

<p><b>Zusätzliche Information zu 08.073</b> <b>Informations complémentaires à l'objet 08.073</b> <b>Informazioni complementari all'oggetto 08.073</b></p>
---

**Indirekter Gegenvorschlag (07.062) zur Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» (08.073)**

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Änderung vom 17. Dezember 2010

***In Kraft seit dem 1. Juli 2011***

**Contre-projet indirect (07.062) à l'initiative populaire «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» (08.073)**

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

Modification du 17 décembre 2010

***Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2011***

**Controprogetto (07.062) all' iniziativa popolare «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie» (08.073)**

Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT)

Modificazione del 17 dicembre 2010

***Entrata in vigore il 1<sup>o</sup> luglio 2011***

**Datum der Volksabstimmung  
11.03.2012**

**Date de la votation populaire  
11.03.2012**

Weitere Informationen:

[www.parlament.ch](http://www.parlament.ch)

unter Volksabstimmungen

Informations complémentaires :

[www.parlement.ch](http://www.parlement.ch)

sous Votations populaires

Den Ratsmitgliedern steht in der **Pressedatenbank** der Parlamentsdienste eine ständig aktualisierte Auswahl von Artikeln zu den einzelnen Volksabstimmungen in einem separaten Ordner zur Verfügung.

Lors de chaque votation populaire, un dossier spécifique régulièrement mis à jour est à disposition des parlementaires dans **la banque de données «Presse»** des Services du Parlement.

Regelmässige Aktualisierungen der Presseschau werden im Extranet des Schweizer Parlaments **e-parl** publiziert.

Cette revue de presse est régulièrement actualisée dans l'extranet du Parlement suisse **e-parl**.

**Verantwortlich für diese Ausgabe:**

Parlamentsdienste  
Dokumentationsdienst  
Kurt Zwimpfer  
Tel. 031 / 322 93 91

**Responsable de cette édition :**

Services du Parlement  
Service de documentation  
Kurt Zwimpfer  
Tél. 031 / 322 93 91

In Zusammenarbeit mit  
Marina Scherz

Avec la collaboration de  
Marina Scherz

**Bezug durch:**

Parlamentsdienste  
Dokumentationsdienst  
3003 Bern  
Tel. 031 / 322 97 44  
Fax 031 / 322 82 97  
doc@parl.admin.ch

**S'obtient aux :**

Services du Parlement  
Service de documentation  
3003 Berne  
Tél. 031 / 322 97 44  
Fax 031 / 322 82 97  
doc@parl.admin.ch

**Neunte Sitzung – Neuvième séance****Mittwoch, 12. März 2008****Mercredi, 12 mars 2008**

15.00 h

07.052

**Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Bundesgesetz. Aufhebung Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Loi fédérale. Abrogation***Erstrat – Premier Conseil*

Botschaft des Bundesrates 04.07.07 (BBI 2007 5743)

Message du Conseil fédéral 04.07.07 (FF 2007 5455)

Nationalrat/Conseil national 12.03.08 (Erstrat – Premier Conseil)

07.062

**RPG. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Flankierende Massnahmen zur Aufhebung des BewG LAT. Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Mesures d'accompagnement liées à l'abrogation de la LFAIE***Erstrat – Premier Conseil*

Botschaft des Bundesrates 04.07.07 (BBI 2007 5765)

Message du Conseil fédéral 04.07.07 (FF 2007 5477)

Nationalrat/Conseil national 12.03.08 (Erstrat – Premier Conseil)

07.052

*Antrag der Mehrheit*

Rückweisung an den Bundesrat

Bei der Revision der Vorlage sind Massnahmen zu treffen, welche verhindern, dass der Schweizer Boden zum Spekulationsobjekt wird. Bei der Ausarbeitung einer neuen Vorlage ist dabei insbesondere die Prüfung folgender drei Punkte vorzunehmen:

1. Prüfung der Einführung einer Mindestwohnsitzfrist in der Schweiz als Voraussetzung zum Erwerb von Grundeigentum;
2. Prüfung von Massnahmen zur Lösung der Problematik betreffend Zweitwohnungen («kalte Betten») vor allem in Tourismusorten und Vorlegung entsprechender Varianten;
3. Prüfung der Vorlage dieser gesetzlichen Entwürfe zusammen mit den Tandem-Initiativen «Rettet den Schweizer Boden».

*Antrag der Minderheit I*

(Cathomas, Aeschbacher, Bäumle, Lustenberger, Zemp)

Rückweisung an den Bundesrat

Die Vorlage ist so zu überarbeiten, dass die zu treffenden flankierenden Massnahmen die unterschiedlichen Bedürfnisse berücksichtigen. Dabei sollen die Kriterien dargelegt und die Konsequenzen der Massnahmen für die Kantone und Gemeinden ausgewiesen werden. Die heutige Aufga-

beteiligung zwischen Bund und Kantonen in der Raumplanung soll grundsätzlich beibehalten werden.

*Antrag der Minderheit II*

(Messmer, Chevrier, Hegetschweiler, Schweizer, Theiler)

Ablehnung der Rückweisung

*Proposition de la majorité*

Renvoi au Conseil fédéral

avec mandat de remanier le projet afin que des mesures soient prises pour éviter que le sol suisse ne fasse l'objet de spéculations. En vue de l'élaboration d'un nouveau projet, il conviendra de se pencher plus particulièrement sur les trois points suivants:

1. l'examen de l'introduction d'une durée minimale de domicile en Suisse pour l'acquisition d'un bien foncier;
2. l'examen de mesures destinées à résoudre la problématique des résidences secondaires («lits froids»), surtout dans les stations touristiques, et la présentation des différentes variantes;
3. l'examen de ce projet de loi conjointement avec les initiatives tandem «Sauver le sol suisse».

*Proposition de la minorité I*

(Cathomas, Aeschbacher, Bäumle, Lustenberger, Zemp)

Renvoi au Conseil fédéral

Le projet doit être retravaillé de sorte que les mesures d'accompagnement à prendre tiennent compte des différents besoins. Il s'agira de présenter les critères et de montrer les conséquences que ces mesures peuvent avoir pour les cantons et les communes. L'actuelle répartition des tâches entre la Confédération et les cantons en matière d'aménagement du territoire devra rester globalement inchangée.

*Proposition de la minorité II*

(Messmer, Chevrier, Hegetschweiler, Schweizer, Theiler)

Rejet du renvoi

**07.062***Antrag der Mehrheit*

Rückweisung an den Bundesrat

Die Vorlage ist so zu überarbeiten, dass die zu treffenden flankierenden Massnahmen die unterschiedlichen Bedürfnisse berücksichtigen. Dabei sollen die Kriterien dargelegt und die Konsequenzen der Massnahmen für die Kantone und Gemeinden ausgewiesen werden. Die heutige Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen in der Raumplanung soll grundsätzlich beibehalten werden.

*Antrag der Minderheit*

(Messmer, Bigger, Brunner, Chevrier, Hegetschweiler, Keller, Kunz, Reymond, Schweizer, Stahl, Theiler)

Ablehnung der Rückweisung

*Proposition de la majorité*

Renvoi au Conseil fédéral

Le projet doit être retravaillé de sorte que les mesures d'accompagnement à prendre tiennent compte des différents besoins. Il s'agira de présenter les critères et de montrer les conséquences que ces mesures peuvent avoir pour les cantons et les communes. L'actuelle répartition des tâches entre la Confédération et les cantons en matière d'aménagement du territoire devra rester globalement inchangée.

*Proposition de la minorité*

(Messmer, Bigger, Brunner, Chevrier, Hegetschweiler, Keller, Kunz, Reymond, Schweizer, Stahl, Theiler)

Rejet du renvoi

**Le président** (Bugnon André, président): Un seul débat d'entrée en matière a lieu sur les deux objets.

**Nordmann Roger** (S, VD), pour la commission: Je m'exprime sur les deux projets, car le Conseil fédéral a présenté l'abrogation de la lex Koller sous la forme d'un «Duopack» comprenant d'une part le projet 07.052 concernant l'abrogation elle-même avec quelques dispositions transitoires, et d'autre part le projet 07.062 relatif à des mesures d'accompagnement dont l'entrée en vigueur conditionne l'abrogation de la lex Koller.

Au sein de la CEATE, personne ne conteste le principe même de l'abrogation de la lex Koller, car son objectif de lutte contre l'emprise étrangère sur le sol est dépassé. Cela explique d'ailleurs qu'au fil du temps, cette lex Koller soit devenue une véritable passoire, puisque le législateur a concédé tellement d'exceptions. Elle ne produit plus beaucoup d'effets. L'effet le plus marquant est de freiner quelque peu l'acquisition par les étrangers non domiciliés en Suisse de résidences secondaires dans les zones touristiques. En revanche, ce qui reste du régime, c'est l'appareil bureaucratique.

La discussion a surtout porté sur les mesures d'accompagnement que la majorité de la commission juge insuffisantes. Du reste, cet avis est partagé par la Commission des affaires juridiques qui a adopté, dans le cadre d'une procédure de corapport, trois propositions de renvoi cumulatives. Les deux commissions estiment que l'abrogation de la lex Koller dans les conditions proposées aggravera les problèmes existants, dont le premier est la question des lits froids dans les régions touristiques et le second la question de la spéculation dans les villes.

L'appréciation de l'ampleur de l'aggravation des problèmes varie. Pour certains, l'aggravation sera marginale. Pour d'autres, elle sera substantielle. Mais cela importe peu d'un point de vue institutionnel. Avec ou sans aggravation, du moment que les problèmes sont là et que l'on légifère dans le domaine, les deux commissions estiment qu'il faut empoigner les problèmes et, dans la mesure du possible, les résoudre. Or, les mesures d'accompagnement proposées sont largement insuffisantes à cet égard.

Le premier problème est celui des lits froids dans les lieux touristiques. Il s'agit clairement du problème le plus grave aux yeux de la commission. On construit beaucoup de résidences secondaires qui ne sont occupées que pendant quelques semaines par an, comme l'expérience le montre. Cela a deux inconvénients majeurs: cela abîme les paysages, qui sont notre principal attrait touristique, notre capital touristique, et cela coûte très cher aux communes, car les infrastructures publiques doivent être calibrées en fonction d'un pic d'occupation, qui dure deux ou trois semaines par an. Il va sans dire que l'apport d'une résidence secondaire occupée quelques semaines par an est très faible pour l'économie locale, surtout si on la compare à l'hôtellerie, ou à la parahôtellerie qui est occupée dix ou vingt semaines par an, avec en sus des prestations de restauration.

De fait, le modèle économique qui est basé sur les résidences secondaires est complètement déséquilibré. Il ressemble à un jeu de l'aviation. Le modèle ne marche qu'aussi longtemps que les entreprises locales peuvent construire de nouvelles résidences secondaires. Par contre, il n'est pas autoporteur sur la durée sur la seule base des prestations consommées par les rares occupants de ces résidences secondaires. Pour le dire de manière un peu brutale, une région touristique gagne beaucoup d'argent grâce à la construction des résidences secondaires, mais vivote ensuite si ces résidences ne comportent que des lits froids. Au passage, il faut préciser que ce sont souvent les Suisses qui en sont les acquéreurs, ce qui souligne que la lex Koller n'est pas le bon instrument.

Pour faire face à l'accroissement du nombre de lits froids, la solution proposée est malheureusement insuffisante et floue. Le projet entend demander aux cantons de désigner dans leur plan directeur des zones dans lesquelles il faudrait prendre des mesures. Mais il n'y a ni critère pour dire ce qu'est une zone à problèmes, ni de proposition concrète d'instrument à utiliser.

En apparence, cela semble favorable aux cantons, qui gardent ainsi une liberté maximum. En pratique, c'est l'inverse qui est vrai. En l'absence de critères objectifs, les autorités cantonales auront beaucoup de peine à désigner ces zones. Les résistances locales seront en effet énormes, car les intérêts locaux liés à la construction et les détenteurs de terrains à bâtir ont avantage à combattre les restrictions. Quant aux milieux touristiques d'une localité, leur intérêt à court terme est de lutter aussi contre ces restrictions, tout en espérant que des restrictions soient prises dans le village voisin, afin que l'attrait et la beauté globale de la région soient conservés. Accessoirement, l'égalité de traitement risque d'être fort malmenée, si on n'a pas de critères, alors que, justement, par l'abrogation de la lex Koller, on prétend supprimer de telles inégalités.

D'autre part, les cantons et les communes pourront prendre des mesures qui devront être relativement musclées si on veut enfin endiguer le problème des lits froids. A titre d'exemple, je mentionnerai un instrument envisageable parmi d'autres, qui serait le plafonnement du nombre de lits froids dans certaines stations. Il va sans dire que si l'on veut éviter une avalanche de recours devant le Tribunal fédéral, cela nécessite une base légale claire, avec une légitimation fédérale des instruments et des critères d'engagement de ces instruments.

Bien entendu, d'autres instruments sont envisageables et doivent être examinés, comme cela ressort de la motivation de la proposition de la majorité, qui demande le renvoi au Conseil fédéral du projet d'abrogation de la lex Koller. Mais dans tous les cas, il est souhaitable que la loi définisse des instruments pour éviter un chaos dans la mise en oeuvre, chaque commune réinventant la roue – or vous savez qu'on a 3000 communes en Suisse! Donc, si les instruments différenciés dans toutes les communes, on va vers une situation très complexe.

Le second point problématique est celui des villes et de la spéculation dans les centres urbains. Ici, le problème est très pointu, car la lex Koller a déjà été assouplie pour les locaux commerciaux et pour la construction de nouveaux logements dans les zones où il y a pénurie. Ainsi, les mesures positives pour la détente du marché du logement sont déjà prises. Une assurance allemande peut, par exemple, déjà construire des logements et les louer avec un effet favorable pour les locataires. Or, en abrogeant complètement la lex Koller, on aura maintenant le revers de la médaille, à savoir un accroissement de la demande pour des logements déjà construits à des fins de résidence secondaire ou de placement. Il pourrait s'ensuivre une sérieuse augmentation des prix, avec des effets nuisibles pour les locataires qui, avec le bail actuel, verront leur loyer augmenter à chaque changement de propriétaire. Cette possible vague spéculative pénaliserait aussi les habitants qui cherchent à acquérir un logement principal, et le projet ne propose aucune esquisse de solution.

La commission s'est évidemment posé la question de savoir si elle devait elle-même tenter d'améliorer le projet ou au contraire le renvoyer au Conseil fédéral avec mandat de le muscler. Il est rapidement apparu que l'ampleur du travail dépassait les forces de la commission et qu'il fallait que le Conseil fédéral, nanti d'un mandat clair, s'en charge. Cela permettra aussi de traiter la question plus globalement avec les initiatives tandem «Sauver le sol suisse», dont l'une porte précisément sur la question des résidences secondaires.

Concrètement, vous avez maintenant le choix entre suivre la majorité et renvoyer le projet au Conseil fédéral avec une indication générale de la direction à suivre ou renvoyer le projet à la commission avec mission d'avancer, mais sans qu'on donne une direction claire, ce qui promet une grande confusion.

Enfin, une petite précision: pour l'abrogation de la lex Koller, il y a deux propositions de renvoi au Conseil fédéral. En effet, la minorité I (Cathomas) propose aussi le renvoi au Conseil fédéral, mais avec un mandat moins précis. Nous vous proposons dès lors de suivre la majorité.

**Rutschmann** Hans (V, ZH), für die Kommission: Der Bundesrat beantragt in der Vorlage 07.052 die Aufhebung der sogenannten Lex Koller und gleichzeitig mit der Vorlage 07.062 flankierende Massnahmen mittels einer Änderung des Raumplanungsgesetzes. Das vorliegende Gesetz, unter dem Namen Lex Koller bekannt, hat seine Wurzeln in den Sechzigerjahren. Im Jahre 1983 beschloss das Parlament, den damaligen, mehrmals verlängerten Bundesbeschluss in ein Bundesgesetz zu überführen. Zweck dieses Gesetzes ist die Beschränkung des Grundstückerwerbs in der Schweiz durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Er unterstellte grundsätzlich den Grundstückerwerb durch Ausländer einer Bewilligungspflicht. Das Gesetz hiess früher einmal Lex Furgler, dann Lex Friedrich und trägt heute den Namen Lex Koller. Daraus ist ersichtlich, dass dieses Gesetz schon mehrfach geändert und revidiert wurde.

Insgesamt hat man es bisher viermal gelockert und damit den Anwendungsbereich regelmässig mehr eingeschränkt. Heute unterliegen nur noch der Erwerb von Ferienwohnungen und Wohnungen, die nicht selbst genutzt werden, also Mietwohnungen, durch ausländische Personen einer Bewilligungspflicht. Die Kantone können aber im Rahmen ihrer Kontingente solche Bewilligungen erteilen. Von der Bewilligungspflicht befreit wurde auch im Rahmen dieser Verfahren der Erwerb von sogenannten Betriebsstätten-Grundstücken. Heute hat sich nach Ansicht des Bundesrates die Situation einmal mehr verändert.

Anstatt weitere Lockerungen vorzunehmen, beantragt der Bundesrat die gänzliche Aufhebung der Lex Koller. Nach seinen Ausführungen besteht die Gefahr einer Überfremdung höchstens noch punktuell. Dabei sind vor allem die bekannten Fremdenverkehrsorte betroffen, wo immer noch eine grosse Nachfrage nach Ferienwohnungen besteht. Diese hat in diesen Tourismusorten zu vermehrter Bautätigkeit geführt. Dabei werden viele Wohnungen erstellt, die dann nur sporadisch genutzt werden. Solche schlecht genutzten Gebäude belasten die Infrastruktur einer Gemeinde jedoch ohne entsprechende Wertschöpfung für die Öffentlichkeit. Zudem verbrauchen sie wertvolles Bauland. Auch tragen monatelang grösstenteils unbewohnte Häuser und Quartiere wohl nicht zu einem attraktiven Orts- und Landschaftsbild bei.

Nach Ansicht des Bundesrates sind diese Probleme nicht mit einer Aufrechterhaltung der Lex Koller lösbar, sondern erfordern flankierende Massnahmen im Raumplanungsgesetz. Mit dieser Gesetzesänderung sollen die Kantone verpflichtet werden, in ihren Richtplänen die Gebiete zu bezeichnen, in denen besondere Massnahmen notwendig sind, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Dabei soll sich der Bund auf den Erlass von Rahmenbedingungen beschränken; konkretere Massnahmen zu ihrer Umsetzung sollen den Kantonen überlassen werden. Mit dieser Kompetenzübertragung an die Kantone soll sichergestellt werden, dass den spezifischen kantonalen und regionalen Interessen gebührend Rechnung getragen werden kann.

Die UREK hat bei ihren Beratungen in einer ersten Runde eine Anhörung von Vertretern von Kantonen, der Wirtschaft und verschiedenen Verbänden durchgeführt. Sodann hat die Kommission für Rechtsfragen einen Mitbericht verfasst und der UREK verschiedene Vorschläge und Anträge unterbreitet.

Die Mehrheit der vorberatenden Kommission konnte den Anträgen des Bundesrates jedoch nicht folgen. Sie erachtet es angesichts der Zweitwohnungsproblematik und des immer noch spürbaren Drucks ausländischer Investoren als falsch, die Lex Koller heute ersatzlos zu streichen. Sie beantragt Ihnen deshalb, beide Vorlagen an den Bundesrat zurückzuweisen.

Bei der Überarbeitung der Vorlagen sind unter anderem wirksame Massnahmen zu treffen, welche verhindern, dass Schweizer Boden zum Spekulationsobjekt ausländischer Investoren wird. Gleichzeitig erwartet die Kommission zusätzliche, wirksamere Vorschläge zur Zweitwohnungsproblematik.

Diskutiert wurde in der Kommission auch der damit zusammenhängende Druck auf die Mietzinse.

Der Rückweisungsantrag der Kommissionsmehrheit bei der Lex Koller ist daher mit drei konkreten Aufträgen verbunden:

1. Prüfung der Einführung einer Mindestwohnsitzfrist in der Schweiz als Voraussetzung zum Erwerb von Grundeigentum;
2. Prüfung von Massnahmen zur Lösung der Problematik betreffend Zweitwohnungen («kalte Betten»), vor allem in Tourismusorten und Vorlegung von entsprechenden Varianten;
3. Prüfung der Vorlage dieser gesetzlichen Entwürfe zusammen mit den Tandem-Initiativen «Rettet den Schweizer Boden».

Bei der Vorlage zur Änderung des Raumplanungsgesetzes ist der Rückweisungsantrag der Kommissionsmehrheit ebenfalls mit einem Auftrag verbunden. So haben die flankierenden Massnahmen die unterschiedlichen Bedürfnisse zu berücksichtigen und die Konsequenzen für die Kantone, aber auch für die Regionen und die Gemeinden aufzuzeigen. Dabei soll bei der Überarbeitung die heutige Aufgabenteilung zwischen dem Bund und den Kantonen in der Raumplanung jedoch grundsätzlich beibehalten werden.

Wie Sie den Unterlagen entnehmen können, ist Eintreten bei beiden Vorlagen unbestritten. Allerdings gibt es Minderheitsanträge, welche die Rückweisung ablehnen respektive den mit dem Rückweisungsantrag verbundenen Auftrag etwas anders formulieren möchten.

Im Namen der Kommissionsmehrheit beantrage ich Ihnen, auf beide Vorlagen einzutreten und sie anschliessend gemäss den Anträgen der Kommissionsmehrheit an den Bundesrat zurückzuweisen.

**Cathomas** Sep (CEg, GR): Die CVP/EVP/glp-Fraktion begrüsst grundsätzlich die Aufhebung des unnötigen Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Die Gefahr einer Überfremdung des einheimischen Bodens ist gering und höchstens in einigen wenigen Fremdenverkehrsarten aktuell. Aber auch diese Orte haben das Problem erkannt und bereits heute griffige Massnahmen in Kraft gesetzt, um eine Eindämmung des Zweitwohnungsbaues zu erreichen.

In den in der UREK geführten Diskussionen und im Mitbericht der Kommission für Rechtsfragen sind sehr unterschiedliche Meinungen über die Wirkung des Bundesgesetzes und sehr unterschiedliche Erwartungen zum Ausdruck gekommen. Eine Aufhebung der Lex Koller wird im Parlament darum kaum eine Mehrheit erhalten. Das Thema «Zweitwohnungen und die damit verbundenen kalten Betten» ist zurzeit sehr aktuell.

Die Volksinitiative «Rettet den Schweizer Boden» bestätigt die im Volk herrschende Meinung und fördert die Emotionen bzw. Ängste zusätzlich. In der Praxis ist es jedoch so, dass weder die Volksinitiative noch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland das Problem der Zweitwohnungen lösen kann. Das Bundesgesetz regelt einzig und allein den Verkauf von Zweitwohnungen an Personen im Ausland. In der Schweiz wohnhafte Angehörige von EU- und Efta-Staaten können schon heute bewilligungsfrei jegliche Art von Wohneigentum erwerben. Vom Gesetz betroffen sind somit nur Personen, welche nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen und rechtmässigen Wohnsitz zu nehmen.

In der Schweiz gibt es zurzeit 420 000 Zweitwohnungen. Davon sind 83 Prozent im Besitz von Schweizern. Das im Jahre 1983 in Kraft getretene Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland wirkt also nur auf ein kleines Segment der Zweitwohnungen. Die Zersiedelung und der damit verbundene Flächenverbrauch konnten im Verlauf der letzten 25 Jahre trotz Lex Koller nicht eingedämmt werden. Das Gegenteil geschah: Zwischen 1980 und 2000 ist der Anteil der Zweitwohnungen mit 75 Prozent anteilmässig fast 2,5-mal stärker gewachsen als das Total aller Wohnungen.



Beim Begriff «Zweitwohnung» wird in der politischen Diskussion allerdings zu wenig zwischen den bewirtschafteten Zweitwohnungen, d. h. jenen mit einer guten Auslastung, und den nichtbewirtschafteten, schwach ausgelasteten Zweitwohnungen differenziert. Das Problem besteht nur bei den schwach benutzten Zweitwohnungen. Dieses kann aber nicht mit der Beibehaltung der Lex Koller gelöst werden.

Die am stärksten betroffenen Kantone – wie z. B. die Kantone Wallis und Graubünden – entwickeln zurzeit Massnahmen und Anreize zur Erhöhung der Belegungsdauer und zur Einschränkung des Baus von Zweitwohnungen. Eine stärkere Auslastung der sogenannten kalten Betten liegt jedoch im Interesse einer besseren touristischen Wertschöpfung und ist für die betroffenen Kantone und Regionen von existenzieller Bedeutung.

Im Zusammenhang mit der Diskussion über die Aufhebung der Lex Koller und mit Bezug auf die Auslastung der Zweitwohnungen muss hier auch erwähnt werden, dass die in ausländischem Besitz stehenden Zweitwohnungen vermehrt vermietet werden und stärker ausgelastet sind als diejenigen, die den Schweizern gehören. Die von der Mehrheit beantragte Einführung einer Mindestwohnsitzfrist in der Schweiz als Voraussetzung zum Erwerb von Grundeigentum ist grundlegend falsch, weil es nicht die an Ausländer veräusserten Zweitwohnungen sind, die zu den erwähnten Problemen führen. Bezüglich neuer Zweitwohnungen müssen klare und umsetzbare Regelungen festgelegt werden, welche generell eine bessere Bewirtschaftung und Auslastung garantieren.

Weil die regionalen Bedürfnisse in unserem Land sehr unterschiedlich sind, müssen die flankierenden Massnahmen zur Regelung des Zweitwohnungsbaus kantonal und regional abgestimmte Bedingungen erfüllen. Gerade im ländlichen Raum hat der Tourismus eine besondere wirtschaftliche Bedeutung, welche eine entsprechende Berücksichtigung der lokalen Situation erforderlich macht. Darum ist es auch dringend notwendig, die gesetzlichen Vorgaben an neue, im europäischen Markt sehr im Trend stehende Beherbergungsformen anzupassen, welche warme Betten schaffen und hohe Belegungszahlen garantieren. Das Gesetz muss eine Definition des Betriebsstättenbegriffes beinhalten und den Zutritt ausländischer Investoren für diese hybriden Beherbergungsformen ermöglichen. Trotzdem darf eine Revision oder sogar die Aufhebung der Lex Koller nicht als Pfand für eine Verstärkung der Einflussnahme des Bundes im Bereich der Raumplanung oder für einen neuen, einschneidenden und eigentumsfeindlichen Markteingriff im Bereich des Mietrechtes oder zum Schutz gegen Bodenspekulation als sogenannte flankierende Massnahmen eingesetzt werden.

Die Kriterien für die zu treffenden Massnahmen zur Regelung des Zweitwohnungsbaus müssen gemeinsam mit den betroffenen Kreisen, das heisst mit den Kantonen und Regionen, erarbeitet werden und sollen die bereits eingeleiteten und umgesetzten Massnahmen berücksichtigen. Von den Kantonen wird eine Änderung der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen in der Raumplanung nicht akzeptiert. Wie es sich in der Kommissionsverhandlung gezeigt hat, kann nur eine Rückweisung an den Bundesrat und die Überarbeitung der Vorlage durch den Bundesrat im Sinne meiner Ausführungen eine mehrheitsfähige und praktikable Lösung ermöglichen.

Darum bitte ich Sie, beim Geschäft 07.052 dem Antrag der Minderheit I zuzustimmen.

**Messmer Werner (RL, TG):** Wenn ich Vertreter von Tourisuskantonen und von der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BPUK) reden höre, dann reden sie von der Aufhebung der Lex Koller als Chance für die Tourismusorte. Sie sprechen davon, dass die Lex Koller die touristische Entwicklung heute behindere. Das sind Aussagen der Vertreter der betroffenen Regionen. Und es ist wirklich so: Die Wirkung der Lex Koller ist vorbei, das schleckt keine Geiss weg.

1. Es gibt in der Schweiz zum heutigen Zeitpunkt rund 420 000 Zweitwohnungen. Davon sind aber rund 83 Prozent im Besitz von Schweizerinnen oder Schweizern.

2. Die Zersiedelung und der damit einhergehende Flächenverbrauch konnten durch die Lex Koller nicht aufgehalten werden. Diese Probleme und die Lex Koller haben nichts miteinander zu tun.

3. Die berechnete Auseinandersetzung mit dem Problem der sogenannten kalten Betten ist eben nicht mit der Lex Koller zu koppeln. Das hat mit der Lex Koller nichts zu tun, denn wir haben heute generell eine grosse Nachfrage nach solchen Zweitwohnungen und Ferienwohnungen. Wie schon gesagt, sind 83 Prozent aller Besitzer und Besitzerinnen Schweizer. Wir wissen, dass Schweizer Besitzer ihre Wohnungen viel weniger vermieten als ausländische Besitzer.

Im Gegenteil: Ich meine, die Lex Koller steht heute einem dringend notwendigen Strukturwandel gerade in Tourismusregionen eindeutig im Weg. Fachleute haben festgestellt, dass in neuen Beherbergungsformen eine Möglichkeit unter anderen Massnahmen bestehen könnte, um zum Beispiel dem Problem der «kalten Betten» begegnen zu können. Diese neuen Beherbergungsformen werden aber durch die Lex Koller stark behindert oder sogar verunmöglicht. Die sogenannte hybriden Beherbergungsformen, die eine Mischform zwischen vermieteter Wohnung und Hotel darstellen und eben eine erhöhte Auslastung der Infrastrukturen bedeuten würden, sind nur durch die Aufhebung der Lex Koller realisierbar; zumindest wird dieser Strukturwandel durch die Lex Koller stark behindert. Wenn dieser Strukturwandel nun aber nicht wie gewünscht und nicht, wie es möglich ist, stattfinden kann, werden unsere Tourismusorte das Ziel, langfristig attraktive und wertschöpfungsstarke Tourismusdestinationen zu werden, eben nicht erreichen.

Das Interesse von Ausländern an Investitionen in Resorts und Hotels in schweizerischen Tourismusorten ist derzeit gross. Diese Investoren bringen aber nicht nur Geld, sondern vor allem auch Know-how, internationale Distributionssysteme, und – was am wichtigsten ist – sie bringen Gäste. Mit der Aufhebung der Lex Koller leisten wir ebenfalls einen grossen Beitrag, administrativen Aufwand und entsprechende Belastungen abzubauen. Dies ist ein weiterer Beitrag zur Liberalisierung der schweizerischen Wirtschaftsordnung und zu einer Positionierung der Schweiz als dynamischem und im internationalen Wettbewerb attraktivem Wirtschaftsstandort. Eine Studie des renommierten Büros Wüest & Partner hat zudem ergeben, dass nicht mit einem Anstieg der Mieten zu rechnen ist – im Gegenteil. Wenn schon, profitiert hier voraussichtlich die Bauwirtschaft, was ja an und für sich eine löbliche Entwicklung wäre, allerdings mit der Folge, dass, je mehr Wohnungen auf den Markt kommen, auch die Mietpreise entsprechend unter Druck kommen.

Noch ein Wort zum Thema der sogenannten kalten Betten und zur Zersiedelung. Dieses Problem ist, wie schon angedeutet, nun einmal nicht mit der Lex Koller zu lösen, sondern ist in erster Linie ein raumplanerisches Thema. Raumplanerische Massnahmen dürfen aber nicht vom Bund uniform über die ganze Schweiz gelegt werden. Dies gehört in die Kompetenz der Kantone, ja sogar, davon bin ich fest überzeugt, auch in die Kompetenz der Gemeinden. Die Probleme der einzelnen Tourismusorte sind zu unterschiedlich und müssen darum individuell und situationsgerecht angepasst bearbeitet werden.

Es ergibt zudem absolut keinen Sinn, die Lex Koller aufzuheben und gleichzeitig über den Weg des Raumplanungsgesetzes strengere Auflagen und Vorschriften, also neue Hindernisse, einzuführen. Linke Kreise verlangen sogar Eingriffe in das Mietrecht. Der Vorschlag des Bundesrates ist in dieser Beziehung absolut genügend. Er lässt die individuelle Lösungsmöglichkeit, die Lösungssuche offen und respektiert die Hoheit der betroffenen Kantone, ja sogar der einzelnen Tourismusregionen.

Darum bitte ich Sie, meinen Minderheitsanträgen zuzustimmen. Machen wir jetzt vorwärts mit der Aufhebung der Lex Koller! Die Verschleppungstaktik, die im Moment stattfindet,

wieder mit einer unheiligen Allianz aus den Linken und der SVP, behindert den Fortschritt und eine zeitgemässe Anpassung an unsere Bedürfnisse, aber vor allem an die Bedürfnisse unserer Tourismusregionen zugunsten eines Fortschritts unserer Wirtschaft und von uns allen, auch von uns Gewerblern.

**Stump Doris (S, AG):** Die SP-Fraktion unterstützt den Antrag der Mehrheit der Kommission und weist die beiden Vorlagen an den Bundesrat zurück. Wir tun dies nicht, weil wir glauben, dass mit der Lex Koller unsere siedlungspolitischen Probleme gelöst würden. Aber die Lex Koller hatte in den letzten Jahren zumindest eine nachfragedämmende Wirkung und behinderte eine unkontrollierte Entwicklung in die Landschaft hinaus.

Die Lex Koller wurde ursprünglich erlassen zur Abwehr der Überfremdung und in der Absicht, den Erwerb von Bauland für die schweizerische Bevölkerung erschwinglich zu machen oder zu erhalten. In den letzten Jahren jedoch wurde die Lex Koller vor allem im Zusammenhang mit der Personenfreizügigkeit gelockert und hatte tatsächlich immer weniger Wirkung. Die Landschaft wird weiter zersiedelt. Leere Ferienwohnungen belasten die Tourismusgebiete, und die vielen Zweitwohnungen in den Städten erhöhen den Druck auf die Mieten. Eine Aufhebung der Lex Koller ohne griffige flankierende Massnahmen würde diesen Druck noch erhöhen, denn – wir haben es gehört – ausländische Investoren sind an Immobilien in der Schweiz interessiert. Deshalb hätte die Aufhebung der Lex Koller unabsehbare, möglicherweise aber sehr negative Wirkungen auf den schweizerischen Liegenschaftensmarkt. Ausländische Investoren wären vor allem an hohen Renditen interessiert. Die Mieten in den bereits teuren Städten würden noch mehr steigen.

Statt einer zahllosen Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, wie sie vom Bundesrat vorgelegt wurde, fordert die SP eine umfassende Analyse der Probleme unserer Siedlungspolitik und unseres Wohnungsmarktes und, daraus abgeleitet, griffige Massnahmen, die die Probleme der Zersiedelung der Landschaft, der «kalten Betten» in den Tourismusgebieten sowie der steigenden Mieten in den Agglomerationen lösen können. Die SP ist bereit, die Lex Koller aufzuheben, wenn nachweislich griffige Massnahmen zur Begrenzung der Spekulation mit Schweizer Boden getroffen wurden, wenn griffige Massnahmen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Mietzinserhöhungen bei Handänderungen umgesetzt und wenn zur Beschränkung der Ausweitung der Bauzonen und der Zunahme der Zweitwohnsitze bzw. der «kalten Betten» klare Massnahmen getroffen worden sind.

Da eine Totalrevision des Raumplanungsgesetzes in Vorbereitung ist, sollen diese raumplanerischen Massnahmen im Rahmen dieser Totalrevision getroffen werden, und es soll jetzt nicht vorgängig schnell eine Teilrevision durchgezogen werden. Die vom Bundesrat in der Vorlage zur Revision des Raumplanungsgesetzes vorgeschlagenen Massnahmen würden diese Ziele nie erreichen; deshalb müssen sie überarbeitet werden.

Die SP-Fraktion unterstützt deshalb die Mehrheit der Kommission und weist die beiden Vorlagen zurück.

**Sommaruga Carlo (S, GE):** Les socialistes ne sont pas des fétichistes nationalistes. Ils défendent des valeurs sociales et environnementales. Or, sous l'angle des conséquences sociales et environnementales, le groupe socialiste refuse d'entrer en matière sur l'abrogation de la lex Koller et il appuie la proposition de renvoi de la majorité au Conseil fédéral pour les deux objets.

Certes, la lex Koller contient des discriminations à l'égard des étrangers et entre catégories d'étrangers. Nous l'avons clairement dit dans le cadre de la consultation. Certes, la lex Koller a déjà permis un certain nombre de choses dans le cadre de l'ouverture du marché immobilier à des investissements étrangers, mais nous sommes loin d'une libéralisation complète. L'abrogation pure et simple de la lex Koller – malgré les mesures d'accompagnement qui y sont liées, proposées par le Conseil fédéral – n'est pas acceptable. Elle en-

traîne une augmentation de la spéculation sur les terrains et les biens immobiliers. Elle engendrerait une croissance du nombre de lits froids, et cela aussi dans les villes à vocation touristique internationale, comme Genève, Lausanne et Zurich.

En effet, l'ouverture du marché à toutes les catégories de personnes physiques est en soi juste, et l'adoption du critère non discriminatoire de la non-résidence, implicite aux quotas, pour limiter la possession d'immeubles ou de logements par les non-résidents du lieu est certainement adéquate. Mais encore faut-il, avant que cela n'intervienne, que des règles solides en matière d'aménagement du territoire, applicables en milieu urbain comme en milieu alpin, soient adoptées. Doris Stump s'est aussi exprimée sur la position socialiste à ce sujet et je n'y reviendrai pas.

L'ouverture complète du marché immobilier aux capitaux étrangers par l'abrogation de la lex Koller, défendue par les radicaux et les libéraux comme par le Conseil fédéral, n'est pas souhaitable sans que des mesures d'accompagnement spécifiques de type social ne soient adoptées. Je rappelle que la libéralisation du marché immobilier et l'arrivée massive de fonds étrangers sur les marchés de New York, Londres, Madrid, Barcelone ont créé des bulles spéculatives non maîtrisées, qui se sont retournées contre la classe moyenne et les classes populaires de ces villes. Le prix de vente et de location des logements a explosé. Voulons-nous que cela se reproduise en Suisse où les loyers sont déjà les plus élevés d'Europe? Certainement pas!

Or en cas de libéralisation complète, l'arrivée massive de capitaux sur le marché immobilier suisse est programmée. Les bourses et les marchés obligataires sont en baisse. Les fonds souverains regorgent d'argent. Les acteurs économiques et financiers du secteur de la finance internationale attendent avec un appétit certain et non dissimulé l'ouverture du marché immobilier suisse.

Contrairement à une légende propagée par les perspicaces analystes financiers et immobiliers, qui n'ont pas vu venir la crise des «subprimes», l'arrivée des capitaux étrangers ne produira pas une augmentation des constructions de résidences principales. C'est sur les immeubles déjà construits, sans risque de promotion, c'est-à-dire sur des objets de rendement déjà existants, que s'orienteront les capitaux. Par ailleurs, là où aujourd'hui sévit la crise du logement, comme dans l'Arc lémanique ou les centres urbains, ce n'est pas l'argent qui manque: les investisseurs suisses, les caisses de pension suisses et les fonds de placement suisses, notamment, disposent des ressources financières nécessaires, ce qui montre que ce sont les terrains qui manquent pour que de l'habitat collectif soit construit dans les centres urbains ou près de ceux-ci. Il manque aussi la volonté politique de construire de l'habitat à loyer modéré.

Rappelons que la lex Koller actuelle permet déjà l'investissement immobilier pour le logement d'intérêt public. Le maintien de la lex Koller en l'état actuel ne bloque donc pas la construction de logements à vocation sociale.

L'augmentation des loyers suite à l'achat au prix fort des immeubles d'habitation est inéluctable en cas d'abrogation de la lex Koller. Il faut donc ici l'interdiction d'une augmentation du loyer en cours de bail en cas de vente de l'immeuble. C'est une mesure qui est contenue dans le projet de révision du droit du bail, présenté par le Conseil fédéral, mais c'est insuffisant.

Il faut plus encore une mesure de protection contre les congés donnés pour relouer plus cher. Aujourd'hui, ces congés, malheureusement, sont possibles. Non seulement ils sont mis en pratique par des cow-boys de l'immobilier, mais aussi par des investisseurs institutionnels privés – et je citerai, parmi certains, la Winterthur Assurances. Les capitaux étrangers vont accroître ce phénomène. Il faut donc cette protection contre les congés donnés pour relouer plus cher. C'est dans ce sens d'ailleurs que s'est exprimée la Commission des affaires juridiques dans son corapport. Le mandat de renvoi au Conseil fédéral intègre implicitement cette problématique dans son volet général.

Pour ce motif également, l'Asloca et le groupe socialiste vous invitent à soutenir le renvoi des deux objets au Conseil fédéral.

**Darbellay** Christophe (CEg, VS): Monsieur Sommaruga, vous avez répété le catalogue de revendications de l'Asloca de A à Z. Les experts, à propos de l'abrogation de la lex Koller, pensent qu'il y a effectivement un risque de spéculation sur des objets exceptionnels, de type villa les pieds dans l'eau au bord du «lac de Genève», qui se vendraient 25 millions de francs au lieu de 15 millions. Est-ce que c'est cela votre manière de défendre la classe moyenne et la classe populaire?

**Sommaruga** Carlo (S, GE): Monsieur Darbellay, il y a effectivement une double pression qui peut intervenir. Récemment, j'ai eu l'occasion d'aller au Koweït et en Arabie saoudite avec une délégation officielle, et j'ai rencontré un certain nombre de personnes qui rêvent d'avoir des résidences secondaires à Genève, à Lausanne ou sur la Côte, qu'ils utiliseraient un ou deux mois par année pour eux-mêmes et leur famille. Cela, c'est une pression sur des objets de luxe, que ces personnes souhaitent acquérir, et qui ferait augmenter les prix de manière relativement importante.

Mais vous oubliez le deuxième élément. Il y a des fonds d'investissement, voire des sociétés de capitaux étrangères qui souhaitent acquérir des biens situés au centre des villes, à Genève, à Zurich ou à Bâle, qui ont une capacité de rendement élevé. C'est là-dessus qu'il y aura une ruée des capitaux, bien plus que sur les villas.

Je souhaite encore apporter une rectification par rapport à ma précédente intervention: le groupe socialiste accepte effectivement d'entrer en matière, mais il est favorable au renvoi des deux objets au Conseil fédéral. J'ai commis une erreur et je vous prie de m'en excuser.

**Brunner** Toni (V, SG): Ich möchte Sie im Namen der SVP-Fraktion bitten, die Vorlage an den Bundesrat zurückzuweisen. Die SVP-Fraktion ist gegenüber einer generellen Aufhebung der Lex Koller kritisch eingestellt und kann dieser so nicht zustimmen, wenn nicht verhindert wird, dass Schweizer Boden zum Spekulationsobjekt wird. Daher unterstützen wir die Mehrheit der Kommission. Der Bundesrat muss, bevor er Antrag ans Parlament stellt, zu seinen Hausaufgaben kommen, diese machen, und das gerade auch darum, weil niemand die konkreten Auswirkungen einer Aufhebung der Lex Koller genau abschätzen kann. Die Folgen, die das haben könnte, konnte uns niemand schildern, auch in der Kommission nicht. Es sind also unserer Ansicht nach vertiefte Abklärungen und auch bessere Lösungsvorschläge gefragt. Genau dies fordert die Mehrheit der Kommission. Diese ist sich auch bewusst, dass es sich grundsätzlich um zwei verschiedene Problembereiche handelt, mit denen wir uns in dieser Vorlage konfrontiert sehen. Es ist einerseits die Problematik der grossen Nachfrage ausländischer Grundstückserwerber. Es gibt an gewissen Orten – das sind vor allem die attraktiven Tourismusorte – eine Warteschlange; das ist bekannt. Andererseits ist es die Problematik betreffend den Zweitwohnungsbau, und hier betrifft es natürlich nicht nur Ausländer, sondern auch Inländer. Die «kalten Betten» sind natürlich auch an besonders attraktiven Ferienorten ein spezielles Problem. Um diesem Problem auf den Grund zu gehen, ist der Auftrag der Kommissionmehrheit eben damit verbunden, dass die Rückweisung an den Bundesrat einiges beinhaltet, was wir geliefert haben wollen, zum Beispiel die Prüfung einer Mindestwohnsitzdauer in unserem Land als Voraussetzung, um als Ausländer überhaupt Grundeigentum erwerben zu können. Das ist eine mögliche Massnahme um sicherzustellen, dass nicht einfach spekulative Absichten hinter einem Erwerb stehen.

Zudem verlangen wir verschiedene Varianten, wie den Herausforderungen des Zweitwohnungsbaus, den ich vorher angesprochen habe, generell begegnet werden kann. Und hier wird vom Bundesrat eine mögliche Massnahme aufgezeigt. Vielleicht gibt es aber noch bessere, nämlich die flankieren-

den Massnahmen, die der Bundesrat im RPG vorsieht. Darum haben wir uns, unabhängig von der Lex-Koller-Vorlage, dafür ausgesprochen, dass das Raumplanungsgesetz solche Massnahmen vorsehen kann. Sie sehen das in der zweiten Vorlage im Zusammenhang mit dem Raumplanungsgesetz. Es ist von uns aus gesehen, gerade weil es auch um die Problematik des Zweitwohnungsbaus geht, durchaus eine Lösung, im RPG flankierende Massnahmen zu schaffen.

Gebiete zu bezeichnen, in denen Massnahmen für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungsbauten ergriffen werden, ist eine mögliche Variante. Das genügt uns von der SVP nicht, es müssen weitere Varianten geprüft werden. Wir wollen, dass der Bundesrat die Varianten der Mehrheit prüfen muss, bevor er eine neue Vorlage bringt, und wir wollen, dass diese Mehrheit mit der Rückweisung hier in diesem Parlament auch obsiegt.

**von Siebenthal** Erich (V, BE): Die Schweiz mit ihrer grossen Vielfalt ist nach wir vor ein sehr attraktives Tourismusland. Es ist von grosser Wichtigkeit, dass der Hauptpfeiler, auf dem der Tourismus steht, nicht immer mehr angesägt wird. Unser Potenzial ist die Natur, und die haben wir nur einmal. Es ist bekannt, dass einige Tourismusorte Probleme mit den sogenannten kalten Betten haben. Die betroffenen Gemeinden haben zum Teil Massnahmen getroffen, meines Erachtens aber zu spät. Es muss in Zukunft verhindert werden, dass wir zunehmend Dörfer haben, die nur über eine sehr kurze Zeit voll ausgelastet sind. Die grosse zukünftige Herausforderung ist, ein Gleichgewicht zu finden zwischen der Wirtschaft, die auf neue Flächen angewiesen ist, und dem Tourismus, der immer mehr von freien Flächen und von möglichst unberührten, intakten Gegenden abhängig ist. Das alles muss im Wissen darum geschehen, dass unser Land immer gleich gross bleibt. Wir haben in unserem Land 420 000 Zweitwohnungen. Davon fallen 17 Prozent unter die Lex Koller. Das heisst, der grösste Teil der Zweitwohnungen ist «hausgemacht».

Die SVP-Fraktion unterstützt den Antrag der Mehrheit auf Rückweisung beider Geschäfte mit Auflagen an den Bundesrat. Warum? Weil der Bundesrat beauftragt wird, Vorschläge auszuarbeiten, um dieser Entwicklung entgegenzutreten sowie die gesamte Raumplanung mit einzubeziehen.

**Grin** Jean-Pierre (V, VD): Le contexte politico-économique actuel ne permet pas l'abrogation pure et simple de la lex Koller, qui joue un rôle de modérateur sur le marché immobilier de notre pays. Les mesures d'aménagement du territoire sont peut-être susceptibles de remplacer la loi du point de vue de la gestion du territoire par les cantons et les communes, par contre l'aspect économique et financier en sera forcément absent.

Si cette loi ne prévoit pas une limitation des prix, elle remplit tout de même un rôle de régulateur sur le marché immobilier des logements de vacances ou autres. Si l'on abroge cette loi, il sera d'une part beaucoup plus difficile pour un résident suisse d'acquérir un mazot ou un studio dans une station. D'autre part, l'abrogation risque d'aboutir à l'arrivée de capitaux étrangers conséquents sur le marché immobilier, avec forcément des répercussions pour les populations locales.

Est-il vraiment opportun de supprimer un instrument régulateur au moment même où la Bourse est incertaine et où l'immobilier est attractif pour les capitaux étrangers cherchant la sécurité du capital investi et de nos institutions et non un rendement élevé? Cela représentera une concurrence pour les investissements immobiliers de nos caisses de pension pour lesquelles le rendement est aussi important que la pérennité du capital. Une surenchère immobilière va forcément se reporter en partie sur les loyers qui vont de ce fait aussi augmenter.

L'édition de normes, directives en matière d'aménagement du territoire, constitue une solution potentielle en donnant une certaine autonomie aux cantons par l'intermédiaire de leur plan directeur – ce que l'on peut approuver. Mais cette seule mise en oeuvre n'aura pas d'effets suffisants dans le



contexte financier actuel et sur l'attractivité de l'immobilier de notre pays pour les étrangers.

