

# B.2 Touristische Beherbergung

Staatsratsentscheid: **14.06.2017**

Beschluss durch den Grossen Rat: **08.03.2018**

Genehmigung durch den Bund: **27.04.2020**

Interaktion mit anderen Blättern: **A.1, A.5, A.8, B.1, B.3, B.4, B.5, C.1, C.2, C.3, C.4, C.7, D.1, D.6, E.3**

## Raumentwicklungsstrategie

- 1.4: Die Natur- und Kulturlandschaften erhalten
- 2.1: Den Tourismus in einem ganzheitlichen Ansatz weiterentwickeln
- 2.2: Die internationale Wettbewerbsfähigkeit der alpinen Tourismuszentren fördern
- 2.3: Eine hohe Qualität in Siedlungsgestaltung und Architektur in den touristischen Zentren anstreben
- 2.4: Innovative Formen in der touristischen Beherbergung stärken
- 2.6: Den touristischen Sektor mit einem sich ergänzenden extensiven und intensiven Angebot im ländlichen Raum stärken, indem das Natur-, Landschafts- und Kulturerbe genutzt wird
- 3.1: Die Funktionsfähigkeit und den Bevölkerungsbestand in den Dörfern und Gemeinden erhalten
- 3.4: Der Zersiedelung entgegenwirken, haushälterisch mit dem Boden umgehen und die Siedlung nach innen entwickeln
- 3.6: Die Siedlung begrenzen, um Räume für die Landwirtschaft und die Natur zu bewahren
- 3.7: Die Siedlung und den Verkehr aufeinander abstimmen
- 4.1: Die Anbindung an die Metropolitanräume in der Schweiz und in Europa stärken
- 4.3: Ein leistungsfähiges, wirtschaftliches und umweltfreundliches ÖV-Angebot bereitstellen

## Instanzen

**Zuständig:** DRE

**Beteiligte:**

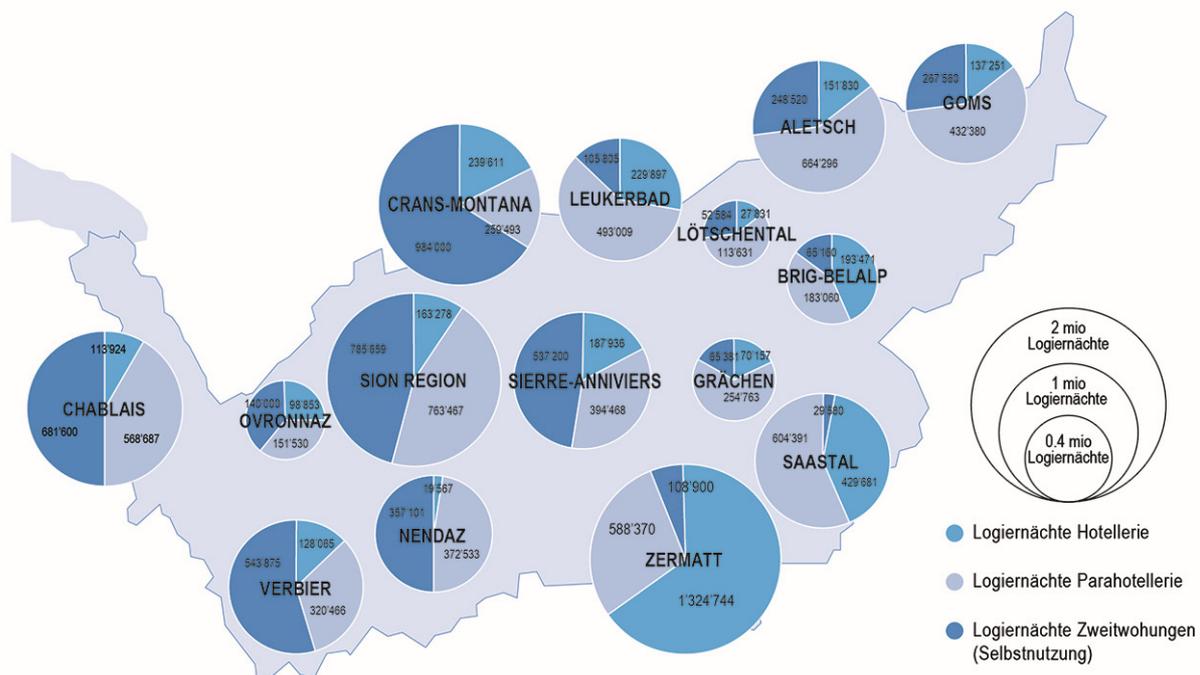
- Bund
- Kanton: DEWK, DFM, DGB, DIB, DLW, DUW, DWFL, DWTI, RDWA, VRDMRU
- Gemeinde(n): Alle
- Weitere: Bergbahnen

