

Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz

Grundlagenbericht «Gute Beispiele»



Bern, 24. März 2020



Titelbild: Mitgliederanlass des Fördervereins «Netzwerk Hasliberg» im 2018; Quelle: Netzwerk Hasliberg

Auftraggeber

Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Begleitung ARE

Martin Vinzens, Projektleitung

Reto Camenzind

Gabriel Weick

Maria-Pia Gennaio

Bearbeitende IC Infraconsult AG

Daniel Studer, Projektleiter

Dominic Schorneck, Stv. Projektleiter

Enrico Bellini, Giotto Roberti-Maggiore, Korintha Bärtsch, Natalie Kaiser

Thomas Ammann, ArcAlpin AG

Bezug

Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Worblentalstrasse 66, 3063 Ittigen,
+41 58 462 40 60, info@are.admin.ch

1802.01 / 24.2021 / A / Std, Bel (F)

\\thur\c_proj\1802.01_ARE_Evaluation_Vollzug_ZWG\01_prod\07_Nachtrag_PositiveBeispiele\20210324_ARE_GuteBsp_Schlussversion.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
2.	Vorgehen	6
3.	Zusammenfassung	7
3.1	Übersicht	7
3.2	Ergebnisse	8
3.3	Erkenntnisse	10
3.4	Ausblick	12

	Katalog «Gute Beispiele»	13
#1:	Bezahlbare Erstwohnungen für die Region Zermatt (VS)	13
#2:	Buchungsplattformen: Änderung Kurtaxen-/Baureglement Gemeinde Interlaken (BE)	15
#3:	Anpassung Kurtaxenreglement in Grächen (VS)	17
#4:	Interkommunaler Richtplan in Gemeinden des «Haut-Plateau de Crans-Montana» (VS)	19
#5:	Projektbegleitung für strukturierte Beherbergungsbetriebe im Unterwallis (VS)	21
#6:	Revisione del piano direttore cantonale (TI)	23
#7:	Vision und Raumstrategie «St. Moritz 2030» (GR)	25
#8:	Förderverein «Netzwerk Hasliberg» (BE)	27
#9:	Migliorare l'utilizzo delle abitazioni secondarie nel Bellinzonese e Valli (TI)	29
#10:	Kantonale Praxishilfe Zweitwohnungsgesetzgebung (BE)	31
#11:	Zweitwohnungs-Vermietungsplattform «warmesbett.ch» in der Region Surselva (GR)	33
#12:	«Alles-aus-einer-Hand» durch Reno Rent AG in Davos und Klosters (GR)	35
#13:	Neubau «Catrina-Resort» in Disentis	37
#14:	Gesamtsanierung «Sunstar Hotel» in Pontresina (GR)	39
#15:	Albergo diffuso in Corippo (TI)	41
#16:	Neubau «Swisspeak Resort» in Meiringen (BE)	43
	Weitere Beispiele	45
	Grundlagen	45



Abkürzungen

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
EW	Erstwohnungen
GWR	Gebäude- und Wohnungsregister
Kt.	Kanton
Gde.	Gemeinde
ÖV	Öffentlicher Verkehr
RPG	Raumplanungsgesetz
SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft
ZWA	Zweitwohnungsanteil
ZWG	Zweitwohnungsgesetz
ZWV	Zweitwohnungsverordnung

1. Einleitung

Ausgangslage	Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) erarbeiten gegenwärtig den Bericht zur Wirkungsanalyse des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) zu Händen des Bundesrates. Ergänzend zu den Vertiefungsstudien, die zwischen Sommer 2019 und Herbst 2020 erarbeitet wurden (HSLU, BHP 2020; IC Infraconsult 2020; Rütter Soceco 2020), soll in dem hier vorliegenden Bericht der Frage nachgegangen werden, wieweit Chancen für Innovationen und einen Strukturwandel genutzt werden konnten.
Auftrag und Ziel	Das ARE und das SECO beauftragten IC Infraconsult mit der Erarbeitung einer Grundlage, in der eine Auswahl von guten Beispielen nach thematischen Schwerpunkten, wie Dienstleistungsangebote, Wissensmanagement oder Immobilienprojekte, präsentiert wird.
Produkt und Aufbau	Das Produkt ist ein Grundlagenbericht im Sinne eines Nachschlagewerks mit einem Katalogteil und einem erläuternden Textteil als Vorspann. Dieser umfasst die Beschreibung des Auftrags, das Vorgehen, eine Übersicht der guten Beispiele und eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse und Erkenntnisse. Der Katalog im zweiten Teil des Berichts ist tabellarisch aufgebaut. Die Texte, Bilder und Zitate sollen das Typische an den Beispielen veranschaulichen. Die Texte sind meist in der jeweiligen Landessprache verfasst.
Adressaten	Die Hauptadressaten sind das ARE sowie das SECO. Die Beispiele-Sammlung bildet, wie die drei Vertiefungsstudien, eine Grundlage für den Bericht an den Bundesrat und soll für ein Fachpublikum sowie die interessierte Öffentlichkeit publiziert werden.
Begriffe und Abgrenzung	Als «Gute Beispiele» betrachtet werden Ideen, Arbeitsfelder, Produkte oder Projekte, die aufgrund des ZWG erst eine Chance bekommen oder einen guten Weg gefunden haben, um die Ziele der Initiative zu erreichen. Gute Beispiele, die nicht als Reaktion auf das ZWG entstanden sind, werden im vorliegenden Bericht ausgeklammert.
Blumenstraus	Die vorliegende Sammlung gleicht einem «bunten Blumenstraus» und ist keine «repräsentative Stichprobe». Die Beispiele decken eine gewisse Breite ab, sind jedoch nicht flächendeckend und auch nicht abschliessend.



Die Inhalte in der Zusammenfassung geben die Sichtweise der Autoren wieder. Diese basiert auf der Auseinandersetzung mit den 16 ausgewählten Beispielen und eigenen Erfahrungen. Es besteht kein Anspruch auf ein «wissenschaftliches Vorgehen» oder auf «Vollständigkeit».

Quelle: Weltbild



2. Vorgehen

Grundidee und Arbeitsschritte

Die Basis für den vorliegenden Bericht bilden die Inhalte aus den zwölf Fallstudien (Literatur, Umfrage, Interviews), welche im Zusammenhang mit der Vertiefungsstudie «Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz: Evaluation Vollzug» von IC Infraconsult durchgeführt wurden. Weiter bezogen die Autoren Inputs von Seite ARE und aus den anderen beiden Studien von HSLU, BHP und Rütter Sococo zu den volks- und betriebswirtschaftlichen Auswirkungen mit ein. Ergänzend dazu wurden über persönliche Kontakte und eine Websuche weitere Recherchen durchgeführt.

In einem zweiten Schritt hat IC Infraconsult eine Liste mit rund 60 potentiell geeigneten Beispielen erstellt. In Zusammenarbeit mit der Auftraggeberschaft haben wir diese nach ihrer Eignung beurteilt und darauf 16 Beispiele für die Darstellung im Katalog ausgewählt. Diese wurden anhand von Telefoninterviews mit den Initianten oder Projektträgern der Beispiele vertiefter recherchiert.

Sechs Kategorien zur thematischen Gliederung

Aufgrund der Erfahrungen aus den drei erwähnten Vertiefungsstudien wurden für die Recherche vorgängig 6 Kategorien gebildet, welche die wichtigsten Themen abdecken. Die gesammelten Beispiele werden bestmöglich diesen Kategorien zugeteilt (mögliche Themen in Klammern):

1. **Regulierungen und fiskalische Instrumente** (z.B. Verbote, Kontingente, Lenkungsabgabe, Steuerabzüge, Mehrwertausgleich, Kurtaxen, Förderung)
2. **Planerische und strategische Instrumente** (z.B. Planungszone, Richtplanung, Ortsplanung, Arealentwicklung, Strategieprozesse, aktive Bodenpolitik)
3. **Neue Governancestrukturen, Organisationsformen und Netzwerke** (z.B. Regionalkonferenz, Reorganisationen, Anlaufstelle, Kompetenzzentrum, Standortmarketing, Verein, Genossenschaft, Interessengemeinschaft)
4. **Kommunikation und Wissensmanagement** (z.B. Standortmarketing, Informationskampagne, jährliches Forum, Seminarreihe)
5. **Dienstleistungsangebote und Tools** (z.B. Vermietungsdienst, Beratungen, digitale Lösungen und Plattformen, App, Website)
6. **Bau- und Immobilienprojekte** (z.B. Sanierungen, Neubauten, spezielle Finanzierungslösungen, Förderung einer besseren Auslastung)

Gut schweizerische Vielfalt und Eigenart

Die Kategorie umschreibt den Wirkungsbereich der Projekte. Nebst einer möglichst gleichmässigen Verteilung der Beispiele auf die sechs Kategorien, – was, vorab gesagt, nicht vollumfänglich gelungen ist – wurde auch darauf geachtet, die verschiedenen Gebiete, Sprachregionen und politischen Ebenen in der Schweiz gut abzudecken. Zudem haben die Autoren Spielräume genutzt, um auch mal etwas Spezielles oder Eigenheiten der Beispiele hervorzuheben.

Zuordnung der Inhalte nach Merkmalen

Die Beispiele im Katalog werden auf zweiseitigen Faktenblättern vorgestellt. Grundlage bilden die recherchierten Inhalte und Aussagen der interviewten Personen zu bestimmten Fragestellungen, unterschieden nach den folgenden Merkmalen: Schlagworte, Beschreibung des Vorhabens, Ziele, Initianten, Partner, Erfahrungen, Effekte, Ausblick, Kontakte, weitere Informationen und Hinweise. Nicht bei jedem Beispiel sind zu jedem der Merkmale Inhalte verfügbar.

3. Zusammenfassung

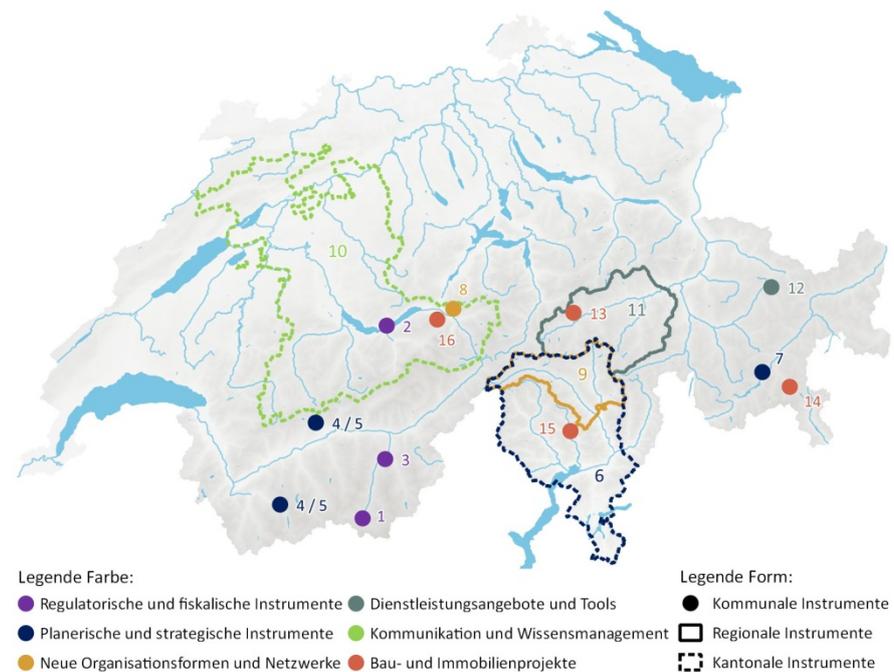
Einleitung

Dieses Kapitel beinhaltet eine Übersicht der Beispiele, ein Resümee der interessantesten Ergebnisse unterteilt nach den Merkmalen, eine Zusammenstellung der wichtigsten Erkenntnisse aus der Auseinandersetzung mit den 16 Beispielen sowie einen kurzen Ausblick.

3.1 Übersicht

Beispiele im alpinen Raum breit verteilt

Die ausgewählten «Guten Beispiele» liegen vorwiegend im alpinen Raum. Von den 16 vorgestellten betreffen 12 primär die kommunale Ebene. Bei 2 Beispielen handelt es sich um regionale und bei weiteren 2 um kantonale Vorhaben. 4 Beispiele «spielen» im Kanton Wallis, 3 im Tessin, 5 im Graubünden und 4 im Kanton Bern. 2 Beispiele sind dem französischen, 3 dem italienischen und die restlichen 11 dem deutschen Sprachraum zugeordnet.



Räumliche Verteilung der «Guten Beispiele» in der Schweiz, nach Kategorien (Legende Farbe) und räumlicher Ebene unterteilt (Legende Form); Daten: Swisstopo; Gestaltung: IC Infraconsult

Bezeichnung der Beispiele (verknüpft mit Katalog-Blatt im Anhang)

- #1: [Bezahlbare Erstwohnungen für die Tourismusregion Zermatt \(VS\)](#)
- #2: [Online-Buchungsplattformen: Änderung des Kurtaxenreglements und des Baureglements in der Gemeinde Interlaken \(BE\)](#)
- #3: [Anpassung Kurtaxenreglement in Grächen \(VS\)](#)
- #4: [Interkommunaler Richtplan Tourismus-Raumentwicklung in den Gemeinden des «Haut-Plateau de Crans-Montana» \(VS\)](#)
- #5: [Beratende Projektbegleitung für strukturierte Beherbergungsbetriebe durch Gemeinden im Unterwallis \(VS\)](#)
- #6: [Revisione del piano direttore cantonale \(TI\)](#)



Bezeichnung der Beispiele (ff)	<p>#7: Vision und Raumstrategie «St. Moritz 2030» (GR)</p> <p>#8: Förderverein «Netzwerk Hasliberg» (BE)</p> <p>#9: Migliorare l''utilizzo delle abitazioni secondarie, Bellinzone e Valli (TI)</p> <p>#10: Kantonale Praxishilfe Zweitwohnungsgesetzgebung (BE)</p> <p>#11: Zweitwohnungs-Vermietungsplattform in der Region Sursela (GR)</p> <p>#12: «Alles-aus-einer-Hand» in Davos und Klosters (GR)</p> <p>#13: Neubau Catrina-Resort in Disentis (GR)</p> <p>#14: Gesamtsanierung Sunstar Hotel in Pontresina (GR)</p> <p>#15: Albergo diffuso in Corippo (TI)</p> <p>#16: Neubau «Swisspeak Resort» in Meiringen (BE)</p>
--------------------------------	--

3.2 Ergebnisse

Beispiele in mehreren Kategorien	<p>Die Zuordnung der Beispiele zu einer Kategorie ist teilweise nicht ganz eindeutig. Mehrere Beispiele umfassen Aspekte, die auch anderen Kategorien zugeordnet werden können. So fallen bei der partizipativen Erarbeitung von «strategischen Planungsinstrumenten» grosse Anteile in die Kategorie «Kommunikation und Wissensmanagement». Oder im Zusammenhang mit «Bau- und Immobilienprojekte» werden «neue Dienstleistungen und Tools» angeboten.</p> <p>Diesem Aspekt wird mit der Zuteilung von mehreren farbigen Punkten auf die Beispiele im Katalog – den Kategorien auf Seite 6 entsprechend – Rechnung getragen. Der erste Punkt steht jeweils für den thematischen Fokus (Hauptkategorie) analog der Karte auf Seite 7. Die Kategorien umfassen insgesamt gut 60 verschiedene Themen (Schlagworte).</p>
Vielfältige Ziele	<p>Die Ziele sind so vielfältig wie die vorgestellten Beispiele. Mehrfach genannt wurden: Förderung von warmen Betten, Erhalt von Erstwohnungen und Beherbergungsbetrieben, Ortsentwicklung und Belebung des Dorfes, Verbesserung des touristischen Angebots oder ganz pragmatisch «Geld verdienen». Eine abschliessende Zusammenfassung dieses Merkmals ist nicht möglich.</p>
Zeitraum	<p>Bei der einen Hälfte der Beispiele liegt der Projektstart zwischen der Annahme der Zweitwohnungsinitiative (2012) und dem Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes (2016), bei der anderen Hälfte später. Bei 6 Beispielen sind die Vorhaben abgeschlossen, bei 5 handelt es sich um laufende, ständige Vorhaben und die restlichen 5 befinden sich mehrheitlich in der Abschluss- oder Realisierungsphase.</p>
Gemeindetyp	<p>Die von den Beispielen direkt betroffenen Gemeinden verteilen sich auf die 25 Kategorien nach der Gemeindetypologie 2012 des Bundesamts für Statistik wie folgt: Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration (6), Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums (3), Ländliche periphere Tourismusgemeinde (8), Ländliche periphere Mischgemeinde (5), Periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte (1) und Periurbane Agrargemeinde geringer Dichte (1). Demnach liegen die Beispiele vorwiegend in Tourismus- oder Mischgemeinden.</p>
ZWA Gemeinde	<p>Der durch das ARE im März 2020 veröffentlichte Zweitwohnungsanteil (ZWA) liegt in 2 direkt betroffenen Gemeinden unterhalb 20 % (Interlaken und Meiringen), in weiteren 2 Gemeinden zwischen 20 und 50 % (Täsch und Randa) und bei den restlichen über 50 %. Den höchsten Wert weist die Gemeinde Corippo aus mit 86,1 % . Corippo ist seit Ende 2020 ein Gemeindeteil der neuen Talgemeinde Versasca, die aus einer Fusion von 7 Gemeinden entstanden ist.</p>



Aufwand/Kosten und Finanzierung

Zu diesem Merkmal haben wir von den Interviewpartnern bei gut der Hälfte der Beispiele Hinweise erhalten. Es zeigt sich, dass bei Vorhaben unter der Leitung der öffentlichen Hand ein beachtlicher Teil der Aufwände durch die Verwaltung und oftmals auch ehrenamtlich arbeitende Personen, z.B. in Arbeits- und Begleitgruppen, abgedeckt werden. Oftmals ziehen die Behörden externe, fachliche Unterstützung bei, je nach Grösse und Komplexität des Projekts, im Umgang von CHF 10'000.– bis 300'000.–. Die Kosten für Bauprojekte, vorwiegend im Lead von privaten Akteuren, bewegen sich zwischen 4 und 66 Mio. Schweizer Franken.

