

Vollzug des Zweitwohnungsgesetzes

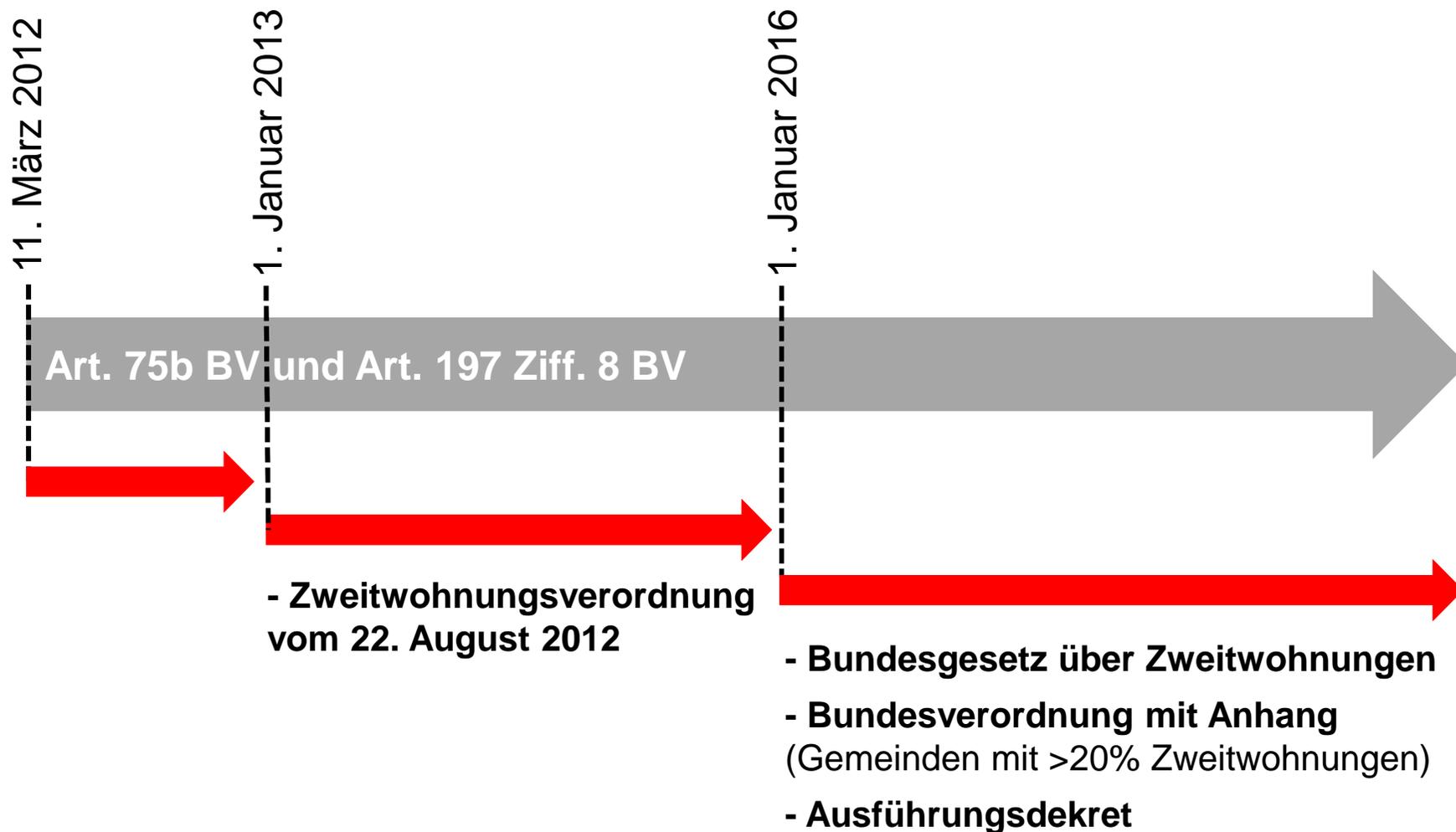
Informationsveranstaltung für Gemeinden
17. und 18. Februar 2016



Programm

- ▲ Überblick über die gesetzlichen Grundlagen und Begriffsdefinitionen
- ▲ Wohnungsinventar und Berechnung des Zweitwohnungsanteils einer Gemeinde
- ▲ Was darf innerhalb der Bauzone noch bewilligt werden? – Erstellung neuer Wohnungen
- ▲ Wann gilt eine Baute als geschützt oder ortsbildprägend im Sinn von Art. 9 Abs. 1 ZWG?
- ▲ Was darf innerhalb der Bauzone noch bewilligt werden? – Änderungen an bestehenden Wohnbauten
- ▲ Was darf ausserhalb der Bauzone noch bewilligt werden?
- ▲ Aufgaben der Gemeinden
- ▲ Kompetenzzentrum Zweitwohnungen – Vorstellung
- ▲ Diskussion und Fragen

