

Bundesamt für Kultur BAK
Frau Marcia Haldemann
Leiterin ISOS
Sektion Baukultur
Hallwylstrasse 15
3003 Bern

Per E-Mail an: isos@bak.admin.ch

Bern, 5. Mai 2026

Vernehmlassung 2026/4: Änderung der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS (VISOS) und der Raumplanungsverordnung (RPV)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zur «Änderung der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS (VISOS) und der Raumplanungsverordnung (RPV)» Stellung beziehen zu können.

Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) ist der schweizweite Zusammenschluss der institutionellen Investoren und der privaten professionellen grossen Immobilienunternehmen, welche Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten. Unsere Mitglieder repräsentieren gesamthaft rund 200 Milliarden Franken Portfoliovermögen in Immobilien. Entsprechend sind die vorgeschlagenen Anpassungen für unsere Mitglieder von grosser Relevanz. Gerne legen wir nachfolgend unsere Haltung und Argumentation dar.

Das «Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung» (ISOS) dient Bund, Kantonen und Gemeinden als Planungsgrundlage bei der Siedlungsentwicklung. Die Praxis zeigt jedoch, dass seine Anwendung teils erhebliche und unerwartete Auswirkungen auf konkrete Immobilienprojekte hat: So werden mitunter ganze Entwicklungsgebiete blockiert, und dem Bund werden Kompetenzen eingeräumt, die über den ursprünglichen Sinn und Zweck des ISOS hinausgehen.

Der Schutz schöner Ortsbilder der Schweiz ist unbestritten. Gleichzeitig ist eine ausgewogene Interessenabwägung unerlässlich, damit Baublockaden und dem enormen administrativen Aufwand bei Bauprojekten aufgrund des ISOS entgegengewirkt werden kann. Dafür braucht es ein differenzierteres Vorgehen sowie mehr Handlungsspielraum für Städte und Gemeinden.

Vor diesem Hintergrund begrüsst der VIS die vorgeschlagenen Änderungen von VISOS und RPV grundsätzlich.

Da Änderungen auf Verordnungsstufe jedoch möglicherweise nicht griffig und effektiv genug sind, bleibt genau zu beobachten, ob allenfalls zusätzliche Änderungen auf Gesetzesstufe notwendig sind.

Nachfolgend nimmt der VIS zu den einzelnen Bestimmungen Stellung.

Art. 9 Abs. 4 VISOS (Erhaltungsziele)

Der VIS bewertet die vorgeschlagene Anpassung von Art. 9 Abs. 4 VISOS grundsätzlich positiv. Sie adressiert zentrale Probleme in der bisherigen Anwendung. Insbesondere begrüßen wir, dass der Bund den bestehenden Spielraum für Kantone und Gemeinden bei der Anwendung des ISOS klarer zur Geltung bringen und eine einfachere Umsetzung gewährleisten will. Mit der aktuellen Praxis erhält der Bund die Möglichkeit, zu stark in kantonale und kommunale Zuständigkeiten einzugreifen. Mit der vorgesehenen Anpassung der Erhaltungsziele sollte somit den Verzögerungen bei Bauprojekten entgegengewirkt werden können. Dies ist unerlässlich und dringend, damit genügend Wohnraum bereitgestellt werden kann.

Art. 10 Abs. 1^{bis} VISOS (Eingriffe bei Erfüllung von Bundesaufgaben)

Der VIS befürwortet die vorgeschlagene Ergänzung des VISOS mit Art. 10 Abs. 1^{bis} im Grundsatz. In der aktuellen Praxis gibt es vermehrt Fälle, bei denen die «Direktanwendung des ISOS» für missbräuchliche Einsprachen und Rekurse gegen Bauvorhaben genutzt wird. Entsprechend unterstützt der VIS Änderungen, die diese Praxis verhindern. Dadurch dürften die Rechts- und Planungssicherheit (moderat) verbessert, unnötige Verfahrensschritte vermieden und die Umsetzung von Bau- und Verdichtungsprojekten erleichtert werden.

Art. 11 Abs. 3 VISOS (Berücksichtigung durch die Kantone)

Weiter unterstützt der VIS klar die Einführung von Art. 11 Abs. 3 VISOS, da damit ein für ihn zentraler Punkt explizit in der Verordnung verankert wird: die Möglichkeit, bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben von den ISOS-Erhaltungszielen abzuweichen. Mit der aktuellen Praxis ist es Kantonen und insbesondere Gemeinden kaum möglich, ihre Interessen gegenüber den nationalen Interessen angemessen zur Geltung zu bringen. Dies führt immer wieder zu Verzögerungen bei Bauprojekten. Dem entgegenzuwirken ist unerlässlich, damit zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Deshalb spricht sich der VIS für eine zielführende Interessensabwägung aus: Das ausgewiesene öffentliche Interesse von Gemeinden, Städten und Kantonen kann und soll durchaus das nationale Interesse an einem Ortsbild relativieren können und ist gegen dieses abzuwägen. Insbesondere im Hinblick auf die Bereiche Lärmschutz, erneuerbare Energien, Naturgefahren und auf die dringend nötige Verdichtung in Städten und Dörfern ist es angemessen, die Interessen als gleichbedeutend einzustufen. So werden sinnvolle Entwicklungsprojekte auf kommunaler oder kantonaler Ebene ermöglicht. Rekurse und Einsprachen gegen kantonale oder kommunale Interessensabwägungen könnten jedoch dazu führen, dass der Bau dringend benötigten Wohnraums verzögert wird.

Art. 32b Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 RPV (Solaranlagen auf Kulturdenkmälern)

Im Hinblick auf die Energiewende begrüsst der VIS, dass der Begriff des Kulturdenkmals nach Art. 18a Abs. 3 RPG künftig nur noch bei der Installation von Solaranlagen auf einem bestehenden Bau in Gebieten, Baugruppen und auf Einzelelementen mit ISOS-Erhaltungsziel A zur Anwendung gelangt. Damit wird ermöglicht, in solchen Gebieten Solaranlagen auf Neu- und Ersatzbauten zu installieren, ohne dass gegen diese Anlagen von den besonderen Beschwerderechten nach Art. 12ff. NHG Gebrauch gemacht werden kann. Sollte diese Ordnungsanpassung in der Praxis Wirkung zeigen, dürfte sie die Planungs- und Rechtssicherheit verbessern. Zusätzlich sollte jedoch geprüft werden, ob auch für bestehende Bauten eine Ausnahmeregelung vorgesehen werden kann, sofern deren Bauabnahme nicht länger als 20 Jahre zurückliegt. Bei derart jungen Bestandsbauten erscheint ein besonderer Schutz bei der Installation von Solaranlagen nicht gerechtfertigt.

Zusammenfassend unterstützt der VIS die Stossrichtung der vorgeschlagenen Anpassungen an VISOS und RPV: Der kantonalen und kommunalen Interessensabwägung bei der Anwendung des ISOS soll mehr Gewicht eingeräumt und der Handlungsspielraum von Kantonen und Gemeinden besser zur Geltung gebracht werden. Damit sollen Prozesse und Verfahren vereinfacht und beschleunigt sowie die Planungs- und Rechtssicherheit verbessert werden.

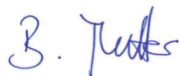
Der VIS wird jedoch aufmerksam beobachten, ob die vorgesehenen Anpassungen auf Verordnungs- statt Gesetzesstufe die gewünschte Wirkung tatsächlich entfalten können.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Hinweise und Anliegen. Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Beat Walti
Präsident VIS
Nationalrat



Bettina Mutter
Geschäftsführerin VIS