## Ausgangslage

Der Begriff der touristischen Beherbergung umfasst die strukturierten Beherbergungsbetriebe (z.B. Hotellerie und Parahotellerie) sowie die Zweitwohnungen im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Touristische Anlagen oder Resorts (Hotelanlagen oder Feriendörfer) sind Projekte mit erheblichen räumlichen Auswirkungen. Dasselbe gilt für innovative Formen der Beherbergung, die eine Sondernutzungsplanung erfordern können (z.B. Baumhäuser).

Der Anteil der Hotellerie an den Logiernächten ist im Wallis mit rund 25% deutlich tiefer als in vergleichbaren Ferienregionen der Schweiz und im internationalen Vergleich gering. Ausserdem zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen dem Ober- und Unterwallis: Zermatt generiert 35% der Logiernächte des Kantons und die Oberwalliser Destinationen erwirtschaften 60% der Logiernächte in den kommerziellen Beherbergungsbetrieben. Im Gegensatz dazu dominiert im französischsprachigen Wallis die nicht kommerzielle Beherbergung.

## B.2 Touristische Beherbergung



Quelle : BHP - Hanser und Partner AG mit Daten des BAK BASEL Economics

Struktur der touristischen Beherbergung in den Walliser Destinationen (2014)

Die touristische Beherbergung im Wallis ist durch kleine verstreute Strukturen und 15 grosse Destinationen geprägt, die zusammen rund 15 Millionen Logiernächte pro Jahr generieren (vgl. Abbildung). Das Wallis verfügt über 65'000 bis 70'000 Zweitwohnungen und rund 700 Hotelbetriebe. Die 15 grossen Destinationen bieten fast 30'000 Hotelbetten, 124'000 Betten in der Parahotellerie und 142'000 Betten in Zweitwohnungen an. Während der Anteil der Hotellerie bei den Logiernächten etwa 25% ausmacht, liegt er bei der Anzahl Betten nur bei knapp 10%. Der Kanton Wallis will die Entwicklung der lokalen Wirtschaft im Bereich der touristischen Beherbergung weiter unterstützen, insbesondere durch die Förderung der kommerziellen Vermietung von klassierten Objekten im Rahmen von zertifizierten Strukturen (Agenturen, Tourismusbüros, Entwicklungsgesellschaften), sowie weiterer Beherbergungsformen (z.B. Agrotourismus).

Die touristischen Beherbergungsbetriebe sind ein fester Bestandteil der Destinationen und über die generierten Logiernächte tragen diese zur Wertschöpfung aller anderen touristischen Unternehmen der Destination bei.

Die Tourismuspolitik des Bundes trägt zur Modernisierung der Beherbergungswirtschaft bei. Diese Unterstützung erfolgt über eine Koordination der Schnittstellen der Förderinstrumente des Bundes, zu denen die Neue Regionalpolitik (NRP), die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) oder auch die Förderung von Innovation, Zusammenarbeit und Wissensaufbau im Tourismus (Innotour) zählen.