Überblick über die gesetzlichen Grundlagen



Begriffsdefinitionen (Art. 2 ZWG)

Erstwohnungen

(Art. 2 Abs. 2 ZWG)

- Wohnungen, die von mindestens 1 Person mit Wohnsitz in der Gemeinde genutzt werden

den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen

(Art. 2 Abs. 3 ZWG)

- Wohnungen zu Erwerbs- und Ausbildungszwecken
- Wohnungen für diplomatisches Personal und Asylsuchende (müssen sich nicht melden bei der Gemeinde)
- Leerwohnungen (falls < 2 Jahr leer, bewohnbar, zur Dauermiete oder Kauf angeboten)
- Landwirtschaftlich genutzte Wohnungen, die nicht ganzjährig erreichbar sind
- Personalwohnungen
- Rechtmässig und vorübergehend anders als zum Wohnen genutzte Wohnungen

Zweitwohnungen

(Art. 2 Abs. 4 ZWG)

- Wohnungen, die weder Erstwohnungen noch den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen darstellen

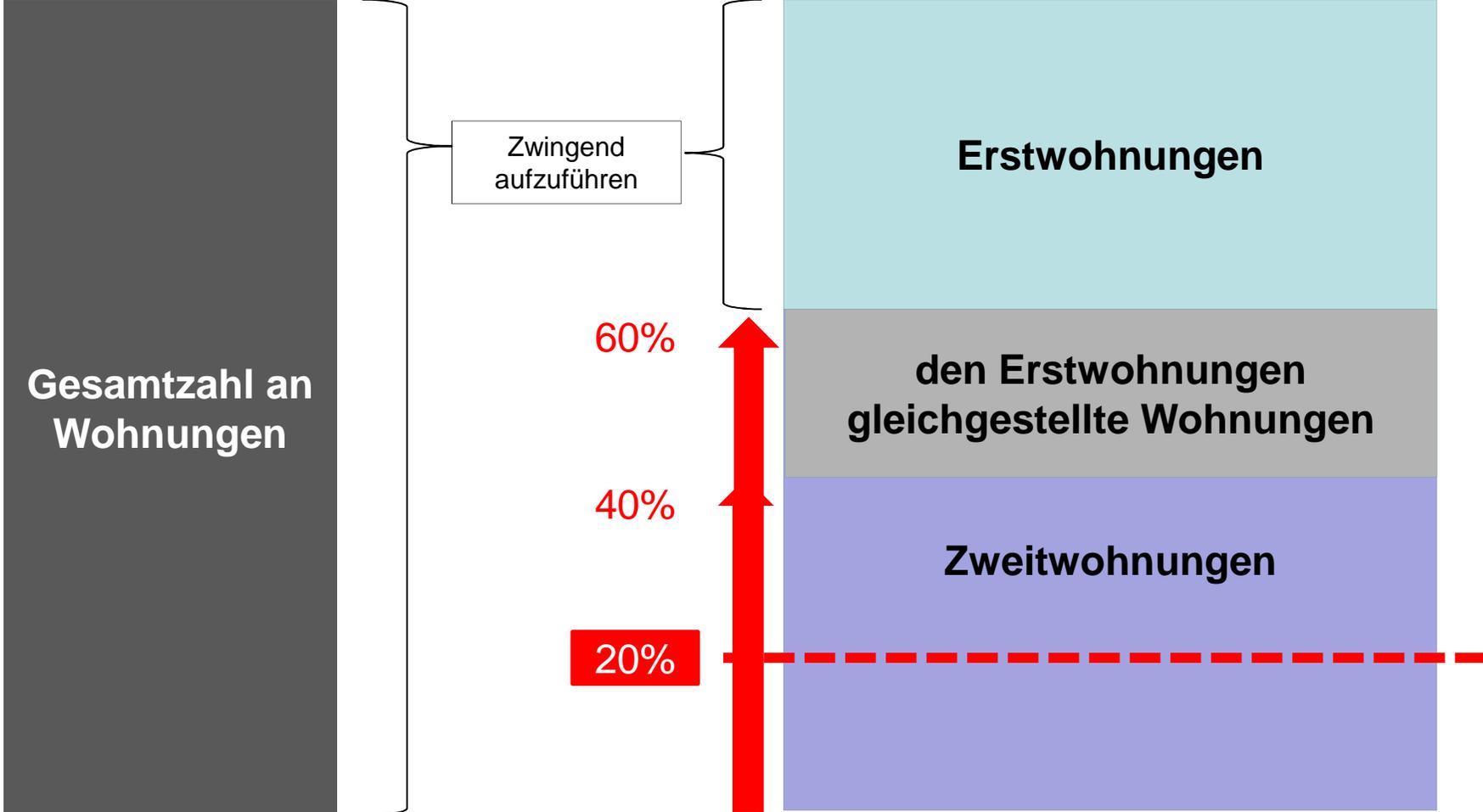
Wohnungsinventar und Berechnung des Zweitwohnungsanteils einer Gemeinde

