



---

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

Bahnhofstrasse 15  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 55  
buwd@lu.ch  
www.lu.ch

Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Per E-Mail:

[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Luzern, 7. Februar 2023

Protokoll-Nr.: 104

**Parlamentarische Initiative 20.456 «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben»**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 23. Januar 2022 haben Sie uns die Unterlagen zur oben erwähnten parlamentarischen Initiative zur Vernehmlassung zukommen lassen. Im Namen und Auftrag des Regierungsrates äussern wir uns dazu wie folgt:

*Art. 11 Abs. 2, 3 und 4*

Mit der Revision wird eine erweiterte Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone geschaffen. Damit können Gebäude anstelle einer unverhältnismässigen Sanierung mit einem Neubau für das zeitgemässe Wohnen ersetzt werden. Mit der Standortverschiebung können öffentliche Interesse wie die ordentlichen Abstände zu Wald, Gewässer und Strassen berücksichtigt werden. In den letzten Jahren waren wenige Einzelfälle betroffen, bei denen ein Ersatzneubau mit Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30% und eine Standortverschiebung nicht bewilligt werden konnten. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass mit der vorgeschlagenen Änderung der Zweitwohnungsanteil im Kanton Luzern unwesentlich beeinflusst wird.

Das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) hat auch massgebende Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung in betroffenen Gemeinden und tangiert damit Kernanliegen der Denkmalpflege. So ist das 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz den betroffenen Gemeinden und Kantonen mit zahlreichen Ausnahmen entgegengekommen. Dies insbesondere, um den Gebäudeunterhalt zu sichern und Rechtssicherheit beim Status der altrechtlichen Wohnungen zu gewährleisten. Heute können sämtliche Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 erstellt wurden, als Zweitwohnungen verkauft werden. Ohne Veränderung des Status als altrechtliche Wohnung darf die Hauptnutzfläche bei Sanierungen um 30% erweitert werden. Ebenso gelten Wiederaufbauten im bestehenden Volumen als altrechtliche Wohnungen. Aus Sicht der Kantonalen Denkmalpflege ist anzuerkennen, dass beim Abbruch und Wiederaufbau von

altrechtlichen Wohnungen eine grössere Flexibilität bezüglich der Standortwahl bessere ortsbauliche Lösungen hervorbringen könnte. Dieses Anliegen lässt sich mit folgender Ergänzung in Art. 11 Abs. 2 ZWG umsetzen: «Beim Wiederaufbau sind Standortverschiebungen zulässig, sofern sie zur Verbesserung der Gesamtsituation und insbesondere des Ortsbildes beitragen».

*Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup>*

Im Kanton Luzern sind die Gemeinde Flüfli, Vitznau und Weggis von der Zweitwohnungsgesetzgebung betroffen. Es ist davon auszugehen, dass bei allen Gemeinden der gleich grosse Handlungsspielraum gemäss Art. 11 ZWG gewährt wird.

Zusammenfassend können wir der vorgeschlagenen Änderung des Zweitwohnungsgesetzes aus Sicht des Kantons Luzern zustimmen, zumal unser Kanton von diesem Gesetz – wie zuvor dargelegt – vergleichsweise wenig betroffen ist. Daher werden wiederum auch die Auswirkungen der Revision voraussichtlich eher von ungeordneter Bedeutung sein.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und die Berücksichtigung unserer Bemerkungen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter  
Regierungsrat