



## Wie weiter nach dem Ja zur Zweitwohnungsinitiative?

### I. Die Auswirkungen der Abstimmung

Die Auswirkungen der Abstimmung sind in Graubünden gravierend. Sie hat markante Auswirkungen auf die gesamte Volkswirtschaft und auch auf das Eigentum. Vor allem in den Tourismusdestinationen, aber auch in den abgelegenen Regionen. Der Ausgang wird in Graubünden zu einem vierstelligen Abbau von Arbeitsplätzen führen, Investitionen werden verzögert oder gar nicht mehr realisiert. Das Steuersubstrat wird in diesen Regionen markant zurückgehen, was auch Auswirkungen auf den innerkantonalen Finanzausgleich hat. Hotelbauten fehlt neu in der Regel das Eigenkapital, abgelegene Regionen werden zusätzlich entvölkert. Enorm verschärft wird die schon so dramatische Situation durch die Empfehlung des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE), die neue Verfassungsbestimmung für Baugesuche, die nach dem 11. März eingereicht werden, anzuwenden. Es gibt Gemeinden wie Davos, die über das ganze Gebiet eine Planungszone erlassen haben.

Der Ausschuss des Bündner Gewerbeverbandes hat an seiner Sitzung vom 20. März 2012 eine erste Situationsanalyse vorgenommen und das folgende Arbeitspapier lanciert, das Forderungen und Ideen für einen flexiblen Umgang mit der Umsetzung der Initiative enthält. **Es wird als zu überarbeitendes Papier entwickelt. Jede Form von Kritik und Anregung ist willkommen.**

### II. Grundlagen

- Verfassungstext inkl. Übergangsbestimmungen
- Motionen SR Schmid und NR Brand (siehe Beilage)
- Resolution Grosser Rat (siehe Beilage)
- Task Force Kanton Graubünden
- Task Force Bund mit Vertretern der Gebirgskantone und anderen
- Entscheid ARE
- Berechnungen Wirtschaftsforum Graubünden zum Arbeitsplatzabbau
- Stellungnahme Wirtschaftsforum GR

Es kann keine Frage darüber bestehen, dass die Initiative umgesetzt werden muss. Sie ist von jenen, die sie bekämpft haben verloren worden. Allerdings ist ihre Unklarheit – ob bewusst oder unbewusst – derart gross, dass sich eine flexible Umsetzung anbietet. Was ist darunter zu verstehen

### III. Forderungen und Ideen für eine flexible Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative

#### 1. Übergangsregelung bis 1.1.2013

Die Empfehlung, laufende Baugesuche wegen der neuen Verfassungsbestimmung zu sistieren, ist für Graubünden desaströs. Es heisst mehr oder weniger, dass ab sofort in 135 Gemeinden ein Baustopp gilt. Für die betroffene Bauwirtschaft führt diese - kaum zu vertretende – Auslegung des Initiativtextes zu fast unlösbaren Problemen. Die Bauwirtschaft müsste null Komma plötzlich stark redimensionieren. Das kann nicht verlangt werden und ist auch eine Zumutung gegenüber den Mitarbeitern, die zum Teil langjährig für den gleichen Betrieb arbeiten.

Die Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK) opponiert bei BR Leuthard und fordert, dass die Kompetenz für Baubewilligungen bei den Gemeinden liegt, d.h es gilt geltendes Recht.

