete im Richtplan bezeichnen können unter Zuteilung jährlicher Bewilligungskontingente an die betroffenen Gemeinden.

GPS erachtet die Schaffung neuer Zweitwohnungen ohne Nutzungseinschränkungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% als klaren Widerspruch zum Verfassungsauftrag.

7.2 Artikel 9 Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

7.2.1 Allgemein

CVP; Gemeindeverband, SAB; Arosa, Grindelwald, Laax, Surselva und Gastro Suisse erachten diesen Artikel als zentral dafür, dass die Umsetzung des Zweitwohnungsartikels keine nachteiligen Auswirkungen auf die Hotellerie und den nötigen Strukturwandel im Tourismus habe.

SPS; SGB; Helvetia Nostra; SGL und Sils lehnen den Artikel ab. Er gehe zu weit (SGB) bzw. sei verfassungswidrig (Helvetia Nostra).

7.2.2 Absatz 1

BE; SAB, SGH, SHV; Arosa, Lenk, Zweisimmen; CITAV, Parahotellerie, suissetec, STV sind mit der Bestimmung einverstanden.

Absatz 1 wird abgelehnt von EVP, glp; SBV; FSU, Oberengadin, UFS.

SPS; EVP, glp, GPS; Helvetia Nostra, Pro Natura, SHS, SL, VLP, WWF; altitude, Grüne-VS, SVS und VCS führen aus, Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Beherbergungsbetrieben könnten nur akzeptiert werden, wenn sie touristisch bewirtschaftet würden und sich im selben Gebäude(komplex) befänden wie der restliche Betrieb. Nebst dem Bau sei auch der Umbau und Ersatzneubau zu ermöglichen bzw. nur die Renovation dürfe so finanziert werden und nicht auch der Neubau (Helvetia Nostra). Orts- und denkmalschützerische Anliegen müssten auf jeden Fall gewahrt werden.

VDK führt aus, die hier geschaffene Möglichkeit, neue Zweitwohnungen erstellen zu können, sei insbesondere für die gehobene Hotellerie und für eine qualitativ ansprechende Entwicklung im Tourismus sehr wichtig.

Parahotellerie und SHV weisen auf die Studie BHP Hanser und Partner vom Februar 2013, wonach in den letzten Jahren im Durchschnitt rund 15-30 Prozent des Investitionsvolumens in der Branche durch den Verkauf von Zweitwohnungen querfinanziert worden sei.

BE, GL, GR, NW, OW, UR, VS; Flims, RKGK, SGH, SHV und VLP beantragen, im Gesetz sei ausdrücklich die Voraussetzung festzuhalten, dass Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 nur bewilligt werden dürfen, wenn der aus dem Verkauf dieser Wohnungen erzielte Gewinn (BE: vollumfänglich) in den Bau und den Betrieb der strukturierten Beherbergung investiert werde. Auf Verlangen hin habe die Eigentümerin oder der Eigentümer beziehungsweise die Betreiberin oder der Betreiber den entsprechenden Nachweis zu erbringen.

CVP stellt in Frage, ob ein Anteil von 20% genüge, um die angestrebte Sicherung des Beherbergungsbetriebs zu erreichen.

LU; Adelboden, Grindelwald, Oberried, Saanen; AQUA, brossa, kasisa, SEAP, SGH und suissetec erachten die Grenze von 20% als zu tief bzw. verlangen eine Überprüfung. LU und Adelboden beantragen 25% (mit Hinweis auf realisierte Vorhaben). SVP; sgv; bauenschweiz, Engler/Schmid/Brand/Bänziger, suissetec, VSEI und WGV beantragen einen Anteil von 33%. Oberried, Saanen; brossa und kasisa 40%, FER 50%.

SGH, SHV, Parahotellerie halten fest, damit strukturierte Beherbergungsbetriebe mit einem Anteil von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung gemäss Artikel 9 durch Personen im Ausland gemäss BewG erstellt oder umgebaut werden könnten, müsse sichergestellt werden, dass die Praxis zum BewG dies ermögliche. Dies könne analog dem Kauf von unbebautem Land in der Bauzone gehand-

habt werden, d.h. es könne eine Frist zur rechtmässigen Veräusserung der Wohnflächen festgelegt werden. SGH hält zudem fest, sie gehe davon aus, dass bei strukturierten Beherbergungsbetrieben mit Verkauf von Wohneinheiten die Anforderungen des Zweitwohnungsgesetzes denjenigen der Betriebsstätte gemäss BewG entsprechen.

CVP wirft die Frage auf, ob eine Bestimmung vorzusehen sei, wonach im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben eine Standortverschiebung von bewilligten Zweitwohnungen möglich sein soll, beispielsweise in eine weitere (bestehende oder neue) Hotelbaute auf dem gleichen oder angrenzenden Grundstück. Dies soll zulässig sein, wenn es für den Betrieb des Hotels erforderlich ist.

7.2.3 Absatz 2

EVP, GPS, glp, SPS; SGB; Adelboden, Grindelwald, Lenk, Oberried, Oberengadin, Saanen und Zweisimmen; brossa, FSU, Helvetia Nostra und SL lehnen die vollumfängliche Umnutzung von Beherbergungsbetrieben in private Zweitwohnungen ab. Für solche Hotelgebäude, die oft an zentralen und gut erschlossenen Lagen inmitten der Ortschaften liegen, gebe es auch anderweitige Verwendungszwecke. So sei häufig die Schaffung von Erstwohnraum erwünscht. Weitere könnten touristisch bewirtschaftete Wohnungen geschaffen werden oder es stünden gegebenenfalls die Umnutzungsmöglichkeiten nach Artikel 10 zur Verfügung. FSU führt aus, wenn dies möglich wäre, würde sich kein Hotel-eigentümer mehr die Mühe machen, andere Lösungen zu suchen. Zudem sei unverständlich, weshalb gerade den Hotels dieses Privileg gewährt werden soll. Mit der gleichen Begründung könnten auch nicht mehr rentable Gewerbebetriebe zu Zweitwohnungen umgenutzt werden. Adelboden, Grindelwald und Lenk führen aus, mit dieser Bestimmung werde unnötig Druck auf bestehende Hotels ausgeübt.

SAB; hsgr, Parahotellerie, SHV und VDK begrünnen die Vorschrift. Damit könne sichergestellt werden, dass Marktaustritte nicht mehr rentabler Betriebe weiterhin möglich seien und ein erwünschter, nachhaltiger Strukturwandel in der Hotellerie weiterhin stattfinden könne.

Die SPS führt zudem aus, das Instrumentarium zur Förderung der Hotellerie sei weiter zu entwickeln. So könnten für Bau-, Sanierungs- und Betriebsinvestitionen von Pensions- und Hotelbetrieben in Hotelzonen zinslose Investitionskredite zur Verfügung gestellt werden.

Helvetia Nostra verlangt, es seien anstatt der Umnutzung die Renovierung und der Umbau von solchen Hotelbetrieben zu fördern.

SGH verlangt, dass den Kantonen die Befugnis eingeräumt werde, auf dem Mehrwert, der durch eine solche Umnutzung entsteht, eine Ersatzabgabe/Mehrwertabschöpfung zu erheben, soweit der Eigentümer den Betrag nicht in anderes touristisches Projekt investiere.

Bundi führt aus, eine Umwandlung von Hotels in Zweitwohnungen soll nur im Rahmen einer regionalen bzw. kantonalen Hotelplanung zulässig sein.

BE; SVP; Engler/Schmid/Brand/Bänziger beantragen die Streichung, allenfalls Präzisierung (BE) von Artikel 9 Absatz 2 Buchstabe c. In der Praxis sei der Nachweis eines ursächlichen Fehlverhaltens sehr schwierig. Unklar sei, ob bloss vorsätzliches oder grobfahrlässiges Verhalten oder sogar schon blosse Fahrlässigkeit genüge. Grüne-VS und HEV verlangen eine genauere Definition dessen, was ein „Fehlverhalten“ sei.

7.2.4 Absatz 3

Parahotellerie und SHV erachten die hier vorgesehene Anforderung eines unabhängigen Gutachtens als sinnvoll.

VD; Lenk, Zweisimmen; brossa und FVE beantragen die Streichung von Absatz 3. Die Kriterien seien zu schwammig und zu wenig griffig. VD fragt, wer die Unabhängigkeit des Experten beurteile und wer diesen bezahle.

Für GPS ist unklar, was als unabhängiges Gutachten gilt. Auch der Verordnungsentwurf bringe keine Klärung.

