

Ausgewählte Fallbeispiele zur Regelung des Zweitwohnungsbaus in verschiedenen Schweizer Gemeinden

Nachfolgend werden anhand ausgewählter Beispiele die vielfältigen Regelungsmöglichkeiten in Gemeinden/Regionen, welche besonders von der Problematik der Zweitwohnungen betroffen sind, aufgezeigt. In einem zweiten Teil folgt eine summarische Übersicht über die Massnahmen betreffend Zweitwohnungen in den wichtigsten Tourismuskantonen ebenfalls auf Stufe der Gemeinden.

Quellen:

ARE (2010): Zweitwohnungen. Planungshilfe für die kantonale Richtplanung.

ARE (2010): Zweitwohnungen. Planungshilfe für die kantonale Richtplanung. Fallbeispiele.

ARE (2011): Zweitwohnungen, Planungshilfe für die kantonale Richtplanung. Massnahmen für eine bessere Auslastung von bestehenden Zweitwohnungen,

<http://www.are.admin.ch/dokumentation/publikationen/00018/00385/index.html?lang=de>

VLP (2011): Erfahrungsberichte aus den Gemeinden (nicht publiziert).

Allianzpartner

- Konferenz kantonalen Volkswirtschafts-
direktoren VDK
- Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die
Berggebiete SAB
- Schweizerischer Gemeindeverband
- Schweizer Tourismus-Verband STV
- hotelleriesuisse
- Konferenz der GemeindepräsidentInnen von
Ferienorten im Berggebiet
- IG Parahotellerie Schweiz

Gemeinde Andermatt (UR)

Instrument(e)

- Erstwohnungsanteile ohne Ersatzabgabe
- Zone für Einheimische/Niedergelassene
- Beherbergungsgebühr

Ausgangslage

Am 26. September 2009 erfolgte der erste Spatenstich für das **Projekt Andermatt Swiss Alps** des ägyptischen Investors Samih Sawiris. Dabei handelt es sich um ein Ferienressort, welches u.a. 500 grosszügige Wohnungen in 42 Häusern und 25 Villen umfasst. Die Zweitwohnungsthematik setzte in Andermatt verglichen mit anderen Tourismusdestinationen spät ein. Durch das Tourismusprojekt wird jedoch eine Verschärfung der Zweitwohnungsproblematik erwartet. Um mögliche nachteilige Auswirkungen zu vermeiden, wird Andermatt von den Erfahrungen anderer Regionen profitieren. Andermatt ist betreffend Zweitwohnungen nicht vergleichbar mit z.B. Gemeinden im Oberengadin. Ein Grossteil der Zweitwohnungsbesitzer kommt aus den näheren Regionen im eigenen Kanton und verbringt neben den Ferien häufig die Wochenenden vor Ort. Momentan beträgt der Anteil an Zweitwohnungen rund 28% (Datengrundlagen 2000). In der Nachbargemeinde Hospental sind es rund 37%. Mit dem geplanten Ferienressort ergibt sich hochgerechnet ein Zweitwohnungsanteil von ca. 56% (möglicher Anstieg des Erstwohnungsbestands nicht berücksichtigt).

Beschrieb Lösungen

Erstwohnungsanteile: In der Bau- und Zonenordnung wird ein minimaler Erstwohnungsanteil festgesetzt. Je nach Lage macht dieser 50% bzw. 30% für Neubauten aus. Diesen Bestimmungen unterliegen auch Um-, Aus- oder Anbauten sowie Umnutzungen von älteren Wohneinheiten.

Zone für Einheimische: Im Rahmen der Richtplananpassung des Kantons Uri im Zusammenhang mit dem Tourismusressort Andermatt (2006) wurde das noch vorhandene Siedlungserweiterungsgebiet von Andermatt richtplanerisch ausschliesslich für die nicht-touristische Siedlungsentwicklung festgelegt. Die Gemeinde geht in zwei Etappen vor. Zuerst soll das bereits eingezonte, dem Dorf unmittelbar angrenzende Gebiet überbaut werden. Erst dann wird bei Bedarf die Einzonung des weiteren Siedlungsentwicklungsgebiets vorgenommen werden. Vorgesehen ist, dass die Gemeinde das Grundstück oder Teile davon erwirbt und allenfalls mit genossenschaftlich organisierten Wohnformen dafür sorgt, dass bezahlbarer Wohnraum für Ortsansässige entsteht.

Beherbergungsgebühr: Neu wird anstelle der Kurtaxe eine Beherbergungsgebühr von CHF 14.- m² Nettowohnfläche pro Jahr für Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und Ferienhäuser erhoben. Unter Berücksichtigung des Preisniveaus und der Marktstellung der Orte beträgt die Gebühr in Andermatt 100%, in den Gemeinden Hospental und Realp 40%.

Erfahrungen

Was die *Einführung der Erstwohnanteile* betrifft, verlief der Start etwas zäh. Mittlerweile sind die Einschränkungen bei den betroffenen Bauherrschaften aber bekannt und soweit akzeptiert. Die Beherbergungsgebühr war ursprünglich auf CHF 20.- m² festgelegt worden. Die Eigentümer der Zweitwohnungen wehrten sich jedoch dagegen, weshalb sie neu CHF 14.- m² beträgt (das Bonusprogramm wurde gestrichen).

Andermatt ist zuversichtlich, dass die Zweitwohnungsproblematik steuerbar ist.

Quellen:

- Bau- und Zonenordnung BZO (Stand 08.04.2008):
http://www.gemeinde-anderlatt.ch/documents/BZO_2008_April.pdf
- Reglement über den Tourismus in den Gemeinden Andermatt, Hospental und Realp (Inkraftsetzung 01.06.2011), <http://www.gemeinde-anderlatt.ch/documents/Tourismusreglement.pdf>
- Richtplan Kanton Uri, Anpassung Urserental (15.01.2007):
<http://www.news.admin.ch/NSBSubscriber/message/attachments/6664.pdf>
- Zonenplan: <http://www.gemeinde-anderlatt.ch/documents/zonenplan.pdf>
- Informationen zum Projekt Andermatt Swiss Alps: <http://www.anderlatt-swissalps.ch/Home.6.0.html>

Auskunft:

Roger Nager, Gemeindepräsident, Tel. 041 888 71 42, roger.nager@anderlatt.ch

Gemeinde Arbaz (VS)

Instrumente

- Erstwohnungsanteil
- Kontingentierung
- Lenkungsabgabe
- Nutzungspflicht für Erstwohnungen

Ausgangslage

Durch die Reglementierung des Zweitwohnungsbaus in Ayent und in den 6 Gemeinden vom Haut-Plateau (Crans-Montana, Lens, Icoigne, Chermignon, Randogne und Mollens) bauten viele Leute eine Zweitwohnung in Arbaz, was die Grundstückpreise in die Höhe trieb: zwischen 2003 und 2005 haben sich die Preise verdreifacht. Zwischen 1997 und 2005 wurden noch durchschnittlich ca. 12 Chalets pro Jahr gebaut. Daraufhin beschloss die Gemeinde Arbaz zu handeln und stimmte 2009 über ein neues Reglement zum Thema Zweitwohnungen ab (RRA). Dieses wurde im Juni 2010 vom Staatsrat genehmigt. Am 10. Februar 2009 wurde in der Gemeinde Arbaz ein Baustopp für Zweitwohnungen eingeleitet.