Pour toutes ces raisons, le groupe UDC n'entrera pas en matière. Il vous propose de renvoyer le projet afin que des mesures financières et pistes d'accompagnement soient liées à une éventuelle abrogation.

**Teuscher Franziska (G, BE):** Trotz Raumplanungsgesetz ist der Bodenverbrauch in der Schweiz enorm. Jede Sekunde geht ein Quadratmeter Kulturland unter Beton verloren. Trotz Lex Koller sind in St. Moritz oder Gstaad viele Wohnungen für Einheimische unbezahlbar. Die Immobilienpreise an der Zürcher Goldküste steigen seit Jahren ins Unermessliche. Es besteht also Handlungsbedarf. In dieser desolaten Situation schlägt der Bundesrat nun vor, die Lex Koller aufzuheben. Das ist für die grüne Fraktion unverständlich, obschon auch wir den fremdenfeindlichen Charakter, der die Lex Koller prägt, nicht unterstützen. Heben wir die Lex Koller aber im jetzigen Moment auf, nimmt der Druck zu, das Baugebiet weiter auszudehnen.

Für die grüne Fraktion ist der Landwirtschaftsboden eine wertvolle Ressource, die wir vor Überbauung und Spekulation schützen müssen. Daher sind die Grünen nicht bereit, die Lex Koller im jetzigen Moment aufzuheben. Die Instrumente zum Schutz unseres Kulturlandes müssen verstärkt werden, um den überbordenden Zweitwohnungsbau in Tourismusgebieten und das Ausufern der Bauzonen im Mittelland zu stoppen. Denn dagegen konnte die Lex Koller bis anhin zu wenig ausrichten.

Die heutige Raumentwicklung entspricht den verfassungsmässigen Vorgaben im Bereich nachhaltige Entwicklung nicht. Das stellt auch das Bundesamt für Raumentwicklung in seinem Bericht aus dem Jahr 2005 fest. Die Grünen unterstützen daher die Mehrheit der Kommission, welche die beiden Vorlagen an den Bundesrat zurückweisen will – mit dem klaren Auftrag, dafür zu sorgen, dass der Schweizer Boden nicht noch stärker zum Spekulationsobjekt verkommt.

Wenn wir, wie es der Bundesrat vorschlägt, die Lex Koller abschaffen, ist der Bauboom in Ferienorten vorprogrammiert. Zweitwohnungen werden wie die Blumen im Frühling aus dem Boden spriessen. Der Bundesrat ist sich dieser Gefahr bewusst. Daher will er die Kantone verpflichten, in Tourismusgebieten den Zweitwohnungsbau via Richtplanung in die erwünschte Richtung zu lenken, wie er selber schreibt. Dieser Vorschlag ist blauäugig. Die Standortkonkurrenz zwischen den Ferienregionen wird griffige Massnahmen zum Schutz von Landschaft und Ortsbild verhindern. Für einen möglichen Bauboom ausserhalb der Tourismusgebiete sieht der Bundesrat zudem gar keine Massnahmen vor.

Die Grünen unterstützen den Bundesrat in seiner Absicht, den Zweitwohnungsbau neu zu regeln. Die Grünen begrüssen auch, dass der Bundesrat die Lex Koller abschaffen will, weil sie eben einen fremdenfeindlichen Charakterzug enthält. Der Zweitwohnungsbau soll sich nicht mehr an der Nationalität der Bau- und Kaufinteressierten orientieren. Der Zweitwohnungsbau ist ein Teil des Wohnungsbaus und muss wie dieser eine nachhaltige Raum- und Siedlungsentwicklung zum Ziel haben. Daher schlagen die Grünen vor, den Zweitwohnungsbau auf nationaler Ebene zu kontingentieren. So könnte der Zweitwohnungsbau in der Schweiz wirksam gesteuert werden. Dieses Anliegen kann der Bundesrat im Rahmen der laufenden Revision des Raumplanungsgesetzes aufnehmen.

Die Grünen treten also auf diese zwei Vorlagen ein, weisen sie dann aber gleich an den Bundesrat zurück, mit dem Auftrag, den Boden in der Schweiz nicht weiter zum Spekulationsobjekt verkommen zu lassen.

**van Singer Christian (G, VD):** Quoi de plus normal que de souhaiter l'abrogation de cette loi qui discrimine les étrangers non résidents qui veulent acquérir un bien immobilier en Suisse? Il est vrai que n'importe quel citoyen helvétique peut acheter une résidence secondaire à l'étranger, par exemple dans le midi de la France, s'il en a envie. Pourquoi la réciproque resterait-elle interdite? La réponse est facile-

ment compréhensible: l'abrogation de la lex Koller, sans mesures d'accompagnement préalables valables, va certainement aggraver deux problèmes sérieux.

Premièrement, il y a l'explosion du nombre de résidences secondaires et de lits froids. Dans de nombreuses stations touristiques, elle menacera non seulement les paysages et le développement durable de ces localités – le territoire suisse est limité, nous ne pouvons continuer à le bétonner toujours plus –, mais aussi les équilibres sociaux, les autochtones ne trouvant plus à s'y loger à des prix abordables. Voulez-vous vraiment qu'à terme, les enfants du pays qui veulent vivre et travailler dans des stations touristiques doivent loger en plaine et faire quotidiennement la navette?

Dans le cadre de la journée de Suisse Tourisme, j'ai assisté tout à l'heure à la projection d'un film, avec des paysages magnifiques, et certains d'entre vous l'ont sûrement aussi apprécié. Pensez-vous que, si ces paysages étaient parsemés de résidences secondaires – qui restent vides la plupart du temps –, ils resteraient toujours aussi attractifs et pourraient toujours servir de vitrine pour notre tourisme? Certainement pas. Par conséquent, il est indispensable de prendre d'abord des mesures et ensuite d'abroger la loi.

Deuxièmement, l'abrogation de la lex Koller sans mesures d'accompagnement risque de ne pas avoir des conséquences négatives seulement dans les stations touristiques, mais aussi dans les centres urbains. L'afflux de capitaux étrangers dans l'immobilier renforcerait encore la spéculation et les loyers augmenteraient encore plus. Là aussi, des mesures efficaces doivent être prises et des adaptations législatives et réglementaires adoptées avant l'abrogation de cette loi.

C'est pourquoi le groupe des Verts vous invite à suivre la majorité de la commission, c'est-à-dire à renvoyer le projet au Conseil fédéral.

**Germanier Jean-René (RL, VS):** Le groupe radical-libéral vous demande de rejeter les propositions de renvoi pour que l'on puisse enfin abroger cette loi. Nous voulons que les mesures d'accompagnement soient l'affaire des cantons et des communes concernés.

De la loi von Moos limitant la vente de résidences aux étrangers dans les années 1960 à l'actuelle lex Koller, le nombre de constructions de résidences secondaires a été multiplié par quatre. Il a passé en quarante ans de 75 000 à 420 000 habitations secondaires en 2005. On le constate, les différentes lois antivenite à des étrangers n'ont pas atteint leur objectif de limitation des logements touristiques. 17 pour cent seulement des résidences secondaires, c'est-à-dire moins d'une habitation sur cinq, appartiennent à des étrangers. Si je souhaite rappeler ces proportions, Mesdames et Messieurs les opposants à l'abrogation, c'est parce que, manifestement, la lex Koller n'a rien à voir avec vos motivations. La confusion entretenue entre les problèmes d'aménagement du territoire et cette loi obsolète est totale. L'alliance entre les nationalistes de ce conseil et les adeptes de la croissance zéro ou du stop à la construction nous amène à cette majorité contre nature qui propose aujourd'hui le renvoi du projet. Les deux pensées ont tout de même un point commun: c'est une certaine approche dirigiste, je dirai même coloniale, de l'aménagement du territoire, contestant aux populations concernées la capacité et le droit de résoudre les problèmes.

Tout à l'heure, en entendant Monsieur Grin, qui souhaite se réserver la possibilité d'acheter des mazots ou des habitations secondaires à bon marché en excluant la possibilité de vente à des étrangers, j'ai eu l'impression que, si on interdisait la vente des vins à des étrangers, on aurait des bouteilles moins chères, ou que, si on n'exportait pas de fromage, il serait moins cher pour les Suisses. C'est un raisonnement de protectionniste et qui relève d'un conservatisme d'un autre temps.

Du côté de l'UDC, je m'étonne que certains députés puissent prétendre faire partie de la famille libérale. Ce n'est pas rendre service au pays, à son économie, à l'emploi que de vouloir limiter les investissements étrangers – et la gauche

s'est ralliée à ce nationalisme de discrimination –, qu'ils soient institutionnels ou privés. La provenance des fonds investis ne joue aucun rôle sur l'aménagement du territoire. L'industrie peut bénéficier de fonds étrangers qui permettent la construction d'usines sur de vastes terrains. C'est sans comparaison avec le peu de surface que nécessite la construction d'une résidence secondaire.

Le secteur hôtelier ou parahôtelier a un véritable besoin de capitaux. Je m'étonne ainsi de retrouver les mêmes députés, qui refusent toute forme de soutien public à ce secteur touristique, monter au front pour empêcher les investissements étrangers. Cette attitude est anti-économique et discriminatoire.

La lex Koller, en limitant le nombre de propriétaires étrangers, favorise aussi les volets clos, car vous ne le savez peut-être pas, Monsieur Toni Brunner, mais nos hôtes étrangers demeurent beaucoup plus dans leurs résidences que les vacanciers suisses. En fait, les lits étrangers sont beaucoup moins froids que les lits suisses! Ces étrangers, qui sont souvent des résidents permanents, ne coûtent pas cher à notre collectivité et paient beaucoup d'impôts. Ils sont surtout de bons investisseurs pour l'entretien de leurs bâtiments. C'est un des effets pervers de cette loi: en dissuadant l'investissement, elle favorise le vieillissement du parc immobilier, avec tout ce que cela implique en termes d'isolation et de consommation d'énergie.

L'opposition des Verts se focalise principalement sur les grands projets immobiliers des Alpes. Or tous les développements ne sont pas des atteintes spéculatives à notre environnement. Il y a d'ailleurs des projets, comme par exemple les «Maisons de Biarritz» à Champéry, qui s'intègrent parfaitement au territoire et qui se veulent exemplaires en matière de protection de l'environnement. Les autres projets sont soumis aux différentes lois et autorisations qui permettent aux pouvoirs publics de s'opposer. Là aussi, on se trompe de combat et certains membres du groupe des Verts le reconnaissent: La lex Koller ne résout pas les problèmes d'aménagement du territoire.

Notre groupe veut que les mesures d'accompagnement soient du ressort des cantons. On l'a constaté dans ce débat, en Suisse, chaque région ou canton doit résoudre des problèmes bien différents d'un endroit à l'autre. Dans certaines villes frontalières, notamment à Genève, ce sont les prix des locations qui posent problème. Ces cités doivent pouvoir proposer des mesures adéquates, favorables au logement. Mais nous n'intervenons pas pour ces problèmes. Dans les régions touristiques, c'est plutôt l'habitat dispersé qui pose problème. Les zones à bâtir réservées à la population locale sont alors aussi des solutions que les communes doivent pouvoir proposer.

De telles différences démontrent clairement qu'une solution pour tout le pays serait une erreur et que la responsabilité de prendre les mesures qui accompagneront cette abrogation appartient bien aux cantons et aux communes.

La lex Koller est l'otage de revendications qui n'ont pas de rapport avec les objectifs à atteindre et les préoccupations exprimées dans ce débat d'entrée en matière. Je vous demande instamment de soutenir la proposition de la minorité II (Messmer) et de ne pas renvoyer le projet au Conseil fédéral.

**Chevrier Maurice (CEg, VS):** Rappelons que la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger – successivement lex von Moos, lex Celio, lex Furgler, lex Friedrich et aujourd'hui lex Koller – avait comme objectif premier de prévenir une emprise étrangère excessive sur le sol suisse. Au fil des ans, cette finalité initiale s'est largement modifiée, sa vocation a été totalement biaisée. Et aujourd'hui, force est de constater que le critère de la nationalité de l'acquéreur ne paraît plus du tout pertinent. Constatons également qu'il n'y a pas eu de bradage du sol suisse, que la lex Koller est désuète, voire obsolète, d'autant plus que ce texte a été progressivement vidé de sa substance, notamment par l'entrée en vigueur des accords bilatéraux.

Comment, sur la scène internationale, justifier le fait qu'un ressortissant communautaire puisse aujourd'hui venir travailler en Suisse, s'installer, acheter et y vivre alors même que l'on empêche cette même personne d'acquérir une résidence secondaire? Ce texte contient des relents xénophobes, et j'ai vraiment peine à comprendre la position du camp rose-vert, chantre de l'ouverture, toujours enclin à soutenir l'étranger même quand celui-ci est en situation irrégulière. En l'occurrence, chers collègues Verts et socialistes, ne vous méprenez pas, ne lâchez pas la proie pour l'ombre et votez en faveur de l'abrogation. Lisez attentivement les dispositions sur l'entrée en vigueur: cette abrogation n'entrera en vigueur que trois ans après la modification de la loi sur l'aménagement du territoire. Vous pouvez donc sans autre voter ce texte, et ensuite vos soucis seront pris en compte dans le cadre du remaniement de la loi sur l'aménagement du territoire, mais pas dans le cadre de l'abrogation.

Le groupe PDC/PEV/PVL, de son côté, soutient cette abrogation moyennant l'adoption de mesures d'accompagnement sur lesquelles nous reviendrons, car le maintien de ce texte en l'état relève d'une grande hypocrisie. En effet, on utilise la lex Koller comme instrument d'aménagement du territoire, comme frein à l'essor économique de certaines régions, comme mesure de politique conjoncturelle alors même que son but originel était tout autre. Ayons le courage d'abroger ce texte en osant affronter de face, et non pas par des chemins de traverse, la vraie question, soit la maîtrise du développement touristique.

Cette question doit être abordée dans les mesures d'accompagnement, qui s'avèrent nécessaires à la condition qu'elles respectent les principes constitutionnels suivants: d'abord, l'article 75 de la Constitution, qui demande à la Confédération de fixer les principes en matière d'aménagement du territoire mais qui donne cette compétence aux cantons; ensuite, l'article 50 de cette même Constitution, qui garantit l'autonomie communale; enfin, l'article 26 qui garantit la propriété. Car à écouter certaines personnes ici, à travers ces textes on en arriverait à l'expropriation matérielle de la majeure partie du territoire du pays.

Un principe qui est cher au parti que je représente ici est celui de la subsidiarité. Faisons confiance et n'ayons pas une crainte systématique des communes. Si les communes ne remplissent pas leurs tâches, que les cantons interviennent. Si les cantons font preuve d'irresponsabilité politique, il appartiendra à la Confédération d'intervenir. Mais n'ayons pas de préjugés négatifs au niveau des collectivités publiques locales.

Entrons en matière, permettons à certaines régions de jouer les atouts qu'elles ont dans les mains. Favorisons, en milieu urbain notamment, la construction de logements destinés à la location. Créons des places de travail, sauvegardons des emplois, générons des recettes fiscales supplémentaires. Et faisons confiance aux populations locales: elles ne scieront pas la branche sur laquelle elles sont assises. Les populations alpines en particulier, que j'ai l'honneur de représenter, ne saccageront pas le capital inestimable que sont le paysage et l'environnement.

Je passe à présent au renvoi des projets. La majorité des membres du groupe PDC/PEV/PVL votera en faveur de la minorité II (Messmer) au projet 07.052, et ce pour les raisons suivantes. Le renvoi au Conseil fédéral est une manœuvre dilatoire pour remettre aux calendes grecques une éventuelle abrogation. Le Conseil fédéral a longuement planché – durant plus de deux ans, j'ai suivi ses travaux – sur le sujet, et il a accouché au forceps, il faut le dire, d'un projet équilibré qui tient compte des intérêts divergents des uns et des autres. La solution qu'il préconise est la voie de la sagesse, du bon sens, la seule à même de préserver notre crédibilité au niveau international.

Surtout, faites l'effort de lire attentivement le mandat que la majorité de la commission confie au Conseil fédéral; cela en vaut la peine, mais cela jette un froid.

Le chiffre 1 subordonne l'acquisition d'un bien immobilier par une personne domiciliée à l'étranger à une certaine durée de domicile en Suisse – je dis bien «de domicile». Cette ad-

jonction est contraire aux accords bilatéraux qui permettent à tout titulaire d'un permis B – indépendant, salarié ou personne n'exerçant pas d'activité lucrative – d'acquérir immédiatement un immeuble en Suisse.

L'acceptation de cette condition équivaudrait en fait à interdire purement et simplement à tout étranger domicilié dans son pays – un Allemand, un Français, un Belge, un Néerlandais et j'en passe – d'acquérir un bien immobilier en Suisse. C'est le retour au droit du sol. Imaginez les conséquences désastreuses au niveau de l'image du pays: cela sent le scandale, l'incident diplomatique. Je ne puis me faire en tout cas à l'idée qu'un socialiste ou qu'un Vert vote une telle disposition aux accents nationalistes très forts. Il faut s'attendre vraiment à tout dans ce Parlement et ne s'étonner de rien!

Le chiffre 2 charge le Conseil fédéral d'envisager des mesures pour résoudre la problématique des lits froids. L'intention est bonne, mais le moyen est mauvais. Il s'agit effectivement d'une fausse bonne idée. Il appartient aux cantons et aux milieux concernés d'ébaucher des solutions pérennes; ils s'y emploient. Le canton du Valais y travaille tous les jours, avec le concours des communes et des régions concernées. Les situations sont tellement différentes d'un lieu à l'autre qu'une solution fédérale apparaît d'emblée dénuée de chances de succès et d'efficacité. Il faut privilégier le cumul des approches et la pluralité des mesures: incitations fiscales, obligation de louer, densité de construction ou autres mesures.

On y ajoute un chiffre 3: les initiatives tandem de l'inénarrable Franz Weber, «Sauver le sol suisse», destinées à lutter contre la spéculation.

Ce triple mandat a des allures de bric et de broc. C'est un véritable bazar législatif où vous trouvez de tout et du n'importe quoi, mais malheureusement surtout du n'importe quoi. Ce mandat est impossible à remplir, il est incompatible avec notre ordre juridique et contraire aux accords internationaux.

Suivons la minorité II, et ensuite la minorité dans le cas du projet 07.062. Renvoyons cet objet à la commission, que cette dernière fasse son travail parlementaire avec détermination, avec conviction, mais qu'elle ne cède pas à la facilité. Repasser la patate chaude au Conseil fédéral est un aveu de faiblesse qui n'ajoute rien au crédit de notre conseil!

**Bäumle Martin (CEg, ZH):** Ich spreche für eine Minderheit der CVP/EVP/glp-Fraktion, welcher auch die Vertreter von EVP und glp angehören. Für die CVP/EVP/glp-Fraktion ist klar, dass die Lex Koller eigentlich nicht mehr zeitgemäss ist und die Probleme, zum Beispiel der «kalten Betten» oder der Zersiedelung, nicht lösen kann. Denn diese Probleme entstehen nicht nur durch Verkäufe an Ausländer, und längst bestehen viele Umgehungsmöglichkeiten. Deshalb wird die Fraktion auf die Vorlage eintreten.

Es sind aber zu viele Fragen offen. Die Lex Koller ist heute zumindest ein teilweiser Ersatz für die Lösung der angesprochenen Probleme. Eine Aufgabe der Lex Koller muss deshalb mit griffigen flankierenden Massnahmen vor allem in der Raumplanung geschehen, wobei hier die Kantone eng in die Beratung einzubeziehen sind. Zudem sind die Bedenken sowohl der Tourismus- als auch der urbanen Kantone anzuschauen und neue Denkansätze zu entwickeln. Ziel muss der sparsame Umgang mit dem kostbaren Gut Boden und eine hohe Energieeffizienz der überbauten Struktur sein. «Kalte Betten» in Tourismusgebieten sind angesichts der Klimadiskussion nicht mehr akzeptabel, und hier soll zum Beispiel mit marktwirtschaftlichen Instrumenten eine bessere Energieausnutzung erreicht werden.

Mit der Rückweisung soll der Bundesrat die Vorlage nochmals prüfen und eine Vorlage mit wirksamen flankierenden Massnahmen präsentieren, damit die Lex Koller aufgehoben werden kann. Wir sind der Überzeugung, dass die neue Bundesrätin als Vertreterin eines Tourismuskantons zusammen mit dem urbanen Umweltminister das Ganze mit der nötigen Sorgfalt angehen wird.

Bei Eintreten und Zustimmung zur Vorlage des Bundesrates, wie es die Minderheit II will, wird letztlich wohl alles beim Alten bleiben, da sich ohne überzeugende flankierende Mass-

nahmen weder hier im Rat und schon gar nicht im Volk eine Mehrheit finden lässt. Die Gegner würden sich summieren: jene, die grundsätzlich gegen Verkäufe an Ausländer sind, die ökologischen Kräfte, welche den Wildwuchs und die schlechte Energie- und Klimabilanz befürchten, und diejenigen, welche Probleme für die Mieten sehen. Damit wird aber die Lex Koller bestehen bleiben, und es werden laufend raumplanerisch unbefriedigende Ausnahmen bewilligt werden, was nicht im Sinne der Schweiz sein kann. Ich teile nicht alle der heute vorgebrachten Ängste. Man muss sie aber ernst nehmen und auch widerlegen können.

Die Differenz zwischen der Mehrheit der CEG-Fraktion und der Minderheit ist klein. Es geht letztlich um die Frage, wer diese Arbeit besser angehen kann: eine Kommission oder der Bundesrat. Die Minderheit, die ich vertrete, sieht diesen Auftrag bei der Exekutive und wird deshalb die Rückweisung an den Bundesrat unterstützen.

**Darbellay Christophe (CEg, VS):** La lex Koller date des années 1970 ou 1980, lorsqu'on voulait éviter le bradage du sol suisse. Elle n'a pas atteint son objectif. Aujourd'hui, seules les régions touristiques, les résidences secondaires sont touchées. L'acquisition à condition de s'établir en Suisse est possible pour tout citoyen de l'Union européenne. Un fonds de placement dont le siège est à Zoug, Monsieur Sommaruga, avec 100 pour cent de capitaux étrangers, peut acheter tous les HLM genevois, à condition qu'on les lui vende. On peut acheter des industries, des hôtels, des écoles privées, des surfaces commerciales et même 10 pour cent de l'UBS! Tout ou presque peut être vendu, sauf un appartement de 30 mètres carrés à Verbier! Ce genre de choses frise le ridicule. Je pense qu'on doit se poser aujourd'hui la question de savoir quelle est la problématique, et si c'est une problématique d'aménagement du territoire, il faut la résoudre avec des instruments prévus à cet effet.

La lex Koller favorise aujourd'hui des loyers plus élevés. Elle favorise les volets clos, puisqu'un propriétaire étranger, domicilié à l'étranger, mort ou malade, ne peut même pas louer à l'année sa résidence. Elle limite le nombre de propriétaires étrangers, or ce sont ceux qui louent le plus facilement. Elle limite la qualité, puisque si 20 pour cent des appartements, par exemple dans une station touristique chez nous, sont possédés par des étrangers, ce sont là deux tiers des établissements de la catégorie supérieure. Elle nous a empêchés d'obtenir un certain nombre d'investissements importants aussi pour notre développement économique.

Il ne faut pas oublier que le Conseil fédéral a proposé le rejet de ma motion 06.3874, «Assouplissement urgent de la lex Koller», qui prévoyait d'exclure de la portée de la lex Koller les reventes d'objets existants, qui n'ont pas d'impact sur le territoire. L'argument du Conseil fédéral consistait à dire: «On est en train d'abroger la lex Koller, c'est pourquoi on n'accepte pas cette solution.» Je redéposerai une motion allant dans ce sens, comme je redéposerai une motion qui demande qu'on rajoute une unité au contingent prévu par la lex Koller lorsqu'un étranger revend un immeuble à un Suisse. Il n'y a pas non plus d'impact sur le territoire dans ce cas, et ce serait une nécessité. Je rappelle qu'il y avait beaucoup plus de propriétés en mains de personnes qui habitaient à l'étranger dans les années 1960 ou 1970, lors de la création des stations touristiques, que maintenant. Cela, c'est aussi une réalité que nous ne devons pas ignorer.

Je vous invite à suivre la minorité II (Messmer), c'est-à-dire à soutenir le projet du Conseil fédéral. C'est la voie de la raison, c'est la seule voie qui permette de répondre à la problématique sans faire de débat émotionnel avec une majorité contre nature constituée par les milieux qui ne veulent pas des étrangers, avec des raisons qui ne sont pas très compréhensibles ici, et par ceux qui veulent soi-disant l'ouverture, mais qui ferment la porte à chaque fois qu'ils en ont l'occasion.

**Widmer-Schlumpf Eveline, Bundesrätin:** Nach Ihrer engagiert geführten Debatte stelle ich fest, dass es zwischen Ihnen und dem Bundesrat in drei Punkten einen Konsens gibt.



Gleichzeitig nehmen wir, Kollega Leuenberger und ich, aber auch zur Kenntnis, dass in zwei wichtigen Fragen noch ein Dissens besteht.

Konsens besteht einmal offensichtlich in der Frage des Eintretens auf die Vorlage. Ihre Kommission hat ohne Gegenstimme Eintreten beschlossen, und auch hier im Rat ist dies praktisch unbestritten geblieben. In der Tat ist die Lex Koller in den letzten zehn Jahren bereits viermal gelockert worden; sie ist nicht mehr zeitgemäss. Der Bewilligungspflicht unterliegt heute grundsätzlich nur noch der Erwerb von Ferienwohnungen und von Wohnungen, die von den Eigentümern nicht selber genutzt werden, also von Mietwohnungen. Die Lex Koller ist in den letzten Jahren sukzessive – je nach Standpunkt, den man vertritt – ausgehöhlt oder entschlackt worden. Schauen Sie einmal in Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes nach, was der Bewilligungspflicht untersteht, und schauen Sie dann in Absatz 2 dieses Artikels und in Artikel 7 nach, wofür keine Bewilligungspflicht mehr statuiert ist und was die Ausnahmen sind. Tatsache ist, dass die Probleme der Zersiedelung der Landschaft durch den Zweitwohnungsbau und der «kalten Betten» in Tourismusorten durch die Lex Koller nicht verhindert werden konnten. Nicht verhindert hat die Lex Koller auch die explodierenden Bodenpreise in einzelnen Regionen der Schweiz. Ich denke etwa an attraktiv gelegene Grundstücke am Genfersee oder beispielsweise auch im Oberengadin.

Weitgehend Konsens besteht ferner in der Auffassung, dass die Aufhebung der Lex Koller von flankierenden Massnahmen begleitet werden soll. Kaum jemand hat sich dafür ausgesprochen, auf flankierende Massnahmen zu verzichten.

Schliesslich besteht auch Konsens darin, dass das raumplanerische Instrumentarium verbessert werden muss, um den Zweitwohnungsbau besser in den Griff zu bekommen.

Dissens besteht in der Frage, ob die vom Bundesrat vorgeschlagenen raumplanerischen Massnahmen eine ausreichende Grundlage für Ihre Beratungen bilden oder ob die Vorlagen zur Überarbeitung zurückzuweisen sind. Dissens zwischen dem Bundesrat und den Kommissionsminderheiten einerseits und dann der Kommissionsmehrheit andererseits besteht ferner auch in der Frage, ob die Aufhebung der Lex Koller zusätzlich von Massnahmen begleitet werden muss, welche die Bodenspekulation mit Mietwohnungen in städtischen Gebieten und damit befürchtete steigende Mietzinse verhindern sollen. Geprüft werden soll insbesondere die Einführung einer Mindestwohnsitzfrist in der Schweiz als Voraussetzung für den Erwerb von Grundeigentum.

Dieser Antrag bezweckt nun aber genau das Gegenteil von dem, was eigentlich Ziel der Vorlage ist. Statt Rahmenbedingungen zu schaffen, um die Lex aufheben zu können, wird praktisch eine neue Lex Koller verlangt, die ausländischen Personen ohne Wohnsitz in der Schweiz jeglichen Grundstückserwerb untersagt und damit weit über das hinausgeht, was die heutige Lex Koller vorsieht. Ferner sollen Personen, die in der Schweiz Wohnsitz begründen, erst dann zum Grundstückserwerb zugelassen werden, wenn der Wohnsitz eine bestimmte Weile gedauert hat. Eine solche Mindestwohnsitzfrist für den Grundstückserwerb in der Schweiz ist mit den Freizügigkeitsabkommen, welche die Schweiz mit den EU- und den Efta-Staaten abgeschlossen hat, nicht vereinbar. Sollte die Mindestwohnsitzfrist zudem auch für Schweizerinnen und Schweizer gelten – und das ist nach diesem Text ja offen –, wären insbesondere die Auslandschweizerinnen und Auslandschweizer betroffen und vom Erwerb von Grundeigentum ausgeschlossen. Dadurch würde eine neue – ich meine: unerfreuliche – Ungleichbehandlung unter Personen mit Schweizer Bürgerrecht geschaffen.

Aus grundsätzlicher Sicht stellt sich die Frage, ob die Aufhebung der Lex Koller wirklich zu vermehrten Spekulationen mit Mietwohnungen, insbesondere in städtischen Gebieten, führen wird. Wie der Bundesrat in seiner Botschaft ausgeführt hat, lassen sich über die konkreten Auswirkungen einer Aufhebung der Lex Koller zum Voraus keine gesicherten Aussagen machen. Fachleute bestätigen dies, erklären aber gleichzeitig, dass nach ihrer Einschätzung die Öffnung des

Marktes für Wohnimmobilien kaum Auswirkungen auf die Mietzinsen haben dürfte. In Kürze wird Ihnen zu dieser Frage auch eine Studie, welche das Bundesamt für Wohnungswesen in Auftrag gegeben hat, vorgelegt werden können. Sicher ist auf jeden Fall, dass die Freigabe des Erwerbs von Betriebsstätten-Liegenschaften vor einiger Zeit, genau gesagt im Jahre 1997, nicht zu unhaltbaren Zuständen geführt hat, obwohl man selbstverständlich auch mit Betriebsstätten spekulieren kann. Ich darf hier auch noch daran erinnern, dass der Bund trotz Lex Koller in nicht allzu weiter Vergangenheit dringliche Massnahmen gegen die Bodenspekulation ergriffen hat. Diese wurden dann aber, nachdem sich der Bodenmarkt beruhigt hatte, zu Recht wieder aufgehoben.

Der Bundesrat steht nach wie vor zu seinen Vorlagen und ist klar der Auffassung, dass die Lex Koller aufzuheben ist. Allerdings ist – und darauf wurde hingewiesen – eine umfassende Revision des Raumplanungsgesetzes in Vorbereitung und auch schon sehr weit fortgeschritten. Zudem hat sich die Ausgangslage insofern verändert, als die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» als Teil der Tandem-Initiativen zustande gekommen ist. Zu erwarten ist, dass in absehbarer Zeit noch eine zweite Volksinitiative zu Raumplanungsfragen eingereicht wird. Im Hinblick darauf hat der Bundesrat ein gewisses Verständnis für das Anliegen, die Aufhebung der Lex Koller und die erforderlichen raumplanerischen Massnahmen im Sinne Ihrer Kommissionsmehrheit in einem grösseren Kontext zu diskutieren und nicht eine Diskussion vorwegzunehmen, die ohnehin noch einmal geführt werden muss.

**Leuenberger** Moritz, Bundesrat: Sie haben ja die Aufhebung der Lex Koller und das Geschäft betreffend die flankierenden Massnahmen zusammen behandelt. Deswegen sind Frau Widmer-Schlumpf und ich auch zusammen hier: Sie vertritt die Lex Koller, ich die flankierenden Massnahmen – ich habe also nicht gesagt, sie sei die Lex Koller und ich sei die flankierende Massnahme.

Wir sind der Auffassung, es brauche flankierende Massnahmen, auch ohne Lex Koller. Die Zeichen sehen ja etwas danach aus, dass Sie eventuell auf die Vorlage zur Lex Koller nicht eintreten bzw. eine Rückweisung vornehmen. Wir sind der Meinung, auch ohne Lex Koller braucht es flankierende Massnahmen, denn es ist für die Raumplanung nicht wichtig, wem eine Wohnung gehört – ob einem Deutschen, einem Italiener oder einem Holländer –; es geht um die Zweitwohnung als solche. Das muss gelenkt werden, denn es ist für einen nachhaltigen Tourismus sehr, sehr wichtig, dass die «kalten Betten» mit all ihren Nachteilen nicht einfach ins Unermessliche anwachsen.

Nun hat aber die Diskussion in der Kommission und auch hier im Rat gezeigt, dass Sie offenbar die vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen ebenfalls als ungenügend erachten. Wenn Sie nun diese flankierenden Massnahmen auch zurückweisen sollten, sind wir bereit, sie in die kommende Revision des Raumplanungsgesetzes zu integrieren und in Ihrem Sinne auch zu verstärken. Ich muss aber auf etwas hinweisen: Wenn Sie diesen Weg wählen, dann geht das länger. Es wurde immer wieder gesagt, die gesetzgeberischen Arbeiten für oder gegen die Zweitwohnungen seien dringlich. Wenn das aber jetzt mit in die Revision des Raumplanungsgesetzes geht, wird das seine Zeit brauchen. Ich sehe nämlich schon bei den Vorbereitungen, wie unglaublich bestritten das ist, und zwar einfach deswegen, weil die Kantone auf ihre bisherigen Rechte pochen. Von daher muss ich darauf hinweisen, dass die Kantone schon heute einen grossen Handlungsspielraum hätten, sie müssten ihn einfach nutzen; ich möchte sie auch aufrufen, diesen zu nutzen. Das kann durch die Festlegung kantonaler Kontingente an neuen Zweitwohnungen geschehen, mit Verteilungen auf die Regionen und die Gemeinden. Das kann die Festlegung eines kantonalen Kontingentes an Bruttogeschossflächen sein; es kann auch dort eine Verteilung auf Regionen und Gemeinden festgelegt werden.



Es könnten auch Erstwohnungsanteile am Gesamtwohnungsbestand differenziert nach Gemeinden und Regionen festgelegt werden, oder es könnten Bauzonen festgelegt werden. Der Bund genehmigt ja dann die kantonalen Richtpläne. Aber die Initiative muss er bei den Kantonen lassen. Die Revision des Raumplanungsgesetzes ist bei uns im Gange. Aber wenn Sie auf Geschwindigkeit pochen wollen, dann müssen Sie auf das Geschäft betreffend die flankierenden Massnahmen eintreten und es hier behandeln.

**Rutschmann Hans** (V, ZH), für die Kommission: Bei der Lex Koller haben wir zwei Minderheiten. Der Antrag der Minderheit I (Cathomas) fordert wie der Antrag der Kommissionmehrheit eine Rückweisung der Vorlage an den Bundesrat. Im Gegensatz zur Fassung der Mehrheit ist diese Rückweisung aber nicht mit drei konkreten Aufträgen verbunden. Es geht beim Antrag der Minderheit I jedoch ebenfalls um die Ausarbeitung und Ausgestaltung von flankierenden Massnahmen.

Die Minderheit II (Messmer) lehnt eine Rückweisung an den Bundesrat ab und unterstützt damit die Aufhebung der Lex Koller. Ähnlich ist die Situation bei der Vorlage zur Änderung des Raumplanungsgesetzes. Die Minderheit II lehnt auch hier die Rückweisung ab.

Die Ablehnung der Rückweisung bedeutet, dass in der vorberatenden Kommission als nächster Schritt die Detailberatung durchgeführt werden müsste. Bei der Lex Koller empfindet die Kommissionmehrheit aber ein zu grosses Unbehagen im Falle einer ersatzlosen Aufhebung der Einschränkungen beim Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland, als dass das Gesetz ersatzlos, ohne nochmalige vertiefte Überprüfung, aufgehoben werden könnte. Es ist auch sinnvoll, bei der Rückweisung dem Bundesrat einen möglichst konkreten Auftrag zu erteilen. Darum finden Sie im Antrag der Kommissionmehrheit drei konkrete Aufträge. Dabei ist die Einführung einer Mindestwohnsitzfrist eine mögliche Lösung und zumindest prüfenswert. Herr Cathomas findet das zwar falsch. Uns geht es aber darum, dass im Rahmen einer Auslegeordnung auch eine Mindestwohnsitzfrist zumindest ernsthaft geprüft wird.

Sodann ist es für die Mehrheit der Kommission auch wichtig, dass uns der Bundesrat zur Lösung der Problematik bei den Zweitwohnungen Varianten vorlegt, die die jeweiligen Vor- und Nachteile aufzeigen. Herr Messmer sprach zwar von einer Chance für den Tourismus und die Wirtschaft bei einer ersatzlosen Aufhebung der Lex Koller. Für die betroffenen Gemeinden, Regionen und Kantone ist es unseres Erachtens aber eine noch grössere Chance, vor einer Aufhebung der Lex Koller noch bessere Lösungen zu prüfen.

Sinnvoll ist es ebenfalls, die Vorlagen im Zusammenhang mit den Tandem-Initiativen nochmals anzuschauen. Diese beiden Initiativen – sie betreffen eine ähnliche Problematik – wurden immerhin mit über 100 000 Unterschriften eingereicht. Das Parlament muss sich ohnehin ebenfalls mit diesen Vorlagen, mit dieser Problematik befassen.

Ich bitte Sie deshalb, bei beiden Vorlagen alle Minderheitsanträge abzulehnen und mit der Kommissionmehrheit zu stimmen.

**Nordmann Roger** (S, VD), pour la commission: Au terme de ce débat, on voit finalement qu'il y a une différence qui traverse notre conseil: pour les uns, les mesures d'accompagnement un peu floues suffisent, elles peuvent être déléguées aux cantons; pour les autres par contre, les mesures d'accompagnement doivent être plus fortes.

La question qui se pose finalement à nous est la suivante: est-ce qu'on veut, à l'occasion de l'abrogation de la lex Koller, traiter sérieusement la problématique des lits froids et de la spéculation? La majorité de la commission est de l'avis qu'il faut traiter sérieusement le problème. Elle veut des critères plus précis, car elle craint sinon que rien ne se passe. Au fond, la majorité fait le calcul, politique aussi, qu'il faut profiter du fait que la lex Koller soit sur la «table d'opération» pour mettre les différents partenaires autour de cette table et

imposer des instruments un peu plus solides, des instruments qui produisent un véritable effet.

Contrairement à ce qu'a dit, par exemple, Monsieur Chevrier, il ne s'agit nullement de xénophobie. Personne dans la commission – et Madame la conseillère fédérale Widmer-Schlumpf l'a rappelé tout à l'heure – ne s'est opposé au principe de l'abrogation de la lex Koller, car il est clair que le critère de la nationalité n'est pas le bon critère. Et on sait par exemple qu'en Suisse, l'achat de résidences secondaires est principalement le fait des Suisses eux-mêmes.

J'aimerais revenir aussi un instant sur l'argument un peu étrange de la croissance zéro – procès d'intention qui est fait aux personnes qui veulent actuellement renvoyer le projet au Conseil fédéral. Croire que gérer un peu mieux la question des résidences secondaires amène la croissance zéro est erroné. En réalité, mieux gérer la question de ces résidences et éviter l'accroissement du nombre de résidences secondaires vides pendant 48 semaines par année, cela veut dire aussi générer de la croissance. En effet, la croissance, dans les régions touristiques, ce sont les lits chauds qui la génèrent, et pas les lits froids.

Je crois que c'est une vision à court terme que de croire que la croissance dans les régions touristiques se limite à la construction des bâtiments. Ce sont au contraire l'exploitation et les prestations touristiques qui génèrent la croissance.

Donc en ce sens, c'est clairement la proposition de renvoi au Conseil fédéral, qui prévoit de lutter contre les lits froids et d'avoir des mesures sérieuses, qui va favoriser un développement plus solide et plus durable des régions touristiques.

Enfin, le Conseil fédéral est libre de présenter assez rapidement la nouvelle version, avec les nouveaux instruments. Nous avons entendu que des études préparatoires ont déjà été faites. Il est donc tout à fait possible de présenter un projet modifié d'abrogation de la lex Koller avant même la révision totale de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, qui pourrait, elle, il est vrai, prendre trop de temps. Or la question des lits froids comme celle de l'abrogation de la lex Koller doivent être traitées rapidement.

Je vous remercie donc de rejeter toutes les propositions de minorité dans les deux objets et de suivre dans les deux cas la majorité de la commission.

## 07.052

*Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen  
L'entrée en matière est décidée sans opposition*

**Le président** (Bugnon André, président): Nous votons sur la proposition de renvoi de la majorité au Conseil fédéral. La minorité I (Cathomas) propose également le renvoi au Conseil fédéral, mais avec un mandat un peu différent. La minorité II (Messmer) propose de rejeter le renvoi.

*Erste Abstimmung – Premier vote*

*(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 07.052/402)*

Für den Antrag der Mehrheit ... 107 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit I ... 65 Stimmen

**Le président** (Bugnon André, président): Je signale que le résultat du vote sera modifié, les deux rapporteurs n'ayant pas pu voter au moment voulu.

*Zweite Abstimmung – Deuxième vote*

*(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 07.052/403)*

Für den Antrag der Mehrheit ... 115 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II ... 67 Stimmen

**Le président** (Bugnon André, président): L'objet est ainsi renvoyé au Conseil fédéral.

**07.062**

*Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen  
L'entrée en matière est décidée sans opposition*

**Le président** (Bugnon André, président): Nous votons sur la proposition de renvoi de la majorité au Conseil fédéral. Une minorité propose de rejeter le renvoi.

*Abstimmung – Vote*  
*(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 07.062/404)*  
Für den Antrag der Minderheit ... 93 Stimmen  
Für den Antrag der Mehrheit ... 92 Stimmen

**Le président** (Bugnon André, président): Cet objet retourne donc à la commission pour la discussion par article.

## Fünfte Sitzung – Quinzième séance

Freitag, 11. Dezember 2009

Vendredi, 11 décembre 2009

08.00 h

07.062

### RPG. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Flankierende Massnahmen zur Aufhebung des BewG

### LAT. Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Mesures d'accompagnement liées à l'abrogation de la LFAIE

Fortsetzung – Suite

Botschaft des Bundesrates 04.07.07 (BBI 2007 5765)

Message du Conseil fédéral 04.07.07 (FF 2007 5477)

Nationalrat/Conseil national 12.03.08 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 11.12.09 (Fortsetzung – Suite)

### Bundesgesetz über die Raumplanung Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

Detailberatung – Discussion par article

#### Titel und Ingress, Ziff. I Einleitung

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

#### Titre et préambule, ch. I introduction

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

#### Art. 8 Abs. 2

Antrag der Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag der Minderheit I

(Stump, Nordmann, Nussbaumer, Rechsteiner-Basel, Wyss Ursula)

... sicherzustellen. Sie legen jährlich ein Kontingent von Zweitwohnungen fest.

Antrag der Minderheit II

(Teuscher, Girod, van Singer)

... ergriffen werden müssen, um den Bau von Zweitwohnungen einzuschränken, damit das Landschaftsbild und die touristische Attraktivität der Gebiete erhalten bleiben. Hierfür können sie jährliche Kontingentierungen vorsehen.

#### Art. 8 al. 2

Proposition de la majorité

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition de la minorité I

(Stump, Nordmann, Nussbaumer, Rechsteiner-Basel, Wyss Ursula)

... secondaires. Ils fixent chaque année un contingent de résidences secondaires.

Proposition de la minorité II

(Teuscher, Girod, van Singer)

... en vue de limiter la construction de résidences secondaires afin de préserver le paysage et l'attrait touristique du lieu. A cet effet, ils peuvent fixer un contingentement annuel.

**Stump Doris (S, AG):** Dass wir in der Schweiz mit den vielen Zweitwohnungen, die nicht bewirtschaftet sind, die also nicht das ganze Jahr bewohnt werden, ein Problem haben, wird kaum mehr bestritten. Mit dem Begriff der «kalten Betten» wird auf die Situation vor allem in touristischen Gebieten hingewiesen. Dort haben wir unbezahlbare Baulandpreise für Einheimische, überhöhte Mietzinsen für Wohnungen, die Ausrichtung der Infrastruktur einer Gemeinde auf die wenigen Wochen der vollen Nutzung der Wohnungen und allgemein die Zersiedelung der Landschaft.

Der Bundesrat hat mit der vorliegenden Teilrevision des Raumplanungsgesetzes einen sehr bescheidenen Vorschlag für eine Massnahme zur Eindämmung des Zweitwohnungsbaus und als Kompensation für die Lex Koller vorgelegt: Er will die Kantone dazu verpflichten, in den Richtplänen die Gebiete zu bezeichnen, in denen Massnahmen für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen nötig sind. Wir, eine Minderheit der Kommission, finden hier aber keine klaren Definitionen. Was heisst denn ausgewogen? Es gibt keine quantitativen Ziele, und es werden keine konkreten Massnahmen vorgeschlagen. Weil dieser Vorschlag nicht griffig genug ist, wollte die UREK-NR die Vorlage vor über einem Jahr an den Bundesrat zurückweisen. Nachdem aber eine knappe Mehrheit des Rates für Eintreten gestimmt hatte, liess die Kommission das Geschäft einfach liegen und wartete auf die geplante Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, die nun so nie vorgelegt werden wird, weil die Vernehmlassung vernichtend ausfiel.

Der Grund, weshalb wir dieses Geschäft wiederaufgenommen haben, war der Wunsch des Ständerates, diese Teilrevision als indirekten Gegenvorschlag zur Zweitwohnungs-Initiative zu behandeln. Die Kommission war dazu bereit, das Geschäft auf dieses Ziel hin wiederaufzunehmen. Wir haben allerdings keine Einigung darüber gefunden, wie der Vorschlag verschärft werden könnte, damit auch tatsächlich eine Wirkung erzielt werden kann. Wir sind eigentlich überzeugt, dass die Zweitwohnungs-Initiative, die den Anteil von Zweitwohnungen auf 20 Prozent limitieren will, in einer Volksabstimmung eine Chance hat und deshalb gekontert werden muss.

Die Minderheit der Kommission schlägt eine Konkretisierung der Massnahmen vor, die getroffen werden müssen, um die Problematik der Zweitwohnungen und die Zersiedelung der Landschaft in den Griff zu bekommen. Die Massnahme, die wir vorschlagen, ist die Verpflichtung der Gemeinden und Kantone zur Festlegung von Kontingenten für Zweitwohnungen in besonders betroffenen Gebieten. Nur wenn klare Ziele und Massnahmen im Gesetz festgeschrieben sind, kann die Vorlage als ernsthafter Gegenvorschlag zur doch sehr populären Zweitwohnungs-Initiative eingesetzt werden. Für solche Kontingente gibt es bereits ein gutes Beispiel in der Schweiz: Crans-Montana hat im März 2007 in einer Volksabstimmung ein Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen beschlossen, das festlegt, dass bei der Neuerstellung von Mehrfamilienhäusern der Erstwohnungsanteil bei mindestens 70 Prozent liegen muss. Diese Quote kann nur gegen die Bezahlung einer Ersatzabgabe unterschritten werden. Damit soll der Zweitwohnungsbau eingeschränkt und sollen die damit verbundenen unerwünschten Nebeneffekte in den touristischen Regionen wie die Verschwendung von Bauland, der Druck auf die Bodenpreise zum Nachteil der lokalen Bevölkerung und dann die Abwanderung derselben eingedämmt werden.

Diese Regelung wurde nicht nur in einer Volksabstimmung abgesegnet, sondern im Sommer 2009 auch vom Bundesgericht bestätigt, nachdem Betroffene gegen die Kontingentsregelung Klage eingereicht hatten. Das Bundesgericht hielt in seiner Entscheidung im Juli 2009 fest, dass Massnahmen gegen den ausufernden Zweitwohnungsbau im Raum-

planungsgesetz in den Artikeln 1 und 3 abgesichert seien, dass ein Erstwohnungsanteil von 70 Prozent zwar hoch, aber nicht übermässig hoch sei, und dass die gewählte Regelung verhältnismässig sei.

Unterdessen hat auch der Kanton Graubünden eine Regelung mit Kontingenten für unbewirtschaftete Zweitwohnungen getroffen. Wenn Kontingente und Quoten in Crans-Montana und im Kanton Graubünden als die richtigen Massnahmen zur Einschränkung des die Gebiete belastenden Zweitwohnungsbaus betrachtet werden, dann müssten andere Gemeinden und Kantone auch mit solchen Kontingenten arbeiten können.

Ich bitte Sie um Unterstützung der Minderheit I.

