



Gemeinde
Hospental

Teilrevision der Nutzungsplanung «Zweitwohnungsthematik»

Synopsis 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

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

.....

Rechtskräftige BZO		Entwurf Ergänzung BZO		Erläuterung
6. Abschnitt	Erstwohnungsanteil	6. Abschnitt	Erstwohnungsanteil und Zweitwohnungen	
Artikel 32	Zweck	Artikel 32	Zweck	<i>Präzisierung ortsansässige Bevölkerung und Verweis auf das ZWG.</i>
Der EWA (Erstwohnungsanteil) bezweckt, im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung und einer geordneten nachhaltigen Entwicklung sowie mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven der Gemeinde Hospental einen minimalen Erstwohnungsanteil (EWA) festzusetzen.		¹ Der EWA (Erstwohnungsanteil) bezweckt die Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und dient der Sicherung des Wohnraums für die ständige Wohnbevölkerung. ² Die 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	Artikel 33	Geltungsbereich	<i>Ergänzung WG4</i>
Die Vorschriften zur Regelung des Erstwohnungsanteils gelten für folgende Bauzonen: Kernzone (Erhaltung) K, Wohnzonen W2 / W2 K, Wohn- und Gewerbezone WG2 sowie Gewerbezone G.		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	Begriffe	Artikel 34	Grundsätze-Begriffe	<i>Die Begriffsbestimmungen werden neu konsequent an die Definitionen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen</i>
¹ Als Erstwohnung im Sinne dieser Vorschriften sind folgende Wohneinheiten anrechenbar:		¹ Soweit im vorliegenden Gesetz nichts anderes festgelegt ist, gelten die Begriffe des Bundesgesetzes über		

Rechtskräftige BZO	Entwurf Ergänzung BZO	Erläuterung
a) Wohneinheiten, die von Personen mit steuerrechtlichem Wohnsitz in der Gemeinde Hospental bewohnt werden; b) Wohneinheiten, die von Personen ohne steuerrechtlichen Wohnsitz in Hospental bewohnt werden, sofern diese Personen sich in Hospental zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken aufhalten. In Zweifelsfällen haben diese Personen das mit einer Aufenthaltsbewilligung, einem entsprechenden Arbeitsvertrag oder auf andere geeignete Weise nachzuweisen. Zu dieser Gruppe Wohneinheiten gehören insbesondere Personalwohnungen, Personalwohnräume und dergleichen; c) Den Wohneinheiten gleichgestellt sind gewerblich und dienstleistungsmässig genutzte Räumlichkeiten, wie Hotels, Gruppenunterkünfte, Zimmervermietungen, Büros, Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsräume und dergleichen. Dabei wird eine Fläche von mindestens 100 m² dieser Nutzung als Wohneinheit angerechnet. ²Alle übrigen Wohneinheiten gelten als Zweitwohnungen, insbesondere auch solche, die zu Hotelbetrieben gehören (Aparthotels). Dabei ist es unerheblich, ob derjenige, der die Zweitwohnung nutzt, Eigentümer oder Mieter ist, ob die Wohneinheit möbliert oder unmöbliert ist oder ob sie bloss vorübergehend oder dauernd vermietet wird.	Zweitwohnungen (ZWG) und der Zweitwohnungsverordnung (ZWV, 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 <u>nicht</u> an den Erstwohnungsanteil angerechnet. ⁴Ein wesentlicher Umbau liegt vor, wenn die Nutzung oder die Raumeinteilung erheblich verändert wird.	<i>(ZWG) und der zugehörigen Verordnung (ZWV) angelehnt. Dadurch wird sichergestellt, dass die kommunalen Vorschriften mit dem übergeordneten Recht übereinstimmen.</i> <i>Präzisierung, welche Wohnungen an den Erstwohnungsanteil angerechnet werden können.</i> <i>Touristisch bewirtschaftete Wohnungen und Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben dürfen gemäss Zweitwohnungsgesetz auch in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % erstellt werden. Da sie nicht der dauerhaften Wohnnutzung durch die ständige Wohnbevölkerung dienen, können sie nicht an den Erstwohnungsanteil angerechnet werden.</i> <i>Erstwohnungsanteil kommt erst zur Anwendung, wenn ein wesentlicher Umbau vorliegt.</i>

