

Lezzi, Maria

## Article

# Raumentwicklung im Alpenland Schweiz

Raumentwicklung – ARL-Journal für Wissenschaft und Praxis

### Provided in Cooperation with:

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft

*Suggested Citation:* Lezzi, Maria (2024) : Raumentwicklung im Alpenland Schweiz, Raumentwicklung – ARL-Journal für Wissenschaft und Praxis, ISSN 2943-5951, Verlag der ARL - Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, Hannover, Vol. 54, Iss. 1, pp. 15-19, <https://doi.org/10.60683/xceg-cw88>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/303275>

#### Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

#### Terms of use:

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*



<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

Maria Lezzi

# RAUMENTWICKLUNG IM ALPENLAND SCHWEIZ

Sind die Menschen in der Schweiz ein besonders flächensparendes Volk? Der Gedanke ist nicht abwegig. Tatsächlich leben und arbeiten 95 Prozent der 8,8 Millionen Schweizer Bevölkerung (Stand Ende 2022) auf nur rund 200.000 Hektar. Das ist die Gesamtfläche überbauter Bauzonen und diese machen nicht einmal fünf Prozent der Fläche der Schweiz aus (Lezzi 2023: 6).

Aber ganz so einfach ist es nicht. Vier Entwicklungen haben die Schweizer Raumplanung in den letzten zehn Jahren geprägt.

## Flächeneffizienz 1: Bauzonenmoratorium zeigt Wirkung

Der Schweiz ist es gelungen, dass die Bauzonenfläche in den letzten Jahren kaum zugenommen hat. Die geringe Zunahme ist grösstenteils auf präzisere Erhebungsmethoden zurückzuführen. Ein weiterer Grund für die Stabilität ist die erste Revision des Raumplanungsgesetzes – kurz RPG1. Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes am 1. Mai 2014 wurde ein Bauzonenmoratorium verhängt. Solange die Kantone ihre Richtplanung nicht an das RPG1 angepasst und der Bundesrat diese Anpassung genehmigt hatte, durften sie ihre Bauzonenfläche nicht vergrössern. Der letzte revidierte Richtplan – derjenige des Kantons Tessin – wurde im Herbst 2022 vom Bundesrat genehmigt (Lezzi 2023).

Ziel von RPG1 ist die Siedlungsentwicklung nach innen. Es soll an geeigneten Standorten kompakt gebaut werden, d. h. an bereits bestehenden weitgehend überbauten Gebieten mit angemessenem Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Es sollen keine intakten Landschaften verbaut werden. Die Kantone und die Gemeinden arbeiten derzeit daran, diese Vorgaben im Rahmen ihrer Nutzungsplanung umzusetzen. Konkret bedeutet dies, im Bestand lebenswerte Siedlungen zu schaffen und wo nötig auch überdimensionierte Bauzonen zurückzuzonen. Neueinzonungen bleiben die Ausnahme. Das ist eine äusserst anspruchsvolle Aufgabe, zumal die Schweizer Bevölkerung weiterhin wächst. Die Bauzonenfläche pro Kopf ist in den letzten zehn Jahren von 309 m<sup>2</sup> auf 282 m<sup>2</sup> gesunken (Lezzi 2023; ARE 2022).

Das gebremste Wachstum der Bauzonenfläche zeigt sich besonders deutlich in den ländlichen Räumen und den Berggebieten. Hier hat die Bauzonenfläche in den letzten Jahren sogar leicht abgenommen. Heute liegen 22 Prozent der Bauzonenflächen in diesen Gemeinden, obwohl diese flächenmässig rund 60 Prozent der Schweiz ausmachen. Im Kanton Graubünden beispielsweise machen die Bauzonen nur knapp ein Prozent der Gesamtfläche aus (Lezzi 2023; ARE 2022).

