



## TAGUNG

# Siedlungsentwicklung nach innen in Zweitwohnungsgemeinden

## Die Sicht der Gebirgskantone

**Fadri Ramming**, Geschäftsführer RKGK



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Bundesamt für Raumentwicklung ARE



**DIE GEBIRGSKANTONE**

Regierungskonferenz der Gebirgskantone  
Conférence gouvernementale des cantons alpins  
Conferenza dei governi dei cantoni alpini  
Conferenza da las reganzas dals chantuns alpins

**2. Juni 2021, Online**



## Siedlungsentwicklung nach Innen

Online Tagung von EspaceSuisse – 02. Juni 2021

### I. Gliederung der Ausführungen

---

1. Die Wichtigsten Erfahrungen mit dem ZWG im Kurzform
2. Bauliche Destinationsentwicklung – gestern und morgen
3. Die Hauptforderungen der Gebirgskantone



## II. Die wichtigsten Erfahrungen mit dem ZWG in Kurzform

Aus Sicht der Gebirgskantone lässt sich sagen, dass das ZWG:

- insgesamt den Bau neuer Zweitwohnungen wirksam unterbindet;
- gleichzeitig aber auch den Erhalt und Ausbau der bestehenden Wohnungen sowie den Bau von Erstwohnungen erschwert;
- potentiell brauchbare Instrumente für die Erstellung, die Erweiterung und die Umnutzung von Hotels (Strukturveränderungen) sowie für den Erhalt von Ökonomiebauten vorsieht, dass diese gesetzliche Regelungen aber
  - (a) viele Fragen offenlassen und so Rechtsunsicherheit und Vollzugsschwierigkeiten verursachen sowie
  - (b) der dynamischen Entwicklung im Beherbergungsmarkt keine Rechnung tragen;
- über das Verbot der Erstellung von neuen Zweitwohnungen hinaus, die touristische und regionalwirtschaftliche Entwicklung erschwert und überdies wünschenswerte Ortsentwicklungen verhindert, was aber nicht Sinn und Zweck des ZWG ist;
- die Umsetzung von raumplanerischen Grundsätzen wie z.B. jenen der Verdichtung erschwert, wenn nicht sogar verunmöglicht.



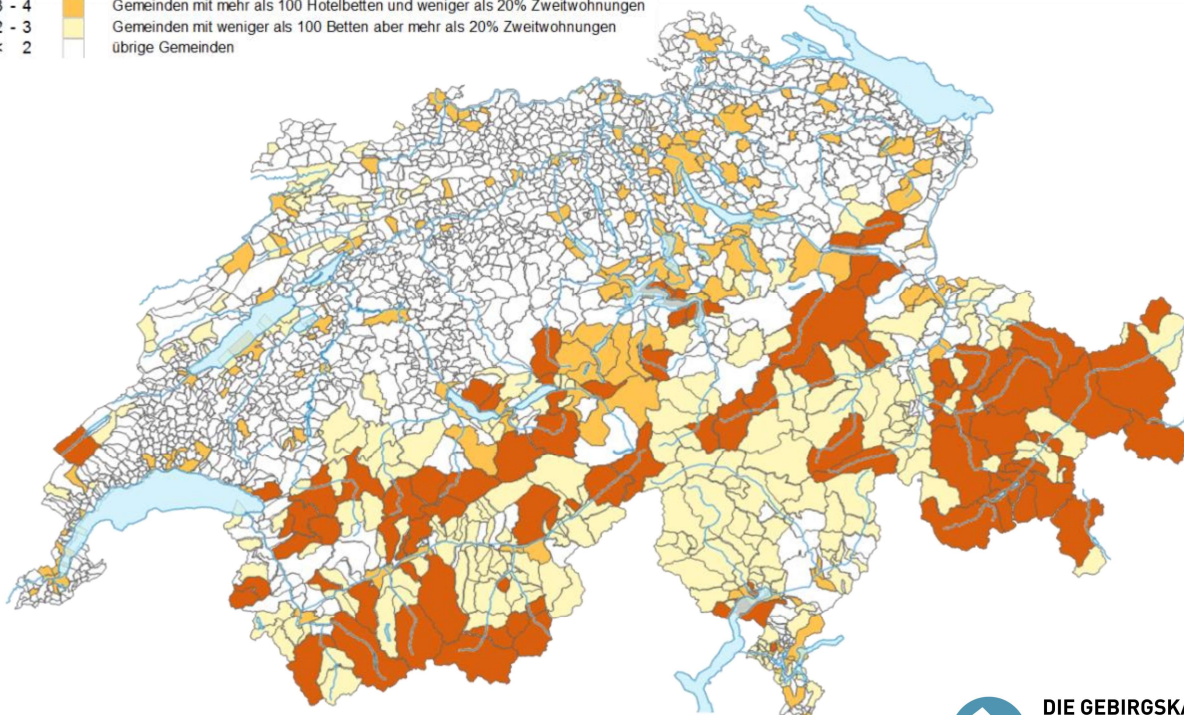
**DIE GEBIRGSKANTONE**

Regierungskonferenz der Gebirgskantone  
Conférence gouvernementale des cantons alpins  
Conférenza dei governi dei cantoni alpini  
Conférenza da las regenzas dals chantuns alpins