Rechtskräftige BZO		Entwurf Ergänzung BZO		Erläuterung
Artikel 35	Minimaler Erstwohnungsanteil	Artikel 35	Minimaler Erstwohnungsanteil	
¹ Für die Bauzonen innerhalb des Geltungsbereichs gelten 50% Erstwohnungsanteil für alle Bauzonen. ² Mindestens die Hälfte der für den Erstwohnungsanteil pro Gebäude anrechenbaren Wohneinheiten müssen eine Bruttogeschossfläche von mindestens 90 m ² aufweisen.		¹ Bei Abbruch und Neubau und wesentlichen Umbauten ist mindestens ein Anteil von 50 % der neuen Hauptnutzfläche (HNF) als Erstwohnungen zu nutzen. ² Mindestens 50 % des in Absatz 1 geforderten Erstwohnungsanteils sind als Wohnungen mit einer HNF von 80 m ² oder mehr zu realisieren.		<i>Umstellung der Berechnungsgrundlage auf die Hauptnutzfläche (HNF) anstelle der Bruttogeschossfläche (BGF) in Anlehnung an das ZWG. Zudem wird klargestellt, dass sich der Erstwohnungsanteil auf die neu geschaffene HNF bezieht.</i> <i>Festlegung eines Mindestanteils an Erstwohnungen mit einer HNF von mindestens 80 m², um die Realisierung von Kleinwohnungen zu vermeiden.</i>
Artikel 36	Besondere Fälle	Artikel 36	Besondere Fälle	
¹ Werden bestehende Wohneinheiten umgebaut, ausgebaut, erweitert oder umgenutzt, gelten die Bestimmungen über den Erstwohnungsanteil nur, wenn die neu erstellte Wohnfläche mehr als 25% der bestehenden beträgt und mindestens 90 m ² misst. ² Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die gesamte Wohnfläche als Erstwohnung zu nutzen. ³ Bedeutet die Einhaltung der Erstwohnungsanteilverpflichtung für die Eigentümer infolge veränderter Verhältnisse (Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baukommission die Benutzung der		¹ Werden 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 m ² misst. ² Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die gesamte Hauptnutzfläche als Erstwohnung zu nutzen, sofern die Umnutzung oder Erweiterung nach Absatz 1 dem Erstwohnungsanteil unterliegt.		<i>Absatz 1 & 2: Aufgrund unterschiedlicher Auffassungen zwischen Architekten und der Baubehörde wurde dieser Abschnitt angepasst, um ihn verständlicher zu gestalten.</i>

Rechtskräftige BZO	Entwurf Ergänzung BZO	Erläuterung
betreffenden Wohneinheit für eine maximale Dauer von drei Jahren als Zweitwohnung gestatten. ⁴ In besonderen Fällen, wie vorübergehender Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen, gesundheitlichen oder ähnlichen Gründen, kann die Baukommission die Benutzung der betreffenden Wohneinheit für eine maximale Dauer von drei Jahren als Zweitwohnung gestatten. ⁵ Stirbt ein Eigentümer einer Erstwohnung und wurde diese von ihm als ständiger Wohnsitz benutzt, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung als Zweitwohnung zu nutzen. ⁶ Die Vermietung von Erstwohnungen als Zweitwohnungen ist in begründeten Fällen zulässig, jedoch bewilligungspflichtig. Die Baukommission erteilt die Bewilligung für eine maximale Dauer von drei Jahren, sofern der Gesuchsteller nachweist, dass eine Vermietung als Zweitwohnung vorübergehend unumgänglich ist. Er hat mit entsprechenden Belegen nachzuweisen, dass die Wohnung trotz ernsthafter Bemühungen als Erstwohnung zu ortsüblichen Bedingungen weder vermietet noch verkauft werden konnte. ⁷ Die dreijährige Frist gemäss Absatz 3, 4 und 6 ist erneuerbar, sofern die Voraussetzungen für die Erteilung noch erfüllt sind. Werden während der Bewilligungsdauer die	³Die Bestimmungen über den Erstwohnungsanteil finden auf Gebäude, die gemäss kantonalem Schutzinventar unter Schutz stehen, keine Anwendung. Diese Ausnahme gilt nicht für ortsbildprägende Bauten.	<i>Absatz 3: Die Ausnahme wird bewusst auf geschützte Bauten beschränkt.</i> <i>Ortsbildprägende Bauten gemäss Art. 9 ZWG gehören nicht dazu.</i> <i>Die Ausnahmefälle werden neu in einem eigenen Artikel «Ausnahmen» geregelt (Art. 37c).</i>

Rechtskräftige BZO		Entwurf Ergänzung BZO	Erläuterung
Voraussetzungen nicht mehr erfüllt, wird die Bewilligung entzogen.			
⁸ Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Ausnahmegewilligung			
Artikel 37	Mehrere Bauten, mehrere Parzellen	Artikel 37	Mehrere Bauten, mehrere Parzellen
¹ Werden 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.		¹ Werden 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.	
² Unmittelbar 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.		² Unmittelbar 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.	
		Damit ein besseres Controlling durchgeführt werden kann.	