Grüne-VS verlangen, dass die Gutachten durch die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit erstellt werden.

7.3 Artikel 10 Neue Wohnungen in geschützten Bauten

7.3.1 Allgemein

BE, FR, TG; CVP; Gemeindeverband, SAB; AQUA, AS, KSD, NIKE, SBMV, SGH, VivArosa, VLP begrüßen die Bestimmung.

GPS und Grüne-VS begrüßen diese Vorschrift unter der Voraussetzung, dass in Artikel 12 die strenge Variante berücksichtigt wird. Zudem verlangen Grüne-VS, es sei sicherzustellen, dass durch die Umnutzung nicht der Wert des unter Schutz gestellten Ensembles geschmälert werde, insbesondere nicht durch den Bau von Zufahrtsstrassen.

Pro Natura, SVS, VCS und WWF stimmen der Bestimmung zu, wenn die umgenutzten oder neu geschaffenen Wohnungen touristisch bewirtschaftet werden müssen („Ferien im Baudenkmal“, „Ferien im Landschaftsdenkmal“), der Erhalt der Bauten einzig durch die Umnutzung gewährleistet werden könne und die Umnutzung den Erhalt tatsächlich langfristig garantiere (durch einen expliziten Pflegeauftrag). SHS wünscht einen Vorbehalt, wonach die Umnutzung in der Nutzungsplanung vorgesehen sein müsse.

Sils beantragt Streichung der Bestimmung. Sie stehe dem Interesse von Tourismusorten nach bevölkerten, lebendigen Ortskernen entgegen und finde keine Grundlage im Initiativtext.

Der FSU verlangt, die Umnutzungsmöglichkeiten nach Artikel 10 seien auf Gebiete zu beschränken, die von Abwanderung betroffen sind. Gebiete, wo dies der Fall sei, seien im Richtplan zu bezeichnen.

FER verlangt, dass im Perimeter solcher Bauten auch Neues als Zweitwohnung gebaut werden könne, wenn dies für die Finanzierung der Schutzmassnahmen erforderlich sei.

7.3.2 Absatz 1

BE, GL, GR, NW, OW, UR, VD, VS; BPUK, RKGK, VLP; Flims schlagen vor, dass statt von geschützten Kulturdenkmälern von schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen gesprochen werden soll, die von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind. Die Terminologie sei mit Artikel 24d Absatz 2 RPG abzustimmen (dies verlangen auch AI, FR, LU und economiesuisse).

AS, Burgenverein, KSD, SGKGS und NIKE schlagen vor, anstelle des Begriffs „Kulturdenkmal“ den Terminus „Baudenkmal“ zu verwenden, da er in diesem Kontext genauer sei.

7.3.3 Absatz 2

AI, GL, GR, NW, OW, UR, VS; RKGK und Flims verlangen eine Klärung dahingehend, dass als bedeutende Ortsbilder nicht allein diejenigen einzustufen seien, die im ISOS erwähnt sind. Es sei nicht massgebend, in welchem Inventar sie verzeichnet seien. BPUK führt aus, in den Erläuterungen sei klarzustellen, dass ein bedeutendes Ortsbild vorliege, wenn es im ISOS aufgeführt ist oder von der zuständigen kantonalen Behörde unter Schutz gestellt werde.

FR bemängelt, die Eidgenossenschaft habe keine Kompetenz für Regelungen innerhalb der Bauzone.

SPS und SL verlangen eine Präzisierung dahingehend, dass die Möglichkeit der Umnutzung ortsbildprägender Bauten nur zulässig sei, wenn sie in der Nutzungsplanung ausdrücklich vorgesehen ist.

7.3.4 Absatz 3

CVP, SVP; Engler/Schmid/Brand/Bänziger verlangen Streichung der Bestimmungen über landschaftsprägende Bauten ausserhalb der Bauzonen. Der Anwendungsbereich der Zweitwohnungsbeschränkungen sei auf das Gebiet innerhalb der Bauzonen zu beschränken.

SPS; Pro Natura, SL, SHS, VLP, WWF; SVS und WWF verlangen, als Voraussetzung für die Umnutzung, dass die dauerhafte Erhaltung der Baute und der Landschaft nur dadurch sichergestellt werden könne und dass die Umnutzungsbewilligung an die Pflicht zur Erhaltung der Bauten und zur Pflege der umgebenden Landschaft im charakteristischen Zustand geknüpft werde.

HEV begrüsst die Regelung zu Rustici und Maiensässen.

CATEF schlägt vor, dass die Rustici in der Bestimmung ausdrücklich erwähnt werden.

gip erachtet diese Bestimmung im Lichte der verfassungsmässigen Trennung von Bau- und Nichtbauzone als problematisch. UFS lehnen es ab, dass ausserhalb der Bauzonen landschaftsprägende Bauten in Zweitwohnungen umgenutzt werden dürfen.

7.3.5 Absatz 4

Keine Bemerkungen.

7.4 Artikel 11 Projektbezogene Sondernutzungspläne

Es sprechen sich für die Grund- und gegen die Ergänzungsvariante aus: BE, GL, GR, NE, NW, UR, VS; CVP, FDP, SVP; economiesuisse, Gemeindeverband, SAB, SBV, SwissBanking; Bellwald, Château-d'Oex, Flims, Grindelwald, Oberried, Lenk, Saanen, Saas-Fee, Zweisimmen; bauenschweiz; AQUA, brossa, CATEF, cci-valais, CITAV, CP, FDP-Bregaglia, FDP-VS, FER, FRI, FVE, HEV, kasisa, Parahotellerie, RAKUL, RKGK, SBMV, SGH, SHV, SSIC TI, STV, suissetec, SVIT, UCV, uspi, VivArosa, VLP, VSGU, VWG, WGV, WRK.

Für die Ergänzungsvariante sprechen sich aus: BS, OW, SG, VD; SPS, EVP; AS, Burgenverein, KSD, NIKE, SGKGS, SHS, SL, UFS. OW und gip verlangen zudem Streichung der Möglichkeit einer weiteren Fristverlängerung um fünf Jahre.

LU und FSU führt aus, es müsse klargestellt werden, dass nur Sondernutzungspläne in Frage gekommen, die einen sehr konkreten Projektcharakter haben. Übliche Überbauungspläne oder Quartierpläne mit schematischen Baufenstern zählten nicht dazu.

SPS und SL befürworten den Artikel nur, wenn die inhaltlichen Anforderungen nach Buchstabe b (wesentliche Elemente, Nutzungsart) gesetzlich festgeschrieben werden.

FR beantragt Streichung der ganzen Bestimmung, da das Instrumentarium der Sondernutzungsplanung im Kanton nicht existiert.

gip, GPS; Helvetia Nostra, Pro Natura, WWF; altitude, Grüne-VS, SGL, Sils, SVS und VCS verlangen Streichung, da die Bestimmung verfassungswidrig sei. Helvetia Nostra führt aus, erworbene Rechte hätten keinen Vorrang vor einem auf Verfassungsebene kategorisch formulierten Verbot. Zudem würden allzu oft alte Sondernutzungspläne herangezogen, um den Bau von Zweitwohnungen zu rechtfertigen.

SVP; sgV; bauenschweiz, Engler/Schmid/Brand/Bänziger, hkgr, hsgr, kgv-gr, SBMV und VSGU vertreten die Auffassung, die Anforderungen an den Detaillierungsgrad des Sondernutzungsplans gingen über das bei solchen Plänen Übliche weit hinaus. Es müsse genügen, dass in den Plänen die wesentlichen Elemente wie Nutzung (Nutzungsart und Nutzungsmass), Gestaltung und Erschliessung der projektierten Bauten in den Grundzügen bestimmt würden.

BE, GL, GR, NW, VS; CVP; RKGK, VLP und Flims verlangen, falls an der Ergänzungsvariante festgehalten werde, müsse zwischen Plangebieten unterschieden werden, auf denen bereits vor dem 11. März 2012 gestützt auf den Sondernutzungsplan mit der Bauausführung begonnen wurde und die damit teilweise überbaut seien, und jenen Plangebieten, die im genannten Zeitpunkt noch unüberbaut waren. In letzteren Gebieten sei die Befristung der Bewilligungserteilung auf 10 Jahre festzusetzen. Für die am 11. März 2012 bereits teilweise überbauten Plangebiete sei hingegen auf eine Befristung entweder ganz zu verzichten oder wenigstens auf 15 Jahre festzulegen.

FDP und SVP verlangen Streichung von Absatz 3.

