

# KONFERENZ DER GEMEINDEPRÄSIDENTEN/INNEN VON FERIENORTEN IM BERGGEBIET

c/o Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)  
Seilerstrasse 4, 3001 Bern, Tel. 031 382 10 10, Fax 031 382 10 16, info@sab.ch

---



## Zweitwohnungsbau: Aktuelle Erfahrungen und Massnahmen der Tourismugemeinden

Bern, im November 2005



## Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
<b>Rücklaufquote und statistische Angaben .....</b>	<b>3</b>
<b>Bestehende oder geplante Massnahmen .....</b>	<b>4</b>
Raumplanerische Massnahmen .....	4
Fiskalische Massnahmen .....	9
Indirekte Massnahmen .....	10
<b>Meinungen zur Lex Koller .....</b>	<b>13</b>
<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>13</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gemeinde Sils i.E.: Auszug aus Baugesetz vom 21.03.2000 .....	5
Abbildung 2: Gemeinde Celerina / Schlarigna: Teilrevision des Baugesetzes vom 29.03.2004.....	6
Abbildung 3: Gemeinde Fiesch: Reglement über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 19.05.1992.....	7
Abbildung 4: Gemeinde Klosters: Gesetz über den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland vom 02.06.2002.....	8
Abbildung 5: Gemeinde Celerina / Schlarigna: Auszug aus Baugesetz vom 30.01.2003.....	11
Abbildung 6: Gemeinde Saanen: Auszug aus Baureglement vom 21.12.2004 .....	11

## Einleitung

Der Zweitwohnungsbau war im Jahr 2005 eines der dominierenden Themen in den Medien. Ausgelöst wurde dies vor allem durch die Absichtserklärung des Bundes, die so genannte Lex Koller, also die Kontingentierung des Verkaufs von Ferienwohnungen an Ausländer, aufzuheben.

Dieser Bericht soll nun den Gemeinden eine Hilfestellung im Umgang mit der Zweitwohnungsproblematik bieten. Er entstand aus den Rückmeldungen zur Umfrage welche die Konferenz der GemeindepräsidentInnen der Ferienorte im Berggebiet Ende September durchgeführt hat. Ziel dieser Umfrage war es, den Gemeinden den Erfahrungsaustausch zum Thema des Zweitwohnungsbaus zu erleichtern.

## Rücklaufquote und statistische Angaben

Von 70 verschickten Fragebogen haben wir 25 zurück erhalten. Das ergibt eine Rücklaufquote von 36 %.

Viele der antwortenden Gemeinden haben einen enormen Zweitwohnungsanteil. Hier ausgewählte Beispiele: (Quelle: Rumley, 2005)

Gemeinde	Anteil Zweitwohnungen
Leukerbad (VS)	72.5 %
Celerina / Schlarigna (GR)	67.5 %
Flims (GR)	66.3 %
Saas Fee (VS)	56.4 %
Adelboden (BE)	53.4 %
St. Moritz (GR)	50.6 %
Zermatt (VS)	45.4 %

Andere Gemeinden, wie zum Beispiel Alt St. Johann, sehen in ihrer Gemeinde kein Problem und demzufolge auch wenig Handlungsbedarf bezüglich des Zweitwohnungsbaus.

## Bestehende oder geplante Massnahmen

Im Folgenden wird ausgewertet, welche Massnahmen in den verschiedenen Gemeinden bereits angewendet werden oder in Planung sind. Es wird in raumplanerische, fiskalische und indirekte Massnahmen unterteilt.

Von Gemeinden die **hervorgehoben** sind, finden Sie entsprechende Regelungen im Bericht oder im Anhang.

### Raumplanerische Massnahmen

Erstwohnanteilplan:	<b>Sils i.E., Zermatt, St. Moritz, Saas-Fee, Grindelwald</b>
Abgeltung der Erstwohnanteilspflicht:	<b>St. Moritz</b>
Kontingentierung auf Gemeindeebene:	<b>Celerina / Schlarigna, Fiesch, St. Moritz, Sils i.E., Wildhaus (nur bei Ausländern), Disentis / Mustér, Betten, Saas-Fee</b>
Kantonale Bestimmungen:	Fiesch, Obergesteln, Alt St. Johann (kantonale Kontingentierung), Salvan
Beschränkung des Erwerbs von Zweitwohnungen durch Personen im Ausland	<b>St. Luc, Klosters-Serneus (mittels einer Quote)</b>
Mindestwohnflächen	Saint-Luc, Saas-Fee
Bonus- Malussystem	Saanen

