



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Office fédéral du développement territorial ARE
Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE
Uffizi federal da svilup dal territori ARE

b a s e s

Zweitwohnungen

**Planungshilfe für die
kantonale Richtplanung**

Fallbeispiele

Impressum**Herausgeber**

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Eidg. Departement für Umwelt Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

Koordination und Kontakt

Martin Vinzens ARE

Autoren

Beat Aliesch, Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur
Thomas Ammann, Arcalpin, Sion
Joseph Sauter, Hartmann & Sauter, Chur

Bezugsquelle

Auf Internet: www.are.admin.ch

06.2010

Zweitwohnungen

**Planungshilfe für die
kantonale Richtplanung**

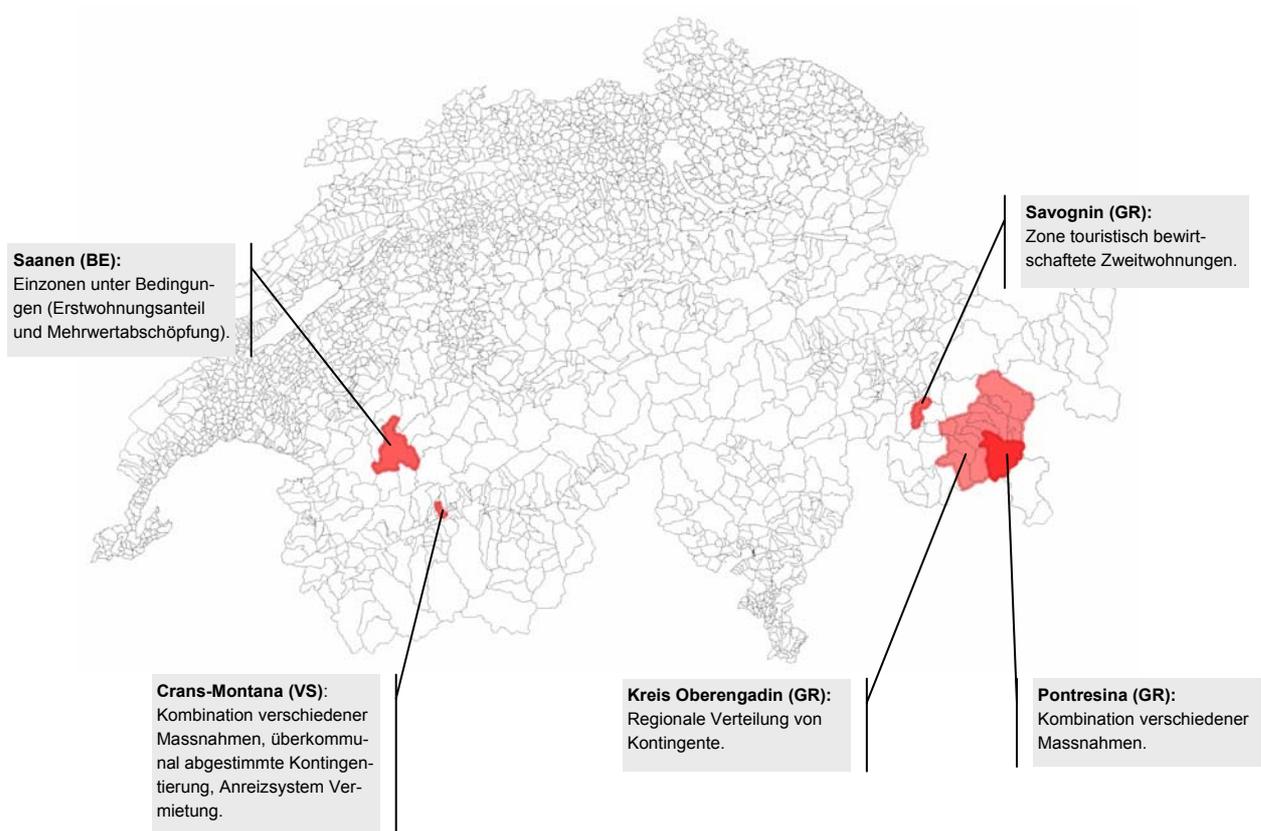
Fallbeispiele

ÜBERSICHT

Zu einigen in der Planungshilfe Zweitwohnungen* in Kap. 6. aufgeführten Massnahmen werden konkrete Fallbeispiele ausgeführt und erörtert. Die Fallbeispiele zeigen konkret, wie in einem Ort eine Massnahme ausgestaltet worden ist. Es wird dabei bewusst verzichtet, das gesamte Umfeld dieser Massnahme oder die weiteren Hintergründe ausführlicher darzustellen. Im Vordergrund steht die konkret ausformulierte Massnahme.

*Bundesamt für Raumentwicklung ARE. Zweitwohnungen - Planungshilfe für die kantonale Richtplanung. Bern Juni 2010.

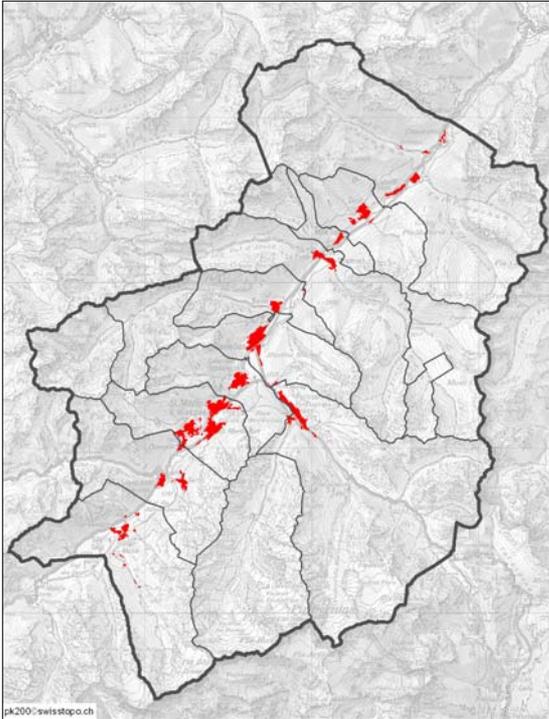
Übersicht Fallbeispiele



REGIONALE LÖSUNG KREIS OBERENGADIN (GR)

Gesamtkontingentierung auf regionaler Ebene mit Verteilschlüssel der Kontingente für alle 11 Gemeinden der Planungsregion

Gebiet



Statistische Eckdaten (gerundet)

- Ständige Wohnbevölkerung (2008): 18'500
- Bevölkerung Hochsaison: 80'000
- Beschäftigung (2008): 11'500 (VZÄ)
- in Beherbergung / Gastronomie: 3'600 (VZÄ)

Struktur und Organisation

Struktur, Organisation:

Die Region Oberengadin umfasst die 11 Gemeinden Sils, Silvaplana, St. Moritz, Celerina, Pontresina, Samedan, Bever, La Punt Chamues-ch, Madulain, Zuoz und S-chanf

Tourismus:

Knapp 70% der regionalen Wertschöpfung werden direkt oder indirekt durch den Tourismus erwirtschaftet (Studie HTW Chur 2008).

Die Tourismusorganisation Engadin St. Moritz vermarktet seit 2006 die gesamte Region. Das Aushängeschild St. Moritz gehört zu den bekanntesten Ferienorten der Welt.

