

# Bestehenden Wohnraum flexibler modernisieren, schadet niemand

Eine Parlamentarische Initiative will «unnötige und schädliche Beschränkungen» im Zweitwohnungsgesetz aufheben – und damit einen Dienst leisten für den Erhalt der Bergdörfer.

**Thomas Rieder und  
Martin Schmidt**



Altrechtliche Erstwohnungen sollen einfacher saniert werden können (Bild Ernen).

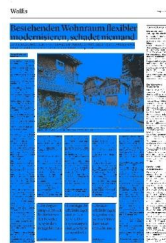
Bild: pomona.media/Alain Amherd

In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent können altrechtliche Bauten nur beschränkt erneuert werden. Nun sollen Eigentümer bei einer Erneuerung die Nutzfläche um 30 Prozent erweitern

dürfen. Die Erweiterung soll auch bei einem Wiederaufbau zulässig sein. Zudem soll der Standort bei einem Wiederaufbau innerhalb des Grundstücks frei gewählt werden können.

Diese Forderungen stellt

eine Parlamentarische Initiative (PI) von Martin Candinas (Die Mitte). Sein Fraktionskollege Philipp Matthias Bregy war Mitunterzeichner. Die PI fand in der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Natio-



nalrats (UREK-N) mit 13:10 Zustimmung. «Ich sehe mit dieser Anpassung einen ersten Schritt zur Verbesserung des Zweitwohnungsgesetzes. Er ist praktikabel und dient den Bedürfnissen der Bevölkerung in den betroffenen Gemeinden», sagt Bregy.

### Wider leere Wohnhäuser in den Bergdörfern

Fakt ist: In vielen Walliser Bergdörfern stehen zahlreiche alte Wohnhäuser leer. Darunter wohlproportionierte Häuser, deren Wohntrakt das Kellergeschoss überragen oder Barockhäuser mit schönen Wandverzierungen. Die Gebäude sind Kultur und Geschichte zugleich und oft prägend für das Ortsbild, aber auch mit gravierenden Makeln behaftet.

Womöglich steht das vor Jahrhunderten erstellte Wohnhaus aufgrund der Siedlungsentwicklung wie den ausgebauten Verkehrswegen an einer ungünstigen Lage innerhalb der Parzelle. Noch mehr Probleme tauchen im Inneren der Häuser auf: Niedrige Decken, kleine Zimmer und Wohnungen und zu wenig Wohnfläche pro Etage machen viele für Erstwohnungen unattraktiv. Dazu die ganze Problematik rund um Brandschutz, Erdbebensicherheit, die einen Umbau massiv verteuern.

Was für die Gebäude spricht: Als altrechtliche Wohnungen können sie auch in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent als Ferienwohnungen genutzt, umgebaut und verkauft werden. Bei Umbauten darf die Wohnfläche aber maximal um 30 Prozent erhöht werden, sofern

keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden, so eine Einschränkung aus dem Zweitwohnungsgesetz. Das Bundesgericht hat der Möglichkeit einer Erweiterung aber deutliche Grenzen gesetzt.

Dennoch ist für die Mehrheit der UREK-N gegeben, dass die strengen Auflagen des Zweitwohnungsgesetzes Investitionen in altrechtliche, also schon vor der Initiative entstandene Erstwohnungsbauten hemmen. Das schade der Entwicklung der Bergdörfer. Die Zweitwohnungsinitiative wurde am 11. März 2012 mit 50,6 Prozent der Stimmen angenommen und entpuppt sich seither als politischer Dauerbrenner.

### Abwanderung bekämpfen

Die einheimischen Wohnungseigentümer sollen mit der Gesetzesanpassung mehr Möglichkeiten erhalten, ihre Häuser zu erneuern respektive wiederaufzubauen. Die Erweiterung der Wohnfläche um 30 Prozent wird als massvoll betrachtet und soll in jedem Fall möglich sein. «Gerade in Dörfern, die gegen die Abwanderung kämpfen, ist es wichtig, dass die Einheimischen in bestehende Bauten investieren können», begründet Candinas seine Initiative.