Wo weniger Menschen leben, fahren auch weniger Züge und Busse. Die Bauzonen in den ländlichen Gemeinden und Berggebieten sind vorwiegend gering bis gar nicht durch öffentlichen Verkehr erreichbar. In den Kantonen Glarus und Wallis beispielsweise sind nur knapp 16 Prozent der Bauzonen sehr gut bis mittelmässig erschlossen. Die restlichen 84 Prozent sind mit dem ÖV schlecht bis gar nicht erreichbar (ARE 2022).

Aus der Bauzonenstatistik des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) von 2022 geht ebenfalls hervor, dass vor allem in städtischen Gebieten die Grundstücke innerhalb der Bauzonen überbaut werden.

## Flächeneffizienz 2: Stabilisierung der Anzahl der Gebäude außerhalb der Bauzonen als neue Vorgabe

Die Entwicklung der Bauzonen ist aber nur eine der prägenden und zudem erfreulichen Entwicklungen der Raumplanung. Die andere, schleichende Entwicklung, nämlich die Bautätigkeit außerhalb der Bauzonen, geht in die entgegengesetzte Richtung. Jedes Jahr sind über 700 Hektar Siedlungsfläche außerhalb der Bauzonen hinzugekommen. 60 Hektar davon sind Gebäudeflächen. Als Folge des Strukturwandels in der Landwirtschaft und der Tierschutzvorschriften entstehen große Ställe. Und nicht zu vernachlässigen ist die zunehmende Versiegelung des Gebäudeumschwunges [laut der Nomenklatura des Schweizer Bundesamtes für Statistik bezeichnet Gebäudeumschwung Flächen, die einem Gebäude zugeordnet werden können und meist zu einem Grundstück gehören] (ARE 2023a: 9 f.). Damit geht Kulturland (landwirtschaftliche Nutzfläche und Sömme-

rungsgebiete, d. h. saisonal genutzte Alpweiden) in der Landwirtschaftszone verloren. Gleichzeitig verschwinden jährlich an die 500 Landwirtschaftsbetriebe. Der Druck ist groß, leerstehende Gebäude außerhalb der Bauzonen nicht abzureißen, sondern umzunutzen. In diesen umgenutzten Gebäuden wohnen dann häufig nichtlandwirtschaftliche Personen, sei es als Erstwohnungsbesitzende oder als Zweitwohnungsbesitzende (sogenannte „Zweitheimische“), und Letztere sind nicht begeistert von den Lärm- und Geruchsbelästigungen der primären Landnutzung. Nutzungskonflikte sind daher vorprogrammiert.

Diese Probleme wollen Bundesrat und Parlament mit der zweiten Revision des Raumplanungsgesetzes – kurz RPG2 – lösen. Die Revision wurde im Herbst 2023 nach über fünfjährigen Verhandlungen von beiden Räten einstimmig verabschiedet. Ziel ist es, die Zahl der Gebäude und die Bodenversiegelung außerhalb der Bauzonen zu stabilisieren sowie den Vorrang der Landwirtschaft zu stärken. Das Bundesgesetz sieht dafür folgende Instrumente vor:

- > Anpassung der kantonalen Richtpläne und Genehmigung durch den Bund innerhalb von fünf Jahren,
- > Abbruchprämien für nicht mehr genutzte Gebäude (finanziert u. a. aus der kantonalen oder kommunalen Planungsmehrwertabschöpfung) sowie
- > Sanktionen (jeder Neubau bedingt den Abbruch eines Gebäudes, wenn die 5-Jahres-Frist nicht eingehalten wird).