8 Änderung von Wohnungen in Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent

8.1 Bauliche und nutzungsmässige Änderungen (Art. 12)

8.1.1 Allgemeine Bemerkungen

AI, AR, BE, FR, GL, GR, LU, NE, NW, OW, SG, SZ, TI, UR, VS; SVP; economiesuisse, Gemeindeverband, SAB, SBV, sgV, SwissBanking; Adelboden, Arosa, Bellwald, Château-d'Oex, Flims, Grindelwald, Laax, Lenk, Oberengadin, Oberland-Ost, Oberried, Saanen, Saas-Fee, Surselva, Zweisimmen; bauenschweiz, BPUK. FRI, FSU, RKGK, VLP; altitude, AQUA, brossa, CATEF, cci-valais, CITAV, CP, Engler/Schmid/Brand/Bänziger, FDP-Bregaglia, HEV, hsgr, kasisa, RAKUL, SBMV, SBS, SEAP, SSCI

TI, STV, suissetec, SVIT, UCV, UFS, uspi, VDK, VivArosa, VSEI, VSGU, VSGV, WGV und WRK lehnen die Variante zu Artikel 12 Absätze 2 bis 4 ab. Sie sprechen sich für die liberalere Variante aus. Dies hauptsächlich weil die restriktivere Variante dem Grundsatz des Besitzstandsches nicht Rechnung trage und zu ungerechtfertigten Wertverminderungen altrechtlicher Erstwohnungen führen würde. Zudem sei sinnvoll, dass mit der Zulassung geringfügiger Erweiterungen auch Gebäudesanierungen, zweckmässige Raumeinteilungen und Verdichtungen zugelassen würden. Die bei der Variante zu Artikel 12 Absätze 2 bis 4 zu beurteilende Frage, ob ein besonderer Rechtfertigungsgrund vorliege, führe zu grossen Auslegungsproblemen, Rechtsunsicherheiten und Vollzugsschwierigkeiten (FSU). FDP und FDP-VS sprechen sich gegen die Variante aus.

GR und Flims führen weiter aus, bei den bereits bestehenden Wohnungen gebe es rechtlich keinen Unterschied zwischen einer „Erstwohnung“ (Wohnung zu Wohnsitzzwecken) und einer „Zweitwohnung“ (Wohnung zu Ferienzwecken). Beide Wohnungen hätten in der Baubewilligung in aller Regel keine Nutzungsaufgabe und dürften daher wahlweise sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnung, also frei zu Wohnzwecken genutzt werden. Dem Standpunkt, dass nur die im Zeitpunkt der Abstimmung (11. März 2012) als Zweitwohnung genutzten Wohnungen weiterhin so genutzt werden dürfen, während die an diesem Tag als Erstwohnung genutzten Wohnungen in dieser (Erstwohn-)Nutzung verharren müssten, sei daher entgegenzutreten. Es sei zu vermeiden, dass derjenige, der seine Wohnung am Abstimmungssonntag zufälligerweise als Ferienwohnung nutzte, belohnt werde, indem seine Wohnung eine Wertsteigerung erfahre, während derjenige, der sie zu diesem Zeitpunkt zufälligerweise als Erstwohnung nutzte, einen Wertverlust erleide. Diese Situation wird auch von SVP, Adelboden und Engler/Schmid/Brand/Bänziger als im Lichte der Rechtsgleichheit unhaltbar erachtet. Vor allem in den Hochpreistourismusorten könne sich der Wert der Wohnungen bis zur Hälfte reduzieren, was sich auf die Belehnungsmöglichkeiten negativ auswirken würde. Auf den Umstand, dass die Einschränkung der Nutzung bestehender Wohnungen einen massiven Wertverlust der Erstwohnungen zur Folge haben können weisen GL, GR, NW, OW, UR, VS; RKGK, Adelboden, Flims und UCV hin. Sie befürchten, dass hieraus im Berggebiet eine Immobilienkrise entstehen könne.

Die VLP führt aus, die im Eigentumsartikel der Bundesverfassung enthaltene Bestandesgarantie beziehe sich auf die im Zeitpunkt der Gesetzesänderung ausgeübte Nutzung des Eigentums und nicht auf in diesem Zeitpunkt rechtlich mögliche Nutzungen. In Bezug auf Zweitwohnungen bedeute dies, dass Wohnungen, die am Tag der Volksabstimmung als Erstwohnung genutzt wurden, weiterhin als solche genutzt werden können, dass aber kein verfassungsrechtlicher Anspruch auf eine Umwandlung dieser Wohnungen in Zweitwohnungen bestehe. Soll eine solche Umwandlung gesetzlich ermöglicht werden, spreche man von einer erweiterten Bestandesgarantie. Von dieser Möglichkeit mache der vorliegende Gesetzesentwurf umfassend Gebrauch. Die VLP führt weiter aus, aufgrund der in der Regel wirtschaftlich attraktiven Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen sei eine Verdrängung Ortsansässiger aus den Dorfkernen nicht auszuschliessen. Zudem sei denkbar, dass Ortsansässige Erstwohnungen in (lukrative) Zweitwohnungen umwandeln und für sich am Siedlungsrand oder in der Nachbargemeinde neuen Wohnraum erstellen könnten.

BS führt aus, beide Varianten überzeugten nicht restlos. Die erste Variante belasse einen durchaus wünschbaren Spielraum, beinhalte aber auch ein Missbrauchspotenzial. Diesbezüglich bestehe der Bedarf nach verbindlichen und justiziablen Vorgaben, wie im Missbrauchsfall vorzugehen sei. Die zweite Variante sei demgegenüber zwar restriktiv, aber klar und daher einfacher zu vollziehen. Insgesamt erscheine die zweite Variante als besser geeignet, um die Vorgaben des Initiativbegehrens umzusetzen.

Gemäss ZH sei die zweite Variante zu bevorzugen; sie nehme die Forderung der Initiative auf. Die erste Variante sei schwieriger nachvollziehbar und umzusetzen, da für den Bund geeignete Instrumente für die Überprüfung der Einhaltung fehlen dürften.

SPS, GPS; Helvetia Nostra, Pro Natura, SHS, VCS und WWF sprechen sich für die Variante und gegen den Grundvorschlag aus. Umnutzungen ohne Auflagen seien verfassungswidrig und könnten zudem in touristischen Gemeinden zur Verknappung von Erstwohnungen und somit zu Preissteigerungen führen (darauf weist auch Bezzola hin). Umnutzungen von Erstwohnungen in Zweitwohnungen müssten Ausnahmen bleiben und mit strengen Einschränkungen verbunden werden. Sie sollten nur möglich sein, wenn die neuen Zweitwohnungsbetten warm seien und zur Abfederung von Härtefällen. Die Besitzstandsgarantie werde durch eine restriktive Handhabung der Umnutzungsmöglichkeit nicht tangiert, denn sie schütze keine hypothetischen zukünftigen Nutzungen, sondern lediglich die tatsächliche Nutzung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens von Artikel 75b BV am 11. März 2012. Wie eine Wohnung am 11. März 2012 genutzt war, lasse sich gut eruieren. Die Umnutzung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen bedürfe einer Baubewilligung und könne nur im Rahmen der vorbestehenden Bruttogeschossfläche bewilligt werden infolge Wohnsitzverlegung aus strukturschwachen Gemeinden in

eine andere Region, Todesfall, Zivilstandsänderung oder aus vergleichbaren Gründen. Zudem dürfe die Umnutzung keinen Bau einer neuen Erstwohnung in derselben Region zur Folge haben.

EVP, GPS, glp; SGB; SL; AS, AZWHG, Burgenverein, Grüne-VS, KSD, NIKE, SGKGS und SGL sprechen sich für die Variante zu Artikel 12 Absätze 2 bis 4 aus. JU; VD und glp sind der Auffassung, dass Variante 1 über das hinaus gehe, was die Verfassungsbestimmung ermögliche.

Für den Fall, dass die Grundvariante gewählt werde, schlagen SHS und SL vor, dass die Gemeinden aufgefordert werden sollen, in der Nutzungsplanung diejenigen Sektoren der Bauzonen zu bezeichnen, wo die freie Umnutzung zu Zweitwohnungen aus raumplanerischen oder sozio-ökonomischen Gründen verhindert werden soll (z.B. in Ortskernen und an gut erschlossener und versorgter Lage). In diesen Sektoren sollen Umnutzungen nur nach Artikel 12 Absatz 3 der Variante möglich sein.

Schucan spricht sich dafür aus, dass Umnutzungen zu Zweitwohnungen der Bewilligungspflicht unterstellt werden sollen und dass die Bewilligungen kontingiert werden.