Art. 4 und 5 ZWG und Art. 1 und 2 ZWV

Martin Zurwerra

Dienstchef des Verwaltungs- und
Rechtsdienstes DVER,
Leiter Kompetenzzentrum Zweitwohnungen

Erstellung des Wohnungsinventars



Oberwalliser Gemeinden mit <20% Zweitwohnungsanteil (Stand 1.1.2016)

- ▲ Agarn
- ▲ Baltschieder
- ▲ Brig-Glis
- ▲ Lalden
- ▲ Raron
- ▲ Ried-Brig
- ▲ Salgesch
- ▲ Turtmann-Unterems
- ▲ Visp

Unterwalliser Gemeinden mit <20% Zweitwohnungsanteil (Stand 1.1.2016)

- ▲ Ardon
- ▲ Charrat
- ▲ Chippis
- ▲ Collombey-Muraz
- ▲ Collonges
- ▲ Conthey
- ▲ Dorénaz
- ▲ Evionnaz
- ▲ Fully
- ▲ Grimisuat
- ▲ Grône
- ▲ Martigny
- ▲ Massongex
- ▲ Miège
- ▲ Monthey
- ▲ Port-Valais
- ▲ Saint-Léonard
- ▲ Savièse
- ▲ Saxon
- ▲ Sembrancher
- ▲ Sierre
- ▲ Sion
- ▲ Saint-Maurice
- ▲ Vernayaz
- ▲ Vétroz
- ▲ Veyras
- ▲ Vouvry

Was darf innerhalb der Bauzone noch bewilligt werden?

Erstellung neuer Wohnungen

Martin Zurwerra

Dienstchef des Verwaltungs- und
Rechtsdienstes DVER,
Leiter Kompetenzzentrum
Zweitwohnungen



Erstellung neuer Wohnungen

In Gemeinden mit >20% Zweitwohnungen dürfen bewilligt werden:

Erstwohnungen (Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG)	
den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen (Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG)	
touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen (Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG)	Einliegerwohnungen (Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG)
	Hotelähnliche Residenzen (Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG)

Wohnungen mit
Nutzungsbeschränkung

Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben
(Art. 8 ZWG)

Wohnungen im Rahmen von projektbezogenen Sondernutzungsplänen
(Art. 26 ZWG)

Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten
(Art. 9 Abs. 1 und 2 ZWG)

Erstwohnungen und diesen gleichgestellte Wohnungen (Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG)

- ▲ Eine neue Erstwohnung kann durch Neubau oder durch Umbau einer bestehenden Baute, die noch keine Wohnung war, entstehen
- ▲ Wohnung darf nur durch eine Person mit Wohnsitz genutzt werden
- ▲ Nutzung als Erstwohnung muss im Grundbuch angemerkt werden (deklarative Wirkung)
- ▲ Die Anmerkung umfasst auch den Gebäude- und Wohnungsidentifikator (EGID und EWID)
- ▲ Ein Nutzungswechsel innerhalb dieser Kategorien braucht keine Bewilligung und muss auch nicht gemeldet werden

Einliegerwohnungen (Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG)



- ▶ dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung an Gäste angeboten
- ▶ zu markt- und ortsüblichen Preisen
- ▶ liegt im selben Haus, in welchem der Eigentümer seinen Hauptwohnsitz hat
- ▶ Meldepflicht des Eigentümers für Umnutzung zu Erstwohnung

Hotelähnliche Residenzen (Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG)



- ▶ dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung an Gäste angeboten
- ▶ zu markt- und ortsüblichen Preisen
- ▶ nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers zugeschnitten (kommerzielles Ziel der Drittvermietung; buy-to-use-and-let Konzept)
- ▶ im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet
- ▶ (Eigennutzung durch Eigentümer beschränkt auf höchstens 3 Wochen pro Hauptsaison)
- ▶ Agrotouristische Angebote?

Zweitwohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 ZWG)

▲ Neubau eines Hotels (Art. 8 Abs. 1, 2 und 3 ZWG)

- **Max. 20% (33%) der Hauptnutzfläche** können zu Zweitwohnungen ausgestaltet werden
- Bauliche und funktionale Einheit
- Betrieb kann nur mit dem Ertrag aus der Erstellung solcher Wohnungen wirtschaftlich geführt werden
- Nachweis erbringen, dass Ertrag aus diesen Wohnungen in den Bau oder Betrieb der strukturierten Beherbergung investiert wird (Querfinanzierung)
- **Unabhängiges Gutachten** bringt den Nachweis, dass diese Anforderungen erfüllt sind

▲ Umbau eines Hotels (Art. 8 Abs. 4 ZWG)

- Minimale Bewirtschaftungsdauer von 25 Jahren
- Kann nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden und auch nicht zu touristisch bewirtschafteten Wohnungen umgebaut werden
- **Max. 50% der Hauptnutzfläche** kann zu Zweitwohnungen umgebaut werden
- Kein Fehlverhalten des Eigentümers bzw. des Betreibers
- Keine überwiegenden öffentlichen Interessen stehen entgegen
- **Unabhängiges Gutachten** bringt den Nachweis, dass diese Anforderungen erfüllt sind

Zweitwohnungen in projektbezogenen Sondernutzungsplänen (Art. 26 ZWG)



- ▲ Vor dem 11. März 2012 rechtskräftig genehmigt
- ▲ Sondernutzungsplan enthält die wesentlichen Elemente der Baubewilligung
 - Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen
 - Nutzungsart und Nutzungsmass
- ▲ Änderungen des Sondernutzungsplans sind zulässig, sofern keine Erhöhung des Anteils Zweitwohnungen noch der entsprechenden Hauptnutzfläche

Zweitwohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten (Art. 9 Abs. 1 ZWG)



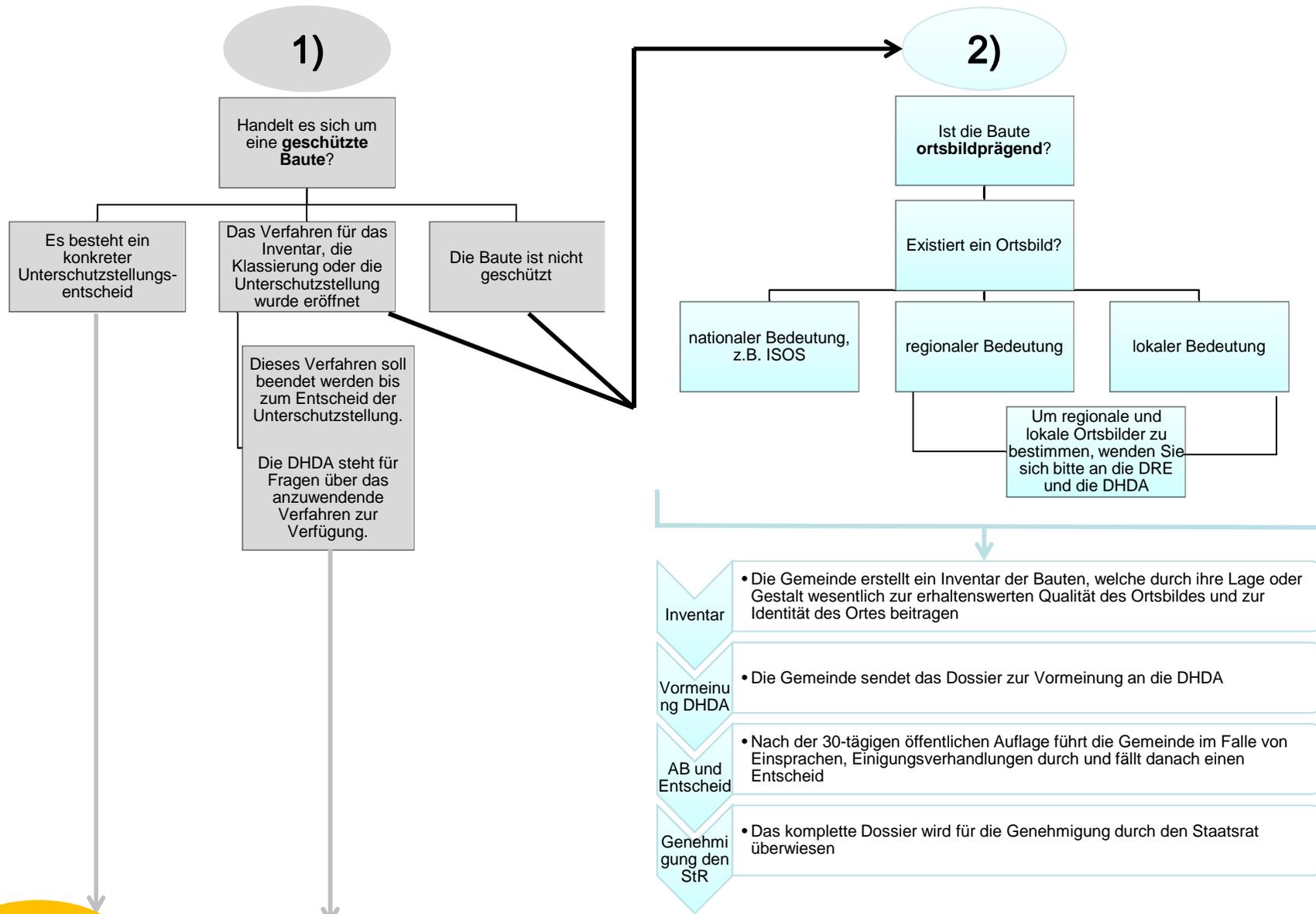
- ▲ Als ortsbildprägende Bauten gelten Bauten, welche durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur Qualität des Ortsbilds und zur Identität des Ortes beitragen
- ▲ Wann gilt eine Baute als geschützt oder ortsbildprägend?
- ▲ Umnutzung in Zweitwohnung innerhalb der Bauzone erlaubt,
 - wenn der Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben
 - wenn eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann
 - wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen stehen entgegen

