Raumplanung : das andere Bild von der Heimat

Autor(en): **Ribi, Rolf**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizer Revue : die Zeitschrift für Auslandschweizer**

Band (Jahr): **33 (2006)**

Heft 1

PDF erstellt am: **29.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-911297

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Das andere Bild von der Heimat. Immer mehr Zweitwohnungen und Ferienwohnungen prägen das Ortsbild von Dörfern und verändern die Landschaften – gerade in den schönsten Gegenden des Landes. Jetzt soll der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ganz freigegeben werden. Doch es zeigt sich Widerstand. Von Rolf Ribi

Der Satz steht in der Bundesverfassung im Artikel 75: «Die Raumplanung dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes.» Schön wär's! In der Schweiz wird seit Jahrzehnten so viel Boden verbraucht, wie wenn es die Eidgenossenschaft ein zweites Mal gäbe. Baugerüste und Baukrane gehören fast überall zum Ortsbild, besonders aber im Engadin, im Wallis und im Tessin. In diesen touristischen Regionen schiessen neue Häuser mit Zweitwohnungen wie Pilze aus dem Boden und prägen das Gesicht ehemals lieblicher Dörfer und ganzer Gegenden. Das heutige Bild von der Heimat ist nicht mehr jenes vor fünfzig Jahren.

Lassen wir die Fakten sprechen: Rund 420 000 Zweitwohnungen und Ferienwohnungen (in der Amtssprache «zeitweise genutzte Wohnungen») zählte das Bundesamt für Statistik für das Jahr 2000. Davon waren rund 57 Prozent Zweitwohnungen und 43 Prozent Ferienwohnungen*. Das bedeutet auch: Fast jede neunte Wohnung in der Schweiz wird nur zeitweise genutzt. Seit dem Jahr 1980 bis heute hat sich die Zahl der Zweit- und Ferienwohnungen praktisch verdoppelt – auf nunmehr 450 000 Einheiten.

Jeden Tag werden hier zu Lande 11 Hektar Kulturland verbraucht. In den letzten zwei Jahrzehnten waren das 32 700 Hektar – so viel wie der ganze Kanton Schaffhausen. Anders ausgedrückt: Jede Sekunde wird ein Quadratmeter unseres Bodens verbaut. Das entspricht pro Tag einem kleinen Bauernbetrieb und im Jahr mehr als der Fläche des Brienzersees. «Ein Quadratmeter pro Sekunde, das ist der grosse Makel der schweizerischen Raumplanung, das objektive Scheitern von Artikel 75 der Bundesverfassung», lässt die Stiftung Praktischer Umweltschutz Schweiz verlauten.

Immer mehr Zweitwohnungen

Ferienwohnungen in der Schweiz gibt es am meisten in den Regionen von St. Moritz, Lenzerheide, Flims und Laax, Arosa, aber auch im Kanton Wallis in Verbier und im Goms sowie im Tessin. Der Boom von Zweitwohnungen zeigt sich besonders markant in einer der schönsten Regionen unseres Landes – im Oberengadin. Hier werden Jahr für Jahr um die 400 Ferienwohnungen gebaut, das sind doppelt so viele wie Erstwohnungen für die Einheimischen. In den Dörfern der Engadiner Hochebene zwischen Sils und S-chanf sind 60 Prozent aller Wohnungen nur zeitweise genutzte Feriendomizile, in Silvaplana 80 Prozent und in Madulain gar 82 Prozent.

In Madulain, der kleinsten der elf Oberengadiner Gemeinden, zeigt sich exemplarisch, was seit einigen Jahren die ganze Region bewegt. Im kleinen romantischen Ort zwischen La Punt und Zuoz werden immer mehr Zweitwohnungen aus dem Boden gestampft. Heute zählt das Engadiner Dorf 180 Einwohner und 253 Zweitwohnungen. Die im Stil alter Engadinerhäuser mit Sgraffiti und rätoromanischen Sinnsprüchen gebauten Ferienhäuser werden im Schnitt nur an 75 Tagen im Jahr genutzt. Seit kurzem hat Madulain seine einzige Gaststube verloren und mit ihr sein einziges Hotel. «Bleibt geschlossen» steht an der Türe der «Stüva Colani», die eine der besten Gourmetadressen in der Gegend war.