Beschrieb Lösungen

Kontingentierung: Das Jahreskontingent für den Zweitwohnungsbau in der gesamten Tourismuszone (Sektor G) beträgt 1250m² BGF. Für die anderen Bauzonen B, C, D, E werden nur 10 bis 15% der potenziellen BGF für Zweitwohnungen zur Verfügung gestellt.

Lenkungsabgabe: Für jede neue Zweitwohnung, welche in den Sektoren B, C, D, E oder G gebaut wird, wird von der Gemeinde eine Abgabe eingezogen. Diese wird zur Förderung der Erstwohnungen, zur Schaffung eines Anreizsystems für die kurzfristige touristische Vermietung von Zweitwohnungen und für den Bau, den Unterhalt und die Renovation der touristischen Infrastruktur eingesetzt.

Ein Teil der verrechneten Gebühr (max. 75%) wird dem Zweitwohnungsbesitzer von der Gemeinde zurückerstattet, wenn er seine Zweitwohnung 6 bis 12 Wochen vermietet. Diese Gebühr wird 10 bzw. bis 20 Jahre nach dem Bau zurückerstattet.

Nutzungspflicht für Erstwohnungen: Der Besitzer einer Erstwohnung hat seinen Wohnsitz (steuerlich und zivil) in der Gemeinde und nutzt seine Wohnung auch. Ist dies nicht der Fall, muss die Wohnung, jemandem, der diese Voraussetzungen erfüllt, zu einem angemessenen Mietzins zur Verfügung gestellt werden.

Erfahrungen

Die Gemeinde Arbaz hat gute Erfahrungen mit den getroffenen Massnahmen gemacht. Es wurden deutlich weniger Ferienwohnungen gebaut.

Quellen:

- Commune d'Arbaz. Règlement sur les résidences d'Arbaz (RRA). Avenant au règlement communal des constructions et des zones (RCCZ). 23 juin 2010, homologué par le Conseil d'Etat, http://www.arbaz.ch/fs/documents/RRA_ARBAZ_HO_230610.pdf

Auskunft

Vincent Rebstein, Gemeindepräsident Arbaz, Tel. 027 399 28 28, president@arbaz.ch

Gemeinde Arosa (GR)

Instrument(e)

- Hotelzonen
- Wohnzonen für Einheimische
- Einfache Kontingentierung Zweitwohnungsbau
- Lenkungsabgabe auf Zweitwohnungen

Ausgangslage

Arosa weist einen sehr grossen Anteil an Zweitwohnungen auf. Dieser liegt bei knapp 65%. In der jüngsten Vergangenheit wurden in Arosa jährlich in einem Umfang von 6000m² Bruttogeschossfläche Zweitwohnungen erstellt. Der Arosener Gemeinderat erliess am 1. Juli 2010 eine Planungszone, um dem Zweitwohnungsbau entgegenzutreten. Diese wurde im Juni 2011 um ein weiteres Jahr bis zum 30. Juni 2012 verlängert.

Auf kantonaler Ebene verpflichtet der kantonale Richtplan „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ (15.03.2010 vom Bund genehmigt) 35 Tourismusgemeinden bis 2013 Massnahmen zu erlassen, welche die Förderung des Erstwohnungsbaus und von Hotelbetten sowie die Lenkung des Zweitwohnungsbaus umfassen (Die Südostschweiz, 28.04.2011).

Am 23. Oktober 2011 wurde in Arosa an der kommunalen Abstimmung ein neues Gesetz zur Kontingentierung von Zweitwohnungen und zur Erhebung einer Lenkungsgebühr angenommen.

Beschrieb Lösungen

Hotelzonen: Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime und Wellnessbetriebe bestimmt. Zulässig sind auch Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Personalhäuser, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Hotel- und Kurbetrieb sowie die Erholung stören.

Zone für Einheimische: In der Wohnzone für Einheimische dürfen nur Wohnbauten für ortsansässige Bewohner erstellt werden. Die Nutzung als Zweitwohnung ist untersagt.

Kontingentierung: Es wird ein Jahreskontingent eingeführt. Bis zum Vorliegen des regionalen Richtplans „Zweitwohnungsbau“ dürfen pro Jahr maximal 1'800m² Bruttogeschossfläche gebaut werden, wovon 1350 m² für Grossprojekte (Bauvorhaben mit mehr als 450 m² BGF) und 450m² für Kleinbauprojekte reserviert sind. Auch die Umnutzung bestehender Hotels in Zweitwohnungen unterliegt der Kontingentierung zu einem bestimmten Mass.

Lenkungsabgabe: Die Gemeinde erhebt für die unter dem Regime des „Gesetzes über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe“ neu geschaffenen Zweitwohnungen von den Eigentümer/innen der Baugrundstücke zum Zeitpunkt des Baubeginns eine Lenkungsabgabe zwischen CHF 400.- und CHF 1'000.- pro m² Bruttogeschossfläche.

Zum Zeitpunkt der Annahme des Gesetzes beträgt die Höhe der Lenkungsabgabe für neu geschaffene Zweitwohnungen in der Wohn- und Gewerbezone CHF 400.- pro m² Bruttogeschossfläche. In allen anderen Bauzonen beträgt die Lenkungsabgabe CHF 700.- pro m² Bruttogeschossfläche. Die Lenkungsabgabe wird zur Förderung des Erstwohnungsbaus und der Hotellerie sowie für touristische Infrastrukturanlagen eingesetzt werden.

Erfahrungen

Das Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe wird durch die Gemeinde bereits angewandt (vorbehältlich Regierungsbeschluss). Die ersten Erfahrungen sind positiv. Für die im Baugesetz erwähnten Hotelzonen sind die Verhandlungen noch im Gange. An der Zone für Einheimische ändert sich nichts durch den Erlass des neuen Gesetzes.