Insbesondere ist es mit dem Verfassungstext ohne weiteres vereinbar, bis 31.12.2012 Baubewilligungen im Rahmen des geltenden Rechts zu bewilligen. Der Entscheid des ARE muss in diesem Punkt entweder durch das ARE selber, den Bundesrat oder durch einen dringlichen Bundesbeschluss aufgehoben. Dies geht aus der Auslegung des Verfassungstextes hervor. Zwar darf man davon ausgehen, dass die Initiative am Tag nach ihrer Annahme in Kraft tritt. Dies aber im Sinne der Initiative und der Übergangsbestimmungen, die auszulegen sind. Der Text selber geht davon aus, dass die Initiative nicht direkt anwendbar ist, sondern einer Anschlussgesetzgebung bedarf. Dieser Umsetzung gibt die Initiative zwei Jahre Zeit. Wird diese Zeit verpasst, muss der Bundesrat über eine Verordnung Recht schaffen. Solange Zeit wollten die Initianten aber nicht den Baubewilligungen geben. Diese erfahren in gewissen Sinne eine Vorwirkung der Initiative. Ab 1.1.2013 erteilte Baubewilligungen nach geltendem Recht sind nichtig. E contrario darf der Schluss gezogen werden, dass Baubewilligungen vor dem 1.1.2013 nach bisherigem Recht zu bewilligen sind. Wäre dies anders, hätten die Initianten sagen müssen, dass mit Inkrafttreten der Verfassungsbestimmung Baubewilligungen nichtig sind. Sie taten dies ausdrücklich nicht.

Unserer Haltung: Sollte innert nützlicher Frist (jedenfalls vor Pfingsten) keine entsprechende Reaktion des Bundes erfolgen, beruft sich der Kanton Graubünden auf geltendes Recht und rät den Gemeinden, den Entscheid des ARE nicht anzuwenden.

Sollte es die Lage erfordern, muss ein Rechtsgutachten eines sehr profilierten Staatsrechtlers die Haltung der Gebirgskantone unterstützen. Zu prüfen ist, ob dieses Gutachten auch auf die Haftung des Bundes eingehen sollte, wenn er unzutreffende Empfehlungen an die Kantone in dieser Sache macht.

Der Kanton Graubünden muss den Gemeinden Hilfestellungen bieten, damit diese die hängigen Baugesuche sofort behandeln können.

Es macht keinen Sinn, dass jede Organisation selber beim Bundesrat vorstellig wird. Die Regierungskonferenz der Gebirgskantone übernimmt aus Sicht der betroffenen Kantone den Lead.

**Zusammenfassend: Der BGV fordert, dass bis zum 1.1.2013 sämtliche in Aussicht gestellte Baubewilligungen nach geltendem Recht noch erteilt werden dürfen.**

## **2. Lösungen ab 1.1.2013**

Der Bundesrat kann gemäss der hier angewendeten Auslegung erst eingreifen, wenn es dem Parlament nicht gelingt, innert zwei Jahren eine Ausführungsgesetzgebung zu erlassen. Davon ist auszugehen. Es ist deshalb ratsam und von der Praktikabilität her unausweichlich, dass der Bundesrat bereits jetzt aktiv wird und die offenen Fragen thematisiert und möglichst rasch legifiziert.

Der sehr unklare Wortlaut der Initiative, den die Initianten zu verantworten haben, muss Rechtssicherheit und Vertrauen gewährleisten. Dafür muss die Verordnung sorgen.

Als wichtigste Massnahme ist der Begriff der Zweitwohnung im Sinn der Initiative zu definieren. Alle Aussagen, welche die Initianten während des Abstimmungskampfes gemacht haben, sind einzufordern. Der bisher geltende Zweitwohnungsbegriff ist anzupassen.

Verhindert werden soll der uferlose Ausbau von Zweitwohnungen. Gemäss Aussage von Vera Weber zum Beispiel am Podium in Pontresina sind für die Initianten Zweitwohnungen jene Wohnungen, die nur sehr kurze Zeit bewohnt werden. Keine Zweitwohnungen für die Initianten sind Wohnungen, die „120 Tage und mehr benutzt oder vermietet“ werden. Konkret bedeutet dies, dass Wohnungen, die während einer zu bestimmenden Dauer selber genutzt oder vermietet werden, nicht unter den Zweitwohnungsbegriff fallen.

In bestehende Zweitwohnungsverhältnisse darf nicht eingegriffen werden. Sie sind weiterhin ohne Einschränkungen veräusserlich und vererblich. Sie dürfen von der neuen Gesetzgebung nicht tangiert werden.

Von erheblicher Bedeutung ist das Schicksal der altrechtlichen Wohnungen. Da gemäss Titel der Initiative der uferlose Bau von Zweitwohnungen gestoppt werden soll und die Initiative nichts zu den altrechtlichen Wohnungen sagt, dürfen altrechtliche Wohnbauten ohne grundbuchliche Erstwohnungsverpflichtung weiterhin zu Zweitwohnungen umgenutzt werden.