In Zusammenarbeit mit den Kantonen haben die Arbeiten zur Umsetzung von RPG2 – wie die Anpassung der Raumplanungsverordnung, die Ergänzung des Leitfadens für kantonale Richtplanung oder Abklärungen zur Datenerhebung und zu den Finanzierungen für mögliche Bundesbeiträge – begonnen. Sie werden sehr herausfordernd sein. Dies ist insbesondere auch auf eine Neuerung zurückzuführen: den Gebietsansatz. Künftig können die Kantone in bestimmten Gebieten von den engen Vorgaben des Bundesrechts zum Bauen außerhalb der Bauzonen abweichen und mehr Nutzungen zulassen, wenn dadurch einerseits die raumplanerische Gesamtsituation verbessert wird und andererseits die Mehrnutzung kompensiert wird. Dies bedingt Anpassungen der kantonalen behördenverbindlichen Richtplanung und der kommunalen, eigentümerverschuldeten Nutzungsplanung. Damit hoffen wir, in Zukunft regionalen Besonderheiten besser Rechnung tragen zu können, ohne für jede Fallkonstellation einen eigenen, für die ganze Schweiz gültigen Gesetzesartikel einführen zu müssen. Vertreter/innen vor allem aus den Berggebieten sehen darin die lang ersehnte Möglichkeit, ihre zum Teil beengten und nicht mehr zeitgemäßen Wohnverhältnisse stärker als bisher verbessern, d. h. sich vergrößern zu können. Auch der Tourismus sieht Chancen. Umweltorganisationen, Landschaftsschützer/innen sowie landwirtschaftliche Kreise hingegen begleiten die Arbeiten am RPG2 und dessen Umsetzung kritisch. Vieles ist neu und

wurde noch nie erprobt. Einige neue Ausnahmebestimmungen sind hauptsächlich dem freundeidgenössischen Kompromiss geschuldet. [Das politische System der Schweiz basiert auf Kompromissbereitschaft: Das sogenannte Konkordanzsystem gründet auf der kontinuierlichen Suche eines Gleichgewichts oder Kompromisses zwischen den Parteien und den verschiedenen sprachlichen, sozialen und politischen Kulturräumen, welche die Schweiz ausmachen.]

### Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum

Die Raumentwicklung in der Schweiz sieht sich neben der Flächeneffizienz zunehmend mit weiteren, gesellschaftlichen Herausforderungen konfrontiert. In den Medien wird seit rund eineinhalb Jahren eine „Wohnungsnot“ heraufbeschworen. Davon kann keine Rede sein, denn die am 1. Juni 2023 ausgewiesene Leerwohnungsziffer liegt gesamtschweizerisch bei 1,15 Prozent (und nicht unter einem Prozent). In Städten und in Tourismusgemeinden ist die Situation allerdings angespannt und diese Anspannung nimmt weiter zu. Zudem sind immer mehr Regionen und Marktsegmente betroffen. Wir gehen davon aus, dass die Schweiz auf eine Wohnungsknappheit zusteuert, da Angebot und Nachfrage auf dem Schweizer Wohnungsmarkt seit geraumer Zeit auseinanderklaffen (WBF 2024).

Seit 2018 ist die Wohnbautätigkeit rückläufig. Baumaterialien sind teurer geworden und die Hypothekenzinsen gestiegen, was Anlagealternativen im Vergleich zu Immobilien attraktiver macht. Es fehlt an (Bau-)Fachkräften. Regulierungen und Rechtsmittelverfahren bei Planungs- und Baubewilligungsverfahren durch Nachbarn, Behörden oder Organisationen werden überdies als Erklärungen für die Knappheit ins Spiel gebracht. Möglicherweise spielen dabei auch die Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (insbesondere RPG1) und – in den Tourismusgemeinden – die Umsetzung und Wirkungsweise des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) eine gewisse Rolle. Evidenzbasierte und gesamtschweizerische Grundlagen fehlen allerdings. Das ARE hat Ende 2023 eine Studie in Auftrag gegeben, die folgende Fragen beantworten soll:

- > Welche Faktoren beeinflussen die Entwicklung der Wohnbautätigkeit und des Wohnungsangebots in den Schweizer Gemeinden im Laufe der Zeit?
- > Wie stark sind die Wirkungszusammenhänge?
- > Welche regionalen und raumtypischen Unterschiede lassen sich nachweisen?

