

# Siedlungsentwicklung nach innen in Zweitwohnungsgemeinden

Fragen zur Diskussion - vergessen Sie nicht ihren Namen zu erwähnen!

**ESPACESUISSE** 21. MAI 2021, 04:29 UHR

**ESPACESUISSE** 27. MAI 2021, 10:54 UHR

## Hier können Sie ihren Namen eingeben

Hier können Sie ihre Frage oder Bemerkung notieren

Hier können Sie die Fragen/Bemerkungen der anderen TeilnehmerInnen kommentieren – ESPACESUISSE

**ANONYM** 02. JUNI 2021, 07:39 UHR

## Jochen Mooser, Gemeinde Jaun, Ammann

Was in diesem ersten Teil fehlt: wie viele Erstwohnungen wurden zu Zweitwohnungen umgeschrieben? Der Anteil in Jaun ist von ca. 23% auf mittlerweile 38% (somit mittlere Dichte) gestiegen rein nur durch Umnutzen von bisherigen Erstwohnungen. (Art. 13 ZWG). Es gab keine neuen Zweitwohnungsbauten nach Annahme des ZWG.

Hier wäre auch interessant, wie Gemeinden damit umgehen. Gibt es bereits erfolgreiche Massnahmen zur Einschränkung der Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen? – ANONYM

**ANONYM** 02. JUNI 2021, 07:37 UHR

## Roland Treppe, Chur

Gibt es im Rahmen der durchgeführten Wirkungsanalysen bereits Beispiele von Massnahmen in regionalen Richtplänen, wie mit dem "Problem" Zweitwohnungen umzugehen ist?

Die Vollzugsanalysen haben ergeben, dass die Kantone sehr zurückhaltend sind, Massnahmen in Zusammenhang mit der Zweitwohnungsthematik in die Richtpläne zu integrieren und den Gemeinden dsbzgl. grösstmögliche Freiheiten zugestehen wollen. Insbesondere in Bezug auf die Früherkennung von nicht erwünschten Entwicklungen, wie beispielsweise dem Donut-Effekt, birgt diese Zurückhaltung auch Risiken. Der nicht publizierte Ergebnisbericht von Infraconsult erhält detailliertere Angaben dazu. Sie können mich via zweitwohnungen@are.admin kontaktieren. Ich werde ihnen den Bericht dann zukommen lassen. (Gabriel Weick, ARE) – ANONYM

Wieso bezieht sich das ARE nur auf vergangene Tatsachen (Daten), wo doch Raumplanung zukunftsgerichtet wäre? Szenarien? Immerhin: der Donut-Effekt ist eine alte Siedlungstatsache: Wo der Ortskern vernachlässigt wird und Siedlungen nach aussen wachsen. – ANONYM

Ich kann nur für den Bereich der ZWG-Thematik sprechen und hier interessiert, ob und wenn ja, inwiefern das ZWG unerwünschte Entwicklungen wie den Donut-Effekt - auch wenn diese schon vor der ZW-Initiative bestanden haben - akzentuiert. Dies natürlich mit dem Interesse, Entwicklungen zu antizipieren. (Gabriel Weick, ARE) – ANONYM

**ANONYM** 02. JUNI 2021, 07:49 UHR

## Fabio Giacomazzi, Manno

Ich frage mich, ob sich den Effekten des ZWG nicht auch die ersten Anzeichen der Sättigung des Immobilienmarktes überlagert haben.

In Lenzerheide ist die Nachfrage nach Zweitwohnungen nicht gesunken und die Preise sind, vermutlich aufgrund des knappen Angebots, nochmals gestiegen. – WALTER BÜCHI

**ESPACESUISSE** 02. JUNI 2021, 08:39 UHR

## Damian Jerjen

Wie sehen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die touristisch geprägten Gemeinden und die Zweitwohnungen? Ihre Meinungen interessieren uns. Schreiben sie diese als Kommentare.