**Teuscher Franziska (G, BE):** Zweitwohnungen und Ferienwohnungen sind meines Erachtens nicht von vornherein etwas Schlechtes. Den Grünen ist durchaus bewusst, dass diese zur Entwicklung einer Region beitragen können. Doch wie in anderen Bereichen auch, ist alles eine Frage des Masses, der Kontrolle und zuletzt der Folgen. Heute ist fast jede neunte Wohnung in der Schweiz eine Zweit- oder Ferienwohnung. Im Oberengadin und in anderen Feriendestinationen liegt der Zweitwohnungsanteil sogar bei 50 Prozent. Jede zweite Wohnung steht im Schnitt während 46 Wochen im Jahr leer. Eine solche Ressourcenverschwendung können wir uns heute nicht mehr leisten. Der ausufernde Zweitwohnungsbau ist auch eine gesellschaftspolitische und touristische Zeitbombe. Die kalten Betten verdrängen immer mehr die warmen Betten. Statt der Milch wird die Kuh verkauft. Dieses Bonmot stammt übrigens nicht von mir, sondern vom früheren Kurdirektor von St. Moritz, Hanspeter Danuser; der muss es ja wissen.

Mit der Lex Koller konnte bisher zumindest die Nachfrage nach Zweitwohnungen durch Personen mit ausländischer Nationalität und Wohnsitz im Ausland eingeschränkt werden. Der Bundesrat möchte jetzt diese Schranke aufheben. Die Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland muss jedoch zwingend mit starken flankierenden Massnahmen und einer entsprechenden Änderung des Raumplanungsgesetzes abgedeckt werden.

Deshalb beantrage ich Ihnen mit dem Minderheitsantrag II, eine Präzisierung vorzunehmen, wonach der Bundesrat die Möglichkeit haben soll, jährlich Kontingente einzuführen, um den Bau von Zweitwohnungen einzuschränken, damit das Landschaftsbild und die touristische Attraktivität der Gebiete erhalten bleiben.

Die Grüne Partei ist daran interessiert, die Siedlungstätigkeit mit den Erfordernissen des Landschaftsschutzes und einer nachhaltigen Entwicklung in Einklang zu bringen. Ein weiterer Zweitwohnungsboom verschärft die bereits heute negativen Auswirkungen auf die Gemeinden und das Landschaftsbild. Der Charakter der Orte wird massiv gestört. Die Infrastruktur der Gemeinden muss auf Spitzenzeiten von wenigen Tagen ausgerichtet werden. Einheimische Familien finden wegen der massiv gestiegenen Wohnungspreise keine Wohnung und werden aus den Ortschaften verdrängt. Die Grünen werden deshalb dieser Vorlage nur zustimmen, wenn die flankierenden Massnahmen verschärft werden. Es ist sinnvoll, den Richtplan als Steuerungsinstrument des Zweitwohnungsbaus zu verankern. Die vorgelegte Planungshilfe sowie das im Vorfeld vorgeschlagene Raumentwicklungskonzept müssen jedoch verbindliche Vorgaben auf Gesetzes- und Verfassungsebene vorweisen. Nur dann werden die Grünen der Aufhebung der Lex Koller zustimmen.

Klare Vorgaben braucht es sowohl in qualitativer wie auch in quantitativer Hinsicht. Beides hat die Minderheit II in ihrem Antrag formuliert. Es braucht das Instrument der Kontingentierung der Zweitwohnungen sowie den expliziten Schutz des Landschaftsbildes und der touristischen Attraktivität. Um den Ausgleich zwischen Gemeinden zu ermöglichen, müssen handelbare Kontingente eingeführt werden, wie Frau Stump vorher ausgeführt hat – eine Massnahme, die von Gemeinden in der Schweiz bereits erfolgreich umgesetzt wird.

Es muss klar und unmissverständlich geregelt werden, dass der Bund Richtpläne zurückweist, die den Vorgaben nicht entsprechen. Es müssen auch Sanktionen beschlossen werden, deshalb braucht es diese Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus.

**Messmer Werner (RL, TG):** Es ist in der Tat so, dass das Thema der Zweitwohnungen in einigen Regionen ein Problem darstellt. Ich bin aber versucht zu sagen, dass endlich eine Mehrheit gefunden wurde für die Meinung, die die FDP-Liberale Fraktion schon von Anfang an hatte, nämlich die, dass der bundesrätliche Entwurf der richtige Weg ist.

Es wäre ein fataler Fehler zu glauben, wir könnten von Bern aus ein uniformes System über die ganze Schweiz legen und bestimmen, wie dieses Problem in den einzelnen Regionen angegangen werden soll. In diesem Bereich können im Tessin einfach nicht die gleichen Massnahmen ergriffen werden wie im Jura, im Wallis nicht die gleichen wie im Engadin. Massnahmen müssen massgeschneidert sein und durch die betroffenen Bevölkerungen bzw. durch die Behörden in den entsprechenden Regionen ergriffen werden.

Mit Artikel 8 Absatz 2 werden alle Regionen und alle Kantone zum Handeln gezwungen. Es liegt nun in ihrer Verantwortung, wie sie das Problem lösen wollen. Sie sollen entscheiden, was richtig und was falsch ist – aber sie müssen entscheiden. Darum haben wir ja auch eine Frist gesetzt, Sie sehen es. Es gibt eine Frist von drei Jahren. Wenn sie diese Frist nicht einhalten, können sie, solange sie keine Entscheidungen gefällt haben, keine Zweitwohnungen mehr bauen. Diese Auflagen genügen absolut, es braucht nicht mehr. Darum bitte ich Sie eindringlich, hier nun wie gesagt nicht von Bern aus ein uniformes System über alles zu legen.

Lehnen Sie alle Minderheitsanträge ab, wenn sie auch noch so harmlos aussehen, und unterstützen Sie die Mehrheit.

**Nordmann Roger (S, VD):** Ce projet n'est pas très satisfaisant tel qu'il est présenté ici, mais cela ne joue aucun rôle. L'essentiel dans cette affaire, c'est de transmettre le dossier au Conseil des Etats pour qu'il puisse examiner cette question des résidences secondaires en rapport avec l'initiative populaire Franz Weber «pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» (08.073) et éventuellement proposer un contre-projet.

Nous ne sommes pas contents de ce projet de modification de la LAT, et il est clair qu'un contre-projet n'aura un soutien que s'il est plus efficace pour réguler la construction des résidences secondaires. Mais à ce stade, nous ne nous opposons pas à ce que le projet avance de manière à ce que la commission du Conseil des Etats puisse examiner les deux aspects du problème au même moment pour proposer une solution qui se tienne.

**Amstutz Adrian (V, BE):** Ich bitte Sie, die bundesrätliche Lösung und die Lösung der Mehrheit zu unterstützen. Ich komme aus einer Gemeinde, die seit dreissig Jahren einen Erstwohnungsanteilplan hat, und zwar mit einem Minimalanteil von 60 Prozent, der bis auf 70 Prozent erhöht werden kann. Das funktioniert bestens und zeigt auch, dass die Gemeinden durchaus in der Lage sind, für sie angemessene Lösungen zu finden und diese auch durchzusetzen. Wenn Frau Stump die Beispiele von Crans-Montana und Gemeinden im Bündnerland anspricht, dann ist das richtig. Diese Beispiele zeigen, dass man den Gemeinden die Bewältigung dieser Aufgabe nicht nur zutrauen, sondern sie ihnen, mit den Kantonen zusammen, durchaus übertragen kann. Ich bitte Sie, die Anträge der Minderheiten Stump und Teuscher abzulehnen und die Mehrheit zu unterstützen.

**Girod Bastien (G, ZH):** Es geht hier um die flankierenden Massnahmen zur Aufhebung der Lex Koller. Der Ständerat würde aus dieser Vorlage gerne einen indirekten Gegenvorschlag zur Franz-Weber-Initiative zu den Zweitwohnungen erarbeiten. Die Grünen haben in diesem Rat bereits bei der Behandlung dieser Initiative einen direkten Gegenvorschlag



vorgeschlagen und unterstützen deshalb die Absicht, einen indirekten Gegenvorschlag auszuarbeiten.

Zum Problem: Auch wenn jetzt alle möglichst rasch nach Hause wollen – es geht hier um ein sehr zentrales und akutes Problem. In der Schweiz schreitet die Zersiedelung mit hoher Geschwindigkeit voran; um einen Quadratmeter pro Sekunde wird die Schweizer Landschaft verkleinert. Das hat damit zu tun, dass das Ganze sehr unkoordiniert vor sich geht. Das führt auch zu höheren Infrastrukturkosten.

Besonders gross ist dieses Problem in den Ferienorten. In den Ferienorten haben wir wirklich die Situation, dass deren eigene Ressource – das Erholungspotenzial, das die Touristen suchen – zerstört wird. Es wird durch eine Art unheiliger Allianz zwischen Bauherren und – zum Teil lokalen – Politikern zerstört, die dazu führt, dass Zweitwohnungen gebaut werden. Dies tun sie, obwohl verschiedene Studien zeigen, dass auch für diese Gemeinden selber Zweitwohnungen eine sehr schlechte Lösung sind. Es gibt eine Untersuchung der ETH, die gezeigt hat, dass die Wertschöpfung von Zweitwohnungen für die lokale Wirtschaft sehr klein ist. Bei Hotels und Gruppenunterkünften beträgt sie etwa vier Franken pro Quadratmeter und Jahr, bei Zweitwohnungen beträgt sie nur einen halben Franken.

Das hat mit der Problematik der leeren Betten zu tun. Eine Zweitwohnung lockt in der Zwischensaison keine Gäste in die Region. Das ist der Unterschied zum Hotel: Im Hotel versucht man, die Betten immer belegt zu haben und kurbelt den Tourismus deshalb auch in der Zwischensaison an. Es macht somit auch aus der Optik der Ferienorte keinen Sinn, einen solch hohen Anteil an Zweitwohnungen zu haben. Das verstärkt wiederum die Notwendigkeit, dass wir – der Bund – hier Verantwortung übernehmen und flankierende Massnahmen ergreifen.

Was die Minderheit II (Teuscher) beantragt, ist eigentlich eine Selbstverständlichkeit. Sie verlangt nicht etwa, wie mein Vorredner, Herr Messmer, gesagt hat, dass alles uniform behandelt wird, nein, es geht darum, dass das Landschaftsbild und die touristische Attraktivität dieser Gebiete besser berücksichtigt werden, weil das nun einmal überregionale Werte sind, welche auch überregionale Bedeutung haben. Deshalb liegt es in unserer Verantwortung, das zu schützen.

Es geht auch darum, dass man die Möglichkeit haben muss, mit Kontingentierungen zu arbeiten. Wenn wir schwammig bleiben, wird wenig passieren. Es geht hier um handfeste, aber kurzfristige lokale Interessen. Es gibt Leute, welche sich dafür wehren werden, weiterhin diesen langfristig ruinösen Ausbau von Zweitwohnungen zu betreiben, deshalb ist es wichtig, diesem Gesetz doch noch ein paar Zähne zu verpassen.

Ich bitte Sie deshalb, die Minderheit II (Teuscher) zu unterstützen.

**Chevrier Maurice (CEg, VS):** Souvenez-vous: ici même, le 12 mars 2008, dans la confusion quasi générale, nous avons voté tout et son contraire, ce qui nous amène à une situation paradoxale, voire schizophrénique, à savoir que nous débattons aujourd'hui de mesures d'accompagnement à une mesure principale que nous avons refusé de prendre. Il en résulte un titre biaisé et un projet «hors sol», si vous me permettez l'expression.

En effet, l'article 24c alinéa 2 introduit par la commission n'a strictement rien à voir avec la vente à des personnes domiciliées à l'étranger. Dans les faits, ce dont nous débattons aujourd'hui, c'est le principe d'une révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire. En ce sens, notre groupe suivra la majorité à l'article 8 alinéa 2, mais il est par contre extrêmement partagé sur l'article 24c alinéa 2.

Surtout n'oubliez pas – je ne serai plus là pour vous le rappeler – l'essentiel, à savoir abroger la lex Koller. Les communes concernées, incitées par les cantons, ont pris leur destin en main en adoptant, là où cela est nécessaire, des dispositions qui limitent plus ou moins drastiquement les constructions de résidences secondaires. Faisons confiance aux communes touristiques: elles ne scieront pas la branche sur

laquelle elles sont assises et préserveront de la meilleure des manières leurs atouts principaux, c'est-à-dire le paysage et l'environnement.

**Leuenberger Moritz, Bundesrat:** Im Ziel sind sich nun die beiden Minderheiten und die Mehrheit einig; es ist eine Formulierungsfrage. Die Minderheit I will obligatorischerweise überall ein Kontingent feststellen lassen, und die Minderheit II will die Möglichkeit von Kontingentierungen vorsehen. Unsere Formulierung ist einfacher, aber wir finden, sie sei trotzdem umfassend. Sie nennt einfach das ausgewogene Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen.

Ich möchte hier festhalten, dass in unseren Augen das Verhältnis dann nicht ausgewogen ist, wenn die Zweitwohnungen zunehmend das Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigen – das heisst, dass das Kriterium der Minderheit II auch bei uns berücksichtigt ist –, wenn die Immobilienpreise unverhältnismässig hoch sind oder wenn sie stark ansteigen. Ferner ist es auch dann nicht ausgewogen, wenn der Bau von Zweitwohnungen einen grossen Teil der vorhandenen Bauzonenreserven beansprucht, wenn es für Einheimische sehr schwierig ist, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden, und wenn ein hoher Anteil sogenannter kalter Betten die touristische Attraktivität und die Wirtschaftlichkeit des touristischen Angebotes beeinträchtigt. Auch hier ist das Anliegen der Minderheit berücksichtigt. Das Verhältnis ist ebenfalls nicht ausgewogen, wenn die Infrastrukturkosten, also der Neubau, der Betrieb und der Werterhalt, in den Gemeinden und Regionen unverhältnismässig hoch sind.

Ich möchte betonen, dass schon heute Kontingentierungen eingeführt werden können. Dazu braucht es keine Gesetzesänderung. Mehrheit und Minderheit sind sich also in einem Wunsch einig: Warme Betten braucht das Land; kalte Betten sind zu vermeiden.

**Bourgeois Jacques (RL, FR), pour la commission:** A la session de printemps 2008, nous avons, en tant que premier conseil, débattu des mesures d'accompagnement liées à l'abrogation de la législation relative à l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Par 93 voix contre 92, notre conseil a rejeté le renvoi du projet 07.062 au Conseil fédéral.

Le projet d'abrogation de la loi dite lex Koller (07.052) a, quant à lui, été renvoyé au Conseil fédéral. Une distinction doit par conséquent être faite entre ces deux objets.

Suite à ces décisions, la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie s'est penchée sur le projet 07.062 du Conseil fédéral lors de sa séance des 19 et 20 octobre 2009. Comme cela a été relevé dans le débat tenu lors de la session de printemps 2008, 420 000 résidences secondaires ont été recensées en 2005. Seulement 17 pour cent de celles-ci, soit moins d'une sur cinq, appartiennent à des étrangers. De grandes différences ont été constatées entre les cantons, cela en fonction de leur situation géographique et de leur localisation à prédominance touristique.

Comme l'ont mentionné plusieurs intervenants, une certaine flexibilité doit par conséquent être de mise afin de tenir compte de cet état de fait, d'autant plus que, selon la Constitution fédérale, les cantons assument la responsabilité principale de l'aménagement du territoire. Pour remplir les tâches qui leur incombent, ils disposent à cet effet du plan directeur cantonal.

Compte tenu de ce qui précède, la commission a examiné dans le détail le projet du Conseil fédéral, lequel vise à ajouter, comme vous pouvez le constater dans les documents qui vous ont été remis, à l'article 8 alinéa 2 de la loi sur l'aménagement du territoire, une disposition nouvelle prévoyant que les cantons désignent les territoires pour lesquels des mesures particulières doivent être prises en vue de maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires.

La commission, par 17 voix contre 8, soutient pleinement ce projet de modification. En effet, en ajoutant cette précision,

nous devrions pouvoir garder un équilibre entre les résidences principales et secondaires et éviter ainsi d'accroître encore le nombre de lits dits froids.

Dès l'entrée en vigueur de la présente loi, les cantons auront trois ans pour adapter leur plan directeur aux nouvelles exigences et ils veilleront également à ce que les communes «prennent les mesures nécessaires dans le même délai». Les propositions des minorités I (Stump) et II (Teuscher) ont été déposées, on l'a entendu, pour rendre la construction de résidences secondaires plus restrictive, d'un côté avec des contingents, de l'autre afin de préserver le paysage et l'attrait touristique du lieu.

Au nom de la majorité de la commission, je vous recommande, à l'article 8 alinéa 2, de rejeter aussi bien la proposition défendue par la minorité I (Stump) que celle défendue par la minorité II (Teuscher).

**Rutschmann Hans (V, ZH)**, für die Kommission: An der Sitzung vom 12. März 2008 hat der Rat über die Aufhebung der Lex Koller sowie über flankierende Massnahmen im Raumplanungsgesetz diskutiert. Dabei hat er die Vorlage zur Aufhebung der Lex Koller mit konkreten Aufträgen an den Bundesrat zurückgewiesen. Bei der Änderung des Raumplanungsgesetzes hat der Rat damals jedoch Eintreten beschlossen. Dass wir die Detailberatung jetzt durchführen, hat seinen Grund in den Beratungen im Ständerat im Zusammenhang mit der Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen».

Die UREK hat an der Sitzung vom 19. Oktober 2009 die Detailberatung durchgeführt. Bei den flankierenden Massnahmen geht es vor allem um die Problematik der Zweitwohnungen in den Tourismusorten. Die grosse Nachfrage nach Ferienwohnungen hat in diesen Ortschaften zu einer vermehrten Bautätigkeit geführt. Dabei werden viele Wohnungen erstellt, welche nur sporadisch genutzt werden. Diese schlecht genutzten Gebäude belasten jedoch ohne eine entsprechende Wertschöpfung die Infrastruktur einer Gemeinde. Zudem verbrauchen sie wertvolles Bauland. Monatslang grösstenteils unbewohnte Häuser und Quartiere tragen zudem auch nicht zu einem attraktiven Orts- und Landschaftsbild bei. Hier gilt es eine gesunde Balance zwischen Erst- und Zweitwohnungen zu finden.

Mit der neuen Regelung in Artikel 8 Absatz 2 des Raumplanungsgesetzes werden die Kantone verpflichtet, in ihren Richtplänen diejenigen Gebiete zu bezeichnen, in denen besondere Massnahmen notwendig sind, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Dabei beschränkt sich der Bund auf den Erlass von Rahmenbedingungen. Die konkreten Massnahmen zu deren Umsetzung werden den Kantonen überlassen.

Mit dieser Kompetenzübertragung an die Kantone wird sichergestellt, dass den spezifischen kantonalen und regionalen Interessen gebührend Rechnung getragen wird. Die Kantone sind verpflichtet, ihre Richtpläne innerhalb von drei Jahren anzupassen. Der Antrag der Minderheit I verlangt mit einer Ergänzung von Absatz 2, dass dabei jährlich Kontingente von Zweitwohnungen festzulegen sind. Der Antrag der Minderheit II verlangt eine Einschränkung des Baus von Zweitwohnungen, wobei ebenfalls jährliche Kontingentierungen vorgesehen werden können.

Die Kommissionmehrheit ist der Meinung, dass die konkreten Massnahmen den Kantonen überlassen werden sollen, wie es der Bundesrat vorschlägt. Sie verzichtet deshalb auf eine einheitliche Festlegung von Kontingenten für Zweitwohnungen. Wir haben vorhin in der Diskussion anhand von guten Beispielen gehört, dass dies auf Stufe Kanton und Gemeinde in der Praxis durchaus funktioniert.

Ich bitte Sie im Namen der Kommissionmehrheit, der Vorlage zuzustimmen und die Minderheitsanträge abzulehnen.

*Erste Abstimmung – Premier vote*  
(namentlich – nominatif; Beilage – Annexe 07.062/3470)  
Für den Antrag der Minderheit I ... 72 Stimmen  
Für den Antrag der Minderheit II ... 25 Stimmen

*Zweite Abstimmung – Deuxième vote*  
(namentlich – nominatif; Beilage – Annexe 07.062/3471)  
Für den Antrag der Mehrheit ... 127 Stimmen  
Für den Antrag der Minderheit I ... 58 Stimmen

#### **Art. 24c Abs. 2**

##### *Antrag der Mehrheit*

Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten, die rechtmässig bestanden, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.

##### *Antrag der Minderheit*

(Stump, Girod, Nordmann, Nussbaumer, Rechsteiner-Basel, Teuscher, van Singer, Wyss Ursula)  
Streichen

#### **Art. 24c al. 2**

##### *Proposition de la majorité*

L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement. Ceci vaut également pour des bâtiments d'habitation agricoles édiflés légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral. Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites.

##### *Proposition de la minorité*

(Stump, Girod, Nordmann, Nussbaumer, Rechsteiner-Basel, Teuscher, van Singer, Wyss Ursula)  
Biffer

**Stump Doris (S, AG)**: Dieser neue Absatz von Artikel 24c wurde an der UREK-Sitzung von Herrn Amstutz eingebracht und schliesslich von einer Mehrheit der Kommissionsmitglieder unterstützt, obwohl dieses Anliegen nichts, aber auch gar nichts mit der Regelung des Zweitwohnungsbaus und der Aufhebung der Lex Koller zu tun hat bzw. die unerwünschte Entwicklung sogar noch verstärken könnte. Es gab in der Kommission auch keine fundierte Auseinandersetzung mit diesem Antrag, es fanden keine Hearings statt. Auch auf den Einwand der Verwaltung, dass diese Änderung Auswirkungen auf andere Artikel des Raumplanungsgesetzes habe, wurde nicht eingegangen. Die Ablehnung dieser Änderung gäbe uns die Chance, im Zusammenhang mit der Standesinitiative des Kantons St. Gallen das Anliegen genau zu prüfen, die Auswirkungen auf andere Artikel seriös zu untersuchen und die nötigen Anpassungen vorzunehmen.

Ich bitte Sie, diesen neuen Absatz abzulehnen und die Minderheit zu unterstützen, die nicht grundsätzlich gegen das Anliegen ist, aber eine Änderung sorgfältig erarbeiten und qualitativ gut umsetzen will.

**Präsidentin (Bruderer Wyss Pascale, Präsidentin)**: Die FDP-Liberale Fraktion unterstützt den Antrag der Mehrheit.

**Amstutz Adrian (V, BE)**: Ich bitte Sie, die Mehrheit zu unterstützen.

Man muss nicht, wie Frau Stump sagt, das Gefühl haben, da gehe die Welt unter, sondern hier geht es eben um eine alte Ungerechtigkeit. Es ist eine uralte Ungerechtigkeit im Raumplanungsgesetz, die es endlich zu korrigieren gilt, und zwar rasch. Dazu braucht es keine Studien mehr, es braucht keine Anhörungen mehr, sondern wir müssen jetzt endlich handeln.

Ich danke Ihnen für die Unterstützung der Mehrheit.

**Girod Bastien** (G, ZH): Ich bitte Sie, hier der Kommissionsminderheit zuzustimmen und den von Herrn Amstutz eingebrachten Antrag abzulehnen. Es wäre eine Hauruck-Übung. Dieser Antrag wurde im letzten Moment eingereicht. Es geht hier aber um ein sehr heikles Gebiet, um das Bauen ausserhalb der Bauzone. Wenn man hier mit Formulierungen wie «massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden» agiert, ist es wichtig, dass man das etwas genauer anschaut und auch den Zusammenhang und die Verflechtung mit anderen Bestimmungen berücksichtigt, dass man es also nicht so rasch, rasch in einer Freitagmorgensitzung durchbringt. Zudem ist ja die Idee dieser Vorlage, dass sie dann der Zweitwohnungs-Initiative von Franz Weber als Gegenvorschlag gegenübergestellt wird. Und so geht es eigentlich nicht darum, hier jetzt noch andere Anliegen reinzupacken. Ich bitte Sie deshalb, hier mit der Minderheit zu stimmen, damit es wirklich einen vernünftigen Gegenvorschlag gibt.

**Leuenberger Moritz**, Bundesrat: Hier soll das alte Anliegen der Kantone, altrechtliche Wohnbauten gleich zu behandeln wie neurechtliche, erfüllt werden. Wir kennen das Problem; wir haben es im Vernehmlassungsentwurf zu einer Revision des Raumplanungsgesetzes aufgegriffen. Aufgrund der Ergebnisse der Vernehmlassung haben wir aber dann beschlossen, statt einer Totalrevision zwei Teilrevisionen vorzuschlagen. Gegenstand der zweiten Etappe wird unter anderem das Bauen ausserhalb der Bauzone sein. Dort soll das mit diesem Antrag angesprochene Problem gelöst werden. Hier möchten wir jetzt eigentlich nur das Problem der Zweitwohnungen behandeln. Bauen ausserhalb der Bauzonen, das ist irgendwie ein Fremdkörper, der nicht in diese kalten Betten hineinpasst.

In der Sache sind wir uns durchaus einig und haben Verständnis für diesen Antrag. Wir finden aber, er gehöre nicht hierhin. Umgekehrt stellt sich die Frage, ob die neu vorgeschlagene Bestimmung mit dem unverändert beibehaltenen Artikel 24d Absatz 1 kohärent ist oder nicht. Das bereits heute komplizierte Verhältnis zwischen den verschiedenen Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone würde nochmals unübersichtlicher.

Von daher bitte ich Sie, der Minderheit zu folgen und diese Bestimmung nicht aufzunehmen; nicht weil wir inhaltlich dagegen wären, sondern weil sie nicht hierher gehört und seriöser überprüft werden sollte.

**Rutschmann Hans** (V, ZH), für die Kommission: Die Artikel 24c und 24d des Raumplanungsgesetzes und Artikel 42a der Raumplanungsverordnung regeln die Bestandesgarantie bestehender Wohnbauten ausserhalb der Bauzone, die nach heutiger gesetzlicher Regelung nicht mehr zonenkonform sind. Nun haben wir bei diesen bestehenden Bauten ein rechtliches Problem: 1972 wurde mit der Einführung des Gewässerschutzgesetzes zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet unterschieden. Im Nichtbaugebiet gab es 1972 sowohl landwirtschaftlich wie nichtlandwirtschaftlich genutzte Wohnbauten. Im Jahr 2000 kam dann mit den Artikeln 24c und 24d RPG und 2003 mit Artikel 42a RPV die Unterscheidung. Demnach können Bauten, welche vor dem 1. Juli 1972 landwirtschafts-fremd genutzt wurden, abgebrochen und wieder aufgebaut werden; vor dem 1. Juli 1972 landwirtschaftlich genutzte Wohnbauten hingegen können nicht mehr abgebrochen und wieder aufgebaut werden.

Wir haben also heute die unbefriedigende Situation, dass Gebäude in der gleichen Zone und mit der gleichen Nutzung bezüglich Abbruch und Wiederaufbau unterschiedlich behandelt werden. Der Kanton St. Gallen hat in einer Standesinitiative auf diesen Umstand aufmerksam gemacht und eine Gesetzesänderung gefordert. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des RPG soll deshalb diese unbefriedigende Situation einer Lösung zugeführt werden. Es geht heute also nicht darum, dass in der Landwirtschaftszone zusätzliche Bauten erstellt werden, es geht nur um eine Gleichbehandlung bestehender zonenfremder Wohnbauten.

Der Minderheitsantrag Stump will auf diese Ergänzung des RPG verzichten. Die Kommission hat der Änderung mit 14 zu 10 Stimmen bei 2 Enthaltungen zugestimmt. Ich bitte Sie, der Kommissionsmehrheit zu folgen und diese Änderung vorzunehmen.

**Bourgeois Jacques** (RL, FR), pour la commission: A l'article 24c alinéa 2, la majorité de la commission juge nécessaire d'adapter la loi en donnant la possibilité à l'autorité compétente d'autoriser la rénovation de constructions et installations, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement. Cette disposition se limite aux bâtiments existants, qui pourraient justement être transformés partiellement, agrandis de façon mesurée, ou reconstruits, sans pour autant changer leur affectation.

Plusieurs interventions seront traitées séparément, dans le cadre de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire, dont l'initiative parlementaire Dupraz 02.453, «La transformation des bâtiments en zone agricole. Une compétence cantonale». Cette initiative parlementaire demandait que les bâtiments qui n'ont plus d'affectation agricole puissent faire l'objet d'un changement d'affectation, par exemple pour du tourisme à la ferme. De telles interventions n'entrent pas dans le champ de cette législation.

D'autre part, il sied de relever ici que l'article 24c alinéa 2 tient compte des demandes formulées dans l'initiative cantonale 08.314, déposée par le canton de Saint-Gall, «Constructions hors des zones à bâtir», et qui est pendante devant la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats.

Une minorité de la commission – on a entendu Madame Stump défendre sa proposition tout à l'heure – s'oppose à cet alinéa, en raison de son impact sur le paysage, mais également de l'opportunité qu'il y a à inscrire cette nouvelle disposition dans cette législation.

La commission a pris sa décision par 14 voix contre 10 et 2 abstentions. Je vous recommande de suivre la majorité.

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 07.062/3472)

Für den Antrag der Mehrheit ... 117 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 67 Stimmen

**Ziff. II, III**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

**Ch. II, III**

*Proposition de la commission*

Adhérer au projet du Conseil fédéral

*Angenommen – Adopté*

*Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble*

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 07.062/3473)

Für Annahme des Entwurfes ... 124 Stimmen

Dagegen ... 53 Stimmen

**Präsidentin** (Bruderer Wyss Pascale, Präsidentin): Ich möchte unserem Kollegen Peter Föhn herzlich zum Geburtstag gratulieren. Alles Gute zum Geburtstag! (*Beifall*)



07.062

**RPG. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Flankierende Massnahmen zur Aufhebung des BewG**

**LAT. Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Mesures d'accompagnement liées à l'abrogation de la LFAIE**

*Zweitrat – Deuxième Conseil*

Botschaft des Bundesrates 04.07.07 (BBl 2007 5765)  
Message du Conseil fédéral 04.07.07 (FF 2007 5477)

Nationalrat/Conseil national 12.03.08 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 11.12.09 (Fortsetzung – Suite)

Ständerat/Conseil des Etats 02.06.10 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

**Schweiger Rolf** (RL, ZG), für die Kommission: Ihre Kommission hat einstimmig beschlossen, auf diese Vorlage einzutreten. Im Rahmen des Eintretens genügen folgende Bemerkungen: Der Nationalrat hat diese Vorlage als indirekten Gegenentwurf zur Volksinitiative behandelt und gesagt, es sei richtig, das Raumplanungsgesetz abzuändern und in diesem Sinne bezüglich der fraglichen Thematik – Zweitwohnungsbau usw. – Bestimmungen ins Raumplanungsgesetz aufzunehmen. Der Nationalrat hat sich dabei auf zwei Bestimmungen beschränkt, die in der Detailberatung eine gewisse Rolle spielen werden. Zu wissen ist, dass wir eine dieser Bestimmungen ausgebaut haben, welche das eigentliche Thema der Initiative betrifft, nämlich den Zweitwohnungsbau, das Verhältnis der verschiedenen Arten von Wohnungen in Tourismusgebieten. Das ist die eine Bestimmung. Die zweite Bestimmung, welche der Nationalrat in diese Vorlage aufgenommen hat, betrifft einen anderen Sachverhalt, nämlich die Bauten ausserhalb des Baugebiets, und zwar geht es um die Frage, inwieweit solche Bauten ausserhalb des Baugebiets erhalten oder ausgebaut werden können usw. Diese Frage ist auch Gegenstand einer Standesinitiative St. Gallen, welche dieses Problem lösen möchte.

Ihre Kommission hat nun beschlossen, die zweite Bestimmung des Nationalrates im vorliegenden Entwurf auszuklammern und sie in der Gesamtrevision des Raumplanungsgesetzes so vorzusehen. Es geht bei der heutigen Vorlage ausschliesslich und allein um die Problematik der Zweitwohnungen; damit hängen andere Fragen zusammen. Auf diese Sachen wird in der Detailberatung einzugehen sein.

**Diener Lenz Verena** (CEg, ZH): Ich denke, es lohnt sich schon, noch ganz kurz zwei, drei politische Gedanken zu diesem Geschäft zu äussern. Die Frage, die im Raum steht, ist ja nicht ganz trivial. Ich denke, dass sie letztlich auch nicht so unbestritten ist, wie es im Moment den Anschein macht.

Im Grunde genommen geht es um zwei Volksinitiativen, die in der Bevölkerung eine grosse Sympathie geniessen. Die eine ist die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!», und die andere ist die Landschafts-Initiative. Zu beiden Initiativen suchen wir in der UREK über die Revision des Raumplanungsgesetzes eine griffige Antwort und damit einen indirekten Gegenvorschlag. Das Geschäft, das wir heute behandeln, hat eigentlich auch noch eine Verknüpfung zur Aufhebung der Lex Koller, weil wir diese Aufhebung ebenfalls mit einem glaubwürdigen Vorschlag zur Revision des Raumplanungsgesetzes unterstützen müssen.

In der Kommission haben wir zur Landschafts-Initiative und zur Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» intensive Diskussionen geführt. Die politi-

schen Ansichten hierzu sind nicht ganz so homogen, wie es jetzt im Moment den Anschein macht, weil sich vielleicht auch ein gewisser Erschöpfungszustand bezüglich des Diskussionsbedarfs eingestellt hat. Meines Erachtens aber besteht Handlungsbedarf. Die heutige Gesetzesrevision muss eine überzeugende – ich betone: eine überzeugende – Antwort auf die ungelösten Probleme bezüglich der Zweitwohnungen und der kalten Betten geben.

Ein Eckpfeiler unserer Vorlage, die wir eigentlich einstimmig in der Kommission unterstützt haben, ist, dass die Kantone verpflichtet werden, in ihren Richtplänen jene Gebiete zu bezeichnen, in denen besondere Massnahmen für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen zu treffen sind. Ich möchte allerdings betonen, dass es nicht nur darum geht, die Zahl der neuen Zweitwohnungen zu beschränken. Es geht auch darum, die Auslastung bestehender Zweitwohnungen zu verbessern, und es geht auch um die Förderung der Hotellerie und von preisgünstigen Erstwohnungen.

Ein ganz wichtiger, zentraler politischer Pfeiler, der auch zu einer Mehrheit und einer Minderheit in der Kommission geführt hat, betrifft die Frage der jährlichen Festlegung von Kontingenten. Ich gehöre dort zur Minderheit, und es ist für mich zentral, dass wir in dieser Gesetzesrevision an dieser Kontingentierung, und zwar der jährlichen, festhalten. Ich möchte auch noch einmal kurz darauf eingehen, warum mir diese jährliche Kontingentierung so wichtig ist: Die Vergangenheit hat gezeigt – ich nehme Ortschaften wie Grindelwald oder andere Ortschaften im Wallis –, dass es immer wieder die Möglichkeit gegeben hat, Vorschriften in diesem Bereich zu umgehen. Unsere Bemühungen für eine griffige Revision werden nur dann zum Ziele führen, wenn die Kantone ihre Vorgaben auf Gemeindeebene regelmässig überprüfen. Ohne eine strenge Kontrolle wird es immer wieder die Möglichkeit gegeben haben, Umgehungsmöglichkeiten geben. Sie werden gesucht und auch gefunden. Ich denke, das muss der Vergangenheit angehören, und darum ist es auch wichtig, dass wir dann in der Detailberatung dem Antrag der Minderheit zur Mehrheit verhelfen.

**Luginbühl Werner** (BD, BE): Der Kanton Bern befürwortet die Aufhebung der Lex Koller. Warum? Weil sie im Kanton Bern keinerlei Wirkung erzielt hat. Wenn ich «Kanton Bern» sage, meine ich primär die Behörden des Kantons Bern. Das Kontingent wurde in 26 Jahren gerade ein einziges Mal ausgeschöpft. Ob die Bevölkerung die Sache gleich sehen würde, wage ich jedoch zu bezweifeln.

Der Kanton Bern ist als Tourismus- und Gebirgskanton von der Zweitwohnungsproblematik betroffen; auf die Gesamtheit des Kantons bezogen, ist er es etwas weniger als die Kantone Wallis und Graubünden, in gewissen Tourismusgemeinden hat es aber doch sehr hohe Zweitwohnungsanteile von bis zu deutlich über 50 Prozent. Diese hohen Zweitwohnungsanteile werden zunehmend als Problem empfunden, einerseits von den Besucherinnen und Besuchern, von Touristen, aber auch von der einheimischen Bevölkerung. Stichworte dazu sind ungenügender volkswirtschaftlicher Gesamtnutzen, Beeinträchtigung der Schönheit der Region, unbezahlbarer Wohnraum für Einheimische usw.

Nach meiner Auffassung besteht in Teilen der Schweiz ein Zweitwohnungsproblem. Dieses wird nur zu einem relativ geringen Teil durch Ausländer verursacht. Es besteht nach meiner Auffassung Handlungsbedarf, und es ist richtig, das Problem gesamthaft anzugehen und eben nicht nur bezogen auf Ferienwohnungsbesitzer mit ausländischem Pass.

Nun gibt es da auch noch die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!». Diese Initiative geht relativ weit, und ich zweifle auch ihre Zweckmässigkeit an. Andererseits ist der Widerstand in der Bevölkerung dem uneingeschränkten Bau von Zweitwohnungen gegenüber gewachsen; dieser Unmut hat sich ja auch schon in verschiedenen kommunalen Abstimmungen geäussert. Dieser Unmut führt auch dazu, dass diese Initiative angenommen werden könnte.



Ich möchte den Tourismusregionen in der Schweiz auch in Zukunft eine gewisse Entwicklung ermöglichen, was den Zweitwohnungsbau betrifft. Diese Entwicklung muss aber massvoll sein, sie muss mehr Rücksicht auf die lokale Bevölkerung nehmen. Sie muss mehr Rücksicht auf die Umwelt nehmen, auf die Schönheit der Landschaft, und sie muss auch neue Bewirtschaftungsmodelle ermöglichen. Wenn man diese Ziele erreichen will, braucht es griffige Massnahmen. Die Lösung des Nationalrates genügt mit Sicherheit nicht. Die Anträge der Mehrheit der Kommission sind das Allermindeste, was beschlossen werden muss, wenn man gegen diese Initiative eine Chance haben will.

**Leuenberger** Moritz, Bundesrat: Der vorberatenden Kommission waren die Anträge des Bundesrates zu generell-abstrakt, zu «flou» gewissermassen. Sie sah darin keine Garantie, dass gegen diese Ausuferung effektiv griffig etwas getan werden könnte. Ich möchte ihr dafür danken, dass sie dazu beigetragen hat, hier verbindlichere und für die Öffentlichkeit auch verständlichere Formulierungen zu finden. Wir sind – um das vorwegzunehmen – mit diesen Formulierungen auch einverstanden. In der Detailberatung werden wir uns dann noch zu den Anträgen der Minderheit und der Mehrheit äussern.

*Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen  
L'entrée en matière est décidée sans opposition*

## **Bundesgesetz über die Raumplanung Loi fédérale sur l'aménagement du territoire**

*Detailberatung – Discussion par article*

### **Titel und Ingress, Ziff. I Einleitung**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

### **Titre et préambule, ch. I introduction**

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

*Angenommen – Adopté*

### **Art. 8**

*Antrag der Mehrheit*

*Abs. 2*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

*Abs. 3*

Die zu ergreifenden Massnahmen bezwecken insbesondere:

- eine Beschränkung der Zahl neuer Zweitwohnungen;
- die Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen;
- eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen.

*Abs. 4*

Das Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen ist insbesondere dann nicht mehr ausgewogen, wenn:

- das Landschafts- und Ortsbild durch die Zweitwohnungen beeinträchtigt wird;
- hohe Immobilienpreise das Angebot an preisgünstigem Wohnraum für Einheimische erheblich einschränken;
- der Bau von Zweitwohnungen einen grossen Teil der vorhandenen Bauzonenreserven beansprucht; oder
- die touristische Attraktivität und die Wirtschaftlichkeit des touristischen Angebotes beeinträchtigt werden.

*Antrag der Minderheit*

(Cramer, Berberat, Forster, Simonetta Sommaruga)

*Abs. 2*

... und Zweitwohnungen sicherzustellen. Hierfür legen sie ein jährliches Kontingent fest.

*Antrag Maissen*

*Abs. 4*

Streichen

### **Art. 8**

*Proposition de la majorité*

*Al. 2*

Adhérer à la décision du Conseil national

*Al. 3*

Les mesures à prendre visent notamment à:

- limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires;
- promouvoir l'hôtellerie et les résidences principales à prix abordables;
- améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires.

*Al. 4*

La proportion de résidences principales et secondaires n'est plus équilibrée, notamment lorsque:

- les résidences secondaires portent atteinte au paysage et aux sites dignes de protection;
- les prix immobiliers élevés limitent considérablement l'offre de logements abordables pour la population locale;
- la construction de résidences secondaires absorbe une grande partie des réserves de zones à bâtir disponibles;
- l'attractivité et la rentabilité de l'offre touristique en pâtissent.

*Proposition de la minorité*

(Cramer, Berberat, Forster, Simonetta Sommaruga)

*Al. 2*

... et de résidences secondaires. A cet effet, ils fixent un contingentement annuel.

*Proposition Maissen*

*Al. 4*

Biffer

*Abs. 2 – Al. 2*

**Schweiger** Rolf (RL, ZG), für die Kommission: Hier haben Sie einerseits eine erste Differenz, und andererseits sehen Sie aus dieser Bestimmung, womit es der Nationalrat an sich hätte bewenden lassen. Ihre Kommission ist der klaren Meinung, dass es mit einer solchen einzigen Norm nicht getan sein kann. Sie sieht in diesem Sinne Absatz 2 gleichsam als eine Einleitung an zu dem, was anschliessend präzisiert und erweitert werden soll.

Um Ihnen ein Bild zu geben, wo dieser Artikel 8 in der Raumplanungsgesetzgebung überhaupt steht, mache ich folgende Ausführungen: Artikel 8 des Raumplanungsgesetzes beschäftigt sich mit der sogenannten Richtplanung. Die Richtplanung ist diejenige Planung, welche die gemeindlichen Nutzungsplanungen koordiniert, inspiriert, beeinflusst, und diese Richtplanung wird in Zukunft generell eine höhere Bedeutung bekommen. Es wurde im Rahmen des Eintretens darauf hingewiesen, dass wir noch eine zweite Initiative vorliegen haben, die das Raumplanungswesen, in einem weiteren Sinne verstanden, betrifft. Es ist dies die Landschafts-Initiative. Auch bei der Landschafts-Initiative wollen wir einen indirekten Gegenvorschlag machen, und auch dort ist die Richtplanung das Vehikel des Gegenvorschlags. Die Grundidee der Richtplanung besteht einfach darin, dass es einem Kanton obliegen soll und muss, Kriterien in der Gesamtplanung des Kantons, aber auch der Gemeinden einzubringen und diese mehr als heute auch tatsächlich durchzusetzen. In diesem Sinne sind Richtplanungen nicht nur irgendwelche Papiertiger, sondern sie sind in Zukunft das wohl entscheidende Instrumentarium, um raumplanerische Anliegen zum Durchbruch zu bringen.

Absatz 2 greift nun eine dieser Richtplanungsideen auf, nämlich die Idee, dass es notwendig ist, Gebiete zu bezeichnen, in denen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen besteht. Diese Aufforderung bzw. diese Regelung in den Richtplänen der Kantone betrifft naturgemäss primär touristische Gebiete. Durch die Erwähnung in Artikel 8 Absatz 2 bezüglich der Richtplanung besteht auf kommunaler Ebene die Verpflichtung, das auch vorzusehen, wenn Massnahmen notwendig sind, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnun-

gen sicherzustellen. Bei diesem fundamentalen Punkt ist die Kommission einhellig der Meinung, dass dies so sein soll. Die Minderheit, die nachher von Kollege Cramer vertreten wird, ist der Auffassung, dass es nicht schon ausreicht, wenn der Grundsatz dieses ausgewogenen Verhältnisses stipuliert wird. Es wird die Meinung vertreten, dass jährliche Kontingente festgelegt werden müssten oder sollten. Die Mehrheit Ihrer Kommission erachtet dies nicht als notwendig. Sie sieht die Kontingentbildung als eine von verschiedenen möglichen Massnahmen, die ergriffen werden können, was dann auch in den später folgenden Absätzen zum Ausdruck kommt. Deshalb ist die Mehrheit der Kommission der Auffassung, dass es in Absatz 2 sein Bewenden haben kann, dass die Verpflichtung zur Ausscheidung von Zonen, bei denen Erst- und Zweitwohnungen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen müssen, als Grundsatz genügt. Noch eine Bemerkung zum Eintreten: Es wurde generell auf die Initiative hingewiesen – sie ist ja die Ursache –, aber die eigentliche Diskussion über die Initiative werden wir führen, wenn wir erstens den Inhalt des Gegenentwurfes kennen und wenn wir zweitens zur Frage Stellung zu nehmen haben, welche Abstimmungsempfehlung wir bei dieser Initiative beschliessen.

**Cramer Robert (G, GE):** L'amendement de la minorité s'explique assez simplement. Il s'agit de compléter les mesures envisagées pour maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires, comme le prévoit le projet, par un instrument supplémentaire. Le point de départ, c'est un constat que partagent tant la majorité que la minorité: c'est le fait qu'il faut essayer de lutter contre ce phénomène que l'on connaît et qui est celui des lits froids, des stations touristiques qui, finalement, ne sont habitées que pendant quelques semaines par année et qui, le reste de l'année, voient les neuf dixièmes de leurs habitations complètement désertées. On sait que ce phénomène est nuisible au point de vue social comme au point de vue de ce que cela impose pour les collectivités publiques en matière d'équipement. Il est nuisible aussi par rapport à une conception saine du tourisme et de l'aménagement du territoire.

A partir de là, l'article 8 alinéa 2 prévoit que l'on doit rechercher une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires. Ensuite, vous trouvez notamment à l'article 8 alinéas 3 et 4 un certain nombre de critères permettant d'atteindre cet objectif. Il n'en demeure pas moins que si l'on veut véritablement atteindre cet objectif, il faut s'en donner les moyens. Le moyen que propose la minorité est connu et expérimenté en Suisse, c'est celui du contingentement annuel. On le connaît actuellement dans notre législation sous le nom de «lex Koller», qui a été à un moment donné la «lex von Moos» ou la «lex Friedrich». On doit renoncer actuellement à ce système bien connu en Suisse pour des raisons que le rapporteur de la commission a expliquées, mais on ne doit pas y renoncer totalement.

La minorité propose de reprendre ce dispositif, soit de fixer des contingents annuels. Il nous semble aussi, quand bien même je fais partie de ceux qui soutiennent l'initiative populaire 08.073, que si l'on veut donner une réponse crédible aux initiants, puisque ce projet de loi est au fond destiné à servir de contre-projet indirect à une initiative populaire, il faut dire des choses plausibles. Se borner à ce catalogue de bonnes intentions qui figure dans la loi, sans véritablement prévoir un moyen de contrainte, c'est, je pense, s'exposer à ce qu'au moment du vote une large majorité préfère l'initiative à ce contre-projet dépourvu d'instrument contraignant.

**Schweiger Rolf (RL, ZG),** für die Kommission: Ich möchte eine kurze Zusatzbemerkung anbringen: Damit Sie sich schon bei dieser Abstimmung ein Gesamtbild machen können, bitte ich Sie, die Übergangsbestimmungen auf Seite 3 zu lesen. Auch die Kommissionsmehrheit ist der Auffassung, dass Kontingente eine Möglichkeit sein könnten und sein sollen. Sie schlägt aber in den Übergangsbestimmungen nebst Kontingenten auch andere Möglichkeiten vor, die angestrebte Zielsetzung zu erreichen. Vereinfacht gesagt geht

es also nun darum, ob man sich auf die eine Massnahme, die Kontingente, beschränken will oder ob eine gewisse Vielfalt zugelassen sein soll.

**Leuenberger Moritz, Bundesrat:** Zunächst einmal: Wir sind mit dem Antrag der Mehrheit einverstanden und danken sehr für dessen Ausformulierung. Er ergibt wirklich ein griffigeres Gesetz, als wir selber es vorgeschlagen haben.

Nun will eine Minderheit eine jährliche, obligatorische Kontingentierung von Zweitwohnungen einführen. Wir sind der Meinung, dass eine Kontingentierung tatsächlich ein mögliches Mittel sein kann. Es ist so, dass verschiedene Gemeinden es anwenden, z. B. Saas-Fee, Zermatt, Vaz und Ober- und Unterwalden, und sie tun es mit Erfolg. Es ist also ein taugliches Mittel. Wir haben diese Massnahme aber bloss als ein mögliches Mittel erwähnt und wollten nicht alle zwingen, es anzuwenden, weil es auch weitere mögliche Massnahmen gibt: Es gibt Hotelzonen zur Förderung und Erhaltung der Hotellerie; das ist eine Methode, die in Pontresina angewendet wird. Es gibt Bauzonen mit einem hohen Erstwohnungsanteil, damit auch Wohnungen für Ortsansässige erstellt werden können; Crans-Montana hat das gemacht. Dann gibt es die Möglichkeit, Bauzonen für Ortsansässige zu reservieren – das haben auch einige Gemeinden gemacht –, und es gibt auch die Möglichkeit von Lenkungsabgaben, damit die Zweitwohnungen auch tatsächlich vermietet werden, damit die Betten also warm sind und nicht kalt; das macht Silvaplana ab dem nächsten Jahr. Dann gibt es auch noch aktive Baulandpolitik usw.