Der Tourismus bleibt ein wichtiger Wirtschaftssektor und Hauptstütze im Wallis. Er trägt wie bereits in der Vergangenheit zum Erhalt der Bevölkerung und der wirtschaftlichen Tätigkeiten in den Seitentälern bei. Neben dieser Vision wurde im Rahmen der Tourismuspolitik des Kantons Wallis 2016 als integrierter Bestandteil zu den entsprechenden Schwerpunkten und Zielen eine Verbesserung der tourismuspolitischen Rahmenbedingungen in den betroffenen Sektoralpolitiken, ein qualitatives Wachstum sowie die Marke Wallis festgelegt.

Es ist in erster Linie am Tourismussektor und seinen Betrieben die zukünftigen Herausforderungen zu erkennen und eine entsprechende Strategie festzulegen, um die Entwicklung des Walliser Tourismus weiterzuführen. Der Kanton Wallis möchte den Tourismussektor trotzdem weiterhin proaktiv unterstützen und beabsichtigt, sich in den nächsten Jahren insbesondere in folgenden Themenbereichen zu engagieren: Erhalt des Wintersports, Förderung der ganzjährigen Auslastung durch Entwicklung von Sommerprodukten/Erlebnissen, Flexibilität bei

## B.2 Touristische Beherbergung

der Regulierung, Sensibilisierung der Bevölkerung (insbesondere der Jugend) bezüglich der Bedeutung und der Anliegen des Tourismus und des Bergsports.

Das ZWG vom 20. März 2015, welches am 1. Januar 2016 in Kraft getreten ist, beschränkt den Anteil an Zweitwohnungen auf 20% des Gesamtwohnungsbestands. Das Gesetz löst jedoch das Problem der „kalten Betten“ die fast die Hälfte aller Gästebetten ausmachen, nicht.

Gemeinden, in denen die Grenze von 20% für Zweitwohnungen nicht erreicht ist, die aber im Einzugsbereich eines touristischen Zentrums liegen, müssen ebenfalls Massnahmen zur Bewirtschaftung der Zweitwohnungen und zur Förderung von Erstwohnungen und der strukturierten Beherbergung ergreifen.

Damit Tourismusgemeinden auch als Wohnort attraktiv bleiben, sind spezifische Massnahmen erforderlich. Die Umwandlung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen insbesondere im Dorfkern und an verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen könnte sich als problematisch erweisen: Ein lebendiger, bewohnter Dorfkern trägt erheblich zur Attraktivität eines Tourismusortes als Wohnort bei und ist insbesondere in der Nebensaison von Bedeutung.

Grössere Vorhaben, mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Art. 8 Abs. 2 RPG), müssen auf Ebene des kantonalen Richtplans koordiniert werden. Die Entwicklung einer gemeinsamen Vision und Planung (auf Ebene Destination) ist eine notwendige Grundlage für Resort-Projekte und erleichtert deren Realisierung. Die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes oder eines interkommunalen Richtplans auf regionaler Ebene (Ebene Destination) ist ein gutes Mittel, um Prioritäten festzulegen, die wichtigsten Vorhaben festzulegen und diese an geeigneten Standorten zu planen, wobei die vorhandenen Synergien mit den Infrastrukturen der Destination genutzt werden müssen (z.B. mit Seilbahnen, Schwimmbädern, Golfplätzen). Durch diese Bündelung der Ressourcen kann zudem das Angebot einer Destination attraktiver gestaltet werden.