Ausgangslage / Problemstellung und Ziele

- Seit Ende der 90er Jahre und verstärkt ab 2004 hat der Wohnungsbestand stark zugenommen (seit 2004 durchschnittlich jährlich + 340 Wohneinheiten). Der Zweitwohnungsbestand betrug 2007 rund 10'000 Einheiten, dies bei einem Wohnungsbestand von rund 17'500. Das sind 4'200 Zweitwohnungen mehr als noch 1980.
Nebst den damit verbundenen Aspekten in Bezug auf den Bauzonenbedarf und die Auswirkungen auf die Landschaft hat der Zweitwohnungsbau insbesondere auch zu sehr hohen Immobilien- und Mietpreisen geführt. Für Ortsansässige wurde es zu einem Problem, zahlbare Wohnungen finden.
- Im Jahre 2005 wurde eine Initiative zur Begrenzung des Zweitwohnungsbaus auf Kreisebene deutlich mit fast einem Dreiviertelmehr angenommen. Die Zweitwohnungsinitiative greift in die Planungshoheit der Gemeinden ein. Um die Anliegen umzusetzen, wurden Vorschriften auf Ebene des regionalen Richtplanes erlassen. Diese müssen die Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung umsetzen und konkretisieren.
- Ein Grossteil der 11 Kreisgemeinden verfügte zu diesem Zeitpunkt bereits über Kontingentierungsregelungen oder Erst- bzw. Hauptwohnanteilsregelungen.
- Der Kreisrat hat im Zusammenhang mit den Beratungen zum regionalen Richtplan festgehalten, dass das wirksamste Mittel gegen einen überbordenden Zweitwohnungsbau eine Plafonierung sei.

Lösungsansatz

Einfache Kontingentierung mit Privilegierung.

Beschrieb Lösung

- Kontingentierung Zweitwohnungsbau**
- Der Bau von Zweitwohnungen (inkl. bewirtschaftete Zweitwohnungen) wird im Kreis Oberengadin durch jährliche Kontingente eingeschränkt. Das Gesamtkontingent darf 12'000 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr nicht übersteigen. Das Gesamtkontingent wird gemäss einem Verteilschlüssel unter den Gemeinden aufgeteilt. Die Aufteilung wird alle 5 Jahre überprüft und festgelegt.
 - In der Grundordnung kann die Gemeinde für einzelne Bauherrschaften Kontingentsvorbezüge von max. 1 Jahr gestatten. Ferner kann die Gemeinde nicht ausgeschöpfte Kontingente für die Dauer von maximal 1 Jahr auf das nachfolgende Jahr übertragen.

Entwicklung des Verteilschlüssels (Zahlen in m² BGF)

Gemeinde	Nach Kreisschlüssel Einwohner	Korrekturen	Verteilschlüssel Richtplan
Bever	400	+ 100	500
Celerina	1'000	+ 100	1'100
La Punt Chamues-ch	400	+ 100	500
Madulain	200	+ 100	300
Pontresina	1'300	+ 200	1'500
Samedan	2'100	- 500	1'600
S-chanf	500	+ 100	600
Sils i.E./Segl	700	-	700
Silvaplana	700	+ 100	800
St. Moritz	3'800	- 500	3'300
Zuoz	900	+ 200	1'100
Total Kreis	12'000	0	12'000

- Von der Kontingentierung befreit sind:
 - die Umnutzung von altrechtlichen¹ (Erst-)Wohnungen
 - Umbau, Erneuerung und Wiederaufbau im Umfang des altrechtl. Bestandes
 - geringfügige Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen
- Zudem kann der *Gemeindesouverän* über projektbezogene Nutzungsplanungen Bauvorhaben teilweise oder ganz von der Kontingentierung befreien, sofern sie von überwiegendem öffentlichen und volkswirtschaftlichem Interesse sind.

- 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. 130 m² Bruttogeschossfläche haben.

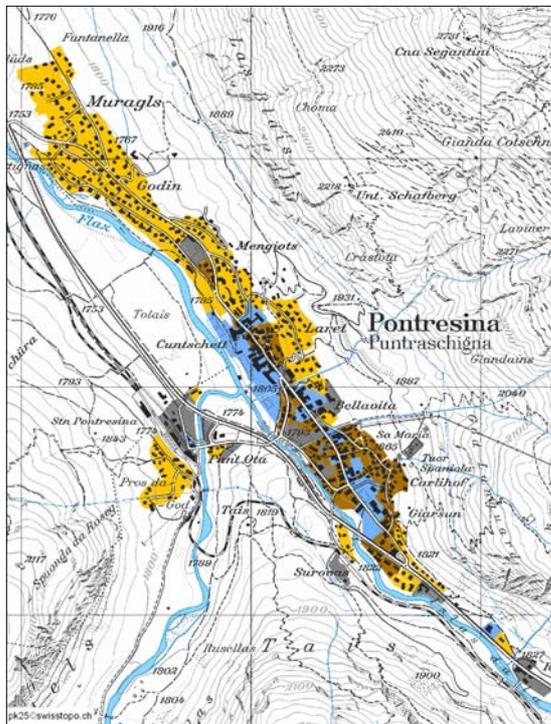
- Erfahrungen**
- Die Kontingentierung (und bereits dessen Ankündigung) hat die Preise weiter ansteigen lassen. Entsprechend erhöht hat sich der Umnutzungsdruck auf alle vom Kontingent befreiten Objekte, namentlich der altrechtlichen Erstwohnungen, die durch die ortsansässige Bevölkerung genutzt wird. Eine Verdrängung von Erstwohnungen aus den Kernen (wo nicht bereits erfolgt) und neu auch aus neueren Wohnquartieren ist ohne weitere flankierende Massnahmen absehbar. Daher drängen sich flankierende Massnahmen auf, so etwa durch Einführung einer Erst- bzw. Hauptwohnanteilsregelung mit zumindest teilweiser Realerfüllungspflicht und Ausscheidung von speziellen Zonen für Einheimischen-Wohnungsbau.

¹ Altrechtliche Wohnungen: Dabei handelt es sich um Wohnungen, die vor dem Erlass von kommunalen Massnahmen zur Förderung des Erstwohnungsbaus und zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus geschaffen wurden (Kreis Oberengadin. Regionaler Richtplan Zweitwohnungsbau. 2008).

GEMEINDE PONTRESINA (GR)

Kombination Erstwohnanteilsregelung, differenzierte Kontingentierung, Hotelzone.

Gemeinde



- Zone Erstwohnungsanteil 33 % (BGF)
- Zone Erstwohnungsanteil 50 % (BGF)
- Hotelzone

Statistische Eckdaten (gerundet)

- Ständige Wohnbevölkerung (2008): 2'000
- Bevölkerung Hochsaison: 8'500
- Beschäftigung (2008): 1'400 (VZÄ)
- in Beherbergung / Gastronomie: 500 (VZÄ)

Struktur und Organisation

Struktur, Organisation:

Die Gemeinde Pontresina liegt am Eingang zum Val Bernina und ist ein Tourismusort mit langer Tradition.

Tourismus:

Pontresina bildet zusammen mit St. Moritz und Celerina das touristische Kerngebiet im Oberengadin. Und wird seit 2006 durch die regionale Tourismusorganisation Engadin St. Moritz vermarktet.

Pontresina ist geprägt durch eine noch starke Hotellerie (derzeit 20 Betriebe), mit insgesamt gut 2000 Betten, was rund einem Drittel des Gesamtbettenangebots entspricht.

