

ZWEITWOHNUNGEN IM WANDEL DER ZEIT

von Walter Maffioletti (Text)

Am 11. März 2012 wurde die Zweitwohnungsinitiative vom Schweizervolk angenommen. Es scheint, als wäre das erst gestern gewesen. Aber bald schon ist die Kreatur sechs Jahre alt. Wo sie konzipiert wurde, ist schwer zu ermitteln.

Es ist denkbar, dass die Konzeption durchaus in einer Zweitwohnung hat geschehen können, in deren kalte Betten sich der Vater der Initiative mehr oder weniger selten legt: War es möglicherweise in der Wohnung im Berner Oberland? Im Ferienhaus in Südfrankreich? In der Dependance in Montreux? Oder im Pied-à-terre in Montmartre? Der Autor tippt auf Paris, aus dem einfachen Grund, weil die Entfernung von Montmartre zum Schloss Versailles nur ca. 20km beträgt.

In Versailles genoss der König damals mit seinen Unterstützern ausgiebig seine Privilegien, ohne sie mit dem Volk teilen zu wollen. Was diese Attitüde damals auslöste, ist Geschichte. In der Schweiz

hingegen herrscht immer noch Ruhe. Das Volk scheint mit der Inkohärenz seines Zweitwohnungsverbotkönigs umsichtig umgehen zu können. Wasser predigen und Wein trinken erfreut sich andererseits leider nicht nur in der Schweiz einer langen Tradition – welche zuletzt übrigens sogar von der guten alten Schweizerischen Post praktiziert wurde. Eine weitere symbolträchtige Institution, die es nach dem Grounding der Swissair doch noch geschafft hat, für tiefste und traurige Flüge unter echter Schweizer Flagge (die Post gehört im Gegensatz zur Swiss immer noch den Schweizern) zu sorgen.

Der Zweitwohnungsinitiative ist es aber immerhin zu verdanken, dass sich Juristen mit einer spannenden Thematik

auseinandersetzen dürfen, sei dies als Anwälte, Richter, Gelehrte oder als Gesetzesschreiber. Auch dürften die gesetzlichen Grundlagen für Rechtsvorlesungen nützlich sein, um dem Nachwuchs zu zeigen, wie gesetzliche Grundlagen nicht zu redigieren sind. Anlass zum vorliegenden Artikel sind aber weder die Schwächen der gesetzlichen Bestimmungen noch die Doppelmoral als vielmehr ein spannendes Urteil des Kantonsgerichts Wallis.

SACHVERHALT

Eine Firma plant fünf Chalets auf dem Gebiet einer Gemeinde mit einem Zweitwohnungsanteil von über zwanzig Pro-

zent. Vier Chalets sind als Touristenunterkunft vorgesehen, eins davon als Erstwohnung. Das Baugesuch wird eingereicht und die Bewilligung trotz Einsprachen erteilt. Die Einsprecher halten fest, dass es sich beim Bauvorhaben um Zweitwohnungen handelt und nicht um Touristenunterkünfte. Eine Wohnung gilt als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird und wenn sie nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers zugeschnitten ist. Der Walliser Regierungsrat kommt erstinstanzlich zum Schluss, dass es sich um Touristenunterkünfte handelt. Er lehnt den Rekurs der Einsprecher ab, die sich danach ans Kantonsgericht wenden. Das Kantonsgericht teilt ihre Sicht der Dinge und heisst den Rekurs gut.

BEGRÜNDUNG

Die Kantonsrichter setzten sich mit der Frage auseinander, was eine Touristenunterkunft ist. Die Definition des Zweitwohnungsgesetzes wird in der entsprechenden Verordnung präzisiert, die Folgendes festhält: Ein strukturierter Beherbergungsbetrieb im Sinne des Gesetzes liegt vor, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: Der Betrieb umfasst hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden. Er weist ein hotelähnliches Betriebskonzept auf. Die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs ist sichergestellt.

Die Firma sieht in ihrem Konzept die Möglichkeit vor, sowohl Badetücher als auch Bettwäsche gegen Bezahlung einer entsprechenden Gebühr pro Person und pro Woche auszugeben. Auch werden eine Endreinigung gegen Entgelt und ein Brotlieferdienst angeboten. Diese Leistungen werden vom Kantonsgericht nicht als hotelmässige Dienstleistungen qualifiziert, da die Erwartungen der Gäste an Hotelbetriebe höher sind. Auch an der Infrastruktur mangelt es, wie das Kan-

tonsgericht aufzeigt: Das Problem besteht nicht im Umstand, dass weder Wellness- noch Fitnessanlagen geplant sind. Auch nicht in der Tatsache, dass den Gästen kein Restaurant zur Verfügung steht. Den Richtern fehlen aber die Grundaussstattungen der Hotellerie. Daran vermag auch das Vorhandensein einer «Pseudo-réception», in welcher sich die Eigentümerin der Anlage als Immobilienfirma einquartiert hat, nichts zu ändern. Beim Bauvorhaben handelt es sich somit um keinen strukturierten Beherbergungsbetrieb im Sinn der Zweitwohnungsverordnung, sondern um «verschleierte» Zweitwohnungsbauten. Der Entscheid ist aufgrund der gesetzlichen Grundlagen durchaus nachvollziehbar.