## III. Bauliche Destinationsentwicklung – gestern und morgen (1/4)

### 1. Blick auf die Tourismusstruktur in der Schweiz

>= 4	■	Gemeinden mit mehr als 100 Hotelbetten und mehr als 20% Zweitwohnungen
3 - 4	■	Gemeinden mit mehr als 100 Hotelbetten und weniger als 20% Zweitwohnungen
2 - 3	■	Gemeinden mit weniger als 100 Betten aber mehr als 20% Zweitwohnungen
< 2	■	übrige Gemeinden



**DIE GEBIRGSKANTONE**

Regierungskonferenz der Gebirgskantone  
Conférence gouvernementale des cantons alpins  
Conférenza dei governi dei cantoni alpini  
Conférenza da las regenzas dals chantuns alpins

### III. Bauliche Destinationsentwicklung – gestern und morgen (2/4)

#### 2. Ortsstruktur in von ZW geprägten Gemeinden - TYPISIERUNG

- **Typ 1 – Abwanderungsgemeinde:**  
→ Diese Orte sind an einem ZWG interessiert, welches die Erneuerung, Erweiterung und Nutzung der bestehenden Gebäude als Zweitwohnungen zulässt.
- **Typ 2 – Tourismusort aus den 60er Jahren:**  
→ Diese Orte sind primär an einem ZWG interessiert, welches innerhalb der Beschränkungen des Zweitwohnungsbaus eine maximale örtliche Gestaltungsfreiheit belässt um den dynamischen Entwicklungen im Beherbergungsbereich Rechnung tragen und zeitgemässe Lösungen finden zu können.
- **Typ 3 – Tourismusort aus der Jahrhundertwende mit Wurzeln in der Luxushotellerie/Luftkurort:**  
→ Der Typ 3 ist mit dem Typ 2 eng verwandt. Die Gemeinden des Typs 3 sind an einem ZWG interessiert, welches - nebst den Bedürfnissen des Typs 2 - auch die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung der historischen Hotels/Hotelarealen zulässt, die den Ort prägen.
- **Typ 4 – Dörfer auf der Alpstufe:**  
→ Diese Gemeinden stehen vor den gleichen Herausforderungen wie Typ 2 und 3. Oft fehlt jedoch der alte Dorfkern womit die entsprechenden Themen (z.B. historisch Hotels, bereits bestehende Ortskerne mit brachliegenden Ställen und Gewerbebauten) eine untergeordnete Rolle spielen.

**TYP 2 und 3 stehen für uns bei der Lösungssuche im Vordergrund.**



**DIE GEBIRGSKANTONE**  
Regierungskonferenz der Gebirgskantone  
Conférence gouvernementale des cantons alpins  
Conferenza dei governi dei cantoni alpini  
Conferenza da las regenzas dals chantuns alpins

### III. Bauliche Destinationsentwicklung – gestern und morgen (3/4)

#### 3. Paradigmenwechsel bei der Entwicklung von Tourismusorten als Folge des ZWG

Bisher: Siedlungswachstum mit ZW nach aussen



Zukunft: Optimierung / Reorganisation der bestehenden Siedlungsstruktur (Attraktivität, Kosten, Nutzungsintensität)



### III. Bauliche Destinationsentwicklung – gestern und morgen (4/4)

---

#### 4. Typische Beispiele für die Reorganisation von Tourismusorten

- **Realisierung** von neuen **Hotels** an funktional optimalen Lagen wie beispielsweise in der Nähe von Skipisten, Sportzentren usw.
- **Revitalisierung** von bestehenden aber mit Rentabilitätsproblemen kämpfenden **Hotels an guten Hotellagen** mittels neuer Strukturen (z.B. Zusammenlegung mehrerer Hotels, Erhöhung der Zimmerzahl von bestehenden Hotels) unter gleichzeitigem Erhalt der Qualität des Hotelareals (z.B. Aussicht, Hotelparkanlagen, historische Gebäude)
- **Schliessung** von unrentablen Hotels an ungünstigen Hotellagen und deren Umnutzung
- Realisierung von Wohnnutzungen, namentlich von Erst- und Zweitwohnungen in heute **brachliegenden Ställen und Gewerbebauten** im Ortszentrum

#### **Hauptproblem:**

Der Bau der weiterhin zulässigen Zweitwohnungen ist **an bestehende Areale bzw. bestehende Gebäude gebunden**. Die Siedlungsentwicklung bleibt so im heutigen, überholten Muster gefangen.

**Der Bau künftig noch möglicher Zweitwohnungen sind deshalb örtlich – innerhalb des weitgehend überbauten Raumes – zu flexibilisieren.** Damit wird es für die Gemeinden einfacher, sowohl den Landschaftsschutz als auch die Tourismus- und Ortsentwicklung miteinander zu vereinen.

### IV. Hauptforderungen der Gebirgskantone

---

1. **Erweiterung der örtlichen Gestaltungsmöglichkeiten**
2. **Zukunftstaugliche Definition des Begriffs „strukturierter Beherbergungsbetrieb“ / Flexibilität bei touristisch bewirtschafteten Wohnungen erhalten, die im Rahmen eines "strukturierten Beherbergungsbetriebs" bewirtschaftet werden**
3. **Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen**
4. **Kein Nachfragenachweis bei Erstwohnungen**



# DIE GEBIRGSKANTONE

Regierungskonferenz der Gebirgskantone  
Conférence gouvernementale des cantons alpins  
Conferenza dei governi dei cantoni alpini  
Conferenza da las regenzas dats chantuns alpins

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