Wir fanden einfach, die Kantone und Gemeinden sollten hier selbstständig sein. Wir werden im Übrigen noch in diesem Sommer eine Planungshilfe publizieren, in der kantonale und kommunale Massnahmen aufgezeigt werden, welche zu denselben Zielen führen können.

#### *Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Mehrheit ... 23 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 11 Stimmen

#### *Abs. 3 – Al. 3*

**Schweiger Rolf (RL, ZG),** für die Kommission: Absatz 3 besagt, welche Zwecke erreicht werden müssen als Folge dessen, was wir als Grundsatz beschlossen haben. Diese Zwecke befassen sich grundsätzlich mit zwei Problemkreisen. Der erste Problemkreis ist die Zahl der Erstwohnungen und dabei insbesondere der preisgünstigen Erstwohnungen. In vielen touristischen Gebieten hat sich das Problem gestellt, dass die Kosten für die Miete oder den Kauf von Wohnungen in Höhen geklettert sind, die es der einheimischen Bevölkerung schwer machen, sich die Miete oder den Kauf einer Wohnung bzw. eines Hauses leisten zu können. Für die touristische Entwicklung wie auch generell für die Berggebiete ist es aber wichtig, dass auch in den touristischen Orten die einheimische Bevölkerung während des ganzen Jahres wohnen kann. Einer der Zwecke besteht hier demzufolge darin, dass mit dem Mittel der Richtplanung der preisgünstige Erstwohnungsbau gefördert wird.

Der zweite Problemkreis betrifft die Zweitwohnungen. Tendenziell ist man der Auffassung, dass die Zahl der Zweitwohnungen zu begrenzen sei. Hierfür sieht man im Sinne der Zwecksetzung vor, dass eine Beschränkung der Zahl der neuen Wohnungen stattzufinden habe. Das muss in den Richtplänen zum Ausdruck kommen. Zweitens will man auch touristisch ein gewisses Gegengewicht zu den Zweitwohnungen schaffen, indem die Hotellerie wieder eine stärkere Bedeutung an verschiedenen Orten bekommen soll. Zudem muss man Mittel und Wege finden, um eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen zu erreichen.

Das ist grob gesagt der Inhalt dieses Absatzes 3, der unbestritten sein dürfte.

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit  
Adopté selon la proposition de la majorité*

## Abs. 4 – Al. 4

**Maissen** Theo (CEg, GR): Ich habe mir erlaubt, diesen Punkt zur Diskussion zu stellen, und zwar gibt es doch einige Überlegungen dazu anzustellen. Mit diesem neuen Absatz 4 will ja die Kommission aufzeigen, wann das Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen nicht mehr ausgewogen ist. In Absatz 4 wird damit der Begriff des ausgewogenen Verhältnisses aus Artikel 8 Absatz 2 gemäss Bundesrat näher ausgelegt.

Ich anerkenne, dass das sicher gut gemeint ist, und es ist sicher auch richtig, dass irgendwo präzisiert werden muss, wann das Verhältnis nicht mehr ausgewogen ist. Aber ich stelle Ihnen die Frage: Gehört eine solche Detailregelung wirklich in ein Bundesgesetz? Wäre das nicht eher auf Stufe Verordnung anzusiedeln, wo man auch rascher und flexibler handeln könnte, vielleicht auch noch ausführlicher begründen könnte, wie das gemeint ist?

Sie müssen im Übrigen auch sehen, dass sich bei den verschiedenen Buchstaben erhebliche Vollzugsfragen stellen. Ich frage zum Beispiel bezüglich des grossen Interpretationsspielraums: Ab welchem Schwellenwert wird aus Sicht der Kommission gemäss Buchstabe a das Landschaftsbild beeinträchtigt? Oder ist zum Beispiel der Bau des Resorts in Andermatt mit Buchstabe b überhaupt noch möglich? Oder, wenn wir zu Buchstabe d gehen, ab welchem Verhältnis wird die touristische Attraktivität beeinträchtigt? Es hat für mich einfach zu viele unbestimmte Begriffe hier drin, die einer Interpretation bedürfen und die sehr breit interpretierbar sind. Der einzige Buchstabe, der messbar und einigermaßen quantifizierbar ist, ist Buchstabe c. Aber die Buchstaben a, b und d sind einfach offen, und es stellen sich Fragen, die hier breiter diskutiert werden müssten, bevor man die Bestimmungen so im Gesetz festschreiben kann.

Ich bitte Sie deshalb, diesem Streichungsantrag zu folgen. Es ist ja dann möglich, dass sich allenfalls der Nationalrat noch mit dieser Differenz befasst.

**Schweiger** Rolf (RL, ZG), für die Kommission: Ich muss eine Vorbemerkung machen: Raumplanung ist nie abschliessend messbar, im Gegenteil, Raumplanung ist wahrscheinlich diejenige staatliche Aufgabe, die am meisten durch Ermessen beeinflusst wird. Jede Nutzungsplanung, jede Richtplanung ist das Sichauseinandersetzen mit etwas Gewachsenem, das sich aber nicht arithmetisch oder statistisch irgendwie erfassen lässt, um das von uns Gewünschte zu erreichen. In einem Raumplanungsgesetz werden immer Ausdrücke, Begriffe, Paragraphen gewählt werden, die zwar einen Eindruck geben sollen, worauf Wert zu legen ist, dies aber stets im Bewusstsein, dass eine klare Definition dessen, was man will, nicht möglich ist. Es kann immer nur und ausschliesslich darum gehen, eine gewisse Zielrichtung, eine gewisse Vorstellung durch den Gesetzgeber vorzugeben – sei dies nun das Parlament oder der Ordnungsgeber –, was eigentlich gemeint sein soll. Das hat Ihre Kommission auch versucht, weil das Wort «Ausgewogenheit» das zentrale Element dieser ganzen Vorlage ist.

Zuerst eine formelle Überlegung dazu: Es ist ein indirekter Gegenvorschlag zu einer Volksinitiative. Dieser indirekte Gegenvorschlag soll also den Bürgern, die darüber abzustimmen haben, auch einen gewissen Überblick darüber geben, was der Gesetzgeber als Alternative zur Initiative als richtig und zielführend erachtet. Das war der Grund, warum wir hier diese Spezifizierung vorgenommen haben.

Ich sehe nun die einzelnen Absätze an: Selbstverständlich ist es so, dass durch jede Überbauung, wenn man es extrem auslegt, das Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Das Wort «beeinträchtigt» darf aber nicht so aufgefasst werden, dass es gleichsam durch das Wort «tangiert» ersetzt werden könnte. Jede Baute tangiert irgendetwas. Das Ganze hat eine gewisse negative Komponente, wobei aber immer mit dem Umstand abgewogen werden muss, dass es auch in Zukunft nicht verboten sein wird, Erst- und Zweitwohnungen zu bauen. Es handelt sich aber um eine Vorgabe an die Planungsbehörden, sei dies auf Kantons- oder auf Gemeinde-

stufe, sich immer Gewissheit darüber zu geben, ob es in Relation zur Landschaft oder zum Ortsbild vertretbar ist, dass Zweitwohnungen erstellt werden. Diese Bestimmung will nicht, dass die Tourismusgebiete gleichsam fixiert werden und starr das bleiben, was sie heute sind. Sie will, dass ein vermehrter Einbezug auch der landschaftlichen Optik zu gelten habe.

In Litera b wird es schon konkreter: Es muss eine Situation geschaffen werden, wonach eben hohe Immobilienpreise das Angebot an preisgünstigem Wohnraum für Einheimische nicht erheblich einschränken. Wenn in Zonen, in welchen heute Wohnungen gebaut werden, die Immobilienpreise hoch werden, weil die gesamte Welt der Markt ist und sich jedermann theoretisch für eine solche Wohnung interessieren könnte, müssen als Alternative dazu eben dann Zonen geschaffen werden für den Markt derjenigen, die solche Wohnungen als Hauptwohnsitz kaufen wollen und hierfür nur tiefere Preise zahlen können. Das ist eine durchaus beurteilbare und im konkreten Einzelfall anwendbare Regel.

Bei Litera c, das wurde schon von Herrn Maissen gesagt, ist klar verständlich, was damit gemeint ist.

In Litera d wird aber auch zum Ausdruck gebracht, dass mit dieser Massnahme der Richtplandefinitionen nicht die touristische Attraktivität generell beeinträchtigt werden soll.

Diese vier verschiedenen Anforderungen müssen immer in ein gewisses Verhältnis zueinander gesetzt werden. Ideal ist eine Richtplanung dann, wenn sie die vier Anforderungen, die da genannt werden, in ein Verhältnis bringt, das stimmt. Das können wir nicht anders machen, als dass wir das in einer Art und Weise umschreiben, welche Anhaltspunkte, Zielrichtungen, Richtlinien usw. aufzeigt. Aber das müssen wir als Gesetzgeber tun, weil eine Verordnung bezüglich der Grundsätze auch nicht präziser sein kann. Wir sind es auch den Bürgern schuldig, dass wir sagen, was wir mit einem Gegenvorschlag zur Initiative tatsächlich meinen.

**Stähelin** Philipp (CEg, TG): Wenn ich richtig zugehört habe, hat sich der Antragsteller nicht a priori gegen den Inhalt von Absatz 4 gewandt. Er hat vielmehr darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen hier wenig griffig sind und auch kaum justizierbar. Ich teile diese Auffassung. Kollege Maissen hat aber mit seinem Antrag – das waren seine letzten Sätze – insbesondere auch eine Differenz zum Nationalrat schaffen wollen und hat diesen gebeten, sich noch einmal über diesen Punkt zu beugen. Gerade das erreicht aber der Streichungsantrag nicht. Dann haben wir nämlich keine Differenz mehr. Ich teile wie gesagt die Grundhaltung von Herrn Maissen, aber um das Anliegen zu erreichen, müssen wir seinen Antrag konsequenterweise ablehnen.

**Maissen** Theo (CEg, GR): Ich bin für die Diskussion dankbar, und ich stimme mit Kollege Stähelin natürlich überein, dass die Frage im Nationalrat nur dann nochmals diskutiert werden kann, wenn wir den Absatz stehenlassen. Ich denke, deshalb macht es Sinn, dass ich meinen Antrag jetzt zurückziehe und dass diese Diskussion, die wir hier geführt haben, allenfalls im Nationalrat bzw. in der nationalrätlichen Kommission noch vertieft werden kann.

Mich beschäftigt einfach Folgendes, Herr Kollege Schweiger: Viele Jahre war ich selber in der Raumplanung tätig. Ich weiss, dass in der Raumplanung viele Begriffe unbestimmt sind. Eben aus dieser praktischen Erfahrung heraus bin ich sehr vorsichtig geworden bei so unbestimmten Begriffen, bei denen man dann sehr lange Diskussionen darüber führen kann, was jetzt wie gemeint ist oder wann welches Mass erreicht worden ist.

In diesem Sinne ziehe ich den Antrag zurück und hoffe, dass sich der Nationalrat bzw. die nationalrätliche Kommission nochmals mit diesen Fragen befasst.

**Präsident** (Inderkum Hansheiri, erster Vizepräsident): Schliesst sich der Bundesrat dem Antrag der Mehrheit der Kommission an?



**Leuenberger** Moritz, Bundesrat: Ich meine nur, wir vom Bundesrat wollten ja noch weniger. Wir haben es ja noch genereller, abstrakter und knapper gemacht. Eigentlich bin ich ein Anhänger der Gesetzgebungsmethode à la ZGB von damals, also möglichst generell und abstrakt und nachher den vernünftigen Behörden die Auslegung überlassen. Aber hier haben wir noch ein anderes Anliegen. Es ist eine Wunschvorstellung, eine Idealvorstellung. Es geht ja noch um eine Initiative, die im Raum steht, und da sollten wir halt den Leuten auch so konkret wie möglich sagen, was wir uns eigentlich vorstellen; deswegen dieser Versuch. Aber er kann sich nie so weit verdichten, dass er eine Verordnung ersetzt. Das dürfen wir nicht machen.

Rein politisch finde ich es besser, bei der Mehrheit zu bleiben, aber das ist ja jetzt ohnehin vorläufig garantiert.

**Präsident** (Inderkum Hansheiri, erster Vizepräsident): Der Antrag Maissen ist zurückgezogen worden.

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit  
Adopté selon la proposition de la majorité*

#### **Art. 24c Abs. 2**

*Antrag der Kommission*  
Streichen

#### **Art. 24c al. 2**

*Proposition de la commission*  
Biffer

**Schweiger** Rolf (RL, ZG), für die Kommission: Dieser Streichungsantrag ist wie folgt zu verstehen: Das Thema, das Artikel 24c Absatz 2 aufnimmt, hat mit dem Zweitwohnungsbau nahezu nichts zu tun. Weil wir diese Vorlage als indirekten Gegenvorschlag verstehen wollen, haben wir diesen Absatz herausgekippt. Ich habe im Rahmen des Eintretens darauf hingewiesen, worum was es geht: Es geht um die Bauten ausserhalb der Bauzone, die heute schon bestehen, bei denen eher eine flexiblere Nutzung gewährleistet werden soll, z. B. durch Erweiterungsbauten usw. Es ist dies aber ein typisches Thema, das in eine Gesamtrevision des Raumplanungsgesetzes bzw. in eine grössere Teilrevision hineinpasst. Deshalb sind wir für Streichen. Es handelt sich also um eine eher formelle als materielle Begründung bezüglich des Anliegens.

*Angenommen – Adopté*

#### **Ziff. II**

*Antrag der Mehrheit*  
Abs. 1

... geeignete Massnahmen treffen, wie etwa die Festlegung jährlicher Kontingente oder von Erstwohnanteilen, die Ausscheidung spezieller Nutzungszonen oder die Erhebung von Lenkungsabgaben.

*Abs. 2*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

*Antrag der Minderheit*

(Simonetta Sommaruga, Berberat, Cramer, Diener, Forster)  
Abs. 1

... geeignete Massnahmen treffen, wie etwa die Festlegung jährlicher Kontingente.

#### **Ch. II**

*Proposition de la majorité*

*Al. 1*

... dans le même délai, par exemple par la fixation de contingents annuels ou d'un taux de résidences principales, par la délimitation de zones d'affectation spéciale ou par le prélevement de taxes d'orientation.

*Al. 2*

Adhérer à la décision du Conseil national

*Proposition de la minorité*

(Simonetta Sommaruga, Berberat, Cramer, Diener, Forster)  
*Al. 1*

... dans le même délai, par exemple par la fixation de contingents annuels.

**Schweiger** Rolf (RL, ZG), für die Kommission: Es geht um die Übergangsbestimmungen, und ich erkläre kurz die Mechanik. Beim Inkrafttreten dieses Gesetzes haben die Kantone Zeit, und zwar drei Jahre, ihre Richtpläne den Bestimmungen anzupassen, die wir soeben beschlossen haben. Nach Ablauf dieser drei Jahre dürfen keine Zweitwohnungen mehr bewilligt werden, bis die Kantone und die Gemeinden die nötigen Vorkehren getroffen haben. Konkret: Nach diesen drei Jahren müssen die Kantone ihre Richtpläne ändern – sie können das selbstverständlich schon früher machen –, und die Gemeinden müssen ihre Nutzungsplanungen dem anpassen. Erst wenn das geschehen ist, dürfen unter Berücksichtigung dieser Bestimmungen wieder Zweitwohnungen gebaut werden. Das ist die Mechanik.

Sonst versteht sich diese Bestimmung von selbst, mit Ausnahme des Themas, das Gegenstand des Minderheitsantrages ist. Ich habe schon beim Eintreten darauf hingewiesen, dass die Mehrheit der Kommission der Auffassung ist, dass insbesondere den Gemeinden verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung stehen sollen, das Problem dieser Zweit- und Erstwohnungen in den Griff zu bekommen. Eine dieser möglichen Massnahmen sind Kontingente. Wie schon im Rahmen des Eintretens ausgeführt, ist es den Gemeinden, aber auch den Kantonen nach wie vor unbenommen, Kontingente zu schaffen. Es werden aber noch weitere Möglichkeiten aufgezählt, zum Beispiel, dass bestimmte Erstwohnungsanteile festgelegt werden dürfen, dass also zum Beispiel gesagt wird: Von den noch nicht überbauten Zonen müssen x Prozent für den Erstwohnungsbau freigehalten werden und später auch entsprechend genutzt werden. Die Gemeinden können spezielle Nutzungszonen ausscheiden. Konkret: Sie können bestimmte Wohnzonen spezifisch und ausdrücklich nur für den Erstwohnungsbau vorsehen. Und die Gemeinden und Kantone können auch Lenkungsabgaben einführen. Konkret: Sie können das Bauen von Zweitwohnungen durch Lenkungsabgaben, also finanziell, beeinflussen. Wir, die Mehrheit der Kommission, glauben, dass diese Vielzahl an Möglichkeiten der Vielfältigkeit der Problematik, wie sie sich in der Schweiz darstellt, angemessen ist. Was für St. Moritz richtig ist, ist nicht unbedingt auch für eine kleine touristische Gemeinde irgendwo in einem anderen Kanton richtig. Diese Flexibilität bei den Möglichkeiten ist meines Erachtens auch eine Stärke der schweizerischen Gesetzgebung. Aber es muss, durch was auch immer, das Ziel erreicht werden, die Problematik des Erst- und Zweitwohnungsbaus in den Griff zu bekommen.

**Sommaruga** Simonetta (S, BE): Der Minderheitsantrag ist sozusagen eine Vermittlungsvariante zum Antrag der Minderheit, den Ihnen Herr Kollege Cramer bei Artikel 8 Absatz 2 vorgeschlagen hat. Es geht auch hier darum, die Instrumente festzulegen, die für diese Zweitwohnungsbauplanung angewendet werden sollen. Man hat vorher Herrn Kollege Cramer vorgeworfen, er würde hier nur ein einziges Instrument erlauben, eben die jährliche Kontingentierung, und dabei müsste man doch den Kantonen und den Gemeinden die Möglichkeit geben, unter verschiedenen Instrumenten auszuwählen; das hat jetzt gerade auch der Kommissionsprecher zu diesem Antrag in den Übergangsbestimmungen gesagt. Tatsächlich stellt hier die Kommissionsmehrheit eine Reihe von Instrumenten vor, die für die Richtpläne zur Verfügung stehen, und zählt diese auf.

Ich möchte Ihnen beantragen, dass wir hier eine Priorisierung vornehmen. Es geht also nicht darum, dass man sagt, die Kantone und Gemeinden könnten in den Richtplänen ausschliesslich mit dem Instrument der Kontingentierung arbeiten, sondern es steht ja hier «wie etwa die Festlegung jährlicher Kontingente». Es sind also auch andere Massnahmen möglich, aber wir möchten mit dem Minderheitsantrag



zum Ausdruck bringen, dass die jährliche Kontingentierung doch Priorität hat, respektive eine gewisse Hierarchisierung vornehmen. Jetzt kann man sagen, das sei bei der Mehrheit auch der Fall, schliesslich nennt sie die jährlichen Kontingente an erster Stelle. Wir haben es in der Kommission nicht so diskutiert, dass es eine Hierarchisierung ist, sonst müsste vielleicht ein anderer Begriff gewählt werden. Deshalb schlägt Ihnen die Minderheit hier vor, dass wir, indem wir «wie etwa die Festlegung jährlicher Kontingente» sagen, zum Ausdruck bringen, dass andere Instrumente auch möglich sind.

Warum diese Fokussierung auf die jährliche Kontingentierung? Frau Kollegin Diener hat es beim Eintreten schon gesagt: Es ist halt einfach unbestritten, dass das die wirksamste Massnahme ist, dass andere Massnahmen wie das Ausscheiden von speziellen Nutzungszonen nicht zwingend auch das Ziel dieses Gegenvorschlags erreichen. Es ist zwar eine Möglichkeit, aber die Zielerreichung ist natürlich nicht so direkt. Das Erheben von Lenkungsabgaben verteuert zwar die Wohnlagen, hat aber an sich mit der Einschränkung beim Zweitwohnungsbau direkt noch nicht unbedingt etwas zu tun. Es ist also eine Priorisierung.

Vielleicht noch zur Frage, ob Gemeinden, die heute keine Probleme mit dem Zweitwohnungsbau haben – das gibt es nämlich auch –, dann hier auch Kontingente machen müssten. Ich kann Ihnen einfach Folgendes sagen: Diejenigen, die mit dem Zweitwohnungsbau, mit den kalten Betten kein Problem haben, die haben auch kein Problem mit der Kontingentierung. Ich glaube also, von daher kann man nicht sagen, dass man jemandem ein Instrument aufzwingt. Umgekehrt kann man aber sagen, wir sollten doch das Instrument in den Vordergrund stellen, das eben das wirksamste ist.

Damit ich das auch noch gesagt habe: Ich halte diese Volksinitiative einfach für sehr attraktiv, und je präziser und je klarer wir sind, desto breiter ist die Unterstützung für den Gegenvorschlag, desto besser sind die Argumente, um gegen diese Initiative anzutreten. Ich bin bereit dazu. Aber ich brauche hier wirklich grösstmögliche Präzision. Und ich glaube, wenn wir dem hier in den Übergangbestimmungen so Ausdruck geben könnten, hätten wir zusätzlich ein Argument, um gegen die Initiative anzutreten.

**Maissen Theo** (CEg, GR): Die Kommissionsmehrheit will hier exemplarisch mögliche Massnahmen aufzählen. Erwähnt werden die Kontingentierung, die Erstwohnungsanteile, spezielle Nutzungszonen und Lenkungsabgaben.

Obwohl es sich nur um eine exemplarische Aufzählung handelt, stellt sich doch die Frage, ob das in einem Gesetz Sinn macht, ob es stufengerecht ist, hier eine solche Aufzählung zu machen. Nach meinem Dafürhalten müsste man eigentlich die ganze Ergänzung dieses Absatzes vonseiten der Kommission streichen, und zwar unter anderem aus folgendem Grund: Das ARE hat bereits eine Wegleitung für den Umgang mit Zweitwohnungen erarbeitet; dort werden die verschiedenen Massnahmen detailliert, mit Vor- und Nachteilen, aufgelistet. Allerdings müsste diese Wegleitung noch durch die Erwähnung der besseren Bewirtschaftung der bestehenden Zweitwohnungen ergänzt werden. In der Schweiz gibt es heute bereits rund 450 000 Zweitwohnungen. Es besteht also ein sehr grosser Immobilienpark; dieser ist aber zu weniger als 15 Prozent ausgelastet, und darin steckt ein grosses Potenzial.

Ich befürchte, dass die Kantone und Gemeinden angesichts dieser exemplarischen Aufzählung gemäss Kommissionsmehrheit davon ausgehen würden, diese sei abschliessend, und andere Möglichkeiten, wie eben die bessere Bewirtschaftung der Zweitwohnungen, vernachlässigen würden. Es wäre ganz nach meinem Gusto, wenn die ganze Ergänzung gestrichen würde. Aber ich denke, dass ich damit nicht durchkommen würde. Deshalb schliesse ich mich der Minderheit an und sage: Machen wir wenigstens eine Priorisierung zugunsten der jährlichen Kontingente, und lassen wir den weiteren Spielraum offen, statt die Gemeinden und Kan-

tone mit der Nennung von weiteren Beispielen dazu zu verführen, ihre eigene Fantasie einzubinden.

**Präsidentin** (Forster-Vannini Erika, Präsidentin): Sie haben sinngemäss «müsste gestrichen werden» gesagt: Stellen Sie einen Antrag, Herr Maissen?

**Maissen Theo** (CEg, GR): Nein, ich unterstütze den Antrag der Minderheit.

**Leuenberger Moritz**, Bundesrat: Ehrlich gesagt kann ich mir nicht vorstellen, dass das bei der Anwendung in den Kantonen oder Gemeinden wirklich eine Priorisierung bedeuten würde. Die wüssten ja aufgrund der beiden Formulierungen, dass sie einen ganzen Strauss von Massnahmen zur Verfügung hätten. Es ist jetzt mehrfach gesagt worden – das ist auch meine Überzeugung –, wir sollten den Anhängern einer Initiative möglichst klar und deutlich sagen, was alles möglich sei. Da ist es doch besser, sich für den Antrag der Mehrheit zu entscheiden. Da sieht man, dass es dann auch Lenkungsabgaben oder die Ausscheidung spezieller Nutzungszonen gibt – sogar das ist möglich. Ich finde, man sagt so viel klarer, was alles zur Verfügung steht. Ich tendiere zur Mehrheit.

**Schweiger Rolf** (RL, ZG), für die Kommission: Nur noch ganz kurz: Man muss sich auch Folgendes überlegen: Es kann Situationen geben, in denen die Kontingentfestlegung auch kontraproduktiv sein könnte. Wenn Kontingente absolut im Vordergrund stehen, dann heisst dies, dass immer so viel gebaut wird, wie die Kontingente hergeben. Aber gerade zum Beispiel für die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung sind die Schaffung von Erstwohnungsanteilen einerseits und die Ausscheidung spezieller Nutzungszonen andererseits eine bedeutend richtigere Lösung, und das kommt hier auch zum Ausdruck.

*Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Mehrheit ... 26 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 13 Stimmen

**Ziff. III**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

**Ch. III**

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

*Angenommen – Adopté*

*Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble*

Für Annahme des Entwurfes ... 38 Stimmen

(Einstimmigkeit)

(0 Enthaltungen)

07.062

**RPG. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Flankierende Massnahmen zur Aufhebung des BewG**

**LAT. Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Mesures d'accompagnement liées à l'abrogation de la LFAIE**

*Differenzen – Divergences*

Botschaft des Bundesrates 04.07.07 (BBl 2007 5765)  
Message du Conseil fédéral 04.07.07 (FF 2007 5477)

Nationalrat/Conseil national 12.03.08 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 11.12.09 (Fortsetzung – Suite)

Ständerat/Conseil des Etats 02.06.10 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

Nationalrat/Conseil national 21.09.10 (Differenzen – Divergences)

Ständerat/Conseil des Etats 27.09.10 (Differenzen – Divergences)

Nationalrat/Conseil national 29.09.10 (Differenzen – Divergences)

**Bundesgesetz über die Raumplanung  
Loi fédérale sur l'aménagement du territoire**

**Art. 8**

*Antrag der Mehrheit*

*Abs. 2*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

*Abs. 3, 4*

Streichen

*Antrag der Minderheit*

(van Singer, Girod, John-Calame, Maire, Nordmann, Nussbaumer, Stump, Wyss Ursula)

*Abs. 2*

... sicherzustellen. Hierfür legen sie ein jährliches Kontingent fest.

*Antrag der Minderheit*

(Stump, Bader Elvira, Cathomas, Girod, John-Calame, Nordmann, Nussbaumer, Wyss Ursula)

*Abs. 3*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

*Antrag der Minderheit*

(Stump, Girod, John-Calame, Maire, Nordmann, Nussbaumer, Wyss Ursula)

*Abs. 4*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

**Art. 8**

*Proposition de la majorité*

*Al. 2*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Al. 3, 4*

Biffer

*Proposition de la minorité*

(van Singer, Girod, John-Calame, Maire, Nordmann, Nussbaumer, Stump, Wyss Ursula)

*Al. 2*

... et de résidences secondaires. A cet effet, ils fixent un contingent annuel.

*Proposition de la minorité*

(Stump, Bader Elvira, Cathomas, Girod, John-Calame, Nordmann, Nussbaumer, Wyss Ursula)

*Al. 3*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Proposition de la minorité*

(Stump, Girod, John-Calame, Maire, Nordmann, Nussbaumer, Wyss Ursula)

*Al. 4*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**van Singer** Christian (G, VD): Nous avons prévu des dispositions où l'on précise que les plans directeurs «désignent des territoires où des mesures particulières doivent être prises en vue de maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires».

Mais comment maintenir une proportion équilibrée? Si l'on ne veut pas donner du travail à des juristes et provoquer de nombreux recours, procès, procédures, il vaut mieux appeler un chat un chat et préciser, comme le propose la minorité: «A cet effet, ils fixent un contingent annuel.» Ce n'est qu'en fixant des contingents annuels qu'on pourra obtenir ce que prévoit l'article 8 alinéa 2.

Je vous demande donc de soutenir la proposition de la minorité.

**Stump** Doris (S, AG): Ich habe vor einer Woche eine Publikation zur Situation der Raumplanung in der Schweiz zugestellt bekommen. Ich nehme an, Sie alle haben sie auch bekommen. Da wird in Kapitel 8 zu den Folgerungen festgehalten: «Die derzeitigen Trends der Siedlungsentwicklung in der Schweiz sind nicht dauerhaft fortsetzbar und verstoßen klar gegen das Ziel einer nachhaltigen Raumentwicklung.» Wir sind dabei, solche Massnahmen zu beschliessen oder nicht zu beschliessen. Ich bitte Sie deshalb, unseren zwei Minderheitsanträgen zuzustimmen. Wir beantragen mit ihnen, bei Artikel 8 Absätze 3 und 4 dem Ständerat zu folgen.

Es geht bei Absatz 3 darum, die Ziele zu präzisieren, die mit den in Absatz 2 festgehaltenen Massnahmen erreicht werden sollen. Es geht um die Beschränkung der Zahl neuer Zweitwohnungen, die Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen und um eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen. Das sind Ziele, die erreicht werden sollen, und das ist eine Präzisierung dessen, was bereits in Absatz 2 gesagt wird, aber nicht so konkret ist.

Bei Absatz 4 geht es darum zu klären, was unter einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen zu verstehen ist. Das ist ein sehr schwammiger Begriff, und wir können da Klärungen herbeiführen. Der Ständerat schlägt vor zu sagen, dass das Landschafts- und Ortsbild geschützt werden muss, dass die Immobilienpreise eine Rolle spielen, dass die Beanspruchung der Bauzonenreserven eine Rolle spielt und dass die touristische Attraktivität erhalten werden soll, auch wenn Wohnungen gebaut werden.

Der Ständerat hat beide Absätze einstimmig genehmigt. Ein Argument ist vor allem die Tatsache, dass wir nicht nur diese Revision vornehmen und die Lex Koller aufheben wollen, sondern dass auch noch eine Initiative zur Begrenzung des Zweitwohnungsbaus im Raum steht, die in der Bevölkerung auf grosse Sympathie stösst. Wir müssen dafür sorgen, dass wir Argumente gegen diese Initiative bereithaben, die mit dem Rasenmäher durch die Landschaft fahren und einfach generell und undifferenziert Zweitwohnungen verbieten

will. Ich möchte darauf hinweisen, dass im Ständerat – das habe ich bereits gesagt – die Absätze 3 und 4 ohne Gegenstimme genehmigt wurden. Der Kommissionsprecher, der freisinnige Rolf Schweiger, sagte dazu: «Wir sind es auch den Bürgern schuldig, dass wir sagen, was wir mit einem Gegenvorschlag zur Initiative tatsächlich meinen.»

Ich komme auf die Studie zurück, aus der ich bereits zitiert habe. Es heisst da in der Schlussfolgerung: «Daher besteht kein Anlass zur Entwarnung. Vielmehr machen die Szenarien deutlich, dass dringender Handlungsbedarf besteht, wenn die heutigen Trends nicht weiter fortgesetzt werden sollen. Viele der nötigen Massnahmen sind seit Langem bekannt und in der Diskussion.» Aber sie werden bisher nicht oder nur so zaghaft angewendet, dass sie kaum Wirkung zeigen. Wir haben jetzt die Möglichkeit, etwas präziser zu definieren, wohin die Reise mit unserer Raumplanung gehen soll.

Bitte stimmen Sie unseren Minderheitsanträgen zu.

**Cathomas Sep** (CEg, GR): Die CVP/EVP/glp-Fraktion lehnt die Minderheitsanträge zu den Absätzen 2 und 4 ab, bei Absatz 3 hingegen unterstützt sie grossmehrheitlich die Minderheit.

Bei Absatz 2 lehnen wir die von der Minderheit vorgeschlagene Festlegung von jährlichen Kontingenten ab. Der Vorschlag des Bundesrates, welcher in der ersten Behandlung dieses Geschäftes von unserem Rat und anschliessend auch vom Ständerat angenommen wurde, sieht richtigerweise ausdrücklich Massnahmen – in der Mehrzahl – vor, die ergriffen werden müssen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Eine Auswahl von mehreren Massnahmen ist notwendig, um den unterschiedlichen Situationen in den Regionen und den unterschiedlichen Zielsetzungen in den einzelnen Tourismusräumen gerecht zu werden. Aus diesem Grund hat das Bundesamt für Raumentwicklung bereits vor einiger Zeit eine Wegleitung für den Umgang mit der Problematik der Zweitwohnungen erarbeitet. Auch in diesem Papier werden verschiedene Massnahmen aufgeführt und nach Vor- und Nachteilen beurteilt. Als Folge haben bereits verschiedene Kantone entsprechende Schritte unternommen. Zum Beispiel hat der Kanton Graubünden eine Anpassung des kantonalen Richtplanes verabschiedet, in der die Tourismusgemeinden verpflichtet werden, bis zum Jahr 2013 massgeschneiderte Lösungen auszuarbeiten, um die Zweitwohnungsentwicklung gezielt zu lenken.

Zur Unterstützung der Umsetzung wird den Gemeinden und Regionen ein «Werkzeugkasten» mit über einem Dutzend Massnahmen zur Verfügung gestellt. Nebst der Kontingentierung mit Lenkungsabgaben und der Plafonierung werden auch Massnahmen zur Förderung von Erstwohnungen, zur Förderung bewirtschafteter Betten, die Einführung von unterstützenden abgaberechtlichen Massnahmen, die Versteigerung von Quoten und Weiteres mehr als mögliche Regulierungsmassnahmen vorgeschlagen. All diese Massnahmen müssen je nach der örtlichen Situation und den örtlichen Bedürfnissen zur Verfügung stehen, um das Ziel einer Eindämmung des Zweitwohnungsbaus zu erreichen. Darum lehnt die CVP/EVP/glp-Fraktion den Minderheitsantrag zu Absatz 2 ab.

Dagegen unterstützt sie grossmehrheitlich den Minderheitsantrag zu Absatz 3. Durch diese Ergänzung des Ständerates wird der Zweck der gemäss Absatz 2 zu ergreifenden Massnahmen präzisiert. Sie bezwecken erstens die Beschränkung der Anzahl Zweitwohnungen, zweitens die Förderung von Hotellerie und Erstwohnungen und drittens eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen. Diese Konkretisierung hat im Zusammenhang mit den beiden Volksinitiativen «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» und «Raum für Mensch und Natur (Landschafts-Initiative)» eine nicht zu unterschätzende Bedeutung. Das Geschäft «Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland», das jetzt behandelt wird, muss eine überzeugende Antwort auf die aktuellen Probleme im Bereich von Zweitwohnungen und kalten Betten sein. Darum unterstützt die CVP/EVP/glp-Fraktion

die Minderheit und damit die vom Ständerat beschlossene Präzisierung.

In Absatz 4 wird der Begriff des ausgewogenen Verhältnisses gemäss Absatz 2 näher umschrieben. Hier stellt sich die Frage, ob eine solche Detailregelung ins Gesetz gehört oder eher auf die Stufe der Verordnung, wo rascher und flexibler reagiert werden kann. Bei den unter den Buchstaben a bis d aufgeführten Kriterien stellen sich Vollzugsfragen wegen des erheblichen Interpretationsspielraums, zum Beispiel: Ab wann ist das Landschaftsbild durch Zweitwohnungen beeinträchtigt, ab welchem Verhältnis wird die touristische Attraktivität beeinträchtigt? Einzig Buchstabe c könnte einigermaßen quantifiziert werden. Absatz 4 beinhaltet zu viele unbestimmte Begriffe, die einer Interpretation bedürfen und sehr breit interpretierbar sind. Gerade darum gehören die in Absatz 4 vorgeschlagenen Kriterien nicht ins Bundesgesetz, sondern in die entsprechende Verordnung, wo auch die notwendige Interpretation vorgenommen werden kann.

Darum bitte ich Sie, die Minderheitsanträge zu den Absätzen 2 und 4 abzulehnen, aber den Minderheitsantrag zu Absatz 3 zu unterstützen.

**Müller Walter** (RL, SG): Herr Kollege Cathomas, Sie unterstützen ja bei Absatz 3 den Antrag der Minderheit – gemäss Ständerat –, in dem die Formulierung «die Förderung von ... preisgünstigen Erstwohnungen» steht. Wie wollen Sie preisgünstige Erstwohnungen fördern? Welche Massnahmen wollen Sie ergreifen?

**Cathomas Sep** (CEg, GR): Lieber Kollege Müller, das sind natürlich Massnahmen, die in den Tourismusgemeinden bereits an vielen Orten entwickelt worden sind. Auch in meiner Gemeinde kauft die öffentliche Hand Land, um es zu günstigen Bedingungen der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Das sind Massnahmen, die eine Gemeinde ergreifen kann. Das sind aber auch Massnahmen, die einen Gemeindebeschluss voraussetzen.

Darum ist es, denke ich, richtig, dass auch in Tourismusgemeinden dafür gesorgt werden muss, dass die Leute dort wohnen können. Sie können das; sie haben auch einen Verdienst, wenn dort Tourismus vorherrscht. Sie müssen aber Land zu günstigen Bedingungen zur Verfügung gestellt erhalten – durch das Baurecht oder anderswie. Solche Massnahmen sind bereits vorhanden; es muss aber noch verstärkt gefördert werden.

**Girod Bastien** (G, ZH): Hier geht es um ein Thema, das Sie alle interessieren sollte: Es geht um die Schönheit der Schweiz, um die Schönheit unserer Bergwelt, die leider von einem unkontrollierten, unkoordinierten und masslosen Bau von Zweitwohnungen bedroht ist, was unter anderem dazu führt, dass aufgrund der Immobilienpreise die Einheimischen aus den betroffenen Dörfern ausziehen müssen.

Hier geht es darum, zu einer Initiative, die ergriffen worden ist, um den Bau solcher Zweitwohnungen einzudämmen, einen Gegenvorschlag zu erarbeiten. Es ist etwas seltsam: Der Ständerat wollte einen Gegenvorschlag erarbeiten und hat griffige Beschlüsse gefasst, aber unsere Kommission hat alle Beschlüsse des Ständerates abgelehnt. Man sollte doch denken, dass gerade der Ständerat in dieser Frage das nötige Sensorium hat, dass im Ständerat die betroffenen Kantone sehr gut vertreten sind. Deshalb könnte man durchaus etwas mehr darauf vertrauen, dass das, was der Ständerat vorschlägt, Sinn macht.

Ich möchte Sie auf die Studie von Avenir Suisse zur Raumplanung hinweisen, die Sie sicher zur Kenntnis genommen haben. Wir haben in der Schweiz ein grosses Problem mit der Raumplanung. Die Raumplanung funktioniert nicht, das bedroht die Schönheit der Landschaft. Avenir Suisse beschreibt das Problem, das wir haben, genau. Avenir Suisse schreibt: «Eine effektive Steuerung der Raumentwicklung ist nur möglich, wenn die Raumplanung auch in der Lage ist, übergeordnete Ziele und Regeln gegenüber lokalen Partikularinteressen durchzusetzen ... Gerade in kleinen Gemeinden ist die Exekutive dem Druck durch partikuläre Interes-



sen oft unmittelbar ausgesetzt, und die kantonale Raumplanung wiederum wird häufig von lokalen Interessen beeinflusst. So werden etwa manche Kantonsparlamente von Gemeindevertretern dominiert, die bei planerischen Entscheidungen eher lokale als übergeordnete Kantonsinteressen verfolgen.»

Das zeigt die Problematik der Raumplanung. Und es ist nicht irgendeine grüne Interessengruppierung, die das geschrieben hat, sondern es war Avenir Suisse. Das Problem ist also aus objektiver Sicht erkannt. Nun geht es bei Artikel 8 Absätze 3 und 4 um eine Konkretisierung des erwähnten Gegenvorschlages. Vorgeschlagen werden Massnahmen, welche gezielt dazu beitragen, die Zweitwohnungsproblematik in den Griff zu bekommen.

Bei Absatz 4 geht es um den Begriff «nicht ausgewogen», also darum, die Gründe für das Ergreifen der Massnahmen zu konkretisieren. Ich möchte die SVP-Fraktion darauf hinweisen, dass es z. B. bei Buchstabe b darum geht, preisgünstigen Wohnraum für die einheimische Bevölkerung sicherzustellen. Das ist ein Anliegen, das auch Ihnen von der SVP wichtig sein sollte. Wenn in St. Moritz praktisch keine einheimische Bevölkerung mehr vorhanden ist, weil sich die Leute dort keine Wohnungen mehr leisten können, weil die Kinder dort, wo ihre Eltern wohnten, keine Wohnung mehr finden, dann sollte es auch der SVP ein Anliegen sein, nach Lösungen zu suchen. Es ist möglich, Lösungen zu finden.

Zur Frage von Herrn Müller Walter von vorhin ist zu sagen: In den Städten wird natürlich viel gemacht, um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. Da gibt es viele Möglichkeiten: Wenn man nur schon den Anteil von Erstwohnungen festlegt, schafft man ein gewisses Überangebot auf dem Markt, das dazu führt, dass die Preise tiefer sind und dass sich auch die einheimische Bevölkerung eine Wohnung leisten kann.

In diesem Sinne bitte ich Sie wirklich, hier dem Ständerat zu folgen, also die Minderheitsanträge Stump und van Singer zu unterstützen.

**Messmer Werner (RL, TG):** Unser Rat hat sich am 11. Dezember 2009 dafür entschieden, sich dem Bundesrat anzuschliessen, mit einer ganz kleinen zusätzlichen Auflage. Mit diesem Entscheid haben wir uns für eine einfache und liberale Lösung entschieden: Alle werden gezwungen zu handeln, behalten aber ihre Freiheit für individuelle Lösungen.

Ich muss noch einmal darauf hinweisen: Es wäre fatal zu glauben, wir könnten von Bern aus einheitliche Vorschriften für die ganze Schweiz festlegen und bestimmen, wie das Problem in den einzelnen Regionen angegangen werden soll. Die in diesem Bereich nötigen Massnahmen sind im Tessin nun einmal nicht die gleichen wie im Jura, im Wallis nicht die gleichen wie im Engadin. Die Massnahmen müssen massgeschneidert sein und durch die betroffenen Behörden in den entsprechenden Regionen ergriffen und umgesetzt werden. Mit Artikel 8 Absatz 2 werden alle Regionen und alle Kantone zum Handeln gezwungen. Es liegt in ihrer Verantwortung, wie sie das Problem lösen wollen; sie sollen entscheiden, was richtig und was falsch ist, aber sie müssen entscheiden. Darum haben wir ja auch eine Frist von drei Jahren gesetzt. Wenn sie diese Frist nicht einhalten, können sie, solange sie keine Entscheidung gefällt haben, keine Zweitwohnungen mehr bauen lassen.

Nun finden aber trotzdem wieder Versuche einer Einengung dieser Freiheit statt. Auch der relativ einfache Antrag von Singer stellt eine Einengung dar. Speziell dem Ständerat war unsere freiheitliche Formulierung offenbar zu einfach. Er glaubte, er müsse präzisieren, er müsse umschreiben, er müsse Hinweise geben usw. Das widerspricht dem Geist unserer Lösung, dem Geist der Freiheit.

Ich bin fest davon überzeugt, dass die detaillierte Aufzählung des Ständerates den Vollzug sogar erschweren würde. Die Präzisierungen, die der Ständerat hier angebracht hat, gehören nicht in ein Gesetz, sondern, wenn schon, in eine Verordnung. Deshalb bitte ich Sie, bei allen Artikeln die Mehrheit zu unterstützen.

**Amstutz Adrian (V, BE):** Ich bitte Sie namens der SVP-Fraktion auch, jeweils die Mehrheit zu unterstützen. Es braucht keine weiter gehenden Regelungen. Das beweist der Kanton Bern, der bereits mit der heutigen gesetzlichen Grundlage sehr gut fährt. Ich komme aus einer Gemeinde, in der das Zweitwohnungsproblem vor über zwanzig Jahren erkannt worden ist, in der gehandelt worden ist, in der ein optimaler Zweitwohnungsanteil eingeführt wurde und in der das bestens funktioniert. Ich bitte Sie, nicht einen deutschsprachigen Film mit deutschsprachigen Untertiteln zu produzieren. Das ist unnötig, engt die Gemeinden und die Kantone ein und bewirkt das Gegenteil des Geplanten.

**Grunder Hans (BD, BE):** Die BDP-Fraktion ist klar der Meinung, dass die Formulierung in Absatz 2, wie sie der Bundesrat und der Ständerat vorsehen, genügend ist. Die Minderheitsanträge mit den zusätzlichen Absätzen 3 und 4 sind aus unserer Sicht unnötig. Sie gehen eindeutig zu weit und können sogar einschränkend wirken. Die Kantone haben mit der Bestimmung, dass sie besondere Gebiete ausscheiden müssen, einen klaren Auftrag. Die Kantone und schlussendlich auch die Gemeinden kennen die Örtlichkeiten absolut genügend und können und müssen dort entsprechend handeln, damit diese Probleme nicht ausufern. Deshalb bitten wir Sie, diese Einschränkungen, diese zum Teil sogar willkürlichen Einschränkungen nicht zuzulassen und diese Frage den zuständigen Organen in den Kantonen und Gemeinden zu überlassen.

Herr Girod hat gesagt, gerade der günstige Wohnungsbau könne dazu führen, dass diese Orte nicht entvölkert würden und Einheimische weiter dort wohnen könnten. Wir kommen dann noch zu einem weiteren Artikel, bei dem es um diese Frage geht. Ich bin eher der Meinung, dass gerade das Raumplanungsgesetz zum Teil so einschränkend ist, dass die Einheimischen aufgrund dieser Einschränkungen dazu gezwungen werden, die ländlichen Gebiete zu verlassen. Darum haben wir bei diesem Thema, zu dem wir bei der Beratung dieses Gesetzes auch noch kommen werden, eine andere Haltung.

Ich bitte Sie, der Mehrheit zu folgen und die Formulierung in Artikel 8 Absatz 2 so zu belassen, wie sie der Bundesrat vorgesehen hat.

**Jans Beat (S, BS):** Es geht hier um ausgesprochen wichtige Güter. Es geht um die Landschaft, es geht um das Bild unserer Schweiz, und es geht auch um die Wohnkosten der Bevölkerung in den betroffenen Regionen. Das sind für die SP ausgesprochen wichtige Güter, und wir sind überzeugt, dass die Fassung, die das letzte Mal vom Nationalrat beschlossen wurde, diese Güter zu wenig ernst nimmt. Es braucht griffigere Bestimmungen im Gesetz, Bestimmungen, wie sie der Ständerat vorgeschlagen hat und wie sie auch die Minderheit von Singer vorschlägt.

Im Ständerat wurde das klargemacht. Diese Ergänzung von Artikel 8 wurde sogar einstimmig verabschiedet, aus der klaren Überzeugung, dass das, was wir bis jetzt vorliegen haben, nicht reicht, um in eine Volksabstimmung zu gehen. Die Bevölkerung wird uns nicht glauben, dass wir es mit der Eindämmung der Zweitwohnungen ernst meinen, wenn wir hier einen solch schwachen Artikel verabschieden. Ich meine, der Ständerat hat hier sehr konstruktiv gearbeitet.

Herr Cathomas, Herr Grunder, Herr Messmer, ich verstehe Sie nicht, wenn Sie sagen, dass diese ergänzenden Präzisierungen Vollzugsprobleme schaffen, Interpretationsprobleme schaffen. Denn die Alternative zu diesen Bestimmungen ist keine Bestimmung. Dann ist die Auslegung des Gesetzes noch viel vager, und wir haben erst recht ein Vollzugsproblem. Denn dann sagen wir den Kantonen, dass sie etwas tun müssen, aber nicht was und nicht wozu. Das wird erst recht Probleme schaffen.

Für die SP ist es aber nicht nur wichtig, mit einem glaubwürdigen Gegenvorschlag in die Abstimmung zu gehen, sondern es ist auch inhaltlich sehr wichtig, diese Vorlage zu präzisieren. Denn es geht, wie gesagt, nicht nur um die Landschaft, sondern es geht auch um die Wohnkosten. Hier er-



gänzt der Ständerat etwas ganz Wichtiges; ich meine, als flankierende Massnahme zur Aufhebung der Lex Koller ist das sehr wichtig. Wir müssen der Bevölkerung klarmachen, dass es hier auch um ihren Schutz vor ausufernden Wohnkosten geht.

Es ist eine wichtige Ergänzung, die hier vorgenommen worden ist. Der Ständerat sagt explizit, dass dort, wo steigende Immobilienpreise der einheimischen Bevölkerung Probleme bereiten, Massnahmen ergriffen werden sollen. Das ist nicht nur für die touristischen Gebiete wichtig, das wird auch für die Städte zunehmend wichtig sein. In Basel, wo ich herkomme, wird es je länger, je mehr ein Thema, dass Zweitwohnungen an den Toplagen, an den Uferlagen, immer mehr überhandnehmen und zu einer Verteuerung des Wohnangebotes führen. Auch hier haben wir gute und wichtige Gründe, etwas zu bieten und dem Ständerat zu folgen.