Die Finanzierung der internen und externen Aufwände bei Aufgaben der öffentlichen Hand läuft im Normalfall über das ordentliche Budget der entsprechenden Behörde. 6 Beispiele auf Ebene Gemeinde oder Region wurden zusätzlich mit Förderbeiträgen von Seite Kanton und/oder Bund unterstützt (Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung, Neue Regionalpolitik) oder durch Spenden von Stiftungen, Gönnern, Crowdfunding usw. Private Projekte basieren meist auf einem Businessplan. Bei Bauprojekten müssen jeweils hohe Vorleistungen erbracht werden (im Risiko der Unternehmung).

Initianten, Projektträger Partner

Auslöser der Vorhaben ist grösstenteils die öffentliche Hand (10), teilweise zusammen mit Hochschulen oder Beratungsbüros (3). Bau- und Immobilienprojekte werden in der Regel durch Private initiiert. Auch die Projektträgerschaft liegt meist bei der öffentlichen Hand (10), mit Unterstützung durch Arbeits-, Begleit- oder Steuergruppen (3), in Zusammenarbeit mit Tourismusorganisationen (2), Hochschule (1), Privaten (3) oder Verbänden/Stiftungen (2). Als weitere Partner erwähnt werden Region, Kanton, Bund (4), Verbände (1) oder Private (1).

Erfahrungen, Wirkungen, Ausblick

Eine systematische Zusammenfassung der Ergebnisse zu diesen Merkmalen ist aufgrund der Breite der Beispiele kaum möglich. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die Erfahrungsberichte der interviewten Personen vorwiegend positiv sind. Nur vereinzelt wurden negative Punkte erwähnt, wie Druck aus der Öffentlichkeit, die Herausforderung mit Covid-19 oder Einsparungen im Verfahren. Weitere Hinweise zu diesen Merkmalen gibt es im folgenden Kapitel «Erkenntnisse».



3.3 Erkenntnisse

Projekte machen neue Themen sichtbar

Es dauert jeweils einen Moment bis die Öffentlichkeit ein neues Phänomen als Problematik wahrnimmt. So führte erst das Modellvorhaben in Zermatt zu einer breiteren Sensibilisierung auf das Thema der fehlenden, bezahlbaren Erstwohnungen (Beispiel #1). Mit der in Kraft gesetzten Planungszone in Interlaken startete eine breite öffentliche Diskussion über den zukünftigen Umgang mit Buchungsplattform-Wohnungen (Beispiel #2). Oder in der Gemeinde Hasliberg entstanden aus einem offenen Zukunftsprozess, konkrete Massnahmen, wie die Gründung eines Netzwerk-Vereins (Beispiel #8).

«Die Not an Erstwohnungen ist heute in der Bevölkerung und der Politik ein prominentes Thema. Es konnte eine Sensibilisierung stattfinden.»
(S. Lauber, Leiterin Bauverwaltung Zermatt)

Abstimmung der Instrumente bildet Grundlage

Mehrere Beispiele zeigen die Wichtigkeit einer Kohärenz der Planungsinstrumente auf kantonaler, regionaler, interkommunaler und kommunaler Ebene auf. Die öffentliche Hand hat hier in der Regel den *Lead*. So werden im Kantonalen Richtplan Tessin raumwirksame Themen von kantonaler Bedeutung aufeinander abgestimmt (Beispiel #6), der Interkommunale Richtplan auf dem «Haut-Plateau de Crans-Montana» koordiniert die Planung der Beherbergungsstrukturen und der Baugebietsentwicklung im Sinne einer Verbindung von ZWG und RPG (Beispiel #4) oder die Raumstrategie «St. Moritz 2030» (Beispiel #7) bildet die Basis für das Kommunale Räumliche Leitbild und die Ortsplanung.

«Der Prozess St. Moritz 2030 hat wesentlich dazu beigetragen, das Thema *bezahlbarer Wohnraum* im KRL zu verankern. Es handelt sich dabei aber erst um einen Teilschritt. Der Beweis einer erfolgreichen Umsetzung ist noch zu erbringen.» (R. Matossi, Gemeindevorstand St. Moritz)

Klare Vorgaben beschleunigen die Umsetzung

Ganzheitliche, strategische Herangehensweisen und klare Rahmenbedingungen sind eine wichtige Voraussetzung für eine möglichst reibungslose Umsetzung von Projekten; so sieht der Kanton Tessin im Richtplan vor, in zentral gelegenen Zonen in den Tourismusregionen um die Seen, die Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen zu limitieren (Beispiel #6). Gemeinden im Unterwallis entwickeln Vorgaben für die Gutachten zu strukturierten Beherbergungsbetrieben (Beispiel #5). Die Gemeinde Meiringen hat in den späten 90er-Jahren im Dorfzentrum eine Zone mit Planungspflicht für touristische Nutzung vorgesehen, was eine schnelle Projektumsetzung ermöglichte (Beispiel #16).

«Il ne faut pas laisser les promoteurs faire ce qu'ils veulent.»
(F. Vuistiner, commune de Lens)

Einbezug breiter Kreise steigert die Akzeptanz

Zu Beginn einer Diskussion stehen sich oftmals unterschiedliche Interessen gegenüber. Der frühzeitige, gut überlegte Einbezug breiter Kreise mittels formeller (z.B. Arbeits-/Begleitgruppe, Mitwirkungsverfahren) und informeller Partizipation (z.B. Diskussionsforum, Social Media, Dorfrundgang) ermöglicht das Einbringen neuer Ideen, Perspektiven und Synergien, trägt zum besseren gegenseitigen Verständnis bei, fördert das Vertrauen, schafft Raum für «Kompromiss-Lösungen» und führt meist zu einer erhöhten Akzeptanz neuer Lösungen.



Einbezug breiter Kreise
steigert die Akzeptanz (ff)

Solche Ansätze finden sich im Visions- und Strategieprozess «St. Moritz 2030» (Beispiel #7), im «Reallabor» zur besseren Nutzung von Zweitwohnungen im Bellinzonese e Valli (#Beispiel 9), bei der Erarbeitung der kantonalen Praxishilfe Zweitwohnungen (Beispiel #10) oder bei der Projektentwicklung des «Swisspeak Resort» in Meiringen (Beispiel #16).

«Si sono inoltre create delle interessanti sinergie tra i vari attori presenti sul territorio.» (F. Barudoni, Organizzazione turistica regionale Bellinzonese e alto Ticino)

«Bei der Zusammenarbeit mit den Leuten vor Ort ist das Atmosphärische und das gegenseitige Vertrauen bei einem Projekt von dieser Grössenordnung sehr entscheidend.» (G. Barandun, Baulink AG)

«Die Arbeitsgruppe einigte sich auf eine *mittlere Position*.»
(M. Künzi, Regierungsstatthalter Interlaken-Oberhasli)

Neue Betriebe und
Konzepte geben Impulse

Gelingt es den Akteuren mit geglückten Bauten oder neuen Konzepten «frischen Wind» in die Gemeinde/Region zu bringen, dann kann dies auf weitere Kreise eine positive Wirkung haben. So belebt die «Albergo diffuso» das ganze Dorf Corrippio (Beispiel #15), mit dem Projekt der Sunstar Hotels in Pontresina soll ein historisches Kurhotel erhalten werden (Beispiel #14) und das «Catrina Resort» und das «Swisspeaks Resort» tragen zur Frequenzsteigerung bei den Bergbahnen oder in den Geschäften im Dorf bei (Beispiele #13 und #16).

«Die Eröffnung und der Betrieb des Resorts führte zu einem Anstieg an Buchungen bei weiteren Tourismusakteuren in der Region.»
(L. Merzaghi, Direktionsassistent Catrina Resort)

Es braucht einen
langen Atem

In mehreren Beispielen wurden die Akteure mit Hürden und Rückschlägen konfrontiert und erste Erfolge zeigen sich erst nach ein paar Jahren. So braucht es Mut, Zuversicht und Geduld, um die Ziele im Auge zu behalten und ein Vorhaben auch über einen längeren Zeitraum zu verfolgen. Diese Themen werden im Modellvorhaben Bellinzonese e Valli (Beispiel #9) beleuchtet, beim Projekt der Vermietungsplattform in der Region Surselva (Beispiel #11) oder beim Vorhaben von «RenoRent» im Raum Davos/Klosters (Beispiel #12).

«Viele Eigentümerinnen und Eigentümer lassen ihre Wohnung lieber leer, als dass sie sie Fremden vermieten. Sie befürchten Sachbeschädigungen und den Eingriff in ihre Privatsphäre.» (G. Derungs, Geschäftsführer WarmesBett)

Fachliche Begleitung
als Mehrwert

Entweder sind Vorgaben zu wenig verständlich oder es fehlt in der Praxis verfügbares Knowhow, um komplexe Sachverhalte professionell angehen und die Anforderungen an Instrumente erfüllen zu können. Deshalb wurde mehrmals auch die Bedeutung einer externen, fachlichen Unterstützung erwähnt, welche mithilft ein Vorhaben aufzugleisen und Akteure professionell zu begleiten. So geschehen bei der beratenden Projektbegleitung zur Erstellung von Gutachten im Unterwallis (Beispiel #5), bei der Änderung des Kurtaxen- und Baureglements in Interlaken (Beispiel #3), im Zukunftsprozess Hasliberg (Beispiel #8) oder bei der Auseinandersetzung mit bezahlbarem Wohnraum im Mattertal (Beispiel #1).



Fazit

Die Beispiele-Sammlung zeigt, dass die Inkraftsetzung des Zweitwohnungsgesetzes in vielen Bereichen (Kategorien), positive und teilweise ganz innovative Vorhaben ausgelöst hat, die einen guten Weg gefunden haben, um die Ziele der Zweitwohnungsinitiative zu erreichen.

Ersichtlich wird auch, dass kein Patentrezept existiert, um auf die neue – und für viele Betroffene sehr herausfordernde – Situation zu reagieren. Der räumlichen, politischen und kulturellen Vielfalt in der Schweiz entsprechend, sind die Gegebenheiten bei den Beispielen sehr unterschiedlich und es führen verschiedene Wege in die Zukunft.

Der Erfolg liegt oft in einem orts- und zielgruppenspezifischen Mix von Massnahmen. Und manchmal braucht es dazu auch noch ein Quäntchen Glück. Gemeinsam ist allen Beispielen, dass hinter jedem Vorhaben Menschen stehen mit Ideen, Engagement, Zuversicht sowie dem Willen etwas zu verändern – und dies auch tun. In diesem Sinne: Macht weiter so!

3.4 Ausblick

Konkretisierung von Handlungsvorschlägen

Die Beispiele dienen der Konkretisierung von Handlungsvorschlägen in den drei Vertiefungsstudien (HSLU/BHP, Rüter Soceco und IC Infraconsult 2020) und deren Umsetzung. Denn konkrete, praxisorientierte Beispiele veranschaulichen in der Regel die Herausforderungen «im Feld» oder «vor Ort». Die vorliegende «Gute Beispiele-Sammlung» leistet somit indirekt einen Beitrag, um die Umsetzung des ZWG für die Betroffenen zu vereinfachen.

Verbesserungspotential evaluieren und nutzen

Die vorgestellten Vorhaben entwickeln sich, wenn auch mit unterschiedlicher Geschwindigkeit, in die gewünschte Richtung und die Ziele liegen mehrheitlich in Griffweite. Trotzdem wird von den interviewten Personen auch Verbesserungspotential deklariert. Es könnte eine Chance sein, dieses genauer zu evaluieren und zu nutzen. Einige Stakeholder wären gerne bereit, dem ARE bestimmte Problematiken aus der Praxis am konkreten Beispiel zu veranschaulichen. Weiter sind die «Guten Beispiele» nicht zwangsläufig «Die Besten». Allenfalls könnte hier noch eine Differenzierung vorgenommen werden, um diejenigen mit dem grössten Potential speziell zu fördern.

Beispiele teilen und weiter beobachten

Einige Vorhaben sind noch nicht abgeschlossen und die mittel- langfristigen Auswirkungen können bei den meisten Beispielen nicht abschliessend beurteilt werden, da der betrachtete Zeitraum seit der Inkraftsetzung des ZWG relativ kurz ist. Deshalb empfehlen wir, die Beispiele weiter zu beobachten und die Untersuchungen bei Bedarf zu vertiefen. Im Sinne eines Wissensaustausches und einer offenen Kommunikation zwischen ARE und am Thema interessierten Kreisen, können die Beispiele gut breiter geteilt werden.

Katalog «Gute Beispiele»

#1: Bezahlbare Erstwohnungen für die Region Zermatt (VS)

Kategorie	
Themen, Schlagworte	Reglement, Wohnungsmarkt, Wohnbaugenossenschaft, Angebotserweiterung, preisgünstiger Wohnraum
Beschreibung	<p>Der Erfolg als Tourismusdestination und der hohe Anteil an Zweitwohnungen zeigt sich in Zermatt in hohen Wohnungspreisen für Erstwohnungen. Der Mangel an preisgünstigem Wohnraum macht es für Haushalte in den mittleren und unteren Einkommensklassen oft schwierig, vor Ort bezahlbare Wohnungen zu finden. Mangelware sind vor allem grössere Wohnungen ab drei Zimmern.</p> <p>In Zermatt Erwerbstätige weichen daher häufig in die günstigere Nachbargemeinde Täsch aus, was dort zu einem hohen Anteil von Haushalten führt, deren Bewohner in der Tourismusbranche arbeiten und tiefere Einkommen haben. Zudem sehen sich regionale Arbeitgeber mit einer starken Fluktuation der Angestellten konfrontiert, da sich diese insbesondere bei der Gründung von Mehrpersonenhaushalten wegen der Mietkosten nicht mehr in der Region halten lassen.</p>  <p>Zermatt, mit Blick Richtung Matterhorn; Quelle: htr.ch, zermatt.ch</p> <p>Um die negative Dynamik zu durchbrechen und den Handlungsspielraum zu vergrössern, traf die Gemeinde Zermatt einerseits Massnahmen auf der regulatorischen Ebene, andererseits schlossen sich Zermatt, Täsch und Randa im Modellvorhaben für Nachhaltige Raumentwicklung 2014-2018 zusammen und sie verfolgen seither einen partizipativen Lösungsansatz.</p> <p>Die Gemeinden stehen unmittelbar vor der Gründung und dem schrittweisen Ausbau einer im inneren Mattertal tätigen regionalen Genossenschaft, um die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu verbessern. In einem ersten Schritt soll die Genossenschaft im Auftrag von Liegenschaftsbesitzern Wohnungen in Generalmiete und -verwaltung übernehmen und zu erschwinglichen Preisen an ortsansässige Haushalte mit beschränktem Einkommen weitervermieten.</p>
Ziele des Vorhabens	Mit der Genossenschaft wird neben dem Erhalt von Erstwohnungen (Bewirtschaftung und Verwaltung bestehender Objekte) auch das Ziel der zusätzlichen Mobilisierung von bezahlbarem Wohnraum im inneren Mattertal verfolgt. Gemäss Vermietungsreglement sollen ausschliesslich Haushalte mit beschränktem Einkommen profitieren, sofern sie im inneren Mattertal Hauptwohnsitz haben und auch dort arbeiten.

