

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 25. September 2013

### **1088. Bundesgesetz sowie Verordnung über Zweitwohnungen; Vernehmlassung**

Mit Schreiben vom 26. Juni 2013 wurden die Kantonsregierungen zur Vernehmlassung zum Bundesgesetz sowie zur Verordnung über Zweitwohnungen eingeladen. Die Stellungnahme soll sich insbesondere auch auf die beiden Variantenvorschläge zu den Vorschriften über die altrechtlichen Wohnungen beziehen. Erfreulicherweise wurden die durch den Kanton Zürich in der letzten Vernehmlassungsrunde im Frühjahr 2012 zum Verordnungsentwurf eingebrachten Vorschläge im vorliegenden Gesetzesentwurf berücksichtigt.

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 26. Juni 2012 haben Sie uns den Entwurf zu einem Bundesgesetz über Zweitwohnungen sowie zu einer Verordnung über Zweitwohnungen zur Vernehmlassung unterbreitet. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns wie folgt:

Bereits 2012 konnten wir uns zum Verordnungsentwurf zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative äussern. Die damals geäussernten Vorschläge wurden beim Gesetzesentwurf erfreulicherweise berücksichtigt.

Wir stellen fest, dass der Begriff der Zweitwohnung in Art. 2 Abs. 3 Bst. a. im Entwurf des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen dahingehend ergänzt wurde, wonach jene Wohnungen, die zu Erwerbs- und Ausbildungszwecken dauernd bewohnt werden, ebenfalls Erstwohnungen gleichgestellt sind. Somit werden nicht – wie beim Verordnungsentwurf noch vorgesehen – nur Wohnungen als Erstwohnungen gezählt, deren Nutzerinnen und Nutzer einen Wohnsitz in der Standortgemeinde haben. Dies erachten wir als wichtig, da die Ausgangslage, ob eine Zweitwohnung für Freizeit oder zu Arbeits- und Ausbildungszwecken gebraucht wird, eine völlig andere ist. Bei Wohnungen, die Arbeits- und Ausbildungszwecken dienen, ist die Bettenbelegung deutlich höher als bei Wohnungen, die touristischen Zwecken dienen.

Im ursprünglichen Verordnungsentwurf war gemäss Art. 2 Abs. 1 noch vorgesehen, dass die Umnutzung einer bestehenden Erstwohnung in eine Zweitwohnung möglich bleibt. Im Sinne der Initiative sollte dies jedoch nur unter ganz bestimmten Umständen zulässig sein, wie z. B. bei höherer Gewalt, bei Erbschaften, zum Schutz der historischen Bausubstanz von Kulturgütern und in strukturschwachen oder in von Abwanderung bedrohten Gebieten. Im vorliegenden Gesetzesentwurf werden nun unter Art. 12 zwei Vorschläge unterbreitet, wobei die zweite Variante die Forderung der Initiative aufnimmt, wonach die Umnutzung ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1–4 nur zulässig ist, wenn a. sie durch besondere Gründe wie Todesfall oder Zivilstandsänderung bedingt ist; oder b. wenn es sich bei der Wohnbaute um ein geschütztes Kulturdenkmal handelt. Die erste Variante, wonach unter Art. 12 Abs. 3 für solche Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1–4 die Erneuerung, der Umbau, die geringfügige Erweiterung oder der Wiederaufbau bewilligt werden kann und die Kantone verpflichtet werden, nötige Massnahmen für die Regulierung zu ergreifen, ist schwieriger nachvollziehbar und umzusetzen, da für den Bund geeignete Instrumente für die Überprüfung der Einhaltung fehlen dürften.

Gemäss Anhang der Verordnung über Zweitwohnungen (Stand am 15. Mai 2013) fällt im Kanton Zürich lediglich die Gemeinde Sternenberg unter den Geltungsbereich der Verordnung mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20%. Mit der beabsichtigten Fusion der Gemeinden Sternenberg und Bauma im Jahr 2015 muss zum gegebenen Zeitpunkt diese Einstufung nochmals überprüft werden.

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

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:



**Husi**