Zweitwohnungen finden sich nicht nur in den bekannten touristischen Gemeinden. Gemäss einer Studie der Credit Suisse steht mehr als die Hälfte der «zeitweise genutzten Wohnungen» in den Zentren und in den umliegenden Gemeinden der Agglomeration. Sie dienen als «Pied-à-terre» in der Stadt, vorwiegend am Arbeits- oder Ausbildungsort. Und so werden in den fünf Grossstädten Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne zusammen über 45 000 Wohnungen nur vorübergehend genutzt. Der Kanton Aargau im ländlichen Umfeld von Agglomerationen verzeichnet einen Zuwachs an Zweitwohnungen von 379 Prozent in den letzten zwanzig Jahren.

Wem gehören all die Zweitwohnungen im Schweizerland? Es gibt darüber keine statistischen Daten, aber Schätzungen: Vor zehn Jahren ging eine Expertenkommission davon aus, dass vier Fünftel der Wohnungen Schweizern gehören. Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz nennt die Zahl von 83 Prozent für die von Schweizern gebauten und genutzten Ferienwohnungen. Gemäss der Credit-Suisse-Studie werden pro Jahr 1400 Ferienwohnungseinheiten durch Ausländer erworben.

Hinweise auf die ausländische Nachfrage geben die vom Bund festgelegten Kontingente beim Kauf von Grundeigentum durch Personen im Ausland. Die heute zur Verfügung stehende Obergrenze von 1400 Wohnungen pro Jahr wurde 2004 zu 97 Prozent ausgenutzt – Tendenz steigend. Die Tourismuskantone Graubünden, Tessin, Wallis und Waadt haben ihre Kontingente in den letzten fünf Jahren zu 100 Prozent ausgeschöpft. «In diesen Kantonen besteht eine beträchtliche ausländische Nachfrage», schreibt das Bundesamt für Raumentwicklung.

Je nach Nationalität werden unterschiedliche Regionen bevorzugt. Da spielen historische Traditionen eine Rolle, aber auch die Entfernungen und Verkehrsverbindungen. Nimmt man die im Grundbuch eingetragenen Handänderungen an Ausländer im Zeitraum von 1996 bis 2004, ergeben sich diese nationalen Präferenzen: Deutsche (33 Prozent aller Handänderungen) und Italiener (18 Prozent) zieht es zu einem Grossteil in die Kantone Graubünden und Tessin, die Holländer (10 Prozent) ins Wallis und ins Berner Oberland, die Briten (8 Prozent) ins Berner Oberland und ins Waadtland und die Franzosen (8 Prozent) vornehmlich in die Skigebiete im Wallis und in der Waadt.

Nachteile des Baubooms

Die Nachteile des Baubooms gerade in den schönsten Tourismusorten sind enorm: Der kaum gezügelte Bau von Zweit- und Ferienwohnungen führt zu einer starken Verbauung und Zersiedelung der Landschaft. Ehemals einzigartige Ortsbilder werden mit der Zeit zerstört. Geschlossene Fensterläden während der meisten Zeit des Jahres erwecken den Eindruck von Geisterquartieren. «Tote» Dörfer verlieren ihren Charme und ihre touristische Anziehungskraft. «Hohe Zweitwohnungsbestände gefährden die Qualität der Landschaft und damit das Kapital des Schweizer Tourismus», heisst es beim Bundesamt für Raumentwicklung.

Zweitwohnungen mit ihrem Flächenbedarf entstehen heute oft in den Randgebieten, was die Zersiedelung vorantreibt und die Belastung mit privatem Verkehr ansteigen lässt. Die Infrastruktur der Gemeinden ist auf die Spitzen in der Hochsaison ausgerichtet, mit entsprechenden Kosten für die öffentliche Hand und für die Steuerzahler. Die Bodenpreise und die Mietzinsen steigen und werden für die Ortsbe-

* Die Begriffe Zweitwohnung und Ferienwohnung bedeuten das Gleiche. Von Ferienwohnungen spricht man meist, wenn es um Grundstücke in den vom Bund als touristisch bezeichneten 16 Kantonen geht.

völkerung oft unerschwinglich. Die starke Nachfrage nach Ferienwohnungen liess die Preise etwa in St. Moritz, Celerina oder Silvaplana bis auf 10 000 Franken pro Quadratmeter ansteigen, für Luxuslagen bis zu 25 000 Franken.