Ausgangslage / Problemstellung und Ziele

- Bereits 1975 hat die Gemeinde Pontresina die meisten Hotelliegenschaften einer Hotelzone zugewiesen. Damals stand vielmehr die Frage der Privilegierung der Hotelbetriebe durch höhere Ausnützungen und Baumassen als der Schutz vor der Umnutzung in Zweitwohnungen im Vordergrund.
- Um dem zunehmenden Zweitwohnungsbau entgegenzuwirken, hat Pontresina bereits 1992 differenzierte Bestimmungen zur Förderung des Erst- und zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus erlassen.
- 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.
- Im Jahre 2005 hat die Gemeinde sodann erstmalig im Oberengadin eine Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus eingeführt (Jahreskontingent von 1800 m² Bruttogeschossfläche). Aufgrund des neuen Regionalen Richtplans Zweitwohnungsbau wurde dieses Kontingent neu auf 1500 m² pro Jahr festgelegt.

Lösungsansatz

- Hotelzone mit Ausnutzungsprivilegierungen
- Erstwohnanteilsregelung differenziert nach Zonenart
- Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus

Beschrieb Lösung

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 Bruttogeschossfläche auch für (Zweit-)Wohnen genutzt werden.

Art. 76 Hotelzone

¹ Die Hotelzone ist bestimmt für gastgewerbliche Betriebe und die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sportanlagen, Autoeinstellhallen und Parkplätze.

² In der Hotelzone dürfen auch mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnungen erstellt werden. Diese Fremdnutzungen sind nur im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Hotelnutzung zulässig. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe dürfen max. 15%, Wohnungen max. 20%, resp. gesamthaft nicht mehr als 25% der auf der Parzelle insgesamt realisierten anrechenbaren Bruttogeschossflächen einnehmen.

³ Erstreckt sich die Hotelnutzung über mehrere Parzellen, dann ist der Anteilsregelung gemäss Abs. 2 genüge getan, wenn sie über die Gesamtheit der Parzellen eingehalten wird.

⁴ Beim Umbau von Hotels, welche bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehen, können die Ausnützungsziffer, die Gebäudelänge, die Gebäudehöhe und die Firsthöhe um maximal 15% überschritten werden, wenn die Abweichungen betrieblich notwendig sind oder wenn sie eine bessere gestalterische Lösung bewirken, oder wenn sie sich aus verkehrstechnischen Gründen aufdrängen. Solchen Abweichungen dürfen keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und sind in jedem Fall durch die AZ-Regelung in Art. 61 Abs. 4 beschränkt.

(Baugesetz Gemeinde Pontresina, Revision 2003/2004)

Erstwohnanteilsregelung nach Zonenart

- Die hohe Nachfrage nach Zeitwohnungen hat auch in Pontresina die Immobilienpreise in die Höhe getrieben, mit dem Resultat, dass Ortsansässige Schwierigkeiten haben, wirtschaftlich tragbaren Wohnraum zu erhalten (Preise für Eigentum: ab Fr. 8'000.--/m² Bruttogeschossfläche (Untergrenze). Preise für Miete: ab 2'500.--/Monat für eine 4.5-Zimmerwohnung)
- Die Gemeinde hat in der Folge eine differenzierte Erstwohnanteilsregelung eingeführt. In der Kern- und Dorfkernzone gilt ein Erstwohnanteil von 50 %, in den übrigen Wohnzonen von 33 % der Bruttogeschossfläche.
- In Ausnahmefällen und gegen Entrichtung einer relativ hohen Abgabe kann der Eigentümer von der Erstwohnanteilspflicht befreit werden.

Art. 53 Erstwohnungsanteile

¹ Der Erstwohnungsanteil wird in Prozenten der Bruttogeschossfläche festgelegt.

² Der Mindestanteil der nur als Erstwohnung nutzbaren Flächen ist im Zonenschema (Art. 60) festgelegt.

³ Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche unter Vorbehalt von Art. 54 als Erstwohnung zu nutzen.

Die Erstwohnungsanteilsverpflichtung gilt für 20 Jahre, beginnend ab Abnahme des vollendeten Baus (Art. 140 Abs. 4). Die Löschung im Grundbuch erfolgt auf Antrag der jeweiligen Wohnungseigentümer an die Gemeinde.

(Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.07.2005)

Art. 54 Anwendung

Die Anteile sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann jedoch für mehrere aneinander angrenzende Grundstücke oder ein Grundstück mit mehreren Wohnhäusern eine Abtretung von Zweitwohnungsanteilen bewilligen und dies in Ein- und Mehrfamilienhäusern. Der höchstzulässige Anteil, bezogen auf alle betroffenen Gebäude, darf dabei nicht überschritten werden.

(Baugesetz Gemeinde Pontresina, Revision 2003/2004)

Kontingentierung

- Der Bau von Zweitwohnungen wird durch jährliche Kontingente eingeschränkt. Das Gesamtkontingent darf 1'800 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr nicht übersteigen. (Das Kontingent beträgt aufgrund des neuen Regionalen Richtplan neu 1'500 m², und wird im Umfang entsprechend reduziert).
- Nicht ausgeschöpfte Kontingente können im Gegensatz zur Bestimmung auf Kreisebene nicht ins folgende Jahr übertragen werden.
- Es besteht keine zeitliche Beschränkung für die Vergabe von Kontingenten. So sind Kontingente für Grossbauten mit Freigabe bis ins Jahr 2017 bereits vergeben.

Art. 5 Jahreskontingent der Gemeinde

¹ Das Jahreskontingent der Gemeinde (Jahreskontingent) beträgt 1'800 m² Bruttogeschossfläche (BGF).

² Dabei entfallen 900 m² auf die Kategorie der Grossbauprojekte gemäss Art. 2 Abs. 1 und 900 m² auf die Kategorie der übrigen Überbauungen. Wird das Kontingent einer Kategorie nicht ausgeschöpft, kann der überschüssige Kontingentanteil auf die andere Kategorie übertragen werden.

Art. 6 nicht ausgeschöpfte Jahreskontingente

¹ Nicht ausgeschöpfte Jahreskontingente können nicht auf das nächstfolgende Jahr vorgetragen werden.

Art. 7 Behandlung von Baugesuchen mit Kontingenten

¹ Im Baugesuch ist das für die Überbauung beanspruchte Kontingent anzugeben.

² Die Kontingentsgesuche werden in der Reihenfolge des Einganges des entsprechenden Baugesuches berücksichtigt. An demselben Datum der Gemeindekanzlei oder der Post (massgebend Poststempel) übergebene Baugesuche gelten als gleichzeitig eingereicht. Reicht das Kontingent für die betreffenden Zweitwohnungen nicht aus, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den Gemeindepräsidenten oder seinen Stellvertreter im Beisein der Bauherrschaft.

³ Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder Verletzung gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Eingang des überarbeiteten Gesuches massgebend.

(Baugesetz Gemeinde Pontresina, Revision 2003/2004)

Erfahrungen

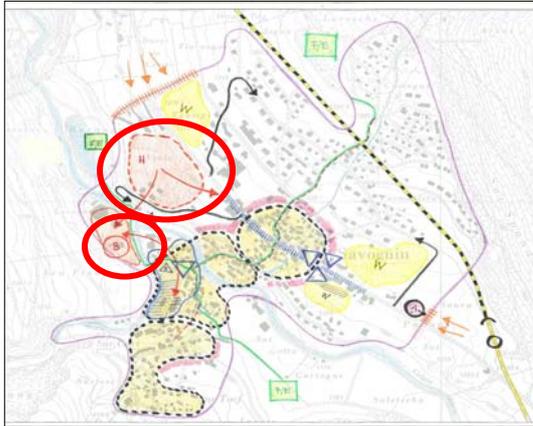
- Die Hotelzone mit Ausnutzungsprivilegien hat sich sehr bewährt. Seit deren Einführung wurde trotz des wirtschaftlichen Drucks mit einer Ausnahme kein einziges Hotel vollständig umgenutzt. Die Einführung im Jahre 2004 eines Wohnanteils von 20% ohne Bedingungen (z. B. zwingende Investition des Gewinns im Hotel) hat sich indes nicht bewährt; der Wohnanteil wird i. d. R. als Zweitwohnung realisiert.
- Die Erstwohnanteilsregelung hat sich bewährt; es entstehen effektiv günstigere Erstwohnungen zu Eigentum, jedoch praktisch keine Mietwohnungen. 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 (z. B. Wohnsitznahme eines Lebenspartners) oder durch die teilweise nur vorübergehende Wohnsitznahme bei ausländischen Personen (Bewilligung B). Die Erstellung von Erstwohnungen grossmehrheitlich im Eigentum und nicht als Mietobjekte, ist auch in diesem Zusammenhang zu erklären.
- Erstwohnanteile von weniger als 33 % werden als nicht sehr wirksam betrachtet. Aufgrund eines Bundesgerichtsurteils kann auch ein Erstwohnungsanteil von über 50% mit der Eigentumsgarantie noch vereinbar sein (siehe Fallbeispiel Crans-Montana).