8.1.2 Absatz 1

BDP, CVP, SVP; Gemeindeverband, economiesuisse, SAB; Arosa, Grindelwald, Laax, Lenk, Oberland-Ost, Oberried, Saanen, Surselva und Zweisimmen; bauenschweiz, brossa, Engler/Schmid/Brand/Bänziger, FER, FVE, kasisa, RAKUL, SBMV, SEAP, SGH, SSCI TI, VSEI und VSGU beantragen, als altrechtliche Wohnungen solche gelten zu lassen, die bis am 31. Dezember 2012 rechtskräftig bewilligt waren. Aus Gründen des Vertrauensschutzes müssten sich die Bauherren auf eine rechtskräftig erteilte Baubewilligung verlassen können.

FR, GL, GR, NW, OW, UR, VS; CP, HEV, RKGK; Flims und uspi beantragen, als altrechtliche Wohnungen diejenigen Wohnungen zu definieren, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder erstinstanzlich bewilligt waren.

BE, GL, GR, NW, OW, UR, VS; Flims, RKGK und SBMV verlangen, dass in der Botschaft Ausführungen zum Widerruf von Bewilligungen unterlassen werden.

8.1.3 Absatz 2

Bundi spricht sich gegen die generelle Zulassung der Umnutzung von Erstwohnungen aus. Diese soll nur ausnahmsweise in Abwanderungsgebieten über eine Sanierungsplanung möglich sein.

8.1.4 Absatz 3

CVP, SVP; Engler/Schmid/Brand/Bänziger, hkgr, hsgr, kgv-gr, SBMV und VSGU verlangen, dass der Ersatzbau (Neubau nach einem Abbruch) ausdrücklich im Gesetz als zulässige Veränderung einer altrechtlichen Wohnung aufgeführt werde, und zwar auch an einem neuen Standort.

FVE verlangt, dass das Gesetz definiere, was als geringfügige Erweiterung einer altrechtlichen Wohnung gelte und ob diese Erweiterungsmöglichkeiten auch bei einem Wiederaufbau zugestanden werde. FDP-VS, FER und HEV finden, „geringfügig“ sei zu streichen.

SZ, TI; Lenk und Zweisimmen fordern, dass die bestehende Bausubstanz in ihrer Nutzung frei bleiben soll, soweit sie zonenkonform sei. Eine Beschränkung von Erweiterungen auf max. 30% bzw. höchstens 30m² sei willkürlich und widerspreche den raumplanerischen Grundsätzen der Nutzung des Innenentwicklungspotenzials (SZ).

8.1.5 Absatz 4

FVE führt aus, was „über das zulässige Mass“ hinaus gehe, müsse genau definiert werden. FER findet, der Absatz sei zu streichen.

8.1.6 Absatz 5

GL, GR, NW, OW, UR, VS; Flims, FSU und RKGK erachten die vorgeschlagene Bestimmung als apodiktisch. Werde eine grosse altrechtliche Wohnung in zwei kleine Wohnungen unterteilt, steige in der Regel die Wahrscheinlichkeit, dass die vorbestehende Fläche intensiver genutzt werde. Die Bestimmung sei entsprechend differenzierter auszugestalten.

FDP; SVP beantragen die Streichung von Absatz 5.

BDP; Gemeindeverband, SAB, SBV; Arosa, Laax, Château-d'Oex, Surselva; CITAV, CP, FDP-Bregaglia, FDP-VS, FRI, RAKUL, SBMV, SEAP, STV, uspi, VivArosa, VSGU verlangen, dass bei alt-

rechtlichen Wohnungen innerhalb des bestehenden Bau- bzw. Gebäudevolumens zusätzliche Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung entstehen können. Auch Wiederaufbau und Ersatzneubau sei vorzusehen (FDP-VS, SEAP).

GR; Flims schlagen daher vor, dass die Schaffung zusätzlicher Wohnungen im Rahmen der vorbestehenden Wohnnutzflächen zulässig sein soll.

Die CVP spricht sich dafür aus, dass innerhalb des bestehenden Bauvolumens oder durch eine geringfügige Erweiterung zusätzliche Wohnungen geschaffen werden dürfen. Der Bundesrat soll festlegen, was als geringfügige Erweiterung gelte.

SVP und Engler/Schmid/Brand/Bänziger sind der Auffassung, es mache keinen Sinn, wenn altrechtliche Wohnungen nicht unterteilt werden dürfen. Es müsse genügen, dass bei den entsprechenden baulichen Massnahmen die Geschoss- bzw. Hauptnutzfläche nicht erhöht werde.

8.1.7 Variante zu Artikel 12 Absätze 2 bis 4

Allgemein

SPS schlägt vor, dass die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen auch zulässig sei, wenn in peripheren ländlichen Gemeinden keine Nachfrage nach Erstwohnungen bestehe. Die betreffenden Gemeinden müssten vom Bundesrat auf Antrag des jeweiligen Kantons bezeichnet werden.

Absatz 2

Keine Bemerkungen.

Absatz 3

Pro Natura und VCS schlagen vor, als Umnutzungsgrund auch die Wohnsitzverlegung aus strukturschwachen Gemeinden in eine andere Region vorzusehen.

AS, Burgenverein, KSD und NIKE schlagen vor, anstelle des Begriffs „Kulturdenkmal“ den Terminus „Baudenkmal“ zu verwenden.

Absatz 4

Keine Bemerkungen.

8.2 Artikel 13 Missbrauch und unerwünschte Entwicklungen

BE, GL, GR, NE, NW, OW, UR, VS; RKGK; Bellwald, Flims, Laax, Saas-Fee, Surselva; VWG sprechen sich für die Beibehaltung dieser Bestimmung aus.

GPS führen aus, wenn in Artikel 12 die unbeschränkte Umnutzung altrechtlicher Wohnungen beibehalten werde, müsste Artikel 13 verschärft werden. Die Kontrolle allein durch die Gemeinden und Kantone reiche nicht. Pro Natura, VCS beantragen, dass im erwähnten Fall die Erneuerung, der Umbau, die geringfügige Erweiterung oder der Wiederaufbau von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung an raumplanerische Rahmenbedingungen zu knüpfen sei (Festlegung von Zonen, wo solche baulichen Massnahmen unter Berücksichtigung von Raumplanungsgrundsätzen, Ortsbildschutz, Denkmalschutz usw. möglich bzw. ausgeschlossen sind).

Pro Natura, VCS und WWF führen aus, es sei sicherzustellen, dass die Umnutzung einer Wohnung zu Zweitwohnzwecken nicht zum Bau einer neuen Erstwohnung in derselben Region führe.

Gemäss BS wäre es wünschenswert, dass der Bund verbindliche und justiziable gesetzliche Vorgaben macht, wie im Missbrauchsfall vorzugehen sei.

FR findet, die freie Umnutzung könne kein Missbrauch sein. Absatz 2 genüge, Absatz 1 könne gestrichen werden.

8.3 Änderung und Sistierung der Nutzungsbeschränkung

8.3.1 Allgemeine Bemerkungen

LU befürchtet, der Vollzug der Artikel 15 und 16 werde in den betroffenen Gemeinden zu einem erheblichen Mehraufwand führen. Die dafür anfallenden Kosten seien den Eigentümerinnen und Eigentümern in Rechnung zu stellen.

8.3.2 Artikel 14 Änderung der Nutzungsbeschränkung

LU findet, um vorübergehende Leerstände zu vermeiden, sollte eine befristete touristische Bewirtschaftung (z.B. während der Hauptsaison) möglich sein, ohne dass dafür ein Baubewilligungsverfahren durchlaufen werden müsse.

8.3.3 Artikel 15 Sistierung der Nutzungsbeschränkung

NW und CVP verlangen, dass in besonderen Fällen wie Todesfall, Veränderung des Wohnsitzes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen, Änderung des Zivilstandes und dergleichen die Nutzungsbeschränkung solange sistiert werden könne, wie der Eigentümer nachweisen kann, dass er vergebens nach Personen gesucht habe, welche die Wohnung gegen angemessenes Entgelt für eine zulässige Nutzung nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe a erwerben bzw. mieten. Die Bestimmungen über eine unbefristete Sistierung sollen hingegen gestrichen werden.

EVP, glp; Pro Natura, VCS und WWF verlangen, dass die Möglichkeit der unbefristeten Sistierung von Nutzungsbeschränkungen nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b (touristisch bewirtschaftete Wohnungen) auf Gebiete ausserhalb der alpinen Tourismusgemeinden beschränkt werde.

SBV, SGB und Sils lehnen die unbefristete Sistierung ab.