#### *Erklärungen zu den raumplanerischen Massnahmen:*

- Erstwohnanteilplan: In einer Gemeinde wird nach Nutzungszonen festgelegt, welcher Anteil prozentual der ortsansässigen Bevölkerung reserviert werden soll. Diese Regelung ist sinnvoll, wenn in der einheimischen Bevölkerung das Bedürfnis nach Wohnraum vorhanden ist.
- Mindestwohnflächen: Es wird eine minimale Bruttogeschossfläche von Wohnungen festgelegt. Unter der Annahme, dass grossflächige Wohnungen eher nicht für Ferienzwecke benutzt werden, soll so der Anteil an Zweitwohnungen gering gehalten werden.
- Bonus-Malussysteme: Erzielt wird eine erhöhte Grundstückausnutzung bei der Erstellung von Erstwohnraum und tiefere Ausnutzung bei der Erstellung von Zweitwohnungen.
- Kontingentierung von Zweitwohnungen: Die Nutzfläche, die jährlich für Zweitwohnungen bewilligt werden kann, wird beschränkt.

Von den raumplanerischen Massnahmen wurden der Erstwohnanteilplan und die Kontingentierung auf Gemeindeebene am häufigsten genannt:

Fünf Gemeinden verfügen über einen **Erstwohnanteilplan**. Gesetzliche Bestimmungen stehen uns von St. Moritz, Zermatt, Saas-Fee und Sils i.E. zur Verfügung, wobei der Erstwohnanteilplan bei den vier genannten nicht alleinige Massnahme ist: In St. Moritz, Saas-Fee und Sils i.E. gibt es zusätzlich eine Kontingentierung auf Gemeindeebene, in St. Moritz auch eine finanzielle Abgeltung der Erstwohnanteilspflicht.

Die ausführlichen Gesetzestexte von Zermatt, St. Moritz und Saas-Fee befinden sich im Anhang, das Reglement von Sils i.E. im Folgenden.

**Abbildung 1: Gemeinde Sils i.E.: Auszug aus Baugesetz vom 21.03.2000**

Art. 62

- <sup>1</sup> Bei der Schaffung von neuem Wohnraum in der Dorfkernzone und den Wohnzonen ist pro Parzelle mind. 25% der Bruttogeschossfläche gemäss Art. 95 als sogenannter Erstwohnungsanteil zur Verfügung zu stellen; der Rest darf als Zweitwohnungsanteil beansprucht werden. Bauten, welche lediglich eine einzelne Wohnung aufweisen, sind hundertprozentig als Erstwohnung auszugestalten. Der Erstwohnungsanteil muss, sofern soviel Bruttogeschossfläche vorhanden ist, mindestens eine Wohnung mit einer Bruttogeschossfläche von 80 m<sup>2</sup> ergeben.
- <sup>2</sup> Zur Schaffung der vorgeschriebenen Erstwohnungsanteile können pflichtige Grundstücke zusammengefasst und die Erstwohnungsanteilsverpflichtung auch auf einzelnen Parzellen bzw. auf einer einzelnen Parzelle erfüllt werden, sofern die betreffenden Erst- und Zweitwohnungen gleichzeitig erstellt werden. Diese Möglichkeit besteht indessen nur innerhalb folgender Gebiete: Dorfkernzone Sils Baselgia, Dorfkernzone Sils Maria, Dorfkernzone Sils Maria/quartierplanpflichtiger Bereich Alpenrose, Dorfkernzone Sils Maria/quartierplanpflichtiger Bereich Muot Marias, Dorfkernzone Sils Maria / quartierplanpflichtiger Bereich Islas sowie Dorferweiterungszone Pas-chs, Allgemeine Zone für Wohnquartiere, Zone für Wohnquartier Seglias und Landhauszone. Eine Kompensation zwischen den erwähnten Gebieten (z.B. zwischen Dorfkernzone Sils Maria/quartierplanpflichtiger Bereich Alpenrose und Dorfkernzone Sils Maria) ist unzulässig.
- <sup>3</sup> Als Erstwohnungen gelten die den Personen mit Wohnsitz in Sils i.E. / Segl zur Verfügung gestellten Wohnungen, deren Zweckbestimmung grundbuchlich sichergestellt ist. Diesen Personen gleichgestellt sind jene Arbeitnehmer, welche bei einem an Ort domizilierten Arbeitgeber tätig sind. Zweitwohnungen sind alle nicht zu den Erstwohnungen zählenden Wohnungen mit Ausnahme von Wohneinheiten in gastwirtschaftlich genutzten Betrieben, welche bei der Errechnung des Verhältnisses gemäss Abs. 1 ausser Betracht fallen.