GEMEINDE SAVOGNIN (GR)

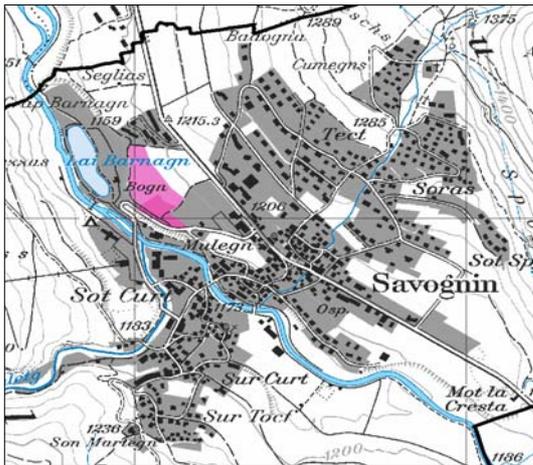
Zone für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen

Kurzbeschreibung Gemeinde

strategisches Konzept mit Hotelstandort Nähe Bergbahn



Umsetzung Zonenplan: Hotelzone B



Statistische Eckdaten (gerundet)

- Ständige Wohnbevölkerung (2008): 950
- Bevölkerung Hochsaison: 5'000
- Beschäftigung (2008): 500 (VZÄ)
- in Beherbergung / Gastronomie: 119 (VZÄ)

Struktur und Organisation

Struktur, Organisation

Die Gemeinde Savognin ist Hauptort der Tal-schaft Surses und das touristische Zentrum der Region Mittelbünden.

Tourismus:

Die Gemeinde Savognin bildet mit weiteren 13 Gemeinden die Tourismusregion Surses.

Die Ferienregion Savognin generiert heute ca. 480'000 Logiernächte im Jahr und verfügt (abgesehen von wenigen Ausnahmen) über betriebswirtschaftlich eher ungünstige Beherbergungsstrukturen.

Die Region Surses konzentriert ihre Marketingaktivitäten auf den Bereich Familientourismus.

Regionales Umfeld, Regionalplanung:

Die Region ist dünn besiedelt und geprägt durch kleine Anbieterstrukturen. Seit kurzem ist das regionale Angebot durch den Naturpark Parc Ela (Parc Kandidat) erweitert worden.

Ausgangslage / Problemstellung und Ziele

- Die Gemeinde Savognin hat traditionell einen grösseren Anteil an Betten in der Parahotellerie. Von den insgesamt rund 2000 Gästebetten entfallen nur rund 500 auf die Hotellerie. Die bestehenden Hotelbetriebe haben teils eher ungünstige Strukturen bzw. einen Anpassungsbedarf.
2005 ist in unmittelbarer Nähe zur Talstation der Bergbahnen ein neues Hotel erstellt worden, und hat gezeigt, wie wichtig kommerziell bewirtschaftete Betten für die Erbringung des touristischen Leistungsangebots sind.
- Die Gemeinde kennt im Baugesetz eine Hotelzone. Die Bestimmungen sind jedoch unzureichend in Bezug auf die Sicherstellung von geeigneten Rahmenbedingungen für die Schaffung warmer Betten. In dieser Zone bestehen heute keine Hotelbauten im eigentlichen Sinne, sondern vermietete Ferienwohneinheiten.
- Im räumlichen Leitbild 2008 hat die Gemeinde Savognin die Schaffung warmer Betten als Ziel formuliert. Und hat in diesem Zusammenhang auch die hierfür geeigneten Standorte skizziert.

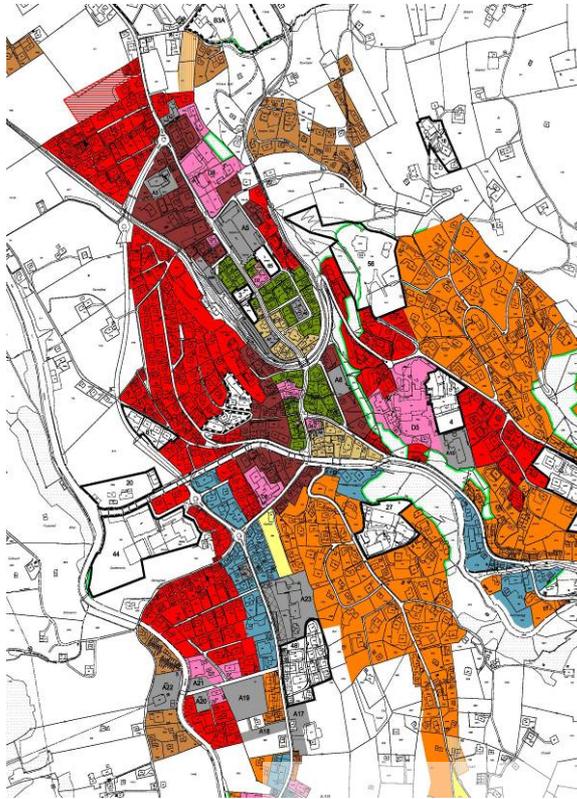
Lösungsansatz Einzonung mit Nutzungsbeschränkungen