### Koordination

#### Grundsätze

1. Stärken der Wettbewerbsfähigkeit der Destinationen, indem die Erstellung und Vermarktung von Betten mit einer hohen Auslastung gefördert werden.
2. Entwickeln von Projekten der strukturierten Beherbergung (z.B. Hotels, Resorts) in Übereinstimmung mit den bestehenden touristischen Infrastrukturen der Destination (z.B. mit Seilbahnen, Schwimmbädern, Golfplätzen).
3. Fördern von innovativen und alternativen Beherbergungsformen, welche dazu beitragen, die touristische Attraktivität einer Region zu stärken.
4. Realisieren neuer touristischer Beherbergungsanlagen, die den „Leitlinien der örtlichen Tourismuspolitik“ und den kommunalen Entwicklungsabsichten entsprechen.
5. Bewahren der für die Entwicklung der touristischen Beherbergung und Infrastruktur notwendigen strategischen Bereiche.
6. Erhalten der Attraktivität der Tourismusgemeinden als Wohnorte.
7. Verlangen eines Sondernutzungsplanes für Projekte, die einen Umweltverträglichkeitsbericht gemäss UVPV erfordern.

#### Vorgehen

##### Der Kanton:

- a) begleitet die Gemeinden bei der Erarbeitung der „Leitlinien der örtlichen Tourismuspolitik“ und der kommunalen Entwicklungsabsichten;

## B.2 Touristische Beherbergung

- b) beurteilt anhand der erläuternden Berichte der Zonennutzungspläne (ZNP) und der interkommunalen Richtpläne die Übereinstimmung der geplanten Projekte mit der für die Destination ausgearbeiteten touristischen Entwicklungsstrategie und den Bedürfnisnachweis;
- c) vergibt Finanzhilfen (z.B. Investitionskredite, Zuschüsse für die Tourismusförderung, NRP, Vergabe von zinslosen Darlehen) unter Berücksichtigung der von der/den Gemeinde(n) in der kommunalen (interkommunalen) Planung festgelegten Zielsetzungen.

### Die Gemeinden:

- a) legen die für die touristische Entwicklung notwendigen strategischen Flächen anhand der „Leitlinien der örtlichen Tourismuspolitik“ und ihrer kommunalen Entwicklungsabsichten fest, falls notwendig mittels eines interkommunalen Richtplans;
- b) scheidet für die grossen touristischen Beherbergungsprojekte in ihren Nutzungsplänen eine Zone für touristische Aktivitäten gemäss Art. 15 RPG im Siedlungsgebiet aus und gewährleistet deren Verfügbarkeit, indem die für ihre Entwicklung notwendigen strategischen Perimeter gesichert werden;
- c) scheidet für innovative und alternative Beherbergungsformen, welche der Zweitwohnungsgesetzgebung entsprechen, Zonen für touristische Aktivitäten gemäss Art. 18 RPG aus, unter Wahrung des grundlegenden Prinzips der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Diese Zonen halten die folgenden Kriterien ein:
  - das Projekt ist aufgrund seiner Lage gegeben und/oder erlaubt die Wiederinstandstellung oder die Inwertsetzung einer bestehenden Einrichtung oder resultiert aus einem Variantenstudium;
  - das alternative Angebot ist für einen wettbewerbsfähigen Nischenmarkt bestimmt und trägt zur touristischen Attraktivität der Region bei;
  - die potenziellen Konflikte mit der Raumentwicklung, der Landwirtschaft, dem Wald, der Umwelt (z.B. Störfälle, Lärm, Gewässer), dem Natur- und der Landschaftsschutz (z.B. BLN, IVS, ISOS, Biotope), dem Gewässerraum, den Anlagen Dritter und den Naturgefahren wurden mittels einer Umweltnotiz beurteilt. Die Integration des Vorhabens in das Landschafts- und Siedlungsbild kann gewährleistet werden;
  - die Einzonung erfolgt projektbezogen mittels eines Sondernutzungsplans. Falls das Vorhaben innerhalb einer festgelegten Frist nicht realisiert wird, werden die betroffenen Flächen automatisch wieder der ursprünglichen Nutzung zugeführt;
  - die Zuständigkeit für die Erteilung der Baubewilligungen innerhalb der Zonen für touristische Aktivitäten, die sich ausserhalb des überbauten Gebiets befinden (Art. 18 RPG), wird von der Gemeinde an den Kanton (Kantonale Baukommission) delegiert;
  - der vollständige Rückbau der Anlagen und der Einrichtungen nach Beendigung des Betriebs ist sichergestellt.
- d) erarbeiten einen Sondernutzungsplan, falls der Perimeter der touristischen Beherbergungsprojekte unter die Definition von Grundsatz 7 fällt;
- e) prüfen die Möglichkeiten bestehende Strukturen weiter zu nutzen, identifizieren die wichtigsten Hotels an strategischen Standorten und definieren Massnahmen für deren Schutz (z.B. Festlegung von Hotelzonen);
- f) fördern eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen und unterstützen die Hotellerie und günstige Erstwohnungen durch Ergreifen der entsprechenden Massnahmen (z.B. Analyse der Baulandreserven und die Anpassung der raumplanerischen Instrumente, Festlegung von Planungszonen, Definition eines maximalen Anteils an Zweitwohnungen);
- g) beobachten die Entwicklung der Situation in Bezug auf die touristische Beherbergung und führen die erforderlichen Erhebungen durch;