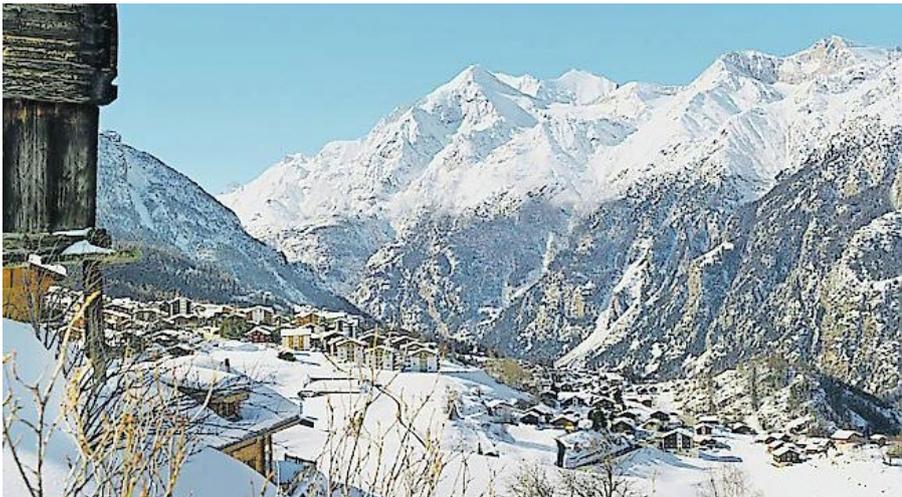
Ziele des Vorhabens (ff)	Die Gründung und Inbetriebnahme der Genossenschaft stellt eine wichtige Ergänzung zum erlassenen Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau dar, das den Erstwohnungsbau stärkt und altrechtlich erstellte Erstwohnungen vor der Umnutzung in Zweitwohnungen so weit wie möglich schützen soll.
<i>Zeitraum:</i>	Ab 2014
<i>Gemeinden:</i>	Zermatt, Täsch, Randa (2018 aus dem Projekt ausgestiegen)
<i>Gemeindetyp:</i>	Zermatt: Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration; Täsch: Ländliche periphere Tourismusgemeinde, Randa: Ländliche periphere Mischgemeinde
<i>ZWA Gemeinde:</i>	Zermatt: 51.6 %, Täsch: 38.1 %, Randa: 44.2 %
Initianten; Projektträger und Partner	Gemeinde Zermatt, Planungs-/Beratungsbüro; Gemeinden Zermatt, Täsch und Randa; Bund (ARE/BWO), Kanton VS
Kosten und Finanzierung	Ca. CHF 200'000.-, mit Anschubfinanzierung Bund/Kanton (Modellvorhaben)
Erfahrungen, Effekte und Ausblick	<p>Die parallelen Aktivitäten auf der regulatorischen und partizipativen Ebene haben sich als erfolgreich erwiesen. «Die Not an Erstwohnungen ist heute in der Bevölkerung und der Politik ein prominentes Thema. Es konnte eine Sensibilisierung stattfinden», sagt Stefanie Lauber, Leiterin der Bauverwaltung Zermatt. Dies sei eine direkte Wirkung der intensiven Auseinandersetzung im Rahmen der Revision des Reglements über den Erst- und Zweitwohnungsbau.</p> <p>Aber auch die Vorarbeiten zur Gründung einer Genossenschaft haben dazu beigetragen. Durch den Einbezug der Öffentlichkeit in der Diskussion zur Form der Genossenschaft konnten mittlerweile zwei Bauherren gefunden werden, die ein Wohngebäude erstellen und dieses der Genossenschaft zur Weitervermietung Bewirtschaftung und Verwaltung übergeben wollen. Das zeige, dass die Bevölkerung hinter der Zielsetzung des Projekts und Bereitstellung von bezahlbaren Erstwohnungen stehe und diese aktiv unterstützt.</p>
Auszug aus Flyer «Wohnungssuche»; Quelle: Website Bundesamt für Raumentwicklung	
Kontaktperson	Stefanie Lauber, Leiterin Bauverwaltung Zermatt, stefanie.lauber@zermatt.net , 027 966 22 53
Weitere Informationen	Modellvorhaben , Gemeinde Randa , Gemeinde Täsch , Gemeinde Zermatt

#2: Online-Buchungsplattformen: Änderung des Kurtaxen- und Baureglements in der Gemeinde Interlaken (BE)

Kategorie	● ● ●
Themen, Schlagworte	Plattform-Wohnungen, Reglement, Kurtaxen, Meldepflicht, Beschilderung, Bau
Beschreibung	<p>Die Gemeinde Interlaken ist eine Top-Tourismus Destination. In den letzten Jahren sind die Übernachtungsangebote auf der Online-Buchungsplattform AirBnB massiv in die Höhe geschneilt. Dies war mit negativen Effekten verbunden, wie stärkeren Lärmimmissionen in den Wohngebieten, rascherem Anstieg an Zweitwohnungen und dementsprechend einer Abnahme von Erstwohnungen.</p> <p>Darüber hinaus war die Erhebung von Kurtaxen für die Plattform-Angebote eine grosse Herausforderung. Die Gemeinde Interlaken hat in einem ersten Schritt eine Planungszone erlassen und dazu eine Änderung des Kurtaxenreglements in die Wege geleitet. Es wurde eine Meldepflicht für Beherbergungen eingeführt, zudem müssen Gebäude mit Plattform-Wohnungen neu beschildert werden und ebenso hat eine Ansprechperson vor Ort erreichbar zu sein. Damit können die entsprechenden Angebote und Zweitwohnungen registriert und nicht zuletzt auch die Erhebung der Kurtaxe sichergestellt werden.</p>  <p>Interlaken Zentrum, Blick Richtung Niesen; Quelle: Jungfrau Zeitung; Foto: Annina Reusser</p> <p>Parallel dazu hat die Gemeinde eine Änderung des Baureglements angepackt. Neu soll es in Misch- und Kernzonen einen Erstwohnungsanteil geben und in Wohnzonen eine minimale Vermietungsdauer für Wohnungen/Zimmer von drei Tagen vorgeschrieben werden. Zugelassen wäre die kurzzeitige Vermietung jedoch weiterhin in Hotels und strukturierten Beherbergungen, die sich in Wohnzonen befinden. Die Änderung ist mittlerweile rechtskräftig.</p>
Ziele des Vorhabens	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimierung negative Effekte von Plattformwohnungen in Wohnquartieren ▪ Zuverlässige Registrierung von Plattformwohnungen, Sicherstellung der Kurtaxen-Erhebung ▪ Überprüfung des Zweitwohnungsanteils und Umgang mit Zweitwohnungen, mit Fokus auf Plattform-Wohnungen wie AirBnB
Zeitraum:	2019/20
Gemeinde:	Interlaken
Gemeindetyp:	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen Agglomeration
ZWA Gemeinde:	12.5 %
Initianten; Umsetzung; Partner	Gemeinde Interlaken; Arbeitsgruppe «Planungszone/Umgang mit Zweitwohnungen» (8 Personen), Arbeitsgruppe «Kurtaxenreglement/-verordnung» (6 Personen); externe Unterstützung durch Planungsbüro

Aufwand und Finanzierung	Der Aufwand für beide Arbeitsgruppen betrug gut 200 Personenstunden plus Kosten für eine externe, fachliche Unterstützung. Die Finanzierung lief über die laufende Rechnung der Gemeinde (Nachkredite) mit finanzieller Unterstützung durch die Nachbargemeinden (nur «AG Kurtaxenreglement/-verordnung»).																				
Erfahrungen und Effekte	<p>Die beiden Arbeitsgruppen wurden breit zusammengesetzt. So waren beispielsweise vier politische Parteien und auch die Nachbargemeinden vertreten (nur «AG Kurtaxenreglement/-verordnung»). Eine wichtige Rolle nahm dabei die externe Fachunterstützung (in AG «Planungszone/Umgang mit Zweitwohnungen») die in Kenntnis der gesetzlichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, Vorschläge einbrachte. Nach intensiven Diskussionen, fanden sich die Arbeitsgruppen bezüglich der Regulatorstärkung bei einer klassischen Kompromisslösung.</p> <p>Der Druck aus der Öffentlichkeit war relativ hoch. Die Gratwanderung zwischen proaktiver Steuerung und Verhinderung war ein steter Begleiter des Prozesses. Schwierigkeiten bei der Bewilligung von Gesuchen in der Übergangszeit oder Vorwürfe der Gegnerschaft betreffend Wirtschaftsfeindlichkeit und Eingriff in die Besitzstandsgarantie illustrierten dies.</p> <p><i>«Positiv war die Erkenntnis, dass Interlaken beim Zweitwohnungsanteil deutlich unter der 20%-Schwelle liegt, obwohl die subjektive Wahrnehmung etwas anderes suggerierte. Mit der Aufarbeitung der Daten haben wir heute ein aktuelles Wohnungsregister und mit den neuen Instrumenten sind wir für den Fall eines Wiederanstiegs gewappnet.» (P. Richard, Gemeindepräsident Interlaken)</i></p> <p>Während des Prozesses gingen mehrere Einsprachen mit Partikularinteressen ein. Eine Einsprache von allgemeinem Interesse, die Zuständigkeiten betreffend, wurde weitergezogen. Der Ausgang des Gerichtsverfahrens ist noch offen.</p>																				
Ausblick	<p>Die Gemeinde erhofft sich, dass mit den vorgegebenen Erstwohnungsanteilen der Wegzug von Dauermietern aus dem Zentrum verhindert und die Situation in den Wohnquartieren mit der Mindestaufenthaltsdauer verbessert werden kann. Erste Anzeichen in diese Richtung stimmen positiv, doch das Bild wird gegenwärtig durch die ausserordentliche Lage mit Covid-19 beeinflusst.</p>																				
	<div data-bbox="496 1350 863 1603" data-label="Table"> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Apartments</th> <th>Rooms</th> <th>Beds</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Private lofts</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>S&K Steiner</td> <td>1</td> <td>4</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>airbnb Zumbunnen</td> <td>2</td> <td>7</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>S&K Hugentobler</td> <td>1</td> <td>4</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p>Die Umnutzung von Erstwohnungen für kurzzeitige Vermietungen ist bewilligungspflichtig und so lässt sich deren Entwicklung überwachen. Weiter bestimmt das Kurtaxenreglement, dass die Angebote für kurzzeitige Vermietungen an der Gebäudefassade gekennzeichnet werden müssen (die Umsetzung läuft in diesem Jahr; Entwurf Beschriftungstafel s. Bild). Das Ziel ist es, dass Gäste ihre Unterkunft zuverlässiger finden und die Rettungskräfte die potentielle Belegung im Haus rasch erfassen. Keinesfalls geht es um die Neugierde über das mögliche Geschäftsvolumen, wie gemäss P. Ritschard von gewissen Seiten behauptet wurde.</p>		Apartments	Rooms	Beds	Private lofts	1	2	3	S&K Steiner	1	4	12	airbnb Zumbunnen	2	7	12	S&K Hugentobler	1	4	2
	Apartments	Rooms	Beds																		
Private lofts	1	2	3																		
S&K Steiner	1	4	12																		
airbnb Zumbunnen	2	7	12																		
S&K Hugentobler	1	4	2																		
Kontaktperson	Philippe Ritschard, Gemeindepräsident Interlaken, philippe.ritschard@interlaken.ch																				
Weitere Informationen	Website Gemeinde Interlaken , Kurtaxenverordnung 2020 , Praxisbeispiel Kurzzeitvermietung und Buchungsplattformen BWÖ																				
Hinweis	Nebst der Anpassungen von Baugreglementen, haben mehrere Gemeinden nach Inkraftsetzung des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes, kommunale Zweitwohnungsgesetze angepasst, aufgehoben oder neue geschaffen, wie Davos (in Kraft seit 19.5.2019), Scuol (in Kraft seit 10.6.2018), Sils i.E./Segl (in Kraft seit 18.12.18)																				

#3: Anpassung Kurtaxenreglement in Grächen (VS)

Kategorie	● ●
Themen, Schlagworte	Kurtaxen, Reglement, Belegungsdauer, Kurtaxenansätze, Pauschalbetrag
Beschreibung	<p>Die Gemeinde Grächen hat per Mai 2018 ein neues Kurtaxenreglement in Kraft gesetzt. Kurtaxenpflichtig sind neu alle Gäste, die in der Gemeinde Grächen übernachten und da selbst keinen Wohnsitz haben. Gemäss Reglement gilt: Wer kurtaxenpflichtige Personen beherbergt, ist verpflichtet, die Kurtaxe bei diesen einzukassieren und dem Erhebungsorgan zu überweisen. Ansonsten haftet der Besitzer der Zweitwohnung persönlich für die Bezahlung. Neu muss also die Besitzerin einer Zweitwohnung (auch für Eigennutzung sowie Dauermiete) gerade für das ganze Jahr dem Erhebungsorgan einzahlen.</p> <p>Mit der Jahrespauschale sind alle kurtaxenpflichtigen Übernachtungen im entsprechenden Objekt einschliesslich der gelegentlichen Vermietung abgegolten. Die Jahrespauschale entspricht dem Betrag der Belegung von 46 Nächten. Wird eine Ferienwohnung länger als 46 Nächte vermietet, so muss die Kurtaxe ab Nacht 47 nicht weitergeleitet werden. Dadurch wurde ein Anreiz für eine längere Vermietungsdauer geschaffen.</p>
	
<p>Blick auf Grächen im Winter; Quelle: 1815.ch; Foto: Touristische Unternehmung Grächen</p>	
Ziele des Vorhabens	<p>Die Einführung der Jahrespauschale wurde aus verschiedenen Gründen umgesetzt. Einerseits stellt die Erhebung in Form einer Jahrespauschale eine massive Vereinfachung der Kurtaxenabrechnung dar, andererseits war mit der Einführung der Jahrespauschale eine Erhöhung der Kurtaxe beabsichtigt. Dies um mit höheren Einnahmen den Gemeindehaushalt zu entlasten. Darüber hinaus bestand jedoch auch das Ziel, dass mit der neuen Regelung die Zweitwohnungen verstärkt vermietet werden. Die Jahrespauschale wurde so ausgestaltet, dass ein finanzieller Anreiz zu einer längeren Vermietungszeit besteht.</p>
Zeitraum:	2017/18
Gemeinde:	Grächen
Gemeindetyp:	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
ZWA Gemeinde:	68.6 %
Projekträger; Partner	Gemeinde Grächen; Grächen und St. Niklaus Tourismus

Kosten und Finanzierung	<p>Der Kurtaxenertrag ist zweckgebunden für touristische Zwecke zu nutzen. Er dient insbesondere der Finanzierung des Betriebs eines Informations- und Reservationsdienstes, der Animation vor Ort sowie der Erstellung und dem Betrieb von Anlagen, die dem Tourismus, der Kultur und dem Sport dienen. Der Ertrag darf nicht für die Tourismuswerbung verwendet werden.</p> <p>Die Gemeinde Grächen hat das Inkasso der Kurtaxe an den Verein Grächen St. Niklaus Tourismus & Gewerbe delegiert. Die Jahrespauschale wird einmal pro Jahr in Rechnung gestellt. Bei einer Vermietungsdauer von weniger als 46 Nächten kann die Kurtaxe nicht als Jahrespauschale abgegolten werden. In diesem Fall muss monatlich ein Meldeschein mit den abzurechnenden Kurtaxen der Zweitwohnungsbesitzer an die Inkassostelle gemeldet werden. Die Inkassostelle (Verein Grächen St. Niklaus Tourismus & Gewerbe) stellt auf Basis des Meldescheins dann eine Rechnung aus.</p>
Erfahrungen, Effekte und Ausblick	<p>Nach der Einführung des neuen Kurtaxenreglements haben sich die Einnahmen plusminus verdoppelt, die Übernachtungszahlen haben hingegen nicht zugenommen. Gemäss Einschätzung des Gemeindepräsidenten werden sich die Übernachtungszahlen auch in Zukunft aufgrund der Reglementsänderung nicht erhöhen.</p> <p><i>«Es gibt Zweitwohnungsbesitzer, für die kommt eine externe Vermietung in keinem Fall in Frage. Diese bezahlen lieber die höhere Abgabe, als dass sie ihre Wohnung fremdvermieten würden. Jedoch profitieren Ferienwohnungen, die bereits heute viel vermieten, von der neuen Regelung. Wenn sie länger als 46 Tage vermieten, können sie für jede weitere Nacht Kurtaxen erheben, müssen diese aber nicht weitergeben.» (C. Biner, ehem. Gemeindepräsident Grächen)</i></p>
<p>Gemeindekanzlei Grächen; Quelle: 1815.ch; Foto: RhoneZeitung</p>	
Kontaktperson	<p>Christoph Biner, Gemeindepräsident Grächen (bis 31. Dezember 2020), christof.biner@graechen.ch; Neuer Gemeindepräsident: Martin Schürch, martin.schuerch@graechen.ch</p>
Weitere Informationen	<p>Gemeinde Grächen, Kurtaxenreglement Grächen, Tourismus Grächen St. Niklaus</p>
Hinweis	<p>Auch andere Gemeinden haben nach Inkraftsetzung des ZWG bestehende Kurtaxen-Reglemente oder die Tourismusförderungsabgabe TFA angepasst, so beispielsweise Bagnes: Hier können durch «Mietübernachtungen» generierte Kurtaxen von Gästen im nächsten Jahr von der Pauschalkurtaxe für die Zweitwohnung (bezahlbar durch die Eigentümerin) abgezogen wird. Dieses System stellt einen höheren Anreiz zur Ferienwohnungsvermietung dar als das Modell Grächen.</p>

#4: Interkommunaler Richtplan in den Gemeinden des «Haut-Plateau de Crans-Montana» (VS)