Wann gilt eine Baute als geschützt oder ortsbildprägend im Sinn von Art. 9 Abs. 1 ZWG?

Anton Ruppen
Adjunkt des Kantonsarchitekten

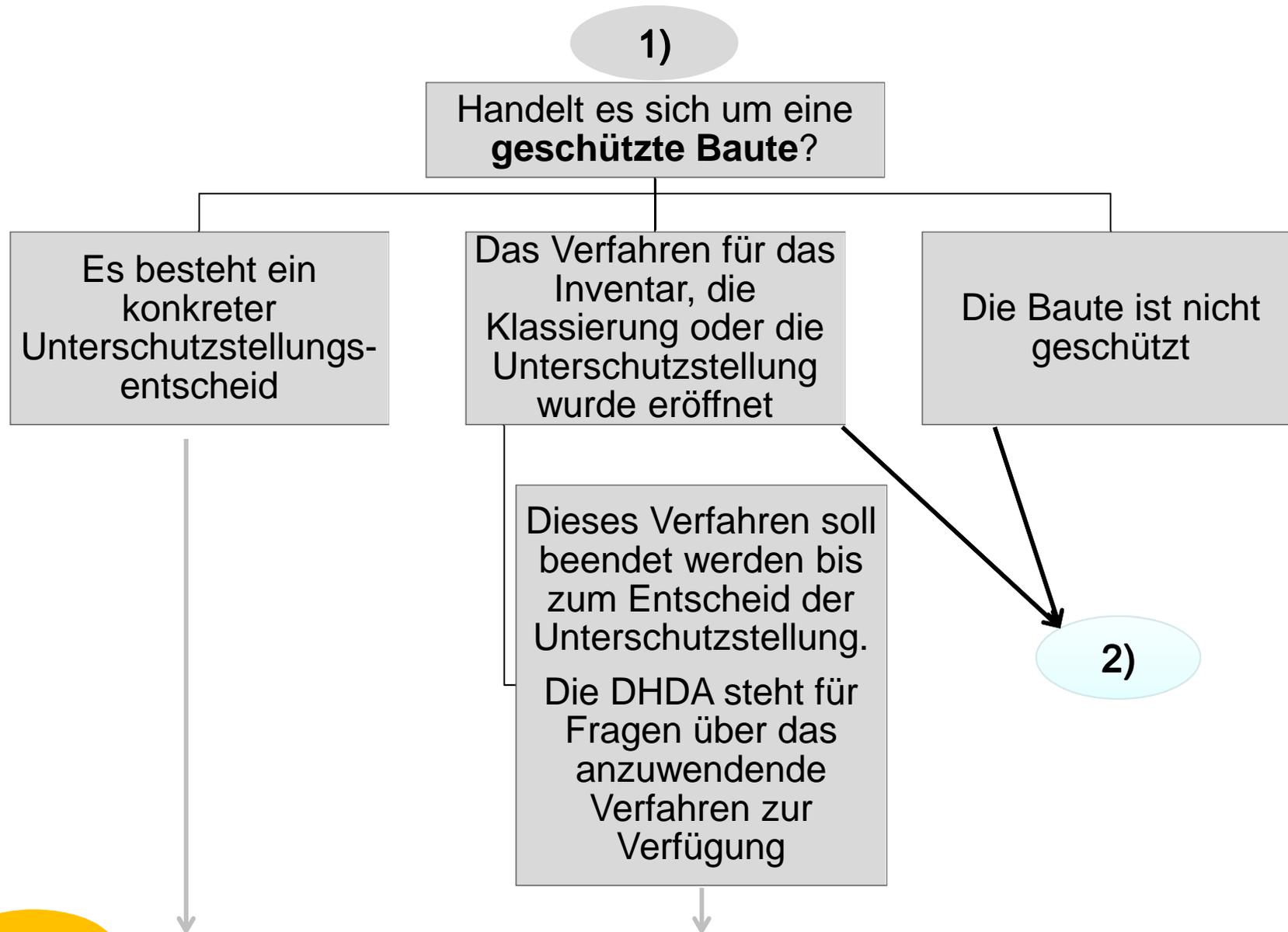


Geschützte oder ortsbildprägende Bauten gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG (innerhalb der Bauzone)