## B.2 Touristische Beherbergung

- h) erstellen ein Inventar des baulichen Erbes (gemäss Art. 8 und ff des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz), welches unverzichtbar für eine eventuelle Identifizierung von schutzwürdigen oder ortsbildprägenden Bauten gemäss Art. 9 Abs. 1 und 2 ZWG ist.

### **Einzuhaltende Bedingungen für die Festsetzung (Grossprojekte, Resorts)**

Grosse touristische Beherbergungsprojekte mit einem Flächenbedarf von mehr als 10'000 m<sup>2</sup>, oder die einen Umweltverträglichkeitsbericht gemäss UVPV erfordern, haben erhebliche Auswirkungen auf die Raumordnung. Diese müssen in der Kategorie «**Festsetzung**» klassiert sein, bevor die Zonennutzungsplan- und Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Ein Projekt mit erheblichen Auswirkungen auf die Raumordnung und die Umwelt wird der Kategorie «Festsetzung» zugeordnet, wenn im Rahmen der Koordination nachgewiesen ist, dass dieses die folgenden Bedingungen und Kriterien erfüllt:

- I. das Projekt stimmt nachweislich mit den „Leitlinien der örtlichen Tourismuspolitik“ und den kommunalen Entwicklungsabsichten überein, entspricht einem regionalen Bedürfnis und ist, falls es gemeindeübergreifende Auswirkungen hat, in einem interkommunalen Richtplan enthalten;
- II. die Synergien mit den bestehenden touristischen Infrastrukturen der Destination und der Region sind identifiziert und werden genutzt und das Projekt ist in deren unmittelbaren Umgebung angesiedelt;
- III. die potenziellen Konflikte mit der Raumentwicklung, der Landwirtschaft, dem Wald (Schutzwald oder nicht), der Umwelt (z.B. Störfälle, Lärm, Wasser), dem Natur- und Landschaftsschutz (z.B. BLN, IVS, ISOS, Biotope), dem Gewässerraum, den Anlagen Dritter sowie mit den Naturgefahren wurden identifiziert und die Integration des Projektes in das Landschafts- und Siedlungsbild kann gewährleistet werden;
- IV. das Projekt befindet sich in der Nähe der bestehenden (privaten oder öffentlichen) Verkehrsnetze und ist genügend erschlossen, um das voraussichtliche Verkehrsvolumen bewältigen zu können.

### **Dokumentation**

DHDA, **Bauliches Erbe – Leitfaden für die Gemeinden – Inventarisierung, Klassierung, Unterschutzstellung**, 2017

Kanton Wallis, **Tourismuspolitik des Kantons Wallis**, 2016

DVER, **Entwicklungsstrategie für die touristische Beherbergung**, 2013