«Zweitwohnungen sind eine ineffiziente Beherbergungsform, weil wegen des grossen Landbedarfs und der niedrigen Auslastung der Landverbrauch pro Logiernacht viel grösser ist als bei den Hotels», erklärt der Tourismus-Professor Thomas Bieger von der Universität St. Gallen. Gäste in Ferienwohnungen geben in der Regel weniger Geld aus als Hotelgäste, was eine geringere Wertschöpfung bedeutet. Zweitwohnungen stehen vielerorts in direkter Konkurrenz zur Hotellerie. Der Verkauf von neuen Eigentumswohnungen ist lukrativ – ebenso die Umwandlung von Hotels in Ferienwohnungen. In Locarno am Lago Maggiore werden derzeit gleich drei bekannte Hotels in Ferienresidenzen umgebaut.

Klar, dass der boomende Zweitwohnungsbau auch seine Gewinner hat: Das Bau- und das Baunebengewerbe, Verkäufer und Verwalter von Ferienwohnungen gehören dazu. Es werden neue Kapazitäten für die Beherbergung geschaffen, was die Zahl der Logiernächte erhöht. Die Gemeinden profitieren von Steuereinnahmen (wie Handänderungs- und Grundstücksgewinnsteuer).

Die kaum gezügelte Entwicklung des Zweitwohnungsbaus hat jetzt die Verantwortlichen beim Landschaftsschutz und bei der Raumplanung alarmiert. «Der Zweitwohnungsbau hat ein Ausmass angenommen, das sich weit von jeder sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit entfernt hat» (Raimund Rodewald, Geschäftsleiter der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz). «Eine ungebrochen steigende Zahl von Zweitwohnungen gefährdet das Landschafts- und Ortsbild, beschleunigt die Zersiedelung und widerspricht der verfassungsmässig vorgeschriebenen sparsamen Bodennutzung» (Heidi Haag von der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung). «Hohe Zweitwohnungsbestände gefährden die Qualität der Landschaft, welche das Kapital des Schweizer Tourismus darstellt. Auch die Ortsbilder und die Siedlungsqualität werden durch viele, oft leer stehende Wohnungen beeinträchtigt. Dies wirkt sich negativ auf den Tourismus aus» (Bundesamt für Raumplanung).

Überraschung im Oberengadin

Den Ernst der Stunde und den Willen zum Handeln hat die Wohnbevölkerung des Oberengadins im letzten Sommer bei einer Volksabstimmung zum Ausdruck gebracht. Die Menschen im attraktiven Hochtal wissen, wie es in ihrer Heimat eng geworden ist: 95 Prozent der Bauzonen im Kerngebiet der Gemeinden und 84 Prozent in den sonstigen Wohngebieten sind verbaut. In nur fünf Jahren werden die heutigen Baulandreserven erschöpft sein. Im ganzen Oberengadin sind drei von fünf Wohnungen und in Celerina, Silvaplana und Madulain gar drei von vier Wohnungen nur wenig genutzte Ferienwohnungen. Dass immer mehr Zweitwohnsitze die heimische Hotellerie gefährden, ist allerorts sichtbar. Auch in St. Moritz, wo Traditionshotels wie das «Belvedere» oder das «Posthotel» jetzt in noble Residenzen umgebaut werden.

Im Oberengadin sind die Baureserven in fünf Jahren erschöpft.

Einzelne Engadiner Gemeinden haben schon gehandelt. Mit raumplanerischen und steuerlichen Massnahmen wollen sie den Zweitwohnungsbau beschränken und die Hotelbetriebe erhalten. In den meisten Oberengadiner Gemeinden gibt es zudem eine Beschränkung des Wohnungskaufs durch Ausländer, und zwar bis zur Quote null (wie in Sils, S-chanf oder Bever). Fast schon legendär ist, wie die Gemeinde Sils in der Schutzverordnung für die Oberengadiner Seenlandschaft 1972 dafür sorgte, dass die herrlichen Ebenen von Sils und Silvaplana für alle Zeiten freigehalten werden.

