



# Faktenblatt

zur Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!»

---

## Instrumente der Kantone und Gemeinden

**Das revidierte Raumplanungsgesetz verpflichtet die Kantone und Gemeinden, über die Richt- und Nutzungsplanung den Zweitwohnungsbau zu beschränken. Die Umsetzung orientiert sich an der Situation vor Ort. Zahlreiche Gemeinden haben bereits Massnahmen ergriffen, um die Zersiedelung zu bremsen. Sie greifen dabei auf unterschiedliche Instrumente zurück und setzen auf jene, die ihren Gegebenheiten am besten gerecht werden.**

Bundesrat und Parlament haben das Raumplanungsgesetz verschärft, um Auswüchse im Zweitwohnungsbau einzudämmen. Die Anpassung trat am 1. Juli 2011 in Kraft. Sie verlangt von den Kantonen, in ihren Richt- und Nutzungsplänen bis am 1. Juli 2014 Massnahmen zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus zu ergreifen. Ziel ist, in allen Regionen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Das revidierte Gesetz verpflichtet die Kantone und Gemeinden, die Zahl neuer Zweitwohnungen zu beschränken, preisgünstige Erstwohnungen sowie die Hotellerie zu fördern und bestehende Zweitwohnungen besser auszulasten. Kantone, die diesen Auftrag nicht fristgerecht erfüllen, dürfen keine Zweitwohnungen mehr bewilligen.

Das Bundesamt für Raumentwicklung ARE hat eine Planungshilfe mit Fallbeispielen und Instrumenten erarbeitet, die aufzeigt, wie die schärferen Anforderungen erfüllt werden können. Zweitwohnungen können beispielsweise durch eine spezielle Zone für bewirtschaftete Zweitwohnungen besser ausgelastet werden. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen lässt sich erreichen, indem mit regionalen Kontingenten der Bau von neuen Zweitwohnungen begrenzt wird oder Einzonungen mit einem Erstwohnanteilplan verknüpft werden.

### Umsetzung in den Kantonen

Gestützt auf das revidierte Gesetz müssen alle Kantone prüfen, in welchen Gebieten Handlungsbedarf besteht. Gefordert sind in erster Linie die touristischen Kantone Bern, Graubünden, Tessin, Waadt und Wallis. Gegenwärtig befinden sich die Richtpläne der Kantone Bern, Tessin, Waadt und Uri im Genehmigungs- oder Vorprüfungsverfahren. Im Kanton Wallis ist dieser in Erarbeitung. Den Richtplan des Kantons Graubünden genehmigte der Bund noch vor Inkraftsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes. Er enthält bereits wesentliche Massnahmen zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus. Die Massnahmen müssen aufgrund der geänderten Gesetzgebung nun nochmals überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.



## Übersicht über bereits getroffene Massnahmen

### ***Kontingente, um Zweitwohnungen zu begrenzen***

Mit Kontingentsregelungen begrenzen beispielsweise das Oberengadin, Zermatt, Crans Montana, Vaz/Obervaz (Lenzerheide) und Saas Fee die Anzahl der jährlich gebauten Zweitwohnungen. So schränkt der Kreis Oberengadin den Bau von bewirtschafteten und nicht bewirtschafteten Zweitwohnungen durch ein jährliches Kontingent von 12 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche ein. Das Kontingent wird gemäss einem Verteilschlüssel unter den Gemeinden aufgeteilt. Die Aufteilung wird alle fünf Jahre überprüft und festgelegt.

### ***Hotelzonen zur Förderung und Erhaltung der Hotellerie***

Um die Hotellerie zu fördern und zu erhalten, können Gemeinden Hotelzonen bestimmen. Pontresina, Saanen und Crans Montana tun dies bereits. So dürfen in der Hotelzone Pontresinas nur Gastgewerbebetriebe und dazu gehörige Bauten und Anlagen erstellt werden. Die relativ hohe Ausnützungsziffer – bei der die allgemein zugänglichen Räumlichkeiten (zum Beispiel Restaurants, Lobby) nicht angerechnet werden – und die grosszügigen Baumasse privilegieren und fördern die Hotelnutzung. Seit 2004 können zwanzig Prozent der in der Hotelzone realisierten Bruttogeschossfläche auch für Wohnungen und Zweitwohnungen genutzt werden.