SwissBanking findet, statt „angemessenes Entgelt“ solle von „markt- und ortsüblichem Entgelt“ gesprochen werden.

SAB; Arosa; VivArosa schlagen als Ergänzung vor, dass in den genannten Ausnahmefällen der Verkauf einer Erstwohnung möglich sein müsse, ohne zuerst den Umweg über eine Sistierung der Nutzungsbeschränkung beschreiten zu müssen. Auf Antrag des Eigentümers oder der Eigentümerin soll daher die zuständige Behörde den Verkauf der Wohnung und deren Umnutzung in eine Zweitwohnung bewilligen können, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer keinen Käufer für eine Erstwohnung zu einem angemessenen Preis gefunden habe. Für die Wertsteigerung sei eine Mehrwertabschöpfung zu leisten (Gemeindeverband, SAB; RAKUL, Surselva).

Helvetia Nostra verlangt, dass die besonderen Gründe vollständig aufgeführt werden. In eine abgeschlossene Liste mit Ausnahmen könne ein vierter Punkt aufgenommen werden, in dem Fälle höherer Gewalt berücksichtigt sind, die den Inhaber des Eigentumsrechts oder seine Angehörigen betreffen.

8.3.4 Artikel 16 Ersatzabgabe

GL, GR, NW, OW, TI, UR, VS; CVP, SVP; economiesuisse, Gemeindeverband, SAB, SBV, sgv; Arosa, Bellwald, Flims, Saas-Fee; bauenschweiz, CATEF; cci-valais, Engler/Schmid/Brand/Bänziger, FER, FRI, FSU, FVE, HEV, RKGK, RAKUL, SBMV, SEAP, SSCI TI, STV, suissetec, SVIT, VivArosa, VSEI, VSGU, VWG und WGV beantragen, auf die Erhebung einer Ersatzabgabe zu verzichten. Es sei nicht einzusehen, weshalb jemand, der beispielsweise aus gesundheitlichen oder beruflichen Gründen seinen Wohnort verlassen müsse und niemanden finde, der seine Wohnung zu einem ortsüblichen Preis erwerbe oder miete, dem Staat eine Ersatzabgabe entrichten solle.

OW befürwortet die vorgesehene Erhebung einer Ersatzabgabe. Die Periodizität der Abgabenerhebung sei aber zu überdenken.

BE führt aus, ein allfälliger Mehrertrag unterliege der Einkommenssteuer. Es frage sich daher, ob die Ersatzabgabe nach Artikel 16 nicht in Konkurrenz zu den periodischen Steuern stünde, wie sie abschliessend im Steuerharmonisierungsgesetz (StHG; SR 642.14) aufgeführt seien.

FR schlägt vor, von „contribution de remplacement“ statt von „taxe compensatrice“ zu sprechen.

Gemäss GR und Flims sei die Sicherstellung einer Ersatzabgabe mittels gesetzlichem, rangprivilegiertem Pfandrecht unverhältnismässig, auch erscheine die Sache mit dem Pfandrecht als zu wenig durchdacht. Falls am Pfandrecht festgehalten würde, müsste klar geregelt werden, wann dieses Pfandrecht überhaupt entsteht. Daneben müsste der Pfandrechtseintrag gemäss Artikel 10 Absatz 3

der Verordnung – analog jenem zur Sicherung des Gewinnanspruchs nach Artikel 34 Absatz 2 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) – vorläufig ohne Angabe eines Pfandbetrages möglich sein. Zudem sei das Pfandrecht aufgrund von Absatz 1 jährlich anzupassen.

SwissBanking findet es sachgerechter, den Widerruf der unbefristeten Sistierung vorzunehmen, wenn der Eigentümer die Ersatzabgabe nicht bezahle.

VSGV beantragt, im Einklang mit Art. 836 ZGB nur Pfandrechte im Grundbuch einzutragen, die Fr. 1'000.00 übersteigen. Die Ersatzabgabe müsse fällig sein. Ebenso sei die Verwirkungsfrist von zwei Jahren gemäss Art. 836 ZGB sinnvoll.

9 Vollzugsvorschriften

9.1 Allgemeine Bemerkungen

SVP führt aus, bei den Vollzugsvorschriften komme ein staatspolitisch bedenkliches Misstrauen des Bundes gegenüber den ausführenden Behörden auf kantonaler und kommunaler Ebene zum Ausdruck.

SPS führt aus, es brauche auch ein Aufsichtsorgan auf Bundesebene (EJPD), damit eine verfassungskonforme, einheitliche Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes gewährleistet sei.

Helvetia Nostra erachtet es als nicht haltbar, die gesamte Überwachung der Anwendung einer vom Verfassungsgeber gewünschten und vom obersten Gericht kategorisch bestätigten Vorschrift in die Hände der Gemeinden und Kantone zu legen, deren Behörden regelmässig ihre Renitenz oder zumindest ihre mangelnde Kooperationsbereitschaft unter Beweis stellen würden. Die gesetzlichen Bestimmungen seien dahingehend zu ergänzen, dass die meisten der gewährten Ausnahmen dem Bundesamt für Raumentwicklung zu melden seien (dies verlangen auch SGL und SHS).

9.2 Artikel 17 Aufsichtsbehörde

Keine Bemerkungen.

9.3 Artikel 18 Meldepflichten der Einwohnerkontrolle und des Grundbuchamts

LU findet, nach der Konzeption des Gesetzes bestünden allein Nutzungs-, jedoch keine Verfügungsbeschränkungen. Eine entsprechende Ergänzung, die es den Grundbuchbehörden erlauben würde, den verfügbaren Eigentumsbeschränkungen widersprechende Geschäfte nicht einzutragen, erleichtere den Vollzug in erheblichen Mass.

NE findet die Übermittlungspflichten sehr anforderungsreich und fragt sich, ob die nötigen Kontrollen nicht auch über die dreimonatlichen Fichen des GWR erfolgen können.

9.4 Artikel 19 Amtliche Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung

FR und CATEV finden, die Bestimmungen gingen zu weit. Das Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sei Kantonssache.

Die Streichung dieser Bestimmung beantragen NE; Bellwald, Laax, Saas-Fee, Surselva, Sils; AQUA, VWG.

Adelboden, Grindelwald, Oberried, Saanen, brossa und kasisa verlangen, dass die Baupolizeibehörde auch dazu ermächtigt werden, gegebenenfalls die Elektrizitäts- und Wasserversorgung bzw. den Fernwärmezufluss unterbrechen zu dürfen.

SVP; Engler/Schmid/Brand/Bänziger beantragen die Streichung von Absatz 2. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb hier eigens der Tatbestand der Versiegelung erwähnt werde. Hierbei handle es sich nur um eine mögliche, keineswegs aber um die nahe liegendste Massnahme.

JU; Adelboden, Grindelwald, Oberried, Saanen, brossa und kasisa erachten die zwangsweise Vermietung (Absatz 3) als kein probates Mittel. Neben dem unverhältnismässig grossen Aufwand, der damit verbunden sei, würden die Gemeinden Gefahr laufen, mit zahlreichen Haftungsforderungen konfrontiert zu werden. Die Vermietung sei bloss als Möglichkeit und nicht als Pflicht vorzusehen. Château-d'Oex; AQUA, CITAV, FRI und FVE verlangen, den Absatz zu streichen.

Ersatzlose Streichung von Absatz 4 beantragen: BE, GL, GR, LU, NE, NW, OW, UR, VD, VS; CVP, SVP; sgv; FRI, RKGK, SBMV; Château-d'Oex, Flims, Laax, Lenk, Sils, Zweisimmen; CATEF, CITAV, Engler/Schmid/Brand/Bänziger, FVE, hkgr, hsgr, kgv-gr, suissetec, VSEI, VSGU, VWG und WRK. Die meisten Vernehmlasser führen aus, dass dieser Absatz auf dem Prinzip des Misstrauen basiere und absolut unverhältnismässig sei.

GL, GR, NW, OW, UR, VS; Flims; bauenschweiz, RKGK, SBMV; hkgr, kgv-gr, suissetec und VSGU führen aus, die direkte Meldepflicht an das Bundesamt sei inakzeptabel, es werde damit in die Kompetenzen der Kantone und Gemeinden eingegriffen. HEV verlangt, dass als Zwischenschritt die Anzeige bei den kantonalen Baubehörden eingeführt werde und nicht direkt an die Strafverfolgungsbehörden gelangt werden müsse.