Bregy vertritt mit den Initianten die Position, «dass die vorgeschlagenen Erleichterungen mit den Anliegen der Zweitwohnungsinitiative kompatibel sind. Durch die Anpassungen entstehen keine neuen Zweitwohnungen irgendwo auf der grünen Wiese». Zudem können mit der heutigen Gesetzeslage die bestehenden Bauten nur

beschränkt erneuert werden.

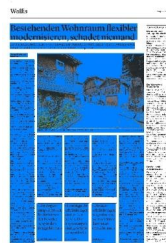
Die Kommissionsminderheit erachtet derweil die aktuellen Erweiterungsmöglichkeiten als ausreichend. Sie bezeichnet die geltenden Bestimmungen als Kompromiss zwischen dem Willen der Volksinitiative und möglichst viel Spielraum.

Der Bundesrat sieht – gestützt auf die Wirkungsanalyse vom 12. Mai 2021 (sie wurde im WB vorgestellt) – beim Zweitwohnungsgesetz keinen Handlungsbedarf.

### Zweitwohnungsinitiative schießt übers Ziel hinaus

Derweil verweisen Candinas und Bregy nochmals auf die Hauptanliegen der Zweitwohnungsinitiative. Sie wollten keine neuen Feriendörfer auf der grünen Wiese, keine Kulturlandverschwendung und keine weitere Zersiedlung durch Zweitwohnungen. Daran sei das Gesetz zu messen und an diesem Anspruch soll auch nichts geändert werden.

Beim Altbestand präsentiert sich die Situation jedoch anders. Die altrechtlichen Erstwohnungen waren im Abstimmungskampf kein grosses Thema, weil man davon ausging, dass sie von der Initiative gar nicht betroffen sind. In der Umsetzung zeige sich aber nun, dass die Initiative weit übers Ziel hinausschiesse. Candinas: «Für die Bevölkerung und Wirtschaft entsteht in den betroffenen Gebieten ein enormer Schaden.» Die Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden altrechtlichen Liegenschaften werden laut den beiden CVP-Nationalräten übermässig ein-



geschränkt. Können dringend benötigte Investitionen in Altliegenschaften nicht getätigt werden, droht in absehbarer Zeit der Zerfall der Bausubstanz.

Dass zusätzliche Erstwohnungen weiterhin gebaut werden können, löst das Problem nicht. Denn oft besteht wegen der Abwanderung gar keine Nachfrage.

#### **Massvolle Umnutzung auch ausserhalb der Bauzone**

Damit zielt die Parlamentarische Initiative in die gleiche Richtung, die kürzlich von der

UREK-S bei den Bauten ausserhalb der Bauzonen vorgegeben wurde. Auch hier geht es bei der anstehenden Teilrevision des Gesetzes letztlich darum, vom Zerfall bedrohte Bausubstanz zu erhalten, indem eine massvolle Umnutzung ermöglicht wird. Wird diese nicht ermöglicht, haben die Besitzer auch kein Interesse, Geld zu investieren.

Ausserhalb der Bauzone wird von der UREK-S vorgeschlagen, dass der Rahmen für die Umnutzung von den Kantonen definiert werden kann. Der Ständerat wird sich im

Herbst mit den Anpassungen der Parlamentarischen Initiative beschäftigen.

Thomas Egger, Direktor der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB, geht noch einen Schritt weiter als die Vorschläge der Initiative und fordert, «dass die Einschränkungen bei der Erweiterung der Nutzfläche ganz wegfallen. Das wäre im Sinn der Innenverdichtung, die vom Raumplanungsgesetz verlangt wird».

«Die Anpassung dient den Bedürfnissen der Bevölkerung in den Berggebieten.»

**Philipp Matthias Bregy**  
Nationalrat

«Unnötige Beschränkungen sind aufzuheben. Die Anpassungen sind gesetzeskompatibel.»

**Martin Candinas**  
Nationalrat

«Die Einschränkungen wegzulassen, wäre im Sinne der Innenverdichtung.»

**Thomas Egger**  
Direktor SAB