In diesem Punkt habe ich unglaublich Mühe mit der Haltung der SVP. Da verstehe ich Ihre Haltung wirklich nicht. Bei jeder Gelegenheit erklären Sie uns hier im Saal, wie wichtig es sei, die Probleme einzudämmen, die Ausländer bei uns schaffen. Wenn es aber um reiche Investoren geht, dann sollen für diese plötzlich die Bauzonen geöffnet werden, dann möchte die SVP keine Beschränkungen, dann möchte sie möglichst keine Regulierungen; die können dann kommen, die soll man dann machen lassen. Das versteht auf der Strasse niemand mehr. Es ist eine Art Klassenkampf von oben, den die SVP hier führt: Wenn es reiche Investoren sind, können sie kommen, und sonst sollen sie zu Hause bleiben. Das ist nicht glaubwürdig.

Ich bitte Sie deshalb, dem Ständerat zu folgen, wenn Sie nicht ohnehin die drei Minderheiten unterstützen.

**Leuenberger** Moritz, Bundesrat: Ich komme jetzt direkt zu Artikel 8. Ich möchte zunächst zur Minderheit von Singer, die ein jährliches Kontingent festlegen will, sagen: Es ist richtig, ein Kontingent ist eine Möglichkeit im Kampf gegen die kalten Betten; aber es ist eben nur eine Möglichkeit. Es ist übrigens eine Möglichkeit, die heute schon besteht. Es gibt zahlreiche Gemeinden, die mit Kontingenten arbeiten, das soll auch künftig so sein. Wir möchten es aber differenzierter geregelt haben. Es gibt auch andere Möglichkeiten, andere wirksame Massnahmen, etwa Hotelzonen zur Förderung und Erhaltung der Hotellerie; so wird das in Pontresina gemacht. Es gibt Bauzonen mit einem hohen Erstwohnungsanteil, damit auch Wohnungen für Ortsansässige erstellt werden; so wird es in Crans-Montana gemacht. Es gibt Bauzonen, die für Ortsansässige reserviert sind; so wird es in Riom, in Falera und in anderen Gemeinden gemacht. Damit will ich zeigen, dass es auch andere Möglichkeiten gibt. Wir möchten nicht, dass Kontingente obligatorisch sind. Deswegen sind wir gegen diesen Minderheitsantrag.

Bei den Absätzen 3 und 4 ersuche ich Sie, sich ein bisschen zurückzubesinnen und zu fragen, warum der Ständerat eine völlige Neuformulierung gewählt hat. Er hat es in allererster Linie getan, weil er befürchtet, mit generell-abstrakten Ausdrücken, mit denen in einem Abstimmungskampf nichts angefangen werden könne, werde die Initiative gegen den Zweitwohnungsbau sehr gute Chancen haben. Das muss ich denjenigen, die jetzt finden, was der Ständerat hier erarbeitet hat, sei zu detailliert, schon in Erinnerung rufen, und zwar aus folgendem Grund: Die ganze Konkretisierung, die der Ständerat hier erarbeitet hat, müsste nachher ohnehin erfolgen. Auch wenn Sie es ablehnen, müssten wir in der Verordnung eigentlich mehr oder weniger so legiferieren. Im Abstimmungskampf um die Initiative würde es uns aber fehlen. Das war unsere grosse Sorge. Das bedeutet also, dass wir mit dem, was der Bundesrat damals vorgeschlagen hat, nicht in einen Abstimmungskampf gegen die Initiative gehen können.

Ich bitte Sie, dieses politische Argument zu berücksichtigen und daher dem Ständerat zu folgen.

**Bourgeois** Jacques (RL, FR), pour la commission: Lors de sa réunion des 28 et 29 juin derniers, la Commission de l'envi-

ronnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie a traité les divergences avec le Conseil des Etats sur cet objet. Au cours de la session d'été 2010, le Conseil des Etats a introduit dans le projet de loi des dispositions visant à endiguer la construction de résidences secondaires et à apporter des précisions quant aux mesures à prendre. De l'avis de la majorité de la commission, la version initiale de notre conseil, qui rejoint celle du Conseil fédéral, est suffisante et laisse aux cantons la possibilité de légiférer en fonction de leurs spécificités.

Pour mémoire, 420 000 résidences secondaires ont été recensées en 2005. Comme cela a été mentionné tout à l'heure, de grandes différences ont été constatées entre les cantons, en fonction de leur situation géographique et de leur vocation principalement touristique. Une certaine flexibilité doit par conséquent être de mise afin de tenir compte de cet état de fait, d'autant plus que, selon la Constitution fédérale, les cantons ont pour tâche d'assumer la responsabilité principale en matière d'aménagement du territoire. Ils disposent à cet effet du plan directeur cantonal.

L'article 8 alinéa 2 veille à garantir une proportion équitable entre résidences principales et résidences secondaires. A cet alinéa, la majorité de la commission s'est prononcée contre la fixation d'un contingent annuel, justement afin d'accorder la flexibilité nécessaire aux cantons en fonction de leurs spécificités.

La version initiale à l'article 8 alinéa 2, telle qu'elle a été formulée par le Conseil fédéral puis acceptée par notre conseil, est suffisamment précise. Les précisions apportées par le Conseil des Etats relèvent, de l'avis de la majorité de la commission – et comme cela a également été mentionné tout à l'heure –, de l'ordonnance et non d'une loi. Ce n'est pas d'un problème d'application dont nous avons à débattre ici, comme Monsieur Jans l'a signalé tout à l'heure; il s'agit d'un problème de niveau de base légale. Ces points devraient donc être repris dans le cadre de l'application, à savoir au niveau de la rédaction de l'ordonnance relative à cette loi.

Je vous invite par conséquent à suivre la majorité à l'article 8 alinéas 2, 3 et 4.

**Rutschmann** Hans (V, ZH), für die Kommission: Mit der Neuregelung in Artikel 8 Absatz 2 des Raumplanungsgesetzes werden die Kantone verpflichtet, in ihren Richtplänen diejenigen Gebiete zu bezeichnen, in denen besondere Massnahmen notwendig sind, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Dabei beschränkt sich der Bund auf den Erlass von Rahmenbedingungen. Die konkreten Massnahmen zu deren Umsetzung werden den Kantonen überlassen. Mit dieser Kompetenzübertragung an die Kantone wird sichergestellt, dass den spezifischen kantonalen und regionalen Bedürfnissen gebührend Rechnung getragen wird. Die Kantone müssen dafür ihre Richtpläne innerhalb einer Frist von drei Jahren anpassen. Der Ständerat will wesentlich weiter gehen als der Bundes- und auch der Nationalrat und den Kantonen eine Reihe von konkreten raumplanerischen Massnahmen vorschreiben. Diese finden Sie in den vorhin begründeten Minderheitsanträgen.

Zu diesen einzelnen Anträgen folgende Bemerkungen: Der Minderheitsantrag von Singer verlangt in einer Ergänzung von Absatz 2, dass jährliche Kontingente von Zweitwohnungen festzulegen sind. Eine Kontingentierung könnte zwar ein Mittel sein, es gibt jedoch auch noch eine Vielzahl anderer raumplanerischer Möglichkeiten, der Zweitwohnungsproblematik zu begegnen. Die Kommissionsmehrheit ist deshalb der Meinung, dass die konkreten Massnahmen den Kantonen überlassen werden sollen, wie es der Bundesrat auch vorgeschlagen hat. Die Ansiedlung dieser Kompetenzen auf Gesetzesstufe beim Bund wäre nicht stufen- oder nicht sachgerecht. Die UREK hat den Antrag von Singer mit 15 zu 12 Stimmen abgelehnt.

In Artikel 8 Absätze 3 und 4 möchte der Ständerat im Gegensatz zum Nationalrat die Zweitwohnungsproblematik sehr detailliert regeln. Dabei fordert er bzw. die Minderheit Stump mit einem neuen Absatz 3 eine Beschränkung der

Zahl der neuen Zweitwohnungen, die Förderung der Hotellerie und preisgünstiger Erstwohnungen sowie eine bessere Auslastung von Zweitwohnungen. Die Kommissionsmehrheit will den Kantonen auch hier die Wahl des am besten geeigneten raumplanerischen Mittels überlassen. In erster Linie sind ja die Kantone für die Umsetzung der Raumplanung verantwortlich. Die Forderungen des Ständerates wären in der Praxis schwer umsetzbar. Wie soll beispielsweise eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen in der Praxis durchgesetzt werden? Die Vermietung einer Wohnung und die Preisgestaltung sind normalerweise Sache des Eigentümers und hängen auch vom Markt ab. Die UREK hat mit 14 zu 11 Stimmen beschlossen, am nationalrätlichen Beschluss festzuhalten.

Noch deutlicher wurde der Antrag Stump zu Absatz 4 abgelehnt. Die in Absatz 4 aufgelisteten Kriterien für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen lassen einen erheblichen Interpretationsspielraum zu und würden bei der Umsetzung wohl zu vielen Diskussionen und Unsicherheiten in den betroffenen Gebieten führen.

Ich bitte Sie namens der Kommission, überall den Anträgen der Mehrheit zu folgen.

**Präsidentin** (Bruderer Wyss Pascale, Präsidentin): Ich möchte im Namen des ganzen Nationalrates jemandem zum Geburtstag gratulieren, nämlich unserem Bundesrat Moritz Leuenberger. Alles Gute zum Geburtstag! (*Beifall*)

*Abs. 2 – Al. 2*

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 07.062/4470)

Für den Antrag der Mehrheit ... 112 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 58 Stimmen

*Abs. 3 – Al. 3*

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 07.062/4471)

Für den Antrag der Mehrheit ... 97 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 77 Stimmen

*Abs. 4 – Al. 4*

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 07.062/4472)

Für den Antrag der Mehrheit ... 99 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 74 Stimmen

**Art. 24c Abs. 2**

*Antrag der Mehrheit*

Festhalten

*Antrag der Minderheit*

(Stump, Girod, John-Calame, Maire, Moser, Nordmann, Nussbaumer, van Singer, Wyss Ursula)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

**Art. 24c al. 2**

*Proposition de la majorité*

Maintenir

*Proposition de la minorité*

(Stump, Girod, John-Calame, Maire, Moser, Nordmann, Nussbaumer, van Singer, Wyss Ursula)

Adhérer à la décision du Conseil des États

**Stump** Doris (S, AG): Ich beantrage Ihnen im Namen der Minderheit die Streichung von Absatz 2 von Artikel 24c. Ich beantrage Ihnen damit, dem Ständerat zu folgen. Dieser Absatz wurde in der nationalrätlichen Kommission in der ersten Lesung ohne grosse Diskussion und auch ohne Hintergrundinformationen eingefügt. Er wurde dann von der Mehrheit hier im Rat beschlossen. Der Ständerat hat sich inhaltlich mit diesem Absatz nicht beschäftigt. Er hat aufgrund des

Antrages der Kommission und des Kommissionspräsidenten diesen Absatz ohne inhaltliche Diskussion gestrichen, weil das Thema nicht im Rahmen der Aufhebung der Lex Koller diskutiert werden sollte, sondern, wenn schon, im Rahmen der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, die ja ansteht. Ich bitte Sie deshalb, der Minderheit zu folgen und die Diskussion zu diesem Punkt nicht unnötig zu verlängern; der Ständerat wird uns hier garantiert nicht folgen.

**Amstutz** Adrian (V, BE): Ich bitte Sie, die Mehrheit zu unterstützen.

Wie Sie wissen, können Bauten, welche vor dem 1. Juli 1972 landwirtschaftsfremd genutzt wurden, abgebrochen und wieder aufgebaut werden. Dies steht im Gegensatz zu Bauten, die vor dem 1. Juli 1972 landwirtschaftlich genutzte Wohnbauten waren; diese können nicht abgebrochen und wieder aufgebaut werden. Der Staat zwingt also die Besitzer oftmals zu unsinnig teuren und nicht optimalen Sanierungen, gerade auch in Bezug auf energetische Lösungen, die dem Stand der Technik entsprechen. Herr Girod, wenn Sie etwas für günstigen Wohnraum tun wollen, dann können Sie es hier tun; das kann ich Ihnen aus eigener Erfahrung sagen.

Wir haben heute die unhaltbare Situation, dass Gebäude in der gleichen Zone mit der gleichen Nutzung bezüglich Abbruch und Wiederaufbau unterschiedlich behandelt werden. Der Kanton St. Gallen hat in einer Standesinitiative (08.314) auf diesen Umstand aufmerksam gemacht und von uns eine Gesetzesänderung gefordert. Der Bundesrat anerkennt das Problem. Das Parlament anerkennt das Problem. Darum gehört es hier und heute gelöst.

Bundesrat Leuenberger selber hat in der Beratung am 11. Dezember 2009 bestätigt, dass es hier um ein altes Anliegen der Kantone gehe und dass das Problem bekannt sei, ja, er sagte gar, dass wir uns in der Sache einig seien und er für den Antrag Verständnis habe. Es ist mir völlig unbegreiflich, dass der Bundesrat dieses alte und bekannte Problem einmal mehr auf die lange Bank schieben will und dass der Ständerat dieses Ansinnen auch noch unterstützt, notabene gegen den Willen der Kantonsregierungen. Nein, nicht nur die Kantone erwarten jetzt von uns eine rasche Lösung des Problems, auch die Gemeinden und mit ihnen Hunderte von Familien, die von dieser völlig unsinnigen Blockade betroffen sind. Sie erwarten jetzt eine Lösung, nicht in zwei, drei, vier oder fünf Jahren.

Ich bitte Sie, die Mehrheit zu unterstützen.

**Girod** Bastien (G, ZH): Ich nehme zu diesem Antrag jetzt nicht inhaltlich Stellung, weil es mir hier um die Form geht. Wir beraten einen Gegenvorschlag zu einer Volksinitiative zu Zweitwohnungen. Da kann es nicht angehen, dass einfach andere Anliegen mit reingepackt werden. Es geht hier auch um den Respekt vor der Volksinitiative, vor den Leuten, die diese Initiative unterschrieben haben und die auch das Recht haben, dass wir ihr Anliegen ernst nehmen und in einen Gegenvorschlag nicht einfach noch andere Pendenzen reinpacken.

Ich bitte Sie deshalb auch hier, der Minderheit Stump bzw. dem Ständerat zu folgen und dieses Anliegen hier nicht zu berücksichtigen. Herr Amstutz, Sie können es ja im Rahmen eines Vorstosses aufnehmen. Sofern es unbestritten ist, wird das kein Problem sein.

**Amstutz** Adrian (V, BE): Herr Girod, wenn Sie hier das Hohelied der Einheit der Materie singen, dann frage ich Sie: Wie haben Sie beim Gegenvorschlag zur Ausschaffungs-Initiative, in den man auch einen Integrationsartikel gepackt hat, abgestimmt?

**Girod** Bastien (G, ZH): Ich habe zweimal Nein gestimmt. Das ist auch meine Empfehlung an die Bevölkerung.

**Cathomas** Sep (CEg, GR): Bei der letzten Behandlung dieses Geschäfts hat unser Rat der Ergänzung von Artikel 24c mit dem neuen Absatz 2 zugestimmt. Die Ergänzung soll ein

Problem lösen, eine Gesetzeslücke schliessen respektive einen Widerspruch bei der Bestandesgarantie von vorhandenen Wohnbauten ausserhalb der Bauzone beseitigen. Insbesondere in Streusiedlungsgebieten führt die geltende Regelung zur Ungleichbehandlung von gleichgelagerten Bauvorhaben. Das Problem muss gelöst werden. Die Frage ist nur, ob es vom Ablauf her richtig ist, wenn das Thema der Baubewilligung für landwirtschaftliche Wohnbauten, die heute schon innerhalb des Nichtbaugesbietes bestehen und bei denen eine flexiblere Lösung ermöglicht werden soll, in die laufende Revision zum Thema Zweitwohnungsbau einbezogen wird.

Der Ständerat lehnt die Ergänzung in Absatz 2 gerade mit der Begründung ab, dass der neue Absatz mit dem Thema Zweitwohnungsbau nichts zu tun habe und in diesem Sinne auch nicht Bestandteil des angestrebten indirekten Gegenvorschlags zur Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» und zur Landschafts-Initiative sein könne. Der Ständerat sieht im Einbezug des neuen Absatzes eine Verwässerung des Gegenvorschlags, was den Initianten zum Vorteil gereichen würde. Diese Begründung hat eine gewisse Berechtigung, denn eine Vermischung des Gegenvorschlags mit derart heiklen Fragen, die nicht zum Thema Zweitwohnungsbau gehören, verursacht neue Unsicherheiten und liefert neue Argumente zugunsten der Befürworter der Initiativen.

In der Tat handelt es sich um ein Thema, welches in der anstehenden Teilrevision des Raumplanungsgesetzes behandelt und mit den weiteren Revisionspunkten im Detail besprochen und koordiniert werden kann. Die Revision des Raumplanungsgesetzes ist zurzeit in Vorbereitung, und das Geschäft ist bereits für die nächste Sitzung der UREK des Nationalrates traktandiert. Wenn wir heute dem Ständerat folgen, heisst dies nicht, dass das Problem nicht anerkannt wird, sondern nur, dass dieses Anliegen aus praktischen Gründen besser und gründlicher in der anstehenden Revision des Raumplanungsgesetzes behandelt werden kann. Dadurch können alle in diesem Bereich bestehenden Probleme besprochen und die neuen Regelungen miteinander koordiniert werden, was im Verlaufe des nächsten Jahres der Fall sein wird.

Aus diesen praktischen Gründen empfiehlt die CVP/EVP/glp-Fraktion grossmehrheitlich, den Antrag der Minderheit zur Streichung von Absatz 2 gemäss dem Beschluss des Ständerates zu unterstützen.

**Grunder Hans (BD, BE):** Die BDP-Fraktion unterstützt ganz klar den Antrag, dass Artikel 24c Absatz 2 in das Gesetz aufgenommen wird. Ich bin etwas erstaunt darüber, dass sich mein Vorredner, der aus einer sehr ländlichen Gegend kommt, sich gegen die Aufnahme dieses Absatzes ausgesprochen hat. Wir alle wissen, dass in ländlichen Gegenden ein wahnsinnig dringender Handlungsbedarf besteht. Im Kanton Bern beispielsweise gibt es sehr viele solche Bauten, die nicht genutzt werden können.

Es wird verlangt, dass mit dem Boden haushälterisch umgegangen wird, dass man nicht immer mehr Kulturland in Bauland verwandelt. Mit diesem Absatz würde man einen Beitrag hierzu leisten, denn er ermöglicht es, dass Wohnbauten sinnvoll genutzt werden. Darum verstehe ich das Argument nicht, dieser Absatz passe nicht zum Thema, das wir mit dieser Gesetzesrevision behandeln. Er passt sehr wohl, er liefert sogar Argumente mit Blick auf die Initiative.

Deshalb bitte ich Sie, diesen Absatz ins Gesetz aufzunehmen, wie unser Rat es beschlossen hat und wie es unsere Kommission beantragt.

**Nordmann Roger (S, VD):** Le Conseil des Etats a décidé à l'unanimité de biffer cette adjonction, à l'article 24c alinéa 2, et il a quelques bonnes raisons de le faire.

Premièrement – et il s'agit là d'un motif d'ordre plutôt politique –, nous avons réactivé le projet qui faisait suite à l'abrogation de la lex Koller, pour en faire un contre-projet indirect à l'initiative populaire Franz Weber «pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» (08.073). L'idée serait donc de s'en tenir à cette thématique,

sans charger davantage le contre-projet avec d'autres dispositions qui n'ont rien à voir directement avec celui-ci.

Deuxièmement, l'article 24c traite – c'est d'ailleurs son titre – des «constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone». Pour autant, cela ne suffit pas à résoudre le problème qui nous occupe ici, étant donné qu'il est aussi nécessaire de modifier l'article 24d, qui traite des bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés pour l'agriculture et qui avait d'ailleurs été modifié récemment. Autrement dit, l'adjonction d'une phrase à l'article 24c n'est pas suffisante.

Troisièmement, il faut une solution globale pour répondre à la question qui est soulevée. Cette question est légitime; il est en effet légitime que les bâtiments d'habitation agricoles qui ont été édifiés hors de la zone à bâtir puissent aussi être entretenus et maintenus en bon état, voire rénovés correctement. Mais il ne faut pas augmenter les volumes et la surface habitée, sans quoi cela va conduire à une dispersion de l'habitat plus grande encore, ce qui est contraire à toute utilisation rationnelle des infrastructures. Cela irait à rebours du bon sens.

Quatrièmement, il est évident qu'il y a un enjeu esthétique. Si on peut en effet transformer trop facilement des bâtiments en dehors des zones à bâtir, sans devoir s'en tenir au style des constructions régionales, on verra apparaître des verrous dans le paysage! Il faut donc une solution qui permette de rénover les bâtiments, mais qui garantisse en même temps le respect de certaines conditions esthétiques.

On ne doit pas pouvoir faire n'importe quoi au niveau esthétique et au niveau des volumes bâtis. De plus, il faut renoncer à la distinction absurde qui concerne les bâtiments d'habitation agricoles érigés avant le 1er juillet 1972, date qui détermine encore la législation en la matière. Je n'étais même pas né à l'époque et il est bizarre que ce jour-là ait encore une influence sur la législation! Oui, il faut rénover cet aspect-là de la loi, mais dans une approche globale, qui donne des garanties contre les dérapages et qui intègre les différents paramètres.

Plutôt que de se lancer dans des navettes et de finir l'exercice par une Conférence de conciliation qui aboutira à la décision de biffer la disposition en question – je vous rappelle que le Conseil des Etats est unanime sur ce point –, je vous propose d'y renoncer dès maintenant. La commission traitera cela soit avec l'initiative du canton de Saint-Gall 08.314, «Constructions hors des zones à bâtir», soit dans le cadre d'une des révisions partielles et pourra vous donner une solution globale équilibrée dans ce contexte.

C'est la raison pour laquelle je vous propose de soutenir la minorité, c'est-à-dire de ne pas traiter ce problème ici et d'opter pour une approche globale.

**Parmelin Guy (V, VD):** Monsieur Nordmann, je vous ai écouté. Vous avez dit que cet alinéa pouvait convenir sur le fond, mais que ce n'était pas le bon moment de le traiter et que vous aviez peur de certaines dérives. Ne pensez-vous pas que la dernière phrase – qui stipule que «dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites» – offre un garde-fou suffisant, quand on connaît l'attitude pointilleuse de certains services des départements de l'aménagement du territoire et des constructions, en tout cas dans certains cantons?

**Nordmann Roger (S, VD):** Monsieur Parmelin, vous savez que les bons comptes font les bons amis. Mieux vaut une règle claire qui prévoit de respecter l'esthétique habituelle hors de la zone à bâtir, de maintenir les volumes des constructions tels qu'ils sont et, par contre, là où c'est habité, de pouvoir rénover, plutôt qu'une règle qui prescrit que l'essentiel des règles doit être respecté, ce qui est complètement flou et va donner lieu à des procès, à des dissidences, à des dissensions sur l'interprétation. Je crois qu'il faut prévoir une solution claire dans la loi. Il faut qu'on l'élabore de manière complète, équilibrée.

Je pense que vous êtes aussi d'accord avec moi sur le fait qu'on exige de respecter le style architectural, par exemple



dans la campagne vaudoise, pour qu'on ne puisse pas transformer n'importe quelle ferme en un bunker. J'imagine que vous êtes d'accord avec moi sur ce point et je vous en remercie.

**Leuenberger** Moritz, Bundesrat: Bedenken Sie einfach Folgendes: Die Vorlage behandelt das Thema der Zweitwohnungen oder eben der kalten Betten; sie soll ein indirekter Gegenvorschlag zur Volksinitiative sein. Das heisst, dass sie sich mit der Problematik der Zweitwohnungen befassen soll. Aus diesem Grund hat der Ständerat diesen Zusatz gestrichen, und ich betone: Er hat ihn einstimmig – einstimmig! – gestrichen.

Natürlich greift der Zusatz ein Problem auf; Herr Amstutz hat mich da völlig richtig zitiert. Ja, ich habe gesagt, dass es ein Problem sei. Doch die Lösung, die hier formuliert worden ist, ist nicht unbestritten. Diese Lösung hat auch gewisse Nachteile. Ehemals landwirtschaftliche Wohngebäude dürften künftig nach Belieben abgebrochen und dann wieder aufgebaut werden. Dadurch dürften sich mittelfristig grosse Teile der Landschaft massiv verändern. Und es wäre ebenfalls problematisch, wenn jede ehemals landwirtschaftliche Baute, in der ab und zu übernachtet worden ist, abgebrochen und als Ferienhaus neu aufgebaut werden könnte. Die Regelung hätte auch zur Konsequenz, dass gleiche Sachverhalte in den Anwendungsbereich von zwei verschiedenen Bestimmungen fallen würden. Sie würden diese Vorlage also mit etwas belasten, was nicht in diese Vorlage gehört. Und wenn ich jetzt sage, man müsse es separat und vor allem etwas anders lösen als hier vorgeschlagen, dann möchte ich auch sagen, dass wir das ja eigentlich in der nächsten Revision des Raumplanungsgesetzes hätten tun wollen. Sie wissen, dass der damalige Vorschlag für eine Totalrevision des RPG in der Vernehmlassung nicht gut aufgenommen worden ist, sodass wir uns dort jetzt in einem zweiten Anlauf auch auf die Probleme beschränkt haben, welche in der entsprechenden Initiative genannt werden. Das heisst – da muss ich Herrn Amstutz Recht geben –: Eine Lösung dieses Problems wird dann erst Ende nächsten Jahres durch den Bundesrat in die Vernehmlassung gegeben werden können; dann geht es halt auch wieder ein bis zwei Jahre. Denn wahrscheinlich wird die parlamentarische Arbeit über die nächsten Wahlen hinaus ihre Gemächlichkeit behalten. Bedenken Sie aber, dass der Ständerat dies einstimmig nicht will; bedenken Sie, dass es mit der Vorlage eigentlich nichts zu tun hat. Deswegen ersuche ich Sie, dem Ständerat zu folgen.

**Amstutz** Adrian (V, BE): Geschätzter Herr Bundesrat, wissen Sie, dass Sie jetzt eine Behauptung aufgestellt haben, die eindeutig falsch ist, nicht den Tatsachen entspricht, nämlich dass dann beliebig abgebrochen und beliebig neu gebaut werden könne? Das ist in zweierlei Hinsicht falsch, und Sie wissen das. Ich bitte Sie, das richtigzustellen.

**Leuenberger** Moritz, Bundesrat: Nein, ich meine, völlig beliebig natürlich schon nicht. Was kann man in unserem Land schon völlig beliebig machen? Man braucht ja für alles irgendeine Bewilligung. Aber trotzdem: Es würden hier nicht nur einfach Tür und Tor, sondern ganze Scheunentore geöffnet, damit landwirtschaftliche Wohngebäude künftig abgebrochen und wieder aufgebaut werden könnten.

**Bigger** Elmar (V, SG): Haben Sie den letzten Satz übersehen, der lautet: «In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten»? Ich glaube, dass die Raumplanung damit genügend berücksichtigt wird. Ist das nicht auch Ihre Ansicht? Und kann das, was Sie jetzt gesagt haben, nicht ausgeschlossen werden?

**Leuenberger** Moritz, Bundesrat: Ja, wissen Sie: Wenn jetzt die Mehrheit obsiegen und sich ihre Fassung sogar im Ständerat durchsetzen sollte, was ich nicht glaube, dann würden wir natürlich alles tun, um in der Anwendung Auswüchse zu verhindern und die «Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung» tatsächlich durchzusetzen. Das Hauptargument ist ja gar nicht diese Formulierung. Das Hauptargument ist, dass es nicht hierhin gehört und dass es

im Abstimmungskampf der Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» nützen würde, und daran haben letztlich auch Sie kein Interesse.

**Rutschmann** Hans (V, ZH), für die Kommission: Bei Artikel 24 Absatz 2 beantragt Ihnen die vorberatende Kommission Festhalten am ursprünglichen Beschluss des Nationalrates. Im Gegensatz zu Frau Stump bin ich der Meinung, dass dieser Antrag in der Kommission sehr wohl diskutiert worden ist.

Sie haben es von Herrn Amstutz auch gehört: Wir haben heute die unbefriedigende Situation, dass zwei Gebäude in der gleichen Zone und mit der gleichen Nutzung bezüglich Abbruch und Wiederaufbau unterschiedlich behandelt werden. Der Kanton St. Gallen hat in seiner Standesinitiative (08.314) bereits auf diesen Umstand hingewiesen und die vorliegende Gesetzesänderung gefordert. Im Rahmen dieser Änderung des Raumplanungsgesetzes soll dieses Problem nun einer Lösung zugeführt werden. Dabei geht es nicht darum, dass in der Landwirtschaftszone zusätzliche Bauten erstellt werden. Es geht nur um eine Gleichbehandlung bestehender zonenfremder Wohnbauten.

Der Ständerat hat die vorliegende Bestimmung abgelehnt, weil sie seiner Ansicht nach in einer Teil- oder Gesamtrevision des Raumplanungsgesetzes beraten werden müsste. Diese Argumentation haben wir vorhin auch von Herrn Bundesrat Leuenberger gehört. Die UREK ist jedoch mehrheitlich der Meinung, dass dieses dringende raumplanerische Problem bereits im Rahmen dieser Gesetzesänderung gelöst werden kann und gelöst werden soll.

Die Kommission hat dieser Ergänzung mit 16 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen zugestimmt. Ich bitte Sie, der Kommissionmehrheit zu folgen.

**Bourgeois** Jacques (RL, FR), pour la commission: A l'article 24c alinéa 2, la majorité de la commission vous propose de maintenir la disposition que nous avons introduite, à savoir celle visant à autoriser les mesures de construction pour les bâtiments d'habitation régis par l'ancien droit et situés hors des zones à bâtir. Compte tenu des problèmes rencontrés dans ce domaine et du fait que la deuxième étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire ne devrait pas voir le jour avant 2015, la majorité de la commission vous propose de maintenir notre décision et de ne pas biffer l'alinéa 2, comme cela avait été décidé par le Conseil des Etats.

Par rapport aux propos de Monsieur Cathomas, j'aimerais simplement préciser que la révision actuelle de la loi sur l'aménagement du territoire porte sur la première partie, c'est-à-dire sur les zones à bâtir et non pas sur les zones qui ne sont pas à bâtir, ce qui veut dire que les problèmes liés aux habitations – notamment aux bâtiments agricoles – ne sont pas réglés par la première partie de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire.

Donc, comme l'a mentionné tout à l'heure le rapporteur de langue allemande, la commission vous propose, par 16 voix contre 8, de rejeter la proposition défendue par la minorité.

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 07.062/4473)

Für den Antrag der Mehrheit ... 115 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 64 Stimmen

**Ziff. II Abs. 1**

*Antrag der Mehrheit*  
Festhalten

*Antrag der Minderheit*

(Girod, John-Calame, Maire, Moser, Nussbaumer, Stump, van Singer, Wyss Ursula)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

**Ch. II al. 1**

*Proposition de la majorité*  
Maintenir



*Proposition de la minorité*

(Girod, John-Calame, Maire, Moser, Nussbaumer, Stump, van Singer, Wyss Ursula)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Girod Bastien** (G, ZH): Hier geht es um eine Auflistung der Massnahmen, welche als geeignet erscheinen. Dabei sollen insbesondere die Möglichkeiten genannt werden, Kontingente für Zweitwohnungen zu erstellen, Erstwohnungsanteile zu definieren, welche sicherstellen, dass genügend Wohnungen für die ansässige Bevölkerung vorhanden sind, sowie Nutzungszonen und Lenkungsabgaben vorzusehen. Es geht darum, dass der Gegenvorschlag zur Volksinitiative gegen den übermässigen Bau von Zweitwohnungen etwas mehr Fleisch am Knochen hat. Wenn wir einen Gegenvorschlag machen, dann sollte dieser auch eine gewisse Glaubwürdigkeit haben und verstanden werden.

Ich möchte einfach noch darauf hinweisen, dass die Diskussion im Ständerat klar zeigte, dass hier weitere Massnahmen genannt werden müssen. Es gab keine Minderheit, die keine Massnahme nennen wollte. Diskutiert wurde einzig, ob man allein die Kontingente nennen oder eine weiter gehende Liste machen sollte.

Ich bitte Sie deshalb im Sinne eines guten, glaubwürdigen Gegenvorschlags, hier meinen Minderheitsantrag zu unterstützen und – auch im Sinne des Ständerates – diesen Gegenvorschlag so zu ergänzen.

**van Singer Christian** (G, VD): Tout à l'heure, vous avez repoussé les propositions de minorité pour la raison qu'il ne fallait pas donner une indication précise, qu'il fallait laisser aux communes plusieurs possibilités d'intervenir pour limiter le nombre de résidences secondaires. C'est justement le but de la proposition de la minorité au chiffre II alinéa 1: elle énumère des possibilités d'agir, pour que cela soit clair et que demain il n'y ait pas des propriétaires qui disent: «Non, c'est impossible, on ne peut pas prendre une telle mesure!» Pour avoir une législation claire, qui évite que les conflits soient portés devant les tribunaux, je vous demande de suivre la minorité. Je vous rappelle ce qu'elle propose. Elle prévoit «que les communes concernées prennent les mesures nécessaires dans le même délai, par exemple par la fixation de contingents annuels ou d'un taux de résidences principales, par la délimitation de zones d'affectation spéciale ou par le prélèvement de taxes d'orientation». Vous le voyez, c'est toute une liste de possibilités qui est établie. Cela n'équivaut pas à une liste exhaustive, mais cela montre dans quel sens les communes peuvent et doivent agir pour limiter le nombre de résidences secondaires. Ceux qui ne souhaitent pas qu'il y ait trop de résidences secondaires, que les autochtones ne trouvent plus à se loger à des conditions abordables devraient être favorables au fait d'apporter ces précisions pour permettre aux communes de prendre les mesures nécessaires à temps.

Je vous demande donc de soutenir la proposition de la minorité.

**Stump Doris** (S, AG): Die SP-Fraktion unterstützt die Minderheit, die die ständerätliche Ergänzung beibehalten möchte. Der Ständerat hat sich bei der Beratung der Vorlage wirklich darum bemüht, unsere Position so weit zu entwickeln, dass wir gute Argumente gegenüber der Zweitwohnungs-Initiative haben. Dieser letzte Abschnitt von Absatz 1, der vom Ständerat ergänzt wurde, könnte auch dazu beitragen, indem nämlich Massnahmen beschrieben werden, die ergriffen werden können, um die Ziele zu erreichen. Es sind, wie mein Vorredner bereits gesagt hat, nicht Vorschriften, sondern einzig und allein Vorschläge; es ist eine Aufzählung von Massnahmen, die getroffen werden können, um die Ziele der Eindämmung des Zweitwohnungsbaus und der Zersiedelung unserer Landschaft zu erreichen und z. B. die Erhöhung der Mieten in den Berggebieten einzudämmen.

Jetzt haben Sie bereits zwei Ergänzungen, die der Ständerat machen wollte, abgelehnt; insofern wird das ein reines Lip-

penbekenntnis: Es geht um Massnahmen, die ergriffen werden könnten. Ich bitte Sie trotzdem, diese Ergänzung hier zu unterstützen. Vielleicht kann ja der Ständerat auf die anderen Artikel zurückkommen und uns davon überzeugen, dass es mehr braucht als ein Lippenbekenntnis.

Ich bitte Sie, die Minderheit zu unterstützen und die Bemühungen des Ständerates endlich ernst zu nehmen, nämlich unsere Position für die Abstimmung zur Zweitwohnungs-Initiative zu stärken.

**Leuenberger Moritz**, Bundesrat: Hier wollte der Ständerat noch etwas konkreter werden, indem er einige Beispiele aufgenommen hat. Ich muss jetzt allerdings sagen: Ich finde, unser Entwurf sei hier konkret genug gewesen; er enthält einfach keine Beispiele. Aber es gibt auch noch weitere Massnahmen neben jenen, die der Ständerat jetzt vorschlägt. Eine Gemeinde kann beispielsweise auch eine aktive Baulandpolitik betreiben – Landabtausch, Landerwerb usw. –, um den Bau von Hotels oder von Jugendherbergen zu fördern, also gewissermassen die Zahl der sogenannten warmen Betten zu fördern, statt sich auf den Kampf gegen kalte Betten zu beschränken. Der Begriff «kalte Betten» zeigt schon die ganze Absurdität. Ein kaltes Bett ist dann warm, wenn ein Mensch darin liegt – oder auch zwei. (*Heiterkeit*) Eigentlich sind die Betten ja dazu da, die Menschen zu wärmen, und nicht umgekehrt. Von daher müsste man eine aktive Politik betreiben, mit der angestrebt wird, dass die Betten in Jugendherbergen und Hotels nicht lauwarm sind und dass in den Betten nicht nur ein Mensch liegt, sondern mindestens zwei. Man sollte auch das fördern können. Bei der Formulierung des Ständerates könnte die eine oder andere Gemeinde wie gelähmt sein und meinen, sie müsse sich auf die Kontingente beschränken. Deshalb bitte ich Sie, bei der Formulierung gemäss Bundesrat zu bleiben.

**Rutschmann Hans** (V, ZH), für die Kommission: In den Übergangsbestimmungen wird festgelegt, dass die betroffenen Kantone ihre Richtpläne innerhalb einer Frist von drei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes anpassen müssen. Sodann müssen die Kantone dafür sorgen, dass die betroffenen Gemeinden innerhalb der gesetzlichen Frist geeignete Massnahmen treffen. Der Ständerat will bei den Übergangsbestimmungen wiederum detaillierte Bestimmungen zur Umsetzung der Massnahmen aufnehmen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Wir führen hier einfach nochmals dieselbe Diskussion mit den praktisch gleichen Argumenten wie bei den vorhergehenden Artikeln. Die Kommissionsmehrheit will die konkrete Umsetzung und damit die detaillierte Ausgestaltung der Lösung der Zweitwohnungsproblematik den dafür verantwortlichen Kantonen überlassen. Es braucht massgeschneiderte Lösungen, und da verfügen die Kantone über die besseren Voraussetzungen.

Die UREK lehnte den Beschluss des Ständerates mit 17 zu 9 Stimmen ab. Ich bitte Sie deshalb, der Kommissionsmehrheit zu folgen und den Minderheitsantrag Girod abzulehnen.

**Bourgeois Jacques** (RL, FR), pour la commission: En ce qui concerne les dispositions transitoires, la majorité de la commission est d'avis, tout comme le Conseil fédéral, que la fixation de contingents annuels ou de taux de résidences principales, la délimitation de zones d'affectation spéciale ou le prélèvement de taxes d'orientation vont trop loin. Elle suggère de ne pas se rallier à la décision du Conseil des Etats. Je vous invite par conséquent à confirmer le vote de tout à l'heure, c'est-à-dire à laisser la flexibilité aux cantons et à ne pas fixer non plus de contingents annuels. Vous l'avez fait en suivant la majorité de la commission à l'article 8 alinéa 2. Je vous invite, également au chiffre II alinéa 1, à suivre la majorité de la commission.

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; Beilage – Annexe 07.062/4474)

Für den Antrag der Mehrheit ... 112 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 60 Stimmen

**Art. 25–31***Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Angenommen – Adopté**Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble**(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 06.060/4466)*

Für Annahme des Entwurfes ... 161 Stimmen

(Einstimmigkeit)

07.062

**RPG. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Flankierende Massnahmen zur Aufhebung des BewG****LAT. Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Mesures d'accompagnement liées à l'abrogation de la LFAIE***Differenzen – Divergences*

Botschaft des Bundesrates 04.07.07 (BBl 2007 5765)

Message du Conseil fédéral 04.07.07 (FF 2007 5477)

Nationalrat/Conseil national 12.03.08 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 11.12.09 (Fortsetzung – Suite)

Ständerat/Conseil des Etats 02.06.10 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

Nationalrat/Conseil national 21.09.10 (Differenzen – Divergences)

Ständerat/Conseil des Etats 27.09.10 (Differenzen – Divergences)

Nationalrat/Conseil national 29.09.10 (Differenzen – Divergences)

**Bundesgesetz über die Raumplanung  
Loi fédérale sur l'aménagement du territoire****Art. 8***Antrag der Mehrheit**Abs. 2*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

*Abs. 3, 4*

Streichen

*Antrag der Minderheit*

(van Singer, Girod, John-Calame, Maire, Nordmann, Nussbaumer, Stump, Wyss Ursula)

*Abs. 2*

... sicherzustellen. Hierfür legen sie ein jährliches Kontingent fest.

*Antrag der Minderheit*

(Stump, Bader Elvira, Cathomas, Girod, John-Calame, Nordmann, Nussbaumer, Wyss Ursula)

*Abs. 3*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

*Antrag der Minderheit*

(Stump, Girod, John-Calame, Maire, Nordmann, Nussbaumer, Wyss Ursula)

*Abs. 4*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

**Art. 8***Proposition de la majorité**Al. 2*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Al. 3, 4*

Biffer

*Proposition de la minorité*

(van Singer, Girod, John-Calame, Maire, Nordmann, Nussbaumer, Stump, Wyss Ursula)

*Al. 2*

... et de résidences secondaires. A cet effet, ils fixent un contingent annuel.

*Proposition de la minorité*

(Stump, Bader Elvira, Cathomas, Girod, John-Calame, Nordmann, Nussbaumer, Wyss Ursula)

*Al. 3*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Proposition de la minorité*

(Stump, Girod, John-Calame, Maire, Nordmann, Nussbaumer, Wyss Ursula)

*Al. 4*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**van Singer** Christian (G, VD): Nous avons prévu des dispositions où l'on précise que les plans directeurs «désignent des territoires où des mesures particulières doivent être prises en vue de maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires».

Mais comment maintenir une proportion équilibrée? Si l'on ne veut pas donner du travail à des juristes et provoquer de nombreux recours, procès, procédures, il vaut mieux appeler un chat un chat et préciser, comme le propose la minorité: «A cet effet, ils fixent un contingent annuel.» Ce n'est qu'en fixant des contingents annuels qu'on pourra obtenir ce que prévoit l'article 8 alinéa 2.

Je vous demande donc de soutenir la proposition de la minorité.

**Stump** Doris (S, AG): Ich habe vor einer Woche eine Publikation zur Situation der Raumplanung in der Schweiz zugestellt bekommen. Ich nehme an, Sie alle haben sie auch bekommen. Da wird in Kapitel 8 zu den Folgerungen festgehalten: «Die derzeitigen Trends der Siedlungsentwicklung in der Schweiz sind nicht dauerhaft fortsetzbar und verstoßen klar gegen das Ziel einer nachhaltigen Raumentwicklung.» Wir sind dabei, solche Massnahmen zu beschliessen oder nicht zu beschliessen. Ich bitte Sie deshalb, unseren zwei Minderheitsanträgen zuzustimmen. Wir beantragen mit ihnen, bei Artikel 8 Absätze 3 und 4 dem Ständerat zu folgen.

Es geht bei Absatz 3 darum, die Ziele zu präzisieren, die mit den in Absatz 2 festgehaltenen Massnahmen erreicht werden sollen. Es geht um die Beschränkung der Zahl neuer Zweitwohnungen, die Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen und um eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen. Das sind Ziele, die erreicht werden sollen, und das ist eine Präzisierung dessen, was bereits in Absatz 2 gesagt wird, aber nicht so konkret ist.

Bei Absatz 4 geht es darum zu klären, was unter einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen zu verstehen ist. Das ist ein sehr schwammiger Begriff, und wir können da Klärungen herbeiführen. Der Ständerat schlägt vor zu sagen, dass das Landschafts- und Ortsbild geschützt werden muss, dass die Immobilienpreise eine Rolle spielen, dass die Beanspruchung der Bauzonenreserven eine Rolle spielt und dass die touristische Attraktivität erhalten werden soll, auch wenn Wohnungen gebaut werden.

Der Ständerat hat beide Absätze einstimmig genehmigt. Ein Argument ist vor allem die Tatsache, dass wir nicht nur diese Revision vornehmen und die Lex Koller aufheben wollen, sondern dass auch noch eine Initiative zur Begrenzung des Zweitwohnungsbaus im Raum steht, die in der Bevölkerung auf grosse Sympathie stösst. Wir müssen dafür sorgen, dass wir Argumente gegen diese Initiative bereithaben, die mit dem Rasenmäher durch die Landschaft fahren und einfach generell und undifferenziert Zweitwohnungen verbieten

will. Ich möchte darauf hinweisen, dass im Ständerat – das habe ich bereits gesagt – die Absätze 3 und 4 ohne Gegenstimme genehmigt wurden. Der Kommissionsprecher, der freisinnige Rolf Schweiger, sagte dazu: «Wir sind es auch den Bürgern schuldig, dass wir sagen, was wir mit einem Gegenvorschlag zur Initiative tatsächlich meinen.»

Ich komme auf die Studie zurück, aus der ich bereits zitiert habe. Es heisst da in der Schlussfolgerung: «Daher besteht kein Anlass zur Entwarnung. Vielmehr machen die Szenarien deutlich, dass dringender Handlungsbedarf besteht, wenn die heutigen Trends nicht weiter fortgesetzt werden sollen. Viele der nötigen Massnahmen sind seit Langem bekannt und in der Diskussion.» Aber sie werden bisher nicht oder nur so zaghaft angewendet, dass sie kaum Wirkung zeigen. Wir haben jetzt die Möglichkeit, etwas präziser zu definieren, wohin die Reise mit unserer Raumplanung gehen soll.

Bitte stimmen Sie unseren Minderheitsanträgen zu.

**Cathomas Sep** (CEg, GR): Die CVP/EVP/glp-Fraktion lehnt die Minderheitsanträge zu den Absätzen 2 und 4 ab, bei Absatz 3 hingegen unterstützt sie grossmehrheitlich die Minderheit.

Bei Absatz 2 lehnen wir die von der Minderheit vorgeschlagene Festlegung von jährlichen Kontingenten ab. Der Vorschlag des Bundesrates, welcher in der ersten Behandlung dieses Geschäftes von unserem Rat und anschliessend auch vom Ständerat angenommen wurde, sieht richtigerweise ausdrücklich Massnahmen – in der Mehrzahl – vor, die ergriffen werden müssen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Eine Auswahl von mehreren Massnahmen ist notwendig, um den unterschiedlichen Situationen in den Regionen und den unterschiedlichen Zielsetzungen in den einzelnen Tourismusräumen gerecht zu werden. Aus diesem Grund hat das Bundesamt für Raumentwicklung bereits vor einiger Zeit eine Wegleitung für den Umgang mit der Problematik der Zweitwohnungen erarbeitet. Auch in diesem Papier werden verschiedene Massnahmen aufgeführt und nach Vor- und Nachteilen beurteilt. Als Folge haben bereits verschiedene Kantone entsprechende Schritte unternommen. Zum Beispiel hat der Kanton Graubünden eine Anpassung des kantonalen Richtplanes verabschiedet, in der die Tourismusgemeinden verpflichtet werden, bis zum Jahr 2013 massgeschneiderte Lösungen auszuarbeiten, um die Zweitwohnungsentwicklung gezielt zu lenken.

Zur Unterstützung der Umsetzung wird den Gemeinden und Regionen ein «Werkzeugkasten» mit über einem Dutzend Massnahmen zur Verfügung gestellt. Nebst der Kontingentierung mit Lenkungsabgaben und der Plafonierung werden auch Massnahmen zur Förderung von Erstwohnungen, zur Förderung bewirtschafteter Betten, die Einführung von unterstützenden abgaberechtlichen Massnahmen, die Versteigerung von Quoten und Weiteres mehr als mögliche Regulierungsmassnahmen vorgeschlagen. All diese Massnahmen müssen je nach der örtlichen Situation und den örtlichen Bedürfnissen zur Verfügung stehen, um das Ziel einer Eindämmung des Zweitwohnungsbaus zu erreichen. Darum lehnt die CVP/EVP/glp-Fraktion den Minderheitsantrag zu Absatz 2 ab.

Dagegen unterstützt sie grossmehrheitlich den Minderheitsantrag zu Absatz 3. Durch diese Ergänzung des Ständerates wird der Zweck der gemäss Absatz 2 zu ergreifenden Massnahmen präzisiert. Sie bezwecken erstens die Beschränkung der Anzahl Zweitwohnungen, zweitens die Förderung von Hotellerie und Erstwohnungen und drittens eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen. Diese Konkretisierung hat im Zusammenhang mit den beiden Volksinitiativen «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» und «Raum für Mensch und Natur (Landschafts-Initiative)» eine nicht zu unterschätzende Bedeutung. Das Geschäft «Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland», das jetzt behandelt wird, muss eine überzeugende Antwort auf die aktuellen Probleme im Bereich von Zweitwohnungen und kalten Betten sein. Darum unterstützt die CVP/EVP/glp-Fraktion

die Minderheit und damit die vom Ständerat beschlossene Präzisierung.

