

Zürich, 11. Juli 2023

## Vernehmlassung zur Änderung des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) – Umsetzung der Pa. Iv. 19.409 Bregy «Kein ‹David gegen Goliath› beim Verbandsbeschwerderecht»

### Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 11. April 2023 hat die nationalrätliche Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK-N) zur Vernehmlassung über den Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) eingeladen. Mit der Änderung soll die [Pa. Iv. 19.409 Bregy «Kein ‹David gegen Goliath› beim Verbandsbeschwerderecht»](#) umgesetzt werden.

Der Initiant begründet seinen Vorstoss damit, dass Bürgerinnen und Bürger, die lediglich kleinere Bauvorhaben realisieren möchten, Verbandsbeschwerden nach [Art.12 ff. NHG](#) gewärtigen müssen, weil das NHG – anders als das Umweltschutzgesetz (USG) – keinerlei Einschränkung des Beschwerderechts von Umweltorganisationen kennt. Er schlägt den Ausschluss des Verbandsbeschwerderechts bei Projekten innerhalb der Bauzone, jedoch ausserhalb von geschützten Dorfkernen und Stadtzentren, mit weniger als 600 Quadratmetern Bruttogeschossfläche oder anderen klar definierbaren Kriterien vor.

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz nimmt in der Folge zum Vorentwurf und zu den Minderheitsanträgen der UREK-N Stellung.

### Beurteilung der Vorlage

Umfang des Anwendungsbereichs: kritische Beurteilung der Flächengrenzwerts

Das im USG und NHG eingeräumte Verbandsbeschwerderecht wird im Grundsatz nicht bestritten. Angesichts der sich zunehmend überlagernden Interessen ist es angezeigt, dass Organisationen, die sich dem Naturschutz, dem Heimatschutz, der Denkmalpflege oder verwandten Zielen widmen, mittels Beschwerden für öffentliche Interessen einsetzen können. In der Summe führt dies zu einer breiter abgestützten Siedlungsentwicklung. Problematisch ist das Verbandsbeschwerderecht dort, wo es exzessiv und rein präventiv eingesetzt wird und aus der Sicht der Raumplanung unbestrittene Projekte verhindert, verzögert und verteuert werden.

Mit den im Vorentwurf als Grenzwert definierten 400 Quadratmetern Geschossfläche weicht die UREK-N vom Vorschlag des Initianten nach unten ab. Bemisst man die durchschnittliche Bruttogeschossfläche – als Näherung zu der im Entwurf genannten und im Bericht gemäss SIA umschriebenen Geschossfläche – einer Wohneinheit, so wären durch die Änderung des NHG lediglich sehr kleine Bauprojekte vom

Verbandsbeschwerderecht geschützt. Gemäss Daten des Beratungsunternehmens Wüest Partner verfügen Einfamilienhäuser in der Schweiz über alle Bauperioden hinweg über eine Bruttogeschossfläche von 162 Quadratmetern, Eigentumswohnungen über eine solche von 137 Quadratmeter und Mietwohnungen über eine von 92 Quadratmetern (Mehrparteienliegenschaften zzgl. Nebenräume; Immo-Monitoring 2023/2, «Der Schweizer Immobilienmarkt auf einen Blick»), wobei neuere Gebäude eine grössere durchschnittliche Geschossfläche aufweisen als ältere. Erfasst von der Erleichterung wären somit nach heutigem Baustandard lediglich Einfamilienhäuser oder kleinflächige Doppel­einfamilienhäuser sowie Gebäude mit höchstens 3 Eigentums- oder Mietwohnungen. Die Wirkung der Änderung des NHG wäre somit sehr limitiert. Der SVIT Schweiz beurteilt die Grenze von 400 Quadratmetern darum kritisch.

Weiter erschliesst es sich dem SVIT Schweiz nicht, warum sich der Ausschluss des Beschwerderechts lediglich auf Wohnbauten beziehen soll. Zonenkonforme gewerbliche und gemischt genutzte Liegenschaften sollten im Grundsatz ebenfalls unter die Ausschlussregelung fallen.