LEHRE

Aus dem Urteil geht eindeutig die Lehre hervor, dass es sich nicht lohnt, zu versuchen, die gesetzlichen Bestimmungen bewusst oder unbewusst zu umgehen. Wenn ein Projekt keine richtigen Touristenunterkünfte (oder echte Erstwohnungen) zum Gegenstand hat, dann ist dringend zu empfehlen, die Finger davon zu lassen. Das Ergebnis des Urteils ist auch eine Mahnung an diejenigen Gemeinden, die immer wieder – aus nachvollziehbaren Gründen – der Versuchung nicht widerstehen können, entsprechende Baugesuche wohlwollend zu prüfen.

Im Übrigen ist hervorzuheben, dass die treibenden Kräfte der Zweitwohnungsinitiative die Inkraftsetzung der gesetzlichen Grundlagen nicht als Ziel betrachten, sondern als Start. Genau wie zu Versailles' Zeiten scheinen sie in der ganzen Schweiz über ein Netz interessierter und selbstloser Bürger zu verfügen. Sie verfolgen die Geschehnisse aufmerksam – manchmal sogar aus ihren eigenen Ferienresidenzen vor Ort –, um sie dann der Zentrale zu übermitteln, welche die entsprechenden Schritte systematisch einleitet. Dies leider auch in Fällen, die keine sind. Die Wahrscheinlichkeit, bei grenzwertigen Baugesuchen ertappt zu werden, ist somit höher als bei anderen Tätigkeiten, die an die Grenzen des Zulässigen stossen beziehungsweise diese überschreiten.

ZUKUNFT

Der Autor wagt es nicht, eine Prognose für die Zukunft zu machen. Er hegt aber die Hoffnung, dass sich früher oder später eine «révolution suisse» – selbstverständlich auf geistiger Ebene – abzeichnen wird. Das Ziel dabei, das Gesetz entsprechend zu revidieren, um taugliche Instrumente zum echten Schutz der Berglandschaft zu schaffen. Schutz bedeutet aber nicht die Schaffung von Reservaten oder Museumstälern, um die Sinne von Touristen zu erfreuen, die sich einige wenige Tage pro Jahr als Rinder fühlen und auf grünen Wiesen weiden wollen, bevor sie den Weg in die Niederungen der Talebenen finden – wohl vergessend, dass die Berge ein Lebensraum sind. Dort wohnen Menschen, die auch leben müssen und zum Beispiel die schönen Wiesen bewirtschaften. Diese «révolution» hat «bien sûr» stattzufinden, ohne das Volk blenden zu wollen. Und vor allem, ohne auf die Erhaltung von Eigenprivilegien zu zielen, um diese dann den anderen vorzuenthalten. Das Erreichen der Egalité (die in unserer Bundesverfassung festgelegt ist) wäre schon ein Erfolg, und wenn dazu noch die Liberté (auch in unserer Bundesverfassung festgelegt) kommen würde, umso besser. Für die Fraternité wird der Weg vermutlich noch lang sein. Jedenfalls ist zu hoffen, dass auch in Bern einmal zu hören sein wird: Auf, Kinder des Vaterlandes, der Tag des Ruhmes ist gekommen.

Walter Maffioletti, Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ist als Rechtsanwalt mit Schwerpunkt Baurecht bei Vialex Rechtsanwälte mit Sitz in Zürich, Bern und Lugano beratend und prozessierend tätig. Er unterrichtet und referiert bei verschiedenen Ausbildungsstätten und Organisationen.