3) Überprüfung der restlichen Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 1 ZWG

Geschützte Bauten gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG (innerhalb der Bauzone)

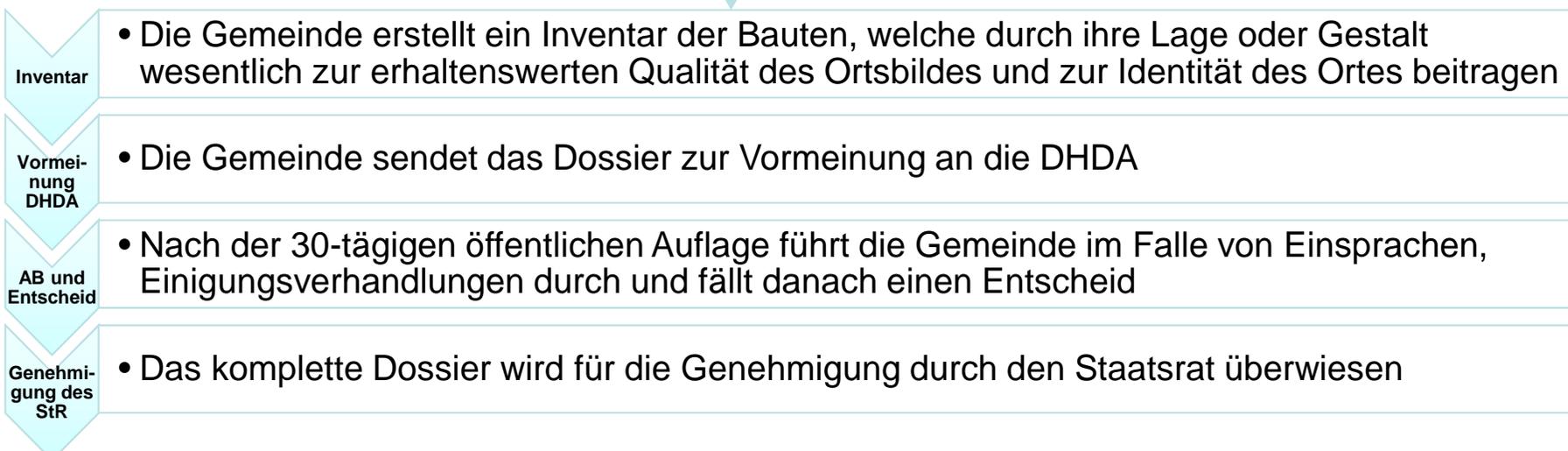


3)

Überprüfung der restlichen Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 1 ZWG

Ortsbildprägende Bauten gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG (innerhalb der Bauzone)

2)



3)

Überprüfung der restlichen Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 1 ZWG



Was darf innerhalb der Bauzone noch bewilligt werden?

Änderungen an bestehenden Wohnbauten

Martin Zurwerra

Dienstchef des Verwaltungs- und
Rechtsdienstes DVER,
Leiter Kompetenzzentrum
Zweitwohnungen



Änderung altrechtlicher Wohnungen innerhalb der Bauzone

Art der Änderung	
Umnutzung	Altrechtliche Wohnung sind in der Art der Wohnnutzung frei (als Erstwohnung oder als Zweitwohnung) (ausser vorbestehende Nutzungsbeschränkung oder Rechtsmissbrauch)
Erneuerung, Umbau	Zulässig im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche (auch zusätzliche Wohnung)
Abbruch und Wiederaufbau	Zulässig im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche (auch zusätzliche Wohnung möglich und evtl. geringfügige Standortverschiebung)
Erweiterung	Zulässig; max. 30% der Hauptnutzfläche (aber ohne zusätzliche Wohneinheit zu schaffen; falls >30% dann muss Erstwohnungseintrag gemacht werden)

Was darf ausserhalb der Bauzone noch bewilligt werden?