Rechtskräftige BZO	Entwurf Ergänzung BZO	Erläuterung
	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.	<i>Neue Bestimmung zur Einführung eines sogenannten Plafond-Mechanismus.</i> <i>Überschreitet der Anteil an Zweitwohnungen im Geltungsbereich 55 %, kann der Gemeinderat gestützt auf das jährliche Controlling mit Beschluss und dessen Publikation im Amtsblatt die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen verbieten.</i> <i>Die Regelung dient dazu, bei unerwünschten Entwicklungen gezielt eingreifen zu können und den Anteil an Erstwohnungen langfristig zu sichern.</i>
	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.	<i>Die Bestimmungen zu den Ausnahmefällen werden aus dem bisherigen Artikel 36 herausgelöst, in einem eigenständigen Artikel geregelt und sprachlich präzisiert.</i>

Rechtskräftige BZO	Entwurf Ergänzung BZO	Erläuterung
	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 Absatz 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	<i>Die Bestimmung regelt den Umgang mit Erstwohnungen im Erbfall. Den gesetzlichen Erben wird ermöglicht, eine vom Erblasser als Erstwohnung genutzte Wohnung als Zweitwohnung zu nutzen. Die Veräusserung als Zweitwohnung wird jedoch eingeschränkt: Ein solcher Verkauf ist erst zulässig, wenn während mindestens drei Jahren nachweislich keine Veräusserung als Erstwohnung zu ortsüblichen Bedingungen möglich war. Bei einem aktiven Umnutzungsverbot gemäss Artikel 37b ist ein Verkauf als Zweitwohnung ausgeschlossen.</i>

Rechtskräftige BZO		Entwurf Ergänzung BZO	Erläuterung
		möglich war. Die Bewilligung wird für maximal drei Jahre erteilt.	
		⁵ Die 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	Artikel 38	Verfahren
¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat der Gesuchsteller die Erstwohnungen in den Baugesuchsplänen als solche zu kennzeichnen.		¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat der Gesuchsteller die Erstwohnungen in den Baugesuchsplänen als solche zu kennzeichnen.	
² Die Zweckbestimmung der Erstwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicher zu stellen. Dieselbe Regelung findet bei Ausnahmen Anwendung.		² Die Zweckbestimmung der Erstwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicher zu stellen. Dieselbe Regelung findet bei Ausnahmen Anwendung.	
³ Die Auflage ist nach Rechtskraft der Baubewilligung von der Baukommission auf Kosten des Gesuchstellers beim Grundbuchamt zur Anmerkung anzumelden.		³ Die Auflage ist nach Rechtskraft der Baubewilligung von der Baukommission auf Kosten des Gesuchstellers beim Grundbuchamt zur Anmerkung anzumelden.	
Artikel 39	Kontrolle	Artikel 39	Kontrolle
¹ Die Gemeinde führt ein öffentliches Register, aus dem der Wohnungseigentümer und der Wohnungsbenützer der Erstwohnungen hervorgeht.		¹ Die Gemeinde führt ein öffentliches Register, aus dem der Wohnungseigentümer und der Wohnungsbenützer der Erstwohnungen hervorgeht.	

Rechtskräftige BZO	Entwurf Ergänzung BZO	Erläuterung
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.	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.	Neuer Absatz 4, um ein wirksames Controlling zu erzielen.

Der Anhang 1 wird mit einer Grafik ergänzt, die erklärt, wie der Erstwohnungsanteil berechnet wird (zwei Beispiele).

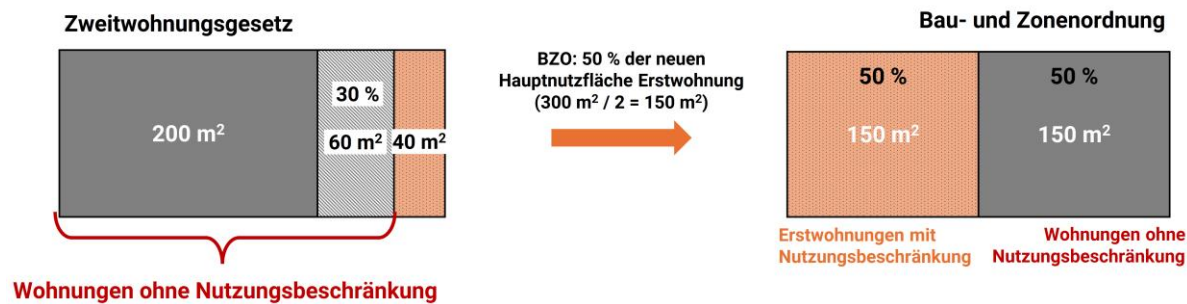
A1.3 Beispiel Berechnung Erstwohnungsanteil

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