Beschrieb Lösung	
Einzonung mit Nutzungsbeschränkung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzonung an einem strategisch definierten Standort und Schaffung einer neuen Hotelzone B. Um die gewünschte Entwicklung bzw. die Bewirtschaftung der Betten sicherzustellen, werden spezifische Nutzungsbeschränkungen und Bewirtschaftungsvoraussetzungen im Baugesetz festgelegt. ▪ Im Gebiet Viols in Savognin beabsichtigt ein in der Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen tätiges Unternehmen eine Ferienanlage zu erstellen und zu betreiben. Geplant ist eine Ferienhausanlage mit einer Kapazität von ca. 600 Betten, einem Hallenbad, einem Verwaltungsgebäude und einer zentralen Parkierung. ▪ Die Käufer der Wohnungen können diese während einer beschränkten Zeit im Jahr selber nutzen. Während der übrigen Zeit werden die Wohnungen von der Betreiberin der Anlage nach gewinnorientierten Kriterien vermietet. Bei einer Auslastung der geplanten Anlage von über 50 % darf mit einer Wertschöpfung für die Region von ca. 7 Millionen Franken pro Jahr gerechnet werden. Das Vorhaben gilt für die Gemeinde Savognin, als auch die ganze Tourismusregion Surses als wichtige Ergänzung und Stärkung des Hotellerieangebotes. <p style="margin-top: 10px;"><i>Art. 43^{ter} (neu) Hotelzone B</i></p> <p>¹ Die Hotelzone B ist für Gastgewerbebetriebe gemäss Art. 43 bis, ausgenommen Aparthotels, und Betriebe mit hotelähnlicher Nutzung bestimmt. Die hotelähnliche Nutzung zeichnet sich durch betriebliche Aspekte aus.</p> <p>² Die Wohnbauten beinhalten bewirtschaftete Betten. Die einzelnen Wohneinheiten können vollständig aus einzeln nutzbaren Wohneinheiten inkl. Küche bestehen. Zur Wohnnutzung dazugehörige Serviceeinrichtungen wie Reception, Restauration, Versorgungseinrichtungen, dazugehörige Sport- und Freizeiteinrichtungen und -anlagen sind zulässig.</p> <p>³ Die Eigennutzung der touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen darf höchstens acht Wochen pro Jahr betragen, davon insgesamt max. drei Wochen in den Hauptsaisonzeiten. Die Eigennutzung darf einen wirtschaftlichen Betrieb der Gesamtanlage nicht gefährden. Die Belegung hat nach den in der Hotellerie üblichen Zeitspannen zu erfolgen. Längerfristig an Gäste zur Nutzung überlassene Wohneinheiten gelten als nicht bewirtschaftet.</p> <p>⁴ Die Baubehörde kann im Rahmen von Baubewilligungsaufgaben weitere Vorgaben machen, damit die touristische Bewirtschaftung gesichert ist, so etwa mittels Auflagen bezüglich Ausstattung der betreffenden Räumlichkeiten.</p> <p>⁵ Für die Renovation der touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen und der zentralen Anlagen sowie für die Erneuerung und Instandhaltung der Wohnungseinrichtungen sind jährlich angemessene Beiträge in den gemeinschaftlichen Fonds zu bezahlen.</p> <p>⁶ Für die Sicherung der vorgeschriebenen Nutzung sind der Baubehörde bis zum Nutzungsbeginn und später bei jedem Wechsel die entsprechenden Verträge mit den erwähnten Organisationen vorzulegen und von dieser genehmigen zu lassen.</p> <p>⁷ Die Umwandlung von touristisch bewirtschafteten in nicht touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen ist untersagt. Eine solche Umwandlung setzt in jedem Fall eine Umzonung und eine Abgeltung voraus, welche mindestens 50% des nach der Umwandlung bestehenden Landwerts entspricht. Diese Eventualverpflichtung ist auf den betreffenden Grundstücken als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.</p> <p style="margin-top: 5px;"><i>(Baugesetz Gemeinde Savognin, Revision 2009)</i></p>
Erfahrungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Vorhaben ist in Realisierung. Erfahrungen gibt es bei Vorhaben desselben Anbieters an anderen Standorten wie Walenstadt, St.Gallenkirch (Vorarlberg).

GEMEINDE SAANEN (BE)

Kombination Erstwohnungsanteile, Hotelzonen und Mehrwertabschöpfung

Gemeinde



-  Wohnzonen mit 30% Zweitwohnungsanteil und Erstwohnungsbonus
-  Wohnzonen mit Erstwohnungsanteil
-  Hotelzone

Statistische Eckdaten

- Ständige Wohnbevölkerung: 7600
 - Gstaad 3'800
 - Saanen 1'900
 - übrige 1'900
- Bevölkerung Hochsaison: ca. 23'000
- Beschäftigung (2008): 3'900 (VZÄ)*
 - in Beherbergung / Gastronomie: 1'800 (VZÄ)

Struktur und Organisation

Struktur, Organisation:

Die Gemeinde Saanen mit den Dörfern Schönried, Saanenmöser, Saanen (Hauptort) und Gstaad (Top Destination) ist von einer ausgesprochenen Streubauweise in allen Siedlungsgebieten geprägt.

Das Saanenland besteht aus den Gemeinden Saanen, Lauenen und Gsteig. Im Westen grenzt es an das Pays d'Enhaut und im Norden das Obersimmental an.

Tourismus:

Die Organisation "Gstaad Saanenland Tourismus" vermarktet das Saanenland und Zweisimmen mit Gstaad als Kerngebiet. Zudem besteht eine enge Zusammenarbeit mit den Bergbahnen Destination Gstaad wie auch dem Pays d'Enhaut.

Ausgangslage / Problemstellung und Ziele

- Seit 1994 wurden jährlich ca. 50 Wohnungen erstellt. Im Jahre 2008 wurden rund 6000 Wohnungen gezählt. Davon waren rund 3'100 (52%) Erstwohnungen.
- Aus der Sicht der Gemeinde werden die wirtschaftlichen Auswirkungen der Zweitwohnungen günstig bewertet, indem zahlreiche Wirtschaftszweige vom Bau, Unterhalt und namentlich auch vom Betrieb der Zweitwohnungen profitieren. Die Gemeinde profitiert ebenfalls von der Zweitwohnungswirtschaft, wie die Gemeinderrechnungen während den vergangenen Jahren deutlich gezeigt haben.
- Ungünstig wirken sich die Zweitwohnungen dagegen auf die saisonale Auslastung der Infrastrukturen aus. Der bis 1990 getätigte Landverschleiss für den Ferienwohnungsbau war beträchtlich, jedoch wurden seither keine direkten Einzonungen für "reine Zweitwohnungen" getätigt. Als grösster Nachteil des Zweitwohnungsmarktes ist der Druck auf den Erstwohnungsmarkt zu bezeichnen, besonders bei Liegenschaften an attraktiven Standorten.
- Um der hohen Nachfrage nach Zweitwohnungen entgegenzuwirken, hat Saanen seit 1994 nur in Einzelfällen eingezont und die neue Bauzone mit einer Erstwohnungsanteilsregelung belegt. Teilweise wurde das Instrument der Mehrwertabschöpfung eingesetzt.
- Durch die Zuweisung der Hotelliegenschaften in eine Hotelzone (ab 1994) konnte eine Umnutzung in Zweitwohnungen verhindert werden.

- Die aktuelle Revision der Ortsplanung mit den Zielen "Sicherung von Wohnraum für Ortsansässige", "Erhalt der kommerziell genutzten Betten" und "Förderung der kommerziellen Vermietung von Zweitwohnungen" wird im Jahre 2010 durch eine Wertschöpfungsstudie ergänzt. Damit soll der Massnahmenkatalog auf Grund fun- dierter Analysen erweitert werden.

Lösungsansatz

- Neueinzonungen mit Erstwohnungsanteilen und/oder Mehrwertabschöpfung
- Quotenregelung mit Wohnflächenboni bei Verzicht auf Zweitwohnungen
- Umnutzungsverbot von Geschäften im Sockelgeschoss in Wohnungen
- Hotelzonen mit erweiterten Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten sowie Be- schränkung der hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen auf 40 % der Bruttoge- schossflächen.
- Die Gemeinde erwirbt Bauland, um es im Baurecht an Ortsansässige abzugeben oder um selber Wohnungen für diese zu erstellen

Beschrieb Lösung

Anteile für Orts- ansässige

- Für einzelne Zonen sind Anteile für Ortsansässige vorgesehen. Wenn die Spiel- räume zur Erstellung von Zweitwohnungen nicht voll ausgenutzt werden, kommt zu Gunsten von Erstwohnungen ein Bonussystem zur Anwendung, das die Gesamt- wohnfläche erhöht.
- Erstwohnungen müssen gleichzeitig mit Zweitwohnungen erstellt werden.