Kategorie



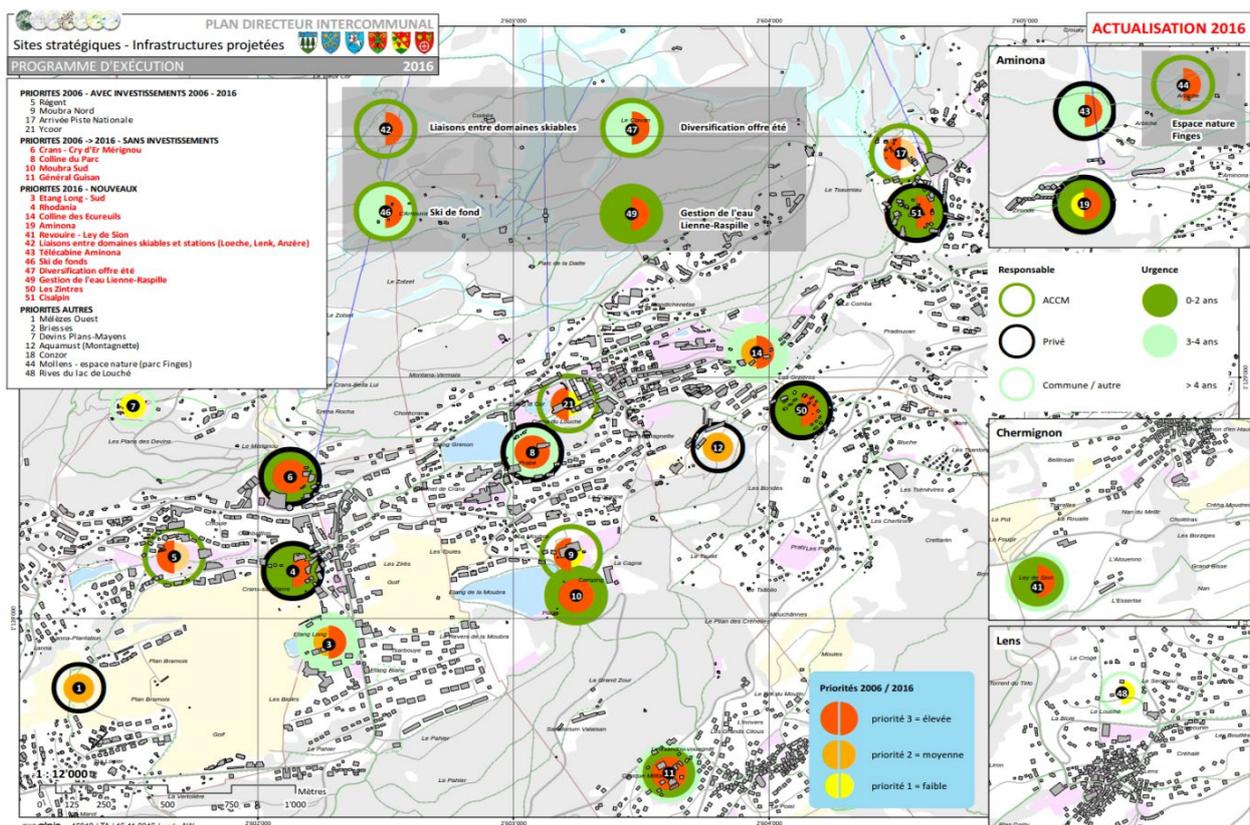
Themen, Schlagworte

Interkommunaler Richtplan, Evaluation, Nachfrage, Beherbergungsbetriebe

Beschreibung

Die Gemeinden des «Haut-Plateau de Crans-Montana» evaluieren die Nachfrage nach Erstwohnungen, Hotelbetten und touristisch bewirtschafteten Wohnungen im Rahmen eines behördenverbindlichen interkommunalen Richtplans Tourismus-Raumentwicklung. Auf Basis dieser Nachfrageevaluation können die optimalen Standorte in den Kurorten für das Erstellen und den Erhalt der nötigen Bettenstrukturen festgelegt werden.

Damit werden die Bauzonen gemäss Raumplanungsgesetzes (Art. 15) koordiniert auf die Nachfrage nach Tourismusbetten und Erstwohnungen abgestimmt und räumlich optimal unter Berücksichtigung der verschiedenen Ansprüche der Bauzonennutzenden organisiert. Auf diese Weise wird ein direkter Zusammenhang zwischen dem Raumplanungsgesetz (RPG) und Zweitwohnungsgesetz (ZWG) hergestellt, der in den genannten Gesetzen nicht gefordert wird, dieser jedoch eine wichtige Grundlage für die Entwicklung des Baugebiets darstellt.



Extrait du Plan directeur intercommunal (PDI); Source: www.cransmontana.ch

Vorgehen

Die angestrebte Bettenstruktur für neue Beherbergungsbetriebe wird mittels Simulation des angestrebten touristischen Umsatzes und Benchmark-Vergleich mit Konkurrenz-Kurorten ermittelt. Dann wird die Anzahl zu erstellenden Betten auf die Sternenkategorien verteilt.

Vorgehen (ff)	Die Analyse der noch nicht bebauten Gebiete der Bauzonen erlaubt das Bestimmen der Standorte für die Beherbergungsbetriebe, die optimal vom ÖV erschlossen und in der Nähe der Bahnen und Zentren liegen sollten. Im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung, wenn nötig vorgängig mit Planungszonen, werden die raumplanerischen Instrumente bestimmt, die die Verfügbarkeit des Bodens an diesen Standorten für die künftigen Beherbergungsbetriebe sicherstellt.
Zeitraum:	Ab 2012
Gemeinden:	Communes du Haut-Plateau de Crans-Montana (Icogne, Lens, Crans-Montana). In den Gemeinden Bagnes und Nendaz gibt es vergleichbare Bestrebungen.
Gemeindetypen:	Icogne: Periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte; Lens: Ländliche periphere Tourismusgemeinde; Crans-Montana: Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
ZWA Gemeinde:	Über 60 %
Initianten und Projektträger; Partner	Association des communes du Haut-Plateau: Icogne, Lens et Crans-Montana; Communes de Bagnes et de Nendaz
Kosten und Finanzierung	Im Rahmen des üblichen Budgets für Nutzungsplanungen
Erfahrungen, Effekte und Ausblick	<p>«Cet outil de planification permet d'avoir une cohérence dans les décisions et de mieux maîtriser le développement hôtelier» (Florian Vuistiner, responsable aménagement du territoire de la commune de Lens).</p> <p>Die Standortplanung bezeichnet die bestehenden systemrelevanten Beherbergungsbetriebe, die nicht umgebaut werden dürfen (nach Art. 8, Abs 4, ZWG), und erhält diese durch raumplanerische Massnahmen.</p> <p>Für Neubauprojekte von Beherbergungsbetrieben werden optimale Rahmenbedingungen geschaffen, mit dem Ziel dem Investor eine genügende Wirtschaftlichkeit zu garantieren. Damit wird der touristische Umsatz im Kurort nachhaltig erhöht und Arbeitsplätze im Berggebiet werden erhalten.</p>
	 <p>Ausschnitt Crans-Montana im Sommer; Quelle: Wikipedia; Foto: Reustli, CC BY-SA 4.0</p>
	Die interkommunale Richtplanung ist behördenverbindlich und sichert die konkrete Umsetzung in den einzelnen Nutzungsplanungen der Gemeinden. Es ist geplant, jährlich eine Evaluation der Auswirkungen des Erhalts und der Förderung der Beherbergungsbetriebe auf den touristischen Umsatz im Kurort durchzuführen. Weiter werden Finanzierungshilfen für die Beherbergungsbetriebe koordiniert zur Verfügung gestellt.
Personnes de contact	M. Florian Vuistiner, commune de Lens. 027 484 25 18, florian.vuistiner@lens.ch , M. Blaise Favre, commune de Crans-Montana, 027 486 19 01, blaise.favre@cransmontana.ch , M. Guillaume Page, commune de Bagnes, 027 777 11 10, guillaume.page@valdebagnes.ch
Weitere Informationen	Commune de Crans-Montana , Commune d'Icogne , Commune de Lens

#5: Beratende Projektbegleitung für strukturierte Beherbergungsbetriebe durch Gemeinden im Unterwallis (VS)

Kategorie	
Themen, Schlagworte	Beherbergungsbetriebe, Beratung, Projektierung, Baugesuche
Beschreibung	<p>Verschiedene Gemeinden im Unterwallis beraten Investoren von strukturierten Beherbergungsbetrieben im Bewilligungsprozess. Eine sehr frühe Koordination zwischen Bauherrschaft und Gemeinde spart viel Zeit und Kosten für beide Seiten. Dabei prüft die Gemeinde die Projekte, zeigt dem Projektträger die Grenzen des Möglichen auf und definiert den Inhalt des Baugesuchs.</p> <p>Gemäss Art. 8, Abs. 5, ZWG muss die Erfüllung der Voraussetzung für Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben in einem unabhängigen Gutachten nachgewiesen werden. Der Inhalt dieses Gutachtens ist gemäss Art. 4, ZWV jedoch nur grob definiert. Die Gemeinden formulieren für komplexere Projekte deshalb ein ausführliches Pflichtenheft. Damit wird sichergestellt, dass die Wirtschaftlichkeitsevaluation des Gutachtens keine Fehlannahmen beinhaltet, die zu grossen zeitlichen Verzögerungen führen können.</p> <p>In einigen Fällen übernimmt die Gemeinde die Kosten für die unabhängigen Gutachten, insbesondere wenn im Anschluss an das Gutachten keine Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung gebaut werden können.</p>
	Das Dorf Icogne; Quelle: Wikipedia; Foto: Harveybann, CC BY-SA 4.0
Ziele des Vorhabens	<p>In einem iterativen Vorgehen begleitet die Gemeinde Projektentwickler von Beherbergungsbetrieben von der ersten Projektskizze bis zur Baubewilligung. Der enge Kontakt mit den Promotoren während dem Planungsprozess sichert der Gemeinde, dass der zukünftige Beherbergungsbetrieb sich optimal in die Landschaft und die Wirtschaftsstruktur des Kurorts einfügt.</p>



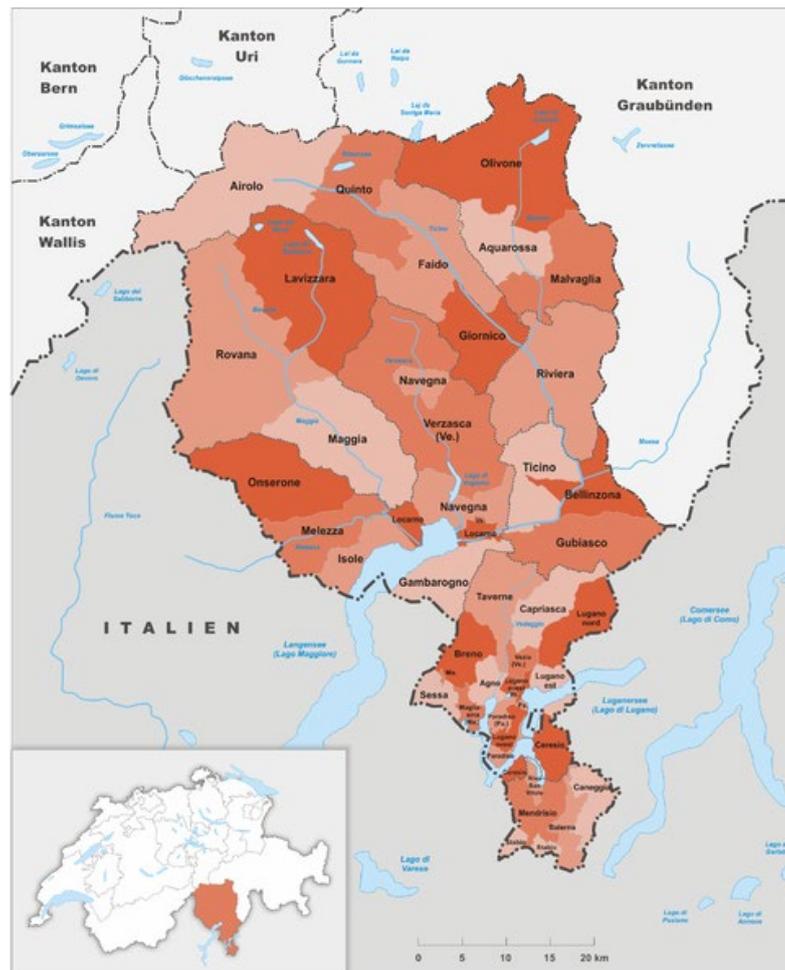
Zeitraum:	Ab 2014
Gemeinden:	Communes du Haut-Plateau de Crans-Montana (Icogne, Lens und Crans-Montana)
Gemeindetypen:	Icogne: Periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte; Lens: Ländliche periphere Tourismusgemeinde; Crans-Montana: Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
ZWA Gemeinde:	Über 60%
Initianten; Projektträger, Partner	Communes du Haut-Plateau de Crans-Montana: Icogne, Lens, Crans-Montana. Andere Gemeinden im Unterwallis haben ein ähnliches Instrument entwickelt.
Kosten und Finanzierung	Gemeinden, in enger Zusammenarbeit mit Investoren
Erfahrungen, Effekte und Ausblick	<p>Die projektbegleitende Beratung der Projektentwickler und Investoren durch die Gemeinde ist komplex und zeitaufwändig. Die Investition lohnt sich jedoch, da damit die notwendigen Abklärungen getroffen worden sind, die Qualität der Gesuche gesteigert werden kann, und die Gesuche somit rascher bewilligungsfähig sind.</p> <p>Es hat sich gezeigt, dass Gesuche, die ohne Zusammenarbeit mit der Gemeinde ausgearbeitet und eingereicht wurden, nicht erfolgreich waren und mehrheitlich vor dem Bundesgericht gescheitert sind. Beide, Projektentwickler und Gemeinden, profitieren von kürzeren Verfahren und weniger Einsprachen gegen die Vorhaben.</p> <p><i>«Une expertise indépendante, comme demandé dans l'art.8 de la LRS, n'est que rarement indépendante. La commune de Lens privilégie un accompagnement étroit des projets immobiliers, en fixant des critères et un cahier des charges précis. Il ne faut pas laisser les promoteurs faire ce qu'ils veulent!» (Florian Vuistiner, responsable de l'aménagement du territoire de la commune de Lens).</i></p> <p>Das Vorgehen fördert die Qualität der Projekte und unterstützt für die Region und deren Wirtschaft sehr wichtige Beherbergungsstrukturen, indem diese rasch eine Baubewilligung erhalten. Ebenso können für die Region weniger wichtige Projekte im Begleitungsprozess verbessert werden. Die stärkere Berücksichtigung des öffentlichen Interesses im Rahmen der Baubewilligung ist für gewisse Kreise eher neu, sichert aber eine nachhaltige Entwicklung der Beherbergungsbetriebe.</p> <p>Erste positive, indirekte Auswirkungen sind in den Bereichen Gesellschaft (Anzahl Arbeitsplätze), Wirtschaft (touristischer Umsatz) und Finanzen des Investors (Effizienzgewinn) erkennbar.</p>
Kontaktpersonen	M. Florian Vuistiner, commune de Lens. 027 484 25 18, florian.vuistiner@lens.ch , M. Blaise Favre, commune de Crans-Montana, 027 486 19 01, blaise.favre@cransmontana.ch , M. Guillaume Page, commune de Bagnes, 027 777 11 10, guillaume.page@valdebagnes.ch
Weitere Informationen	Commune de Crans-Montana , Commune d'Icogne , Commune de Lens
Hinweise	Das Instrument der beratenden Projektbegleitung für strukturierte Beherbergungsbetriebe wird, mit unterschiedlicher Intensität, in mehreren Kurort-Gemeinden des Kantons Wallis angewendet (z.B. auch in Bagnes oder Nendaz). Speziell die «Tourismus-Hotspots» sind mit sehr komplexen, insbesondere hybriden Beherbergungsprojekten konfrontiert, was notgedrungen diesen proaktiven Planungsprozess auslöst.