Quellen:

- Baugesetz der Gemeinde Arosa vom 24. November 2002 mit und ohne Ergänzungen der Revision vom 29. November 2009 (4.10.2000)

http://www.arosa.ch/data/media/dokumente/gemeinde/gesetze/baugesetz_mit_revision_2009.pdf

<http://www.arosa.ch/data/media/dokumente/gemeinde/gesetze/baugesetz.pdf>

- Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe (Stand 28.04.2011/ 23.10.2011), http://www.arosa.ch/data/media/news_gemeinde/gesetz1.pdf

http://www.arosa.ch/data/media/downloads/kontingentierung_16.12.pdf

- Zonenplan: <http://www.arosa.ch/data/media/dokumente/gemeinde/gesetze/zonenplan.pdf>

Auskunft:

Lorenzo Schmid, Gemeindepräsident, Tel. 081 258 55 77

Gemeinde Crans-Montana (Icogne, Lens, Montana, Chermignon, Randogne, Mollens) (VS)

Instrumente

- Quotenregelung bei Erstwohnungen
- Jährliche Kontingentierung von Zweitwohnungen
- Ersatzabgabe für Zweitwohnungen, welche anstelle von Erstwohnungen gebaut wurden
- Förderung von Hotels durch Anreizsystem
- Quartierplanungen und Neueinzonungen für Hotelbauten
- Anreizsystem zur Vermietung von Zweitwohnungen durch Rückerstattung der Ersatzabgabe

Ausgangslage

Seit 1960 wurden jährlich ca. 200 Zweitwohnungen erstellt. Seit 1980 nahm die Zahl der Hotelbetten um über 70% ab. Trotz Anreizen im Bereich der Hotellerie, hat Crans-Montana seit 1992 2'400 Hotelbetten verloren. Aufgrund eines zweijährigen Moratoriums der 6 Gemeinden von Crans-Montana dürfen neu keine Hotels mehr in Wohnungen umgebaut werden (NZZ 19.01.2012). 2006 bestimmten die 6 Gemeinden im Rahmen eines überkommunalen Richtplans, dass das Zweitwohnungsproblem zu Gunsten von Erstwohnungen und kommerziell genutzten Betten gesteuert werden soll.

Beschrieb Lösungen

Quotenregelung bei Erstwohnungen: Es sind Erstwohnungsanteile von 70% in Gebäuden mit mehreren Wohnungen und von 100% in Gebäuden mit einer Wohnung (Chalets) vorgesehen.

Kontingentierung von Zweitwohnungen: Die bewilligten Wohnflächen für Zweitwohnungen werden von 18-20'000m² Bruttogeschossfläche pro Jahr auf 8'000m² BGF pro Jahr reduziert.

Ersatzabgabe: In Gebäuden mit mehreren Wohnungen können 4/7 (von 70% Erstwohnanteil) und in Gebäuden mit einer Wohnung (Chalets) 100% des geforderten Erstwohnungsanteils durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden. In den Zentrumsgebieten können nur 20% der geforderten Erstwohnungen durch die Ersatzabgabe abgegolten werden.

Förderung von Hotels durch Anreizsystem: Für Hotelbauten können 45% der BGF als Zweitwohnungen genutzt werden, ohne dass sie einem Kontingent oder einer Abgabe unterstellt werden. Umbauten von Hotels in Wohnungen werden wie Neubauten behandelt.

Quartierplanungen und Neueinzonungen für Hotelbauten: In mehreren Quartierplänen werden der Bau und der Betrieb von neuen Hotels zwingend vorgeschrieben. Neueinzonungen werden insbesondere für Hotelbauten vorgesehen.

Anreizsystem zur Vermietung bestehender Zweitwohnungen: Etwa 30% der Mittel aus der Ersatzabgabe auf neuen Zweitwohnungen als Finanzierungshilfe für Renovationen von bestehenden Zweitwohnungen bereitgestellt, vorausgesetzt diese stehen neu der touristischen Vermietung über mehrere Jahre zur Verfügung. Besitzer von Zweitwohnungen profitieren von einem Anreizsystem, welches Vergünstigungen im Kurort auslöst.

Erfahrungen

Quotenregelung bei Erstwohnungen: Erstwohnungen werden zum Teil mit hotelmässigen Nutzungen belegt. Diese stehen somit nicht leer und der touristische Umsatz im Kurort kann so erhöht werden.

Kontingentierung von Zweitwohnungen: Die bewilligte Wohnfläche von 8'000m² BGF pro Jahr wurde durch den Neubau von Zweitwohnungen nicht erreicht, weshalb in Betracht gezogen wird, die Fläche im Reglement noch weiter herabzusetzen.

Ersatzabgabe: Die Ersatzabgabe hat keine direkten Anreize geschaffen, um Erstwohnungen zu bauen. Indirekt zeigt sie dadurch Wirkung, dass mit diesen Einnahmen Erstwohnungen, die Hotellerie sowie touristische Infrastrukturen finanziert werden.

Förderung von Hotels: Der Bau und Erhalt von mehreren Hotels wurde ermöglicht.

Anreizsystem zur Vermietung bestehender Zweitwohnungen: Die Anreize zur touristischen Vermietung konzentrieren sich auf bestehende Zweitwohnungen. Neue Zweitwohnungen werden zu sehr hohen Preisen erstellt, was ihre Vermietung sehr unwahrscheinlich macht.

Quellen:

- ARE (2010): Zweitwohnungen. Planungshilfe für die kantonale Richtplanung. Überkommunale Lösung Gemeinden von Crans-Montana, S. 18-21,

<http://www.aren.admin.ch/dokumentation/publikationen/00018/00385/index.html?lang=de>

- Règlement intercommunal (Icogne, Lens, Montana, Chermignon, Randogne, Mollens) des quotas et du contingentement du 19 décembre 2007 (RQC), <http://www.cransmontana.ch/media/4131/rqc%20-%20règlement%20intercommunal%20des%20quotas%20et%20contingentement.pdf>

Auskunft:

Jean-Paul Tissières, Pdt de la commission intercommunale du RQC, jptissieres@bruellan.com

Gemeinde Laax (GR)

Instrumente

- Förderung des Erstwohnungsbaus und/oder von gewerblichen Nutzungen
- Kontingentierung von (unbewirtschafteten) Zweitwohnungen mit Förderung der Verdichtung in bestehenden Bauzone
- Lenkungsabgabe
- Rocksresort Laax (reglementierte Eigennutzung, Vermietzwang)

Ausgangslage

In Flims und Laax werden 70% der dortigen Ferienwohnungen nicht vermietet und stehen deshalb häufig leer. Mit der Überbauung Rocksresort soll langfristig ein Plus von 100'000 erzielt werden. Das würde einer Steigerung von 40 Prozent entsprechen (Tagesanzeiger, 17.02.2008). Die Gemeinde Laax hat am 14. April 2009 der Planungszone vom 16. Oktober 2008 eine Präzisierung betreffend der Förderung von Erstwohnungen und der Lenkung des Zweitwohnungsbaus hinzugefügt. Die entsprechenden Bestimmungen galten bis die definitiven Regelungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision von der Gemeindeversammlung am 4. November 2011 beschlossen und in Kraft getreten sind.

Beschrieb Lösungen

Förderung des Erstwohnungsbaus und/oder von gewerblichen Nutzungen: In der Dorfzone und in der Zentrumszone gilt ein Erstwohnungsanteil von 70%. Bei Neubau, Ausbau, Umnutzung, Ersatz und Wiederaufbau dürfen bis maximal 30% der realisierten Hauptnutzfläche für deklarierte Zweitwohnungen verwendet werden. Bei Bauvorhaben für Erstwohnungen dürfen maximal 30% der realisierten Hauptnutzflächen für deklarierte Zweitwohnungen verwendet werden. Eine nutzungspflichtige Erstwohnung weist mindestens 90 m² Hauptnutzfläche auf. Ausserdem darf auf die zonengemässe Ausnützung ein Bonus von 10% - 20% (je nach Zone) beansprucht werden; gewerblich genutzte Räume und Bauten, einschliesslich Gastgewerbe- und Dienstleistungsbetriebe werden wie Erstwohnungen behandelt.