Art.8 Wohnzonen und Kernzone K

1. Allgemein

Tabelle 1

	W2	W3a	W3b	K
<i>Zulässige Nutzung</i>	<i>Wohnen, kein Ge- werbe</i>	<i>Wohnen, ru- higes und wenig stören- des Gewerbe</i>	<i>Wohnen, ruhiges und wenig stören- des Gewerbe</i>	<i>Dichter überbautes Gebiet der Dörfer, das dem Ge- schäftsleben und Wohnen dient</i>
<i>Max. zulässige Ge- schosszahl</i>	2	3	3	4
<i>Min. Grenzabstand</i>	4m	<ul style="list-style-type: none"> • 4m für Ge- bäude mit bis zu 2 Geschos- sen • 5m in den übrigen Fällen 	<ul style="list-style-type: none"> • 4m für Gebäude mit bis zu 2 Ge- schossen oder weniger als 9m Gebäudehöhe • 5m in den übr- igen Fällen 	<ul style="list-style-type: none"> • 3m für Gebäude mit bis zu 2 Geschossen oder weniger als 9m Gebäu- dehöhe • 4m für Gebäude mit bis zu 3 Geschossen oder einer Gebäudehöhe von weniger als 10m • 5m in den übrigen Fällen
<i>Max Gebäudehöhe</i>	8.20m	9.20m	9.70m	12.20m
<i>Max überbaute Fläche pro Gebäude</i>	150m ²	270m ²	300m ²	400m ²
<i>Max Überbauungspro- zente</i>	14	16	18	-
<i>Max. Anzahl Wohnein- heiten pro Gebäude</i>	3	4	6	12
<i>Lärmempfindlichkeits- stufe</i>	II	II	II	III

2. Erstwohnungsbonus

Wohnzone und Kernzone mit 100%-Ortsansässigenanteil

Tabelle 2

<i>Maximale Anzahl Wohnein- heiten pro Gebäude</i>	4	6	9	16
<i>Überbaute Fläche pro Ge- bäude</i>	190m ²	330m ²	375m ²	480m ²
<i>Überbauungsprozente</i>	18	22	24	-

Im übrigen gelten die Vorschriften gemäss Tabelle 1

Wohnzonen und Kernzonen mit 70%-Ortsansässigenanteil

Grundsätzlich gelangen die Werte gemäss Tabelle 1 zur Anwendung.

Wird, ohne aufzuteilen, gänzlich auf den Zweitwohnungsanteil (30 %) zugunsten von 100%-Ortsansässigenanteil verzichtet, gelangt Tabelle 2 zur Anwendung.

Jede Wohnung für Ortsansässige hat mindestens 80m² Nettowohnfläche aufzuweisen.

Der Nutzungsvorteil (Erhöhung Nutzungsbestimmungen) und die Nutzungsbeschränkung (Ortsansässigenbestimmung) sind beide im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch sicherzustellen (Anmerkung eines Zweckentfremdungsverbot).

Wohnzonen und Kernzonen ohne Ortsansässigenanteil

Bei der Erstellung von Wohnungen für Ortsansässige (Erstwohnungen) ist eine Nutzungserhöhung und eine Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude gemäss Tabelle 3 möglich. Die mit Anwendung des Ortsansässigenbonus entstandene zusätzliche überbaute Fläche wird bei der Berechnung der Überbauungsprozente nicht angerechnet. Jede mit dem Bonus geschaffene Wohnung für Ortsansässige hat mindestens 80m² Nettowohnfläche aufzuweisen. Der Nutzungsvorteil (Erhöhung Nutzungsbestimmungen) und die Nutzungsbeschränkung (Ortsansässigenbestimmung) sind beide im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch sicherzustellen (Anmerkung eines Zweckentfremdungsverbot).

Tabelle 3

Maximale Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten	+1	+2	+3	+4
Überbaute Fläche pro Gebäude: Bonus pro zusätzliche Wohneinheit	+40m ²	+30m ²	+25m ²	+20m ²

Im übrigen gelten die Vorschriften gemäss Tabelle 1

Art. 9 Wohnzone / Kernzone für Ortsansässige

- ^{1.} In mit W / Kxy-z% bezeichneten Zonen ist ein Anteil der Geschossfläche festgelegt, der ausschliesslich und tatsächlich von Ortsansässigen genutzt werden muss. Dieser Anteil muss grundsätzlich pro Gebäude eingehalten werden. Mittels Grunddienstbarkeitsvertrag kann jedoch der Anteil einmalig auf maximal zwei unmittelbar benachbarte Gebäude in derselben Zone aufgeteilt werden. Der minimal erforderliche Ortsansässigenanteil muss tatsächlich und rechtlich vor oder gleichzeitig mit dem Zweitwohnungsanteil realisiert werden.
- ^{2.} Als ortsansässig gelten natürliche Personen, solange sie steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Saanen aufweisen. Nach Aufwand besteuerte Personen gelten nicht als ortsansässig.
- ^{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).
- ^{5.} Die Baubewilligungsbehörde führt Kontrollen durch und stellt fest ob die Nutzung der Geschossflächen den reglementarischen Bestimmungen entspricht. Hierzu kann die Baubewilligungsbehörde von den Wohnungseigentümern jederzeit eine Erklärung über die tatsächliche Nutzung verlangen.
- ^{6.} Die Baubewilligungsbehörde führt ein öffentliches Register der durch Ortsansässige zu nutzenden oder genutzten Geschossflächen.
- ^{7.} Rechtswidrige Nutzungen werden geahndet und können zu einem Benützungsverbot der Räume führen. Die Gemeinde zeigt Fehlbare an und verlangt deren Bestrafung.
- ^{8.} Der Gemeinderat erlässt Ausführungsbestimmungen.

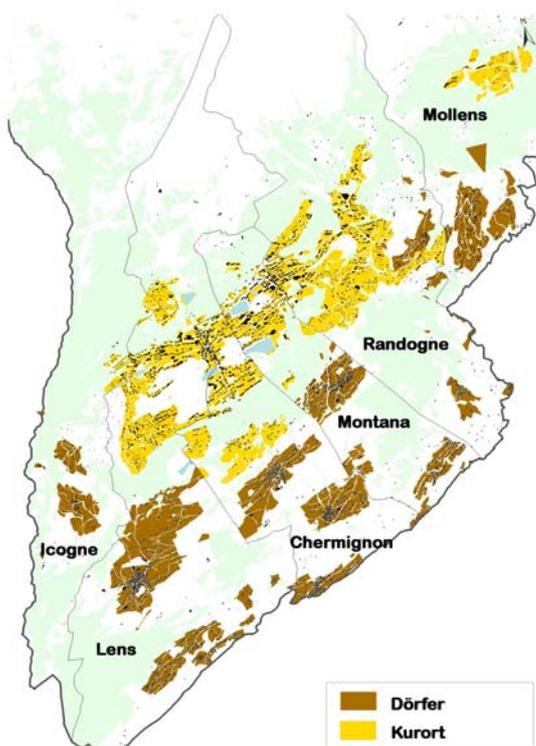
(Baureglement Saanen; in Revision)