Trotz dieser Massnahmen in den Gemeinden zog die Bevölkerung des Oberengadins im Juni 2005 die Notbremse. Fast 72 Prozent der Bürgerinnen und Bürger stimmte einer Initiative zu, wonach der Zweitwohnungsbau auf 12 000 Quadratmeter Bruttofläche im Jahr oder rund 100 Wohnungen zu beschränken ist. Das ist nur noch ein Viertel des heutigen Bauvolumens. Die Initiative verlangt eine regional koordinierte Regelung des Zweitwohnungsbaus auf Grund eines Richtplanes mit Kontingenten für alle elf Gemeinden. Die Volksinitiative kam gegen den Widerstand sämtlicher Gemeindepräsidenten sowie der Handels- und Gewerbevereine zu Stande. «Der Wind hat gedreht», kommentierte die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz.

Für Romedi Arquint, treibende Kraft des Initiativkomitees, brachte die Volksabstimmung ein «sensationelles Resultat». Er nennt die Initiative eine «Bürgerbewegung der Verzweiflung». Der Bauboom habe bei den Einheimischen ein grosses Unbehagen ausgelöst, wegen der hohen Boden- und Mietpreise und wegen der Zerstörung der Landschaft. Für Thomas Nievergelt, Gemeindepräsident von Samedan und Gegner der Initiative, ist das Resultat «ein klarer Auftrag des Volkes, den Bauboom zu bremsen».

Doch der Weg zur Umsetzung des Volkswillens ist lang und schwierig. Der regionale Richtplan muss in die kommunalen Baugesetze und Zonenpläne aufgenommen werden. In den Gemeinderäten sitzt aber eine starke Lobby von Bauunternehmern, Architekten, Kleingewerblern und Treuhändern. Den Entwurf eines regionalen Richtplanes mit Kontingenten an Zweitwohnungen lehnten Anfang Jahr bereits zwei der elf Gemeindevorstände ab. Sagt eine einzige Gemeinde am Ende Nein zum Richtplan, bleibt die Initiative ein «toter Buchstabe». Noch während über die Folgen des Volksentscheides gestritten wird, ist in St. Moritz schon der Bau der Residenza Serletta ein Thema – eine Grossüberbauung mit 61 Zweitwohnungen an bester Lage.

Der überraschende Volksentscheid im Engadin hat die Diskussion um den Zweitwohnungsbau in der Schweiz neu entfacht. «Es ist jetzt an der Zeit, das Modell Oberengadin auch für

andere Regionen zum Vorbild zu nehmen, die in Zweitwohnungshalden ersticken», erklärt Raimund Rodewald von der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz.

Gegen den Ausverkauf der Heimat

Die Gesetzeserlasse hiessen Lex von Moos, Lex Celio, Lex Furgler, Lex Friedrich und vorläufig noch Lex Koller. Der Erwerb von Grundstücken und Eigentum in der Schweiz durch Personen im Ausland wird seit den Fünfzigerjahren des letzten Jahrhunderts mit immer neuen Vorschriften geregelt. Wer im Ausland wohnt, benötigt seit 1961 eine Bewilligung für den Erwerb von Grundeigentum in unserem Land. Die Idee dahinter: Der Schweizer Boden sollte so weit wie möglich in Schweizer Händen bleiben.

Als das Parlament den mehrmals verlängerten Bundesbeschluss von 1961 in ein unbefristetes Bundesgesetz (die Lex Friedrich) überführte, stand im neuen Gesetz von 1985: «Zweck des Gesetzes ist die Beschränkung des Grundstückserwerbs in der Schweiz durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern.» Wer im Ausland lebte und in der Schweiz eine Wohnung oder ein Stück Land zu wirtschaftlichen Zwecken kaufen wollte, unterstand einer Bewilligungspflicht. Ferienwohnungen wurden kontingentiert, der Landerwerb zum Zweck der Kapitalanlage verboten. Bundesrat Rudolf Friedrich betonte, dass nur ein Fünftel aller Zweitwohnungen in ausländischer Hand seien. «Die Verbetonierung ganzer Bergregionen kann nicht einfach den Ausländern angelastet werden.»

Die revidierte Lex Friedrich war ein Gegenvorschlag des Bundesrates zur Volksinitiative der Nationalen Aktion. Die 1979 eingereichte Initiative «Gegen den Ausverkauf der Heimat» verlangte insbesondere ein weit gehendes Verbot von Zweitwohnungskäufen durch Ausländer. «Mit jeder Bodenparzelle, die in ausländischen Besitz übergeht, geben wir ein kleines Stück unserer Souveränität und Heimat preis», sagte damals Nationalrat Valentin Oehen. Und: «Der Ferienhaus- und Zweitwohnungsboom schafft wenig dauernde Arbeitsplätze, schadet der Hotellerie und bedroht den Tourismus.» Die Volksabstimmung vom Mai 1984 brachte ein äusserst knappes Ergebnis: Nur 51,1 Prozent des Volkes lehnte die Initiative ab.

In den Neunzigerjahren nahm der Druck zu, das rigide Gesetz zu lockern. Die Bedeutung des Wirtschaftsstandortes Schweiz trat in den Vordergrund. Bundesrat Arnold Koller verlangte, «unser Land für ausländische Investoren und Unternehmungen zu öffnen». Das revidierte Bundesgesetz von 1994 sah eine kontrollierte Öffnung vor: Personen im Ausland bedürfen nur dann einer Bewilligung, wenn sie hier ein Grundstück als Kapitalanlage, für den gewerbsmässigen Handel oder als Ferienwohnung erwerben wollen. Wer seinen Wohnsitz in der Schweiz hat oder während fünf Jahren hier gelebt hat, kann Grundeigentum ohne Bewilligung erwerben. Der Kauf von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland bleibt aber kontingentiert.

Der Wechsel vom früheren Nationalitäts- zum Wohnsitzprinzip hatte eine schmerzliche Kehrseite. Die noch verbliebenen Schranken beim Grundstückserwerb galten nicht nur für Ausländer im Ausland, sondern auch für die Auslandschweizer. Immerhin: Wer länger als fünf Jahre in der Heimat gelebt hat, darf Grundeigentum ohne Bewilligung erwerben, und Erben sollten das ihnen zufallende Grundstück behalten dürfen. Die zweite Generation von Auslandschweizern, die keine fünf Jahre hier gelebt hat, wurde wie Ausländer behandelt. «Damit werden Auslandschweizer zu Fremden im eigenen Land», sagte damals Nationalrat Werner Vetterli (vgl. Kasten).

Die Volksabstimmung vom Juni 1995 endete mit einem «Schock» (wie die «Neue Zürcher Zeitung» schrieb): 53,6 Prozent des Stimmvolkes lehnte die Lockerung der Lex Friedrich ab. Fast 60 000 Auslandschweizer hatten mit ihrem brieflichen Stimmrecht mit entschieden. Die deutschsprachige Schweiz sagte Nein, die welschen Kantone Ja. Die Partei der Schweizer Demokraten, die Nachfolgerin der Nationalen Aktion, hatte mit ihrem Referendum unter dem Motto «Nein zum Ausverkauf der Heimat» gesiegt.

Aufhebung der Lex Koller?

Trotz der Niederlage beim Referendum von 1995 machten Bundesrat und Parlament weitere Schritte zur Liberalisierung (Lockerung im Bereich der Ferienwohnungen, Aufhebung der Beschränkungen für EU- und EFTA-Bürger). Im letzten Oktober beschloss der Bundesrat die Aufhebung der Lex Koller (wie das Bundesgesetz nun genannt wurde) sowie eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes von 1979. Beide Vorlagen schickte er in die Vernehmlassung bei interessierten Kreisen bis Ende Februar.

Die Lex Koller ist für den Bund die einzige Möglichkeit, den Bereich der Zweitwohnungen zu beeinflussen. Warum will die Regierung auf dieses Instrument verzichten? Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland sei heute nicht mehr nötig, hält das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement fest. «Die Gefahr einer Überfremdung des einheimischen Bodens besteht – mit Ausnahme weniger Gemeinden – nicht mehr.» Fortan könnten Personen im Ausland ohne Bewilligungsverfahren auch Bauland und Wohnliegenschaften als blosse Kapitalanlage erwerben, was wichtige volkswirtschaftliche Impulse auslöse.

Auch das schreibt das zuständige Departement: Der Bestand an Zweit- und Ferienwohnungen «ist in gewissen Tourismusgebieten heute sehr hoch». Eine ungelenkte Zunahme stehe im Widerspruch zum verfassungsrechtlichen Gebot einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Deshalb verlangt der Bundesrat eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, damit Kantone und Gemeinden den Zweitwohnungsbau in geordnete Bahnen lenken. Die Kantone werden verpflichtet, in ihren Richtplänen jene Gemeinden und Regionen zu bestimmen, wo raumplanerische Massnahmen notwendig sind. Erst wenn diese Schritte in Kantonen und Gemeinden vollzogen sind, soll die Lex Koller aufgehoben werden.

Welche raumplanerischen und anderen Massnahmen der Kantone und Gemeinden sind denkbar? Die Kantone können in ihren Richtplänen zum Beispiel festhalten, dass in Regionen und Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 30 Prozent nur noch eine bestimmte Wohnfläche für Zweitwohnungen erlaubt ist, oder dass pro Jahr nicht mehr als eine festgesetzte Zahl an Bewilligungen für Zweitwohnungsbauten erteilt wird. Auch fiskalische Massnahmen wie die Einführung einer Zweitwohnungssteuer oder einer erhöhten Liegenschaftssteuer auf Zweitwohnungen sind denkbar.

Widerstand und Forderungen

Die vom Bundesrat angestrebte Aufhebung der Lex Koller hat die Verantwortlichen der Raumplanung beim Landschaftsschutz und beim Tourismus auf den Plan gerufen. In einem Punkt sind sich alle einig: Wenn dieses Gesetz fällt und der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland keine Schranken mehr kennt, steigt die Nachfrage nach Zweitwohnungen spürbar an. Der allgemeine Tenor lautet deshalb: Ja zur Aufhebung der Lex Koller, aber nur mit griffigen Ersatzmassnahmen.

«Die Aufhebung der Lex Koller wird den Problemdruck merklich erhöhen», erklärt das Bundesamt für Raumplanung. «Der Nachfragedruck in Kantonen und Gemeinden mit bereits hoher ausländischer Nachfrage wird zunehmen.» Die Benachteiligung der Ausländer werde aufgehoben. Für den Bundesamtsdirektor Pierre-Alain Rumley bringt die Revision des Raumplanungsgesetzes «eine spürbare Verschärfung»: Die Kantone müssen in ihren Richtplänen die Problemgebiete bezeichnen und Massnahmen nennen, um ein «ausgewogenes Verhältnis zwischen Erstwohnungen (für die Ortsbevölkerung) und Zweitwohnungen

sicherzustellen». Der Bund könne nun ungenügende Richtpläne zurückweisen.

Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung verweist auf den hohen Anteil an Zweitwohnungen in zahlreichen Tourismusgemeinden. Bei einem erheblichen Ungleichgewicht zwischen Erst- und Zweitwohnungen bestehe «ein klarer Handlungsbedarf. Unsere schönen Landschaften und unser touristisches Kapital sind in Gefahr.» Direktor Lukas Bühlmann erklärt: «Bei einer Aufhebung der Lex Koller braucht es raumplanerische Ersatzmassnahmen.» Aber jeder Ort müsse die sinnvolle Lösung selber finden. Wichtig sei, «dass der Bund klare inhaltliche Mindestanforderungen an die kantonalen Richtpläne festlegt». Würden diese nicht erfüllt, «sind die Richtpläne an die Kantone zurückzuweisen».

Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für das Berggebiet unterstützt die Aufhebung der Lex Koller «vorbehaltlos». Diese regle nur den Erwerb von Zweitwohnungen durch Ausländer. Die Frage der Zweitwohnungen stelle sich auch in den städtischen Gebieten. Direktor Thomas Egger befürwortet «räumlich differenzierte raumplanerische Massnahmen». Das Spektrum der Massnahmen für Kantone und Gemeinden sei «sehr breit» und reiche von Kontingenten bis zur steuerlichen Belastung von Zweitwohnungen. Sorge bereitet der Arbeitsgemeinschaft die «sehr schlechte Auslastung des grossen Immobilienparks». Die bessere Nutzung der Zweitwohnungen sei vordringlich.

«Würde der Bundesrat ohne griffige lenkende Massnahmen die Lex Koller aufheben, so würde er den betroffenen Regionen einen Bärendienst erweisen, denn die Nachfrage würde explodieren», sagt Raimund Rodewald, Geschäftsleiter Stiftung Landschaftsschutz Schweiz. Die Aufhebung der Lex Koller sei nur sinnvoll, wenn Bund und Kantone ein Kontingentsystem für Zweitwohnungen einrichten. «Die Vorlage des Bundesrates überlässt das Handeln weitgehend den Kantonen. Und das genügt klar nicht.» Das Bundesamt für Raumentwicklung und der Bundesrat hätten «viel zu lange Richtpläne genehmigt, die sie hätten zurückweisen müssen». Die beste Lösung wäre eine «Bundeskompetenz zum Erlass von Kontingenten für Zweitwohnungen».

