



Regierungsrat des Kantons Uri

Auszug aus dem Protokoll

10. November 2020

Nr. 2020-687 R-330-21 Interpellation Adriano Prandi, Altdorf, zur Umsetzung Zweitwohnungsgesetz - aktueller Stand; Antwort des Regierungsrats

I. Ausgangslage

Am 26. August 2020 reichte Landrat Adriano Prandi, Altdorf, zusammen mit der mitunterzeichneten Landrätin Eveline Lüönd, Schattdorf, eine Interpellation zur Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes ein.

Am 1. Januar 2016 ist das Zweitwohnungsgesetz (ZWG; SR 702) in Kraft getreten. Dabei ergeben sich für den Kanton, aber auch für die Gemeinden verschiedene Aufgaben. Besondere baurechtliche Konsequenzen hat das ZWG für Gemeinden, bei denen der festgestellte Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent liegt. In diesen Gemeinden dürfen neue Zweitwohnungen nur unter strengen Auflagen und Ausnahmen bewilligt werden. Sie sind grundsätzlich verboten. Im Kanton Uri ist das zurzeit bei den Gemeinden Seelisberg, Bauen, Spiringen, Unterschächen, Gurtnellen, Wassen, Göschenen, Andermatt, Hospental und Realp der Fall. Die Interpellation hat zum Ziel, eine Bilanz über die (Aus-)Wirkungen des ZWG zu ziehen.

Gestützt auf Artikel 127 der Geschäftsordnung des Landrats (GO; RB 2.3121) stellt Landrat Adriano Prandi vier Fragen.

II. Antwort des Regierungsrats

1. Welche Erfahrungen hat der Regierungsrat mit der bisherigen Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes gemacht?

Die Zweitwohnungsgesetzgebung setzt die angenommene Zweitwohnungsinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» vom 11. März 2012 um. Das ZWG bringt einschneidende bau- und planungsrechtlichen Konsequenzen für die Hälfte der Urner Gemeinden mit sich. In der überwiegenden Mehrheit dieser Gemeinden hat allerdings nie ein übermässiger Zweitwohnungsbau stattgefunden. Der in diesen Gemeinden vorhandene hohe Anteil an Zweitwohnungen ist vielmehr auf die Abwanderung der vergangenen Jahrzehnte und weitere strukturelle Herausforderungen in diesen Gemeinden zurückzuführen.

Die Wirkungskontrolle zur Zweitwohnungsgesetzgebung ist gemäss Artikel 19 ZWG eine Aufgabe, mit der die zuständigen Bundesämter beauftragt sind. Dabei werden insbesondere die Auswirkungen auf die touristische und regionalwirtschaftliche Entwicklung der betroffenen Regionen untersucht. Diese Berichterstattung an den Bundesrat erfolgt erstmals vier Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes und wird somit voraussichtlich im kommenden Jahr vorliegen.

In den wenigen «Zweitwohnungsgemeinden» im Kanton Uri mit einer grösseren Dynamik im Bau- und Immobilienmarkt sind die Wirkungen insbesondere auf die Bauten und Nutzungen in den bestehenden Quartieren und Dorfkernen komplex und vielschichtig. So ist etwa die Umnutzung einer altrechtlich bestehenden Wohnung, also einer, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war, in der Art der Wohnnutzung frei (Art. 10 bzw. 11 ZWG). Sie kann also weiterhin sowohl als Erst- wie auch als Zweitwohnung genutzt werden. Hier wird zu beobachten sein, ob durch das ZWG beispielsweise Fehlanreize verstärkt werden, die zu unerwünschten Entwicklungen in diesen Gebieten führen. Dies wäre unter Umständen dann der Fall, wenn die Nutzung einer bestehenden Wohnung als Zweitwohnung ökonomisch vorteilhafter ist als die Nutzung als Erstwohnung. So könnte sich daraus eine vermehrte Entleerung von Dorfkernen entwickeln, weil diese bestehenden Gebäude bzw. Wohnungen vorwiegend als Zweitwohnungen genutzt werden. Eine ähnliche Problematik kann sich auch bei bestehenden Hotels oder anderen günstigeren Beherbergungsinfrastrukturen in bestehenden Gebäuden ergeben.

Die Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung im Vollzug ist für sämtliche Gemeinden anspruchsvoll. Dies insbesondere deshalb, weil die Gesetzgebung dazu umfangreich und komplex ist. Trotzdem sind die Erfahrungen im Bereich des Vollzugs grundsätzlich positiv. Die betroffenen Gemeindebaubehörden nehmen mit Unterstützung der Justizdirektion diese Aufgabe gesetzeskonform wahr.