#6: Revisione del piano direttore cantonale (TI)

Kategorie	
Themen, Schlagworte	Kantonale Richtplanung, kommunale Nutzungsplanung
Beschreibung	Adattamento del piano direttore cantonale alla Legge sulle residenze secondarie, con implementazione di misure specifiche.
Ziele des Vorhabens	<p>Il nuovo piano direttore è stato adottato dal Consiglio di Stato nel 2018, ma è ancora sottoposto a dei ricorsi pendenti, che tuttavia non riguardano gli articoli concernenti le residenze secondarie. Uno studio commissionato dal Cantone sulle residenze secondarie ha permesso di avere un rapporto costruttivo sul tema con i Comuni, che infatti non hanno impugnato nessun ricorso contro il nuovo piano direttore per quanto riguarda le residenze secondarie.</p> <p>Il nuovo Piano Direttore prevede che i comuni dovranno favorire la presenza sul loro territorio di residenze primarie e di alloggi a pigione moderata. Aggiuntivamente, i comuni delle regioni turistiche attorno ai laghi sono tenuti a prevedere nel loro Piano Regolatore comunale delle misure volte a contenere la trasformazione delle abitazioni esistenti in residenze secondarie.</p> <p><i>«Questo ultimo punto è molto importante, in quanto la LASEC viene considerata come uno strumento molto utile per quanto riguarda le nuove costruzioni, ma non risulta facilmente applicabile alla trasformazione da residenze primarie in secondarie, che rappresenta un grande problema in queste regioni.» (Paolo Poggiati, Capo Sezione dello Sviluppo territoriale, Cantone Ticino).</i></p>
Zeitraum:	Ab 2018
Kanton:	Tessin (110 politische Gemeinden); mehr als 45% der Gemeinden im Kanton Tessin haben spezifische Regulierungen im Hinblick auf Zweitwohnungen.
Ausschnitte aus dem Kantonalen Richtplan:	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="font-size: small;">Adozione del Consiglio di Stato (art. 13, 14 e 17 Lst) R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border-right: 1px solid black; padding-right: 10px;">  </div> <div style="padding-right: 10px;"> <p>Scheda di Piano direttore R6</p> <p>Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili</p> <p>Rete urbana </p> </div> </div> </div> <div style="background-color: #e0f7fa; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>3.4 Garantire gli alloggi a pigione sostenibile e favorire le abitazioni primarie</p> <ol style="list-style-type: none"> a. I Piani regolatori tengono conto dell'esigenza di salvaguardare e garantire alloggi a pigione sostenibile considerando gli intendimenti del Piano cantonale dell'alloggio. Essi possono definire percentuali minime di alloggi a pigione sostenibile per intere zone, per comparti o per singoli piani di edifici, in particolare dove vi sono aumenti delle quantità edificatorie. b. Nelle regioni turistiche attorno ai laghi Verbano e Ceresio, in particolare nelle zone centrali e ben servite dal trasporto pubblico, va limitata la trasformazione di abitazioni esistenti in residenze secondarie. c. Il tasso di occupazione delle residenze secondarie va migliorato, in particolare attraverso programmi di marketing e di promozione turistica; l'industria alberghiera va sostenuta anche mediante misure pianificatorie specifiche. </div>

Initianten; Projektträger, Partner	Repubblica e Cantone Ticino. Dipartimento del territorio. Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità. Comuni.
Kosten und Finanzierung	Im ordentlichen Verwaltungsaufwand
Erfahrungen und Effekte	«Va detto che in Ticino il 44% dei comuni ha delle normative sulle residenze secondarie che sono state approvate prima della votazione. ...Le regolazioni a livello comunale sono molto diverse tra di loro, non sono tutte uguali. Il nostro Piano Direttore è stato adattato. Per la trasformazione degli edifici esistenti prima del 2012, le disposizioni risultano più restrittive rispetto a quanto permesso dalla LASEC (artt. 10 e 11, in virtù del diritto anteriore).» (Paolo Poggiati, Capo Sezione dello Sviluppo territoriale, Cantone Ticino).
Kontaktperson	Paolo Poggiati, Caposezione, 091 814 25 95, paolo.poggiati@ti.ch . Repubblica e Cantone Ticino. Dipartimento del territorio. Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità. Sezione dello sviluppo territoriale. Via F. Zorzi 13. 6500 Bellinzona

Tessin [Cantone Ticino, Piano direttore:](#)
 Cliccare su «Adattamento del Piano direttore». Lo studio sulle residenze secondarie è sulla destra, documentazione utile. La scheda la trova nelle «modifiche in applicazione ai disposti della LPT – luglio 2018 (modifiche del PD n.12, scheda R6, misura 3.4, pag. 16)».



Kanton Tessin mit den Verwaltungskreisen; Quelle: Wikipedia; [GNU-Lizenz](#); Gestaltung: Tschubby

#7: Vision und Raumstrategie «St. Moritz 2030» (GR)

Kategorie

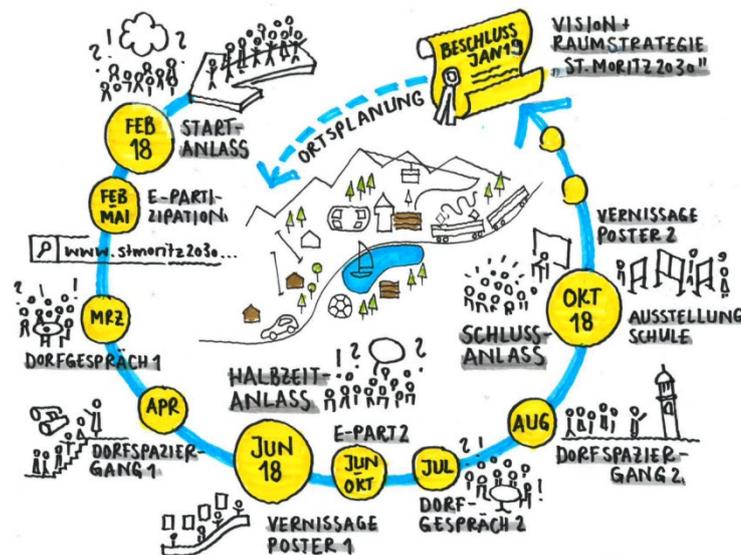


Themen, Schlagworte

Prozess, Vision, Ziele, Strategie, Gemeindeentwicklung, Raum, Ortsplanung, Umsetzungsprogramm, Partizipation, Kommunikation, bezahlbarer Wohnraum

Hintergrund

Neue Rechtsgrundlagen (Raumplanungsgesetz, Zweitwohnungsgesetz), kantonale Planungsvorgaben und der spürbare Handlungsdruck vor Ort veranlassen 2017 den Gemeindevorstand, einen umfassenden Visions- und Strategieprozess zu starten. Unter breiter Mitwirkung von Bevölkerung, Gästen, Verbänden/Institutionen wurden unter dem Titel «St. Moritz 2030» eine Vision für die künftige Ortsentwicklung sowie eine entsprechende Raumstrategie mit Umsetzungsplan erarbeitet.



St. Moritz 2030: Ablauf partizipativer Prozess im Überblick; Quelle: Gemeinde St. Moritz

Herausforderungen

Die grosse Zahl von Zweitwohnungen (ZW) sorgt in St. Moritz für regelmässigen Gesprächsstoff. Diese stellen zwar ein wichtiges Element im Tourismusangebot dar, werden aber zum Teil nur wenig genutzt und ungenügend unterhalten. Beklagt werden nachteilige Effekte wie «atmosphärischer Leerstand» sowie hohe öffentliche Infrastrukturkosten bei geringer Wertschöpfung. Zudem verhindert das verbreitete Stockwerkeigentum oft einvernehmliche Sanierungs- oder Vermarktungslösungen. Für Ortsansässige und heimische Gewerbetreibende sind Wohn- und Gewerbeflächen in gewissen Gebieten kaum erschwinglich. Folgen sind u.a. eine stagnierende Wohnbevölkerung sowie das beklagte «Laden- und Beizensterben».

Visions- und Strategieinhalte

Aufgrund dieser offen debattierten Herausforderungen erlangte die Problematik der Erst- und Zweitwohnungen bzw. des bezahlbaren Wohnraums in der Vision und Raumstrategie deutliches Gewicht. Unter dem Schwerpunkt «St. Moritz BELEBT» bekennt sich die Gemeinde zur Unterstützung von Bauprojekten mit Erstwohnungen oder Gewerbeflächen zu angemessenen Preisen. Dies beispielsweise mit Verfahrensunterstützung, der Prüfung planerischer Instrumente und reglementarischen Anreizen sowie mit einer aktiveren Liegenschaftspolitik. Auch Zwischennutzungen von nur saisonal genutzten Ladengeschäften, Schaufenstern und Wohnungen sollen künftig gefördert werden. Im Rahmen des Schwerpunkts «St. Moritz 365» (Ganzjahrestourismus) will die Gemeinde fortan durch gezielte Anreize und den Dialog mit Zweitwohnungsbesitzenden das Angebot warmer Betten in ZW erhöhen, wobei auch neue Beherbergungsmodelle und deren Vermarktung gefördert werden sollen.

Umsetzung	Das abschliessende Umsetzungsprogramm zu «St. Moritz 2030» sieht eine Reihe von Massnahmen vor, die den einzelnen Strategieelementen zum Durchbruch verhelfen sollen. Im Fokus stehen die Nutzung der geeigneten Spielräume in der anschliessenden Ortsplanungsrevision, die Entwicklung einer aktiven kommunalen Liegenschaftspolitik und der forcierte Dialog und die stärkere Einbindung von ZW-Besitzenden.
Zeitraum:	2017-2019
Gemeinde:	St. Moritz
Gemeindetyp:	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb Agglomeration
ZWA Gemeinde:	56.1 %
Initianten; Projektträger, Partner	Gemeinderat; Gemeindevorstand; Steuergruppe (aus Legislative/Exekutive), Begleitgruppe, extern Beauftragte (Prozessorganisation/Moderation, Ortsplanung)
Kosten und Finanzierung	Rund CHF 300'000.- für externe Unterstützung, exkl. Aufwand Verwaltung, Dritte
Erfahrungen, Effekte und Ausblick	<p>Die genauere Wirkung von St. Moritz 2030 auf die Quantität und Qualität des Erst- und Zweitwohnungsangebots ist zurzeit nicht abschätzbar. Aber der Visions- und Strategieprozess erweist sich für St. Moritz als</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wichtige Ergänzung zum 2017 in Kraft gesetzten «Kommunalen Zweitwohnungsgesetz (KZWG)», das die Spielräume von ZWG/ZWV mit zusätzlichen Vorschriften zur Förderung von Erst- und der Beschränkung von Zweitwohnungen nutzt, ▪ wegweisende Vorarbeit für die anschliessende Ortsplanungsrevision, indem die von breiten Kreisen gewünschte Richtungen der Ortsentwicklung und geeignete Instrumente erstmals genauer benannt werden, ▪ und als grosse Chance, Bevölkerung und Gäste für zentrale Fragen der Ortsentwicklung zu sensibilisieren und sie für einen umsichtigen Umgang mit Erst- und Zweitwohnungen zu gewinnen.
	St. Moritz 2030: 3 von 9 Strategieposter; Quelle: Gemeinde St. Moritz; Gestaltung: B. Kaufmann
	<p>Unter direkter Bezugnahme auf den Schlussbericht «St. Moritz 2030» räumt schliesslich das 2019–2021 erarbeitete «Kommunale Räumliche Leitbild (KRL)» der Schaffung preisgünstigen Wohnraums hohe Priorität ein. So soll das in Gemeindebesitz stehende Areal Du Lac mindestens teilweise für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum genutzt werden. Zudem widmet sich eines von sechs KRL-Objektblättern ausdrücklich der Schaffung von attraktivem und preisgünstigem Wohnraum.</p> <p>«Der Prozess St. Moritz 2030 hat wesentlich dazu beigetragen, das Thema <i>bezahlbarer Wohnraum</i> im KRL zu verankern. Es handelt sich dabei aber erst um einen Teilschritt. Der Beweis einer erfolgreichen Umsetzung ist noch zu erbringen.» (R. Matossi, Gemeindevorstand St. Moritz)</p>
Kontaktperson	Claudio Schmidt, Leiter Bauamt, c.schmidt@stmoritz.ch , 081 836 30 60
Weitere Informationen	Projektwebsite «St. Moritz 2030» , Website Gemeinde St. Moritz

#8: Förderverein «Netzwerk Hasliberg» (BE)

Kategorie	
Themen, Schlagworte	Gemeindeentwicklung, Vereinsgründung, Einbindung Zweitwohnungsbesitzende
Beschreibung	<p>Für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung am Hasliberg nimmt die Gemeinde die Zukunft in die eigenen Hände. Sie baut auf ihre Stärken und Potenziale; gemeinsam mit der Bevölkerung und anderen Akteuren (Vertretern der Bau- und Tourismuswirtschaft, Landwirtschaft, Zweitwohnungsbesitzende usw.) entwickelt sie neue Ideen und führt diese einer Umsetzung zu.</p> <p>So haben zwischen 2015-2017 zehn Arbeitsgruppen im Rahmen des Projekts «Zukunft Hasliberg» in verschiedensten Bereichen Ideen gesammelt und Teilprojekte definiert. Das Ergebnis des Projekts war ein Massnahmenplan mit Prioritätensetzung, bereit für die Umsetzung. Die Arbeitsgruppe «Zweitwohnungsbesitzende» verfolgte das Ziel, eine Fördervereinigung mit Name «Netzwerk Hasliberg» zu gründen. Eine kleine Initiativgruppe hat anschliessend Leitbild und Statuten erarbeitet und im 2016 die Gründungsversammlung durchgeführt.</p> <p>Der politisch neutrale Förderverein setzt sich zusammen aus Einheimischen und Zweitwohnungsbesitzenden sowie aus weiteren Personen und Organisationen, welche mit Hasliberg ideell verbunden sind. Heute zählt der Verein rund 240 Mitglieder (190 Zweitwohnungsbesitzende und 50 Einheimische). Seit der Gründung hat er rund 10 Projekte finanziell unterstützt und diverse Arbeitseinsätze geleistet.</p> <div style="text-align: center;">  <p>Logo des Vereins; Quelle: Netzwerk Hasliberg</p> </div>
Ziele des Vorhabens	Der Verein bezweckt eine langfristig orientierte Förderung von Hasliberg, Unterstützung einheimischer Ressourcen und Potenziale, Vernetzung von Menschen auf dem Hasliberg, Diskussion grundlegender Anliegen von öffentlichem Interesse. Der Verein fördert und unterstützt den Austausch mit Behörden und lokalen Organisationen und Institutionen, mit persönlichem Engagement der Mitglieder, finanziell mit Mitgliederbeiträgen und projektbezogenem Sponsoring.
<i>Zeitraum:</i> <i>Gemeinde (Orte):</i> <i>Region:</i> <i>Gemeindetypn:</i> <i>ZWA Gemeinde:</i>	<i>Ab 2016</i> <i>Hasliberg (Reuti, Goldern, Wasserwendi, Hohfluh)</i> <i>Interlaken-Oberhasli</i> <i>Ländliche periphere Tourismusgemeinden</i> <i>69.3%</i>
Initianten; Projektträger; Partner	Für Projekt «Zukunft Hasliberg»: Einwohnergemeinde, Hochschule Luzern, Standortmarketing Haslital Brienz, Zweitheimische Für Verein «Netzwerk Hasliberg»: Einheimische und Zweitheimische
Kosten und Finanzierung	Kosten für Projekt «Zukunft Hasliberg» (2015-17): rund CHF 180'000.-; Für Vereinsgründung: rund 1'000.- (beide Beträge exkl. ehrenamtliche Arbeit durch Private und Arbeit der Verwaltung); Finanzierung durch Einwohnergemeinde, Bund und Kanton Bern (NRP); Mitgliederbeiträge, Sponsoren; Jährlich stehen dem Förderverein rund CHF 10'000.- für Anlässe und Projektunterstützung zur Verfügung.

Erfahrungen, Effekte

Das Vorhaben stiess von Anfang an bei allen Beteiligten grundsätzlich auf viel Wohlwollen. Das Vertrauen der Einheimischen wächst mit zunehmender Erfahrung mit dem Netzwerk. Dabei ist aus Sicht des Vorstands und der Gemeinde wichtig, dass der Verein konsequent auf die Behandlung politischer Themen verzichtet.

Die regelmässigen Treffen und Anlässe führen dazu, dass sich die Mitglieder untereinander kennenlernen und freundschaftliche Beziehungen aufbauen können. Dabei entsteht auch eine Vernetzung zwischen Einheimischen, Zweitwohnungsbesitzenden sowie mit lokalen Organisationen.



Mitarbeit bei Reinigung des Badesees; Quelle: Netzwerk Hasliberg

Das ehrenamtliche aktive Engagement der Mitglieder, wie Mithilfe bei der Reinigung des Badesees, beim Alpwärch oder bei der Pflege und des Unterhalts der Wanderwege, die finanzielle Unterstützung von Projekten wie Schmetterlingswege, Pumptrack, Neuuniformierung der Blasmusik und Vorarbeiten für das Projekt «Generationenhaus» oder die Einladungen zu Anlässen werden von der einheimischen Bevölkerung geschätzt. All diese Aktivitäten tragen auch zur Vertrauensbildung und zum gegenseitigen Verständnis bei.

«Eine Zweitwohnungsbesitzerin hat letzthin zu mir gesagt, dass sie die Netzwerk-Kontakte gegenwärtig sehr vermisse, welche aufgrund Covid-19 eingeschränkt sind.» (A. Gallati, Vereinsvorstand).

Ausblick

Für die Zukunft wünscht sich der Verein, dass weitere Einheimische an den Anlässen teilnehmen und Mitglied werden. Man ist sich jedoch bewusst, dass die Einheimischen im Alltag stark eingebunden sind und oftmals keine Ressourcen für das Mitmachen in einem weiteren Verein mehr haben.