Kontingentierung von (unbewirtschafteten) Zweitwohnungen mit Förderung der Verdichtung in bestehenden Bauzone:

Für den Bau von der Kontingentierungspflicht unterstellten, deklarierten Zweitwohnungen stehen jährlich 1'500 m² Hauptnutzfläche zur Verfügung. Es gibt einige Fälle, welche von dieser Kontingierung ausgenommen sind.

Lenkungsabgabe: Die Gemeinde erhebt eine Lenkungsabgabe auf deklarierte (nicht touristisch bewirtschaftete) Zweitwohnungen, welche nach Inkraftsetzung dieses Gesetzes bewilligt worden sind.

Rocksresort Laax: Die Siedlung Rocksresort, welche 122 Appartements mit 587 Betten umfasst, beruht auf einem Konzept, nach welchem es während des ganzen Jahres keine kalten Betten geben soll. Kauft man nämlich im Rocksresort eine Ferienwohnung, nimmt man eingeschränkte Nutzungsrechte in Kauf: die Wohnungsbesitzer dürfen während der Hauptsaison nicht länger als drei Wochen in ihrer Wohnung verweilen, ansonsten müssen sie eine Gebühr bezahlen. In der restlichen Zeit muss die Wohnung zur Vermietung durch die „Weisse Arena“ freigegeben werden. Als Gegenleistung werden die Wohnungsbesitzer an den Mieteinkünften beteiligt. Infolge seines neuartigen Betriebskonzepts wurde das Rocksresort als Betriebsstätte anerkannt. Der Verkauf der Ferienwohnungen fällt somit nicht unter die Lex Koller (BAZ, 19.12.2009).

Erfahrungen

Das Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen wird durch die Gemeinde bereits angewandt. Die ersten Erfahrungen sind positiv, namentlich was den Bau und die Förderung von Erst- und touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen anbelangt.

Quellen:

- Basler Zeitung (BAZ, 19.12.2009): Neue Laaxer Feriensiedlung ohne „kalte Betten“.
- Gemeinde Laax (2011): Beschluss vom 4.11.2011. Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen, <http://www.laax-gr.ch/images/uploads/Zweitwohnungsgesetz%20%284%29.pdf>
- Tagesanzeiger (17.02.2008): Laax' radikales Projekt gegen kalte Betten.

Auskunft:

Toni Camathias, Gemeindepräsident Laax, Tel. 081 921 52 31

Comune di Minusio (TI)

Instrumente

- Lenkung des Baus von Zweitwohnungen mit Anteilsregelungen
- Ausnützungsboni für Hotels
- Institutionalisierte Finanzierung von Gebäuderenovationen

Ausgangslage

Die Gemeinde Minusio regelt den Zweitwohnungsbau bereits seit mehr als 20 Jahren. Zu Beginn erwiesen sich die Massnahmen als etwas künstlich entsprachen teilweise nicht der Marktrealität. Deshalb schlugen die Gemeindebehörden vor, diese abzuschaffen, was allerdings das Bundesgericht in letzter Instanz nicht genehmigte. 2008 wurde das kommunale Baureglement (Piano regolatore comunale) revidiert und angepasst. Doch auch die neuen Bestimmungen erweisen sich in ihrer Umsetzung als komplex.

Beschrieb Lösungen

Lenkung des Baus von Zweitwohnungen mit Anteilsregelungen: Der Gesamtanteil an Zweitwohnungen im Verhältnis zu allen Wohnungen innerhalb der einzelnen Bauzonen wird im Bauzonenplan wie folgt festgelegt (ZM: zona mista / R2: zona residenziale estensiva / R3: zona residenziale semi-estensiva):

- NV Minusio, Rivapiana e Mondacce 50%
- ZM / R5 / R4 25%
- R3 30%
- R2 50%

Es gelten einige Ausnahmegenehmigungen.

Ausnützungsboni für Hotels: Hotels sind in allen Bauzonen zugelassen. Bei Neubauten, Renovationen und Bauerweiterungen kommt ein Ausnutzungsbonus zum Einsatz, welcher sich allerdings auf die dichteren Zonen R3, R4 und R5 beschränkt (R4: zona residenziale semi-intensiva / R5: zona residenziale intensiva):

„Gli abbuoni all'indice di sfruttamento (non cumulabili con altri abbuoni) sono concessi unicamente in:

- zona residenziale intensiva R5 nella misura massima del 40%;
- zona residenziale semi-intensiva R4 nella misura massima del 45%;
- zona residenziale semi-estensiva R3 nella misura massima del 50%.

Per le attività alberghiere operanti al momento dell'entrata in vigore del PR e situate nelle altre zone edificabili del Comune, sono ammessi interventi di ristrutturazione nell'ambito dei volumi e delle superfici esistenti” (Comune di Minusio. Piano Regolatore. Norme di attuazione del Piano Regolatore, Art. 61).

Institutionalisierte Finanzierung von Gebäuderenovationen: Der Kanton Tessin subventioniert die Erneuerung von Rustici mit bis zu 40% der Baukosten, wobei pro Bett maximal CHF 13'935 und pro Rustico maximal CHF 83'610 ausbezahlt wird (Stand: 2011). Als Gegenleistung müssen die Rustici für die Dauer von 15 Jahren während jährlich mindestens 5 Monaten der Hochsaison über eine professionelle Vermietungsagentur bewirtschaftet werden. Im Zeitraum von 2001 bis 2006 wurden für 30 Rustici mit insgesamt 169 Betten Unterstützungsbeiträge von rund CHF 970'000 gewährt. Für die Periode von 2008 bis 2012 stehen CHF 2 Mio zur Verfügung.

Erfahrungen

Es sind noch zu wenige Daten vorhanden, um zuverlässige Aussagen über die Wirksamkeit der neuen Bestimmungen zu machen.

Quellen:

- ARE (2011): Zweitwohnungen, Planungshilfe für die kantonale Richtplanung. Massnahmen für eine bessere Auslastung von bestehenden Zweitwohnungen, <http://www.aren.admin.ch/dokumentation/publikationen/00018/00385/index.html?lang=de>
- Comune di Minusio (Maggio 2010): Revisione del Piano Regolatore. Norme di attuazione del Piano Regolatore, www.minusio.ch/downdoc.php?id_doc=23&lng=1&rif=16f7f0446c

Auskunft:

Ufficio tecnico comunale, ufficiotecnico@minusio.ch

Region Oberengadin (GR)

Instrument

- Regionale Verteilung von Kontingenten mit Privilegierung

Ausgangslage

Der Bestand an Zweitwohnungen hat in der Region Oberengadin in den letzten Jahren stark zugenommen. Der Zweitwohnungsbestand betrug 2007 rund 10'000 Einheiten bei einem Wohnungsbestand von rund 17'500. Das sind 4'200 Einheiten mehr als noch 1980.

