



Gemeinde
Hospental

Teilrevision der Nutzungsplanung «Zweitwohnungsthematik»

Anpassung Bau- und Zonenordnung

Mitwirkung

R+K

Die Raumplaner.

**R+K
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

375-13
18. Juni 2026

30 Tage öffentlich aufgelegt vom bis am

Von der offenen Dorfgemeinde erlassen am.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr.
genehmigt am.....

Der Kanzleidirektor

.....

3. KAPITEL NUTZUNGSPLAN

6. ABSCHNITT Erstwohnungsanteil und Zweitwohnungen

Artikel 32 Zweck

¹Der EWA (Erstwohnungsanteil) bezweckt die Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und dient der Sicherung des Wohnraums für die ständige Wohnbevölkerung.

²Die Gemeinde stützt sich dabei auf Art. 12 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG, SR 702) und trifft ergänzende Vorschriften zur Begrenzung unerwünschter Entwicklungen im Zusammenhang mit altrechtlichen Wohnungen. Der EWA stellt sicher, dass bei Neubauten, wesentlichen Umbauten sowie Umnutzungen ein ausreichender Anteil an Erstwohnungen erhalten oder geschaffen werden.

Artikel 33 Geltungsbereich

Die Vorschriften zur Regelung des Erstwohnungsanteils gelten für folgende Bauzonen: Kernzone (Erhaltung) K, Wohnzonen W2 / W2 K, Wohn- und Gewerbezone WG2 / **WG4** sowie Gewerbezone G.

Artikel 34 Grundsätze

¹Soweit im vorliegenden Gesetz nichts anderes festgelegt ist, gelten die Begriffe des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) und der Zweitwohnungsverordnung (Z WV, SR 702.1).

²Wohnungen, die gestützt auf bisheriges Recht als Erstwohnungen bewilligt wurden, unterliegen weiterhin einer Nutzungspflicht als Erstwohnungen.

³An den Erstwohnungsanteil werden nur Wohnungen angerechnet, die gemäss Artikel 2 Absatz 2 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) als Erstwohnungen gelten oder nach Artikel 2 Absatz 3 ZWG einer Erstwohnung gleichgestellt sind. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Art. 7 ZWG) sowie Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 ZWG) werden nicht an den Erstwohnungsanteil angerechnet.

⁴Ein wesentlicher Umbau liegt vor, wenn die Nutzung oder die Raumeinteilung erheblich verändert wird.

Artikel 35 Minimaler Erstwohnungsanteil

¹Bei Abbruch und Neubau und wesentlichen Umbauten ist mindestens ein Anteil von 50 % der neuen Hauptnutzfläche (HNF) als Erstwohnungen zu nutzen.

²Mindestens 50 % des in Absatz 1 geforderten Erstwohnungsanteils sind als Wohnungen mit einer HNF von 80 m² oder mehr zu realisieren.

Artikel 36 Besondere Fälle

¹Werden bestehende Wohneinheiten umgebaut, ausgebaut, erweitert oder umgenutzt, gelten die Bestimmungen über den Erstwohnungsanteil **nur**, wenn **entweder:**

- a) Die neu erstellte HNF mehr als 30 % der vorbestehenden beträgt, oder**
- b) Die neu erstellte HNF mehr als 80 m² misst.**

²Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die gesamte Hauptnutzfläche als Erstwohnung zu nutzen, **sofern die Umnutzung oder Erweiterung nach Absatz 1 dem Erstwohnungsanteil unterliegt.**

³Die Bestimmungen über den Erstwohnungsanteil finden auf Gebäude, die gemäss kantonalem Schutzinventar unter Schutz stehen, keine Anwendung. Diese Ausnahme gilt nicht für Ortsbildprägende Bauten.

Artikel 37 Mehrere Bauten, mehrere Parzellen

¹Werden auf einer Parzelle mehrere Bauten erstellt, kann der Erstwohnungsanteil in einem einzigen Gebäude zusammengefasst oder in einzelnen Bauten realisiert werden, sofern die Verwirklichung der Erstwohnungen vorgängig oder gleichzeitig erfolgt.

²Unmittelbar aneinander angrenzende Parzellen können bei Neubauten zur Errechnung des Erstwohnungsanteils zusammengefasst und es können die vorgeschriebenen Minimalanteile aller Grundstücke auf nur einer Parzelle realisiert werden, sofern die Verwirklichung der Erstwohnungen vorgängig oder gleichzeitig erfolgt.

Artikel 37a Baubewilligungspflichtige Umnutzung

Die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen oder zu Zweitwohnungen gilt als baubewilligungspflichtige Nutzungsänderung.

Artikel 37b Beschränkung der Umnutzung im Bestand

¹Stellt der Gemeinderat im Rahmen des jährlichen Controllings gemäss Artikel 39 Abs. 4 fest, dass der Anteil an Zweitwohnungen im Geltungsbereich nach Artikel 33 die Marke von 55% überschreitet und andere Massnahmen zur Begrenzung der Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen in Zweitwohnungen nicht ausreichen, hält der Gemeinderat diesen Sachverhalt mit Beschluss fest.

²Mit der Publikation des Feststellungsbeschlusses im Amtsblatt ist die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen im Geltungsbereich nach Artikel 33 grundsätzlich verboten.