BE weist darauf hin, dass die Beurteilung, ob ein Behördenmitglied in amtlicher Eigenschaft Kenntnis von Widerhandlungen erlangt habe, heikle Abgrenzungsschwierigkeiten biete.

BE, GL, GR, NW, OW, UR, VS; CVP; Bellwald, Flims, Lenk, Zweisimmen und RKGK führen aus, der Bund könne darauf vertrauen, dass die Mitglieder kommunaler Baubehörden ihre Arbeit gewissenhaft verrichten und somit gegen Widerhandlungen auch ohne eine solche Anzeigepflicht im Zweitwohnungsgesetz vorgehen würden.

9.5 Artikel 20 Durchführung der amtlichen Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung

SVP und Engler/Schmid/Brand/Bänziger beantragen Streichung des Artikels. Im Recht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei der Vollzug mitenthalten inklusive die Möglichkeit, Dritte beizuziehen.

Château-d'Oex findet es inakzeptabel, dass die Gemeinde ersatzweise für Vermietung sorgen und den Ertrag dem Eigentümer abliefern müsse.

9.6 Untersuchung der Wirkungen (Art. 21)

Die Bestimmung wird ausdrücklich begrüsst von: OW; CVP; GPS; Gemeindeverband; Laax, Surselva; SBMV, SSCI TI, VDK, VSGU.

GL, GR, NW, OW, UR, VS; CVP; RKGK und Flims beantragen, die Bestimmung sei in Form eines Monitorings auszugestalten, das mit einer gewissen Periodizität die Auswirkungen der Zweitwohnungsbestimmungen verfolge.

9.7 Zuständigkeit, Verfahren und Rechtsschutz (Art. 22)

EVP, GPS; Pro Natura, VCS, WWF führen aus, damit der Bund seine Aufgabe wahrnehmen könne, müsse er die Bewilligungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent überprüfen können. GPS ergänzt, es müssten auch Vollzugskontrollen für beschwerdeberechtigte Organisationen und weitere Betroffene ermöglicht werden. Gesuche und Bewilligungen für neue Zweitwohnungen oder für Umnutzungen von Wohnungen müssten veröffentlicht werden und anfechtbar sein. Ferner sollen entsprechende Bewilligungen von einer kantonalen Behörde unter Benachrichtigung der Bundesstelle erteilt werden.

10 Strafbestimmungen

10.1 Allgemeine Bemerkungen

GR; HEV und Flims beantragen, die fahrlässige Begehung der Straftatbestände sei lediglich unter Busse zu stellen. Das sei einerseits angesichts der Schwere der Tat richtig, andererseits aber auch deshalb vorzuziehen, da Bussen im Verwaltungsstrafverfahren geahndet werden können, also z.B. durch die Baubehörden, die hierfür aufgrund ihrer Erfahrungen bei der Ahndung von Verletzungen des übrigen Baupolizeirechts bestens geeignet seien.

VD und Château d'Oex finden die Strafbestimmungen völlig unverhältnismässig.

GPS und Grüne-VS halten das Kontrollsystem des Zweitwohnungsgesetzes für ungenügend. Stattdessen werde auf strenge Sanktionen gesetzt. Schärfere Strafbestimmungen könnten indes diese Mängel nicht aufwiegen.

Helvetia Nostra führt aus, obwohl die Höchststrafen für gemäss Artikel 23 und 24 strafbare Delikte beträchtlich erscheine, nicht ausser Acht gelassen werden dürfe, dass der Nutzen, der sich aus Verstössen gegen das Zweitwohnungsgesetz ergebe, höher eingeschätzt werden könnte als das Risiko etwaiger Sanktionen. Dies treffe insbesondere dann zu, wenn die Überwachung des Gesetzes einzig den kommunalen und kantonalen Behörden unterstellt werde.

10.2 Artikel 23 Missachtung von Nutzungsbeschränkungen

CVP; Gemeindeverband, SAB; Arosa; CATEF, RAKUL und VivArosa beantragen, dass als Höchstmass der Freiheitsstrafe (Abs. 1) lediglich ein Jahr vorzusehen sei. Das Strafmass für vorsätzliche Zuwiderhandlungen von bis zu drei Jahren Freiheitsstrafe sei übertrieben. Auch FR, TI; SVP; economiesuisse, SBV; AQUA, cci-valais, CITAV, Engler/Schmid/Brand/Bänziger, FER, FRI, FVE, hkgr, hsgr, kgv-gr, UCV, uspi und VSEI erachtet das Strafmass als übertrieben bzw. unverhältnismässig. Die BDP beantragt eine Überprüfung.

sgv und VSEI schlagen einen Bussenrahmen von 1'000 bis 40'000 Franken vor, wobei in besonders schweren Fällen - insbesondere bei Gewinnsucht - die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden sein soll. WGV verlangt höchstens eine Geldstrafe in der Höhe der erlangten Vorteile.

GL, GR, NW, OW, UR, VS; CVP; RKGK; Bellwald, Flims, Saas-Fee und VWG beantragen eine Klarstellung dahingehend, dass sich die Bestimmung nicht auf Mitglieder von Bewilligungsbehörden beziehe. Die RKGK verlangt zudem die Klarstellung, dass die Unterlassung der Meldung einer Nutzungsbeschränkung keine strafbare Tat im Sinne von Artikel 23 des Zweitwohnungsgesetzes darstelle.

GL, GR, NW, OW, UR, VS; CVP; RKGK und Flims beantragen, dass die fahrlässige Begehung (Abs. 2) nicht als Vergehen ausgestaltet werde. Die Ausgestaltung als Übertretung mit Busse bis zu einem bestimmten Betrag sei verhältnismässiger.

10.3 Artikel 24 Unrichtige Angaben

SBV; AQUA, FVE und UCV sehen die Strafbestimmung als unverhältnismässig an. SVP und Engler/Schmid/Brand/Bänziger schlagen Streichung des Artikels vor. Neben den bereits vorgeschlagenen Strafbestimmungen brauche es diesen speziellen Straftatbestand nicht.

Bellwald, Saas-Fee; AQUA verlangen die Aufhebung der Freiheitsstrafen und die Präzisierung, dass diese Bestimmungen die Mitglieder der zuständigen Behörden nicht betreffen.

Helvetia Nostra führt aus, das Klima einer bewussten oder unbewussten Kollusion in bestimmten Regionen, die sich der Umsetzung des Volkswillen widersetzen, mache es unerlässlich, eine Ausweitung der Strafbarkeit auf die Bediensteten der kommunalen und kantonalen Behörden zu prüfen.

GL, GR, NW, OW, UR, VS; RKGK; Flims beantragen, dass die fahrlässige Begehung (Abs. 2) nicht als Vergehen ausgestaltet werde. Die Ausgestaltung als Übertretung mit Busse bis zu einem bestimmten Betrag sei verhältnismässiger.

SBV schlägt vor, bei Vorsatz müsse der realisierte Mehrwert durch den Staat zweckgebunden entzogen werden können.

11 Übergangs- und Schlussbestimmungen

11.1 Artikel 25 Übergangsbestimmungen

BE, LU, FR, GL, GR, NW, OW, UR, VS; BDP; sgv; RKGK, SBMV; Bellwald, Flims, Oberland-Ost, Saas-Fee; AQUA, suissetec, VSEI, VSGU und VWG führen aus, bei Inkrafttreten des Gesetzes hängige Baugesuche seien von der erstinstanzlich zuständigen Behörde nach neuem Recht zu beurteilen. Zudem seien bei Inkrafttreten des Gesetzes hängige angefochtene Baugesuche nach diesem Gesetz zu beurteilen, sofern das bisherige Recht (d.h. die Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012) nicht milder sei.

Hosch-Rüegg findet, es sei zu definieren, was ein rechtskräftig bewilligtes Baugesuch sei bzw. wie lange eine Baubewilligung vorbehaltlich der Erteilung eines allfälligen Kontingentes gültig sei.

11.2 Artikel 26 Änderung bisherigen Rechts

11.2.1 Bundesstatistikgesetz vom 9. Oktober 1992

Keine Bemerkungen.

11.2.2 Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979

AI, BE, FR, GL, GR, NW, OW, UR, VS; BPUK, RKGK; Flims, FRI beantragen, dass neben Artikel 8 Absätze 2 und 3 des Raumplanungsgesetzes zusätzlich auch die entsprechende Übergangsbestimmung zur Änderung vom 17. Dezember 2010 aufgehoben werde.

SPS führt aus, die Streichung von Artikel 8 Absätze 2 und 3 des Raumplanungsgesetzes sei zu überdenken. Artikel 3 des Zweitwohnungsgesetzes erscheine nicht genügend griffig, um zu verhindern, dass Gemeinden mit einem Anteil von unter 20% die Zweitwohnungsquote überschreiten.