DAS HORRORHAUS IN FORELLO EIN FALL FÜR DIE ZEITREISE

7 Jahre sind vergangen, seit ich beim grössten Regenwetter am Monte San Giorgio, Teil des Unesco-Weltkulturerbes, unterwegs war. 250m unterhalb des Gipfels entdeckte ich ein für den Ort viel zu grosses Gebäude. Auch fehlte der Bezug zur Landschaft (gem. Leitsatz 7 des SIA-Positionspapiers «Landschaft»). Auf jeden Fall fotografierte ich das Haus, welches in meiner letzten Kolumne als Cliffhanger diente. Das Absperrband, die Baufälligkeit und der Umstand, in den letzten zwei Stunden nur dem Postauto-Chauffeur begegnet zu sein, hatten mich von einer Innenbesichtigung abgehal-

ten. Später auf dem Monte San Giorgio konnte ich in der Schutzhütte neben der Kapelle meine Unterlagen im Trockenen anschauen: Nirgends ist ein Hinweis zu diesem mysteriösen Gebäude bei Forello zu finden. Auf dem Rückweg nach Meride, Ort des von Mario Botta konzipierten Sauriermuseums, bin ich erneut vor dem Haus stehen geblieben. Daheim recherchierte ich nochmals – ohne Erfolg –, und so habe ich das Foto vergessen.

2017 besuchte ich das älteste christliche Bauwerk der Schweiz: das Baptisterium in Riva San Vitale. Später im Nachbardsdorf Brusino Arsizio, rund 2km Luftlinie

von Forello entfernt, entdeckte ich bei einem Seitenaltar der Kirche das Diorama zum Leben von Beato Manfredo Settala (gestorben 1217). Es zeigte seine Eremitenklause auf dem Monte San Giorgio und Szenen seines Lebens, mit weiteren Gebäuden am Berg. Dabei erinnerte ich mich sofort wieder an das mysteriöse Haus. Zeitgemäss rief ich das Inventar der Kulturgüter des Kantons Tessin auf dem Smartphone auf, wieder ohne Fund. Eine interessante Spur eröffnete sich aber: die alte Ölfabrik in Meride. Steckt das Geheimnis des Hauses im Untergrund? Bei der Swisstopo zeigt das Inventar mineralischer Rohstoffe, dass 1km von Forello entfernt Asphaltgestein und Bitumen gefördert wurden. In der Ölfabrik erfolgte bis 1954 eine Weiterverarbeitung, auch zur antiseptisch wirkenden Salbe «Saurolo». Übrigens fand 1919 der Paläontologe Bernhard Peyer in einem Steinhaufen ebendieser Fabrik die erste Ichthyosaurier-Flosse. Der Fund der Flosse löste den Start der Fossilienforschung mit späterer Aufnahme ins Weltkulturerbe aus.

Doch jetzt gilt es, die Frage zu beantworten: Seit wann gibt es «unser» Gebäude? Die Zeitreise von Swisstopo erlaubt, frühere Kartenversionen aufzurufen. Auf jeden Fall ist bei Forello auf der Karte von 1953 kein Gebäude zu finden. 1954 taucht es auf, mitten auf einer Wiese. Ab 1995 ist das Gebiet verwaldet. Also Fehlanzeige mit der Ölproduktion. Unterdessen weiss ich, dass der Wanderkolumnist Thomas Widmer dieses 2014 als Horrorhaus von Forello bezeichnete. Und ein Kommentator des Blogs ergänzte, dass nach dem 2. Weltkrieg versucht wurde, die Alpwirtschaft einzuführen, wegen Wassermangel das Vorhaben allerdings aufgegeben werden musste. Andere Hinweise bestätigen diese These. Dank einem unpassenden Gebäude an einem Unort konnte einiges Wissenswertes zur kulturellen Entwicklung am Monte San Giorgio erschlossen werden. Es lohnt sich daher, genauer hinzuschauen.

Dr. Urs Wiederkehr ist Bauingenieur und Leiter Dienstleistungen und Form (Weiterbildung) der Geschäftsstelle des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA). In dieser 8-teiligen Kolumne gibt er Tipps, wie jeder Einzelne auch das unbekanntere Kulturerbe mit digitalen Helfern entdecken kann.

TIPPS

Die Zeitreise von Swisstopo www.swisstopo.admin.ch/Zeitreise zeigt Karten früherer Epochen an. Der gewünschte Ort kann oben gesucht und mit dem Jahresschieber – ein Jahr zwischen 1864 und 2013 – ausgewählt werden.

Das Inventar der Kulturgüter des Kantons Tessin (Inventario dei beni culturali IBC) www.4.ti.ch/dt/dstm/sst/ubc/temi/inventario-dei-beni-culturali/consultazione/consultazione ermöglicht die Suche in Gemeinde, im Beispiel in «Mendrisio-Meride». Die Funde lassen sich auf der Karte darstellen und oft ist auch ein Foto hinterlegt.

Die Spezialkarten der Swisstopo können unter map.geo.admin.ch aufgerufen werden. Auf der linken Seite «Thema wechseln» wählen. Im Beispiel wird «Geologie», dann «Mineralogische Rohstoffe» angewendet. Es lohnt sich auf jeden Fall, die Wahlmöglichkeiten genauer anzuschauen.