Adrian Zumstein

Dienstchef des Verwaltungs-
und Rechtsdienstes DVBU



Ausserhalb der Bauzone (1)

Die Gemeinde kann die Privaten an die KBK verweisen. Dieser obliegt es als zuständiger Behörde, die Privaten zu informieren

Information zu den anwendbaren Grundsätzen:

- Keine wesentliche Änderung; alleinige Anwendung des RPG sowie der RPV insbesondere für
 - «Geschützte Bauten» (9 Abs. 2 ZWG) :
Schützenswerte Bauten gemäss Art. 24d Abs. 2-3 RPG + landschaftsprägende Bauten gemäss Art. 39 Abs. 2-5 RPV (künftig möglich mit der Abänderung des kRPG und neuem kantonalem Richtplan)
 - «Altrechtliche Wohnungen» (11 Abs. 3, 2^{ter} Satz ZWG) : Landwirtschaftszonenwidrig gewordene Bauten mit Wohnraum gemäss 24c RPG und 24d Abs. 1 RPG



Ausserhalb der Bauzone (2)

Die Gemeinde kann die Privaten an die KBK verweisen. Dieser obliegt es als zuständiger Behörde, die Privaten zu informieren

▲ **Information zu den anwendbaren Grundsätzen:**

- Allerdings existieren Spezialfälle (auf welche die Vorschriften der Zweitwohnungsgesetzgebung zusätzlich zu jenen von RPG/RPV zur Anwendung gelangen)
 - Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen (24a RPG)
 - Agrotourismus (24b RPG)
 - Gewerbliche Bauten (37a RPG)
 - Kleinsiedlungen wie z.B. in Weilerzonen (33 RPV)

Aufgaben der Gemeinden

Martin Zurwerra

Dienstchef des Verwaltungs- und
Rechtsdienstes DVER,
Leiter Kompetenzzentrum Zweitwohnungen



Aufgaben der Gemeinden

▲ Bei der Erstellung des Erstwohnungsinventars

- Gemeinde muss **jährlich** ein Wohnungsinventar erstellen (auf dieser Grundlage stellt der Bund den Zweitwohnungsanteil fest)
- **Frist bis 31. Januar** des Folgejahres (Stichtag: 31. Dezember)
- Bis zum 31. März 2017 gilt die Vermutung, dass die Gemeinden gemäss Anhang zur Bundesverordnung mehr einen Zweitwohnungsanteil von >20% aufweisen; Gemeinde kann diese Vermutung widerlegen

Aufgaben der Gemeinden

▲ Im Baubewilligungsverfahren

- Ordnet in der Baubewilligung die Nutzungsbeschränkung mittels **Auflage** an
- Nach Rechtskraft der Baubewilligung, lässt die Gemeinde die Anmerkung der Nutzungsbeschränkung (und gegebenenfalls der Veräusserungsbeschränkung, Art. 8 Abs. 2 ZWG) im Grundbuch vornehmen
- Kann Nutzungsbeschränkung im GWR eintragen
- Eröffnen dem ARE die Baubewilligungen für touristisch bewirtschaftete Wohnungen, für Wohnungen in neuen Hotels oder bei Hotelumbauten und für Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten (Art. 10 Abs. 2 ZWV)

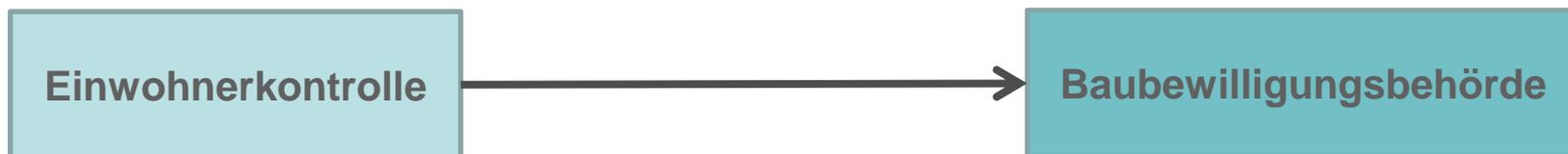
Aufgaben der Gemeinden

▲ Bei unrechtmässiger Nutzung

- Fristansetzung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands
- Nutzungsverbot und Versiegelung bei Nichtbeachtung der Frist
- Ergreift Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (kann Wohnung vermieten)
- Mitglieder der Baubehörden oder deren Mitarbeiter melden der Aufsichtsbehörde Widerhandlungen, von denen sie in ihrer amtlichen Tätigkeit Kenntnis erhalten

Aufgaben der Gemeinden

▲ Meldepflichten



- Personen, die innerhalb der Gemeinde die Wohnung wechseln;
- Personen, die wegziehen;
- Personen, die ihre Niederlassung in eine andere Gemeinde verlegen.



- Eigentumsübergang eines in einer Gemeinde mit >20% Zweitwohnungen gelegenen Grundstücks mit Nutzungsbeschränkung.