### ***Erstwohnanteilsregelung, um Wohnraum für Einheimische zu sichern***

Um zu verhindern, dass nur lukrative und teure Zweitwohnungen gebaut werden, legen Gemeinden Bauzonen mit Erstwohnanteilen für Einheimische fest. Erstwohnanteilsregelungen werden oft von Tessiner Gemeinden angewendet, so beispielsweise von Astano, Colina d'Oro, Carona und Minusio, aber auch von Gemeinden in anderen Kantonen, etwa in Andermatt, Crans Montana, Val d'Illeiez, Saanen, Saas Fee, Falera und Vaz/Obervaz (Lenzerheide). In Carona gilt eine Erstwohnanteilsregelung für die ganze Gemeinde. In jedem neuen Gebäude müssen mindestens zwei Drittel der Geschossfläche für Erstwohnungen zur Verfügung stehen. Crans Montana verlangt beim Bau von Wohnungen Erstwohnungsanteile von bis zu siebenzig Prozent in Gebäuden mit mehreren Wohnungen und von hundert Prozent in Chalets.

### ***Aktive Bodenpolitik, um die Entwicklung zu steuern***

Beispiel Savognin: Im räumlichen Leitbild von 2008 hat die Gemeinde Savognin eine bessere Auslastung mit der Schaffung «warmer Betten» als Ziel formuliert und dafür geeignete Standorte skizziert. Mit der laufenden Revision der Ortsplanung will die Gemeinde nun Bauland einzonen, um mit einer Hotelzone ein Resort-Projekt zu ermöglichen, sowie Bauland für Einheimische zur Verfügung zu stellen.

### ***Lenkungsabgaben, um preisgünstige Wohnungen zu schaffen***

Lenkungsabgaben sind einmalige Abgaben, die beispielsweise mit der Baubewilligung erhoben werden. Damit soll der Zweitwohnungsbau an Attraktivität verlieren. Die finanziellen Mittel erlauben es, den Erstwohnungsbau, die Hotellerie und touristische Infrastrukturen zu fördern. Eine Lenkungsabgabe eingeführt haben beispielsweise Davos, Samnaun, Flims und Laax (GR).



### **Zweitwohnungssteuer, um «kalte Betten» zu vermeiden**

Gemeinden, die mit diesem Instrument arbeiten, erheben jährlich eine Steuer auf Zweitwohnungen mit «kalten Betten», das heisst auf unbewirtschaftete beziehungsweise nicht vermietete Zweitwohnungen. Damit wird ein Anreiz geschaffen, um Zweitwohnungen besser auszulasten. Geplant ist die Zweitwohnungssteuer von der Gemeinde Silvaplana. Mit der «taxe de compensation» verfolgt die Gemeinde Val d'Illeiez dasselbe Ziel.

### **Auslastung verbessern**

Die «Tourismus Engadin Scuol Samnaun Val Müstair AG» begann 2008, den Kontakt mit Zweitwohnungsbesitzern zu intensivieren, ihnen die Vorteile einer professionellen Bewirtschaftung von Zweitwohnungen zu erklären und ihnen Unterstützung bei der Vermietung anzubieten. Auf diese Weise konnte der Anteil der bewirtschafteten Zweitwohnungen auf über dreissig Prozent erhöht werden.

### **Ferienresorts: Chancen und Risiken**

Ferienresorts eröffnen Chancen im Umgang mit Ferienwohnungen. Wenn diese – wie etwa die Rekadörfer oder das Rock Resort in Flims – professionell bewirtschaftet werden, steigt die Auslastung der Ferienwohnungen und damit auch ihr Nutzen für die Region. Damit dies möglich wird, müssen die Projekte in einen übergeordneten Planungsprozess eingebettet sein. Das Ferienresort-Projekt in Andermatt erforderte eine Richtplananpassung, was zu einem professionellen und engagierten Vorgehen des Kantons führte. Die Interessenvertreter wurden frühzeitig einbezogen. Das ist nicht überall der Fall, wie das Projekt in Aminona bei Crans-Montana/VS zeigt, das zurzeit wegen Einsprachen blockiert ist.

### **Glossar**

**Kantonaler Richtplan:** Dem kantonalen Richtplan kommt im schweizerischen Planungssystem eine koordinierende Schlüssel-funktion zu. Er bestimmt die räumliche Entwicklung des Kantons und stimmt die raumwirksamen Tätigkeiten innerhalb des Kantons sowie gegenüber Bund, Nachbarkantonen und benachbartem Ausland aufeinander ab. Der kantonale Richtplan ist für die Behörden verbindlich.

**Nutzungsplan:** Dieses Raumplanungsinstrument legt die zulässige Nutzung des Bodens bezüglich Zweck, Ort und Mass parzellengenau und grundeigentümergebunden fest. Es handelt sich um ein besonders wichtiges Instrument für die Gemeinden.