Für das Jahr 2023 wurden rund 43.000 neue Wohnungen prognostiziert. 2018 waren es 53.000. Und die Ausichten für die Wohnbautätigkeit sind nicht vielversprechend, im Gegenteil. Die erteilten Baubewilligungen für Neubauten sind zwischen 2016 und 2023 um über 30 Prozent zurückgegangen. Entsprechend wird die Neubautätigkeit noch stärker sinken.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hingegen hoch: Die Zuwanderung nimmt seit 2022 wieder zu und wird zu einem großen Teil durch den Fachkräftemangel getrieben. Zudem steigen durch die Alterung der Gesellschaft und veränderte Lebensstile die Zahl der Haushalte und der Flächenbedarf pro Person.

Bei dem skizzierten Rückgang der Wohnbautätigkeit und einer geschätzten Wohnungsnachfrage in der Größenordnung von 50.000 Einheiten pro Jahr ist künftig somit ein Defizit von 7.000 bis 10.000 Wohnungen pro Jahr wahrscheinlich (WBF 2024).

Die Folgen einer solchen Entwicklung sind bereits heute spürbar. Die Angebotsmieten steigen, zeitversetzt auch die Bestandsmieten. Steigende Energiepreise erhöhen die Wohnkosten insgesamt. Perspektivisch werden auch Haushalte des Mittelstandes Schwierigkeiten haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Entsprechend wird die Wohnungsknappheit häufiger in den Medien thematisiert.

Um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken, hat der Vorsteher des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) im Mai 2023 die Behörden von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden, die Bau- und Immobilienwirtschaft, die Mieterverbände sowie Fachverbände der Architektur und der Raumplanung zu einem Runden Tisch eingeladen. Der zweite Runde Tisch fand am 13. Februar 2024 statt. Dabei wurde ein Aktionsplan mit einem Mix von Maßnahmen verabschiedet (WBF 2024). Diese lassen sich in folgende Bereiche unterteilen:

- a Innenentwicklung erleichtern und qualitätsvoll umsetzen;
- b Planungs- und Baubewilligungsverfahren stärken und beschleunigen;
- c Genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum schaffen.

Die Umsetzung liegt bei den zuständigen Partnern und verändert die Zuständigkeiten zwischen den Staatsebenen nicht. In der Schweiz ist es Aufgabe der Bau- und Immobilienwirtschaft, Wohnraum zu schaffen. Der Staat setzt dafür die Rahmenbedingungen. Finanzielle Maßnahmen sind derzeit politisch und finanziell nicht spruchreif. Das wären z. B. ein Vorkaufsrecht der Gemeinden für gemeinnützigen Wohnungsbau oder die Förderung von preisgünstigen Mietwohnungen oder Wohneigentum durch zinslose oder zinsgünstige Darlehen oder Bürgschaften (d. h. die Reaktivierung einer seit 2007 vorläufig nicht angewendeten Gesetzesbestimmung) (WBF 2024).

Die Raumplanung ist in besonderem Maße aufgerufen, zur Lösung beizutragen und das Wohnraumangebot nachhaltig zu verbessern. Schnelle Lösungen mit Blick auf die Wohnungsknappheit gibt es nicht. Wir sind aber gefordert, die Innenentwicklung konsequent umzusetzen, die Verfahren (inkl. Mitwirkungs-, Einsprache- und Rechtsmittelverfahren) wo möglich zu beschleunigen, ohne dabei

Abstriche bei der Qualität zu machen, und einfacher und kostengünstiger zu bauen. Mit Interesse verfolgen wir, als Schweizerische Raumplanung, daher auch die aktuelle Diskussion in Deutschland, insbesondere auch zum Gebäudetyp E [„E“ im Sinne von „Einfach Bauen“ oder „Experimentelles Bauen“].

### Exkurs: Blick in die touristischen Hotspots der Alpen

Die Immobilienpreise in den touristischen Hotspots sind stark gestiegen. Dies liegt primär an der steigenden Nachfrage nach Zweitwohnungen. Die Gründe dafür sind vielfältig: Die geringen Zinsen in der Vergangenheit haben Immobilienanlagen attraktiv gemacht, und die Covid-Pandemie sowie die Möglichkeit, vermehrt mobil oder im Homeoffice zu arbeiten, haben die Nachfrage nach Zweitwohnungen erhöht. Der Bau von neuen Zweitwohnungen ist hingegen stark limitiert. In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent ist seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 der Bau neuer Zweitwohnungen grundsätzlich verboten. Davon sind vor allem alpine Tourismusregionen betroffen.

