



Sitzung vom

10. Oktober 2023

Mitgeteilt den

11. Oktober 2023

Protokoll Nr.

801/2023

### **Anfrage Preisig**

betreffend Lockerung des Zweitwohnungsgesetzes

### **Antwort der Regierung**

*Zu Frage 1:* Die Regierung befürwortet die parlamentarische Initiative 20.456 von Nationalratspräsident Martin Candinas betreffend das Zweitwohnungsgesetz (ZWG; SR 702) und die Entscheide des Nationalrats (NR) vom 26. September 2023. Entsprechend lehnt sie die davon abweichende Stellungnahme des Bundesrats ab. Der NR hat beschlossen, einerseits eine Erweiterung der Hauptnutzfläche (HNF) von altrechtlichen Wohnungen um 30 Prozent auch bei Abbruch/Wiederaufbau in dem Sinn zuzulassen, als dass keine Erstwohnungsaufgabe verfügt werden muss bzw. die Wohnung altrechtlich, also frei nutzbar, bleibt. Der Grund für diese Anpassung liegt in einem Bundesgerichtsurteil vom 8. Mai 2020 (1C\_478/2019), das überraschend einen Unterschied zwischen einer Erweiterung im Rahmen einer Sanierung oder Umbaus und einer Erweiterung im Rahmen eines Abbruchs/Wiederaufbaus machte, obwohl Art. 11 Abs. 3 ZWG, der die Erweiterung regelt, keinen Unterschied zwischen den baulichen Massnahmen macht, die allesamt in Art. 11 Abs. 2 ZWG aufgeführt sind. Dieser Entscheid hat der NR nun korrigiert. Andererseits dürfen gemäss NR nun auch bei einer Erweiterung zusätzliche Wohnungen entstehen ("Wohnungssplitting"), die dann weiterhin altrechtlich und frei nutzbar bleiben. Gemäss geltendem Recht darf bereits ein Wohnungssplitting erfolgen, aber nur, wenn die HNF nicht erweitert wird. Mit dieser neuen Regelung haben Einheimische, die eine altrechtliche Wohnung bewohnen, für ihre Liegenschaft mehr Entwicklungsmöglichkeiten und Spielräume. Die Nutzung als Erstwohnung könnte allenfalls vermehrt erhalten werden, wenn die erweiterte Fläche als Ferienwohnung vermietet oder verkauft werden kann; ansonsten wird wohl eher die ganze Liegenschaft als Zweitwohnung verkauft. Auch ortsansässige Familien, die eine altrechtliche Liegenschaft erwerben wollen und diese sanieren, umbauen oder abbrechen/wiederaufbauen müssen, haben damit für die Finanzierung wohl mehr Spielräume. Zudem ist bei zu Ferienzwecken genutzten

altrechtlichen Wohnungen davon auszugehen, dass auf gleicher Fläche mehr Betten realisiert werden und damit auch mehr Gäste bzw. Zweitwohnende pro m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich sind. Mehrere kleinere Ferienwohnungen sind weniger grösseren vorzuziehen. Allenfalls kann das auch den derzeitigen Druck auf den Bestand der altrechtlichen Wohnungen reduzieren.

Ansonsten wird noch die Möglichkeit gegeben, diese zusätzlichen Wohnungen in einem neu zu erstellenden Gebäude zu realisieren. Bisher musste dies im gleichen Objekt geschehen. Damit kann allenfalls eine bessere Bebauung der Parzelle sichergestellt werden. Die geringfügige Standortverschiebung war auch bisher gegeben und ist teils nötig, ebenfalls zwecks idealer Bebauung der Parzelle oder aus lokaler städtebaulicher Sicht.

*Zu Frage 2:* Die Regierung ist der Ansicht, dass die Anpassungen gemäss NR, sollten sie so bleiben, keine neuen Auswirkungen zeitigen und die heutige Lage nicht verändern wird. Allenfalls wäre eine gewisse Entspannung beim Druck auf den altrechtlichen Bestand möglich, sofern vom "Splitting", das neu auch bei Erweiterungen möglich wäre, vermehrt Gebrauch gemacht würde. Zudem könnten möglicherweise vermehrt Erstwohnnutzungen erhalten bleiben.

*Zu Frage 3:* Es ist auf die Antwort der Regierung auf die Fraktionsanfrage SP betreffend Schutz altrechtlicher Bauten und Wohnungen zu verweisen (Grossratsprotokoll Juni 2022, 6|2021–2022, S. 1304 ff.). Die Problematik bezüglich knappen und bezahlbaren Wohnraums gestaltet sich vielschichtig und lässt sich nicht auf das Thema des ZWG reduzieren, sei es mit oder ohne Anpassung. Massnahmen betreffend den knappen Wohnraum sind in erster Linie von den Gemeinden zu treffen; daneben ist der Kanton in der Umsetzung des Fraktionsauftrags SP betreffend Wohnraumförderung, der in der Junisession 2023 überwiesen wurde. Im Übrigen nimmt der Kanton nach wie vor Abstand von Massnahmen zur Einschränkung der freien Nutzbarkeit der altrechtlichen Wohnungen, weiterhin aus den in der erwähnten Fraktionsanfrage dargelegten Gründen.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin