

Schweizerischer Baumeisterverband, Postfach, 8042 Zürich

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
Worbentalstrasse 66  
3063 Ittigen

**Romana Heuberger**  
Politik und Kommunikation  
Wissenschaftliche Mitarbeiterin

romana.heuberger@baumeister.ch

**Per E-Mail an:** info@are.admin.ch

Zürich, 9. Januar 2023

## **Stellungnahme zum Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der Eröffnung der Vernehmlassung vom 3. November 2022 laden Sie interessierte Kreise ein, Stellung zu nehmen zum Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen im Rahmen der Pa. Iv. 20.456 Candidas «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben». Gerne folgen wir diesem Aufruf.

Der Schweizerische Baumeisterverband (SBV) ist die gesamtschweizerische Berufs-, Wirtschafts- und Arbeitgeberorganisation des Bauhauptgewerbes mit über 20 Milliarden Umsatz und rund 80'000 Mitarbeitenden. Mit Sektionen in allen Kantonen vertritt der SBV die Interessen von mehr als 2'500 Bauunternehmen. Das Bauhauptgewerbe erwirtschaftet rund fünf Prozent der Schweizer Wertschöpfung (BIP). Der SBV ist die Organisation der Arbeitswelt für den Hoch- und Tiefbau und engagiert sich als Verbundpartner mit Bund und Kantonen für eine zukunftsorientierte Bildung. Als einer der grössten Sozialpartner der Schweiz setzt er sich für faire und wirtschaftliche Arbeitsbedingungen in der Branche ein.

### **Der SBV unterstützt die vorgesehene Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Dabei sind uns folgende Punkte wichtig:**

1. Die aktuelle Version des ZWG verhindert in Gemeinden mit einem Anteil von über 20% Zweitwohnungen wichtige Investitionen und leistet damit der Verkümmerng der Liegenschaften Vorschub. Dies gilt es zu korrigieren.
2. Die geplante, massvolle Gesetzesänderung **schafft die notwendige Flexibilität** bei der Erweiterung, Umgestaltung und dem Wiederaufbau von altrechtlichen Bauten in den peripheren Gebieten, welche oftmals vom ZWG hart betroffen sind.
3. Ersatzneubauten leisten einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung der Klimaziele und der notwendigen Verdichtung in der Schweiz. Wir begrüssen es deshalb, dass das ZWG so angepasst wird, dass **Ersatzneubauten** betreffend Erweiterung der Hauptnutzungsfläche und der Erstellung neuer Wohnungen den altrechtlichen Bauten **gleichgestellt** sind.
4. Die Möglichkeit, bei der Erweiterung der Hauptnutzfläche **neue Wohnungen** zu schaffen, erhöht die Flexibilität massgeblich und unterstützt die Verdichtung nach innen. Beides wird vom SBV ebenfalls unterstützt.

## 1. Allgemeine Bemerkungen

Dem SBV sind der Schutz der Bodenflächen und die Erreichung der Klimaziele wichtige Anliegen. Deshalb unterstützen wir grundsätzlich auch die laufende RPG2-Revision mit der Differenzierung von Bau- und Nichtbaugebieten und haben einen Massnahmenplan, die Agenda 125.0, als Beitrag der Bauwirtschaft zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudepark erarbeitet. Der Schweizerische Gebäudepark ist überaltert und für rund 45% des Energieverbrauches sowie für einen Viertel der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. **Ersatzneubauten brauchen vier- bis siebenmal weniger Energie als Gebäude mit Baujahr 1980 und früher.** Sie leisten deshalb einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung der Klimaziele in der Schweiz.

Ein Drittel der Wohneinheiten wird heute auf Grundstücken erstellt, auf welchen bereits ein Altbau stand. Durch den **Ersatz von alten Gebäuden durch Neubauten** entsteht mehr Wohnraum, da durch die freie Raumgestaltung das Nutzenverhältnis optimiert werden kann. Somit wird die Bauzone bestmöglich genutzt und die **Bodenflächen werden geschont.**

Der SBV begrüsst deshalb die in der vorliegenden Revision des ZWG geplante **Gleichstellung von Erweiterungen** einer bestehenden altrechtlichen Wohnung und Erweiterungen beim Abbruch/Wiederaufbau (**Ersatzneubauten**) einer Liegenschaft. Wir begrüssen, dass die Hauptnutzung auch bei Neubauten um 30 Prozent erhöht werden kann und die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und Gebäude möglich wird.

Die starke Nutzungseinschränkung von altrechtlichen Liegenschaften wurde in das ZWG aufgenommen, obwohl diese seinerzeit in der Initiative kaum Thema war. Ziel der Initiative war, eine **weitere Zersiedelung** durch den Bau von Zweitwohnungen zu **verhindern**. Der vorliegende, revidierte Text des ZWG wird diesem Anliegen aus Sicht des SBV gerecht.

Dass auch der Standort eines Ersatzneubaus inskünftig auf demselben Grundstück frei wählbar ist, scheint uns mit Blick auf die optimale Nutzung von Grundstücksflächen sinnvoll. Denn damit wird der Weg frei, um über die Liegenschaftengrenzen hinweg moderne Lebensräume mit attraktiven Grünflächen zu schaffen, ohne den grundlegenden Charakter eines Quartiers oder eines Dorfes zu verändern. Die Identität eines abgerissenen Baus kann auch dann erhalten werden, wenn der Neubau an einem anderen Ort auf demselben Grundstück erstellt wird.

Durch die massvolle Anpassung des Gesetzes kann vermieden werden, dass notwendige Investitionen in den betroffenen Gemeinden ausbleiben und die Gefahr der Verkümmern von Liegenschaften damit deutlich reduziert werden. Zudem können auf Grundstücken mit ehemals sehr kleinen Liegenschaften Gebäude mit einer zeitgemässen Infrastruktur gebaut werden.

## 2. Konkrete Stellungnahme

Art.	Handlungsempfehlung	Position / Antrag SBV
Art. 11, Abs. 2 (neu)	Zentrale Neuerung: Artikel wie vorgesehen unterstützen	<b>Art. 11, Abs. 2</b>  Solche Wohnungen dürfen, ohne dass Nutzungsbeschränkungen nach Artikel 7 Absatz 1 auferlegt werden müssen, <b>erneuert, umgebaut sowie abgebrochen und neu aufgebaut werden</b> . Innerhalb der Bauzonen darf dabei die Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden. In

		<p>diesem Rahmen <b>dürfen zusätzliche Wohnungen und Gebäude</b> geschaffen werden.</p> <p><b>Erläuterung:</b> Mit dem neuen Artikel werden altrechtlichen Liegenschaften und Ersatzneubauten bezüglich Erweiterung der Hauptnutzfläche um 30 % gleichgestellt. Neu ist auch, dass in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden dürfen. Beides wird vom SBV begrüsst.</p>
Art. 11, Abs. 3	Bewährtes erhalten: Artikel wie vorgesehen unterstützen	<p><b>Erläuterung:</b> Die Regelungen in diesem Absatz waren bisher im Art. 4 enthalten. Der Absatz 3 bringt keine Neuerungen</p>
Art. 11, Abs. 4	Bewährtes erhalten: Artikel wie vorgesehen unterstützen	<p><b>Erläuterung:</b> Dieser Absatz verweist auf die bereits bestehenden Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts sowie auf der derzeit in Revision befindliche RPG. Er bringt keine materiellen Neuerungen.</p>

Weitere Vorschläge zur Modernisierung des Gebäudeparks hat der SBV in seinem 12-Punkte-Aktionsplan «Offensive Modernisierung Gebäudepark» aufgelistet, der am 9. März 2022 breit kommuniziert wurde.

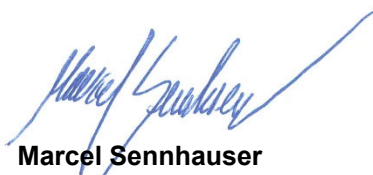
Für die Berücksichtigung unserer Argumente danken wir Ihnen im Voraus bestens.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Anhörungen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
Schweizerischer Baumeisterverband



**Bernhard Salzmann**  
Direktor



**Marcel Sennhauser**  
Leiter Politik und Kommunikation