Förderung  
Erstwohnungs-  
bau/ Ein-  
schränkung  
Zweitwohnungs-  
bau

Art. 63

- <sup>1</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat der Gesuchsteller unter Verwendung des entsprechenden Formulars die Erst- sowie allfällige Zweitwohnungen in den Baugesuchsplänen zu bezeichnen.

Verfahren

Sieben Gemeinden arbeiten mit einer **Kontingentierung auf Gemeindestufe**. Im Folgenden werden die Regelungen von Celerina / Schlarigna und Fiesch aufgeführt. Die Regelungen von Zermatt und St. Moritz befinden sich im Anhang.

**Abbildung 2: Gemeinde Celerina / Schlarigna: Teilrevision des Baugesetzes vom 29.03.2004**

Art. 43.2

Kontingentierung des Wohnungsbaus  
a) Grundsatz

- 1 Die Schaffung von neuem Wohnraum bei Neubauten oder Erweiterung bestehender Bauten wird im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung und mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven durch Kontingentierung der jährlich bewilligten Bruttogeschossfläche beschränkt.
- 2 Keiner Kontingentierung unterliegen Bauvorhaben zur Schaffung von neuem Wohnraum
  - a) in der Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau
  - b) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
  - c) in der Gewerbezone im Sinne von Art. 50 Abs. 2 und 3 BauG
- 3 Keiner Kontingentierung unterliegen ferner einzelne kleinere Bauvorhaben zur Schaffung von neuem bzw. zusätzlichem Wohnraum, sofern die für Wohnzwecke bestimmte Bruttogeschossfläche 300 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

Art. 43.3.

b) Jahreskontingente

- 1 Für kontingentspflichtige Bauvorhaben dürfen von der Baubehörde pro Kalenderjahr insgesamt höchstens 2'500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche bewilligt werden.
- 2 Bauvorhaben, die der Kontingentierung unterliegen, werden in der Reihenfolge des Eingangs der Baugesuche berücksichtigt. Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder Verletzung gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Zeitpunkt der Einreichung des überarbeiteten Gesuches massgeblich.
- 3 Pro Bauherr oder Baugesellschaft dürfen nicht mehr als 1/3 der jährlich zulässigen Bruttogeschossfläche bewilligt werden. Baugesellschaften mit verschiedenen Namen und Zusammensetzung der Gesellschafter werden wie eine einzige

Gesellschaft behandelt, sofern mehr als die Hälfte der Mitglieder identisch sind oder mehr als die Hälfte der Anteile denselben Gesellschaftern gehören. Die Namen der Gesellschafter und ihre Anteile an der Gesellschaft sind der Gemeinde mit dem Baugesuch bekannt zu geben.

**Abbildung 3: Gemeinde Fiesch: Reglement über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 19.05.1992**

**Art. 1**

**Zweck**

Das vorliegende Reglement regelt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland auf Gebiet der Gemeinde Fiesch.

**Art. 2**

**Ausserhalb der Bauzone**

Ausserhalb der Bauzone ist der Erwerb von Grundstücken und Baurechten durch Personen im Ausland generell untersagt.

**Art. 3**

**Neue Ferienhäuser und -wohnungen**

Der Erwerb von neuen Ferienhäusern, sowie neuen Ferienwohnungen durch Personen im Ausland auf Gebiet der Gemeinde Fiesch ist gestattet.

Die Grundlage für die Zuteilung von Kontingentseinheiten wird eingeführt:

- Für Ersteller von Ferienhäusern, die im Besitz einer rechtskräftigen Baubewilligung sind (Art. 6, Bst. a kBewG).
- Für Ersteller von Ferienwohnungen oder Wohnungen in einem Apparthotel, die im Besitz einer rechtskräftigen Baubewilligung sind (Art. 6, Bst. a kBewG), bis zu einem Anteil der Wertquote von 500/1000.

Die Grundlage für die Zuteilung von Kontingentseinheiten wird für die Erwerber von Bauland, die sich verpflichten, eine individuelle Ferienwohnung zu bauen (Art. 6, lit. b kBewG) nicht eingeführt.

**Art. 4**

**Bestehende Wohnungen**

Die Frist für den Wiederverkauf bestehender Wohnungen auf Gebiet der Gemeinde Fiesch kann auf 5 Jahre herabgesetzt werden.