Kulturelle Darbietung an Mitgliederanlass; Quelle: Netzwerk Hasliberg

Kontaktperson

Maja Bachmann-Kuster, info@netzwerk-hasliberg.ch

Weitere Informationen

[Website Netzwerk Hasliberg](#), [Modellprojekt Zukunft Hasliberg](#)

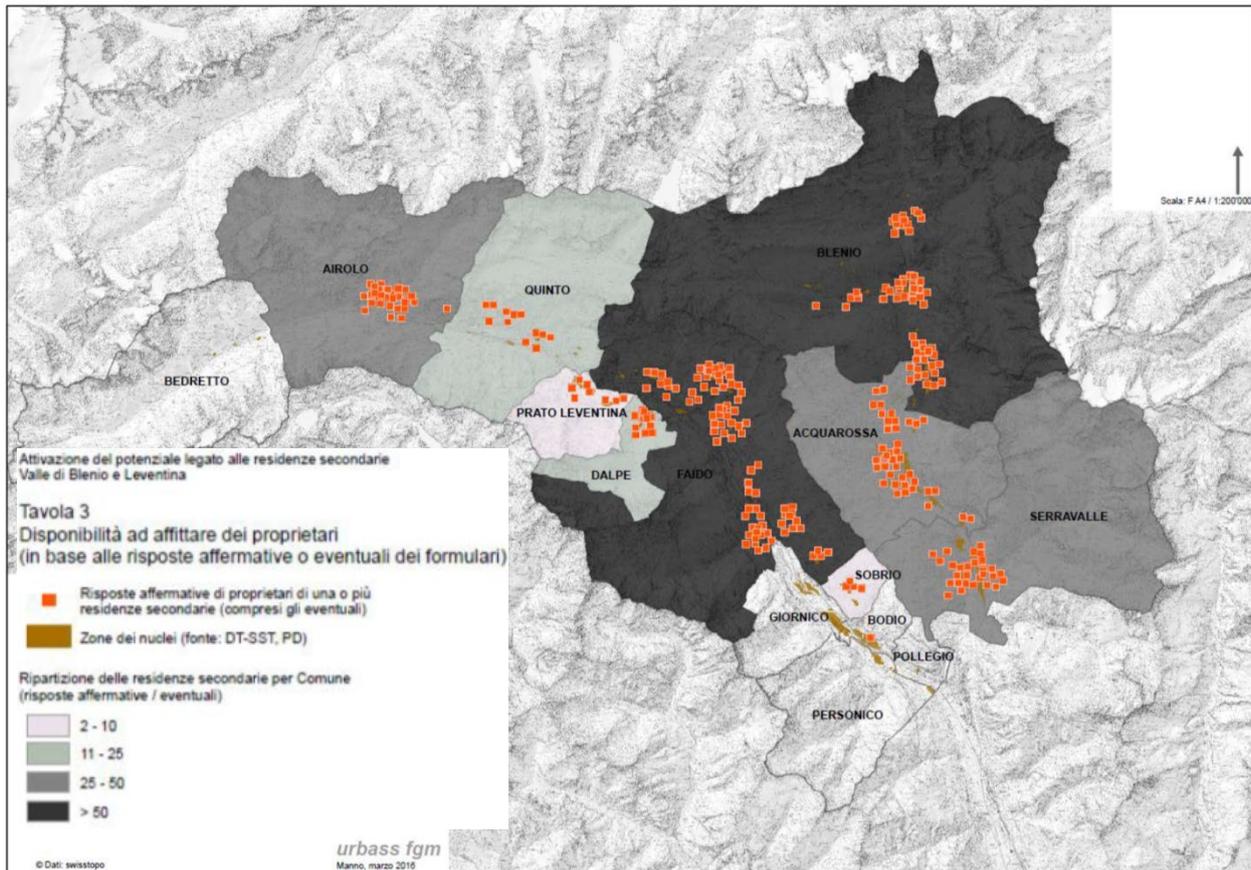
#9: Migliorare l'uso delle abitazioni secondarie nel Bellinzonese e Valli (TI)

Kategorie	
Themen, Schlagworte	Nutzungspotential, Vermietung FW, Vermarktungs- und Reservationsplattform
Beschreibung	Il progetto intende attivare il potenziale di utilizzo delle residenze secondarie all'interno delle zone edificabili e nei nuclei attraverso la collaborazione di vari attori (settore alberghiero e para-alberghiero, proprietari e privati, ente pubblico/Comuni, Organizzazione turistica regionale, ecc.) al fine di sfruttare economicamente e turisticamente le attuali residenze secondarie e trasformare i letti freddi in letti caldi.
Ziele des Vorhabens	L'idea dei promotori è di creare una rete di camere private e di appartamenti disponibili per l'affitto per vacanze, così che il turista possa essere ospitato nelle abitazioni secondarie o in edifici attualmente sottoutilizzati.
	Nucleo di Calpiogna, frazione di Faido; Quelle: are.ch, © Ticino Turismo.
Zeitraum:	2014-2018
Gemeinden:	Comuni della Leventina e della Valle di Blenio
Region:	Bezirk Leventina e Bezirk Blenio
ZWA Gemeinde:	18.6 bis 70.6 %
Initianten; Projektträger; Partner	L'Ente regionale per lo sviluppo bellinzonese e valli (ERSBV), con la collaborazione del Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB) e della Società svizzera di credito alberghiero (SCA) ha effettuato lo studio. L'Organizzazione Turistica Regionale (OTR) è responsabile dell'implementazione; ARE, SECO
Kosten und Finanzierung	Keine Angaben
Erfahrungen	<p>Telefonata con Fabrizio Barudoni, OTR Bellinzona e Valli:</p> <p>Inizialmente c'è stata un'adesione moderata al progetto. Molte persone erano diffidenti ad affittare la propria casa a sconosciuti. Tuttavia una forte discrepanza tra richiesta e offerta di posti letto in queste regioni ha fatto sì di proseguire la ricerca di interessati attraverso numerosi canali (volantini, contatti telefonici).</p> <p>Nel 2020 si è notato un aumento delle adesioni al progetto, forse anche a causa dei problemi economici legati al Covid, che hanno permesso di superare alcune barriere culturali. Tirando le somme dal 2014 i risultati non sono eccezionali ma neanche negativi.</p>

Effekte

L'aumento di occupazione delle case secondarie nei nuclei ha il potenziale per avere importanti ricadute economiche. Gli appartamenti sono infatti utilizzati per periodi più lunghi e questo porta ad avere un numero maggiore di persone che vive nei paesi. Ciò comporta notevoli benefici economici per i commerci locali.

Si sono inoltre create delle interessanti sinergie tra i vari attori presenti sul territorio. Ad esempio chi prende in affitto un appartamento riceve una «carta ospiti» che garantisce delle agevolazioni per numerose attività sparse sul territorio (sportive, culturali, commerciali), favorendo le attività economiche sul territorio.



Progetto modello, Sviluppo sostenibile del territorio 2014-2018; Quelle: Ente Regionale per lo Sviluppo Bellinzona e Valli.

Wirkungsbereich

Il progetto ha dimostrato che in Leventina e in Valle di Blenio vi è un elevato potenziale di residenze secondarie disponibili per l'affitto. Sono infatti circa 300 i proprietari che sarebbero disposti ad affittare la propria residenza secondaria ai turisti, favorendo così la messa sul mercato di circa 1'500 letti freddi in media per 2.5 mesi all'anno.

Kontaktperson

Progettazione et studio di base: Ente Regionale per lo Sviluppo Bellinzona e Valli (ERS-BV), info@ers-bv.ch, 091 873 00 30
Implementazione: Organizzazione turistica regionale Bellinzonese e alto Ticino, Fabrizio Barudoni, fabrizio.barudoni@bellinzonese-altoticino.ch

Weitere Informationen

[Ente Regionale per lo Sviluppo Bellinzona e Valli](#)
[Organizzazione turistica regionale Bellinzonese e alto Ticino](#)
[Modellvorhaben Bund](#)

#10: Kantonale Praxishilfe Zweitwohnungsgesetzgebung (BE)

Kategorie	
Themen, Schlagworte	Praxishilfe, Vollzug, Zweitwohnungsgesetz, Baubewilligungsverfahren, Baupolizei
Hintergrund	<p>Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative und der Inkraftsetzung der Übergangsverordnung per 1.1.2013 stellten sich sofort verschiedene Fragen betreffend deren Anwendung. Im Kanton Bern sind die Regierungsstatthalterinnen und Regierungsthalter(RSTH) die Aufsichtsbehörde. Diese haben bald darauf erste Empfehlungen zu Handen der betroffenen Gemeinden in Form von kurzen Papieren erstellt.</p>  <p>Blick vom Berner Jura Richtung Alpen; Quelle: Google Earth</p> <p>Im Hinblick auf die Inkraftsetzung des Zweitwohnungsgesetzes haben die RSTH Mitte 2015 eine Arbeitsgruppe (AG) beauftragt, eine Praxishilfe für die Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung im Kanton Bern zu erarbeiten. In der AG sind das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), die RSTH sowie der Verband Bernischer Gemeinden (VBG) vertreten. Die Praxishilfe wurde Ende Januar 2016, kurz nach dem Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) am 1.1.16, über die «Bernische Systematische Information Gemeinden (BSIG)» an die Gemeinden verteilt und publiziert.</p>
Praxishilfe 2016, 2018 und 2020	<p>Die Praxishilfe stützt sich auf das ZWG und die zugehörige Ausführungsverordnung (ZWV), auf die Materialien zum ZWG sowie punktuell auf die Verwaltungs- und Gerichtspraxis unter der vom Bundesrat per 1. Januar 2013 in Kraft gesetzten, bis zum Inkrafttreten des ZWG übergangsweise geltenden ZWV. Rechtlich massgebend sind die Gesetzestexte sowie die künftige Gerichtspraxis. Die Praxishilfe umfasst Vorschläge zur Anwendung der Zweitwohnungsgesetzgebung bei der Erstellung des Wohnungsinventars, der Feststellung des Zweitwohnungsanteils, im Baubewilligungsverfahren und bei der baupolizeilichen Kontrolle.</p> <p>Aufgrund neuer Erfahrungen in anderen Kantonen und beim Bundesamt für Raumentwicklung sowie Bundesgerichtsentscheiden wurde die Praxishilfe bereits zweimal revidiert (März 2018 und minim im Dezember 2020). Die AG kommt im Schnitt einmal jährlich zusammen. In der Zwischenzeit ist noch eine aussenstehende Person aus dem Bereich Verwaltungsrecht dazu gestossen.</p>
Ziele	<p>Die Praxishilfe soll den Baubewilligungsbehörden und weiteren Interessierten eine Übersicht über das ZWG und die ZWV geben, offene Fragen klären und zu einer möglichst einheitlichen Gesetzesanwendung beitragen, bis eine gefestigte Gerichtspraxis besteht. Die Praxishilfe soll auch positive Auswirkungen auf den Aufwand und die Effizienz der betroffenen Behörden haben.</p>



<i>Startjahr:</i>	<i>Ab 2013: Erste Empfehlungen, 2015: Gründung Arbeitsgruppe, 2016: Publikation Praxishilfe, 2018 und 2020: Revision Praxishilfe</i>
<i>Kanton:</i>	<i>Bern; zehn Verwaltungskreise</i>
<i>ZWA Gemeinde:</i>	<i>Von 3.0 bis 69.3 %, davon rund 50 Gemeinden > 20 %</i>
Initianten; Umsetzung; Partner	Geschäftsleitung der Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter (RSTH); Arbeitsgruppe; Amt für Gemeinden und Raumordnung, Verband Bernischer Gemeinden.
Aufwand und Finanzierung	Es gab einen erhöhten Initialaufwand. Heute ist der Aufwand vernachlässigbar. Die Arbeiten werden im normalen Verwaltungsetat bewältigt.
Erfahrungen, Effekte, Wirkungen, Ausblick	<p>Die AG stand bei der Erarbeitung der Praxishilfe im Kontakt mit nationalen Parlamentariern aus dem Berner Oberland. Von ihnen erhielt sie zusätzliche Inputs und war laufend informiert über den Stand der Diskussionen im Parlament. Zudem wurden auch Sichtweisen von externen Experten einbezogen.</p> <p><i>«Die beiden Revisionen verliefen ohne grosses Aufsehen. Die Arbeitsgruppe nimmt neue Gerichtsentscheide zur Kenntnis und setzt diese pragmatisch um. So lange eine bestimmte Praxis nicht abschliessend geklärt ist, wird der vorhandene Handlungsspielraum ausgenutzt. Die Arbeitsgruppe einigt sich jeweils auf eine mittlere Position.»</i> (M. Künzi, Regierungsstatthalter).</p> <p>Die Empfehlungen in der Zeit der Übergangsverordnung und die Praxishilfe ab Anfang 2016 haben einen positiven Beitrag geleistet. Damit wurden in einer Phase fehlender Praxiserfahrungen verstärkte Planungssicherheit geschaffen und im Grossen und Ganzen rechtsgleiche Entscheide in allen Gebieten des Kantons herbeigeführt. Die Verwaltungsreform aus dem Jahr 2010 schaffte hierfür organisatorisch gute Voraussetzungen. Es ist im Kanton lediglich ein längeres Rechtsmittelverfahren bekannt. Von Seiten der Gemeinden gab es nur wenige Reaktionen. Sie sind vor allem froh um Unterstützung. Diskussionen fanden eher auf politischer Ebene statt.</p> <p>Das gewählte Vorgehen, die breite Zusammensetzung und die Vernetzung mit der Politik und Fachpersonen haben sich bewährt. Die Erfahrungen aus diesem Prozess waren auch für den Umgang mit anderen Themen dienlich (aktuelle z.B. Covid-19).</p> <p>Wie vom Gesetz vorgegeben, werden neue Erstwohnungen oder Zweitwohnungen (ZW) im Rahmen der Ausnahmemöglichkeiten gebaut. M. Künzi würde ein vermehrter Austausch mit den anderen Kantonen und mit dem Bundesamt für Raumentwicklung sehr begrüßen. Die gemeinsame Erarbeitung einer nationalen Vollzugshilfe könnte hierfür ein Weg sein.</p>
Kontaktperson	Martin Künzi, Regierungsstatthalter Verwaltungskreis Interlaken-Oberhasli, martin.kuenzi@be.ch , 031 635 97 70
Weitere Informationen	Bernische Systematische Information Gemeinden - BSIG , Rechtliche Grundlagen RSTH, Zweitwohnungen Kantonsplanung
Bemerkungen	Auch andere Kantone bieten praktische Unterstützungsangebote für Gemeinden und Dritte an, wie die Vollzugshilfe zum ZWG und den Rechner Zweitwohnungen für Hotels des Kantons Graubünden oder ein kantonales Ausführungsgesetz und Themenblätter vom Kompetenzzentrum Zweitwohnungen (CCR2) im Kanton Wallis.

#11: Zweitwohnungs-Vermietungsplattform «warmesbett.ch» in der Region Surselva (GR)

Kategorie	● ●
Themen, Schlagworte	Vermietungsplattform, Online-Angebot, Vollservice, Auslastung
Beschreibung	<p>WarmesBett ist eine Online-Plattform, die Besitzerinnen und Besitzer von Zweitwohnungen in der Ferienregion Surselva einen rundum Service anbietet, so dass diese ihre Zweitwohnungen ohne Aufwand vor Ort professionell vermieten können. Das Dienstleistungsangebot enthält einen Full-Service von Buchung, Vertragswesen, Schlüsselübergabe vor Ort bis hin zur Reinigung. Das Angebot funktioniert, weil die Plattform vor Ort tätig ist, die Gegebenheiten und Leute persönlich kennen und damit das Vertrauen vorhanden ist.</p>
	
	Landschaft Surselva; Quelle: warmesbett.ch
Ziele des Vorhabens	Ziel ist es, die bereits bestehenden und für den Eigengebrauch genutzten Zweitwohnungen vermehrt zu vermieten. Damit wird das touristische Angebot und die Übernachtungskapazität erhöht, ohne neue Wohnungen oder Hotelzimmer zu erstellen.
<i>Startjahr:</i> <i>Region, Gemeinden:</i> <i>Gemeindetypen:</i> <i>ZWA Gemeinden:</i>	<i>Ab 2010</i> <i>Region Surselva (Obersaxen/Mundaun, Lumnezia, Tujetsch, Disentis, Brigels)</i> <i>Obersaxen/Mundaun: Ländliche periphere Mischgemeinde; Lumnezia: Ländliche periphere Mischgemeinde; Tujetsch: : Ländliche periphere Tourismusgemeinde; Disentis: Ländliche periphere Tourismusgemeinde; Brigels: Ländliche periphere Mischgemeinde</i> <i>Von 55.5 bis 80,3 %</i>
Initianten, Projektträger	Derungs Quinter Immobilien
Kosten und Finanzierung	Privates Geschäftsmodell

Erfahrungen, Effekte und
Ausblick

Viele Eigentümerinnen und Eigentümer lassen ihre Wohnung lieber leer, als dass sie sie Fremden vermieten. Sie befürchten Sachbeschädigungen und den Eingriff in ihre Privatsphäre.

«Die meisten Eigentümer würden ihre Wohnungen ohne uns nicht vermieten. Unsere Kunden haben Vertrauen in uns, welches wir auf Basis persönlicher Beziehungen aufgebaut haben.» (Gian Derungs, Geschäftsführer warmesbett.ch)

Für die Initianten, Derungs Quinter Immobilien, ist WarmesBett auch ein willkommener Türöffner für die Verkaufsakquise von Immobilien. Gian Derungs: «Aus den Kontakten mit Eigentümern und Mietern ergeben sich zuweilen neue Aufträge im Bereich Immobilienver- und ankauf, was für uns ein spannendes Nebengeschäft ist».

Seit dem Start im 2010 konnte die Anzahl zusätzlicher Übernachtungen in der Region kontinuierlich erhöht werden. Im 2020 wurden rund 19'334 Übernachtungen über die Plattform vermietet. Die Plattform trägt damit zu einem vergrösserten Angebot an touristischer Infrastruktur und zu einer höheren Wertschöpfung in der Region bei.

Mit aktuell rund 100 Wohnungen hat WarmesBett ein vergleichsweise grosses Angebot erreicht. Damit verbunden sind auch Herausforderungen, wie beispielsweise die Reinigung der Ferienwohnungen. Aufgrund der meist samstäglichen Mieterwechsel, ist der Reinigungsaufwand bei der hohen Zahl an Wohnungen gross. Und weil die Arbeiten ausschliesslich am Samstag stattfänden, sei es nicht einfach, ausreichend Reinigungspersonal dafür zu finden. Hier seien für die Zukunft bessere Lösungen zu finden.