<p>Hotelzonen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle Hotels liegen seit 1994 in einer Hotelzone. 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. Diese Massnahmen sichern dem Hotelier ein Zusatzeinkommen auch ausserhalb der Hochsaison. <p><i>Art. 16 Hotelzone HT</i></p> <p>¹ Die Hotelzone dient zum Bau und Betrieb von Hotelgebäuden und Hotelanlagen, sowie den betriebszugehörigen Dienstleistungs-betrieben (z.B. Hotelpark, Sport, Fitness, Unterhaltung, Kiosk, usw.). Zweckfremde Bauten und Anlagen sind nicht gestattet.</p> <p>¹ Es dürfen zusätzlich hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen erstellt werden. Der Anteil der Bruttogeschossfläche der hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen darf nicht mehr als 40% der gesamten Bruttogeschossfläche der Hotelanlage betragen. Der Gemeinderat erlässt Ausführungsbestimmungen über die hotelmässige Bewirtschaftung.</p> <p>² Die Hotelzone wird in Klassen H[Z1/Z2] eingeteilt. Z1 ist die minimale Anzahl der nachzuweisenden Hotelbetten und Z2 die maximal zulässige Gebäudehöhe (in Meter). Der Grenzabstand beträgt $5.0 + 0.5 \cdot (GH-12)$ (in Meter) aber mindestens 5m. Die Klassen sind im Anhang aufgeführt¹.</p> <p>³ Es ist eine Mindestzahl an Betten für die Mitarbeitenden nachzuweisen. Diese wird aufgrund des Stellenplans festgelegt und beträgt ein Drittel der Zahl der Mitarbeitenden (in 100%-Stellen umgerechnet). Der Standort der Unterkünfte für die Mitarbeitenden muss sich in einem Umkreis von max. 300m zum Hotelbetrieb befinden.</p> <p><i>(Baureglement Saanen; in Revision)</i></p>
<p>Aktive Erstwohn-politik</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Einzonungen von unüberbautem Land gelten für Private Erstwohnungsanteile von 70%. Bei Land im Besitz der Gemeinde solche von 100%. Für ca. 5% der Neueinzonungen wurde anstelle eines Erstwohnungsanteils mittels Vertrag ein Mehrwert aus den Planungsvorteilen abgeschöpft (100 bis 750 Fr./m² Land pauschal). ▪ Die Gemeinde besitzt ca. 120 Wohnungen, vergibt Land im Baurecht zu günstigen Konditionen an Ortsansässige und erwirbt einen erheblichen Anteil bei Neueinzonungen. <p><i>Art. 10 Mehrwert aus Planungsvorteilen</i></p> <p><i>Der Gemeinderat führt mit allen Grundeigentümern, denen durch Planungsmassnahmen Vorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.</i></p> <p><i>(Baureglement Saanen; in Revision)</i></p>
<p>Erfahrungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ In den Hotelzonen wurden die Bauvorschriften erleichtert, der Zweitwohnungsanteil aber von 50 auf 40 % reduziert. ▪ Der Druck auf Erstwohnungen im älteren Dorfteil, die keiner Regelung unterliegen, hat stark zugenommen. Ausserhalb der Bauzonen (Streubauweise) werden öfters schützenswerte Gebäude von Erst- in Zweitwohnungen umgenutzt. ▪ Die aktive Erstwohnungspolitik der Gemeinde greift. 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.

ÜBERKOMMUNALE LÖSUNG GEMEINDEN VON CRANS-MONTANA (VS)

Reglement zu Quoten, Kontingenten und Ersatzabgaben für die 6 Gemeinden der Planungsregion

Gebiet



Statistische Eckdaten

- Ständige Wohnbevölkerung (2008) : 12'000
 - im Kurort: 6'000 (davon 50% Einheimische)
 - in den Dörfern: 6'000
- Bevölkerung Hochsaison: 50'000
- Beschäftigung (2008): 5'200 (VZÄ)
 - in Beherbergung / Gastronomie: 1'800 (VZÄ)

Struktur und Organisation

Struktur, Organisation:

Das Gebiet von Crans-Montana umfasst die Gemeinden von Icogne, Lens, Chermignon, Montana, Randogne und Mollens. Jede Gemeinde verfügt über einen Anteil des seit 1890 auf der grünen Wiese erbauten Kurorts.

Tourismus:

Der Kurort verfügt über 1'500 Hotelbetten und 35'000 Betten in Zweitwohnungen und generiert jährlich 1.5 Mio. Übernachtungen. Die 6 Gemeinden bilden einen Mehrzweckverband, der insbesondere die touristischen Infrastrukturen finanziert.

Ausgangslage / Problemstellung und Ziele

- Seit 1960 wurden im Schnitt jährlich 200 Zweitwohnungen erstellt. Nachdem in den 60er bis 80er Jahren viele kleinere Wohnungen erstellt wurden, geht die Tendenz heute hin zu grösseren Wohneinheiten, die weitgehend von zahlungskräftigen Käufern erstanden werden. Die grosse Nachfrage nach Zweitwohnungen hat eine starke Zunahme der Boden- und Wohnflächenpreise zur Folge. Damit geraten die bestehenden Erstwohnungen unter Druck, und neue Erstwohnungen können nicht mehr zu für Einheimische erschwinglichen Preisen erstellt werden.
- Seit 1980 hat sich die Zahl der Hotelbetten um über 70% verringert, u.a. da renovationsbedürftige Hotels in lukrative Zweitwohnungen umgebaut wurden. In der Folge sind die Anzahl Arbeitsplätze und die Logiernächtezahlen stark zurückgegangen..
- Seit 1995 übertreffen die Investitionen für den Bau und Unterhalt von Zweitwohnungen mit CHF 250 Mio. den touristischen Umsatz mit CHF 170 Mio. Viele touristische Dienstleistungen wie Läden und Restaurants sind verschwunden, und der Kurort ist nur noch während wenigen Wochen im Jahr gut frequentiert.
- Im Rahmen eines überkommunalen Richtplans bestimmen die 6 Gemeinden im Jahre 2006, dass die Entwicklung des Gebäudeparks zu Gunsten von Erstwohnungen und kommerziell genutzten Betten gesteuert werden soll.

Lösungsansatz

- Überkommunales Reglement mit Quoten und Kontingenten.
- Anreizsystem zur Vermietung von bestehenden Zweitwohnungen.

Beschrieb Lösung

Quotenregelung

- Der Bau von Wohnungen ist einer Quotenregelung unterworfen, welche Erstwohnungsanteile von 70% in Gebäuden mit mehreren Wohnungen und von 100% in Gebäuden mit einer Wohnung (sog. Chalets) vorsieht.
- Erstwohnungen, die dem "Règlement intercommunale des quotas et du contingentement RQC" unterliegen, können unter gewissen Vorlagen (Mindestbelegung, keine Nutzung als Zweitwohnung, usw.) auch mit hotelmässigen Nutzungen belegt werden.
- Auf Parzellen, die seit 35 Jahren den Besitzer nicht geändert haben, kann eine Zweitwohnung zur Eigennutzung erstellt werden.

Article 6 Part de résidence principale – Règlement

¹ Pour les constructions à plusieurs logements, la part de résidences principales doit correspondre, par parcelle et par lotissement, à 70% de la surface brute de plancher utile (SBP) créée.

² Dans les constructions à logement individuel, le 100% de la SBP doit être utilisée comme résidence principale.

³ La part de résidences principales peut aussi être remplie par des affectations hôtelières, y compris les logements pour le personnel, commerciales, de bureaux, artisanales et par des appartements de location.

Article 5 Portée du RQC

⁴ Sur des parcelles sises à l'intérieur du "secteur station" (art. 3) n'ayant pas changé de propriétaire durant les 35 ans précédant le dépôt de la demande d'autorisation, sauf par héritage, un logement de résidence secondaire à usage personnel (propriétaire et ses enfants) peut être construite, sans contingent ni taxe de remplacement. Dans le cas où ce logement change de propriétaire dans les 10 années suivant sa réalisation, une taxe de remplacement est due (selon art. 8, al. 1 et 2).