FSU beantragt, Artikel 8 Absatz 2 und 3 RPG nicht aufzuheben. Diese Bestimmung umschreibe bereits auf einfache Art und Weise den gesetzlichen Spielraum.

11.3 Artikel 27 Referendum und Inkrafttreten

Keine Bemerkungen.

12 Verordnung

12.1 Allgemeine Bemerkungen

SGH verlangt, dass die Anforderung, dass Einliegerwohnungen einem anerkannten Klassifikationssystem angeschlossen und auf einer geeigneten Vertriebsplattform angeboten werden müssten, auf Verordnungsstufe verankert werde. Dabei sollte die Anerkennung der Klassifikationssysteme auf Bundesebene stattfinden, während die Auswahl der Vertriebsplattform eher auf kantonaler Ebene erfolgen könne.

12.2 Artikel 1 und 2

BL bemängelt, dass in Artikel 1 zwar angegeben werde, bis wann spätestens das Erstwohnungsinventar zu veröffentlichen sei, nicht aber in welcher Art die Veröffentlichung stattzufinden habe. Es sei auch nicht klar, welche Bundesbehörde über die Veröffentlichung in Kenntnis gesetzt werden müsse.

12.3 Artikel 3

VSGV findet, es gehe sehr weit, dass der Bundesrat den Wortlaut der Anmerkungen bestimme. Dies sei in Anwendung der Zuständigkeitsordnungen den Kantonen zu überlassen.

12.4 Artikel 4

SBMV, SEAP und VSGU begrüßen die Möglichkeit, eine touristisch bewirtschaftete Wohnung zu einer Erstwohnung umnutzen zu können. Allerdings müsse eine solche Umnutzung ohne Beschränkung auch wieder rückgängig gemacht werden können.

FVE findet, es müsse, zumindest in groben Zügen, gesagt werden, wer die zuständige Behörde sei.

12.5 Artikel 5

BE, Lenk, Oberland-Ost und Zweisimmen beantragen beim Buchstaben a, das „kurzzeitig“ zu streichen. Eine dauerhafte Nutzung einer Zweitwohnung könne auch durch eine längere Nutzung der Gäste erreicht werden.

Parahotellerie, SHV führen aus, dass bei Neubauprojekten in strittigen Fällen ein Gutachten der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) herangezogen werden müsste für die Beurteilung der Frage, ob die relevanten Kriterien zum Vorliegen einer strukturierten Beherbergung erfüllt seien.

Die Begriffe «hotelmässige Dienstleistungen» und «einheitliches Betriebskonzept» seien zweifelhaft, da sie viele lokale Anbieter ausschlossen (Château-d'Oex; CITAV, cci-valais, FVE).

Christoffel findet, dass das Erfordernis der hotelmässigen Dienstleistungen zu einschränkend sei. uspi schlägt das Streichen von Buchstabe b vor, da dieser professionelle Vermietungsorganisationen ausschliesse.

12.6 Artikel 6

AR, BE; Gemeindeverband, SAB; cci-valais, Helvetia Nostra, FDP-VS; RAKUL, Oberland-Ost, SBMV, SEAP, STV, uspi, VivArosa und VSGU beantragen die Streichung der Bestimmung. BE führt aus, das Kriterium der Auslastung der bestehenden Zweitwohnungen sei unscharf und von verschiedenen nicht beeinflussbaren Faktoren abhängig.

SL verlangt eine Einschränkung dahin gehend, dass der Bedarf nur ausserhalb der alpinen Tourismusgemeinden in peripheren ländlichen Gemeinden grundsätzlich gegeben sein könne, in denen die Umnutzungsreserven bestehender Leer- und Zweitwohnungen innerhalb der Bauzonen ausgeschöpft seien.

GPS, glp; SVS und WWF es sei eine durchschnittliche Jahresauslastung von über 50 Prozent zu verlangen.

Grüne-VS fragen sich, wer nach welchen Kriterien beurteilt, ob genügend für eine bessere Bewirtschaftung unternommen wurde.

12.7 Artikel 7

AI, BE, GL, GR, LU, NW, OW, SZ, TI, UR, VD, VS; CVP; Bellwald, Château-d'Oex, Flims, Laax, Lenk, Oberland-Ost, Saas-Fee, Surselva, Zweisimmen; bauenschweiz, BPUK, RKGK; brossa, kasisa, SSCI TI, suissetec, uspi und VWG erachten die vorgesehenen Beschränkungen (Erweiterung um maximal 30%, höchstens aber um 30 m²) als willkürlich oder als zu restriktiv, bzw. sie dürften nicht restriktiver sein als die Erweiterungsmöglichkeiten ausserhalb der Bauzone (VD).

Grindelwald, Oberried und Saanen erachten die starre Grenze von 30m² als zu restriktiv und als nicht sachgerecht. Die vorgesehene „Obergrenze“ von 30 % werde jedoch nicht in Frage gestellt. Eine alleinige Beschränkung auf 30 % der Hauptnutzungsfläche oder allenfalls auf 100 m² (Anpassung an das RPG) vermöge den Umständen des jeweiligen Einzelfalles besser Rechnung zu tragen, ohne dass dadurch die Tore in genereller Weise zu weit geöffnet würden.

sgv; SBMV; CITAV, FVE, SEAP und VSGU erachten die quantitativen Ausbaugrenzen als zu restriktiv. Es müsse der Ausbau des gesamten Gebäudes ohne Nutzungsbeschränkung möglich sein, solange sich das äussere Erscheinungsbild nicht wesentlich verändere bzw. solange er aufgrund der jeweiligen Bau- und Zonenordnung zulässig sei (so auch Bellwald, Lenk, Saas-Fee, Surselva, Zweisimmen; kasisa).

GL, GR, NW, OW, UR, VS; CVP; RKGK; Bellwald, Flims, Saas-Fee; VWG erachten es als nicht sachgerecht, dass nach Absatz 2 ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen nur innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zugelassen sein sollen. Hier sollen allein die Bestimmungen der RPV massgeblich sein. Insbesondere wird eine Überprüfung der Bestimmung im Lichte von Artikel 42 Absatz 3 RPV verlangt. FDP-VS beantragt Absatz 2 zu streichen.

12.8 Artikel 8

VSGV bemerkt, die Anmerkung einer Sistierungsverfügung sei ein bürokratischer Leerlauf, da die befristete Sistierung der Nutzungsbeschränkung nur für den konkret im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer, nicht jedoch für deren Rechtsnachfolger gelten könne. Absatz 2 sei darum zu streichen.

Helvetia Nostra führt aus, in den Artikeln 8 bis 10 würde nicht auf die Anforderungen an den Nachweis im Sinne von Artikel 15 Absatz 3 des Gesetzesentwurfs eingegangen. Diese Lücke müsse kategorisch und unmissverständlich geschlossen werden (Absatz 1).

Gemäss HEV soll die Frist offen gelassen werden (Absatz 1).

GR und Flims führen aus, die Grundbuchanmeldung zur Anmerkung bzw. Anpassung der Anmerkung habe nicht durch die Eigentümerin oder den Eigentümer zu erfolgen, sondern durch die die Befristung bewilligende Behörde (Absatz 2).

FR fragt, ob es Sinn mache, eine Zweijahresfrist festzulegen, wo doch Artikel 9 des Verordnungsentwurfs die unbefristete Sistierung vorsehe. Absatz 2 versäume es zudem, die Voraussetzungen zu definieren, wie dies Artikel 15 Absatz 3 des Gesetzesentwurfs vorsehe.

12.9 Artikel 9

Helvetia Nostra führt aus, in den Artikeln 8 bis 10 würde nicht auf die Anforderungen an den Nachweis im Sinne von Artikel 15 Absatz 3 des Gesetzesentwurfs eingegangen. Diese Lücke müsse kategorisch und unmissverständlich geschlossen werden.

12.10 Artikel 10

CVP; Gemeindeverband, SAB, sgV; cci-valais, FER, FVE, RAKUL, SBMV, SEAP, SSCI TI, STV, uspi, VivArosa, VSEI, VSGU und WGV beantragen Streichung, da bereits Artikel 16 des Gesetzesentwurfs (Erhebung einer Ersatzabgabe) abgelehnt werde.

Für die Ersatzabgabe sei ein Minimum zu definieren (Pro Natura, VCS). glp; WWF schlagen vor, ein Minimum von 20% des Mehrertrags festzulegen.