Quelle: warmesbett.ch

Kontaktperson

Gian Derungs, Geschäftsführer WarmesBett, gian.derungs@derungs-gu.ch

Weitere Informationen

[warmesbett.ch](https://www.warmesbett.ch), [Derungs Quinter Immobilien](#), [Surselva Tourismus](#)

#12: «Alles-aus-einer-Hand» durch Reno Rent AG in Davos und Klosters (GR)

Kategorie	● ●
Themen, Schlagworte	Alles-aus-einer-Hand, Renovation, Vermietung
Beschreibung	<p>Die Reno Rent AG hat ein Modell für die Renovation und touristische Attraktivierung von ungenutzten oder wenig genutzten Ferienwohnungen entwickelt. Dabei übernimmt die Reno Rent AG Ferienwohnungen kostenlos zur Nutzniessung. Sie renoviert diese in einem modernen Stil und vermietet sie an Touristinnen und Touristen. Für die Eigentümerschaft der Wohnung ist das Modell interessant, da sie jährlich eine fixe Ausschüttung der Mieteinnahmen, unabhängig vom Ertrag erhält. Neben der finanziellen Entlastung bei den Renovationskosten profitieren die Eigentümer von einer bequemen Abwicklung der Renovation aus einer Hand.</p>
	
	Beispiel einer renovierten und mietbaren Wohnung; Quelle: renorent.swiss
Ziele des Vorhabens	<p>Übergeordnet verfolgt die Reno Rent AG das Ziel eines nachhaltigen Tourismus. Die AG will kalte Betten füllen und somit neue Gäste anziehen. Insbesondere junge Gäste sind das Zielpublikum von Reno Rent. Diese haben eigene Bedürfnisse, welche durch das Angebot von Reno Rent abgedeckt werden und die Kunden von morgen sind. Nicht zuletzt soll Reno Rent mit seinen positiven Effekten zu einer Stärkung und Belebung des Dorflebens beitragen.</p>
Startjahr:	Ab 2020
Gemeinden:	Davos, Klosters
Gemeindetypen:	Davos: Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration; Klosters: Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
ZWA Gemeinden:	Davos: 56.7 %, Klosters 62.9 %
Initianten; Projektträger; Partner	Die Idee der Nutzniessung und Vermietung von ungenutzten Ferienwohnungen stammt vom Institut für Tourismus und Freizeit der Fachhochschule Graubünden (FHGR). Die Umsetzung erfolgte durch die RenoRent AG.



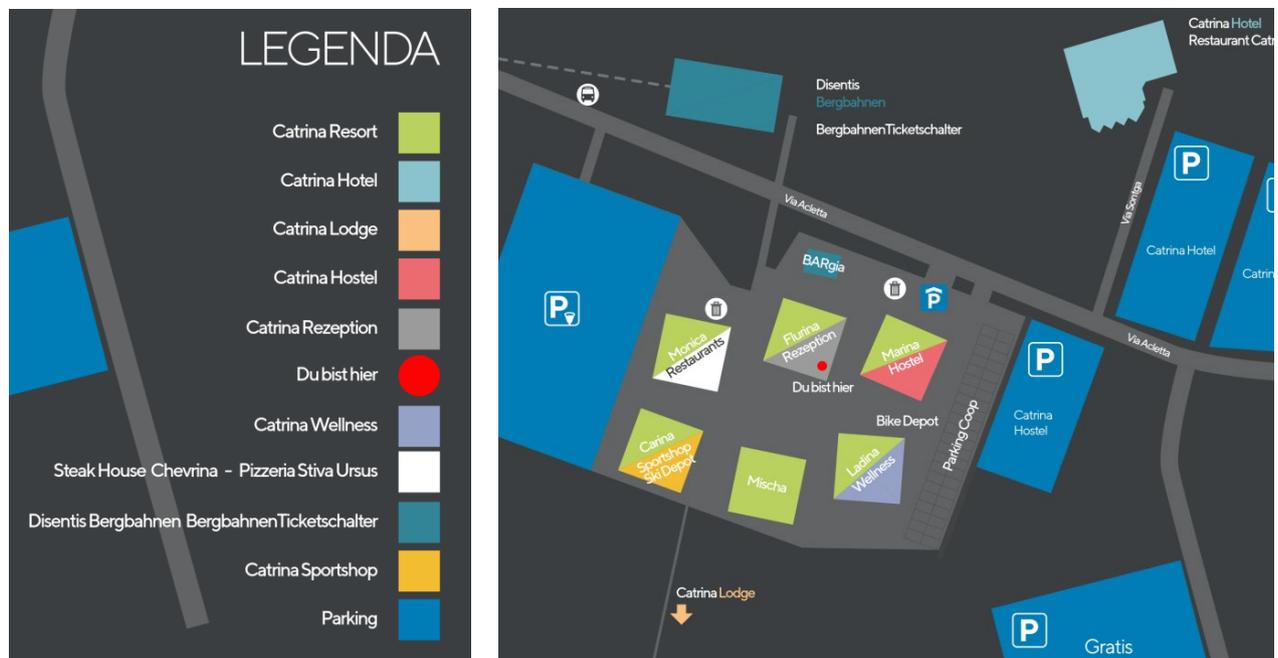
Kosten und Finanzierung	Die AG ist über das Aktienkapital eigenfinanziert. Norbert Hörburger der FHGR ist im Verwaltungsrat vertreten.
Erfahrungen und Effekte	<p>«Uns ist bewusst, dass die Renovation und Nutzniessung ein Langzeitprojekt ist», sagt Nando Foppa, Mitglied der Geschäftsleitung Reno Rent. Es brauche Zeit, das Vertrauen gegenüber jedem Wohnungseigentümer aufzubauen und die Vorteile aufzuzeigen. Aufgrund des Tiefzinsniveaus sei der Druck für eine externe Unterstützung für eine Renovation nicht so hoch. Ebenso war die Vermietungslage bis anhin gerade während des WEFs sehr hoch, so dass auch «unattraktive» Wohnungen zu hohen Preisen vermietbar waren. Trotzdem sind viele Aufträge für das Jahr 2021 vorhanden.</p> <p>Extrem gesucht sei hingegen das Angebot der Gesamtdienstleistung aus einer Hand, die Reno Rent anbietet. Die AG hat bereits im ersten Geschäftsjahr fünf Ferienwohnungen umgebaut und diese teils für die touristische Vermietung übernommen. Reno Rent wird diese Geschäftsbereiche ausbauen. Ebenso könnte sich Reno Rent auch dahingehend entwickeln, dass nicht nur renoviert, sondern auch gerade käuflich erwirbt.</p> <p>Neben einem attraktiveren Angebot für die Gäste (grössere Auswahl, moderne Wohnungen) ergibt sich für die Destination eine höhere Gästekapazität und eine Stärkung des Dorflebens. Darüber hinaus profitiert die Destination auch in Form von Aufträgen für das Handwerk.</p>
Ausblick	<p>Die Reno Rent AG ist überzeugt, dass der Ferienwohnungsmarkt wächst. «Nicht alle Gäste wollen im Hotel übernachten. Die Vorzüge einer Ferienwohnung bezüglich Attraktivität für Familien, Preisgestaltung, Kochmöglichkeit überwiegen für zahlreiche Gäste.», sagt Nando Fopp Mitglieder der Geschäftsleitung von Reno Rent. Ebenso habe es «viele sanierungsbedürftige Wohnungen» auf dem Markt, so dass einiges Potential für die Erneuerung vorhanden sei. «Gut wenn man das vor Ort in Wert setzen kann.»</p> <p>Im laufenden Jahr wird ein neues Standbein lanciert, der Reno Rent Services. Dieser rundum Service ist vergleichbar mit einem Concierge Angebot. Gäste können sich den Kühlschrank füllen oder Essen liefern lassen, einen Wasch- oder Reinigungsservice in Anspruch nehmen etc.</p>
Kontaktperson	Geschäftsleitung, Nando Foppa, info@renorent.swiss , 081 413 30 00
Weitere Informationen	Reno Rent AG , Tourismus Davos Kloster ,

#13: Neubau «Catrina-Resort» in Disentis

Kategorie	● ●
Themen, Schlagworte	Neubau Resort, strukturiert bewirtschafteter Beherbergungsbetrieb, bewirtschaftete Ferienwohnungen, integrierte Angebote

Beschreibung

In Zusammenarbeit mit einem privaten Investor haben die Bergbahnen Disentis im Jahr 2017 auf dem ehemaligen Parkplatz der Bergbahnen das «Catrina Resort» eröffnet. Das Catrina Resort verfügt über 140 Ferienwohnungen im «alpinen Stil mit Holzausstattung», einen Wellness-Bereich, Supermarkt, Restaurants und ein Sportgeschäft. Zur Anlage gehören ebenso ein Hostel, ein Hotel und eine Lodge. Das Angebot richtet sich daher an ein sehr breites Marktsegment. Die sechs neuen Gebäude mit dem Nutzungsmix gleich neben der Talstation der Bergbahnen sind von Parkplätzen sowie einem abwechslungsreichen Aussenraum mit Dorfplatzcharakter umgeben.



Catrina Experience Map; Quelle: Catrina Resort

Ziele des Vorhabens

Mit dem Projekt sollen die touristischen Frequenzen im Skigebiet und im Dorf gesteigert werden. Darüber hinaus können Arbeits- und Ausbildungsplätze im Gewerbe und im Tourismus geschaffen werden. Das soll zu einer Verbesserung des touristischen Angebots sowie die Stärkung des lokalen Gewerbes beitragen. Seit Jahren fehlt im Dorf eine grosse Unterkunft mit vielen Schlafplätzen. Die neue Struktur will diese Lücke schliessen und Übernachtungsmöglichkeiten anbieten. Das Projekt will einen sehr grossen Marktanteil abdecken und mit einem differenzierten Angebot (Wohnungen für Familien, Luxuswohnungen, Hotelzimmer, Hostel) möglichst viele Kunden ansprechen.

Startjahr:	2017 Bauarbeiten; 2018 Teileröffnung; 2019 komplette Eröffnung
Gemeinden:	Disentis/Mustér
Gemeindetyp:	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
ZWA Gemeinde:	55.5 %

Initianten, Projektträger: Bergbahnen Disentis AG

Kosten und Finanzierung	Budgetrahmen, ca. CHF 66 Mio., davon CHF 1 Mio. Kantonsbeitrag
Erfahrungen, Effekte und Ausblick	<p>Gemäss den Aussagen von L. Merzaghi, war das neue Angebot bereits im ersten Jahr überraschend erfolgreich. Während der Weihnachts- und Fastnachtsferien waren sogar alle Wohnungen ausgebucht. Im zweiten Jahr hat sich dieser Erfolg trotz der Corona-Krise wiederholt. Auch im Sommer hat es viele Buchungen gegeben, was relativ neu ist für Disentis, da es sich traditionell um eine Winterdestination handelt. Die Synergien zwischen Wohnungen und Hotelangebot konnten gut genutzt werden. Viele Kunden, die eine Wohnung buchen, profitieren auch von Hoteldiensten (Frühstück, Halbpension).</p> <p>Zahlreiche Gäste lernen Disentis durch das Catrina-Resort kennen, wählen aber für ihre weiteren Besuche Hotels mit einer noch familiäreren Ausrichtung. Demensprechend funktioniert das Resort wie eine Art «Katalysator»: Die Eröffnung und der Betrieb des Resorts führte zu einem Anstieg an Buchungen bei weiteren Tourismusakteuren in der Region.</p> <p>Auch ist die touristische Frequenz im Skigebiet gestiegen und die wirtschaftlichen Auswirkungen für die lokalen Händler sind positiv. Beispielsweise werden die Bau- und Wartungsarbeiten durch lokale Handwerker ausgeführt. Weitere direkte Auswirkungen zeigen sich auch im Detailhandel. Nach L. Merzaghi, kaufen viele Gäste im Dorf ein.</p>
	
	Catrina Resort Disentis; Quelle: Künzli Holz AG
Kontaktperson	Livio Merzaghi, Direktionsassistent Bergbahnen Disentis AG, info@catrina.swiss
Weitere Informationen	Catrina Resort , Gemeinde Disentis/Mustér
Hinweis	Die Gemeinde versucht im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision den Detailhandel im Dorfzentrum aktiver zu unterstützen und damit einen Beitrag zur weiteren Belebung der Gemeinde zu leisten.

#14: Gesamtanierung «Sunstar Hotel» in Pontresina (GR)

Kategorie	●
Themen, Schlagworte	Gesamtanierung, Erhalt und Wiederbelebung, Historische Hotels, Neubau Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung
Beschreibung	<p>In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent darf strukturierten Beherbergungsbetrieben die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unter bestimmten Voraussetzungen bewilligt werden (Art. 8 ZWG).</p> <p>Am Beispiel des Sunstar Hotel Pontresina zeigt sich exemplarisch, wie durch den Bau von Zweitwohnungen ein Anreiz geschaffen werden kann, so dass die Sanierung eines baufälligen und vom Denkmalschutz als erhaltenswert eingestuftes Hotels in einer schützenswerten Ortschaft der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) angegangen werden kann. Mit dem Verkauf von vier Zweitwohnungen lässt sich entsprechend ein Teil der Sanierungs- und Erweiterungskosten des Hotels mit total geplanten 56 Hotelzimmern finanzieren.</p> <p>Die Geschosswohnungen sind keiner Bewirtschaftungspflicht unterstellt. Dennoch kann der Service des Hotels, falls dies ein Bedürfnis sein sollte, genutzt werden. Eine von mehreren Bedingungen für die Bewilligung ist, dass die Hauptnutzfläche der neu gebauten Wohnungen einen Anteil von 20 % der gesamten Nutzfläche der Zimmer und Wohnungen nicht überschreitet (Art. 8 Abs. 1 ZWG).</p>  <p>Saniertes, historisches Hotel mit projektiertem Anbau (Fotomontage); Quelle: Costa Immobilien</p> <p>Die Sunstar Hotels haben die Liegenschaft im Jahr 2010 erworben. Das historische Gebäude wurde danach noch rund 2 Jahre als Hotel Garni genutzt und liegt seither brach. Mit der Projektentwicklung wurde im Jahr 2016 gestartet. Rund 2 Jahre später traf die Baubewilligung ein. Seither wurde das Projekt nochmals leicht überarbeitet (v.a. Fassadenbild, Grundrissgestaltung). Die Projektänderung soll bei der Gemeinde demnächst eingereicht werden. Der Baustart ist noch in diesem Jahr geplant.</p>
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markterschliessung einer für die Hotelgruppe strategisch wichtigen Region (Engadin) ▪ Erhalt und Wiederbelebung eines historischen Hotels als Erweiterung des Portfolios ▪ Schaffung eines attraktiven Übernachtungsangebotes in der Region (Zielgruppe: Junge, sportliche Familien im mittleren bis hohen Einkommensegment) ▪ Verkauf von Zweitwohnungen zur teilweisen Quersubventionierung der Investitionen für Sanierung und Erweiterung des leer stehenden, sanierungsbedürftigen Hotels ▪ Beitrag zur Erhöhung der touristischen Wertschöpfung in der Region

