

Casafair | Postfach | 3001 Bern

Per E-Mail

Eidgenössisches Departement des Innern EDI  
Bundesrätin  
Elisabeth Baume-Schneider  
Inselgasse 1  
3003 Bern

28. April 2026

## **Änderung der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) und der Raumplanungsverordnung**

Sehr geehrte Frau Bundesrätin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Änderung der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) sowie der Raumplanungsverordnung (RPV).

Casafair setzt sich als Verband verantwortungsvoller Eigentümerinnen und Eigentümer für eine nachhaltige, sozial ausgewogene und klimaverträgliche Wohnraumentwicklung ein. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, und Bund und Kantone stehen in der Pflicht, für ausreichend verfügbaren und bezahlbaren Wohnraum zu sorgen.

Die aktuelle Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zeigt deutlich, dass Handlungsbedarf besteht. Die Wohnungsknappheit nimmt zu, während gleichzeitig Potenziale im Bestand ungenutzt bleiben und Verfahren zunehmend komplex und langwierig sind. Eine zukunftsgerichtete Wohnraumpolitik muss daher sowohl die Qualität des Bauens sichern als auch die Erstellung und Transformation von Wohnraum erleichtern.

### **1. Allgemeine Bemerkungen**

Die vorliegende Revision der VISOS und der Raumplanungsverordnung ist ein Schritt in die richtige Richtung. Sie trägt dazu bei, die Anwendung des ISOS zu präzisieren und die Rechtssicherheit zu erhöhen. Entscheidend ist jedoch, dass diese Anpassungen konsequent dazu genutzt werden, die Verfahren zu vereinfachen und die Innenentwicklung zu stärken.

Das ISOS ist ein wichtiges Instrument zur Sicherung der Baukultur und zur Wahrung identitätsstiftender Ortsbilder. Gleichzeitig muss seine Anwendung auf jene Fälle beschränkt bleiben, in denen tatsächlich ein relevanter Einfluss auf das Ortsbild besteht. Eine übermässige oder undifferenzierte Anwendung führt zu unnötigen Verzögerungen und verhindert sinnvolle Entwicklungen im Bestand.

Aus Sicht von Casafair ist insbesondere zentral, dass Vorhaben ohne Einfluss auf die äussere Erscheinung eines Gebäudes oder Ortsbildes deutlich vereinfacht behandelt werden. Dazu zählen insbesondere energetische Sanierungen, technische Anpassungen oder innere Umbauten. Gerade diese Massnahmen sind entscheidend für die Erreichung der Klimaziele und für die langfristige Sicherung eines qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnungsbestands. Entsprechend sollen für solche Vorhaben vereinfachte und beschleunigte Verfahren bis hin zu Meldeverfahren vorgesehen werden.

Die Innenentwicklung bietet grosses Potenzial zur Entschärfung der Wohnungsknappheit. Aufstockungen, Anbauten und Umnutzungen können zusätzlichen Wohnraum schaffen und gleichzeitig zur Finanzierung von Erneuerungen beitragen. □ Damit diese Potenziale genutzt werden können, braucht es klare, verlässliche und effiziente Rahmenbedingungen. Übermässige Regulierung und langwierige Verfahren wirken hingegen kontraproduktiv und verteuern den Wohnraum zusätzlich.

Gleichzeitig ist für Casafair zentral, dass die Entwicklung des Siedlungsraums qualitativ und nachhaltig erfolgt. Bauprojekte dürfen nicht isoliert betrachtet werden, sondern müssen stets im Zusammenhang mit den Freiräumen stehen. Diese erfüllen zentrale Funktionen als Lebensraum für die Bevölkerung, als Vernetzungssystem für die Biodiversität sowie für die Anpassung an den Klimawandel. Insbesondere tragen sie zur Reduktion von Hitzeinseln und zur Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens bei. Eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung erfordert daher eine integrierte Betrachtung von Bebauung und Freiraum sowie eine gemeinsame Weiterentwicklung des Lebensraums.

Die Klarstellung, dass Kantone und Gemeinden im Rahmen ihrer Aufgaben von den ISOS-Erhaltungszielen abweichen können, wird unterstützt. Diese Flexibilität ist notwendig, um sowohl die Innenentwicklung als auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. Voraussetzung ist jedoch eine transparente, nachvollziehbare und verhältnismässige Interessenabwägung.

## **2. Zu den einzelnen Vorschriften**

### **Artikel 9 Absatz 4 E-VISOS**

Die Präzisierung der Erhaltungsziele in Artikel 9 Absatz 4 E-VISOS wird unterstützt. Sie kann dazu beitragen, die Qualität der Interessenabwägung zu verbessern. Voraussetzung ist jedoch, dass die Umsetzung durch praxisnahe Vollzugshilfen unterstützt wird.

### **Artikel 10 Absatz 1<sup>bis</sup> E-VISOS**

Die Einschränkung der Direktanwendung gemäss Artikel 10 Absatz 1bis E-VISOS wird ausdrücklich begrüsst. Es ist sicherzustellen, dass nur Vorhaben mit tatsächlicher Auswirkung auf das Ortsbild erfasst werden. Vorhaben ohne Ortsbildrelevanz sind konsequent auszunehmen.

### **Artikel 11 Absatz 3 E-VISOS**

Die Klarstellung in Artikel 11 Absatz 3 E-VISOS wird unterstützt. Sie stärkt die Handlungsspielräume der Kantone und Gemeinden und ist für eine funktionierende Innenentwicklung zentral. Die Interessenabwägung muss jedoch systematisch und nachvollziehbar erfolgen.

### **Artikel 32b RPV**


Die Präzisierungen in Artikel 32b RPV zu Solaranlagen werden ebenfalls unterstützt. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Förderung erneuerbarer Energien und zur klimafreundlichen Transformation des Gebäudebestands. Entscheidend ist, dass diese Bestimmungen in der Praxis tatsächlich zu einer Beschleunigung führen.

### 3. Schlussfolgerung

Zusammenfassend erachtet Casafair die Revision als wichtigen Schritt, der jedoch konsequent weitergedacht werden muss. Es braucht eine Wohnraumpolitik, die ökologische Nachhaltigkeit, soziale Ausgewogenheit und wirtschaftliche Tragbarkeit verbindet. Dazu gehören insbesondere die Förderung der Innenentwicklung, die Vereinfachung der Verfahren sowie Rahmenbedingungen, die eine faire und nachhaltige Nutzung von Wohnraum ermöglichen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse



Kathy Steiner, Geschäftsführerin Casafair Schweiz