Eine Initiative zur Begrenzung des Zweitwohnungsbaus auf Kreisebene wurde 2005 mit einer deutlichen Mehrheit angenommen. Daraufhin wurden Vorschriften auf Ebene des regionalen Richtplans erlassen. 2008 hat der Kreisrat einen überarbeiteten Richtplan in zweiter Lesung verabschiedet. Mit Beschluss vom 24. Februar 2009 hat die Regierung den regionalen Richtplan im Sinne der Erwägungen mit Präzisierungen genehmigt. Die Gemeinden konkretisieren diese Vorschriften in ihrer Nutzungsplanung und setzen sie um. Zu diesem Zeitpunkt verfügte ein Grossteil der 11 Kreismunicipalitäten bereits über Kontingentierungsregelungen oder Erst- bzw. Hauptwohnanteilsregelungen. Auf kantonaler Ebene verpflichtet der kantonale Richtplan „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ 35 Tourismusgemeinden bis 2013 entsprechende Massnahmen zu erlassen (Die Südostschweiz, 28.04.2011).

Beschrieb Lösung

Regionale Verteilung von Kontingenten: Der Bau von Zweitwohnungen (inkl. bewirtschaftete Zweitwohnungen) wird im Kreis Oberengadin durch jährliche Kontingente eingeschränkt. Das Gesamtkontingent darf 12'000m² BGF pro Jahr nicht übersteigen. Das Gesamtkontingent wird gemäss einem Verteilschlüssel unter den 11 Gemeinden aufgeteilt. Die Aufteilung wird alle 5 Jahre überprüft und festgelegt. Bauvorhaben, die von überwiegend öffentlichem und volkswirtschaftlichem Interesse sind, können im Rahmen von projektbezogenen kommunalen Nutzungsplanungen ganz oder teilweise von der Kontingentierung befreit werden.

Privilegierung: Auf Stufe regionaler Richtplan (Vorschriften) ist festgehalten, dass bei der Vergabe der Kontingente jenen Ortsansässigen Priorität einzuräumen ist, die zur Mitfinanzierung eines Eigenheims (Erst- oder Hauptwohnung) eine Zweitwohnung erstellen. Diese Zweitwohnung darf max. 130m² BGF haben.

Erfahrungen

Erste Erfahrungen der Kontingentierung sind ein Ansteigen der Liegenschaftspreise, ein erhöhter Umnutzungsdruck auf alle von der Kontingentierung befreiten Objekte sowie eine Verdrängung von Erstwohnungen aus den Siedlungskernen. Liegenschaften in den Dorfkernen werden oft auch aufgrund von Erbgängen verkauft. Es liegt in der Hand der einzelnen Gemeinden, Massnahmen zu treffen, damit diese altrechtlichen Wohnungen nicht als Zweitwohnungen genutzt werden.

Gemäss Art. 7 Abs. 2 regionaler Richtplan können Gemeinden Bauvorhaben, welche von öffentlichem und volkswirtschaftlichem Interesse sind, von der Kontingentierung befreien. Durch den Verkauf neu erstellter Ferienwohnungen werden mittels Querfinanzierung notwendige Hotelanlagen vorgenommen. Der Regierungsbeschluss vom 24.2.2009 hält die Region Oberengadin an, neben dem Richtplan Zweitwohnungsbau im Sinne eines gesamtheitlichen Lösungsansatzes einen Richtplan Siedlung zu erarbeiten, in dem eine regionale Koordination der Siedlung als Ganzes (nicht nur der Zweitwohnungen) sichergestellt werden kann. Dieser Regionale (Gesamt-)Richtplan liegt im Entwurf vor.

Quellen:

- ARE (2010): Zweitwohnungen. Planungshilfe für die kantonale Richtplanung. Regionale Lösung Kreis Oberengadin (GR), S. 7-8,

<http://www.are.admin.ch/dokumentation/publikationen/00018/00385/index.html?lang=de>

- Kreisamt Oberengadin: Regionaler Richtplan Zweitwohnungsbau (> Kreis/Übersicht > Regionalplanung > Regionaler Richtplan Zweitwohnungsbau), <http://www.oberengadin.ch>

(Richtplan Vorschriften (26.6.2008), Richtplantext (Erläuterungen) (26.6.2008) Resultate der Befragung zur Umsetzung des Richtplans in den Gemeinden 2010, 2009, Regionales Siedlungsentwicklungskonzept, Grundlage zum Regionalen Richtplan, 16.12.2010)

- Kreisamt Oberengadin: Regierungsbeschluss (24.2.2009),

<http://www.oberengadin.ch/ausgabe/ausgabe.php?wobinich=557&Sprache=de>

Auskunft:

Gian Duri Ratti, Präsident Kreisrat Oberengadin / Gemeindepräsident Madulain, Tel. 079 466 48 03, Tel. Gemeinde Madulain: 081 854 11 41, kreispraesident@kreisamt-oberengadin.ch

Pontresina (GR)

Instrument(e)

- Hotelzone mit Ausnützungsprivilegien und 20% (Zweit-)Wohnungen
- Erstwohnanteilsregelung, differenziert nach Zonenart
- Kontingentierung

Ausgangslage

Die Gemeinde Pontresina hatte bereits 1975 den Grossteil der Hotelliegenschaften einer Hotelzone zugewiesen. Damals stand jedoch die Frage der Privilegierung der Hotelbetriebe durch höhere Ausnützungen und Baumassen im Vordergrund. Bereits im Jahr 1992 erliess Pontresina aber differenzierte Bestimmungen zur Förderung des Erst- und zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus. 2004 hat die Gemeinde auf Druck einzelner Hoteliers die Hotelzone auch für Wohnungen und somit auch für Zweitwohnungen geöffnet, indem neu ein Wohnanteil von 20% zulässig wurde. Pontresina war die erste Gemeinde im Oberengadin, welche eine Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus einführt. Die Bestimmungen wurden 2005 aufgrund von riesigen Projekten, welche damals entstanden, erlassen und sahen ein Jahreskontingent von 1'800m² BGF vor. Der neue regionale Richtplan Zweitwohnungsbaus sieht neu ein Kontingent von 1'500m² pro Jahr vor.

Beschrieb Lösungen

Hotelzone: In der Hotelzone dürfen nur klassische Gastgewerbebetriebe erstellt werden. Die relativ hohe Ausnützungsziffer in Verbindung mit der Nichtanrechenbarkeit von allgemein zugänglichen Räumlichkeiten (z.B. Restaurants, Lobby) sowie von grosszügigen Baumassen privilegieren und fördern die Hotelnutzungen. Ab 2004 kann 20% der realisierten BGF auch für (Zweit-) Wohnen genutzt werden.

Erstwohnanteilsregelung: In der Kern- und Dorfkernzone gilt ein Erstwohnanteil von 50 %, in den übrigen Wohnzonen von 33 % der BGF. In Ausnahmefällen und gegen eine relativ hohe Abgabe kann der Eigentümer von der Erstwohnanteilspflicht befreit werden.

Kontingentierung: Das Gesamtkontingent beträgt aufgrund des neuen regionalen Richtplans Oberengadin neu 1'500m². Nicht ausgeschöpfte Kontingente können im Gegensatz zur Bestimmung auf Kreisebene nicht ins folgende Jahr übertragen werden.