Das in der ersten Wirkungsanalyse von 2021 festgestellte Überangebot an Zweitwohnungen ist vielerorts praktisch verschwunden (siehe Ergebnisse des Zweitwohnungsmonitorings von IC Infraconsult 2023 im Auftrag des ARE sowie ARE 2023b). In der Folge hat auch die Nachfrage nach altrechtlichen Wohnungen zugenommen. Dabei handelt es sich um Wohnungen, die bereits vor der Annahme der Zweitwohnungsinitiative bestanden. Sie sind in der Nutzung frei und werden in vielen Fällen als Erstwohnungen genutzt. Für die Eigentümer/innen ist es jedoch finanziell sehr attraktiv, altrechtliche Wohnungen als Zweitwohnungen zu verkaufen oder zu vermieten (ARE 2023b).

Für die einheimische Wohnbevölkerung, Zugezogene sowie Beschäftigte im Dienstleistungssektor sind die Wohnungspreise in den touristischen Hotspots dadurch oft unerschwinglich geworden. Die Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnungen und die Schwierigkeit, bezahlbaren Wohnraum zu finden, lösen Verdrängungen, Abwanderungen und damit auch längere Pendlerwege aus. Neben sozialpolitischen Fragen hat die Wohnungsknappheit daher immer mehr Auswirkungen auch auf Umwelt, Ressourcen und Infrastruktur.

Ältere Menschen ziehen eher in zentralere Talgemeinden oder in die nächstgelegene Agglomeration (z. B. Visp-Brig, Chur, Martigny, Monthey, Interlaken). Erwerbstätige hingegen wandern in Gemeinden ab, wo günstig gemietet oder Wohneigentum erworben werden kann. Im Kanton Bern sind dies beispielsweise Zweisimmen, Frutigen, Interlaken und Spiez. Im Kanton Graubünden sind dies Chur, Zernez, Poschiavo, das Unterengadin oder auch Tirano (I) und Chiavenna (I) (ARE 2023b).

Kantone und Gemeinden können Maßnahmen ergreifen, um die Umnutzungen von Erstwohnungen in Zweitwohnungen einzuschränken. Dazu gehören beispielsweise vorgeschriebene Erstwohnungsanteile bei Um- und Ersatzneubauten oder die Vergabe von Bauland im Baurecht mit

der Vorgabe zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) sieht solche Maßnahmen vor. Gemäß der von IC Infraconsult 2023 durchgeführten Erhebung sind aber erst wenige Gemeinden dabei, diese umzusetzen.

In Pontresina, einem Dorf im Oberengadin mit rund 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und einem Zweitwohnungsanteil von 65 Prozent, will die Gemeinde eine Zweitwohnungsabgabe einführen. Besitzer/innen von Ferienwohnungen sollen eine jährliche Abgabe entrichten. Je mehr die Wohnung genutzt wird, desto geringer wäre die Abgabe. Für „warme Betten“ – das heißt eine Wohnung, die 150 Tage und mehr pro Jahr von Touristinnen/Touristen bewohnt wird – würde die Abgabe entfallen. Die so erzielten Einnahmen würden in einen kommunalen Fonds zur Förderung von bezahlbarem Erstwohnraum fließen. Die Maßnahme ist umstritten, wie die öffentliche Debatte dazu zeigt. Am 8. Januar 2024 startete das einmonatige Mitwirkungsverfahren. Entschieden wird schließlich in einer Gemeindeversammlung (Versammlung der Stimmberechtigten von Pontresina). Auch der Kanton hat hier noch ein Wort mitzureden (Gemeinde Pontresina 2024; Zucker 2024).