In Absatz 4 wird der Begriff des ausgewogenen Verhältnisses gemäss Absatz 2 näher umschrieben. Hier stellt sich die Frage, ob eine solche Detailregelung ins Gesetz gehört oder eher auf die Stufe der Verordnung, wo rascher und flexibler reagiert werden kann. Bei den unter den Buchstaben a bis d aufgeführten Kriterien stellen sich Vollzugsfragen wegen des erheblichen Interpretationsspielraums, zum Beispiel: Ab wann ist das Landschaftsbild durch Zweitwohnungen beeinträchtigt, ab welchem Verhältnis wird die touristische Attraktivität beeinträchtigt? Einzig Buchstabe c könnte einigermaßen quantifiziert werden. Absatz 4 beinhaltet zu viele unbestimmte Begriffe, die einer Interpretation bedürfen und sehr breit interpretierbar sind. Gerade darum gehören die in Absatz 4 vorgeschlagenen Kriterien nicht ins Bundesgesetz, sondern in die entsprechende Verordnung, wo auch die notwendige Interpretation vorgenommen werden kann.

Darum bitte ich Sie, die Minderheitsanträge zu den Absätzen 2 und 4 abzulehnen, aber den Minderheitsantrag zu Absatz 3 zu unterstützen.

**Müller Walter** (RL, SG): Herr Kollege Cathomas, Sie unterstützen ja bei Absatz 3 den Antrag der Minderheit – gemäss Ständerat –, in dem die Formulierung «die Förderung von ... preisgünstigen Erstwohnungen» steht. Wie wollen Sie preisgünstige Erstwohnungen fördern? Welche Massnahmen wollen Sie ergreifen?

**Cathomas Sep** (CEg, GR): Lieber Kollege Müller, das sind natürlich Massnahmen, die in den Tourismusgemeinden bereits an vielen Orten entwickelt worden sind. Auch in meiner Gemeinde kauft die öffentliche Hand Land, um es zu günstigen Bedingungen der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Das sind Massnahmen, die eine Gemeinde ergreifen kann. Das sind aber auch Massnahmen, die einen Gemeindebeschluss voraussetzen.

Darum ist es, denke ich, richtig, dass auch in Tourismusgemeinden dafür gesorgt werden muss, dass die Leute dort wohnen können. Sie können das; sie haben auch einen Verdienst, wenn dort Tourismus vorherrscht. Sie müssen aber Land zu günstigen Bedingungen zur Verfügung gestellt erhalten – durch das Baurecht oder anderswie. Solche Massnahmen sind bereits vorhanden; es muss aber noch verstärkt gefördert werden.

**Girod Bastien** (G, ZH): Hier geht es um ein Thema, das Sie alle interessieren sollte: Es geht um die Schönheit der Schweiz, um die Schönheit unserer Bergwelt, die leider von einem unkontrollierten, unkoordinierten und masslosen Bau von Zweitwohnungen bedroht ist, was unter anderem dazu führt, dass aufgrund der Immobilienpreise die Einheimischen aus den betroffenen Dörfern ausziehen müssen.

Hier geht es darum, zu einer Initiative, die ergriffen worden ist, um den Bau solcher Zweitwohnungen einzudämmen, einen Gegenvorschlag zu erarbeiten. Es ist etwas seltsam: Der Ständerat wollte einen Gegenvorschlag erarbeiten und hat griffige Beschlüsse gefasst, aber unsere Kommission hat alle Beschlüsse des Ständerates abgelehnt. Man sollte doch denken, dass gerade der Ständerat in dieser Frage das nötige Sensorium hat, dass im Ständerat die betroffenen Kantone sehr gut vertreten sind. Deshalb könnte man durchaus etwas mehr darauf vertrauen, dass das, was der Ständerat vorschlägt, Sinn macht.

Ich möchte Sie auf die Studie von Avenir Suisse zur Raumplanung hinweisen, die Sie sicher zur Kenntnis genommen haben. Wir haben in der Schweiz ein grosses Problem mit der Raumplanung. Die Raumplanung funktioniert nicht, das bedroht die Schönheit der Landschaft. Avenir Suisse beschreibt das Problem, das wir haben, genau. Avenir Suisse schreibt: «Eine effektive Steuerung der Raumentwicklung ist nur möglich, wenn die Raumplanung auch in der Lage ist, übergeordnete Ziele und Regeln gegenüber lokalen Partikularinteressen durchzusetzen ... Gerade in kleinen Gemeinden ist die Exekutive dem Druck durch partikuläre Interes-



sen oft unmittelbar ausgesetzt, und die kantonale Raumplanung wiederum wird häufig von lokalen Interessen beeinflusst. So werden etwa manche Kantonsparlamente von Gemeindevertretern dominiert, die bei planerischen Entscheidungen eher lokale als übergeordnete Kantonsinteressen verfolgen.»

Das zeigt die Problematik der Raumplanung. Und es ist nicht irgendeine grüne Interessengruppierung, die das geschrieben hat, sondern es war Avenir Suisse. Das Problem ist also aus objektiver Sicht erkannt. Nun geht es bei Artikel 8 Absätze 3 und 4 um eine Konkretisierung des erwähnten Gegenvorschlages. Vorgeschlagen werden Massnahmen, welche gezielt dazu beitragen, die Zweitwohnungsproblematik in den Griff zu bekommen.

Bei Absatz 4 geht es um den Begriff «nicht ausgewogen», also darum, die Gründe für das Ergreifen der Massnahmen zu konkretisieren. Ich möchte die SVP-Fraktion darauf hinweisen, dass es z. B. bei Buchstabe b darum geht, preisgünstigen Wohnraum für die einheimische Bevölkerung sicherzustellen. Das ist ein Anliegen, das auch Ihnen von der SVP wichtig sein sollte. Wenn in St. Moritz praktisch keine einheimische Bevölkerung mehr vorhanden ist, weil sich die Leute dort keine Wohnungen mehr leisten können, weil die Kinder dort, wo ihre Eltern wohnten, keine Wohnung mehr finden, dann sollte es auch der SVP ein Anliegen sein, nach Lösungen zu suchen. Es ist möglich, Lösungen zu finden.

Zur Frage von Herrn Müller Walter von vorhin ist zu sagen: In den Städten wird natürlich viel gemacht, um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. Da gibt es viele Möglichkeiten: Wenn man nur schon den Anteil von Erstwohnungen festlegt, schafft man ein gewisses Überangebot auf dem Markt, das dazu führt, dass die Preise tiefer sind und dass sich auch die einheimische Bevölkerung eine Wohnung leisten kann.

In diesem Sinne bitte ich Sie wirklich, hier dem Ständerat zu folgen, also die Minderheitsanträge Stump und van Singer zu unterstützen.

**Messmer Werner (RL, TG):** Unser Rat hat sich am 11. Dezember 2009 dafür entschieden, sich dem Bundesrat anzuschliessen, mit einer ganz kleinen zusätzlichen Auflage. Mit diesem Entscheid haben wir uns für eine einfache und liberale Lösung entschieden: Alle werden gezwungen zu handeln, behalten aber ihre Freiheit für individuelle Lösungen.

Ich muss noch einmal darauf hinweisen: Es wäre fatal zu glauben, wir könnten von Bern aus einheitliche Vorschriften für die ganze Schweiz festlegen und bestimmen, wie das Problem in den einzelnen Regionen angegangen werden soll. Die in diesem Bereich nötigen Massnahmen sind im Tessin nun einmal nicht die gleichen wie im Jura, im Wallis nicht die gleichen wie im Engadin. Die Massnahmen müssen massgeschneidert sein und durch die betroffenen Behörden in den entsprechenden Regionen ergriffen und umgesetzt werden. Mit Artikel 8 Absatz 2 werden alle Regionen und alle Kantone zum Handeln gezwungen. Es liegt in ihrer Verantwortung, wie sie das Problem lösen wollen; sie sollen entscheiden, was richtig und was falsch ist, aber sie müssen entscheiden. Darum haben wir ja auch eine Frist von drei Jahren gesetzt. Wenn sie diese Frist nicht einhalten, können sie, solange sie keine Entscheidung gefällt haben, keine Zweitwohnungen mehr bauen lassen.

Nun finden aber trotzdem wieder Versuche einer Einengung dieser Freiheit statt. Auch der relativ einfache Antrag von Singer stellt eine Einengung dar. Speziell dem Ständerat war unsere freiheitliche Formulierung offenbar zu einfach. Er glaubte, er müsse präzisieren, er müsse umschreiben, er müsse Hinweise geben usw. Das widerspricht dem Geist unserer Lösung, dem Geist der Freiheit.

Ich bin fest davon überzeugt, dass die detaillierte Aufzählung des Ständerates den Vollzug sogar erschweren würde. Die Präzisierungen, die der Ständerat hier angebracht hat, gehören nicht in ein Gesetz, sondern, wenn schon, in eine Verordnung. Deshalb bitte ich Sie, bei allen Artikeln die Mehrheit zu unterstützen.

**Amstutz Adrian (V, BE):** Ich bitte Sie namens der SVP-Fraktion auch, jeweils die Mehrheit zu unterstützen. Es braucht keine weiter gehenden Regelungen. Das beweist der Kanton Bern, der bereits mit der heutigen gesetzlichen Grundlage sehr gut fährt. Ich komme aus einer Gemeinde, in der das Zweitwohnungsproblem vor über zwanzig Jahren erkannt worden ist, in der gehandelt worden ist, in der ein optimaler Zweitwohnungsanteil eingeführt wurde und in der das bestens funktioniert. Ich bitte Sie, nicht einen deutschsprachigen Film mit deutschsprachigen Untertiteln zu produzieren. Das ist unnötig, engt die Gemeinden und die Kantone ein und bewirkt das Gegenteil des Geplanten.

**Grunder Hans (BD, BE):** Die BDP-Fraktion ist klar der Meinung, dass die Formulierung in Absatz 2, wie sie der Bundesrat und der Ständerat vorsehen, genügend ist. Die Minderheitsanträge mit den zusätzlichen Absätzen 3 und 4 sind aus unserer Sicht unnötig. Sie gehen eindeutig zu weit und können sogar einschränkend wirken. Die Kantone haben mit der Bestimmung, dass sie besondere Gebiete ausscheiden müssen, einen klaren Auftrag. Die Kantone und schlussendlich auch die Gemeinden kennen die Örtlichkeiten absolut genügend und können und müssen dort entsprechend handeln, damit diese Probleme nicht ausufern. Deshalb bitten wir Sie, diese Einschränkungen, diese zum Teil sogar willkürlichen Einschränkungen nicht zuzulassen und diese Frage den zuständigen Organen in den Kantonen und Gemeinden zu überlassen.

Herr Girod hat gesagt, gerade der günstige Wohnungsbau könne dazu führen, dass diese Orte nicht entvölkert würden und Einheimische weiter dort wohnen könnten. Wir kommen dann noch zu einem weiteren Artikel, bei dem es um diese Frage geht. Ich bin eher der Meinung, dass gerade das Raumplanungsgesetz zum Teil so einschränkend ist, dass die Einheimischen aufgrund dieser Einschränkungen dazu gezwungen werden, die ländlichen Gebiete zu verlassen. Darum haben wir bei diesem Thema, zu dem wir bei der Beratung dieses Gesetzes auch noch kommen werden, eine andere Haltung.

Ich bitte Sie, der Mehrheit zu folgen und die Formulierung in Artikel 8 Absatz 2 so zu belassen, wie sie der Bundesrat vorgesehen hat.

**Jans Beat (S, BS):** Es geht hier um ausgesprochen wichtige Güter. Es geht um die Landschaft, es geht um das Bild unserer Schweiz, und es geht auch um die Wohnkosten der Bevölkerung in den betroffenen Regionen. Das sind für die SP ausgesprochen wichtige Güter, und wir sind überzeugt, dass die Fassung, die das letzte Mal vom Nationalrat beschlossen wurde, diese Güter zu wenig ernst nimmt. Es braucht griffigere Bestimmungen im Gesetz, Bestimmungen, wie sie der Ständerat vorgeschlagen hat und wie sie auch die Minderheit von Singer vorschlägt.

Im Ständerat wurde das klargemacht. Diese Ergänzung von Artikel 8 wurde sogar einstimmig verabschiedet, aus der klaren Überzeugung, dass das, was wir bis jetzt vorliegen haben, nicht reicht, um in eine Volksabstimmung zu gehen. Die Bevölkerung wird uns nicht glauben, dass wir es mit der Eindämmung der Zweitwohnungen ernst meinen, wenn wir hier einen solch schwachen Artikel verabschieden. Ich meine, der Ständerat hat hier sehr konstruktiv gearbeitet.

Herr Cathomas, Herr Grunder, Herr Messmer, ich verstehe Sie nicht, wenn Sie sagen, dass diese ergänzenden Präzisierungen Vollzugsprobleme schaffen, Interpretationsprobleme schaffen. Denn die Alternative zu diesen Bestimmungen ist keine Bestimmung. Dann ist die Auslegung des Gesetzes noch viel vager, und wir haben erst recht ein Vollzugsproblem. Denn dann sagen wir den Kantonen, dass sie etwas tun müssen, aber nicht was und nicht wozu. Das wird erst recht Probleme schaffen.

Für die SP ist es aber nicht nur wichtig, mit einem glaubwürdigen Gegenvorschlag in die Abstimmung zu gehen, sondern es ist auch inhaltlich sehr wichtig, diese Vorlage zu präzisieren. Denn es geht, wie gesagt, nicht nur um die Landschaft, sondern es geht auch um die Wohnkosten. Hier er-



gänzt der Ständerat etwas ganz Wichtiges; ich meine, als flankierende Massnahme zur Aufhebung der Lex Koller ist das sehr wichtig. Wir müssen der Bevölkerung klarmachen, dass es hier auch um ihren Schutz vor ausufernden Wohnkosten geht.

Es ist eine wichtige Ergänzung, die hier vorgenommen worden ist. Der Ständerat sagt explizit, dass dort, wo steigende Immobilienpreise der einheimischen Bevölkerung Probleme bereiten, Massnahmen ergriffen werden sollen. Das ist nicht nur für die touristischen Gebiete wichtig, das wird auch für die Städte zunehmend wichtig sein. In Basel, wo ich herkomme, wird es je länger, je mehr ein Thema, dass Zweitwohnungen an den Toplagen, an den Uferlagen, immer mehr überhandnehmen und zu einer Verteuerung des Wohnangebotes führen. Auch hier haben wir gute und wichtige Gründe, etwas zu bieten und dem Ständerat zu folgen.

In diesem Punkt habe ich unglaublich Mühe mit der Haltung der SVP. Da verstehe ich Ihre Haltung wirklich nicht. Bei jeder Gelegenheit erklären Sie uns hier im Saal, wie wichtig es sei, die Probleme einzudämmen, die Ausländer bei uns schaffen. Wenn es aber um reiche Investoren geht, dann sollen für diese plötzlich die Bauzonen geöffnet werden, dann möchte die SVP keine Beschränkungen, dann möchte sie möglichst keine Regulierungen; die können dann kommen, die soll man dann machen lassen. Das versteht auf der Strasse niemand mehr. Es ist eine Art Klassenkampf von oben, den die SVP hier führt: Wenn es reiche Investoren sind, können sie kommen, und sonst sollen sie zu Hause bleiben. Das ist nicht glaubwürdig.

Ich bitte Sie deshalb, dem Ständerat zu folgen, wenn Sie nicht ohnehin die drei Minderheiten unterstützen.

**Leuenberger** Moritz, Bundesrat: Ich komme jetzt direkt zu Artikel 8. Ich möchte zunächst zur Minderheit von Singer, die ein jährliches Kontingent festlegen will, sagen: Es ist richtig, ein Kontingent ist eine Möglichkeit im Kampf gegen die kalten Betten; aber es ist eben nur eine Möglichkeit. Es ist übrigens eine Möglichkeit, die heute schon besteht. Es gibt zahlreiche Gemeinden, die mit Kontingenten arbeiten, das soll auch künftig so sein. Wir möchten es aber differenzierter geregelt haben. Es gibt auch andere Möglichkeiten, andere wirksame Massnahmen, etwa Hotelzonen zur Förderung und Erhaltung der Hotellerie; so wird das in Pontresina gemacht. Es gibt Bauzonen mit einem hohen Erstwohnungsanteil, damit auch Wohnungen für Ortsansässige erstellt werden; so wird es in Crans-Montana gemacht. Es gibt Bauzonen, die für Ortsansässige reserviert sind; so wird es in Riom, in Falera und in anderen Gemeinden gemacht. Damit will ich zeigen, dass es auch andere Möglichkeiten gibt. Wir möchten nicht, dass Kontingente obligatorisch sind. Deswegen sind wir gegen diesen Minderheitsantrag.

Bei den Absätzen 3 und 4 ersuche ich Sie, sich ein bisschen zurückzubesinnen und zu fragen, warum der Ständerat eine völlige Neuformulierung gewählt hat. Er hat es in allererster Linie getan, weil er befürchtet, mit generell-abstrakten Ausdrücken, mit denen in einem Abstimmungskampf nichts angefangen werden könne, werde die Initiative gegen den Zweitwohnungsbau sehr gute Chancen haben. Das muss ich denjenigen, die jetzt finden, was der Ständerat hier erarbeitet hat, sei zu detailliert, schon in Erinnerung rufen, und zwar aus folgendem Grund: Die ganze Konkretisierung, die der Ständerat hier erarbeitet hat, müsste nachher ohnehin erfolgen. Auch wenn Sie es ablehnen, müssten wir in der Verordnung eigentlich mehr oder weniger so legisfizieren. Im Abstimmungskampf um die Initiative würde es uns aber fehlen. Das war unsere grosse Sorge. Das bedeutet also, dass wir mit dem, was der Bundesrat damals vorgeschlagen hat, nicht in einen Abstimmungskampf gegen die Initiative gehen können.

Ich bitte Sie, dieses politische Argument zu berücksichtigen und daher dem Ständerat zu folgen.

**Bourgeois** Jacques (RL, FR), pour la commission: Lors de sa réunion des 28 et 29 juin derniers, la Commission de l'envi-

ronnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie a traité les divergences avec le Conseil des Etats sur cet objet. Au cours de la session d'été 2010, le Conseil des Etats a introduit dans le projet de loi des dispositions visant à endiguer la construction de résidences secondaires et à apporter des précisions quant aux mesures à prendre. De l'avis de la majorité de la commission, la version initiale de notre conseil, qui rejoint celle du Conseil fédéral, est suffisante et laisse aux cantons la possibilité de légiférer en fonction de leurs spécificités.

Pour mémoire, 420 000 résidences secondaires ont été recensées en 2005. Comme cela a été mentionné tout à l'heure, de grandes différences ont été constatées entre les cantons, en fonction de leur situation géographique et de leur vocation principalement touristique. Une certaine flexibilité doit par conséquent être de mise afin de tenir compte de cet état de fait, d'autant plus que, selon la Constitution fédérale, les cantons ont pour tâche d'assumer la responsabilité principale en matière d'aménagement du territoire. Ils disposent à cet effet du plan directeur cantonal.

L'article 8 alinéa 2 veille à garantir une proportion équitable entre résidences principales et résidences secondaires. A cet alinéa, la majorité de la commission s'est prononcée contre la fixation d'un contingent annuel, justement afin d'accorder la flexibilité nécessaire aux cantons en fonction de leurs spécificités.

La version initiale à l'article 8 alinéa 2, telle qu'elle a été formulée par le Conseil fédéral puis acceptée par notre conseil, est suffisamment précise. Les précisions apportées par le Conseil des Etats relèvent, de l'avis de la majorité de la commission – et comme cela a également été mentionné tout à l'heure –, de l'ordonnance et non d'une loi. Ce n'est pas d'un problème d'application dont nous avons à débattre ici, comme Monsieur Jans l'a signalé tout à l'heure; il s'agit d'un problème de niveau de base légale. Ces points devraient donc être repris dans le cadre de l'application, à savoir au niveau de la rédaction de l'ordonnance relative à cette loi.

Je vous invite par conséquent à suivre la majorité à l'article 8 alinéas 2, 3 et 4.

**Rutschmann** Hans (V, ZH), für die Kommission: Mit der Neuregelung in Artikel 8 Absatz 2 des Raumplanungsgesetzes werden die Kantone verpflichtet, in ihren Richtplänen diejenigen Gebiete zu bezeichnen, in denen besondere Massnahmen notwendig sind, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Dabei beschränkt sich der Bund auf den Erlass von Rahmenbedingungen. Die konkreten Massnahmen zu deren Umsetzung werden den Kantonen überlassen. Mit dieser Kompetenzübertragung an die Kantone wird sichergestellt, dass den spezifischen kantonalen und regionalen Bedürfnissen gebührend Rechnung getragen wird. Die Kantone müssen dafür ihre Richtpläne innerhalb einer Frist von drei Jahren anpassen. Der Ständerat will wesentlich weiter gehen als der Bundes- und auch der Nationalrat und den Kantonen eine Reihe von konkreten raumplanerischen Massnahmen vorschreiben. Diese finden Sie in den vorhin begründeten Minderheitsanträgen.

Zu diesen einzelnen Anträgen folgende Bemerkungen: Der Minderheitsantrag von Singer verlangt in einer Ergänzung von Absatz 2, dass jährliche Kontingente von Zweitwohnungen festzulegen sind. Eine Kontingentierung könnte zwar ein Mittel sein, es gibt jedoch auch noch eine Vielzahl anderer raumplanerischer Möglichkeiten, der Zweitwohnungsproblematik zu begegnen. Die Kommissionsmehrheit ist deshalb der Meinung, dass die konkreten Massnahmen den Kantonen überlassen werden sollen, wie es der Bundesrat auch vorgeschlagen hat. Die Ansiedlung dieser Kompetenzen auf Gesetzesstufe beim Bund wäre nicht stufen- oder nicht sachgerecht. Die UREK hat den Antrag von Singer mit 15 zu 12 Stimmen abgelehnt.

In Artikel 8 Absätze 3 und 4 möchte der Ständerat im Gegensatz zum Nationalrat die Zweitwohnungsproblematik sehr detailliert regeln. Dabei fordert er bzw. die Minderheit Stump mit einem neuen Absatz 3 eine Beschränkung der

Zahl der neuen Zweitwohnungen, die Förderung der Hotellerie und preisgünstiger Erstwohnungen sowie eine bessere Auslastung von Zweitwohnungen. Die Kommissionsmehrheit will den Kantonen auch hier die Wahl des am besten geeigneten raumplanerischen Mittels überlassen. In erster Linie sind ja die Kantone für die Umsetzung der Raumplanung verantwortlich. Die Forderungen des Ständerates wären in der Praxis schwer umsetzbar. Wie soll beispielsweise eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen in der Praxis durchgesetzt werden? Die Vermietung einer Wohnung und die Preisgestaltung sind normalerweise Sache des Eigentümers und hängen auch vom Markt ab. Die UREK hat mit 14 zu 11 Stimmen beschlossen, am nationalrätlichen Beschluss festzuhalten.

Noch deutlicher wurde der Antrag Stump zu Absatz 4 abgelehnt. Die in Absatz 4 aufgelisteten Kriterien für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen lassen einen erheblichen Interpretationsspielraum zu und würden bei der Umsetzung wohl zu vielen Diskussionen und Unsicherheiten in den betroffenen Gebieten führen.

Ich bitte Sie namens der Kommission, überall den Anträgen der Mehrheit zu folgen.

**Präsidentin** (Bruderer Wyss Pascale, Präsidentin): Ich möchte im Namen des ganzen Nationalrates jemandem zum Geburtstag gratulieren, nämlich unserem Bundesrat Moritz Leuenberger. Alles Gute zum Geburtstag! (*Beifall*)

*Abs. 2 – Al. 2*

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 07.062/4470)

Für den Antrag der Mehrheit ... 112 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 58 Stimmen

*Abs. 3 – Al. 3*

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 07.062/4471)

Für den Antrag der Mehrheit ... 97 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 77 Stimmen

*Abs. 4 – Al. 4*

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 07.062/4472)

Für den Antrag der Mehrheit ... 99 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 74 Stimmen

**Art. 24c Abs. 2**

*Antrag der Mehrheit*

Festhalten

*Antrag der Minderheit*

(Stump, Girod, John-Calame, Maire, Moser, Nordmann, Nussbaumer, van Singer, Wyss Ursula)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

**Art. 24c al. 2**

*Proposition de la majorité*

Maintenir

*Proposition de la minorité*

(Stump, Girod, John-Calame, Maire, Moser, Nordmann, Nussbaumer, van Singer, Wyss Ursula)

Adhérer à la décision du Conseil des États

**Stump** Doris (S, AG): Ich beantrage Ihnen im Namen der Minderheit die Streichung von Absatz 2 von Artikel 24c. Ich beantrage Ihnen damit, dem Ständerat zu folgen. Dieser Absatz wurde in der nationalrätlichen Kommission in der ersten Lesung ohne grosse Diskussion und auch ohne Hintergrundinformationen eingefügt. Er wurde dann von der Mehrheit hier im Rat beschlossen. Der Ständerat hat sich inhaltlich mit diesem Absatz nicht beschäftigt. Er hat aufgrund des

Antrages der Kommission und des Kommissionspräsidenten diesen Absatz ohne inhaltliche Diskussion gestrichen, weil das Thema nicht im Rahmen der Aufhebung der Lex Koller diskutiert werden sollte, sondern, wenn schon, im Rahmen der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, die ja ansteht. Ich bitte Sie deshalb, der Minderheit zu folgen und die Diskussion zu diesem Punkt nicht unnötig zu verlängern; der Ständerat wird uns hier garantiert nicht folgen.

**Amstutz** Adrian (V, BE): Ich bitte Sie, die Mehrheit zu unterstützen.

Wie Sie wissen, können Bauten, welche vor dem 1. Juli 1972 landwirtschaftsfremd genutzt wurden, abgebrochen und wieder aufgebaut werden. Dies steht im Gegensatz zu Bauten, die vor dem 1. Juli 1972 landwirtschaftlich genutzte Wohnbauten waren; diese können nicht abgebrochen und wieder aufgebaut werden. Der Staat zwingt also die Besitzer oftmals zu unsinnig teuren und nicht optimalen Sanierungen, gerade auch in Bezug auf energetische Lösungen, die dem Stand der Technik entsprechen. Herr Girod, wenn Sie etwas für günstigen Wohnraum tun wollen, dann können Sie es hier tun; das kann ich Ihnen aus eigener Erfahrung sagen.

Wir haben heute die unhaltbare Situation, dass Gebäude in der gleichen Zone mit der gleichen Nutzung bezüglich Abbruch und Wiederaufbau unterschiedlich behandelt werden. Der Kanton St. Gallen hat in einer Standesinitiative (08.314) auf diesen Umstand aufmerksam gemacht und von uns eine Gesetzesänderung gefordert. Der Bundesrat anerkennt das Problem. Das Parlament anerkennt das Problem. Darum gehört es hier und heute gelöst.

Bundesrat Leuenberger selber hat in der Beratung am 11. Dezember 2009 bestätigt, dass es hier um ein altes Anliegen der Kantone gehe und dass das Problem bekannt sei, ja, er sagte gar, dass wir uns in der Sache einig seien und er für den Antrag Verständnis habe. Es ist mir völlig unbegreiflich, dass der Bundesrat dieses alte und bekannte Problem einmal mehr auf die lange Bank schieben will und dass der Ständerat dieses Ansinnen auch noch unterstützt, notabene gegen den Willen der Kantonsregierungen. Nein, nicht nur die Kantone erwarten jetzt von uns eine rasche Lösung des Problems, auch die Gemeinden und mit ihnen Hunderte von Familien, die von dieser völlig unsinnigen Blockade betroffen sind. Sie erwarten jetzt eine Lösung, nicht in zwei, drei, vier oder fünf Jahren.

Ich bitte Sie, die Mehrheit zu unterstützen.

**Girod** Bastien (G, ZH): Ich nehme zu diesem Antrag jetzt nicht inhaltlich Stellung, weil es mir hier um die Form geht. Wir beraten einen Gegenvorschlag zu einer Volksinitiative zu Zweitwohnungen. Da kann es nicht angehen, dass einfach andere Anliegen mit reingepackt werden. Es geht hier auch um den Respekt vor der Volksinitiative, vor den Leuten, die diese Initiative unterschrieben haben und die auch das Recht haben, dass wir ihr Anliegen ernst nehmen und in einen Gegenvorschlag nicht einfach noch andere Pendenzen reinpacken.

Ich bitte Sie deshalb auch hier, der Minderheit Stump bzw. dem Ständerat zu folgen und dieses Anliegen hier nicht zu berücksichtigen. Herr Amstutz, Sie können es ja im Rahmen eines Vorstosses aufnehmen. Sofern es unbestritten ist, wird das kein Problem sein.

**Amstutz** Adrian (V, BE): Herr Girod, wenn Sie hier das Hohelied der Einheit der Materie singen, dann frage ich Sie: Wie haben Sie beim Gegenvorschlag zur Ausschaffungs-Initiative, in den man auch einen Integrationsartikel gepackt hat, abgestimmt?

**Girod** Bastien (G, ZH): Ich habe zweimal Nein gestimmt. Das ist auch meine Empfehlung an die Bevölkerung.

**Cathomas** Sep (CEg, GR): Bei der letzten Behandlung dieses Geschäfts hat unser Rat der Ergänzung von Artikel 24c mit dem neuen Absatz 2 zugestimmt. Die Ergänzung soll ein

Problem lösen, eine Gesetzeslücke schliessen respektive einen Widerspruch bei der Bestandesgarantie von vorhandenen Wohnbauten ausserhalb der Bauzone beseitigen. Insbesondere in Streusiedlungsgebieten führt die geltende Regelung zur Ungleichbehandlung von gleichgelagerten Bauvorhaben. Das Problem muss gelöst werden. Die Frage ist nur, ob es vom Ablauf her richtig ist, wenn das Thema der Baubewilligung für landwirtschaftliche Wohnbauten, die heute schon innerhalb des Nichtbaugesbietes bestehen und bei denen eine flexiblere Lösung ermöglicht werden soll, in die laufende Revision zum Thema Zweitwohnungsbau einbezogen wird.

Der Ständerat lehnt die Ergänzung in Absatz 2 gerade mit der Begründung ab, dass der neue Absatz mit dem Thema Zweitwohnungsbau nichts zu tun habe und in diesem Sinne auch nicht Bestandteil des angestrebten indirekten Gegenvorschlags zur Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» und zur Landschafts-Initiative sein könne. Der Ständerat sieht im Einbezug des neuen Absatzes eine Verwässerung des Gegenvorschlags, was den Initianten zum Vorteil gereichen würde. Diese Begründung hat eine gewisse Berechtigung, denn eine Vermischung des Gegenvorschlags mit derart heiklen Fragen, die nicht zum Thema Zweitwohnungsbau gehören, verursacht neue Unsicherheiten und liefert neue Argumente zugunsten der Befürworter der Initiativen.

In der Tat handelt es sich um ein Thema, welches in der anstehenden Teilrevision des Raumplanungsgesetzes behandelt und mit den weiteren Revisionspunkten im Detail besprochen und koordiniert werden kann. Die Revision des Raumplanungsgesetzes ist zurzeit in Vorbereitung, und das Geschäft ist bereits für die nächste Sitzung der UREK des Nationalrates traktandiert. Wenn wir heute dem Ständerat folgen, heisst dies nicht, dass das Problem nicht anerkannt wird, sondern nur, dass dieses Anliegen aus praktischen Gründen besser und gründlicher in der anstehenden Revision des Raumplanungsgesetzes behandelt werden kann. Dadurch können alle in diesem Bereich bestehenden Probleme besprochen und die neuen Regelungen miteinander koordiniert werden, was im Verlaufe des nächsten Jahres der Fall sein wird.

Aus diesen praktischen Gründen empfiehlt die CVP/EVP/glp-Fraktion grossmehrheitlich, den Antrag der Minderheit zur Streichung von Absatz 2 gemäss dem Beschluss des Ständerates zu unterstützen.

**Grunder Hans (BD, BE):** Die BDP-Fraktion unterstützt ganz klar den Antrag, dass Artikel 24c Absatz 2 in das Gesetz aufgenommen wird. Ich bin etwas erstaunt darüber, dass sich mein Vorredner, der aus einer sehr ländlichen Gegend kommt, sich gegen die Aufnahme dieses Absatzes ausgesprochen hat. Wir alle wissen, dass in ländlichen Gegenden ein wahnsinnig dringender Handlungsbedarf besteht. Im Kanton Bern beispielsweise gibt es sehr viele solche Bauten, die nicht genutzt werden können.

Es wird verlangt, dass mit dem Boden haushälterisch umgegangen wird, dass man nicht immer mehr Kulturland in Bauland verwandelt. Mit diesem Absatz würde man einen Beitrag hierzu leisten, denn er ermöglicht es, dass Wohnbauten sinnvoll genutzt werden. Darum verstehe ich das Argument nicht, dieser Absatz passe nicht zum Thema, das wir mit dieser Gesetzesrevision behandeln. Er passt sehr wohl, er liefert sogar Argumente mit Blick auf die Initiative.

Deshalb bitte ich Sie, diesen Absatz ins Gesetz aufzunehmen, wie unser Rat es beschlossen hat und wie es unsere Kommission beantragt.

**Nordmann Roger (S, VD):** Le Conseil des Etats a décidé à l'unanimité de biffer cette adjonction, à l'article 24c alinéa 2, et il a quelques bonnes raisons de le faire.

Premièrement – et il s'agit là d'un motif d'ordre plutôt politique –, nous avons réactivé le projet qui faisait suite à l'abrogation de la lex Koller, pour en faire un contre-projet indirect à l'initiative populaire Franz Weber «pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» (08.073). L'idée serait donc de s'en tenir à cette thématique,

sans charger davantage le contre-projet avec d'autres dispositions qui n'ont rien à voir directement avec celui-ci.

Deuxièmement, l'article 24c traite – c'est d'ailleurs son titre – des «constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone». Pour autant, cela ne suffit pas à résoudre le problème qui nous occupe ici, étant donné qu'il est aussi nécessaire de modifier l'article 24d, qui traite des bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés pour l'agriculture et qui avait d'ailleurs été modifié récemment. Autrement dit, l'adjonction d'une phrase à l'article 24c n'est pas suffisante.

Troisièmement, il faut une solution globale pour répondre à la question qui est soulevée. Cette question est légitime; il est en effet légitime que les bâtiments d'habitation agricoles qui ont été édifiés hors de la zone à bâtir puissent aussi être entretenus et maintenus en bon état, voire rénovés correctement. Mais il ne faut pas augmenter les volumes et la surface habitée, sans quoi cela va conduire à une dispersion de l'habitat plus grande encore, ce qui est contraire à toute utilisation rationnelle des infrastructures. Cela irait à rebours du bon sens.

Quatrièmement, il est évident qu'il y a un enjeu esthétique. Si on peut en effet transformer trop facilement des bâtiments en dehors des zones à bâtir, sans devoir s'en tenir au style des constructions régionales, on verra apparaître des verrous dans le paysage! Il faut donc une solution qui permette de rénover les bâtiments, mais qui garantisse en même temps le respect de certaines conditions esthétiques.

On ne doit pas pouvoir faire n'importe quoi au niveau esthétique et au niveau des volumes bâtis. De plus, il faut renoncer à la distinction absurde qui concerne les bâtiments d'habitation agricoles érigés avant le 1er juillet 1972, date qui détermine encore la législation en la matière. Je n'étais même pas né à l'époque et il est bizarre que ce jour-là ait encore une influence sur la législation! Oui, il faut rénover cet aspect-là de la loi, mais dans une approche globale, qui donne des garanties contre les dérapages et qui intègre les différents paramètres.

Plutôt que de se lancer dans des navettes et de finir l'exercice par une Conférence de conciliation qui aboutira à la décision de biffer la disposition en question – je vous rappelle que le Conseil des Etats est unanime sur ce point –, je vous propose d'y renoncer dès maintenant. La commission traitera cela soit avec l'initiative du canton de Saint-Gall 08.314, «Constructions hors des zones à bâtir», soit dans le cadre d'une des révisions partielles et pourra vous donner une solution globale équilibrée dans ce contexte.

C'est la raison pour laquelle je vous propose de soutenir la minorité, c'est-à-dire de ne pas traiter ce problème ici et d'opter pour une approche globale.

**Parmelin Guy (V, VD):** Monsieur Nordmann, je vous ai écouté. Vous avez dit que cet alinéa pouvait convenir sur le fond, mais que ce n'était pas le bon moment de le traiter et que vous aviez peur de certaines dérives. Ne pensez-vous pas que la dernière phrase – qui stipule que «dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites» – offre un garde-fou suffisant, quand on connaît l'attitude pointilleuse de certains services des départements de l'aménagement du territoire et des constructions, en tout cas dans certains cantons?

**Nordmann Roger (S, VD):** Monsieur Parmelin, vous savez que les bons comptes font les bons amis. Mieux vaut une règle claire qui prévoit de respecter l'esthétique habituelle hors de la zone à bâtir, de maintenir les volumes des constructions tels qu'ils sont et, par contre, là où c'est habité, de pouvoir rénover, plutôt qu'une règle qui prescrit que l'essentiel des règles doit être respecté, ce qui est complètement flou et va donner lieu à des procès, à des dissidences, à des dissensions sur l'interprétation. Je crois qu'il faut prévoir une solution claire dans la loi. Il faut qu'on l'élabore de manière complète, équilibrée.

Je pense que vous êtes aussi d'accord avec moi sur le fait qu'on exige de respecter le style architectural, par exemple



dans la campagne vaudoise, pour qu'on ne puisse pas transformer n'importe quelle ferme en un bunker. J'imagine que vous êtes d'accord avec moi sur ce point et je vous en remercie.

**Leuenberger** Moritz, Bundesrat: Bedenken Sie einfach Folgendes: Die Vorlage behandelt das Thema der Zweitwohnungen oder eben der kalten Betten; sie soll ein indirekter Gegenvorschlag zur Volksinitiative sein. Das heisst, dass sie sich mit der Problematik der Zweitwohnungen befassen soll. Aus diesem Grund hat der Ständerat diesen Zusatz gestrichen, und ich betone: Er hat ihn einstimmig – einstimmig! – gestrichen. Natürlich greift der Zusatz ein Problem auf; Herr Amstutz hat mich da völlig richtig zitiert. Ja, ich habe gesagt, dass es ein Problem sei. Doch die Lösung, die hier formuliert worden ist, ist nicht unbestritten. Diese Lösung hat auch gewisse Nachteile. Ehemals landwirtschaftliche Wohngebäude dürften künftig nach Belieben abgebrochen und dann wieder aufgebaut werden. Dadurch dürften sich mittelfristig grosse Teile der Landschaft massiv verändern. Und es wäre ebenfalls problematisch, wenn jede ehemals landwirtschaftliche Baute, in der ab und zu übernachtet worden ist, abgebrochen und als Ferienhaus neu aufgebaut werden könnte. Die Regelung hätte auch zur Konsequenz, dass gleiche Sachverhalte in den Anwendungsbereich von zwei verschiedenen Bestimmungen fallen würden. Sie würden diese Vorlage also mit etwas belasten, was nicht in diese Vorlage gehört. Und wenn ich jetzt sage, man müsse es separat und vor allem etwas anders lösen als hier vorgeschlagen, dann möchte ich auch sagen, dass wir das ja eigentlich in der nächsten Revision des Raumplanungsgesetzes hätten tun wollen. Sie wissen, dass der damalige Vorschlag für eine Totalrevision des RPG in der Vernehmlassung nicht gut aufgenommen worden ist, sodass wir uns dort jetzt in einem zweiten Anlauf auch auf die Probleme beschränkt haben, welche in der entsprechenden Initiative genannt werden. Das heisst – da muss ich Herrn Amstutz Recht geben –: Eine Lösung dieses Problems wird dann erst Ende nächsten Jahres durch den Bundesrat in die Vernehmlassung gegeben werden können; dann geht es halt auch wieder ein bis zwei Jahre. Denn wahrscheinlich wird die parlamentarische Arbeit über die nächsten Wahlen hinaus ihre Gemächlichkeit behalten. Bedenken Sie aber, dass der Ständerat dies einstimmig nicht will; bedenken Sie, dass es mit der Vorlage eigentlich nichts zu tun hat. Deswegen ersuche ich Sie, dem Ständerat zu folgen.

**Amstutz** Adrian (V, BE): Geschätzter Herr Bundesrat, wissen Sie, dass Sie jetzt eine Behauptung aufgestellt haben, die eindeutig falsch ist, nicht den Tatsachen entspricht, nämlich dass dann beliebig abgebrochen und beliebig neu gebaut werden könne? Das ist in zweierlei Hinsicht falsch, und Sie wissen das. Ich bitte Sie, das richtigzustellen.

**Leuenberger** Moritz, Bundesrat: Nein, ich meine, völlig beliebig natürlich schon nicht. Was kann man in unserem Land schon völlig beliebig machen? Man braucht ja für alles irgendeine Bewilligung. Aber trotzdem: Es würden hier nicht nur einfach Tür und Tor, sondern ganze Scheunentore geöffnet, damit landwirtschaftliche Wohngebäude künftig abgebrochen und wieder aufgebaut werden könnten.

**Bigger** Elmar (V, SG): Haben Sie den letzten Satz übersehen, der lautet: «In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten»? Ich glaube, dass die Raumplanung damit genügend berücksichtigt wird. Ist das nicht auch Ihre Ansicht? Und kann das, was Sie jetzt gesagt haben, nicht ausgeschlossen werden?

**Leuenberger** Moritz, Bundesrat: Ja, wissen Sie: Wenn jetzt die Mehrheit obsiegen und sich ihre Fassung sogar im Ständerat durchsetzen sollte, was ich nicht glaube, dann würden wir natürlich alles tun, um in der Anwendung Auswüchse zu verhindern und die «Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung» tatsächlich durchzusetzen. Das Hauptargument ist ja gar nicht diese Formulierung. Das Hauptargument ist, dass es nicht hierhin gehört und dass es

im Abstimmungskampf der Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» nützen würde, und daran haben letztlich auch Sie kein Interesse.

**Rutschmann** Hans (V, ZH), für die Kommission: Bei Artikel 24 Absatz 2 beantragt Ihnen die vorberatende Kommission Festhalten am ursprünglichen Beschluss des Nationalrates. Im Gegensatz zu Frau Stump bin ich der Meinung, dass dieser Antrag in der Kommission sehr wohl diskutiert worden ist.

Sie haben es von Herrn Amstutz auch gehört: Wir haben heute die unbefriedigende Situation, dass zwei Gebäude in der gleichen Zone und mit der gleichen Nutzung bezüglich Abbruch und Wiederaufbau unterschiedlich behandelt werden. Der Kanton St. Gallen hat in seiner Standesinitiative (08.314) bereits auf diesen Umstand hingewiesen und die vorliegende Gesetzesänderung gefordert. Im Rahmen dieser Änderung des Raumplanungsgesetzes soll dieses Problem nun einer Lösung zugeführt werden. Dabei geht es nicht darum, dass in der Landwirtschaftszone zusätzliche Bauten erstellt werden. Es geht nur um eine Gleichbehandlung bestehender zonenfremder Wohnbauten.

Der Ständerat hat die vorliegende Bestimmung abgelehnt, weil sie seiner Ansicht nach in einer Teil- oder Gesamtrevision des Raumplanungsgesetzes beraten werden müsste. Diese Argumentation haben wir vorhin auch von Herrn Bundesrat Leuenberger gehört. Die UREK ist jedoch mehrheitlich der Meinung, dass dieses dringende raumplanerische Problem bereits im Rahmen dieser Gesetzesänderung gelöst werden kann und gelöst werden soll.

Die Kommission hat dieser Ergänzung mit 16 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen zugestimmt. Ich bitte Sie, der Kommissionmehrheit zu folgen.

**Bourgeois** Jacques (RL, FR), pour la commission: A l'article 24c alinéa 2, la majorité de la commission vous propose de maintenir la disposition que nous avons introduite, à savoir celle visant à autoriser les mesures de construction pour les bâtiments d'habitation régis par l'ancien droit et situés hors des zones à bâtir. Compte tenu des problèmes rencontrés dans ce domaine et du fait que la deuxième étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire ne devrait pas voir le jour avant 2015, la majorité de la commission vous propose de maintenir notre décision et de ne pas biffer l'alinéa 2, comme cela avait été décidé par le Conseil des Etats.

Par rapport aux propos de Monsieur Cathomas, j'aimerais simplement préciser que la révision actuelle de la loi sur l'aménagement du territoire porte sur la première partie, c'est-à-dire sur les zones à bâtir et non pas sur les zones qui ne sont pas à bâtir, ce qui veut dire que les problèmes liés aux habitations – notamment aux bâtiments agricoles – ne sont pas réglés par la première partie de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire.

Donc, comme l'a mentionné tout à l'heure le rapporteur de langue allemande, la commission vous propose, par 16 voix contre 8, de rejeter la proposition défendue par la minorité.

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 07.062/4473)

Für den Antrag der Mehrheit ... 115 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 64 Stimmen

**Ziff. II Abs. 1**

*Antrag der Mehrheit*  
Festhalten

*Antrag der Minderheit*

(Girod, John-Calame, Maire, Moser, Nussbaumer, Stump, van Singer, Wyss Ursula)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

**Ch. II al. 1**

*Proposition de la majorité*  
Maintenir

*Proposition de la minorité*

(Girod, John-Calame, Maire, Moser, Nussbaumer, Stump, van Singer, Wyss Ursula)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Girod Bastien** (G, ZH): Hier geht es um eine Auflistung der Massnahmen, welche als geeignet erscheinen. Dabei sollen insbesondere die Möglichkeiten genannt werden, Kontingente für Zweitwohnungen zu erstellen, Erstwohnungsanteile zu definieren, welche sicherstellen, dass genügend Wohnungen für die ansässige Bevölkerung vorhanden sind, sowie Nutzungszonen und Lenkungsabgaben vorzusehen. Es geht darum, dass der Gegenvorschlag zur Volksinitiative gegen den übermässigen Bau von Zweitwohnungen etwas mehr Fleisch am Knochen hat. Wenn wir einen Gegenvorschlag machen, dann sollte dieser auch eine gewisse Glaubwürdigkeit haben und verstanden werden.

Ich möchte einfach noch darauf hinweisen, dass die Diskussion im Ständerat klar zeigte, dass hier weitere Massnahmen genannt werden müssen. Es gab keine Minderheit, die keine Massnahme nennen wollte. Diskutiert wurde einzig, ob man allein die Kontingente nennen oder eine weiter gehende Liste machen sollte.

Ich bitte Sie deshalb im Sinne eines guten, glaubwürdigen Gegenvorschlags, hier meinen Minderheitsantrag zu unterstützen und – auch im Sinne des Ständerates – diesen Gegenvorschlag so zu ergänzen.

**van Singer Christian** (G, VD): Tout à l'heure, vous avez repoussé les propositions de minorité pour la raison qu'il ne fallait pas donner une indication précise, qu'il fallait laisser aux communes plusieurs possibilités d'intervenir pour limiter le nombre de résidences secondaires. C'est justement le but de la proposition de la minorité au chiffre II alinéa 1: elle énumère des possibilités d'agir, pour que cela soit clair et que demain il n'y ait pas des propriétaires qui disent: «Non, c'est impossible, on ne peut pas prendre une telle mesure!» Pour avoir une législation claire, qui évite que les conflits soient portés devant les tribunaux, je vous demande de suivre la minorité. Je vous rappelle ce qu'elle propose. Elle prévoit «que les communes concernées prennent les mesures nécessaires dans le même délai, par exemple par la fixation de contingents annuels ou d'un taux de résidences principales, par la délimitation de zones d'affectation spéciale ou par le prélèvement de taxes d'orientation». Vous le voyez, c'est toute une liste de possibilités qui est établie. Cela n'équivaut pas à une liste exhaustive, mais cela montre dans quel sens les communes peuvent et doivent agir pour limiter le nombre de résidences secondaires. Ceux qui ne souhaitent pas qu'il y ait trop de résidences secondaires, que les autochtones ne trouvent plus à se loger à des conditions abordables devraient être favorables au fait d'apporter ces précisions pour permettre aux communes de prendre les mesures nécessaires à temps.

Je vous demande donc de soutenir la proposition de la minorité.

**Stump Doris** (S, AG): Die SP-Fraktion unterstützt die Minderheit, die die ständerätliche Ergänzung beibehalten möchte. Der Ständerat hat sich bei der Beratung der Vorlage wirklich darum bemüht, unsere Position so weit zu entwickeln, dass wir gute Argumente gegenüber der Zweitwohnungs-Initiative haben. Dieser letzte Abschnitt von Absatz 1, der vom Ständerat ergänzt wurde, könnte auch dazu beitragen, indem nämlich Massnahmen beschrieben werden, die ergriffen werden können, um die Ziele zu erreichen. Es sind, wie mein Vorredner bereits gesagt hat, nicht Vorschriften, sondern einzig und allein Vorschläge; es ist eine Aufzählung von Massnahmen, die getroffen werden können, um die Ziele der Eindämmung des Zweitwohnungsbaus und der Zersiedelung unserer Landschaft zu erreichen und z. B. die Erhöhung der Mieten in den Berggebieten einzudämmen.