2. *Welche Massnahmen zur Förderung einer besseren Auslastung der Zweitwohnungen sowie zur Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen wurden festgelegt? Welche Wirkungen haben diese Massnahmen erzielt? Erkennt die Regierung Bedarf für weitere Massnahmen in diesem Bereich?*

Der kantonale Richtplan setzt die Bestimmung von Artikel 3 Absatz 2 ZWG im Kapitel 4.7 Touristische Zweitwohnungen um. Der Fokus liegt dabei auf Gemeinden, bei denen eine intensivere touristische Entwicklung im Vordergrund steht. Namentlich in den Gemeinden des Urserntals sowie in der Gemeinde Seelisberg. Der Kanton legt zusammen mit den Gemeinden die Ziele und Strategien zum Umgang mit Zweitwohnungen fest, und die Gemeinden erlassen im Rahmen der kommunalen Planungen Massnahmen in folgenden Bereichen:

- Förderung von Massnahmen für bewirtschaftete Betten
- Beschränkung der Zweitwohnungen in den Bauordnungen und im Nutzungsplan
- Förderung von Erstwohnungen in den Bauordnungen und im Nutzungsplan
- Abgaben (Lenkungsabgabe, Zweitwohnungssteuer)
- Weitere Massnahmen wie Umzonungen oder Einzonungen, aktive Baulandpolitik (Kantonaler Richtplan, Abstimmungsanweisung 4.7-1)

Die Ziele und Strategien werden insbesondere im kommunalen Siedlungsleitbild durch die Gemeinde

festgelegt. In den Gemeinden Andermatt und Realp liegt bereits ein Siedlungsleitbild vor. In den Gemeinden Hospental und Seelisberg fehlt dieses noch.

Um ein genügendes Angebot an Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern und ein angemessenes Verhältnis zwischen dauernd bewohnten Wohnungen und Zweitwohnungen zu erreichen, können die Gemeinden Erst- und Zweitwohnungsanteile festlegen oder gleichwertige Regelungen treffen (Art. 89 Planungs- und Baugesetz [PBG]; RB 40.1111). Die Gemeinden Andermatt und Hospental haben in ihren Nutzungsplanungen Gebiete mit einem minimalen Erstwohnungsanteil ausgeschrieben.

Auch in Gemeinden, die nicht so stark von einer Dynamik im Bau- und Immobiliensektor betroffen sind, ist es wichtig, Massnahmen vorzukehren, um die Belebung von Ortskernen zu fördern. Der Kanton hat dazu zusammen mit den Gemeinden und mit Unterstützung des Bunds im Modellvorhaben Wohnraumförderung (2014 bis 2018) spezifische Massnahmen geprüft und umgesetzt. Diese sind auf der «Infoplattform Wohnraumförderung» (ur.ch/wohnraumfoerderung) ersichtlich und beinhalten auch Massnahmen, wie Gemeinden vorgehen können, damit ihre Zweitwohnungen im Dorf besser genutzt werden.

Aus heutiger Sicht wird kein zusätzlicher Bedarf an Massnahmen in diesem Bereich erkannt.

3. *Stellte die Regierung allfällige Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen im Sinne von Art. 12 ZWG fest und wurden dagegen Massnahmen ergriffen? Wenn ja, welche?*

Die Baubehörde der Gemeinde vollzieht das Zweitwohnungsgesetz, soweit nicht eine andere Behörde zuständig ist (Art. 114a PBG). Dem Regierungsrat sind keine Missbräuche und, soweit nicht bereits erwähnt, unerwünschte Entwicklungen bekannt. Dementsprechend wurden auch keine weiteren Massnahmen ergriffen. Der Regierungsrat ist aber bereit, den durch den Bund in Aussicht gestellten Wirkungsbericht, die darin enthaltenen Erkenntnisse und die vorgeschlagenen Massnahmen mit Blick auf die spezifischen Verhältnisse im Kanton Uri zu überprüfen, gezielt weitere Abklärungen zu treffen und gegebenenfalls zusammen mit den Gemeinden weitere Massnahmen zu prüfen.

4. *Wie nimmt die Justizdirektion ihre Aufsichtsfunktion wahr? Welche konkreten Aufgaben und Kompetenzen hat die Justizdirektion? Wie oft wurden von der Gemeinde erteilte Baubewilligungen geprüft und wie oft solche zurückgewiesen?*

Der Regierungsrat beaufsichtigt den Vollzug der Gesetzgebung über die Zweitwohnungen (Art. 3 Abs. 2 PBG). In seiner Funktion als Aufsichtsbehörde betrachtet er es als seine ständige Aufgabe, die Gemeindebaubehörden beim Gesetzesvollzug zu unterstützen. Dies erfolgt einerseits durch die Justizdirektion im Rahmen von Baugesuchs-Vorabklärungen oder dann im eigentlichen Baubewilligungsverfahren. Für einen gesetzeskonformen Vollzug werden zudem Materialien und Vorlagen des Bunds und anderer Kantone weitervermittelt, was einen einheitlichen, rechtskonformen Vollzug gewährleistet. Zusätzlich bildet die Umsetzung des ZWG ein regelmässiges Traktandum bei den jährlichen Urner Baubehördentagungen. Quantitative Angaben zur Anzahl der im Hinblick auf das ZWG geprüften Baugesuche bestehen nicht.

Mitteilung an Mitglieder des Landrats (mit Interpellationstext); Mitglieder des Regierungsrats; Rathauspresse; Standeskanzlei; Amt für Raumentwicklung; Direktionssekretariat Justizdirektion und Justizdirektion.

Im Auftrag des Regierungsrats

Standeskanzlei Uri

Der Kanzleidirektor

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by the letters 'B' and 'C' with a period, likely representing 'D. B. C.' or a similar name.