³Vom Verbot ausgenommen sind Gebäude nach Artikel 36 Absatz 3 sowie die in Artikel 37c genannten Ausnahmefälle.

⁴Diese Regelung bleibt in Kraft, bis der Gemeinderat deren Aufhebung beschliesst. Der Aufhebungsbeschluss ist im Amtsblatt zu publizieren.

Artikel 37c Ausnahmen

¹In begründeten Härtefällen (z.B. Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust) kann die Baukommission die Nutzung einer Erstwohnung als Zweitwohnung für maximal drei Jahre bewilligen.

²In besonderen Fällen, wie vorübergehender Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen, gesundheitlichen oder ähnlichen Gründen, kann die Baukommission ebenfalls eine befristete Zweitwohnungsnutzung von bis zu drei Jahren gestatten.

³Stirbt ein Eigentümer einer Erstwohnung, die er als ständigen Wohnsitz benutzt hat, so gilt für die Rechtsnachfolger Folgendes:

- a) Die gesetzlichen Erben dürfen die Wohnung als Zweitwohnung nutzen.**
- b) Die Wohnung darf als Erstwohnung vermietet werden.**
- c) Die Wohnung darf als Erstwohnung veräussert werden. Ein Verkauf als Zweitwohnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass trotz ernsthafter und dokumentierter Bemühungen während mindestens drei Jahren kein Verkauf als Erstwohnung zu ortsüblichen Bedingungen möglich war. Diese Ausnahme gilt nicht, sofern ein Umnutzungsverbot nach Artikel 37b Abs. 2 in Kraft ist.**

⁴Die befristete Vermietung einer Erstwohnung als Zweitwohnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass trotz ernsthafter und dokumentierter Bemühungen eine Vermietung oder ein Verkauf als Erstwohnung zu ortsüblichen Bedingungen nicht möglich war. Die Bewilligung wird für maximal drei Jahre erteilt.

⁵Die dreijährige Frist gemäss Absatz 1, 2 und 4 ist erneuerbar, sofern die Voraussetzungen für die Erteilung noch erfüllt sind. Werden während der Bewilligungsdauer die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt, wird die Bewilligung entzogen.

Artikel 38 Verfahren

¹Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat der Gesuchsteller die Erstwohnungen in den Baugesuchsplänen als solche zu kennzeichnen.

²Die Zweckbestimmung der Erstwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicher zu stellen. Dieselbe Regelung findet bei Ausnahmen Anwendung.

³Die Auflage ist nach Rechtskraft der Baubewilligung von der Baukommission auf Kosten des Gesuchstellers beim Grundbuchamt zur Anmerkung anzumelden.

Artikel 39 Kontrolle

¹Die Gemeinde führt ein öffentliches Register, aus dem der Wohnungseigentümer und der Wohnungsbenützer der Erstwohnungen hervorgeht.

²Die Erstwohnungseigentümer sind verpflichtet, der Gemeinde die erforderlichen Angaben zu erteilen.

³Die Baukommission führt über die Einhaltung der Erstwohnungsanteile periodisch Kontrollen durch. Sie kann dazu auf die Daten der Einwohnerkontrolle zurückgreifen.

⁴Im Rahmen eines jährlichen Controllings prüft die Gemeinde den Anteil an Zweitwohnungen im Geltungsbereich gemäss Artikel 33.

A1 Anhang 1

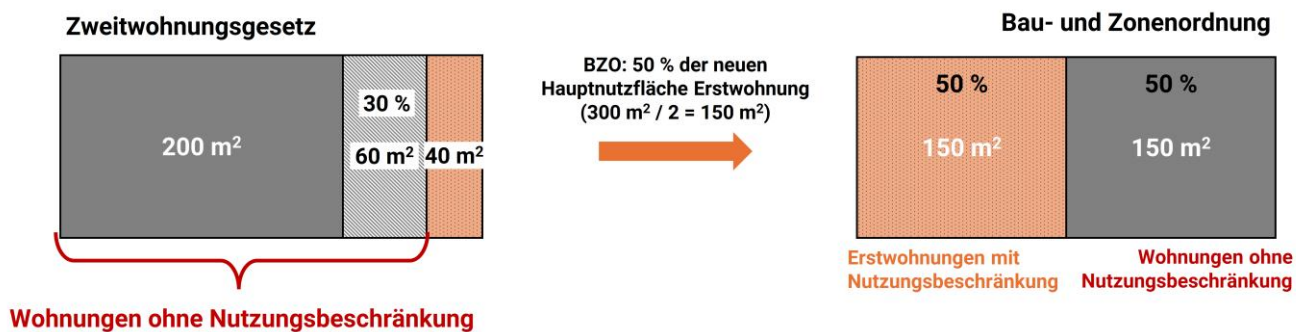
A1.3 Beispiel Berechnung Erstwohnungsanteil

Beispiel 1:

Wohnfläche bestand: 200 m²

Zulässige Erweiterung gemäss ZWG: + 30% → 260 m²

Wohnfläche nach Umbau: 300 m²



Beispiel 2:

Wohnfläche bestand: 100 m²

Zulässige Erweiterung gemäss ZWG: + 30% → 130 m²

Wohnfläche nach Umbau: 300 m²