Die Ausländerquote von 500/1000 ist bei bestehenden Wohnungen nicht anwendbar.

**Art. 5**

**Bewilligungsverfahren**

Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach dem kantonalen Gesetz vom 31. Januar 1991 betreffend die Anwendung des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

**Art. 6**

**Inkrafttreten**

Das vorliegende Reglement tritt nach Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft.

St. Luc beschränkt den Erwerb von Zweitwohnungen durch Personen im Ausland. Die Regelung dazu befindet sich im Anhang.

Auch Klosters-Serneus beschränkt den Bau von Zweitwohnungen durch Personen im Ausland: mittels einer **Quote**:

**Abbildung 4: Gemeinde Klosters: Gesetz über den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland vom 02.06.2002**

In Ausführung von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) sowie Art. 8 und 9 des kantonalen Einführungs-gesetzes zum BewG (EGzBewG).

**Art. 1**

Allgemeine  
Beschränkung

Die Gemeinde Klosters-Serneus lässt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland im Rahmen ihrer Kompetenzen nur im Sinne der nachstehenden Beschränkungen zu.

**Art. 2**

Ferienwohnungen

Die Gemeinde beschränkt den Verkauf / Erwerb von Wohneinheiten aus Gesamtüberbauungen im Sinne von Art. 5 EGzBewG quotenmässig.

Die gegenwärtig geltende Quote beträgt auf dem ganzen Gemeindegebiet in allen Fraktionen 20 %.

Der Gemeinderat ist befugt, im Bedarfsfall die im vorliegenden Gesetz festgelegte Quote für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile davon um maximal 10 %-Punkte zu erhöhen oder zu reduzieren, wenn und solange er ein entsprechendes besonderes Bedürfnis als ausgewiesen erachtet. Er setzt die zuständigen kantonalen Stellen rechtzeitig darüber in Kenntnis.

Ohne eine solche Änderung bleibt es bei der festgelegten Quote.

**Art. 3**

Einzelobjekte  
schweizerischer Ver-  
räusserer

Die Gemeinde lässt neben der Quote aus Gesamtüberbauungen den Verkauf / Erwerb von Einzelobjekten schweizerischer Veräusserer unter den vom übergeordneten Recht vorgegebenen Voraussetzungen nicht zu.



Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland		120/2
	<b>Art. 4</b>	
Zweithandwonnun- gen von Personen im Ausland	Die Gemeinde lässt den Verkauf / Erwerb von Einzelobjekten unter Ausländerinnen und Ausländern (Zweithandwonnungen) im Rahmen des übergeordneten Rechts zu.	
	<b>Art. 5</b>	
Kompetenzen	Der Gemeinderat ist zum Erlass von weiteren Ausführungsbestimmungen zuständig, sofern das übergeordnete Recht solche zulässt.	
	Die Anwendung der einschlägigen Bestimmungen über den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland obliegt dem Vorstand, soweit die Gemeinden dafür zuständig sind.	
	<b>Art. 6</b>	
Inkrafttreten	Dieses Gesetz tritt mit der Verabschiedung durch die Urnengemeinde sofort in Kraft.	
Von der Urnengemeinde angenommen am: 2. Juni 2002		

Einige Gemeinden nannten auch die kantonalen Bestimmungen als für sie wichtige Massnahmen im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsbau.

Ein Bonus-Malussystem oder Mindestwohnflächen werden nur von wenigen Gemeinden genutzt.

## Fiskalische Massnahmen

Gebühren für die Benützung der Infrastruktur:	In einigen Gemeinden werden Pauschalkurtaxen erhoben. Von den Gemeinden, welche die Umfrage beantwortet haben, verfügt jedoch <b>keine über spezifischen Gebühren</b> für die Benützung der Infrastruktur durch Zweitwohnungsbesitzer.
Zweitwohnungssteuer / Liegenschaftssteuer:	Klosters-Serneus, Amden (SG), St. Moritz, Wildhaus, Disentis / Mustér, Grindelwald, Lenk, Betten, Salvan, Fiesch, Leukerbad, Arosa, Tschierschen, Alt St. Johann (Bei allen genannten Gemeinden wird jedoch <b>kein Unterschied zwischen Erst- und Zweitwohnungen</b> gemacht!)
Kostenanlastungssteuer	Salvan

*Erklärungen zu den fiskalischen Massnahmen:*

- **Kostenanlastungssteuer:** Es werden jene Kosten erfasst, welche nicht schon durch Steuern und Abgaben abgedeckt sind. Hierbei handelt es sich um eine eher aufwändige Massnahme. (Bühlmann, 2005)
- Die Lenkungswirkung der fiskalischen Massnahmen ist im Allgemeinen eher klein. (Bühlmann, 2005)

Dreizehn der antwortenden Gemeinden erheben **Gebühren für die Benützung der Infrastruktur**. Meist unterscheiden die Regelungen jedoch nicht zwischen Erst- und Zweitwohnungen.