(Règlement intercommunale des quotas et du contingentement RQC 2007)

Kontingentierung

- Die bewilligten Wohnflächen für Zweitwohnungen werden von 18 – 20'000 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr auf 8'000 m² BGF pro Jahr reduziert.
- Die jährlichen Kontingente werden auf die 6 Gemeinden unter Berücksichtigung des für touristische Infrastrukturkosten vorgesehenen Verteilschlüssels (30%) und den noch vorhandenen Baulandreserven (70%) aufgeteilt. Damit wird bezweckt, dass Gemeinden, die bereits viele Zweitwohnungen gebaut haben, eher weniger Kontingente erhalten als solche die noch über grössere Baulandreserven verfügen.

Article 10 Contingentement

¹ Le contingent de résidences secondaires annuel à réaliser dans le "secteur station" atteint 10'000 m² en 2006 (sans report sur 2007), 10'000 m² en 2007, 9'000 m² en 2008 et 8'000 m² pour les années suivantes (Icogne: 7.14%; Lens: 22.79%; Chermignon: 15.18%; Montana: 11.99%; Randogne: 30.49%; Mollens: 12.40%).

(Règlement intercommunale des quotas et du contingentement RQC 2007)

Ersatzabgabe

- In Gebäuden mit mehreren Wohnungen können 4/7 (von 70% Erstwohnanteil) und in Gebäuden mit einer Wohnung (sog. Chalets) 100% des geforderten Erstwohnungsanteils durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden (bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen: 20% des Erstellungswertes einer Wohnung; bei Gebäuden mit einer Wohnung: 15 % des Erstellungswertes). Zweitwohnungen, deren touristische Vermietung im Grundbuch für 20 Jahre vermerkt wird, begleichen nur 50% der geforderten Ersatzabgabe.
- In den Zentrumsnahen Gebieten können nur 20% der geforderten Erstwohnungen durch die Ersatzabgabe abgegolten werden. Damit soll erreicht werden, dass langfristig der Anteil an Erstwohnungen in den Zentren höher ist als in der Peripherie

	<p>des Kurorts.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Ersatzabgabe wird etwa zu gleichen Teilen zur Finanzierung des Baus und der Erneuerung der touristischen Infrastruktur, zur Förderung von Erstwohnungen sowie für Anreize zur Vermietung von bestehenden Zweitwohnungen verwendet. <p><i>Article 8 Taxe de remplacement</i></p> <p>¹ <i>Pour les constructions à plusieurs logements non situés dans les rues commerciales, les 4/7 de la part de résidence principale exigée (70%) peut être compensée par le versement d'une taxe de remplacement. Dans ce cas, la taxe de remplacement est de 20% de la valeur du logement concerné.</i></p> <p>² <i>Pour les constructions à logement individuel, la totalité de la résidence principale exigée peut être compensée par le versement d'une taxe de remplacement. Dans ce cas, la taxe de remplacement est de 15% de la valeur de la construction du logement concerné.</i></p> <p><i>(Règlement intercommunale des quotas et du contingentement RQC 2007)</i></p>
<p>Förderung von Hotels</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für Hotelbauten können 45% der Bruttogeschossfläche als Zweitwohnungen genutzt werden, ohne dass sie einem Kontingent oder einer Abgabe unterstellt werden. Bedingung ist, dass die restliche Fläche für 35 Jahren als Hotel genutzt wird (mit Grundbucheintrag). Durch den Verkauf dieser Zweitwohnungen wird die Finanzierung der Hotelbauten erleichtert. ▪ Umbauten von Hotels in Wohnungen werden wie Neubauten behandelt (Quoten und Kontingente) und die beim Bau des Hotels erhaltene Erhöhung der Wohnfläche (Hotelbonus) wird als Erstwohnfläche im Grundbuch eingetragen. <p><i>Article 9 Hôtels</i></p> <p>¹ <i>Les changements d'affectation des hôtels, à des fins d'habitation non hôtelière, sont soumis au RQC (art. 5, 1 RQC).</i></p> <p>² <i>Lors de changements d'affectation d'hôtels ayant bénéficié d'un bonus d'indice et/ou autre dérogation selon le RIC, la SBP correspondant à ce bonus est obligatoirement affectée à des résidences principales, sans taxe de remplacement possible.</i></p> <p>⁴ <i>Une surface habitable de maximum 45% peut être créée sans qu'elle ne soit soumise au RQC si l'exploitation de la partie hôtelière (minimum 55%) est garantie par inscription au registre foncier pour une durée de 35 ans en faveur de la commune.</i></p> <p><i>(Règlement intercommunale des quotas et du contingentement RQC 2007)</i></p>
<p>Quartierplanungen und Neueinzonungen für Hotelbauten</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In mehreren Quartierplänen werden der Bau und der Betrieb von neuen Hotels zwingend vorgeschrieben. Die in diesen Quartieren gebauten Zweitwohnungen sind einer Ersatzabgabe unterworfen, die zur Finanzierung der Hotelneubauten im selben Quartier dient. ▪ Neueinzonungen werden insbesondere für Hotelbauten vorgesehen, und dies nur wenn die Besitzer der betroffenen Grundstücke ein Vorkaufsrecht für die Gemeinde unterschrieben haben.
<p>Kommerziell genutzte Betten in bestehenden Zweitwohnungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Vermieten von bestehenden Zweitwohnungen wird durch Anreizsysteme gefördert. So werden, wie oben erwähnt, etwa 30% der Mittel aus der Ersatzabgabe auf neuen Zweitwohnungen als Finanzierungshilfe für Renovationen von bestehenden Zweitwohnungen bereitgestellt, vorausgesetzt diese Zweitwohnungen stehen neu der touristischen Vermietung über mehrere Jahre zur Verfügung. ▪ Besitzer von Zweitwohnungen profitieren von einem Anreizsystem, das unter Berücksichtigung der Qualität der Wohnung (Sterne-Klassifikation des Schweizerischen Tourismusverbandes STV) und der generierten Übernachtungen Vergünstigungen im Kurort auslöst.
<p>Erfahrungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erste Erfahrungen mit dem erarbeiteten Massnahmenmix sind positiv. Die Nachfrage nach Zweitwohnungen verschiebt sich jedoch zunehmend vom Kurort in die

umliegenden Dörfer. Daher wird der Bau von Zweitwohnungen auch in diesen Dörfern künftig reguliert werden müssen.

- Erstwohnungen, die dem “Règlement intercommunale des quotas et du contingentement RQC“ unterliegen, werden zum Teil mit hotelmässigen Nutzungen belegt, was auch bei Neubauten im oberen Preissegment durchaus rentabel ist. Dadurch stehen die Erstwohnungen nicht leer und der touristische Umsatz im Kurort kann erhöht werden.
- Die Hotelförderung, welche den Bau Zweitwohnungen ohne Quoten und Ersatzgabe zulässt (bis max. 45% der BGF), hat den Bau und Erhalt von mehreren Hotels ermöglicht.
- Die Anreize zur touristischen Vermietung konzentrieren sich auf bestehende Zweitwohnungen, die über einen hohen Renovationsbedarf verfügen und in diesem Zustand nicht vermietbar sind. Neue Zweitwohnungen werden zu sehr hohen Preisen erstellt, was ihre Vermietung sehr unwahrscheinlich macht.
- Die teilweise Verwendung der Ersatzabgabe auf neuen Zweitwohnungen zur Finanzierung der touristischen Infrastruktur und zur Verbesserung der Auslastung bestehender Zweitwohnungen setzt das Verursacherprinzip erfolgreich um und wurde vom Bundesgericht vollumfänglich gestützt (Urteil 1C_469/2008 vom 26. Mai 2009).