Erfahrungen

Hotelzone: Diese hat sich sehr bewährt. Damit konnte die Schliessung und Umnutzung von Hotels vermieden werden. Die Einführung im Jahre 2004 eines Wohnanteils von 20% ohne Bedingungen (z. B. zwingende Investition des Gewinns im Hotel) hat sich nicht bewährt; der Wohnanteil wird i. d. R. als Zweitwohnung realisiert.

Erstwohnanteilsregelung: Auch diese hat sich bewährt; es entstehen effektiv Erstwohnungen, welche von ihren Bewohnern relativ günstig erworben werden konnten. Mietwohnungen entstehen jedoch praktisch keine. Problematisch in diesem Zusammenhang ist die teilweise pro forma Wohnsitznahme zur Erlangung einer Bewilligung für Erstwohnungen, obwohl der tatsächliche Lebensmittelpunkt nicht wirklich in die Gemeinde verlegt wird.

Mit der *Kontingentierung* und der *Erstwohnungsregelung* erhöhte sich der Druck auf die altrechtlichen Wohnungen, die gemäss Art. 4 Abs. 2 und 3 des Gesetzes zur Förderung des Erstwohnungsbaus nicht von diesen Instrumenten erfasst werden. Alte Liegenschaften im Dorfkern werden vermehrt von den Einheimischen teuer verkauft und in Zweitwohnungen umgebaut. Ein Vorstoss, die altrechtlichen Wohnungen als Erstwohnungen einzutragen, wurde von der Bevölkerung abgelehnt.

Quellen:

- ARE (2010): Zweitwohnungen. Planungshilfe für die kantonale Richtplanung. Gemeinde Pontresina (GR), S. 7-11, <http://www.aren.admin.ch/dokumentation/publikationen/00018/00385/index.html?lang=de>
- Gemeinde Pontresina: Baugesetz (2003/2004), http://www.gemeinde-pontresina.ch/fileadmin/user_upload_gemeinde/Gesetze/gesetzessammlung/baugesetz_2003_2004_20050704.pdf
- Gemeinde Pontresina: Gesetz über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus (2010/11), http://www.gemeinde-pontresina.ch/fileadmin/user_upload_gemeinde/Gesetze/F%C3%B6rderung%20Erstwohnungsbaus%20und%20Zweitwohnungsbaus.pdf

Auskunft

Martin Aebli, Gemeindepräsident Pontresina, Tel. 081 838 81 81, martin.aebli@pontresina.ch

Gemeinde Saanen (Schönried, Saanenmöser, Saanen, Gstaad) (BE)

Instrumente

- Zonen mit Ortsansässigenanteil von 100% und 70%, Erstwohnungsbonus
- Hotelzonen mit erweiterten Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten sowie Beschränkung der hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen auf 40% der BGF
- Aktive Erstwohnungspolitik, Mehrwertabschöpfung

Ausgangslage

2008 waren ca. 3100 von rund 6000 Wohnungen Erstwohnungen. Saanen wertet die wirtschaftlichen Auswirkungen der Zweitwohnungen als positiv für zahlreiche Wirtschaftszweige und die Gemeinde selbst. Den grössten Nachteil stellt der Druck auf den Erstwohnungsmarkt dar. Um dieser hohen Nachfrage entgegenzuwirken, hat Saanen seit 1994 nur in Einzelfällen eingezont und die neue Bauzone mit einer Erstwohnanteilsregelung belegt. Die Grundordnung (Baureglement, Zonenpläne) 2005-2008/11 wurde vollständig revidiert und Ende Januar 2012 durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt.

Beschrieb Lösungen

Zonen mit Ortsansässigenanteil: Bei Einzonungen von unüberbautem Land gelten für Private Erstwohnungsanteile von 70%. Bei Land im Besitz der Gemeinde solche von 100%. Bei Verzicht auf den Bau von Zweitwohnungen in Zonen mit Ortsansässigenanteil von 70% sowie bei der Erstellung von Wohnungen für Ortsansässige (Erstwohnungen) in Zonen ohne Ortsansässigenanteil wird eine Nutzungserhöhung gewährt (Erstwohnungsbonus).

Hotelzonen: Alle Hotels wurden seit 1994 einer Hotelzone zugeteilt. Bei Erneuerung eines Hotels kann eine auf 40% der Gesamtwohnfläche begrenzte Anzahl Zweitwohnungen erstellt werden. Die Zweitwohnungen können während der Abwesenheit des Besitzers hotelmässig genutzt werden. Falls der Besitzer die hotelmässige Nutzung seiner Zweitwohnung nicht wünscht, muss er eine jährliche Abgabe an den Hotelier bezahlen.

Aktive Erstwohnungspolitik: Für ca. 5% der Neueinzonungen wurde anstelle eines Erstwohnungsanteils mittels Vertrag ein Mehrwert aus den Planungsvorteilen abgeschöpft (150 bis 1000 Fr./m² Land pauschal). Die Gemeinde vergibt Land im Baurecht zu günstigen Konditionen an Ortsansässige und erwirbt einen erheblichen Anteil bei Neueinzonungen.

Erfahrungen

Zonen mit Ortsansässigenanteil: Die Erstwohnungsanteile waren bisher nicht befriedigend, da Erstwohnungen innerhalb grösserer Überbauungen an unattraktiven Standorten erstellt wurden. Neu gelten Erstwohnungsanteile für max. 2 Gebäude und Erstwohnungen müssen mit den Zweitwohnungen gleichzeitig erstellt werden. Der Druck auf Erstwohnungen im älteren Dorfteil, die keiner Regelung unterliegen, hat stark zugenommen. Ausserhalb der Bauzonen werden öfters schützenswerte Gebäude von Erst- in Zweitwohnungen umgenutzt.

Hotelzonen: Durch die Zuweisung der Hotellerieliegenschaften in eine Hotelzone (ab 1994) konnte eine Umnutzung in Zweitwohnungen verhindert werden.

Aktive Erstwohnungspolitik: Bei Neueinzonungen hat man mit den bestehenden Instrumenten gute Erfahrungen gemacht. Von Vorteil ist, dass die Gemeinde bereits in den 70er Jahren Bauzonen sorgfältig ausgeschieden hatte. Dadurch waren seit 1994 mehrere Einzonungen nötig, die massgeschneidert auf die aktuellen Bedürfnisse ausgestaltet werden konnten.

Saanen begrüsst die richtplanerischen Festlegungen vom Kanton Bern, welche seit 15.08.2011 in Kraft sind und vor allem auch die im Juli 2011 erschienene Arbeitshilfe des Kantons Bern.

2011 hat eine breit abgestützte Arbeitsgruppe unter Beizug von Experten den „Interdisziplinären Bericht über mögliche Massnahmen zur Erhöhung des Erstwohnungsanteils“ verfasst. Der Bericht hat auch deren volkswirtschaftlichen Wirkungen näher untersucht. Der Gemeinderat hat dem Bericht am 13.12.2011 zugestimmt. Die neue Grundordnung 2005–2008/11 wird demnächst genehmigt.