FSU führt aus, eine zuverlässige Berechnung der Ertragsdifferenz mit und ohne Nutzungsbeschränkung sei entweder nicht oder nur mit unverhältnismässig hohem administrativen Aufwand möglich.

HEV schlägt vor, Absatz 3 zu streichen und Artikel 10 dahingehend zu ergänzen, dass in strukturschwachen Gemeinden auf die Erhebung einer Ersatzabgabe ganz oder teilweise verzichtet werde.

12.11 Artikel 11

bauenschweiz, SBMV und VSGU führen aus, die Meldepflicht der Baubewilligungsbehörden an das Bundesamt für Raumentwicklung stelle einen Eingriff in die föderalistische Ordnung der Raumplanung und ein Misstrauensvotum gegenüber den Kantonen dar. Sie sei zu streichen.

12.12 Artikel 12

SL verlangt, es sei auch die RPV dahingehend zu ändern, dass bei der Umnutzung landschaftsprägender Bauten gemäss Artikel 39 Absatz 2 der RPV eine Landschaftspflegepflicht im Sinne einer Direkt- oder Abgabeleistung festgelegt werde.

12.13 Artikel 13

Keine Bemerkungen.

III SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die eingegangenen Vernehmlassungen machen deutlich, dass sich zahlreiche Vernehmlasser mit der zur Stellungnahme unterbreiteten Vorlage sehr detailliert und differenziert auseinandergesetzt haben. Der vorstehende Bericht soll einen möglichst repräsentativen Eindruck von der Vielschichtigkeit der eingegangenen Stellungnahmen vermitteln. Es war indessen nicht möglich, auf alle Einzelheiten einzugehen. Der Bericht über die Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens vermag die Differenziertheit, mit der einzelne Vernehmlasser die Revisionsvorlage beurteilt haben, daher nur bedingt wieder zu geben.

IV ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Adelboden	Gemeinde Adelboden
AI	Kanton Appenzell Innerrhoden
altitude	association altitude 1400
AQUA	AQUA NOSTRA SCHWEIZ
AR	Kanton Appenzell Ausserrhoden
Arosa	Gemeinde Arosa
AS	Archäologie Schweiz
AZWHG	Allianz Zweitwohnungen Schweiz
bauenschweiz	Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft
BDP	Bürgerlich-Demokratische Partei Schweiz
BE	Kanton Bern
Bellwald	Gemeinde Bellwald
Bezzola	Dr. med. Peider Bezzola
BL	Kanton Basel-Landschaft
BPUK	Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz
brossa	Bergregion Obersimmental-Saanenland
BS	Kanton Basel-Stadt
Bundi	Erwin Bundi
Burgenverein	Schweizerischer Burgenverein
BVKSG	Baumeisterband Kt. St. Gallen
BVL	Baumeisterverband Luzern
BVS	Baumeisterverband Schwyz
BVSO	Baumeisterverband Solothurn
BVU	Baumeisterverband Uri
BVZ	Baumeisterverband Zug
CATEF	Camera Ticinese dell'economia fondiaria
cci-valais	Walliser Industrie- und Handelskammer
Château-d'Oex	Gemeinde Château-d'Oex
Christoffel	Christoffel Ferienwohnungen AG
CITAV	Communauté d'intérêt touristique des Alpes vaudoises
CP	Centre Patronal
CVP	Christlichdemokratische Volkspartei der Schweiz
economiesuisse	Economiesuisse
Engler/Schmid/Brand/Bänziger	Diverse Parlamentarier (SR S. Engler, SR M. Schmid, NR H. Brand, Dr. O Bänziger)
EVP	Evangelische Volkspartei der Schweiz
FDP	FDP. Die Liberalen
FDP-Bregaglia	FDP-Bezirkspartei Oberengadin-Bregaglia
FDP-VS	FDP Die Liberalen VS
FER	Fédération des Entreprises Romandes
Flims	Gemeinde Flims
FR	Kanton Freiburg
FRI	Fédération Romande Immobilière
FSU	Fachverband Schweizer RaumplanerInnen
FVE	Fédération vaudoise des entrepreneurs
Gastro Suisse	GastroSuisse

GBV	Graubündnerischer Baumeisterverband
Gemeindeverband	Schweizerischer Gemeindeverband
GL	Kanton Glarus
Glarus Süd	Glarus Süd
glp	Grünliberale Partei der Schweiz
GPMVR	Groupement de la population de montagne du Valais Romand
GPS	Grüne Partei der Schweiz
GR	Kanton Graubünden
Grindelwald	Einwohnergemeinde Grindelwald
Grüne-VS	Grüne Partei VS
Helvetia Nostra	Helvetia Nostra
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz
hkgr	Handelskammer und Arbeitgeberverband Graubünden
Hosch-Rüegg	H. Hosch-Rüegg
hsgr	Hotelleriesuisse Graubünden
Iseltwald	Baumeisterverband Unterwalden
Jagmetti	Prof. Riccardo Jagmetti
JU	Kanton Jura
kasisa	Planungsregion Kandertal
KBB	Kantonal-Bernischer Baumeisterverband
KBNL	Konferenz der Beauftragten für Natur- und Landschaftsschutz
kgv-gr	Bündner Gewerbeverband
KSD	Konferenz der Schweizer DenkmalpflegerInnen
Laax	Gemeinde Laax
Lenk	Einwohnergemeinderat Lenk
LU	Kanton Luzern
NE	Kanton Neuenburg
NIKE	Nationale Informationsstelle für Kulturgüter-Erhaltung NIKE
NW	Kanton Nidwalden
Oberengadin	Kreis Oberengadin
Oberland Ost	Regionalkonferenz Oberland-Ost
Oberried	Gemischte Gemeinde Oberried
OW	Kanton Obwalden
Parahotellerie	Parahotellerie Schweiz
Pro Natura	Pro Natura
RAKUL	Verein für Raumentwicklung, Kultur und Landschaft
Rischatsch	Daniel Rischatsch
RKGK	Regierungskonferenz der Gebirgskantone
Saanen	Einwohnergemeinde Saanen
Saas-Fee	Gemeinde Saas-Fee
SAB	Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
SBMV	Schweizerischer Baumeisterverband
SBS	Seilbahnen Schweiz
SBV	Schweizerischer Bauernverband
Schucan	Lucian Schucan
SEAP	Verein zum Schutze von Eigentum und Arbeitsplätzen

SG	Kanton St. Gallen
SGB	Schweizerischer Gewerkschaftsbund
SGH	Schweiz. Gesellschaft für Hotelkredit
SGKGS	Schweiz. Gesellschaft für Kulturgüterschutz
SGL	Societed Glista Libra
sgv	Schweizerischer Gewerbeverband
SHS	Schweizer Heimatschutz
SHV	Schweizer Hotelier-Verein
SIA	Schweizerischer Ingenieur-und Architekten-Verein
Sils	Gemeinde Sils
SL	Stiftung Landschaftsschutz Schweiz
SPS	Sozialdemokratische Partei der Schweiz
SSIC TI	Società svizzera impresari costruttori Sezione Ticino
STV	Schweizerischer Tourismus-Verband
suissetec	Schweizerisch-Liechtensteinischer Gebäudetechnikverband (suissetec)
Surselva	Regiun Surselva
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
SVP	Schweizerische Volkspartei
SVS	Schweizer Vogelschutz / Bird Life (SVS)
SwissBanking	Schweierischer Bankiervereinigung
SZ	Kanton Schwyz
TG	Kanton Thurgau
TI	Kanton Tessin
UCV	Union des Communes Vaudoises
UFS	Umweltfreisinnige St. Gallen
UR	Kanton Uri
uspi	Union suisse des professionnels de l'immobilier
VCS	Verkehrs-Club der Schweiz
VD	Kanton Waadt
VDK	Konferenz Kant. Volkswirtschaftsdirektoren
VivArosa	VivArosa
VLP	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
VS	Kanton Wallis
VSEI	Verband Schweizerischer Elektro-Installationsfirmen
VSGU	Verband Schweizerischer Generalunternehmer
VSGV	Verband Schweizerischer Grundbuchverwalter
VWG	Verband Walliser Gemeinden
Walter	Rechtsanwalt Dr. Max Walter
Wehrenberg	Rechtsanwalt Stefan Wehrenberg (Blum und Grob Rechtsanwälte AG)
WGV	Walliser Gewerbeverband
WRK	Westschweizer Regierungskonferenz
WWF	WWF Schweiz
ZG	Kanton Zug
ZH	Kanton Zürich
Zweisimmen	Gemeinde Zweisimmen