Die Liegenschaftssteuer wurde von 14 Gemeinden genannt. Eine gezielte Zweitwohnungssteuer kam aber in keiner dieser Gemeinden vor.

Die Kostenanlastungssteuer kommt nur in Salvan zur Anwendung.

**Indirekte Massnahmen**

Förderung der Vermietung von Ferienwohnungen:	Amden (SG), Grindelwald, Betten, Fiesch, Sils i.E., Saas-Fee, Alt St. Johann, Wildhaus (durch Kurverein), Disentis / Mustér (im Gespräch), Obergesteln (in Bearbeitung),
Anreize für die Vermietung	Grindelwald (Ferienwohnungsvermieter-Verein), Wildhaus (Immobilienvermittlungsstelle)
Vermietungszwang:	---
Zone für Ortsansässige:	<b>Saanen, Celerina / Schlarigna</b> , Arosa, Saint-Luc
Hotelzone:	<b>Saanen</b> , Sils i.E. (in Bearbeitung), Adelboden, Disentis / Mustér, Lenk
Erstwohnungsbonus	<b>Saanen</b>

*Erklärungen zu den indirekten Massnahmen:*

- **Anreize für die Vermietung:** Mit finanziellen Anreizen oder zum Beispiel der Bereitstellung einer Infrastruktur für die Vermarktung können Anreize für die Vermietung der Zweitwohnungen geschaffen werden.

In den Gemeinden kommen verschiedenste indirekte Massnahmen zum Tragen.

Die Förderung der Vermietung der Zweitwohnungen spielt bei vielen Gemeinden eine wichtige Rolle und wird ganz unterschiedlich angegangen: Alt St. Johann will die Vermietung professionalisieren, Putzservice und Schlüsselübergabe sollen organisiert werden. Wildhaus betreibt eine Immobilienvermittlungsstelle und in Grindelwald gibt es einen Ferienwohnungs-Vermieter-Verein. Reglementierungen solcher Massnahmen bestehen aber unseres Wissens nicht.

Eine **Zone für Ortsansässige** besteht in vier Gemeinden. Insgesamt fünf Gemeinden haben eine **Hotelzone**. Im Folgenden die Regelung der Gemeinde Celerina / Schlarigna (Zone für Ortsansässige) sowie Saanen (Zone für Ortsansässige, **Erstwohnungsbonus** ergänzend zu den Vorschriften gewisser Wohnzonen und Hotelzone).

**Abbildung 5: Gemeinde Celerina / Schlarigna: Auszug aus Baugesetz vom 30.01.2003****Art. 48****Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau**

① In der Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau dürfen nur Wohnbauten für ortsansässige Bewohner oder Bauten, die der Öffentlichkeit dienen, erstellt werden. Kleingewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie ihrem Wesen nach in das Quartier passen und das Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.

② Die Gemeinde kann die Erstellung von Wohnbauten auf eigenem Boden in diesem Sinne auch Privaten überlassen.

③ Für jede ausgeschiedene Zone ist eine Quartierplanung durchzuführen. Als Grenz- und Gebäudeabstände sind sinngemäss die Abstände der angrenzenden Zonen zu übernehmen. Die übrigen Zonenvorschriften angrenzender Bauzonen sind bei der Quartierplanung angemessen zu berücksichtigen.