Quellen:

- Amt für Gemeinden und Raumordnung (2011): Umgang mit Zweitwohnungen. Arbeitshilfe für die Ortsplanung, <http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/arbeitshilfen/zweitwohnungen.html>
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (2011): Richtplan des Kantons Bern. Massnahmenblatt. <http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/arbeitshilfen/zweitwohnungen.html>
- ARE (2010): Zweitwohnungen. Planungshilfe für die kantonale Richtplanung. Gemeinde Saanen (BE), S. 14-17, <http://www.aren.admin.ch/dokumentation/publikationen/00018/00385/index.html?lang=de>
- Einwohnergemeinde Saanen, Ortsplanungsrevision 2005-2008, Baureglement, Öffentliche Auflage Änderungen 2010 vom 29.09. - 30.10.2010, http://www.saanen.ch/dl.php/de/4ca2171d4778a/03-BauR_offentliche_Auflage_nderungen_2010_aktuell_nachgeführte_Version.pdf

Auskunft

Dr. Aldo Kropf, Gemeindepräsident Saanen, Tel. 033 748 92 29, aldo.kropf@saanen.ch

Gemeinde Saas-Fee (VS)

Instrumente

- Anteilsregelung Erstwohnungsbau ohne Ersatzabgabe
- Ausnutzungsprivilegierung für Hotels
- bei Nutzungsumwandlung von traditionell geführten Hotels darf Fläche der Dimensionserhöhung nur als Hauptwohnungen genutzt werden
- Differenzierte Kontingentierung Zweitwohnungsbau
- Ausnützungsbonus bei Wohn- und Gewerbebauten bei Eigentum Ortsansässiger
- Vergünstigungen für die Gäste

Ausgangslage

Durch die Schaffung einer Planungszone hatte der Gemeinderat von Saas-Fee bereits im März 2004 einen indirekten Baustopp erlassen. Das Bau- und Zonenreglement (homologiert 2007) sowie das Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen (2006) haben eine deutliche Reduktion der Ferienwohnungen, eine kontrollierte Entwicklung und eine Qualitätssteigerung zum Ziel (rz-online)

Beschrieb Lösungen

Anteil Erstwohnungen: Wohnbauten mit mehr als zwei Wohnungen sind nur zulässig, wenn mindestens eine Wohnung als Hauptwohnsitz dauernd benutzt wird. In Verbindung mit einer oder mehreren Hauptwohnungen dürfen zu jeder Hauptwohnung Zweitwohnungen mit einer Wohnfläche, die jene der Hauptwohnungen um höchstens das Fünffache übersteigt, erstellt werden.

Ausnutzungsprivilegierung für Hotels: Für reine Hotelbauten gelten im Erdgeschoss keine Beschränkungen der Längen und Breiten, keine Begrenzungen der Bauvolumenziffern.

Nutzungsumwandlung traditionell geführter Hotels: Werden traditionell geführte Hotels umgewandelt und als Wohnungen vermietet, so gilt, dass die gesamte Fläche, die als Dimensionserhöhung zugelassen wurde, nur als Hauptwohnungen genutzt werden darf.

Kontingentierung: Das Jahreskontingent für den Zweitwohnungsbau beträgt 1'500m² BGF. Bauten ohne Hauptwohnungen werden im Rahmen des Kontingentes nur bis zu einer maximalen BGF von 750m² bewilligt. Jahreskontingente, die nicht ausgeschöpft werden, verfallen.

Ausnützungsbonus bei Wohn- und Gewerbebauten bei Eigentum Ortsansässiger: Verpflichtet sich ein Grundeigentümer der Gemeinde gegenüber im Baugesuch, dass wenigstens zwei Drittel der Wohn- und Gewerbefläche des Gebäudes im Eigentum Ortsansässiger verbleibt, so wird auf die Herabsetzung der Ausnützungsziffer verzichtet.

Vergünstigungen für die Gäste: Mit der Gewährung von Vergünstigungen z.B. in Form von Gutscheinen oder mittels einer Gästekarte kann die Zweitwohnungsvermietung attraktiver gemacht werden. Deshalb bietet Saas-Fee für kurtaxenpflichtige Besucher eine Gästekarte an, die zum Bezug von kostenlosen oder vergünstigten Leistungen berechtigt.

Erfahrungen

Seit Einführung der Reglementierung wurden durchwegs positive Erfahrungen gemacht, der Erstwohnanteil beträgt regelmässig zwischen 30-50%. Bei Wohnbauten mit mehr als zwei Wohnungen muss mindestens eine Wohnung als Hauptwohnsitz dauernd benützt werden. So soll erreicht werden, dass in den Wohnbauten mindestens eine Wohnung dauerhaft bewohnt wird. Saas-Fee begünstigt bei der einmaligen Vergabe von Jahreskontingenten die Projekte, die über das beste Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen verfügen. So kommt ein Projekt mit 400m² Zweitwohnfläche und 1000m² Erstwohnfläche eher in den Genuss von Kontingenten als ein Projekt mit 400m² Zweitwohnfläche aber nur 600m² Erstwohnfläche.

Quellen:

- ARE (2010): Zweitwohnungen, Planungshilfe für die kantonale Richtplanung.
<http://www.news.admin.ch/NSBSubscriber/message/attachments/19806.pdf>
- ARE (2011): Zweitwohnungen, Planungshilfe für die kantonale Richtplanung. Massnahmen für eine bessere Auslastung von bestehenden Zweitwohnungen,
<http://www.are.admin.ch/dokumentation/publikationen/00018/00385/index.html?lang=de>
- Reglemente Saas Fee: Bau- und Zonenreglement Gemeinde Saas-Fee (homologiert 19.09.2007) / Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen 2006 / Reglement über den Haupt- und Zweitwohnungsbau 1989/1997/2003,
<https://secure.i-web.ch/gemweb/saasfee/de/verwaltung/reglemente/>

Auskunft

Dr. Felix Zurbruggen, Gemeindepräsident Saas-Fee, Tel. 079 332 46 77, felix.zurbruggen@3906.ch

Gemeinde Zermatt (VS)

Instrumente

- Erstwohnungsanteil
- Kontingentierung
- Anreizsystem zur Vermietung von Zweitwohnungen

Ausgangslage

Im Zermatt gelten seit 2007 rigorose Einschränkungen für den Zweitwohnungsbau. 2009 und 2010 wurden je nur noch sieben Zweitwohnungen gebaut. Zu Zeiten des Baubooms waren es noch bis zu 178 Wohnungen pro Jahr. Zwischen 2004 und 2010 wurden insgesamt 696 Wohneinheiten gebaut. Zermatt steht nun vor der grossen Herausforderung, der einheimischen Bevölkerung einen erschwinglichen Wohnraum zu erhalten (Walliser Bote, 27.08.2011).

Beschrieb Lösungen

Erstwohnungsanteil: Werden neue Wohnungen erstellt, bestehende erweitert oder Räumlichkeiten neu einer Wohnungsnutzung zugeführt, sind mindestens 30% der neu geschaffenen BGF ausschliesslich als Erstwohnung zu nutzen.