Anfang 2024 fand unter der Federführung des ARE zusammen mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und dem Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) ein Erfahrungsaustausch statt, um Gemeinden in Tourismusgebieten beim Erhalt von bezahlbaren Erstwohnungen zu unterstützen. Geplant ist, gute Beispiele zu sammeln, Arbeitshilfen zu entwickeln und damit eine der Maßnahmen des Aktionsplans Wohnungsknappheit umzusetzen (ARE 2024).

## Beschleunigung und Orientierung

Bereits vor dem Runden Tisch „Wohnungsknappheit“ wurden immer wieder Beschleunigungsmaßnahmen für die Planung als Lösungsstrategie vorgeschlagen. In der Schweiz erhofft man sich dadurch z.B. eine schnellere und vermehrte Produktion von erneuerbaren Energien aus Sonne (v.a. Photovoltaik-Freiflächenanlagen), Wind- und Wasserkraft. Dementsprechend wurden verschiedene Gesetzesentwürfe verabschiedet, die entweder von der Bundesversammlung, dem eidgenössischen Parlament („Solarexpress“, „Windexpress“) oder vom Bundesrat („Sichere Stromversorgung“-Erlass) angestoßen wurden. Zum Letztgenannten findet im Frühsommer 2024 eine Referendumsabstimmung auf nationaler Ebene statt. Das ARE war im Weiteren federführend bei der Erarbeitung des Beschleunigungserlasses für national bedeutsame Energieproduktionsanlagen. Einige Stichworte aus der bundesrätlichen Botschaft dazu lauten:

- > Festlegung von Eignungsgebieten im Richtplan; konzentrierte, kantonale (statt teilweise kommunale) Plangenehmigungsverfahren;
- > nur noch ein letztinstanzlicher kantonaler Gerichtsentscheid;

- > Einsprachemöglichkeit nur für nationale Verbände; Regelfristen von 180 Tagen für Behörden und Gerichte.

Die Vorlage befindet sich aktuell in der parlamentarischen Beratung und kann folglich noch wesentliche Änderungen erfahren (UVEK 2024).

ARL-Präsident Prof. Dr. Axel Priebs (2023) sagte anlässlich des 50-jährigen Jubiläums der Landesarbeitsgemeinschaft Baden-Württemberg der ARL am 10. November 2023 in Stuttgart: „Neben der Nutzung der *Beschleunigungspotenziale* sollten wir uns stärker auf unsere *Kernkompetenzen mit tatsächlichem Gestaltungspotenzial* konzentrieren!“. Er wies zudem darauf hin, dass es „(...) in unsicherem Gelände und bei schlechter Sicht wichtig ist, die Richtung zu kennen, die zum Ziel führt. Dabei sind manchmal Umwege und Neuorientierung wichtig.“ Der Landesentwicklungsplan und der Regionalplan böten Orientierung in unsicheren Zeiten.

Das gilt auch für die Schweiz. Damit wir Herausforderungen – wie Klimawandel, technologische Entwicklungen, Bevölkerungswachstum oder die Versorgung mit Energie, Wasser und Nahrungsmitteln – besser bewältigen, den Wandel gestalten und als Chance nutzen können, brauchen wir eine gemeinsame Vorstellung davon, wie die Schweiz im Jahr 2050 aussehen soll. Zu diesem Zweck aktualisiert das ARE im Auftrag des Eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) und in Zusammenarbeit mit Bundesstellen, den Kantonen, Städten und Gemeinden das Raumkonzept Schweiz, den tripartiten räumlichen Orientierungsrahmen von 2012. Eine öffentliche Konsultation ist für Ende 2024 geplant (siehe auch: [www.raumkonzept-schweiz.ch](http://www.raumkonzept-schweiz.ch)).

Gemäß dem heutigen Arbeits- und Diskussionsstand würde das aktualisierte Raumkonzept folgende Zielelemente enthalten: lebenswert, vielfältig, vernetzt. Die Lebensgrundlagen sollen dauerhaft gesichert sein. In allen Regionen der Schweiz kann nachhaltig gewirtschaftet und gelebt werden.