Jetzt haben Sie bereits zwei Ergänzungen, die der Ständerat machen wollte, abgelehnt; insofern wird das ein reines Lip-

penbekenntnis: Es geht um Massnahmen, die ergriffen werden könnten. Ich bitte Sie trotzdem, diese Ergänzung hier zu unterstützen. Vielleicht kann ja der Ständerat auf die anderen Artikel zurückkommen und uns davon überzeugen, dass es mehr braucht als ein Lippenbekenntnis.

Ich bitte Sie, die Minderheit zu unterstützen und die Bemühungen des Ständerates endlich ernst zu nehmen, nämlich unsere Position für die Abstimmung zur Zweitwohnungs-Initiative zu stärken.

**Leuenberger Moritz**, Bundesrat: Hier wollte der Ständerat noch etwas konkreter werden, indem er einige Beispiele aufgenommen hat. Ich muss jetzt allerdings sagen: Ich finde, unser Entwurf sei hier konkret genug gewesen; er enthält einfach keine Beispiele. Aber es gibt auch noch weitere Massnahmen neben jenen, die der Ständerat jetzt vorschlägt. Eine Gemeinde kann beispielsweise auch eine aktive Baulandpolitik betreiben – Landabtausch, Landerwerb usw. –, um den Bau von Hotels oder von Jugendherbergen zu fördern, also gewissermassen die Zahl der sogenannten warmen Betten zu fördern, statt sich auf den Kampf gegen kalte Betten zu beschränken. Der Begriff «kalte Betten» zeigt schon die ganze Absurdität. Ein kaltes Bett ist dann warm, wenn ein Mensch darin liegt – oder auch zwei. (*Heiterkeit*) Eigentlich sind die Betten ja dazu da, die Menschen zu wärmen, und nicht umgekehrt. Von daher müsste man eine aktive Politik betreiben, mit der angestrebt wird, dass die Betten in Jugendherbergen und Hotels nicht lauwarm sind und dass in den Betten nicht nur ein Mensch liegt, sondern mindestens zwei. Man sollte auch das fördern können. Bei der Formulierung des Ständerates könnte die eine oder andere Gemeinde wie gelähmt sein und meinen, sie müsse sich auf die Kontingente beschränken. Deshalb bitte ich Sie, bei der Formulierung gemäss Bundesrat zu bleiben.

**Rutschmann Hans** (V, ZH), für die Kommission: In den Übergangbestimmungen wird festgelegt, dass die betroffenen Kantone ihre Richtpläne innerhalb einer Frist von drei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes anpassen müssen. Sodann müssen die Kantone dafür sorgen, dass die betroffenen Gemeinden innerhalb der gesetzlichen Frist geeignete Massnahmen treffen. Der Ständerat will bei den Übergangbestimmungen wiederum detaillierte Bestimmungen zur Umsetzung der Massnahmen aufnehmen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Wir führen hier einfach nochmals dieselbe Diskussion mit den praktisch gleichen Argumenten wie bei den vorhergehenden Artikeln. Die Kommissionsmehrheit will die konkrete Umsetzung und damit die detaillierte Ausgestaltung der Lösung der Zweitwohnungsproblematik den dafür verantwortlichen Kantonen überlassen. Es braucht massgeschneiderte Lösungen, und da verfügen die Kantone über die besseren Voraussetzungen.

Die UREK lehnte den Beschluss des Ständerates mit 17 zu 9 Stimmen ab. Ich bitte Sie deshalb, der Kommissionsmehrheit zu folgen und den Minderheitsantrag Girod abzulehnen.

**Bourgeois Jacques** (RL, FR), pour la commission: En ce qui concerne les dispositions transitoires, la majorité de la commission est d'avis, tout comme le Conseil fédéral, que la fixation de contingents annuels ou de taux de résidences principales, la délimitation de zones d'affectation spéciale ou le prélèvement de taxes d'orientation vont trop loin. Elle suggère de ne pas se rallier à la décision du Conseil des Etats. Je vous invite par conséquent à confirmer le vote de tout à l'heure, c'est-à-dire à laisser la flexibilité aux cantons et à ne pas fixer non plus de contingents annuels. Vous l'avez fait en suivant la majorité de la commission à l'article 8 alinéa 2. Je vous invite, également au chiffre II alinéa 1, à suivre la majorité de la commission.

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; Beilage – Annexe 07.062/4474)

Für den Antrag der Mehrheit ... 112 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 60 Stimmen

**Achte Sitzung – Huitième séance**

Montag, 27. September 2010

Lundi, 27 septembre 2010

16.15 h

07.062

**RPG. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Flankierende Massnahmen zur Aufhebung des BewG****LAT. Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Mesures d'accompagnement liées à l'abrogation de la LFAIE***Differenzen – Divergences*

Botschaft des Bundesrates 04.07.07 (BBI 2007 5765)

Message du Conseil fédéral 04.07.07 (FF 2007 5477)

Nationalrat/Conseil national 12.03.08 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 11.12.09 (Fortsetzung – Suite)

Ständerat/Conseil des Etats 02.06.10 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

Nationalrat/Conseil national 21.09.10 (Differenzen – Divergences)

Ständerat/Conseil des Etats 27.09.10 (Differenzen – Divergences)

Nationalrat/Conseil national 29.09.10 (Differenzen – Divergences)

**Bundesgesetz über die Raumplanung  
Loi fédérale sur l'aménagement du territoire****Art. 8 Abs. 3, 4***Antrag der Kommission*

Festhalten

**Art. 8 al. 3, 4***Proposition de la commission*

Maintenir

**Schweiger** Rolf (RL, ZG), für die Kommission: Ich orientiere Sie zuerst darüber, wie der Nationalrat befunden hat. Er hat die Streichung der Absätze 3 und 4 beschlossen, und zwar mit 97 zu 77 bzw. mit 99 zu 74 Stimmen.

Ihre Kommission beantragt Ihnen, an der Fassung, die Sie in der ersten Lesung beschlossen haben, festzuhalten. Der Grund dafür ist folgender: Wir haben uns gesagt, dass diese Vorlage ja als Gegenvorschlag zu einer Volksinitiative verstanden wird und dass es sich rechtfertigt, in einem solchen Gesetz eine gewisse Konkretisierung dessen, was wir wollen, festzuhalten. Es geht um den Anteil von Erst- und Zweitwohnungen in Gebieten, in denen diesbezüglich aufgrund der Gegebenheiten, insbesondere aufgrund der touristischen Situation, ein ausgewogenes Verhältnis anzustreben ist. Deshalb beantragt Ihnen Ihre Kommission einstimmig, an Ihrem Beschluss festzuhalten, im Gesetz also detailliert anzuführen, was wir mit dem Grundsatz meinen, dass Gebiete, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen haben sollten, bezeichnet werden. Es betrifft dies wie gesagt die Absätze 3 und 4.

**Leuenberger** Moritz, Bundesrat: Ich werde über das Gesamtkonzept sprechen. Der Nationalrat nähert sich ja rein formal gesehen eigentlich eher der Fassung des Bundesrates an. Wir haben damals ja eine sehr verknäppte Vorlage unterbreitet. Aber ich habe mich das letzte Mal bei Ihnen ausdrücklich und ausführlich dafür bedankt, dass Sie in einer grossen Arbeit dieses Gesetz so konkretisiert haben, dass es im späteren Abstimmungskampf tatsächlich auch als eine Grundlage gegen die Initiative dienen kann. Ich habe diese Meinung auch im Nationalrat vertreten und möchte bekräftigen, dass ich die Arbeit Ihres Rates sehr, sehr wertvoll und politisch richtig finde und es deswegen unterstütze, dass Sie an Ihrer Fassung festhalten.

*Angenommen – Adopté*



**Art. 24c Abs. 2**

*Antrag der Kommission*  
Festhalten

**Art. 24c al. 2**

*Proposition de la commission*  
Maintenir

**Schweiger** Rolf (RL, ZG), für die Kommission: Auch hier beantragen wir Ihnen Festhalten, wobei die Gründe diesmal etwas andere sind. Wir haben den Gegenentwurf bewusst auf diejenige Thematik beschränkt, die mit der Volksinitiative zusammenhängt. Artikel 24c Absatz 2 würde nun einen Bereich betreffen, der mit der Frage Erst-/Zweitwohnungen usw. nichts zu tun hat. Es geht hier darum, eine Regelung bezüglich der Frage zu treffen, was mit Bauten ausserhalb der Bauzone und dabei insbesondere mit Wohnhäusern, die landwirtschaftlich genutzt wurden, in Zukunft geschehen soll. Sie erinnern sich vielleicht an eine Debatte, die wir im Zusammenhang mit einer Initiative des Kantons St. Gallen geführt haben.

Wir möchten diese Bestimmung derzeit noch nicht ins Raumplanungsgesetz aufnehmen, dies aus zwei Gründen:

1. Diese Bestimmung hat mit der Initiative wenig zu tun.
2. Die Beantwortung der ganzen Frage, unter welchen Voraussetzungen landwirtschaftliche Wohnbauten erhalten, erneuert, wiederaufgebaut usw. werden können, ist sehr diffizil. Wir möchten dies nicht gleichsam in eine Vorlage einbinden, in deren Rahmen wir diesen Aspekt nicht fundamental beurteilt haben. Wir sind vielmehr nach wie vor der Meinung, dass die Lösung dieses Problems dann festzulegen ist, wenn generell eine Revision zum Bereich des Bauens ausserhalb der Bauzone durchgeführt wird.

Halten Sie also am Beschluss des Ständerates fest. Das bedeutet Streichung der Bestimmung, die vom Nationalrat eingefügt wurde.

*Angenommen – Adopté*

**Ziff. II Abs. 1**

*Antrag der Kommission*  
Festhalten

**Ch. II al. 1**

*Proposition de la commission*  
Maintenir

**Schweiger** Rolf (RL, ZG), für die Kommission: Auch hier beantragen wir Festhalten am Beschluss des Ständerates. Das wäre in der Logik der bereits gefassten Beschlüsse. Wir haben ja eine stärkere Detaillierung vorgenommen: Die Übergangsbestimmung nimmt diese detailliertere Formulierung auf; sie erfasst sie mit der von uns beantragten Version.

*Angenommen – Adopté*

## Dreizehnte Sitzung – Treizième séance

Mittwoch, 29. September 2010

Mercredi, 29 septembre 2010

15.00 h

07.062

**RPG. Erwerb von Grundstücken  
durch Personen im Ausland.  
Flankierende Massnahmen  
zur Aufhebung des BewG**

**LAT. Acquisition d'immeubles  
par des personnes à l'étranger.  
Mesures d'accompagnement  
liées à l'abrogation de la LFAIE**

*Differenzen – Divergences*

Botschaft des Bundesrates 04.07.07 (BBI 2007 5765)

Message du Conseil fédéral 04.07.07 (FF 2007 5477)

Nationalrat/Conseil national 12.03.08 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 11.12.09 (Fortsetzung – Suite)

Ständerat/Conseil des Etats 02.06.10 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

Nationalrat/Conseil national 21.09.10 (Differenzen – Divergences)

Ständerat/Conseil des Etats 27.09.10 (Differenzen – Divergences)

Nationalrat/Conseil national 29.09.10 (Differenzen – Divergences)

---

**Bundesgesetz über die Raumplanung  
Loi fédérale sur l'aménagement du territoire**

**Art. 8 Abs. 3, 4**

*Antrag der Mehrheit*

Festhalten

*Antrag der Minderheit*

(Stump, Girod, Jans, Nussbaumer, Pedrina, Teuscher, van Singer, Wyss Ursula)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

**Art. 8 al. 3, 4**

*Proposition de la majorité*

Maintenir

*Proposition de la minorité*

(Stump, Girod, Jans, Nussbaumer, Pedrina, Teuscher, van Singer, Wyss Ursula)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Stump Doris (S, AG):** Ich beantrage im Namen der Minderheit, dem Ständerat in allen Punkten zu folgen und nicht an unseren Positionen festzuhalten. Ich erinnere daran, dass es in dieser Vorlage erstens darum geht, die Bedingungen für die Aufhebung der Lex Koller zu definieren, und zweitens, ei-

nen indirekten Gegenvorschlag zur Zweitwohnungs-Initiative zu erarbeiten.

Mit den Konkretisierungen in Artikel 8 Absätze 3 und 4 und in den Übergangsbestimmungen können wir der Zweitwohnungs-Initiative entgegenstellen, dass es unsere Absicht und unser Wille ist, der Zersiedelung der Landschaft, dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen und demzufolge der Schaffung von kalten Betten eine Grenze zu setzen. Wir wollen uns nicht damit begnügen, einfach zu sagen, dass etwas passieren muss. Wir sagen in diesen Absätzen noch, was passieren kann und unter welchen Bedingungen etwas gemacht werden muss.

Eine etwas andere Situation haben wir bei Artikel 24c Absatz 2. Da hat der Nationalrat einen Absatz eingefügt, der völlig ausserhalb des Anliegens liegt, das wir mit dieser Vorlage verfolgen. Der Ständerat hat es von Anfang an abgelehnt, diese Anpassung in Artikel 24c Absatz 2 zum Ausbau und Umbau von Gebäuden ausserhalb der Bauzone in diese Vorlage hineinzunehmen. Weder die nationalrätliche Kommission und schon gar nicht die ständerätliche Kommission haben dazu Hearings durchgeführt; ich sehe keine Chance, dass der Ständerat uns in dieser Situation folgt.

Deshalb beantrage ich, dass wir Artikel 24c Absatz 2 nicht aufnehmen und dem Ständerat in dieser Angelegenheit folgen.

**Amstutz Adrian (V, BE):** Namens der SVP-Fraktion bitte ich Sie, den Minderheitsantrag Stump abzulehnen und der Mehrheit zu folgen. Der Text zu Artikel 8 Absätze 3 und 4, wie der Ständerat ihn beschlossen hat, hat unseres Erachtens ganz klar Verordnungscharakter und gehört in diesem Detaillierungsgrad nicht ins Gesetz. Der Bundesrat schlägt hier eine zielführende Lösung vor. Diese gibt den Kantonen den nötigen Auftrag, lässt ihnen aber auch den hierfür nötigen Handlungsspielraum.

Zu Artikel 24c Absatz 2: Auch hier bitte ich Sie, die Mehrheit zu unterstützen und den Minderheitsantrag Stump abzulehnen. Wir können hier ein Problem lösen, das sehr wohl etwas mit der auch vom Ständerat angestrebten Zielsetzung zu tun hat:

1. Es wird eine altbekannte Ungerechtigkeit aus der Welt geschafft.
2. Es eröffnet Einheimischen in Land- und Bergregionen eine Perspektive, nicht abwandern zu müssen.
3. Es spart Land, schafft günstigen Wohnraum für Einheimische und birgt keine Gefahr, dass die übergeordneten Ziele des Raumplanungsgesetzes verletzt würden.

**Präsidentin (Bruderer Wyss Pascale, Präsidentin):** Die FDP-Liberale Fraktion lässt ausrichten, dass sie den Antrag der Mehrheit unterstützt.

**Girod Bastien (G, ZH):** In dieser Frage hat der Ständerat, der als Vertreter der Kantone sicher in der Raumplanung die Interessen der Kantone, welche in der Raumplanung eigentlich mehr zu sagen haben, gut vertritt, einstimmig beschlossen, an seinem Beschluss festzuhalten.

Ich möchte Sie insbesondere bitten, bei Artikel 24c Absatz 2 dem Ständerat zu folgen. Ich möchte Sie daran erinnern, dass es hier um einen Gegenvorschlag zu einer Initiative gegen den Zweitwohnungsbau geht. Mit der nationalrätlichen Fassung kann nicht verhindert werden, dass mehr Zweitwohnungen geschaffen werden, denn damit könnten einfache Scheunen, die nur teilweise bewohnt sind, umgebaut und ausgebaut werden, und so könnten, verteilt im Nichtbaugebiet, verschiedene Zweitwohnungen entstehen. Es kann ja nicht wirklich das Ziel des Parlamentes sein, einen Gegenvorschlag zu einer Initiative gegen den Zweitwohnungsbau zu machen und in diesem Gegenvorschlag eine Lücke zu schaffen, die es ermöglicht, dass mehr Zweitwohnungen gebaut werden.

Ich bitte Sie, hier konsistent zu bleiben. Die ganze Problematik muss aufgegriffen werden, aber sie kann in einer späteren Revision des Raumplanungsgesetzes aufgegriffen

werden. Das ist vorgesehen; dann kann man hierzu einen etwas seriöseren Vorschlag machen.

**Amstutz Adrian (V, BE):** Herr Girod, Sie haben von Scheunen gesprochen, in denen teilweise gewohnt worden sei. Nennen Sie mir das Beispiel einer Scheune, in der heute noch gewohnt wird. Es wird vielleicht wild campiert, aber auch bei uns im Berggebiet wohnen wir nicht mehr in Scheunen. Ich kann Ihnen sagen: Die übergeordneten Ziele des Raumplanungsgesetzes werden nach wie vor eingehalten und sind nicht tangiert. Es gibt keine Gesetzesverletzung; es geht nur um den Ausgleich zwischen altrechtlichen und neurechtlichen Bauten.

**Girod Bastien (G, ZH):** Das Problem besteht darin, dass es so offen formuliert ist. Damit besteht tatsächlich die Gefahr, dass auch Scheunen mit einer Feuerstelle, wo nur ab und zu während kurzer Zeit Leute wohnen, erweitert und langfristig auch zu Zweitwohnungen umgebaut werden. Man könnte das anders formulieren. Die jetzige Formulierung ist so offen, dass sie dem Ziel der Initiative, zu welcher wir einen Gegenvorschlag erarbeiten möchten, wirklich entgegensteht.

**Präsidentin (Bruderer Wyss Pascale, Präsidentin):** Die BDP-Fraktion unterstützt den Antrag der Mehrheit.

**Lustenberger Ruedi (CEg, LU):** Frau Stump hat hier erklärt, dass diese Neuformulierung von Artikel 24c Absatz 2 in der Differenzbereinigung keine Chance hätte. Ich bin mir nicht so ganz sicher, Frau Stump, dass der Ständerat in der letzten Runde der Differenzbereinigung auf dieses wirklich berechtigte Anliegen bezüglich der Raumplanung im ländlichen Raum ausserhalb der Bauzone nicht eintreten wird.

Ich gebe zu, dass wir vermutlich etwas spät sind oder, anders gesagt, dass der Ständerat hier auch im zweiten Durchgang das Anliegen zwar erkannt, aber gesagt hat, man könne es nicht mit dieser Vorlage verknüpfen. Diesbezüglich hat er in einem gewissen Umfang schon Recht. Aber die Raumplanungsgesetzgebung ist etwas vom Schwierigsten in der Schweiz, wenn es darum geht, Mehrheiten zu finden. Ich möchte mich nicht in die Reihen der Propheten einreihen, aber eine umfassende Revision des schweizerischen Raumplanungsgesetzes ist fast ein Ding der Unmöglichkeit. Es gibt vermutlich hier nur die Politik der kleinen Schritte. Und diesen einen kleinen Schritt will Ihre Kommission mit Artikel 24c Absatz 2 machen. Ich persönlich war am Anfang skeptisch, denn man hat hier in dieser Vorlage etwas verknüpft, was direkt keinen Zusammenhang hat; aber es gibt hier einen mittelbaren Zusammenhang. Wenn Sie die Debatte im Ständerat verfolgt haben, dann haben Sie festgestellt, dass von links bis rechts alle Fraktionen – im Ständerat gibt es das zwar nicht, also alle Personen von links bis rechts – den Kulturlandverlust in der Schweiz beklagt haben. Alle haben dargelegt, dass wir in Zukunft haushälterischer mit unserem Land umgehen müssen. Mit diesem Antrag, den Ihnen Ihre Kommission macht, machen wir einen ersten Schritt in die richtige Richtung, indem wir bestehende Bauten ausserhalb des Baugebietes in Zukunft bezüglich der Erweiterung etwas anders klassifizieren.

Deshalb, meine ich, ist es heute angesagt, hier der Mehrheit zuzustimmen. Es wird dann auch die Aufgabe der Mitglieder der UREK sein, im letzten Umgang mit den Vertreterinnen und Vertretern des Ständerates einen Kompromiss zu finden zu versuchen. In diesem Sinne bitte ich Sie, der Mehrheit zu folgen.

**Stump Doris (S, AG):** Herr Lustenberger, können Sie uns sagen, wie viele Gebäude von dieser Änderung profitieren werden, wie viele zusätzliche Personen nachher in den Gebieten wohnen werden, die jetzt zusätzlich geöffnet werden, und wie viel an Infrastruktur dafür gebaut werden muss?

**Lustenberger Ruedi (CEg, LU):** Ich bin kein Statistiklexikon, Frau Stump, aber wir wissen genau, dass ausserhalb der Bauzone, auch aufgrund des Strukturwandels in der Land-



wirtschaft, sehr viele Gebäude – die Zahl hängt davon ab, um welchen Kanton und um welches Gebiet es geht – freigegeben sind. Diese Gebäude stehen da. Wenn Sie, Frau Stump, mit Ihrer Partei – zum Teil zu Recht – den massiven Überverbrauch von Kulturland für Neubauten, auch für den Wohnungsbau, beklagen, müssten Sie eigentlich zur Einsicht kommen und hier einlenken, denn der neue Artikel 24c Absatz 2 ist ein probates Mittel, nicht um den Kulturlandverlust zu stoppen, aber um ihn einzudämmen.

**Leuenberger** Moritz, Bundesrat: Ich habe im Ständerat ausdrücklich gesagt, dass ich seine Version unterstütze: einerseits dort, wo er im Interesse einer Abstimmung und einer griffigen Formulierung gegen die Initiative die Präzisierungen vorgenommen hat, und andererseits auch dort, wo es um ein sachfremdes Element geht, das mit den Punkten der Initiative eben nichts zu tun hat.

Man kann durchaus in guten Treuen darüber diskutieren. Es ist ein Problem, das uns beschäftigt, das stimmt, aber die Formulierung ist nicht das Gelbe vom Ei. Sie scheint uns übers Knie gebrochen und hat sachlich mit diesem Gegenvorschlag nichts zu tun.

Deswegen bleibt der Bundesrat mit dem Ständerat vereint.

**Rutschmann** Hans (V, ZH), für die Kommission: Bei dieser Gesetzesvorlage geht es bekanntlich um die sogenannten flankierenden Massnahmen zur Aufhebung der Lex Koller. Der Ständerat versteht diese Vorlage auch als Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» und hat deshalb verschiedene Konkretisierungen im Gesetz vorgenommen. So möchte er in Artikel 8 Absätze 3 und 4 die Zweitwohnungsproblematik relativ detailliert regeln. Dabei fordert er im neuen Absatz 3 unter anderem eine Beschränkung der Zahl der neuen Zweitwohnungen. Im neuen Absatz 4 werden in der ständerätlichen Fassung weitere Kriterien für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen aufgelistet.

Die vorberatende Kommission, die UREK, beantragt Ihnen mit 16 zu 8 Stimmen bei 1 Enthaltung, am Entwurf des Bundesrates und am Beschluss des Nationalrates festzuhalten. Die vorgesehenen zusätzlichen Regelungen würden die Handlungsfähigkeit der Kantone unnötig einschränken. Die Kommissionsmehrheit will den Kantonen die Wahl des am besten geeigneten raumplanerischen Mittels überlassen.

Mit 16 zu 10 Stimmen beantragt Ihnen die UREK auch bei Artikel 24c Absatz 2, am Beschluss des Nationalrates festzuhalten. Wir haben heute die unbefriedigende Situation, dass zwei Gebäude in der gleichen Zone und mit der gleichen Nutzung bezüglich Abbruch und Wiederaufbau unterschiedlich behandelt werden. Im Rahmen dieser Änderung des Raumplanungsgesetzes soll diese unbefriedigende Situation nun einer Lösung zugeführt werden. Dabei geht es nicht darum, dass zusätzliche Bauten in der Landwirtschaftszone erstellt werden können, es geht nur um die Gleichbehandlung bestehender zonenfremder Wohnbauten. Man kann damit auch keine Scheune in ein Wohnhaus umbauen und umnutzen, wie das Herr Girod erwähnt hat.

Ebenfalls mit 16 zu 10 Stimmen lehnt die vorberatende Kommission sodann auch die Formulierung des Ständerates bei den Übergangsbestimmungen in Ziffer II Absatz 1 ab.

Ich bitte Sie, überall den Anträgen der Kommissionsmehrheit zu folgen.

**Bourgeois** Jacques (RL, FR), pour la commission: La Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie, qui s'est réunie ce matin, vous propose de maintenir les divergences avec le Conseil des Etats dans la loi qui vous est soumise, tant à l'article 8 alinéas 3 et 4, qu'à l'article 24c alinéa 2 et qu'au niveau des dispositions transitoires.

Aux alinéas 3 et 4 de l'article 8, la majorité maintient sa position, c'est-à-dire que ces précisions sont du niveau d'une ordonnance et non d'une base légale.

Par 16 voix contre 8 et 1 abstention, la commission vous demande de biffer les alinéas 3 et 4 et, donc, de maintenir la divergence avec le Conseil des Etats.

A l'article 24c alinéa 2, la majorité vous suggère également de maintenir la divergence et d'inscrire dans cette loi la possibilité pour l'autorité compétente de changer d'affectation les bâtiments, par exemple les bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés à des fins agricoles. Ces bâtiments ont déjà fait l'objet de plusieurs interventions, dont l'initiative du canton de Saint-Gall 08.314, «Constructions hors des zones à bâtir», et l'initiative parlementaire Dupraz John 02.453, «La transformation des bâtiments en zone agricole. Une compétence cantonale». Nous venons de prolonger le délai de traitement de cette dernière, afin de pouvoir prendre en considération cette problématique. Ce sujet ne sera pas pris en considération dans la première partie de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire en cours. Il ne devrait être débattu que dans la deuxième partie de la révision de cette loi dont la modification n'entrera en vigueur qu'à l'horizon 2015 au plus tôt.

La majorité estime qu'il est important de maintenir l'article 24c alinéa 2. Le maintien de cette disposition permettra ainsi, jusqu'à ce que cette partie de la loi sur l'aménagement du territoire soit débattue et adoptée, de donner un cadre légal au changement d'affectation des bâtiments précités. Cet ajout dans la loi permet également d'éviter que la zone à bâtir, déjà surdimensionnée, prenne encore plus d'ampleur au détriment en particulier de la zone agricole. Par conséquent, l'article 24c alinéa 2 s'inscrit dans le droit fil de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire.

Par 16 voix contre 10, la commission vous propose de maintenir cet alinéa et de confirmer ainsi votre vote de la semaine dernière.

Egalement par 16 voix contre 10, la commission vous suggère de maintenir la divergence au niveau des dispositions transitoires.

Vous avez, lors de vos précédents votes, refusé d'inscrire dans cette loi la fixation de contingents pour les résidences secondaires. Les cantons, en fonction de leur situation géographique, avec des besoins différenciés, doivent pouvoir disposer de la flexibilité nécessaire pour agir dans ce domaine. Par conséquent, je vous demande, au nom de la majorité, de bien vouloir rejeter la version du Conseil des Etats et de maintenir ainsi la divergence pour les raisons que je viens de vous exposer.

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 07.062/4593)

Für den Antrag der Mehrheit ... 108 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 59 Stimmen

**Art. 24c Abs. 2**

*Antrag der Mehrheit*

Festhalten

*Antrag der Minderheit*

(Stump, Girod, Jans, Nussbaumer, Pedrina, Teuscher, van Singer, Wyss Ursula)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

**Art. 24c al. 2**

*Proposition de la majorité*

Maintenir

*Proposition de la minorité*

(Stump, Girod, Jans, Nussbaumer, Pedrina, Teuscher, van Singer, Wyss Ursula)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 07.062/4594)

Für den Antrag der Mehrheit ... 109 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 60 Stimmen

**Ziff. II Abs. 1**

*Antrag der Mehrheit*  
Festhalten

*Antrag der Minderheit*

(Stump, Girod, Jans, Nussbaumer, Pedrina, Teuscher, van Singer, Wyss Ursula)  
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

**Ch. II al. 1**

*Proposition de la majorité*  
Maintenir

*Proposition de la minorité*

(Stump, Girod, Jans, Nussbaumer, Pedrina, Teuscher, van Singer, Wyss Ursula)  
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 07.062/4595)

Für den Antrag der Mehrheit ... 107 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 59 Stimmen

07.062

## RPG. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Flankierende Massnahmen zur Aufhebung des BewG

### LAT. Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Mesures d'accompagnement liées à l'abrogation de la LFAIE

#### Differenzen – Divergences

Botschaft des Bundesrates 04.07.07 (BBI 2007 5765)  
 Message du Conseil fédéral 04.07.07 (FF 2007 5477)  
 Nationalrat/Conseil national 12.03.08 (Erstrat – Premier Conseil)  
 Nationalrat/Conseil national 11.12.09 (Fortsetzung – Suite)  
 Ständerat/Conseil des Etats 02.06.10 (Zweitrat – Deuxième Conseil)  
 Nationalrat/Conseil national 21.09.10 (Differenzen – Divergences)  
 Ständerat/Conseil des Etats 27.09.10 (Differenzen – Divergences)  
 Nationalrat/Conseil national 29.09.10 (Differenzen – Divergences)  
 Ständerat/Conseil des Etats 30.11.10 (Differenzen – Divergences)  
 Einigungskonferenz/Conférence de conciliation 07.12.10  
 Nationalrat/Conseil national 15.12.10 (Differenzen – Divergences)  
 Ständerat/Conseil des Etats 16.12.10 (Differenzen – Divergences)  
 Nationalrat/Conseil national 17.12.10 (Schlussabstimmung – Vote final)  
 Ständerat/Conseil des Etats 17.12.10 (Schlussabstimmung – Vote final)

## Bundesgesetz über die Raumplanung Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

### Art. 8 Abs. 3, 4

Antrag der Kommission  
 Festhalten

#### Antrag Maissen

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

### Art. 8 al. 3, 4

Proposition de la commission  
 Maintenir

#### Proposition Maissen

Adhérer à la décision du Conseil national

**Schweiger** Rolf (RL, ZG), für die Kommission: Es liegt Ihnen ein Antrag Maissen vor, und deswegen erachte ich es als richtig, wenn ich Ihnen die Zusammenhänge dieses Beschlusses kurz darstelle. Sie wissen, dass eine Initiative pendent ist, und zwar ist es die Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen». Der von Ihnen nun zu beurteilende Beschluss versteht sich als indirekter Gegenvorschlag zu dieser Initiative. Das ist seine eine Funktion. Die zweite Funktion dieses Beschlusses besteht darin, dass er sich als flankierende Massnahme zur Aufhebung der Lex Koller versteht.

Das Ganze ist nun wie folgt abgelaufen: Es ist Ihnen ein Entwurf des Bundesrates unterbreitet worden, der ganz kurz ist, indem er bloss sagt, dass in den Richtplänen die Gebiete bezeichnet werden sollen, in denen besondere Massnahmen ergriffen werden müssen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Ihre UREK hat sich nun entschlossen, dass diese sehr allgemein gehaltene Bestimmung im Bundesgesetz über die Raumplanung etwas präzisiert werden soll. Sie hat bei Artikel 8 zwei neue Absätze eingefügt, nämlich die Absätze 3 und 4. In welcher Weise hat nun Ihre Kommission diesen vom Bundesrat aufgenommenen Grundsatz präzisiert? Sie hat gesagt, dass gewisse Massnahmen ergriffen werden sollen, zumindest beim Erlass von Richtplänen geprüft werden sollen, nämlich dass in den hierfür infragekommenden Gebieten die Zahl der Zweitwohnungen gegebenenfalls be-

schränkt werden soll; das ist die erste Massnahme. Die zweite Massnahme ist, dass in Tourismusgebieten einerseits eine gewisse Förderung der Hotellerie erfolgen soll und andererseits der preisgünstige Bau von Erstwohnungen insbesondere für die einheimische Bevölkerung Gegenstand der Richtplanung sein soll. Es sollen – Massnahme drei – auch Bestrebungen unterstützt werden, welche eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen bezwecken; man will also, mit einfachen, plakativen Worten gesagt, den kalten Betten etwas den Kampf ansagen.

Die Kommission hat sich dann weiter für eine Bestimmung ausgesprochen, nämlich für Absatz 4 von Artikel 8, welcher präzisiert, unter welchen Voraussetzungen das Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen nicht mehr ausgewogen ist und sich in diesem Sinne Massnahmen bei der Richtplanung aufdrängen. Dies ist dann der Fall, wenn erstens das Landschafts- und Ortsbild durch die Zweitwohnungen gestört wird, wenn zweitens hohe Immobilienpreise das Angebot an preisgünstigen Wohnungen für Einheimische erheblich einschränken, wenn drittens der Bau von Zweitwohnungen einen grossen Teil der noch nicht überbauten Bauflächen beansprucht oder wenn viertens durch einen übermässigen Zweitwohnungsbau die touristische Attraktivität und die Wirtschaftlichkeit des touristischen Angebotes beeinträchtigt werden. Diese beiden Präzisierungen hat der Nationalrat bis jetzt immer abgelehnt, und dies ist auch der Antrag, den Ihnen Kollege Maissen stellt.

Der Nationalrat hat noch etwas Weiteres gemacht: Er hat in dieser Vorlage, die an sich nur die Erst- und Zweitwohnungen zum Gegenstand hat, eine neue Bestimmung eingefügt, die mit diesem Thema an sich nichts zu tun hat, nämlich eine Bestimmung, welche regelt, unter welchen Voraussetzungen bestehende Gebäulichkeiten im übrigen Gemeindegebiet wiederaufgebaut oder umgewandelt werden können. Der Nationalrat hat dies damit begründet, dass diese Frage das Parlament nun schon lange beschäftige und man dieses Problem, vor allem die Umwandlung und Wiedererrichtung landwirtschaftlicher Bauten, in diese Vorlage hineinnehmen wolle. Auch da hat Ihre Kommission bis jetzt immer gesagt, dass wir das nicht wollen. Wir wollen, dass sich diese Vorlage, die wir nun zu diskutieren haben, darauf beschränkt, ein indirekter Gegenvorschlag zur Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» zu sein. Heute stehen wir vor folgender Situation: Das Geschäft wurde vom Nationalrat dreimal beraten, und heute ist es zum dritten Mal in Ihrem Rat. Ich will nicht Prophet sein, aber ich glaube, dass auch nach unserer heutigen Debatte noch Differenzen zum Nationalrat bestehen werden. Es ist bereits eine Einigungskonferenz auf nächste Woche angesetzt, und es ist zu hoffen, dass dort eine Lösung gefunden werden kann, weil es nicht gut wäre, wenn der Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» kein indirekter Gegenvorschlag gegenübergestellt würde.

Zu den einzelnen Bestimmungen, die ich weitgehend schon skizziert habe: Es geht um Artikel 8. Bei Absatz 2 ist die Fassung des Bundesrates unbestritten, nämlich die generelle Formulierung, dass Massnahmen zu ergreifen sind, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Umstritten sind die von Ihrer Kommission gemachten Präzisierungen bezüglich der Massnahmen auf der einen und des Verhältnisses zwischen Erst- und Zweitwohnungen auf der anderen Seite. Die entsprechenden beiden Absätze hat der Nationalrat gestrichen, und auch Kollege Maissen will sie streichen.

**Maissen** Theo (CEg, GR): Man wird den Eindruck nicht los, dass eine gewisse Tendenz besteht, Dinge in der Bundesverfassung zu regeln, die eigentlich in ein Gesetz gehörten, und Dinge in einem Gesetz zu regeln, die eigentlich in eine Verordnung gehörten. Das Ergebnis dieser Tendenz ist eindeutig eine Überreglementierung und auch eine zunehmende Unübersichtlichkeit.

Ich sage dies gerade in Bezug auf die Raumplanung, weil ich viele Jahre in diesem Bereich praktisch tätig war. Ich denke da z. B. an die Regelungen bezüglich Bauten ausser-



halb der Bauzonen, die für viele Leute, vor allem auch für die Anwender, recht unübersichtlich sind. Ich bestreite nicht, dass die Absichten, die hinter solchen Reglementierungen stehen, gut gemeint sind. Aber wir müssen uns doch immer wieder fragen: Ist es sinnvoll, diese Überreaktion und dann die detaillierten Rechtsnormen auf Gesetzesesebene zu verankern? Ich habe deshalb bereits bei der ersten Beratung des Ständerates am 2. Juni 2010 den Antrag gestellt, mindestens Artikel 8 Absatz 4 zu streichen. Ich habe dann meinen Antrag mit der Überlegung zurückgezogen, dass der Nationalrat die Gelegenheit haben sollte, sich mit diesen Fragen vertieft zu befassen. Nun hat dieser respektive seine Kommission das zwischenzeitlich offenbar getan und ist zum Schluss gelangt, dass man die Absätze 3 und 4 streichen sollte, also auf das ursprüngliche Konzept des Bundesrates zurückgehen sollte. So bin ich mit meinen Anträgen nur konsequent. Ich greife das auf, was ich am 2. Juni bereits beantragt habe, und möchte damit einen Beitrag zum Abbau der vorhandenen Differenzen leisten.

Nun ist grundsätzlich Folgendes festzuhalten: Die detaillierte Regelung darüber, welches das Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sein soll, ob ein Verhältnis ausgewogen ist oder nicht, gehört nicht in ein Bundesgesetz. Einzelne Punkte wie die Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind zudem in der Anwendung sehr subjektiv. Ebenso sollten die einzelnen Massnahmen nicht im Raumplanungsgesetz aufgelistet werden, dies könnte nämlich dazu führen, dass sich Kantone und Gemeinden im Vollzug auf die aufgeführten Massnahmen beschränken. In der Praxis ist in der Regel aber ein Mix aus verschiedenen Massnahmen wie kommunaler Kontingentierung, Erstwohnungsanteilen, Hotelzonen, Bewirtschaftungsverpflichtungen usw. wirksam.

Zu erwähnen ist, dass beispielsweise die Kantone Graubünden und Bern bereits entsprechende Richtplananpassungen erlassen haben oder daran sind, solche vorzubereiten. Zu erwähnen ist weiter, dass das Bundesamt für Raumentwicklung ausserdem eine Planungshilfe zuhanden der kantonalen Richtplanungen erlassen hat, wo die verschiedenen möglichen Massnahmen beschrieben und auf ihre Praktikabilität hin beurteilt werden. All das hilft den Gemeinden, konkrete Massnahmen zu ergreifen. Es ist nun einmal bewährte Raumplanungspraxis in der Schweiz, dass der Bund Grundsätze erlässt, die Kantone aber die Umsetzung machen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Raumordnungspolitik nach den unterschiedlichen räumlichen Verhältnissen differenziert sein muss. So gibt es gerade im Bereich der Zweitwohnungen ganz erhebliche Unterschiede, betrifft die Problematik doch einerseits Tourismuszentren, andererseits den ländlichen Raum im Berggebiet, den ländlichen Raum im Voralpengebiet oder den ländlichen Raum im Mittelland. Zudem haben wir im urbanen Raum eine Zweitwohnungsproblematik, die wiederum anders ist als in den Tourismuszentren. Daher braucht es regional und lokal angepasst einen Methodenmix. Das gehört nach meinem Dafürhalten in die Kompetenz der Kantone.

Man muss sich auch vorstellen, wie das Ganze mit den vorliegenden Bestimmungen dann konkret ablaufen soll; es sind ja erhebliche Vollzugsfragen damit verbunden, und es besteht ein grosser Interpretationsspielraum. Ab welchem Schwellenwert ist zum Beispiel das Landschaftsbild aus Sicht der Kommission gemäss Artikel 8 Absatz 4 Buchstabe a beeinträchtigt? Ist der Bau eines Resorts in Andermatt dann überhaupt noch möglich? Oder wenn wir zu Artikel 8 Absatz 4 Buchstabe d gehen: Ab welchem Verhältnis wird die touristische Attraktivität beeinträchtigt? Die touristische Attraktivität ist nicht ein Kriterium, das objektiv fassbar ist. Die Vorstellungen, auch jene der Gäste, sind sehr unterschiedlich. Dem einen Gast kann etwas gefallen, was dem anderen Gast überhaupt nicht gefällt. Für den einen ist mehr Betrieb attraktiv, für den anderen ist eher eine ruhige Landschaft attraktiv. Das kann so einfach nicht festgehalten werden. Es hat für mich zu viele unbestimmte Begriffe in diesen Formulierungen, die der Interpretation bedürfen, sehr breit interpretierbar sind und damit dann auch zu entsprechenden

Diskussionen führen. Das einzige Kriterium, das messbar und einigermaßen quantifizierbar ist, ist aus meiner Sicht jenes in Absatz 4 Buchstabe c. Bei allen anderen Bestimmungen hier stellt sich wirklich die Frage, ob wir solche unbestimmten Rechtsnormen in einem Gesetz festschreiben wollen.

Ich möchte zum Abschluss noch den Hinweis machen: Es gibt auch eine gewisse Überlappung der Bestimmungen in Absatz 4 mit der Übergangsbestimmung. Ich bin für die Übergangsbestimmung, wie sie vom Ständerat beschlossen wurde. Die Massnahmen sind nicht abschliessend aufgezählt. Es heisst in der Version des Ständerates, es seien geeignete Massnahmen zu treffen, wie etwa die Festlegung jährlicher Kontingente oder von Erstwohnungsanteilen, die Ausscheidung spezieller Nutzungszonen oder die Erhebung von Lenkungsabgaben; das ist im Grundsatz hier enthalten. Ich bin der Meinung, dass das in Kombination mit Artikel 8 Absatz 2 ausreichend ist, damit die Kantone bei ihrer Richtplanung und weiteren raumplanerischen Massnahmen entsprechend aktiv werden.

Darum ersuche ich Sie, hier dem Nationalrat zu folgen und zum Konzept des Bundesrates zurückzukehren.

**Forster-Vannini Erika (RL, SG):** Herr Maissen, Sie sprechen von Überreglementierungen und davon, dass wir nicht Dinge auf Gesetzesstufe regeln sollen, die ebenso auf Verordnungsstufe geregelt werden können. Teilweise kann ich Ihren Argumenten folgen. Wenn Sie aber lesen, was der Bundesrat und der Nationalrat vorgeben, wissen Sie, dass das eben alles und nichts heisst. Sie haben auch Kantone erwähnt, die das Problem Zweitwohnungen bereits in vorzüglicher Weise angegangen sind. Sie haben aber nicht erwähnt, dass es andere Kantone gibt, die in dieser Sache eben kaum etwas unternehmen; sie werden sich mit dem neuen Artikel 8 Absatz 2, wie ihn der Bundesrat und der Nationalrat vorschlagen, in keiner Weise bewegen. Das ist das eine.

Das andere ist, dass wir hier ja der Zweitwohnungs-Initiative einen indirekten Gegenvorschlag entgegenstellen wollen. Ohne Konkretisierung, wie wir sie in der Kommission bei den Absätzen 3 und 4 von Artikel 8 gemacht und im Ständerat zweimal beschlossen haben, können wir dieser Initiative nichts entgegenstellen und können sie nicht bekämpfen. Ich muss Ihnen gestehen, dass auch ich dieser Initiative zustimmen werde, wenn wir hier nicht konkreter werden. Deshalb braucht es auch diese griffigen Formulierungen.

Kurz zu Artikel 24c und zu den Übergangsbestimmungen: Wir sind ja nicht prinzipiell dagegen, dass man diese Problematik angeht, aber es ist einfach sachfremd, wenn wir diese Fragen in diesem Gesetz regeln. Wir möchten das bei der Revision des Raumplanungsgesetzes angehen. Das sind die Gründe, weshalb ich Sie bitte, bei unseren bisherigen Beschlüssen zu bleiben.

**Diener Lenz Verena (CEg, ZH):** Ich möchte einfach in Erinnerung rufen: Dieses Geschäft ist jetzt zum dritten Mal in unserem Rat, und ich bin doch ein bisschen erstaunt, dass sich hier jetzt mit dem Antrag des sonst wirklich geschätzten Kollegen Maissen nochmals so etwas wie eine Grundsatzdiskussion ergibt.

Der Kommissionspräsident und auch Erika Forster haben festgehalten, dass das, was wir hier vor uns haben, ja ein indirekter Gegenvorschlag sein muss, und zwar für zwei Geschäfte: Das eine ist die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen», und das andere beschlägt das Kapitel der Aufhebung der Lex Koller. Beide Geschäfte sind politisch massiv umstritten, haben aber in der Bevölkerung einen grossen Rückhalt. Die Lex Koller – ich denke, da kommen wir nahtlos zum Urnenergebnis vom Wochenende – beschlägt eben auch die Frage, wieweit unsere Grundstücke, unsere Immobilien von Ausländerinnen und Ausländern gekauft werden können, und das hat sehr wohl eine hochemotionale Komponente. Zu glauben, dass wir die Lex Koller aufheben können, dass wir die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» ablehnen und nichts, aber wirklich nichts in die andere Waagscha-

le geben können, ist eine Illusion und ist ein Spiel mit dem Feuer. Ich denke, wir tun gut daran, an unseren bisherigen Beschlüssen festzuhalten.

Die Zweitwohnungsproblematik – das ist vielleicht doch einfach auch in Erinnerung zu rufen – ist nicht nur eine Problematik der Berggebiete! Es ist zunehmend auch ein Problem der städtischen Regionen. Der Kauf von Zweitwohnungen in den Städten führt dazu, dass die Mieten massiv steigen und dass sich das Wohnungsangebot extrem verkleinert. Es ist darum damit zu rechnen, dass auch in städtischen Gebieten viele Leute ein offenes Ohr für die Anliegen dieser Zweitwohnungs-Initiative haben werden. Darum haben wir in Artikel 8 Absätze 3 und 4 einen so differenzierten indirekten Gegenvorschlag formuliert. Beim aufmerksamen Lesen stellt man fest, dass es Abschnitte hat, die eher auf das Berggebiet ausgerichtet sind; es gibt aber auch Bestimmungen, die sehr wohl auch auf städtische Gebiete anwendbar sind.

Dann haben wir die zweite Komponente, das ist das, was der Nationalrat in Artikel 24c festhalten will. Hier macht er in diesem indirekten Gegenvorschlag eine Öffnung, und zwar mit einer Thematik, die nichts mit der Lex Koller und nichts mit dem Zweitwohnungsbau zu tun hat. Da geht es um Erleichterungen bei altrechtlichen Bauten ausserhalb der Bauzone, primär im Landwirtschaftsgebiet. Da möchte ich uns allen in Erinnerung rufen: In der letzten Session haben wir über die Landschafts-Initiative diskutiert. Die Mehrheit hier im Rat hat diese Initiative abgelehnt. Aber wir haben auch festgehalten, dass Handlungsbedarf besteht. Wir haben dort einen indirekten Gegenvorschlag formuliert. Es ist uns allen bewusst, dass die starke Zersiedelung in unserem Land ein hochsensibles Thema ist, das uns politisch noch fordern wird.

Jetzt zerstört dieser indirekte Gegenvorschlag, wie ihn der Nationalrat formuliert, eigentlich die Glaubwürdigkeit unseres Parlamentes bezüglich dieser zwei Volksinitiativen. Ich möchte Sie daher bitten, an der Geschlossenheit, die wir in den letzten zwei Abstimmungen hatten, festzuhalten und dem Antrag der Kommission zu folgen. Wir werden dann in eine Einigungskonferenz gehen müssen. Wir werden einen Weg suchen müssen, wie dem Anliegen, das der Nationalrat in Artikel 24c formuliert hat, Rechnung getragen werden kann; aber das soll nicht hier in diesem indirekten Gegenvorschlag sein. Da ist es vielleicht auch gut, wenn uns unsere Bundespräsidentin mitteilen könnte, wie sie mit diesem Fragenkatalog umzugehen gedenkt.

Ich bitte Sie, den Antrag Maissen abzulehnen und an unserer bisherigen Fassung festzuhalten.

**Imoberdorf René** (CEg, VS): Diese Vorlage war ja ursprünglich als flankierende Massnahme zur Aufhebung der Lex Koller gedacht. Dieses Ziel hätte man sicher auch mit der Formulierung des Bundesrates erreicht. Nach Meinung unserer Kommission ist sie aber auch als indirekter Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» gedacht. Darum hat unsere Kommission Artikel 8 mit den Absätzen 3 und 4 ergänzt.