Der SVIT Schweiz ruft die UREK-N dazu auf, den Grenzwert von 400 Quadratmetern zu überprüfen und gegebenenfalls auf z.B. 600 Quadratmeter zu erhöhen sowie sämtliche zonenkonformen Bauten der Ausnahmeregelung zu unterstellen. Gleichzeitig – und quasi im Gegenzug – sollen die Umstände, unter denen das Beschwerderecht beibehalten werden soll, expliziter umschrieben werden, um unmissverständlich festzuhalten, dass die Interessenabwägung zwischen den Zielen der Bauherrschaft und jenen des Naturschutzes, des Heimatschutzes und der Denkmalpflege in sensiblen Verhältnissen stattfinden muss. Als sensible Verhältnisse können aus Sicht des SVIT Schweiz bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten und Kulturdenkmäler von nationaler, kantonaler oder kommunaler Bedeutung gelten.

#### Beurteilung der Minderheitsanträge

##### **Minderheit Jauslin et. al. zu Art. 12 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG**

Die Minderheit Jauslin et. al. fordert einen Grenzwert von 250 Quadratmetern. Mit einem solchen wäre die Änderung des NHG aus den oben genannten Gründen praktisch irrelevant. Der Antrag der Minderheit wird darum abgelehnt.

##### **Minderheit Munz et. al. zu Art. 12 Abs. 1<sup>bis</sup> Bst. c NHG**

Die Minderheit Munz et. al. fordert, dass das Beschwerderecht innerhalb von Bauzonen beibehalten werden soll, die für eine Auszonung als geeignet erscheinen. Massgebend für die Beurteilung eines Bauprojekts ist die aktuell geltende Zonenordnung. Dabei ist eine mögliche Entwicklung der Bauordnung unerheblich. Die Anwendung einer solchen Regelung wäre mit erheblicher Unsicherheit für Bauherren und Bewilligungsbehörden verbunden. Der Minderheitsantrag wird vom SVIT Schweiz darum abgelehnt.

##### **Minderheit Munz et. al. zu Art. 12 Abs. 1<sup>bis</sup> Bst. d NHG**

Die Minderheit Munz et. al. fordert, dass das Beschwerderecht bestehen bleiben soll für Bauprojekte, die dem Zweitwohnungsgesetz unterstellt sind. Eine solche Beschneidung der Ausnahmeregelung würde dazu führen, dass unzählige Bauprojekte wiederum unter das Verbandsbeschwerderecht fallen würden. Der SVIT Schweiz ist der Auffassung, dass zonenkonforme Projekte von beschränkter Grösse unter den im Vorentwurf genannten Bedingungen ausnahmslos unter die Ausnahmeregelung fallen sollen. Der Minderheitsantrag wird darum abgelehnt.

## Fazit

Der SVIT Schweiz unterstützt die Änderung des NHG, fordert eine Überprüfung des Grenzwerts von 400 Quadratmetern und eine allfällige Erhöhung auf 600 Quadratmeter. Gleichzeitig sind die Situationen, in denen das Verbandsbeschwerderecht weiterhin gelten soll, expliziter zu umschreiben. Im Weiteren lehnt der Verband sämtliche Minderheitsanträge ab.

## Zum SVIT Schweiz

Als Berufs- und Fachverband der Immobilienwirtschaft vertritt der SVIT Schweiz rund 2'500 Unternehmen, die Dienstleistungen unter anderem für institutionelle, gewerbliche, öffentliche und private Immobilieneigentümer, Bauherren, Betreiber und Stockwerkeigentümergeinschaften erbringen. Zusammen vertreten wir rund 30'000 Berufsleute der Immobilienwirtschaft. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz ist in allen Landesregionen der Schweiz präsent und ist die nationale Vertretung des Immobiliendienstleistungssektors in politischen Belangen.

## Kontakt

SVIT Schweiz  
Dr. Ivo Cathomen  
Stv. Geschäftsführer  
Greencity, Maneggstrasse 17  
8041 Zürich

Tel. +41 44 434 78 88

[ic@svit.ch](mailto:ic@svit.ch)