Kontingentierung: Pro Kalenderjahr dürfen für das ganze Baugebiet maximal 850m² BGF für den Zweitwohnungsbau bewilligt werden.

Erfahrungen

Die Einführung des Reglements über die Kontingentierung von Zweitwohnungen im Jahr 2007 greift. In den Jahren 2009 und 2010 wurden jeweils 7 Zweitwohnungen gebaut. Im Jahr 2004 waren es noch ca. 130 (Walliser Bote, 26.08.2011). Die Erfahrung zeigte jedoch, dass bestimmte Anpassungen nötig sind: Das Kontingent soll von 850 auf 1200m² erhöht und differenziert werden. Es soll ausserdem zwei Töpfe für diese 1200m² geben: Ein Topf sieht einen Anteil von 60% für kleinere Projekte mit weniger als 2500 Kubikmeter vor, der zweite einen Anteil von 40% für Bauvorhaben von mehr als 2500 Kubikmeter. Ausserdem sollen Einwohner, die mindestens 15 Jahre ununterbrochen in Zermatt gelebt haben, neu auf ein schriftliches Gesuch hin die Erlaubnis der Gemeinde erhalten, eine Erstwohnung zum Eigengebrauch zu nutzen. Die entsprechende Revision wurde im November 2011 vom Zermatter Volk angenommen.

Quellen:

- Einwohnergemeinde Zermatt: Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau (2004) / Teilrevision (2011): <http://gemeinde.zermatt.ch/pdf/reglement/erst-und-zweitwohnungsbau.pdf> / http://gemeinde.zermatt.ch/pdf/kommunale_Abstimmung/Erst-und-Zweitwohnungsbau-Teilrevision.pdf
- Einwohnergemeinde Zermatt: Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen (2007) / Teilrevision (2011): <http://gemeinde.zermatt.ch/pdf/reglement/kontingentierung-zweitwohnungen.pdf> / http://gemeinde.zermatt.ch/pdf/kommunale_Abstimmung/Kontingentierung-Zweitwohnungen_Teilrevision.pdf
- Ortsplan Zermatt: <http://www.zermattmap.ch/tbinternet/index.aspx>
- Walliser Bote (27.08.2011): Zermatter „Zweitwohnungsbremse“ erhält ein Antiblockier-System.

Auskunft

Christoph Bürgin, Gemeindepräsident Zermatt, Tel +41 27 966 22 11 (Einwohnergemeinde)

Übersicht Massnahmen Zweitwohnungen auf Stufe Gemeinden

Die nachfolgende Tabelle vermittelt eine Übersicht über Massnahmen zur Regelung des Zweitwohnungsbaus auf Stufe der Gemeinden in den wichtigsten Tourismuskantonen.

Die Tabelle beruht auf Informationen der Kantone, einzelner Gemeinden und auf Medienberichten. Die Tabelle erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Gemeinde	Erstwohn- anteils- regelung	Erstwoh- nungsp- flicht	Förderung Beherbergungs- betrie- be (z.B. Hotelzone) und/oder bewirtschaftete ZW	Wohnzonen für Einheimische	Kontingen- tierung	Lenkungs- abgabe	Zweitwohnungs- steuer	Besonderes
Adelboden	(x)		x	(x)		(x)		
Alvaschein	x							
Andermatt	x			x		x		
Anniviers (Grimentz, Zinal, St-Luc, Chandolin)					x			
Ardez	x							
Arosa			x	x	x	x		
Arbaz			x		x	x		
Ayent	x				x			
Bagnes	Massnahmen eingeleitet							
Bellwald					x			
Bever	x	x	x	x				
Breil/Brigels	x		x					
Bürchen			x					
Calfreisen	x			x				
Carona	x							
Castrisch	x							
Celerina/ Schlarigna			x	x	x			
Collina d'Oro	x							
Conters i.P.	x			(x)				
Crans- Montana (Icogne, Lens, Montana, Chermignon, Randogne, Mollens)	x		x		x	x	x	Anreizsystem zur Vermietung bestehender Zweitwohnungen durch Rückerstattung der Ersatzabgabe
Cunter	x		x	x				
Davos		x	x		x	x		
d'Ormont- dessus	Reglement, welches den Zweitwohnungsbaus regelt in Erarbeitung							
Evolène	Massnahmen eingeleitet							

Falera			x	x	x	x		
Flims			x		x	x		
Ftan	x		x	x				
Furna				x				
Grindelwald	x							
Gsteig			x					
Guarda	x		x	x				
Hasliberg	x							
Hérévence	x		x		x			
Kandersteg	(x)							
Klosters-Serneus			x		x			
Laax	x	x	x	x	x	(x)		Rockresort Laax (reglementierte Eigennutzung, Vermietzwang)
Lantsch/Lenz	x		X	(x)	x			
La Punt-Chamues-ch	x		x		x			
Lauterbrunnen-Wengen-Mürren	(x)		(x)			(x)		
Lavin	x		(x)	(x)	(x)	(x)		
Lenk			x					
Les Agettes	Massnahmen eingeleitet							
Leukerbad								Moratorium Zweitwohnungsbau
Madulain	x		x	x	x	x		
Malix	x							
Mesocco	x		x					
Minusio	x							
Molinis	x			x				
Mutten	x							
Nendaz	Massnahmen eingeleitet							
Oberengadin					x			
Orsières (La Foulie, Champex...)	Massnahmen eingeleitet							
Parpan	x		x					
Peist	x			x				
Pontresina	x	x	x		x			
Riddes (Mayens de Riddes)	Massnahmen eingeleitet							
Riederalp								Moratorium Zweitwohnungsbau
Riom-Parsonz			x	x				
Rougemont	Reglement, welches den Zweitwohnungsbau regelt in Erarbeitung							
Saanen	x		x	x				Erswohnungsbonus, Mehrwertabschöpfung
Saas-Fee	x		x		x			Ausnützungsbonus

								bei Wohn- und Gewerbebauten bei Eigentum Ortsansässiger
Salins			x					
Salouf	x			x				
Samedan	x		x	x	x	(x)		
Savognin	x		(x)					
S-chanf	x		x	(x)		(x)		
Scheid	x							
Scuol	x		x					
Sent	x							
Sevgein	x							
Sigriswil	x							
Sils im Engadin/Segl	x		x	x	x			
Silvaplana	x		x		x		X (ange- fochten, nicht rechts- kräftig)	
Stampa Maloja	x				x	x		
St. Moritz	x		x		x			
St. Peter				x		x		
Tarasp	x		x					
Trans	x							
Troistorrents			x					
Tschlin	x							
Tujetsch	x		x	x				
Tumegl/Tomils	x							
Val d'Illeiez	x					x		
Vaz/Obervaz	x		x		x			
Verbier				x				
Veysonnaz	Massnahmen eingeleitet							
Zeneggen					x			
Zermatt	x		x		x			
Zernez	x		x	x				
Zuoz	x		x		x			

Bern, 26. Januar 2012

Thomas Egger, Sandra Bürcher / SAB