Nutzungsbeschränkungen – Inhalt, Änderung, Aufhebung und Sistierung

- ▲ Der **Inhalt** der Nutzungsauflagen ist in Art. 3 ZWV geregelt
- ▲ **Änderung** einer Nutzungsbeschränkung (bedarf einer Baubewilligung):
 - Nutzungsänderung von Erstwohnung oder Erstwohnung gleichgestellte Wohnung in touristisch bewirtschaftete Wohnung
 - Nutzungsänderung innerhalb der beiden Kategorien von touristisch bewirtschafteten Wohnungen
- ▲ **Aufhebung** einer Nutzungsbeschränkung (bedarf einer Baubewilligung):
 - Falls sich Zweitwohnungsanteil unter 20% verringert
- ▲ **Sistierung** einer Nutzungsbeschränkung (max. 2 Jahre mit Verlängerungsoption)
 - wenn diese nicht eingehalten werden kann wegen besonderen Umständen (Tod, Wohnsitzwechsel, Zivilstandwechsel) (Art. 14 Abs. 1 **lit. a** ZWG)
 - wenn Nachweis, dass Wohnung öffentlich ausgeschrieben wurde und erfolglos Personen gesucht wurde, welche die Wohnung rechtmässig nutzen (Art. 14 Abs. 1 **lit. b** ZWG)

Kompetenzzentrum Zweitwohnungen

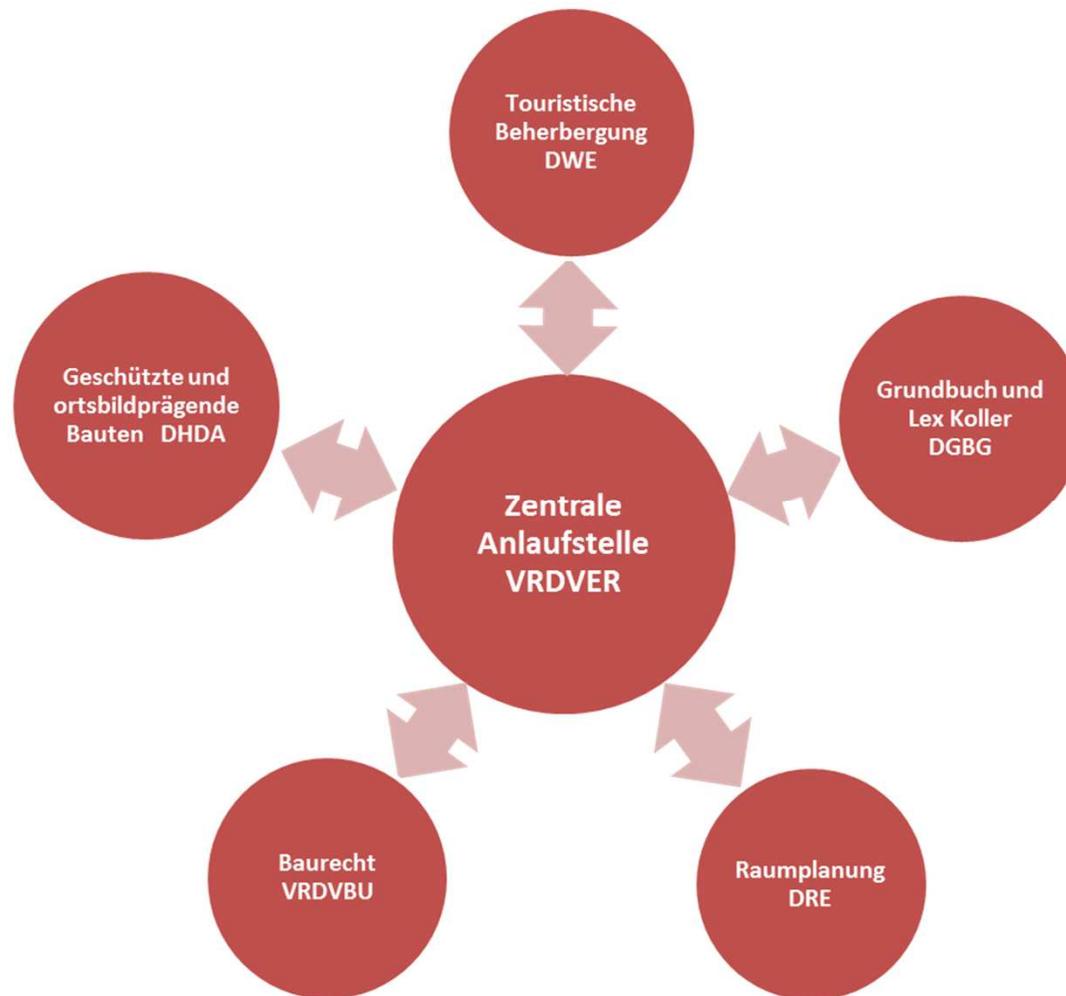
Vorstellung



Martin Zurwerra

Dienstchef des Verwaltungs- und
Rechtsdienstes DVER,
Leiter Kompetenzzentrum Zweitwohnungen

Kompetenzzentrum Zweitwohnungen



Kompetenzzentrum Zweitwohnungen



SAJEET-R2@admin.vs.ch



www.vs.ch/Zweitwohnungsgesetz



027 606 72 61