Absatz 3 definiert eigentlich nur den Zweck der zu ergreifenden Massnahmen, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherstellen, und ist von daher bestimmt unproblematisch. Entscheidend ist Absatz 4, der klar festlegt, wann das Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen nicht mehr ausgewogen ist. Ursprünglich war es auch meine Meinung, dass wir diesen Absatz streichen sollten, aber ich muss nun einsehen, dass wir natürlich, wenn wir diesen Absatz streichen, der Vorlage die Zähne ziehen und wir dann keinen glaubhaften Gegenvorschlag zur Volksinitiative haben. Aus meiner Sicht hätte die Annahme dieser Volksinitiative grosse Konsequenzen für den Zweitwohnungsbau; im Klartext: Sie würde den Zweitwohnungsbau auf längere Zeit sehr stark einschränken oder sogar verunmöglichen.

Ich hoffe natürlich, dass diese Vorgaben auch auf die städtischen Gebiete Anwendung finden, nicht nur auf die touristischen, und ich möchte Ihnen empfehlen, am Beschluss des Ständerates festzuhalten.

**Schweiger Rolf** (RL, ZG), für die Kommission: Ganz kurz – bezüglich der Initiative haben alle gesprochen – noch zur Aufhebung der Lex Furgler bzw. Lex Koller: Ich glaube, viele von uns wünschen eine Aufhebung der Lex Koller, weil sie in unser System nicht mehr hineinpasst. Aber diese Lex Koller kann dann und nur dann aufgehoben werden, wenn in weiten Kreisen zu Recht die Meinung besteht, dass die Auswüchse, die vermeintlich entstehen könnten, bei der Aufhebung der Lex Koller eben nicht eintreten. Dies ist eigentlich der zentrale Grund, warum wir eine gewisse Präzisierung vorgenommen haben.

Nun zum rechtlichen Gehalt solcher Präzisierungen: Sowohl Herr Kollege Maissen wie auch ich sind wahrscheinlich während unseres ganzen Lebens mit Planungsfragen beschäftigt gewesen, er eher auf der Stufe des Staates und ich eher auf der Stufe des Anwaltes. Wir wissen ganz genau, dass raumplanerische Bestimmungen, auf welcher Stufe auch immer sie erlassen werden, nie in einer Art und Weise formuliert werden können, die eine eindeutige oder sogar eine eindeutige Auslegung zulässt. Die Raumplanung ist darauf angewiesen, dass sie mit Begriffen operiert, die letztlich eine gewisse Unbestimmbarkeit haben. Das liegt im Wesen der Sache. Wenn Herr Kollege Maissen sagt, es genüge, wenn auf Stufe des Gesetzes ein grundsätzlicher Beschluss, der interpretationsbedürftig sei, erlassen werde und dann auf Verordnungsebene entsprechende Bestimmungen, dann ist eben zu sagen, dass auf der Verordnungsstufe der Wortlaut dieser Bestimmungen ungefähr so wäre, wie er jetzt im Gesetz steht. Bestimmter könnte auch eine Verordnung nicht sein.

Nun ist es eben eine Frage der politischen Wertung. Wollen wir solche Präzisierungen, eine solche Konkretisierung im Bewusstsein, dass sie immer einen bestimmten Grad der Ungewissheit und der Interpretationsbedürftigkeit haben? Wollen wir dies auf Gesetzesstufe festlegen oder nicht? Wir sind der Meinung, dass dies wegen der Bedeutung bezüglich der Initiative und wegen der Bedeutung bezüglich der Aufhebung der Lex Koller auf gesetzlicher Ebene geschehen muss. Das und nur das war der Grund, warum wir diese Bestimmungen gemacht haben.

**Leuthard Doris**, Bundespräsidentin: Ich habe ja diese Vorlage geerbt und dann bei der Einarbeitung festgestellt, dass ich in einem Stadium dazukomme, in dem vieles schon ein bisschen «verkachelt» ist, wenn ich mir erlauben darf, das so zu sagen. Die beiden Räte konnten sich bisher nicht finden, und wir gehen auf eine Einigungskonferenz zu, darüber sind wir uns ja wahrscheinlich einig.

Wenn ich rückblickend in Erinnerung rufen darf: Ausgangspunkt war die Erkenntnis, dass wir heute im Zweitwohnungsbau und -erwerb nicht mehr die Situation haben, dass vorwiegend ausländische Personen Zweitwohnungen kaufen, sondern es sind selbstverständlich und in überwiegender Masse auch Schweizerinnen und Schweizer – daher die Einsicht, dass die Lex Koller kein zeitgemässes Instrument mehr ist. Aber die Problematik «Zweitwohnungsbau/Zweitwohnungserwerb» besteht. Es ist eine Problemstellung, die für die betroffenen Regionen ganz unterschiedliche Probleme aufwirft. Wir haben in gewissen Regionen das Problem der kalten Betten, das überwiegt. Wir hatten in einigen Gemeinden vor allem den Druck auf den Wohnungsbestand der Ortsansässigen, einen immensen Preisdruck. Wir hatten den Druck auf die Hotellerie. Wir haben Situationen, in denen man teure Infrastrukturen für ein paar wenige Häuser oder Quartiere bauen und unterhalten muss.

Es sind also unterschiedliche Problemstellungen. Deshalb muss man auch bei der Wahl der Massnahmen darauf achten, diese flexibel auszugestalten und den unterschiedlichen Problemstellungen gerecht zu werden; darauf hat auch Herr Ständerat Maissen zu Recht hingewiesen. Es gibt Kantone, die mit der bestehenden Gesetzgebung oder mit einer Richtplananpassung reagiert haben und das Problem zum Teil schon entschärfen können. Frau Ständerätin Diener hat aber auch Recht: Es gibt eine gewisse Verlagerung in den städtischen Bereich; dies aus unterschiedlichen anderen Grün-

den. Das hat auch mit der Zuwanderung zu tun und mit der Tatsache, dass heute der Wohn- und der Arbeitsort für viele Menschen nicht der gleiche ist; damit hat diese Problematik zugenommen.

Wir müssen auf diese Fragen mit der Siedlungspolitik, mit der Wohnpolitik Antworten finden. Wir haben eine Verknappung des Wohnraums. Wir haben in gewissen Städten entsprechend hohe Preise, die sich viele Menschen nicht mehr leisten können. Wir haben auch das Interesse, das Kulturland, das Landwirtschaftsland bestmöglich zu unterhalten. Es sind also ziemlich konträre Interessen, die man hier einbetten muss.

Was im Moment bleibt, ist eine Volksinitiative, welche zum Zweitwohnungsbau respektive zu dieser Problematik recht rigide Lösungen vorschlägt, die eben inflexibel wären und welche der Bundesrat und auch das Parlament bisher als zu weitgehend betrachtet haben. Deshalb hat man gesagt, dass die bereits vorhandene Gesetzesvorlage, wonach man bei einer Aufhebung der Lex Koller generell griffige Massnahmen im Zweitwohnungsbau treffen soll, ein taugliches Instrument ist: Einerseits soll sie dieser Aufhebung der Lex Koller gerecht werden und Vertrauen schaffen, dass wir diese Problemstellung des Zweitwohnungsbaus ernst nehmen; andererseits soll sie dieser Initiative etwas gegenüberstellen können.

Es ist so, Herr Ständerat Maissen: Es geht schlussendlich um die Kompetenz der Kantone. Sie sind und bleiben zuständig. Aber es braucht bei dieser Ausgangslage irgendwo auch Spielregeln, weil nicht alle in diesem Bereich so vorbildlich sind wie die Bündner und weil auch hier eben eine gewisse Vorgabe durch die politisch Verantwortlichen sinnvoll erscheint. Deshalb begrüsst der Bundesrat die Verfeinerung durch das ständerätliche Konzept, welches im Verhältnis Erstwohnungen/Zweitwohnungen doch Präzisierungen – auch als Orientierungshilfe für die Kantone – darlegt. Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) – das wurde von Herrn Ständerat Maissen erwähnt – hat Anfang Juli dieses Jahres eine Planungshilfe publiziert, die, soweit ich das beurteilen kann, sehr gut ankommt und einiges schon vorwegnimmt, was dann auf Gesetzesstufe vorhanden ist, und die auch Hilfsmittel und geeignete Beispiele aufzeigt, wie man kantonal oder kommunal auf diese unterschiedlichen Herausforderungen reagieren kann. Das kann dazu führen, dass es neu in Gemeinden Bauzonen gibt, die für Ortsansässige reserviert sind; das kann dazu führen, dass man Hotelzonen definiert; das kann dazu führen, dass man in einer Gemeinde eine aktive Baulandpolitik als richtiges Instrument erachtet. Das ist mit diesem Artikel 8 nach wie vor möglich und wird unterstützt. Ich glaube, viele Kantone begrüssen das auch.

Jetzt zur zweiten Problematik, bei der auch die Hauptdifferenz zum Nationalrat besteht: Sie hängt natürlich damit zusammen – das möchte ich hier wirklich auch nochmals betonen –, dass der Nationalrat mit Artikel 24c generell das Bauen ausserhalb der Bauzone auch in diese Vorlage aufnehmen will, weil er hier zusätzlich zur ersten Problematik noch die landwirtschaftlichen Wohnbauten einpacken will. Ich möchte mich hier dazu äussern, weil grundsätzlich natürlich auch die von Herrn Ständerat Maissen aufgeworfene Problematik damit zusammenhängt. Sie wissen, dass der Bundesrat die zweite Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes angekündigt hat, dass sie in der Vernehmlassung war, dass sie grosse Widersprüche zwischen den Kantonen hervorgerufen hat. Ich will diese Vorlage im nächsten Jahr bringen, weil ich überzeugt bin, dass generell die Siedlungspolitik und gerade die Frage, wie wir mit Bauten ausserhalb der Bauzone – seien es landwirtschaftlich oder nicht landwirtschaftlich genutzte – umgehen, viele Regionen beschäftigt. Dazu gibt es auch in der Rechtsprechung und in der kantonalen Praxis grosse Unsicherheiten. Das muss endlich geklärt werden, und ich bin gewillt, Ihnen das zu unterbreiten. Auch hier wird es dann eine Abstimmung darüber geben, wie viel Einfluss der Bundesgesetzgeber übernimmt und was man nachher wieder der Praxis, dem Vollzug der Kantone, überlässt. Das sind extrem schwierige Fragen.

Ich erachte es als völlig deplatziert und sogar gefährlich, das jetzt mit Artikel 24c mit der Grundsatzproblematik des Zweitwohnungsbaus zu verknüpfen, hier einen Schnellschuss zu machen. Wenn ich mit den Kantonen darüber rede, so stelle ich fest, dass diese nach Antworten suchen. Es gibt aber noch keine konsolidierte Haltung der Kantone zu diesen Fragen. Ich möchte mir die Zeit nehmen, was Artikel 24c betrifft, um eine seriöse Vorlage zur grundsätzlichen Problematik des Siedlungsdruckes und der Zurverfügungstellung von Wohnfläche, von zahlbarem Wohnraum für die Menschen in diesem Land auszuarbeiten. Das muss sein, aber es muss seriös und fundiert sein. Ohne die Kantone kann man meines Erachtens hier nicht legiferieren; das würde ich sogar als sehr gefährlich erachten. Ich bin davon überzeugt, ich bringe Ihnen das, ich verspreche Ihnen das.

Ich bitte Sie, zu dieser Volksinitiative seitens des Parlamentes jetzt eine klare, gute, griffige Antwort zu geben, damit man gleichzeitig angesichts der Ängste, dass es keine Einschränkung geben könnte, wenn man die Lex Koller abschafft, glaubhaft sein kann. Ich bitte Sie, bei Artikel 8 dem Antrag der Kommission zuzustimmen. Es braucht sicher Präzisierungen, auch auf Verordnungsebene, und es gibt Interpretationsbedarf, wie Herr Ständerat Schweiger zu Recht gesagt hat; dessen sind wir uns bewusst. Ich denke, dass es für den Moment die Antwort ist, die uns weiterbringt. Alles andere zu diesen Siedlungsfragen werde ich Ihnen dann in einem Jahr bringen und freue mich auf die künftigen Diskussionen.

*Abs. 3 – Al. 3*

*Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Kommission ... 39 Stimmen  
Für den Antrag Maissen ... 1 Stimme

*Abs. 4 – Al. 4*

*Abstimmung – Vote*

Für den Antrag der Kommission ... 40 Stimmen  
Für den Antrag Maissen ... 2 Stimmen

**Art. 24c Abs. 2**

*Antrag der Kommission*  
Festhalten

**Art. 24c al. 2**

*Proposition de la commission*  
Maintenir

**Schweiger Rolf** (RL, ZG), für die Kommission: In der Diskussion wurde auf diesen Artikel schon weitgehend eingegangen. Es ist auch kein anderer Antrag gestellt worden. Ich weiss, dass diese Bestimmung in der Einigungskonferenz eine grosse Bedeutung haben wird. Aber ich glaube, dass in diesem Rat die Meinungen gemacht sind.

*Angenommen – Adopté*

**Ziff. II Abs. 1**

*Antrag der Kommission*  
Festhalten

**Ch. II al. 1**

*Proposition de la commission*  
Maintenir

**Schweiger Rolf** (RL, ZG), für die Kommission: Diese Übergangsbestimmungen sind zum Teil eine Folge dessen, was wir bei Artikel 8 Absätze 3 und 4 beschlossen haben, nämlich dass auch bezüglich dieser Massnahmen Übergangsregelungen zu treffen sind.

*Angenommen – Adopté*



**Präsident** (Inderkum Hansheiri, Präsident): Die Vorlage geht damit an die Einigungskonferenz.

07.062

## RPG. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Flankierende Massnahmen zur Aufhebung des BewG

### LAT. Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Mesures d'accompagnement liées à l'abrogation de la LFAIE

#### Differenzen – Divergences

Botschaft des Bundesrates 04.07.07 (BBI 2007 5765)  
 Message du Conseil fédéral 04.07.07 (FF 2007 5477)  
 Nationalrat/Conseil national 12.03.08 (Erstrat – Premier Conseil)  
 Nationalrat/Conseil national 11.12.09 (Fortsetzung – Suite)  
 Ständerat/Conseil des Etats 02.06.10 (Zweitrat – Deuxième Conseil)  
 Nationalrat/Conseil national 21.09.10 (Differenzen – Divergences)  
 Ständerat/Conseil des Etats 27.09.10 (Differenzen – Divergences)  
 Nationalrat/Conseil national 29.09.10 (Differenzen – Divergences)  
 Ständerat/Conseil des Etats 30.11.10 (Differenzen – Divergences)  
 Einigungskonferenz/Conférence de conciliation 07.12.10  
 Nationalrat/Conseil national 15.12.10 (Differenzen – Divergences)  
 Ständerat/Conseil des Etats 16.12.10 (Differenzen – Divergences)  
 Nationalrat/Conseil national 17.12.10 (Schlussabstimmung – Vote final)  
 Ständerat/Conseil des Etats 17.12.10 (Schlussabstimmung – Vote final)  
 Text des Erlasses (BBI 2010 9023)  
 Texte de l'acte législatif (FF 2010 8267)

## Bundesgesetz über die Raumplanung Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

#### Antrag der Einigungskonferenz

Ziff. I Art. 8 Abs. 3, Art. 24c Abs. 2; Ziff. II Abs. 1  
 Zustimmung zum Beschluss des Ständerates  
 Ziff. I Art. 8 Abs. 4  
 Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

#### Antrag Brunner

Ablehnung des Antrages der Einigungskonferenz

#### Proposition de la Conférence de conciliation

Ch. I art. 8 al. 3, art. 24c al. 2; ch. II al. 1  
 Adhérer à la décision du Conseil des Etats  
 Ch. I art. 8 al. 4  
 Adhérer à la décision du Conseil national

#### Proposition Brunner

Rejeter la proposition de la Conférence de conciliation

**Rutschmann** Hans (V, ZH), für die Kommission: Zur Vorlage betreffend die flankierenden Massnahmen zur Aufhebung der Lex Koller fand am vorletzten Dienstag die Einigungskonferenz statt. Aus den dreimaligen Beratungen in den beiden Räten resultierten insgesamt vier Differenzen.

In Artikel 8 fügte der Ständerat zwei neue Absätze ein: Im neuen Absatz 3 präziserte der Ständerat die zu ergreifenden raumplanerischen Massnahmen in den bezeichneten Gebieten, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Dabei wird insbesondere eine Beschränkung der Zahl neuer Zweitwohnungen, die Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen und eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen gefordert. Die Einigungskonferenz beantragt Ihnen mit 19 zu 4 Stimmen, in diesem Punkt dem Ständerat zu folgen.

Demgegenüber wird einstimmig auf die Einfügung eines neuen Absatzes 4 verzichtet. In diesem wollte der Ständerat die geforderte Ausgewogenheit zwischen Erst- und Zweitwohnungen noch präziser umschreiben.

Sodann beschloss der Nationalrat einen neuen Artikel 24c Absatz 2. Dabei geht es um bestehende Bauten in der Land-

wirtschaftszone. Wir haben heute die Situation, dass zwei Gebäude in der gleichen Zone und mit der gleichen Nutzung bezüglich Abbruch und Wiederaufbau unterschiedlich behandelt werden. Der Kanton St. Gallen hat in einer Ständesinitiative bereits auf diesen Umstand hingewiesen und eine Gesetzesänderung gefordert. Unser Rat wollte im Rahmen dieser Änderung des Raumplanungsgesetzes diese unbefriedigende Situation regeln. Für den Ständerat gehörte diese Änderung aus grundsätzlichen Überlegungen aber nicht in diese Gesetzesrevision, weil die vorliegende RPG-Revision als flankierende Massnahme zur Aufhebung der Lex Koller und auch als Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» gedacht ist. Sowohl der Bundesrat wie auch der Sprecher der ständerätlichen Delegation stellten jedoch in Aussicht, dass dieses Anliegen in einer der nächsten RPG-Revisionen einer Lösung zugeführt werden soll. Die Einigungskonferenz beantragt Ihnen mit 19 zu 5 Stimmen, hier dem Ständerat zu folgen und auf einen neuen Artikel 24c Absatz 2 zu verzichten.

Die vierte und letzte Differenz betrifft die Übergangsbestimmungen in Ziffer II Absatz 1. Hier beschloss der Ständerat eine Auflistung der zu treffenden Massnahmen wie die Festlegung jährlicher Kontingente oder die Festlegung von Erstwohnungsanteilen, die Ausscheidung spezieller Nutzungszonen oder die Erhebung von Lenkungsabgaben. Auch bei dieser Differenz beantragt Ihnen die Einigungskonferenz, diesmal mit 20 zu 4 Stimmen, dem Ständerat zu folgen und Absatz 1 entsprechend zu ergänzen.

Ich beantrage Ihnen, sämtlichen Anträgen der Einigungskonferenz zuzustimmen.

**Bourgeois** Jacques (RL, FR), pour la commission: Lors de la session d'automne 2010, nous avons, par rapport à l'objet qui nous est soumis, maintenu nos divergences avec le Conseil des Etats. Celui-ci a, dans sa fonction de deuxième conseil, examiné pour la troisième fois ces modifications de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et maintenu sa position initiale. En raison de ces décisions, nous nous sommes réunis le 7 décembre dernier en Conférence de conciliation. Cette séance de la dernière chance, a débouché sur le compromis suivant.

A l'article 8 alinéa 3, les mesures visant à limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires, à promouvoir l'hôtellerie et les résidences principales à des prix abordables et à améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires ont été maintenues, par 19 voix contre 4, selon la version du Conseil des Etats.

A l'article 8 alinéa 4, par 20 voix contre 0 et 4 abstentions, la Conférence de conciliation vous propose de maintenir la position du Conseil national et de biffer l'alinéa. Cet alinéa va trop dans les détails et doit être intégré dans l'ordonnance d'application.

Au niveau de l'article 24c alinéa 2, la majorité des membres de la Conférence de conciliation reconnaît qu'un problème existe dans ce domaine. Il faut à l'avenir pouvoir utiliser de manière efficiente les bâtiments situés en zone non constructible et qui ne sont plus utilisés conformément à leur affectation initiale, comme c'est le cas pour des bâtiments agricoles. Ces bâtiments devraient pouvoir être transformés en logements ou affectés à des activités comme, par exemple, celles liées à l'agrotourisme.

Plusieurs initiatives sont en cours de traitement dans ce domaine, comme par exemple l'initiative du canton de Saint-Gall 08.314, «Constructions hors des zones à bâtir», ou l'initiative parlementaire déposée par l'ancien conseiller national John Dupraz, 02.453, «La transformation des bâtiments en zone agricole. Une compétence cantonale». Fortes de ce constat, la CEATE du Conseil des Etats tout comme celle du Conseil national se sont engagées à traiter, lors de leur prochaine réunion, soit dans le courant du mois de janvier 2011, les initiatives en suspens.

Madame la présidente de la Confédération reconnaît également le problème et souhaite trouver, par le biais de la révision en cours de la LAT (10.019), des solutions. La balle est

actuellement dans le camp de la CEATE-CN qui traite pour l'instant de la première partie de la révision de LAT en tant que commission compétente du deuxième conseil.

Après ces précisions, la Conférence de conciliation propose, par 19 voix contre 5, comme l'a décidé le Conseil des Etats, de biffer l'article 24c alinéa 2 et de l'intégrer dans la révision en cours de la LAT.

Au niveau des dispositions transitoires, par 20 voix contre 4, la Conférence de conciliation vous demande de suivre la version du Conseil des Etats.

En adoptant le projet 07.062, on pourra ainsi opposer un contre-projet indirect ciblé à l'initiative populaire «pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» (08.073).

Je vous invite par conséquent à adopter la proposition de la Conférence de conciliation et à rejeter la proposition Brunner, compte tenu du fait que cette proposition a, comme cela a été relevé tout à l'heure, déjà été prise en considération.

**Brunner Toni (V, SG):** Es ist so, dass ich Ihnen den Antrag stelle, das Ergebnis der Einigungskonferenz abzulehnen. Ich stelle diesen Antrag darum, weil der Nationalrat ein berechtigtes Anliegen, nämlich die Aufnahme von Artikel 24c Absatz 2, nicht durch die Einigungskonferenz gebracht hat, und dies, obwohl unser Rat diesem Anliegen dreimal deutlich zugestimmt hat, obwohl materiell und vom Anliegen her reihum, also vom Bundesrat, von der Verwaltung und auch vom Ständerat, klar zum Ausdruck gebracht worden ist, dass es sich um ein berechtigtes Anliegen handelt, um ein Problem, das gelöst werden muss. Dass dieser Artikel nun nicht aufgenommen werden soll, obwohl der Handlungsbedarf materiell ausgewiesen ist, hat vor allem damit zu tun, dass wie folgt argumentiert wurde: Wir konzentrieren uns auf flankierende Massnahmen in Bezug auf die Aufhebung der Lex Koller; dieses Problem soll man jedoch separat, sprich in einer nächsten Revision, lösen.

Worum geht es inhaltlich? Inhaltlich wird ja reihum akzeptiert, dass Handlungsbedarf besteht. Sie wissen: In der Landwirtschaftszone gibt es bestehende Gebäude, die in die Jahre kommen und die saniert, erneuert oder eben mit Investitionen umgebaut werden müssen. Heute gibt es in der Praxis in diversen Kantonen Probleme, beispielsweise und sehr oft bei landwirtschaftlichen Wohnbauten. Geht es um Erneuerungen, um massvolle Erweiterungen oder um Sanierungen, ist heute massgeblich, wann eine solche Baute erstellt worden ist. Sie wissen: Es geht darum, ob die Erstellung aus der Zeit vor oder nach dem Jahr 1972 datiert. Und dann wird oft noch abgeklärt, wie die Baute vorher genutzt wurde und wer sie jetzt nutzen bzw. bewohnen will. Wenn konkrete Pläne auf dem Tisch liegen, gibt es jeweils Probleme. Entweder werden mit einer so restriktiven Regelung Investitionen verunmöglicht, wie ich es aus meiner Region, einem typischen Streusiedlungsbaugebiet, kenne, oder es wird eine Sanierung zugelassen, obwohl man eigentlich weiss, dass es möglicherweise sinnvoller wäre, ein altes Wohnhaus abzubauen und wieder aufzubauen – selbstverständlich unter der Voraussetzung, und das wissen immer alle, dass die Proportionen und das Erscheinungsbild der Bauten der jeweiligen Region berücksichtigt werden.

Führen wir uns die Vorteile einer klaren und praxistauglichen Regelung im Bereich bestehender Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen vor Augen: Zum einen geht es um das Landschaftsbild. Gut erhaltene, unterhaltene oder allenfalls auch neuerstellte Wohnbauten anstelle alter, nicht gut erhaltener Wohnbauten sind für die Landschaft ein Mehrwert, weil sie das Landschaftsbild verschönern. Verlotterte Bauten sind für die Landschaft kein Mehrwert. Zum andern geht es um den Bodenschutz: Wenn man bestehende Bauten besser nutzen oder umnutzen kann, ist das letztlich auch Bodenschutz, weil kein neues Bauland verbaut werden muss, sondern bestehender Raum besser genutzt wird. Es geht um das Bekenntnis zum ländlichen Raum. Und letztlich geht es um Zukunftsperspektiven – nicht nur für die Zentren, sondern auch für den ländlichen Raum.

Mit meinem Ablehnungsantrag deponiere ich eigentlich einen stillen Protest. Ich drücke damit aus, dass ich mit dem Ergebnis der Einigungskonferenz, dass man das Problem hier nicht lösen konnte, nicht einverstanden bin. Ich habe sehr wohl gehört, dass man sich dieses Problems, das auch mit Initiativen aus verschiedenen Kantonen angesprochen wurde, bewusst ist und dass man dokumentiert hat, dass diese Problematik in den nächsten Gesetzesrevisionen angegangen werden muss. Es bietet sich durchaus Gelegenheit dazu, es ist nämlich eine Revision des Raumplanungsgesetzes am Laufen. Wir können dieses Anliegen dort wieder aufnehmen. Ich habe die in der Kommission geäusserten Worte und die Bekenntnisse der Regierung und des Nationalrates noch in den Ohren, dass man gewillt sei, dieses Problem dort anzugehen. Ich war allerdings der Ansicht, man hätte es auch hier lösen können, darum habe ich diesen Antrag gestellt.

**Nordmann Roger (S, VD):** Le groupe socialiste soutient le compromis tel qu'il est ressorti de la Conférence de conciliation. C'est un recyclage législatif intelligent, puisqu'à l'origine cette proposition était faite comme mesure d'accompagnement à l'abolition de la lex Koller. Elle sert maintenant de contre-projet indirect à l'initiative populaire «pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires».

Les mesures proposées ici sont efficaces et cohérentes; elles le sont d'ailleurs plus que l'initiative populaire. Nous les soutenons. Clairement, nous estimons qu'on ne peut pas vendre nos paysages aux touristes et, ce faisant, les détruire en construisant à tout va. Il faut une politique d'aménagement du territoire plus cohérente dans les zones touristiques. Les deux commissions en sont convaincues, et nous vous prions donc de soutenir la proposition de la Conférence de conciliation.

S'agissant de l'article 24c, à propos duquel mon préopinant a émis ce qu'il appelle un «stiller Protest» – et qui était en réalité assez fort –, on observe effectivement un problème qui doit être traité pour rendre plus cohérente la législation sur les possibilités de construction en dehors des zones à bâtir. Mais il faut être très prudent, et il ne s'agit en aucun cas, comme le souhaite Monsieur Brunner, de pouvoir opérer une libéralisation totale des constructions hors des zones à bâtir. Ce serait une catastrophe pour notre pays.

Les deux commissions sont d'accord de réexaminer la question des constructions hors des zones à bâtir, mais avec une certaine prudence et un certain pragmatisme. C'est ce qui va être fait lors d'une des deux prochaines révisions – la question de savoir laquelle reste ouverte. En tout cas, le fait qu'on n'ait pas traité cela ici, dans le cadre d'un exercice rapide, et qu'on veuille le faire soigneusement ne me paraît pas constituer une raison de torpiller la proposition qui nous est faite en matière de résidences secondaires.

Je vous remercie de rejeter la proposition Brunner et de soutenir la proposition de la Conférence de conciliation.

**Messmer Werner (RL, TG):** Seit Beginn der Behandlung dieses Themas hat sich die FDP-Liberale Fraktion immer hinter die Lösung des Bundesrates gestellt. Es ist eine sehr einfache und klar formulierte Lösung, die das Problem erkannt hat, nämlich das Problem der Zweitwohnungen, die aber auf der Erkenntnis aufbaut, dass der Bund nicht uniforme Lösungen über die ganze Schweiz legen kann. Er hat erkannt, dass die Probleme im Engadin nicht dieselben sind wie im Wallis, dass die Probleme im Tessin nicht dieselben sind wie im Jura. Das Ziel, das erreicht werden soll, ist klar formuliert; den betroffenen Regionen und Kantonen wird es aber überlassen, in welcher Form sie diese Problematik lösen wollen. Der Ständerat ist der Versuchung erlegen und hat geglaubt, es müsse im Gesetz präzise eingefügt werden, was zu tun sei. Das Resultat des Ständerates ist eine Formulierung, wie sie allenfalls in die Verordnung gehört, aber sicher nicht in eine Gesetzesvorlage.

Die Einigungskonferenz hat sich gefunden. Ich bin der Auffassung, dass das, was die Einigungskonferenz hier gefun-

den hat, ein guter Kompromiss ist, eine Lösung, der wir zustimmen können. Ganz speziell im Zentrum der Diskussion standen die beiden Themen, die jetzt schon angesprochen wurden. Es geht um Artikel 24c Absatz 2 zu den landwirtschaftlichen Bauten. In diesem Punkt verstehe ich Toni Brunner jetzt nicht ganz, nachdem wir uns in der Kommission und auch in der Einigungskonferenz klar dazu bekannt haben, dass dieses Problem gelöst werden muss, nachdem wir – vielleicht mit Ausnahmen der Linken – die Zustimmung gegeben haben, dass wir das Thema anpacken. Sogar die Frau Bundespräsidentin hat das in der Einigungskonferenz getan. Ich nehme an, dass sie das heute noch einmal wiederholen wird, sodass das allen klar ist. Ich verstehe nicht, dass man deswegen das Resultat der Einigungskonferenz ablehnen will, denn die Ablehnung hat viel gravierendere Folgen als eine Aufnahme dieses Themas in die RPG-Revision.

Zudem muss ich sagen, Toni Brunner, wenn ich uns einmal auch als Fachleute in diesem Gebiet bezeichnen darf, müssen wir doch zugeben und bekennen, dass dieses Thema, wenn schon, in die Revision des Raumplanungsgesetzes gehört und nicht in einen Gegenvorschlag zur Volksinitiative. Ich hoffe deshalb, dass die Befürworter dieses Antrages in der Minderheit bleiben.

Es ist uns beim Antrag der Einigungskonferenz gelungen, die detaillierte Vorschrift des Ständerates hinauszukippen. Absatz 4 von Artikel 8 ist weg. Die detaillierten, zwingenden Massnahmen sind fort; diese bleiben den Regionen überlassen. Was übriggeblieben ist, ist Absatz 3, der lediglich eine Präzisierung der Zielformulierung des Bundesrates ist.

Im Grossen und Ganzen muss ich sagen, dass diese Lösung der Einigungskonferenz akzeptiert werden kann. Es ist eine gute Grundlage, um der Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» entgegenzutreten zu können. So harmlos ist diese Initiative nicht, wie jene annehmen, die glauben, man könnte diese Vorlage ablehnen. Im Moment scheinen in unserem Land solche Vorstösse hochattraktiv und emotionell geladen zu sein. Darum ist das Resultat der Einigungskonferenz ein guter Kompromiss, der es ermöglicht, etwas gegen die Initiative zu tun.

**Cathomas Sep** (CEg, GR): Die CVP/EVP/glp-Fraktion unterstützt den Antrag der Einigungskonferenz und lehnt den Einzelantrag Brunner ab.

Beim vorliegenden Geschäft handelt es sich um die flankierenden Massnahmen in Zusammenhang mit der Abschaffung der Lex Koller. Gleichzeitig ist es auch ein Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen». Die vorgesehenen flankierenden Massnahmen vermögen den Anliegen sowohl der Lex Koller als auch der Volksinitiative zu genügen und lassen die raumplanerische Hoheit im Sinne der Bundesverfassung den Kantonen und Gemeinden, auch wenn dadurch allgemeingeltende flankierende Massnahmen auf Bundesebene geregelt oder beschlossen werden.

Die CVP/EVP/glp-Fraktion ist sich der Problematik und der Notwendigkeit einer Lösung betreffend das Bauen ausserhalb der Bauzonen gemäss Artikel 24c des Raumplanungsgesetzes bewusst. Wir wissen auch, dass die Nutzung von landwirtschaftlichen Bauten ausserhalb der Bauzonen seit Langem ein ungelöstes Problem darstellt. Auch wir wollen in dieser Frage eine Klärung und eine gerechte und von den Kantonen mitgetragene Lösung finden. Trotzdem sind wir fest davon überzeugt, dass dieses Problem nicht mit flankierenden Massnahmen zur Regelung des Zweitwohnungsbaus gelöst werden kann. Eine gleichzeitige Regelung des Problems «Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen» mit dem Gegenentwurf zur Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» würde der Initiative Auftrieb geben, was schlussendlich zu einer Annahme und zu einer für alle Beteiligten schlechteren Lösung führen könnte, namentlich zu einem generellen Stopp des Zweitwohnungsbaus.

Die CVP/EVP/glp-Fraktion unterstützt den in der Einigungskonferenz vorgeschlagenen Weg zur Behandlung der Pendenz der Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen. Die in Aus-

sicht gestellte Integration dieses Geschäfts in die laufende Raumplanungsrevision – das ist die Revision als Gegenentwurf zur Landschafts-Initiative in einem zweiten Beschluss – ermöglicht eine schnelle und sachgerechte Behandlung mit der Anhörung der für die Umsetzung verantwortlichen Kantone und Gemeinden. Schlussendlich sind die Bedürfnisse bezüglich der Bauten ausserhalb der Bauzonen in den verschiedenen Kantonen sehr unterschiedlich. Darum ist das Geschäft nicht mit einem Schnellschuss zu erledigen, sondern in Anhörung oder durch Vernehmlassung der betreffenden Stellen durchzuführen.

Die CVP/EVP/glp-Fraktion unterstützt den Antrag der Einigungskonferenz und lehnt den Einzelantrag Brunner ab. Ich bitte Sie, dem auch zu folgen.

**Leuthard Doris**, Bundespräsidentin: Ich bedanke mich bei Ihrer vorberatenden Kommission für dieses Ergebnis der Einigungskonferenz; der Bundesrat unterstützt dasselbe selbstverständlich. Wir haben mit dieser vorgeschlagenen Anpassung des Raumplanungsgesetzes eine ausgereifte Lösung für die Behandlung der Zweitwohnungsproblematik gefunden. Die Vorlage ist auch geeignet, um der Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» als indirekter Gegenvorschlag gegenübergestellt zu werden.

Die Kommission hat den bundesrätlichen Entwurf mit Artikel 8 Absatz 3 ergänzt, und ich glaube, dass die Vorlage dadurch konsequenter, konkreter und auch für den Bürger verständlicher wird. In der Einigungskonferenz wurde Absatz 4 auf der Suche nach einem Kompromiss gestrichen; auch das ist vertretbar. Die vom ARE im Juni 2010 publizierte Planungshilfe nimmt dieses Problem auf und gibt hier auch Hinweise für die Umsetzung.

Zum Antrag Brunner und zu Artikel 24c, der im Rahmen der Einigungskonferenz gestrichen wurde: Es ist ein berechtigtes Anliegen, das aufgebracht wird; das möchte ich hier in aller Deutlichkeit noch einmal sagen. Das Bauen ausserhalb der Bauzone, speziell die Problematik, wie wir mit Bauernhäusern oder landwirtschaftlichen Bauten umgehen, muss gelöst werden. Ich werde diese Problematik innerhalb eines Jahres im Rahmen der zweiten Etappe zum Raumplanungsgesetz konkret aufnehmen. Es ist mir aber wichtig, dass man die Kantone im Rahmen einer ordentlichen Vernehmlassung einbezieht, weil diese Problematik aufgrund der sehr unterschiedlichen, historisch gewachsenen Situationen bisher von Kanton zu Kanton sehr unterschiedlich gelöst wurde. Von den Rustici im Tessin über die Maiensässe im Bündnerland bis zu den Streusiedlungen im Toggenburg haben wir sehr unterschiedliche Konstellationen.

Wir müssen uns generell über Folgendes unterhalten: Was tun wir ausserhalb der Bauzonen? Was lassen wir neu zu? Wie gehen wir mit den vorhandenen Bauten um? Es braucht eine vertiefte Diskussion im Rahmen einer Gesamtbeurteilung der Situation ausserhalb der Bauzonen; wir werden Ihnen unsere Überlegungen dazu präsentieren. Deshalb bin ich froh, dass die Problematik erkannt wurde, aber die Idee, mit einem einzelnen, nicht konsolidierten Vorschlag und mit einer Formulierung, die auch Abgrenzungsprobleme aufgeworfen hätte, vorzugehen, schliesslich fallengelassen wurde. Ich habe bereits eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die Lösungen zu dieser Problematik erarbeitet. Wichtig ist mir der Einbezug der Kantone in die Lösungsfindung.

Ich bitte Sie daher, den Antrag Brunner, nachdem er selber schon einen Zukunftsweg im Sinne der Einigungskonferenz aufgezeigt hat, abzulehnen und sich der Einigungskonferenz anzuschliessen.

**Bourgeois Jacques** (RL, FR), pour la commission: Par rapport à la proposition Brunner, il faut préciser que personne ne remet en question le problème qui se pose pour les bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés à des fins agricoles et que l'on doit pouvoir destiner à d'autres affectations, que ce soit pour des logements ou des activités «para-agricoles». Je l'ai mentionné tout à l'heure par rapport à l'agrotourisme.



La question qui se pose aujourd'hui et que nous avons débattue lors de la Conférence de conciliation est la suivante. Est-ce que c'est au niveau de ce projet en matière d'acquisition d'immeubles par des personnes résidant à l'étranger, donc au niveau des résidences secondaires, que nous devons intégrer cette problématique? ou est-ce que nous devons plutôt l'inclure dans la révision en cours de la loi sur l'aménagement du territoire? Monsieur Brunner est également membre de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie et il sait que nous avons mis ce sujet à l'ordre du jour de la séance du 24 janvier 2011 pour ce qui concerne la commission du Conseil national. Nous avons reçu de la commission du Conseil des Etats l'engagement qu'elle allait traiter le 10 janvier 2011 les objets en suspens qui devraient régler le problème. Nous devons régler ce problème et, personnellement, je suis d'avis que nous devrions le faire dans le contexte de la première partie de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire. C'est à nous, au niveau de la commission, de décider où nous voulons l'intégrer.

Après ces précisions, je vous invite à adopter la proposition de la Conférence de conciliation afin de pouvoir opposer un contre-projet indirect à l'initiative populaire «pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» et à rejeter la proposition Brunner.

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif: Beilage – Annexe 07.062/4890)

Für den Antrag der Einigungskonferenz ... 121 Stimmen

Für den Antrag Brunner ... 53 Stimmen

## Dreizehnte Sitzung – Treizième séance

Donnerstag, 16. Dezember 2010

Jeudi, 16 décembre 2010

08.15 h

07.062

### **RPG. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Flankierende Massnahmen zur Aufhebung des BewG**

### **LAT. Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Mesures d'accompagnement liées à l'abrogation de la LFAIE**

#### *Differenzen – Divergences*

Botschaft des Bundesrates 04.07.07 (BBI 2007 5765)  
 Message du Conseil fédéral 04.07.07 (FF 2007 5477)  
 Nationalrat/Conseil national 12.03.08 (Erstrat – Premier Conseil)  
 Nationalrat/Conseil national 11.12.09 (Fortsetzung – Suite)  
 Ständerat/Conseil des Etats 02.06.10 (Zweitrat – Deuxième Conseil)  
 Nationalrat/Conseil national 21.09.10 (Differenzen – Divergences)  
 Ständerat/Conseil des Etats 27.09.10 (Differenzen – Divergences)  
 Nationalrat/Conseil national 29.09.10 (Differenzen – Divergences)  
 Ständerat/Conseil des Etats 30.11.10 (Differenzen – Divergences)  
 Einigungskonferenz/Conférence de conciliation 07.12.10  
 Nationalrat/Conseil national 15.12.10 (Differenzen – Divergences)  
 Ständerat/Conseil des Etats 16.12.10 (Differenzen – Divergences)  
 Nationalrat/Conseil national 17.12.10 (Schlussabstimmung – Vote final)  
 Ständerat/Conseil des Etats 17.12.10 (Schlussabstimmung – Vote final)  
 Text des Erlasses (BBI 2010 9023)  
 Texte de l'acte législatif (FF 2010 8267)

### **Bundesgesetz über die Raumplanung Loi fédérale sur l'aménagement du territoire**

*Antrag der Einigungskonferenz*  
 Ziff. I Art. 8 Abs. 3, Art. 24c Abs. 2; Ziff. II Abs. 1  
 Zustimmung zum Beschluss des Ständerates  
 Ziff. I Art. 8 Abs. 4  
 Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

*Proposition de la Conférence de conciliation*  
 Ch. I art. 8 al. 3, art. 24c al. 2; ch. II al. 1  
 Adhérer à la décision du Conseil des Etats  
 Ch. I art. 8 al. 4  
 Adhérer à la décision du Conseil national

**Schweiger** Rolf (RL, ZG), für die Kommission: In der Sache selbst erinnere ich an Folgendes: Diese Vorlage ist nicht nur als flankierende Massnahme zur Aufhebung der Lex Koller zu verstehen, sondern auch als indirekter Gegenvorschlag zur Initiative «Schluss mit dem uferlosen Zweitwohnungsbau».

Zur Geschichte: Der Bundesrat legte uns einen Entwurf vor, der sich darauf beschränkte, im Gesetz vorzusehen, dass in den Richtplänen Gebiete zu bezeichnen sind, in denen Massnahmen ergriffen werden, die zu einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen führen. In den beiden Kammern hat sich die Sache unterschiedlich entwickelt. Der Ständerat vertrat die Auffassung, dass diese grundlegende Bestimmung des Bundesrates konkretisiert werden sollte, und zwar in zwei Richtungen: einerseits hinsichtlich des Zweckes, den solche Massnahmen zu erfüllen haben, andererseits hinsichtlich der Elemente, die bei der Prüfung der Ausgewogenheit des Verhältnisses zwischen Erst- und Zweitwohnungen massgebend sind. Wir haben den Beschluss des Bundesrates also ergänzt und versucht, ihn etwas zu konkretisieren.

Der Nationalrat schloss sich diesem Konkretisierungswunsch des Ständerates vorerst nicht an, brachte aber ein völlig neues Element hinein, nämlich die Regelung der Bauten ausserhalb des Baugebietes, insbesondere der landwirtschaftlichen Bauten. Er stellte sich auf den Standpunkt, diese Sache sei schon sehr lange verschleppt worden, es sei an der Zeit, diesen berühmten Artikel 24c RPG endlich anzugehen.

In der Einigungskonferenz haben wir nun eine Lösung gefunden. Auf der einen Seite haben wir bei der Konkretisierung der Massnahmen auf einen Punkt verzichtet, den Umfang der Konkretisierung also etwas reduziert. Auf der anderen Seite haben sich die Nationalräte bereiterklärt, die an sich nicht in den Beschluss passende Bestimmung von Artikel 24c Absatz 2 RPG wieder aus der Vorlage herauszunehmen, dies auch gestützt auf unsere Zusage, dass wir den Nationalrat unterstützen würden, wenn er die Angelegenheit des Bauens ausserhalb der Bauzonen möglichst bald auf seine Traktandenliste setze. Diesem Einigungsantrag wurde mehrheitlich zugestimmt, meines Wissens auch von allen Ständeräten.

Ich beantrage Ihnen, dem Antrag der Einigungskonferenz zuzustimmen.

**Maissen** Theo (CEg, GR): Nach meiner Beurteilung sind mit der angepassten Vorlage entscheidende Verbesserungen erfolgt. Zum einen begrüsse ich es, dass die Ergänzung in Artikel 24c nicht mehr Bestandteil der Vorlage ist. Wir müssen sehen, dass das Bauen ausserhalb der Bauzonen eine Problematik ist, die vertieft geprüft werden muss. Ich möchte insbesondere auch darauf hinweisen, dass in den Kantonen diesbezüglich unterschiedliche Voraussetzungen bestehen und dass man mit einer solchen Vorlage nicht einfach auch noch rasch diese Thematik behandeln kann. Ich begrüsse die Anpassung also sehr.

Erfreulich ist für mich selbstverständlich auch, dass nun Absatz 4 von Artikel 8 gestrichen werden soll. Ich habe immer wieder darauf hingewiesen, dass das raumplanungsrechtlich unter verschiedenen Gesichtspunkten eine problematische Regelung ist. Es heisst, es seien Konkretisierungen, aber es sind Konkretisierungen, die die Umsetzung erschwert hätten und in den Kantonen zum Teil falsche Zeichen gesetzt hätten, weil damit nicht das ganze Spektrum der Möglichkeiten so zur Diskussion gestanden hätte, wie es zur Diskussion stehen müsste.

Ich möchte also der Kommission danken, dass sie hier eingelenkt und damit raumplanungsrechtlich wieder auf den Pfad der Tugend zurückgefunden hat.

*Angenommen – Adopté*

07.062

**RPG. Erwerb von Grundstücken  
durch Personen im Ausland.  
Flankierende Massnahmen  
zur Aufhebung des BewG**

**LAT. Acquisition d'immeubles  
par des personnes à l'étranger.  
Mesures d'accompagnement  
liées à l'abrogation de la LFAIE**

*Schlussabstimmung – Vote final*

Botschaft des Bundesrates 04.07.07 (BBI 2007 5765)  
Message du Conseil fédéral 04.07.07 (FF 2007 5477)  
Nationalrat/Conseil national 12.03.08 (Erstrat – Premier Conseil)  
Nationalrat/Conseil national 11.12.09 (Fortsetzung – Suite)  
Ständerat/Conseil des Etats 02.06.10 (Zweitrat – Deuxième Conseil)  
Nationalrat/Conseil national 21.09.10 (Differenzen – Divergences)  
Ständerat/Conseil des Etats 27.09.10 (Differenzen – Divergences)  
Nationalrat/Conseil national 29.09.10 (Differenzen – Divergences)  
Ständerat/Conseil des Etats 30.11.10 (Differenzen – Divergences)  
Einigungskonferenz/Conférence de conciliation 07.12.10  
Nationalrat/Conseil national 15.12.10 (Differenzen – Divergences)  
Ständerat/Conseil des Etats 16.12.10 (Differenzen – Divergences)  
Nationalrat/Conseil national 17.12.10 (Schlussabstimmung – Vote final)  
Ständerat/Conseil des Etats 17.12.10 (Schlussabstimmung – Vote final)  
Text des Erlasses (BBI 2010 9023)  
Texte de l'acte législatif (FF 2010 8267)

---

**Bundesgesetz über die Raumplanung  
Loi fédérale sur l'aménagement du territoire**

*Abstimmung – Vote*

Für Annahme des Entwurfes ... 42 Stimmen  
(Einstimmigkeit)  
(1 Enthaltung)



07.062

**RPG. Erwerb von Grundstücken  
durch Personen im Ausland.  
Flankierende Massnahmen  
zur Aufhebung des BewG**

**LAT. Acquisition d'immeubles  
par des personnes à l'étranger.  
Mesures d'accompagnement  
liées à l'abrogation de la LFAIE**

*Schlussabstimmung – Vote final*

Botschaft des Bundesrates 04.07.07 (BBl 2007 5765)

Message du Conseil fédéral 04.07.07 (FF 2007 5477)

Nationalrat/Conseil national 12.03.08 (Erstrat – Premier Conseil)

Nationalrat/Conseil national 11.12.09 (Fortsetzung – Suite)

Ständerat/Conseil des Etats 02.06.10 (Zweitrat – Deuxième Conseil)

Nationalrat/Conseil national 21.09.10 (Differenzen – Divergences)

Ständerat/Conseil des Etats 27.09.10 (Differenzen – Divergences)

Nationalrat/Conseil national 29.09.10 (Differenzen – Divergences)

Ständerat/Conseil des Etats 30.11.10 (Differenzen – Divergences)

Einigungskonferenz/Conférence de conciliation 07.12.10

Nationalrat/Conseil national 15.12.10 (Differenzen – Divergences)

Ständerat/Conseil des Etats 16.12.10 (Differenzen – Divergences)

Nationalrat/Conseil national 17.12.10 (Schlussabstimmung – Vote final)

Ständerat/Conseil des Etats 17.12.10 (Schlussabstimmung – Vote final)

Text des Erlasses (BBl 2010 9023)

Texte de l'acte législatif (FF 2010 8267)

---

**Bundesgesetz über die Raumplanung  
Loi fédérale sur l'aménagement du territoire**

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; Beilage – Annexe 07.062/4950)

Für Annahme des Entwurfes ... 136 Stimmen

Dagegen ... 59 Stimmen