

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 20. Juni 2012

652. Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative, Verordnungsentwurf des UVEK (Stellungnahme)

Mit Schreiben vom 29. Mai 2012 lud das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) die Kantonsregierungen zur konferenziellen Anhörung am 18. Juni 2012 zum Entwurf für eine Verordnung über den Bau von Zweitwohnungen, der von der von Bundesrätin Doris Leuthard eingesetzten Arbeitsgruppe zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative ausgearbeitet wurde. Zusätzlich unterbreitete das UVEK den Kantonsregierungen die Möglichkeit, bis zum 22. Juni 2012 schriftlich zum Verordnungsentwurf Stellung zu nehmen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Schreiben an das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (Zustelladresse: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern; Zustellung auch per E-Mail an info@are.admin.ch):

Mit Schreiben vom 29. Mai 2012 haben Sie uns den Verordnungsentwurf zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative zur Anhörung unterbreitet. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns wie folgt:

Gemäss Initiativtext fordert die Initiative, dass der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf höchstens 20% zu beschränken ist. Im Zentrum des Verordnungsentwurfs steht deshalb auch der Umgang mit neuen Zweitwohnungen in Gemeinden, die bereits einen Zweitwohnungsanteil von über 20% aufweisen.

Im Weiteren soll der Bundesrat gemäss Initiativtext, falls die entsprechende Gesetzgebung nach Annahme von Art. 75a der Bundesverfassung (BV) nicht innerhalb von zwei Jahren in Kraft tritt, die nötigen Ausführungsbestimmungen über Erstellung, Verkauf und Registrierung im Grundbuch durch Verordnung erlassen. Auch dieses Anliegen wird durch Art. 6 des Verordnungsentwurfs (VE) abgedeckt. Baubewilligungen für Zweitwohnungen, die zwischen dem 1. Januar des auf die An-

nahme von Art. 75a BV folgenden Jahres und dem Inkrafttreten der Ausführungsbestimmungen erteilt werden, sollen gemäss Art. 7 VE als nichtig erklärt werden.

Gemäss Art. 2 Abs. 1 VE bleibt die Umnutzung einer bestehenden Erstwohnung in eine Zweitwohnung möglich, was aber eigentlich im Sinne der Initianten nur unter ganz bestimmten Umständen zulässig sein sollte, wie z. B. bei höherer Gewalt, bei Erbschaften, zum Schutz der historischen Bausubstanz von Kulturgütern und in strukturschwachen oder in von Abwanderung bedrohten Gebieten. Wie in den Erläuterungen zu dieser Bestimmung als Begründung ausgeführt wird (S. 5), gab es Befürchtungen bezüglich der strukturschwachen Gebiete und für den Fall, dass dort eine Erstwohnung gar nicht als solche verkauft oder vermietet werden kann. Angeführt wird auch die im Vollzug schwierige Frage, wie eine vor dem Inkrafttreten der neuen Verfassungsbestimmung bewilligte Wohnung genutzt worden ist. Daher soll künftig die Möglichkeit bestehen, altrechtliche Wohnungen auch nach dem Inkrafttreten der neuen Verfassungsbestimmungen je nach Bedarf als Erst- oder Zweitwohnungen weiter zu nutzen bzw. zu veräussern.

Im Kanton Zürich als nicht stark touristisch geprägtem Kanton ist auch der Anteil an Zweitwohnungen, die zu touristischen Zwecken genutzt werden, von untergeordneter Bedeutung; auch wenn neuere Zahlen noch nicht verfügbar sind, weisen mit grosser Wahrscheinlichkeit nur äusserst wenige Gemeinden einen derart hohen Zweitwohnungsanteil auf. Dennoch ist der Kanton Zürich vom ausgearbeiteten Verordnungsentwurf insbesondere durch die in Art. 3 VE vorgesehene Definition der Zweitwohnung betroffen. Die durch eine eindeutige und knappe Definition des Begriffs «Zweitwohnung» gewonnene Klarheit für den Anwendungsbereich der neuen Bestimmungen ist grundsätzlich zu begrüssen. Allerdings lässt die im Verordnungsentwurf festgelegte Definition, wonach jene Wohnungen als Zweitwohnungen gelten, deren Nutzer keinen Wohnsitz in der Standortgemeinde haben, einen zu grossen Spielraum offen und ist demnach zu wenig zielgerichtet. Gemäss dieser Definition würde der Kanton Zürich – obwohl nicht stark touristisch geprägt – künftig ebenfalls viele Zweitwohnungen aufweisen, da durch arbeits- oder ausbildungsbedingte Wochenaufenthalterinnen und -aufenthalter bewohnte Wohnungen ebenfalls als Zweitwohnungen gezählt würden. Solche Zweitwohnungen befinden sich grösstenteils in den bevölkerungsstarken Zentren (Städte Zürich, Winterthur und Uster) und sind Teil eines grösseren Wohnungsbestandes. Sie haben in Bezug auf die Siedlungsentwicklung, die Baulandnachfrage und das Wohnungsangebot für Ortsansässige in der Regel nicht dieselben Auswirkungen wie Zweitwohnungen in Tourismusgebieten. Es besteht bisher

kein griffiges Instrumentarium für die Abgrenzung von Zweitwohnsitzen, die Freizeit- bzw. Tourismus- sowie Arbeits- und Ausbildungszwecken dienen. Dennoch ist die Ausgangslage, ob eine Zweitwohnung für Freizeit oder zu Arbeits- und Ausbildungszwecken gebraucht wird, eine völlig andere, da bei Zweitwohnungen, die Arbeits- und Ausbildungszwecken dienen, die Bettenbelegung deutlich höher ist als bei Zweitwohnungen, die touristischen Zwecken dienen. Angesichts der unklaren Zuordnung und der vielen Grenzfälle (Wochenaufenthalterinnen und -aufenthalter, Studentenwohnungen, «Patchwork»-Haushalte, Business-Apartments usw.) würde sich vor einer endgültigen Bestimmung der von der Zweitwohnungsinitiative betroffenen Objekte eine vertiefte empirische Untersuchung empfehlen. Da alle Schweizer Agglomerationen mit diesem Problem konfrontiert sind, würde eine solche Untersuchung sinnvollerweise auf gesamtschweizerischer Ebene ansetzen und neben dem touristischen auch das städtische Umfeld einbeziehen. Wir beantragen daher, eine solche Untersuchung unverzüglich unter Federführung des Bundes und unter Einbezug der städtisch geprägten Kantone zu veranlassen.

II. Mitteilung an die Geschäftsleitung des Kantonsrates, die Mitglieder des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi