

## **Regierungsrat**

Rathaus / Barfüssergasse 24  
4509 Solothurn  
www.so.ch

Bundesamt für  
Raumentwicklung  
3003 Bern

18. Juni 2012

### **Vernehmlassung zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative**

Sehr geehrte Frau Direktorin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der Einladung vom 29. Mai 2012 zur konferenziellen Anhörung hat Frau Bundesrätin Doris Leuthard gleichzeitig die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme eröffnet. Gerne äussern wir uns zum vorgelegten Entwurf, im Bewusstsein, dass wir als Kanton von der Zweitwohnungsthematik nicht direkt betroffen sind und in der Abstimmung der Initiative zugestimmt haben.

#### **Vorbemerkungen**

Wir stellen fest, dass die Arbeitsgruppe in einem schwierigen politischen Umfeld eine pragmatische Antwort auf die drängendsten Fragen gefunden hat. Insbesondere muss die vorgeschlagene Lösung im Lichte des gewählten zweistufigen Vorgehens gesehen werden: kurzfristige Klärung der wichtigsten Fragen mittels Verordnung des Bundesrates und, daran anschliessend, Gesetzgebungsverfahren mit den Ausführungsbestimmungen einleiten. Es ist zu begrüessen, dass der Verordnungsentwurf nur das aktuell Notwendige regelt und wenig die kommenden ausführlicheren Diskussionen im Zusammenhang mit dem anschliessenden Gesetzgebungsverfahren präjudiziert. Mit dem Verordnungsentwurf wird die wichtige Frage im Umgang mit dem bestehenden Wohnungsbestand vor dem 11. März 2012 geklärt (Besitzstandsgarantie), ein sinnvoller Weg zur Anwendung der lückenhaften Datenlage zu den Zweitwohnungen aufgezeigt und die eingeschränkten Möglichkeiten für den Bau neuer, qualifiziert touristisch zu bewirtschaftenden Zweitwohnungen skizziert. Schliesslich stellt die Verordnung klar, welches Recht vor dem 11. März 2012 bzw. welches Recht ab dem 11. März 2012 zu gelten hat. Das Inkrafttreten ist richtigerweise auf den frühest möglichen Termin zu setzen. Einzig im Bereich der Missbrauchsbekämpfung würden wir eine strengere Regelung begrüessen. Insgesamt erachten wir den Verordnungsvorschlag als praktikablen Weg für die Übergangszeit.

## **Detailbemerkungen**

### **Art. 1:**

Die Beschränkung in der Übergangsverordnung auf den Begriff ‚Anteil der Zweitwohnungen‘ ist richtig und wird unterstützt. Auf den Begriff ‚Bruttogeschossfläche‘ muss angesichts der fehlenden Datenlage im Moment verzichtet werden. Inwieweit später die Ausführungsgesetzgebung diesen Begriff aufgrund einer neuen Datenbasis aufnehmen will, kann im Moment offen bleiben.

### **Art. 2:**

Mit Absatz 2 werden die betroffenen Kantone und Gemeinden in ihren (bisherigen) raumplanerischen Massnahmen zur Verhinderung von unerwünschten Entwicklungen oder Missbräuchen im Bereich der Zweitwohnungen explizit unterstützt. Wir erachten diesen Punkt als wichtige Bestätigung für jene Behörden, die bereits heute Massnahmen eingeleitet haben. Ergänzend schlagen wir vor, dass zur Eindämmung von Missbräuchen eine klarere zusätzliche Bestimmung im Sinne der Erläuterungen in die Verordnung aufgenommen wird (vgl. Beispiele im Erläuterungstext: Umnutzungen als baubewilligungspflichtig erklären oder Ersatzbauten aufgrund von Umnutzungsbewilligungen zeitlich einschränken).

### **Art. 3:**

Die Definition ist bewusst breit gewählt worden. Sie knüpft an den zivilrechtlichen Wohnsitz an. Das vereinfacht in der Anwendung die Erfassung, Nachführung und Kontrolle. Wir begrüßen diese Lösung.

### **Art. 4:**

Die Vermutungslösung ist angesichts der Datenlage adäquat. Allerdings ist die in den Erläuterungen erwähnte Liste des Bundesamtes für Raumentwicklung explizit als Absatz 3 aufzunehmen. Mit einer solchen provisorischen Liste der Gemeinden, die unter den Geltungsbereich dieser Verordnung fallen, kann die Rechtssicherheit teilweise verbessert werden. Auf welchem Weg die Liste angepasst werden kann, bleibt im Dunkeln. Diesbezügliche Erläuterungen wären wünschbar.

### **Art. 5:**

Im Absatz 3 sehen wir eher einen politischen als einen rechtlichen Tatbestand geregelt. Unsere Erfahrung zeigt, dass Sondernutzungspläne nur ausnahmsweise und in den seltensten Fällen die Kriterien für baurechtliche Vorentscheide in der Qualität einer Baubewilligung aufweisen. Diese Regelung kommt den in Bau befindlichen Resorts entgegen. Wir verzichten bewusst auf einen Antrag.

### **Art. 6:**

Die Bestimmung unter Absatz 2, wonach die Baubewilligungsbehörde Entscheide für den Neubau von Wohnungen direkt dem Bundesamt für Raumentwicklung eröffnet, stellt die übliche stufengerechte Hierarchie in Raumplanungsfragen auf den Kopf. Normalerweise ist der Kanton der Partner des Bundes, die Gemeinden sind Partner des Kantons. Wir stellen den Antrag, eine Regelung zu prüfen, die den Weg über die Kantone weist.

### **Art. 7:**

Keine weiteren Bemerkungen.

### **Art. 8:**

Sie unterbreiten zwei Varianten für das Inkrafttreten. Wir sehen eine sachdienliche Lösung mit dem 1. September 2012. Damit kann rasch mehr Klarheit und mehr Rechtssicherheit geschaffen werden.

Wir danken für die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

sig.  
Peter Gomm  
Landammann

sig.  
Andreas Eng  
Staatsschreiber