Für den Schweizer Tourismus-Verband trägt die Aufhebung der Lex Koller zur notwendigen Öffnung der Schweiz bei. Die heutige Diskriminierung der Ausländer falle dahin. Direktorin Judith Renner-Bach befürchtet aber einen Nachfragedruck in bekannten Ferienorten und befürwortet flankierende Schritte auf Kantons- und Gemeindeebene: Raumplanerische Massnahmen wie die Kontingentierung der Baubewilligungen für Zweitwohnungen und fiskalische Massnahmen wie höhere Gebühren für den Einkauf in die Infrastruktur der Gemeinden oder Steueranreize für die Vermietung von Ferienwohnungen. Die geringe Auslastung dieser Wohnungen von «heute unter 15 Prozent» ist für den Verband ein echtes Problem. «Warme Betten statt kalte Betten» und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Hotel- und Ferienwohnungsbetten könnten den Tourismus eines Ortes fördern.

Wie geht es nun weiter mit der umstrittenen Aufhebung der Lex Koller und der Änderung des Raumplanungsgesetzes? Die Beratungen im Parlament finden frühestens in diesem und im nächsten Jahr statt. Im optimistischen Fall tritt das revidierte Raumplanungsgesetz 2007 in Kraft. Die Abschaffung der Lex Koller ist dann frühestens 2010 möglich. Wenn, ja wenn da nicht die Möglichkeit eines Volksreferendums in der Luft läge ...

«Wir werden das Referendum ergreifen», verkündet heute schon der Präsident der Partei der Schweizer Demokraten. Und wer will an vorderster Front im Kampf gegen die Aufhebung der Lex Koller dabei sein? Es ist der frühere Nationalrat und Führer der Nationalen Aktion Valentin Oehen. Er war der Sieger der Volksabstimmung von 1995. «Für die Rettung dieses letzten Schutzes unseres Bodens gebe ich alles.»

Die ungezügelte Bauerei hat schon zahlreiche Ortsbilder zerstört.

DOKUMENTATION: *Aufhebung der Lex Koller,* Revision des Raumplanungsgesetzes. www.postreg.admin.ch/dokumentation/medienmitteilungen/artikel/20051102/02394/index.html?lang=de *Zweit- und Ferienwohnungen in der Schweiz,* Economic Research Credit Suisse 2005. www.credit-suisse.com/research

DIE INTERESSEN DER AUSLANDSCHWEIZER

■ Welche Möglichkeiten haben die im Ausland lebenden Schweizer Bürger zum Erwerb von Grundstücken in der Heimat? Einige werden sich an die Eidgenössische Volksabstimmung von 1995 erinnern: Bei der damaligen Revision der so genannten Lex Friedrich betreffend den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland wurden Schweizer im Ausland den Ausländern gleichgestellt. Dieser Übergang vom Nationalitäts- zum Wohnsitzprinzip hätte bedeutet, dass Schweizer Bürger, die nicht mindestens fünf Jahre in der Schweiz gelebt haben, eine Bewilligung zum Grundstückserwerb gebraucht hätten. Seit der Ablehnung der revidierten Lex Friedrich in der Volksabstimmung vom 25. Juni 1995 unterliegt der Erwerb von Zweit- und Ferienwohnungen in der Schweiz durch die im Ausland lebenden Schweizer Bürger nach wie vor keinen Beschränkungen, wie Pascal Roth von der Economic-Research-Abteilung der Credit Suisse bestätigt.

■ Aufgrund der flankierenden Massnahmen kann der Erwerb von Zweitwohnungen in bestimmten Regionen gewissen Einschränkungen unterliegen. Dies gilt ebenso für im Ausland lebende Schweizer als auch für Inlandschweizer und Ausländer. Bei der Auslandschweizer-Organisation wird man darauf achten, dass die berechtigten Interessen der Auslandschweizer gewahrt werden.

Foto: Keystone