**Abbildung 6: Gemeinde Saanen: Auszug aus Baureglement vom 21.12.2004****Baureglement  
Hauptteil****Genehmigung****Art. 36****Wohnzone für Ortsansässige Wxy-z%**

1 In Zonen, in denen das Wohnen zugelassen ist, kann ein Anteil der Geschossfläche festgelegt werden, der ausschliesslich von Ortsansässigen genutzt werden darf

2 Als ortsansässig gelten natürliche Personen, welche ihr Steuerhauptidezizil in der Gemeinde Saanen haben

3 Die Anteile für Ortsansässige sind im Zonenplan festgelegt (z%)

4 Der ausschliesslich ortsansässigen Nutzern dienende Anteil der Geschossfläche ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen und im Grundbuch sicherzustellen (Anmerkung eines Zweckentfremdungsverbot)

Baureglement Hauptteil	Genehmigung
<u>Art. 37</u>	<u>Erstwohnungsbonus als ergänzende Bestimmung zu den Vorschriften der Wohnzonen W2, W3a und W3b</u>
	<p>1 In den Wohnzonen W2, W3a und W3b kann die Anzahl der Wohnungseinheiten pro Gebäude um eine bzw. zwei Einheiten erhöht werden, falls mindestens eine bzw. zwei Wohnungen mit einer minimalen Nettowohnfläche von 70 m<sup>2</sup> pro Wohnung von Ortsansässigen genutzt werden (Erstwohnungsbonus)</p>
	<p>2 Der Nutzungsvorteil (Erhöhung Anzahl Wohnungseinheiten) und die Nutzungseinschränkung (Erstwohnungsbestimmung) sind beide im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch sicherzustellen (Anmerkung eines Zweckentfremdungsverbot)</p>
<u>Art. 43</u>	<u>Hotelzone H</u>
	<p>1 Die Hotelzone dient zum Bau und Betrieb von Hotelgebäuden und Hotelanlagen, sowie den betriebszugehörigen Dienstleistungsbetrieben (z.B. Hotelpark, Sport, Fitness, Unterhaltung, Kiosk, usw.). Zweckfremde Bauten und Anlagen sind nicht gestattet</p>
	<p>2 Es dürfen zusätzlich hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen erstellt werden. Der Gemeinderat erlässt Ausführungsbestimmungen über die hotelmässige Bewirtschaftung und legt insbesondere das Verhältnis zwischen der Anzahl Hotelbetten und der Anzahl der hotelmässig bewirtschafteten Betten fest</p>
	<p>3 Die Hotelzone wird in Klassen H[Z<sub>1</sub>/Z<sub>2</sub>] eingeteilt. Z<sub>1</sub> ist die minimale Anzahl der nachzuweisenden Hotelbetten und Z<sub>2</sub> die maximal zulässige Gebäudehöhe (in Meter). Der Grenzabstand beträgt <math>5,0 + 0,5 \cdot (Z_2 - 10)</math> (in Meter). Die Klassen sind im Anhang aufgeführt 27)</p>
	<p>4 Es ist eine Mindestzahl an Angestelltenbetten nachzuweisen. Diese wird aufgrund des Stellenplans festgelegt und beträgt 75 % der Angestelltenszahl (in 100%-Stellen umgerechnet). Der Standort der Angestelltenunterkünfte muss sich in der näheren Umgebung des Hotelbetriebes befinden</p>
	<p>5 Gestaltung und Einpassung in die Landschaft: Hotelgebäude und -anlagen sind als bauliche Einheit zu gestalten und optimal in die Landschaft und in die umgebende Baustruktur einzufügen. Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind sorgfältig aufeinander abzustimmen. Grundsätzlich gilt weiter der ortsübliche Baustil gemäss Art. 25. Um- und Ersatzbauten von Hotelgebäuden und -anlagen, die vom ortsüblichen Chaletbaustil abweichen, sind in Anlehnung an den bisherigen Baustil zu gestalten</p>
	<p>6 Hotelzone in Kern- oder Dorfkernzonen: Für Hotelzonen innerhalb von Kern- oder Dorfkernzonen gelten in Bezug auf die Abstandsvorschriften und die Gestaltung die Vorschriften der umgebenden Zone</p>
	<p>7 Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II oder III</p>

## Meinungen zur Lex Koller

73% der Gemeinden befürworteten die Abschaffung der Lex Koller.

Der Bundesrat hat am 2. November Vorschläge des Justiz- und Polizeidepartementes (EJPD) zur Aufhebung dieses Bundesgesetzes bis Ende Februar in die Vernehmlassung geschickt. Zusätzlich sind flankierend Änderungen im Raumplanungsgesetz vorgesehen.

## Quellenverzeichnis

Bühlmann Lukas: Konsequenzen aus der Fachtagung und Handlungsempfehlungen. Referat gehalten an der SAB Fachtagung vom 26. August 2005 in Flühli.

Rumley Pierre-Alain: Raumplanerische Konsequenzen einer Aufhebung der Lex Koller. Referat gehalten an der SAB Fachtagung vom 26. August 2005 in Flühli.