<p>Startjahr: 2016-2023 (bezugsbereit)</p> <p>Gemeinden: Pontresina</p> <p>Gemeindetyp: Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums</p> <p>ZWA Gemeinde: 56.6 %</p>	
Initianten und Projektträger; Partner	Sunstar Hotels (Hotelgruppe mit bis 10 Hotels, wovon 8 im alpinen Raum); Generalunternehmen Bau, Expert*innen aus dem Bereich Hotelentwicklung, Innerarchitektur und Logistik, lokales Immobilienunternehmen (für Verkauf der Wohnungen) und Notariat. Der Partner für die Ausführungsplanung und Realisierung ist noch offen.
Kosten und Finanzierung	Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 19 Mio.; Finanzierung: Sunstar Hotels.
Erfahrungen und Effekte	<p>Erste Überlegungen für einen Neubau von Zweitwohnungen wurden von Sunstar Hotels bereits vor der Zweitwohnungsinitiative angestellt. Nach deren Annahme und den anfänglichen Unsicherheiten wurden die Pläne jedoch sistiert. Nach der Inkraftsetzung des Zweitwohnungsgesetzes und Klärung der rechtlichen Rahmenbedingungen war der Weg frei für eine neue, konkrete Projektierung. Es zeigte sich, dass die Vorgaben für den Neubau von Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen zwar einschränkend sind, jedoch unter Berücksichtigung bestimmter Voraussetzungen, nach wie vor Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.</p> <p><i>«Dank dem Verkauf von individuell eingerichteten Zweitwohnungen, besteht die Möglichkeit einer Quersubventionierung für die Sanierung des historischen Hotels. Dadurch kann das Projekt umgesetzt werden. Der finanzielle Spielraum ist jedoch sehr eng.»</i> (Marco Barbon, Sunstar Hotels)</p> <p>Die Unterstützung von Seite der Behörden war stets lösungsorientiert und es gelang, die baukulturellen Anforderungen zu erfüllen. Breite Kreise äussern sich positiv zum Projekt. Man ist froh, dass das in die Jahre gekommene, historische Kurhaus am Dorfeingang von Pontresina erhalten und wiederbelebt wird.</p> <p>Das Interesse an individuell eingerichteten Zweitwohnungen in Pontresina ist bei der Zielgruppe vorhanden; aktuell sind zwei der vier Wohnungen in gehobenem Standard verkauft und auch bei anderen Projekten in der Gemeinde besteht eine Nachfrage.</p>
Kontaktperson	Marco Barbon, Sunstar Hotels, Leiter Facility und Mitglied der Geschäftsleitung, marco.barbon@sunstar.ch , 061 925 7046
Weitere Informationen	Sunstar Hotels , Costa Immobilien AG , Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS
Hinweise	<p>Es gibt auch Beispiele zu Erhalt und Wiederbelebung von historischen Hotels, die ohne Verkauf von Zweitwohnungen finanziert werden. Oft spielen bei solchen Geschichten Stammgäste eine Hauptrolle, wie beim «Ofenhorn» in Binn, beim «Regina» in Müren oder beim «Kurhaus Bergün» (s. Zeitungsartikel «Drei historische Hotels, die in die Zukunft gerettet wurden» in der NZZ vom 3.8.2018).</p> <p>Ein weiteres Beispiel zum Thema ist das Label «Swiss Historic Hotels», welches für historische Authentizität und architekturgeschichtliche Bedeutung sowie für Umbauten und Erhaltungsmassnahmen im Einklang mit denkmalpflegerischen Grundsätzen steht.</p> <p>Und schliesslich sei auch noch die «Stiftung Ferien im Baudenkmal» erwähnt – ein Projekt an der Schnittstelle von Tourismus und Denkmalpflege. Sie engagiert sich schweizweit für den Erhalt von bauhistorisch wertvollen Gebäuden, indem sie dem Verfall ausgesetzte und vom Abriss bedrohte Baudenkmäler nach einer sanften Restaurierung als Ferienobjekte neu belebt und für die Öffentlichkeit nutzbar macht.</p>

swiss
historic
hotels



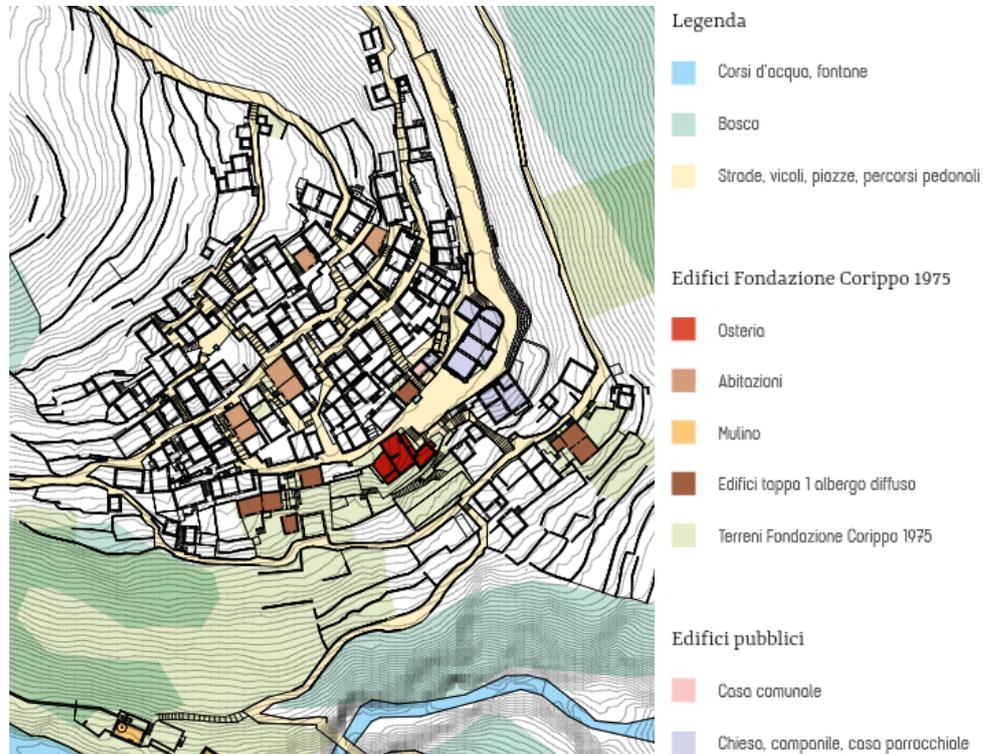
Stiftung Ferien im Baudenkmal
Fondation Vacances au cœur du Patrimoine
Fondazione Vacanze in edifici storici

#15: Albergo diffuso in Corippo (TI)

Kategorie	● ● ● ●
Themen, Schlagworte	Integriertes Angebot, Bewirtschaftung von Zweitwohnungen, Hotel, Ortsentwicklung
Beschreibung	L'intero paese di Corippo sarà trasformato in un albergo diffuso.
Ziele des Vorhabens	<p>La strategia prevede di integrare obiettivi turistici, gastronomici, culturali e agricoli nel progetto. I lavori di costruzione sono cominciati nel maggio del 2020 e l'albergo verrà messo in funzione nel corso del 2021. L'albergo diffuso verrà gestito in maniera sostenibile e si promuoveranno i prodotti tradizionali del territorio. Si favoriranno inoltre progetti di autoproduzione, rimettendo ad esempio in funzione i vecchi mulini, i forni per il pane e una grà (particolare stalla per l'essicamento delle castagne)</p>
	
	Ortsbid von Corippo und Stimmungsbild geplantes Hotelzimmer; Quelle: Website Fondazione Corippo
Startjahr:	Ab ca. 2016 (Projektstart), 2020 (Inizio die lavori), 2021 (apertura)
Gemeinden:	Corippo (TI)
Gemeindetyp:	Periurbane Agrargemeinde geringer Dichte
ZWA Gemeinde:	86.1 %
Initianten; Projektträger; Partner	Fondazione Corippo 1975; Repubblica e Cantone Ticino, Ente Regionale per lo sviluppo Locarnese e Vallemaggia (ERS-LVM), Ascona Locarno – Regione Tenero e Valle Verzasca, Ernst Göhner Stiftung, Fondazione svizzera per la tutela del paesaggio, Fondo Svizzero per il Paesaggio (FSP), Sophie und Karl Bindung Stiftung
Kosten und Finanzierung	Finanziamento: Per finanziare l'investimento di 3.6 milioni di franchi, a tutt'oggi è stata reperita una somma complessiva di circa CHF 3.45 milioni, di cui oltre 2.5 milioni di sussidi, donazioni e contributi a fondo perso e CHF 900'000 di prestiti
Erfahrungen	<p>I proprietari di residenze secondarie a Corippo vedono di buon occhio il progetto. Da un lato chi utilizza la propria residenza secondaria per le vacanze è contento della ripresa di un servizio di ristorazione in paese, che andrà a beneficio di tutti e della nuova vita che avrà il villaggio. Dall'altro lato alcuni proprietari di case di vacanza che sono soliti affittare le loro residenze secondarie, si sono detti interessati a potenziali collaborazioni con i gerenti dell'albergo diffuso. Questo sia per quanto riguarda la gestione degli appartamenti da affittare (anche in vista della cessazione dell'attività di «Verzasca rustici», che per molti svolge il ruolo di intermediario), che per eventuali collaborazioni in servizi di ristorazione (es: mezza pensione per chi prende in affitto una casa di vacanza). La fondazione è ottimista per quanto riguarda le future relazioni tra albergo diffuso e proprietari di RS, ma molto dipenderà anche dalle decisioni dei gerenti, che si sono però già detti aperti a collaborazioni. In generale c'è grande attesa per l'inizio del progetto da parte di tutti gli attori coinvolti.</p>

Effekte

Vengono creati 5/6 nuovi posti di lavoro e nuove opportunità di commercio per i produttori locali. L'albergo diffuso verrà gestito in maniera sostenibile e si promuoveranno i prodotti tradizionali del territorio. Si favoriranno inoltre progetti di autoproduzione, rimettendo ad esempio in funzione i vecchi mulini, i forni per il pane e una grà (particolare stalla per l'essiccamento delle castagne).



Piano di situazione; Quelle: Website Fondazione Corippo

Wirkungsbereich

Gli effetti positivi di un albergo diffuso sono già visibili ad Apricale (Liguria). Il centro del villaggio vive di nuovo, animato da bambini. Grazie ai turisti sopravvivono tre ristoranti, sono stati aperti piccoli commerci e ostelli B&B. Il numero di residenti è aumentato del 10% dal 2001, raggiungendo la cifra di 620 abitanti.

Kontaktperson

Saverio Foletta, Segretario della Fondazione
 Fondazione Corippo 1975, CH-6633 Lavertezzo
info@fondazionecorippo.ch, 091 746 10 72

Weitere Informationen

Website Fondazione Corippo, Ente Regionale per lo sviluppo Locarnese e Vallemaggia



#16: Neubau «Swisspeak Resort» in Meiringen (BE)

Kategorie	
Themen, Schlagworte	Integrierte Angebote, Neubau Resort, Strukturierter Beherbergungsbetrieb, warme Betten, Regionalentwicklung, Ortsplanung, Zone mit Planungspflicht
Ausgangslage	<p>Im östlichen Berner Oberland, in der Tourismusdestination Haslital, liegt an der Aare das regionale Zentrum Meiringen mit rund 5'000 Einwohner:innen. Die Siedlungsentwicklung von Meiringen – gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als «kleinstädtisches Dorf» bezeichnet – ist auch stark touristisch geprägt. So finden sich im Dorfzentrum mehrere, wertvolle und denkmalgeschützte Bauten aus der Blütezeit des Tourismus Ende des 19. Jahrhunderts.</p> <p>Die Gemeinde hat in der zweiten Hälfte der 90er-Jahre, südlich vom historischen Hotel du Sauvage und dem Dorfplatz, die Zone mit Planungspflicht «ZPP 1 Rudenz West» für touristische Nutzungen geschaffen. Die dadurch betroffenen Grundstücke waren mehrheitlich im Eigentum der öffentlichen Hand. Bis auf einige Vorabklärungen für den Bau eines Museums, ist in den darauffolgenden 15 Jahren auf dem Areal nichts passiert.</p>
Projektentwicklung	<p>Nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative waren neue Beherbergungskonzepte gefragt; ein paar Jahre später entstand in Brigels (GR) das «Pradas Resort» mit gut 80 strukturiert bewirtschafteten Ferienwohnungen. Aufgrund der positiven Erfahrungen, suchten die Projektentwickler nach weiteren geeigneten Standorten für die Realisierung ähnlicher Projekte in der Schweiz und «entdeckten» die freie Fläche in Meiringen.</p> <p>Die verantwortlichen Personen vor Ort unterstützten das Vorhaben von Beginn an und so wurde mit den Projektentwicklern eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Auf der Basis eines Vorprojekts genehmigte die Gemeindeversammlung im 2015 mit einer deutlichen Mehrheit den Landverkauf. Darauf erarbeiteten die Entwickler, in enger Kooperation mit einer breit zusammengesetzten Begleitgruppe und im Rahmen eines «qualitätssichernden Verfahrens», ein Richtprojekt als Grundlage für eine Überbauungsordnung. Parallel dazu wurden für das Gebiet ein Erschliessungsrichtplan durch die Gemeinde erstellt sowie die Sanierung und Aufwertung des angrenzenden Dorfplatzes aufgegleist. Die Baubewilligung traf Mitte 2017 ein und das «Swisspeak Resort» konnte – rund 5 Jahre nach den ersten Gesprächen – per Ende 2019 eröffnet werden.</p>
	<p>Die neuen Gebäude von «Swisspeak Resort» im Übergange von Kernzone zu Wohnzone; Foto: David Birri</p>
Ziele des Vorhabens	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Substanzuelle Anzahl neue, warme Betten zu bezahlbaren Preisen realisieren ▪ Alternative für Familien zu den Hotelangeboten schaffen ▪ Beitrag zur Belebung des Ortes leisten ▪ Förderung einer nachhaltigen, regionalen (Tourismus-)Entwicklung ▪ Gutes Referenzbeispiel erarbeiten (betriebswirtschaftliches Interesse RESalpina)

Zeitraum:	2014-2019
Gemeinden:	Meiringen
Gemeindetyp:	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
ZWA Gemeinde:	14.5 %
Initianten; Projektträger; Partner	RESalpina GmbH (Fachpersonen Tourismus, Finanzen und Projektentwicklung); Baulink AG; Einwohnergemeinde, Dorfgemeinde, Tourismusorganisation, Standortmarketing
Aufwand und Finanzierung	Die «Vorleistungen» bis und mit Baubewilligung wurden durch RESalpin und Partner erbracht. Das bewilligte Projekt und die Liegenschaft wurden danach an einen Investor verkauft. Die Projektkosten betragen gut CHF 30 Mio. Die neue Regionalpolitik (NRP) unterstützte das Vorhaben zu Beginn in der konzeptionellen Phase.
Erfahrungen, Effekte und Ausblick	<p>Aus Sicht der Projektentwickler verlief der Prozess ziemlich reibungslos. Meiringen hatte drei Vorteile: a) Das Grundstück war gut gelegen und mehrheitlich im Eigentum der öffentlichen Hand, b) es bestanden ideale raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen und c) die Gemeinde und die Stelle für Standortmarketing und Regionalentwicklung unterstützte das Vorhaben von Beginn weg aktiv und professionell. Zudem war mit dem «Prada Resort» in Brigels bereits ein Beispiel zur Orientierung vorhanden.</p> <p><i>«Ein weiterer Erfolgsfaktor war die breite Zusammensetzung der Begleitgruppe, in der nebst den Projektierenden und den Fachpersonen auch die Politik, kritisch-konstruktiv mitdenkende Personen aus der Bevölkerung und je eine Vertretung des Heimatschutzes und der kantonalen Denkmalpflege Einsitz hatten.» (M. Friberg, RESalpina)</i></p> <p><i>«Bei der Zusammenarbeit mit den Leuten vor Ort ist das Atmosphärische und das gegenseitige Vertrauen bei einem Projekt von dieser Grössenordnung sehr entscheidend.» (G. Barandun, Architekt Baulink AG)</i></p> <p>Die Betreiberin Interhome AG ist mit dem Startjahr sehr zufrieden, trotz den Umständen wegen Covid-19. Die Gäste schätzen die kurzen Wege durch die Lage mitten im Dorf und freuen sich am neu gestalteten Dorfplatz vor dem Empfangsgebäude. Und die Detailhandelsgeschäfte im Dorf sprechen von zusätzlichen Kunden.</p>
	
	Öffentlicher Platz und Treffpunkt für Gäste und Einheimische vor dem Empfangsgebäude; Foto: David Birri
Kontaktperson	Marcel Friberg, RESalpina GmbH, marcel.friberg@mfcag.ch
Weitere Informationen	Swisspeak Resort Meiringen , Interhome , Mountain Ressor Fund , Baulink AG , Regionalentwicklung Haslital Brienz , Einwohnergemeinde , Dorfgemeinde , Haslital Tourismus
Hinweise	Gemäss Aussage der RESalpina sind mehrere, ähnliche Projekte in den Kantonen Wallis und Graubünden durch Einsprachen blockiert, u.a. von der Stiftung Helvetia Nostra. Die erfolgreichen Projekte hätten sich herumgesprochen und so kämen Gemeinden bei Arealentwicklungen heute sogar auf RESalpina zu.



Weitere Beispiele

Im Studienbericht «Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz: Analyse der Auswirkungen mit betrieblichem Fokus» von HSLU, BHP (2020) sind weitere, illustrative Beispiele vorgestellt:

- Hotel Sternen, Lenk im Simmental: Gesamterneuerung (2017-2019) von Hotel und Appartementshäuser im Chaletstil; in der Grösse anpassbare, flexibel nutzbare Wohneinheiten
- Swisspeak Resorts: Mischung von strukturiert bewirtschafteten Ferienwohnung und Hotel; Verkauf von «Erlebnissen» und enge Kooperation mit Leistungsträgern vor Ort; 5-10 Resorts über den ganzen Alpenbogen
- Weisse Arena Gruppe: Integrierte Dienstleistungsunternehmung mit Bergbahn, Hotel-/Gastronomiebetrieben, Sport- und Rental-Shops, Ski-/Snowboard-/Bikeschule, Management-/Baugesellschaft; Flims, Laax, Falera
- Erni Bau AG, Flims: Diversifikation der Tätigkeiten seit 2000, Markterweiterung und ab 2010 stetiger Aufbau eines Immobilienportfolios (heute: Vermietung von rund 100 Wohnungen); Umweltthemen als Chancen

Grundlagen

Bundesamt für Statistik (2012): Gemeindetypologie unterteilt nach 25 Kategorien

Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG), vom 20. März 2015 (Stand am 1. Januar 2016)

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) 1, vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2019)

Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, INFRAS (2019): Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz; Vorstudie

Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2020): Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil per 31.12.19

HSLU, BHP (2020): Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz: Analyse der Auswirkungen mit betrieblichem Fokus

IC Infraconsult (2020): Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz: Evaluation des Vollzugs; Zwischenberichte 1 bis 3 und Schlussbericht

Rütter Sococo (2020): Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz: Analyse der Auswirkungen mit volkswirtschaftlichem Fokus

Zweitwohnungsverordnung (ZWV), vom 4. Dezember 2015 (Stand am 1. Januar 2018)