---

### Literatur

- ARE – Bundesamt für Raumentwicklung (2022): Bauzonenstatistik Schweiz 2022 – Statistik und Analysen. Bern.
- ARE – Bundesamt für Raumentwicklung (2023a): Monitoring Bauen ausserhalb der Bauzonen – Standbericht. Bern.
- ARE – Bundesamt für Raumentwicklung (2023b): Die Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen steigt an – strukturelle Veränderungen im Berggebiet nehmen zu. Medienmitteilung des Bundesamtes für Raumentwicklung, 9. Mai 2023. <https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/medienmitteilungen/medienmitteilungen-im-dienst.msg-id-94936.html> (25.02.2024).
- ARE – Bundesamt für Raumentwicklung (2024): Dokumentation Erfahrungsaustausch 'Erstwohnraum in Tourismusgebieten im Alpenraum'. Bundesamt für Raumentwicklung, Bundesamt für Wohnungswesen und Staatssekretariat für Wirtschaft (Hrsg.). Bern. [https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/recht/dokumente/bericht/erfa-erstwohnraum.pdf.download.pdf/Erfa%20Wohnen%20im%20Berggebiet\\_Dokumentation%20der%20Ergebnisse.pdf](https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/recht/dokumente/bericht/erfa-erstwohnraum.pdf.download.pdf/Erfa%20Wohnen%20im%20Berggebiet_Dokumentation%20der%20Ergebnisse.pdf) (28.02.2024).

**Gemeinde Pontresina (2024):** Öffentliches Mitwirkungsverfahren zur Teilrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Pontresina und zur Einführung von anderen Massnahmen zur Linderung der Wohnungsnot.

[https://www.gemeinde-pontresina.ch/fileadmin/user\\_upload/pdf/news/Responsive\\_PDF\\_Fragbogen\\_fuer\\_Mitwirkungsverfahren.pdf](https://www.gemeinde-pontresina.ch/fileadmin/user_upload/pdf/news/Responsive_PDF_Fragbogen_fuer_Mitwirkungsverfahren.pdf) (25.02.2024).

**IC Infraconsult et al. (2023):** Monitoring und Analyse des Vollzugs und der Wirkungen des Zweitwohnungsgesetzes. Schlussbericht. Im Auftrag des Bundesamtes für Raumentwicklung und des Staatssekretariats für Wirtschaft. Bern.

**Lezzi, M. (2023):** Werden die Tourismus-Destinationen in den Bergen zugebaut? In: montagna 10, 6-7.

**Priebs, A. (2023):** Landes- und Regionalplanung – Leistungsträger in Zeiten der Auf- und Umbrüche. Vortrag auf der Jubiläumsveranstaltung „50 Jahre Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in Baden-Württemberg“ am 10.11.2023 in Stuttgart.

**UVEK – Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (2024):** Sichere Stromversorgung.

<https://www.uvek.admin.ch/uvek/de/home/energie/stromversorgungssicherheit.html#-770537113> (17.02.2024).

**WBF – Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (2024):** Aktionsplan Wohnungsknappheit. Runder Tisch vom 13. Februar 2024. Bern.

[https://www.wbf.admin.ch/wbf/de/home/dokumentation/nsb-news\\_list.msg-id-100019.html](https://www.wbf.admin.ch/wbf/de/home/dokumentation/nsb-news_list.msg-id-100019.html) (25.02.2024).

**Zucker, A. (2024):** Wohnungsnot in den Bergen. Zweitwohnungsbesitzer verdrängen Familien. In: NZZ – Neue Züricher Zeitung am Sonntag, 10. Februar 2024.



#### **DR. MARIA LEZZI**

ist seit Juli 2009 Direktorin des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) mit Sitz in Bern. Von 1996 bis 2001 war die promovierte Geographin stellvertretende Geschäftsführerin der Regio Basiliensis, der Schweizer Partnerin in der internationalen Zusammenarbeit in der Grenzregion am Oberrhein. Danach leitete sie acht Jahre lang die Hauptabteilung Planung im Hochbau- und Planungsamt des Kantons Basel-Stadt.

Tel +41 58 462 40 51  
maria.lezzi@are.admin.ch