Das letzte und dieses Jahr hatten wir im ganzen Kanton Uri einen Run auf Stellplätze für Camper. Ob dieser Trend auch über Corona hinaus bestehend bleibt, ist schwer abzuschätzen. (Pirmin Scheuber, ARE Uri) – ANONYM

In der Ferienregion Lenzerheide hatten wir im letzten Jahr massiv mehr Gäste. Insbesondere waren viele Gäste in der Zwischensaison da. Bereits in diesem Jahr hat sich der "Zwischensaisoneffekt" stark abgeschwächt. Aufgrund des Buchungsstand rechnen wir wieder mit einem guten Sommer. Die vermehrte Nutzung der privaten Ferienwohnungen hat zu mehr Wohnungsrenovationen geführt. – WALTER BÜCHI

– ANONYM

Covid-19 lehrt, dass datenbasierte Analysen immer rückwärtsgerichtet sind und keine Aussagen über die Zukunft erlauben. Planung muss antizipieren, mit Veränderungen (Dynamiken) umgehen und das Spezifische erkennen können. Wir beplanen nicht mehr die "Grüne Wiese". – ANONYM

Der Alpine Property Focus 2021 der UBS gibt m.E. dazu eine gute Einschätzung. Mein Fazit daraus: Die gestiegene Nachfrage nach ZWs durch Corona ist lediglich mittelfristig. In Bezug auf die Wirkungen des ZWG könnte man sagen, dass Corona die in der Wirkungsanalyse festgestellten Übergangseffekte perpetuiert und eine 'abschliessende' «Marktkonsolidierung» verzögert. Eine weitere Erkenntnis aus dem Bericht der UBS ist, wie regional unterschiedlich die FeWo-märkte, das Angebot und deren Attraktivität sind. Von Knappheit im Engadin zu renovationsbedürftigem, schwer veräusserbaren 70er/80er Jahre Objekten im Wallis. Die Attraktivität bzgl. Home-Office in der ZW hängt auch sehr stark mit der Erreichbarkeit der Destination zusammen. Regionen wie das Berner Oberland könnten da bspw. gegenüber abgelegenen Regionen wie bspw. Zermatt profitieren. (Gabriel Weick, ARE) – ANONYM

Innenentwicklung, ZWG, Klimawandel, Covid-19... taugen unsere Methoden und Instrumente noch, um den sich immer rascher ändernden Ansprüchen, Bedürfnissen und Dynamiken gerecht zu werden? – ANONYM

ANONYM 02. JUNI 2021, 09:19 UHR

## Yasmine Willi, WSL Birmensdorf

Gibt es einen Zusammenhang zwischen ZWG und qualitativer Siedlungsentwicklung nach Innen? Anders gefragt: Inwiefern wirkt sich das ZWG (positiv) auf die Siedlungsentwicklung nach Innen in ZW-Gemeinden aus und trägt es dazu bei, die touristische Attraktivität zu stärken und Landschaft zu schützen?

Die Interviews mit Gemeindevertretern haben ergeben, dass viele den Zeitraum noch als zu kurz erachten um substantielle Veränderungen der Siedlungsentwicklung zu erkennen. Eindeutige Kausalitäten zum ZWG sind generell schwer herzustellen, da neben dem ZWG bspw. auch das RPG und das Bauen ausserhalb der Bauzonen die Siedlungsentwicklung prägen. Umso wichtiger wird es sein, Entwicklungen antizipieren zu können. Das geplante Monitoring auf Bundesebene kann dazu einen Beitrag leisten, es kann aber ein differenzierteres Monitoring auf Kantons- und Gemeindeebene nicht ersetzen. Zurück zu ihrer Frage: In der Wirkungsanalyse konnten wir feststellen, dass das ZWG positive Anreize schafft, bspw. in Bezug auf eine stärkere Auslastung und Vermarktung von ZWs oder die Renovation bestehender Objekte. Andererseits birgt das ZWG bspw. mit Blick auf die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu ZWs auch Risiken. (Gabriel Weick, ARE) – ANONYM

Verdichtungen in reinen Ferienhausquartieren ist kaum möglich, da kein Interesse seitens der Ferienhausbesitzer besteht. Wer will schon eine Erstwohnung im Garten oder im selben Haus?

– WALTER BÜCHI

Und wie sieht es mit dem Schutz der Landschaft und der Förderung der touristischen Attraktivität aus, gibt es hierzu Erkenntnisse, wie sich das ZWG auswirkt, oder ist das auch noch zu früh? – ANONYM

Die Analysen haben ergeben, dass das ZWG den Flächenverbrauch (insbes. durch ZWs) stark reduziert hat, wodurch auch den Druck auf die Bauzonen reduziert wurde, was Rückzonungen erleichtert.

Insofern leistet das ZWG einen wichtigen Beitrag zum Landschaftsschutz, was zusammen mit den Tendenzen einer vermehrten oder vereinfachten Vermietung von ZWs (=weniger geschlossene Fensterläden) sicherlich positiv für die touristische Attraktivität ist. (Gabriel Weick, ARE) – ANONYM

\*\*\*\*\*