Ein Abbruch von altrechtlichen Zweitwohnungen muss wieder mit dem Status von Zweitwohnungen möglich sein (Ersatzneubau von Zweitwohnungen). Von weiten Kreisen gewünschte und geförderte Sanierungen in energetischer, qualitativer und ästhetischer Sicht werden nur so möglich. Für Erstwohnungsbesitzer werden solche Investitionen kaum getätigt, weil der Erstwohnungsmarkt zusammenbrechen dürfte. Es würde somit zu verlotterten „Ghettos“ kommen, die nicht ins Ortsbild von Tourismusgemeinden passen. Zudem richtet sich die Initiative, wie wiederholt von den Initianten angeführt, nicht gegen bestehende Liegenschaften sondern gegen die Verschandelung von Grünflächen. Um das Optimum aus bestehenden Anlagen herauszuholen, ist zu prüfen, ob zu ersetzende Altbauten auch räumlich, aber ohne Umgehung der Verfassungsvorschrift verschoben werden können. In der Ausführungsgesetzgebung ist darauf hinzuwirken, dass bei einem Neubau in Verbindung mit einem Rückbau einer Zweitwohnungsliegenschaft die volle Ausnutzungsziffer bei der Bebauung der Parzelle beansprucht werden kann. Diese Ausdehnung steht nicht in Widerspruch zur Initiative. Im Gegenteil, geht es doch dort darum, den Landverschleiss nicht mehr weiter zu erhöhen und haushälterisch mit dem Boden umzugehen. Dieser Forderung wird man auch dann noch gerecht, wenn bei der (Wieder-)Bebauung des Grundstücks ein grösseres Gebäude realisiert wird. Andernfalls bestraft man bei altrechtlichen Zweitwohnungen Eigentümer, die ihren Boden nur geringfügig überbaut haben und bevorzugen jene, die die Ausnutzung voll beansprucht haben.

Gemeinden und Täler, die unter starker Abwanderung leiden, müssen von der rigiden Initiative ausgenommen werden, ansonsten zerfallen die Gebäude, weil bisherige Erstwohnungen gar nicht mehr als Erstwohnungen genutzt (Miete oder Eigentum) werden können.

Die Hotellerie ist von der Initiative hart getroffen. Wer keinen Mäzen hat, kann die Neuinvestition in der Regel nur über den Verkauf von Zweitwohnungen finanzieren. Entweder bleibt dies unter ganz bestimmten Einschränkungen weiterhin im Sinne eines Sondertatbestandes möglich oder der Bund ist bereit, die Hotellerie inskünftig nicht zu diskriminieren sondern zu fördern. Dies kann nicht über Förderinstrumente, die Papiertiger bleiben und nichts nützen, sondern nur über sichtlich griffige Massnahmen erfolgen, indem der Bund beispielsweise Risikokapital zur Verfügung stellt.

#### IV. Weitere Massnahmen

Der BGV wird über seine Branchenverbände eine Umfrage durchführen und nach den Arbeitsplatz- und Umsatzeinbussen nachfragen. Zu klären ist, ob diese Umfrage sofort durchzuführen ist und auch unter dem negativen Eindruck der Annahme der Initiative oder zu einem Zeitpunkt, in dem klar ist, dass eine Regelung gemäss Ziff. 1 entsprechend unserem Antrag erfolgt. Zudem wird entweder eine Veranstaltung vorgesehen für Gemeinden und Branchenverbände, an der die Fakten der Umfrage präsentiert werden oder es wird das Ergebnis an der Delegiertenversammlung vom 1. Juni 2012 präsentiert. Zudem wollen wir mittels Newsletter über die Zwischenresultate informieren.

Als weiteres Mittel regt der BGV an, von der RKGK eine Standesinitiative zu prüfen, welche eine flexible Umsetzung der Initiative zum Ziel hat. Dazu muss vorerst Material gesammelt werden.

30.3.2012/Mi