



Gemeinde
Hospental

Teilrevision der Nutzungsplanung «Zweitwohnungsthematik»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

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



Impressum

Auftrag	Teilrevision der Nutzungsplanung «Zweitwohnungsthematik»		
Auftraggeber	Gemeinderat Hospental Kirchgasse 10 6490 Andermatt		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Mario Roth, Chiara Kehl		
Titelbild	https://www.are.admin.ch/de/zweitwohnungen (Aufruf: 04.06.2026)		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Anlass und Absicht	5
1.3	Gegenstand und Bestandteile	6
1.4	Projektorganisation / Verfahren	6
1.5	Ablauf im Detail	6
2.	Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen	9
2.1	Grundlagen des Bundes	9
2.2	Grundlagen des Kantons	10
2.3	Grundlagen auf Gemeindeebene	11
2.4	Unterschiedliche Zielsetzungen ZWG und kommunaler Erstwohnungsanteil	13
3.	Handlungsbedarf und Zielsetzung	14
3.1	Analyse Wohnungsbestand	14
3.2	Analyse Handänderungen	15
3.3	Erkenntnisse aus dem öffentlichen Workshop	17
3.4	Handlungsbedarf	19
3.5	Zielsetzung	20
4.	Geprüfte Lösungsansätze	21
4.1	Vorgehen	21
4.2	Übersicht der geprüften Lösungsansätze	21
4.3	Vertieft geprüfte Lösungsansätze	22
4.4	Beurteilung & Wahl der Lösungsansätze	24
5.	Anpassung Bau- und Zonenordnung	26
5.1	Präzisierung der bestehenden Bestimmung	26
5.2	Beschränkung der Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen	31
6.	Interessenabwägung	35
6.1	Gesetzliche Grundlage und Kompetenz der Gemeinde	35
6.2	Ermittlung und Bewertung der Interessen	38
6.3	Abwägung der Interessen	41

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Quartieranalyse Wohnungen	14
Abb. 2: Quartieranalyse Erstwohnungen	15
Abb. 3: Art der Wohnnutzung vor dem Verkauf	16
Abb. 4: Veränderung der Wohnnutzung infolge Verkauf	16
Abb. 5: Veränderung der Wohnnutzung nach Eigentümerwechsel	16
Abb. 6: Auswertung öffentlicher Workshop	18
Abb. 7: Auswertung nach Teilnehmergruppen	19
Abb. 8: Übersicht der geprüften Lösungsansätze und Entscheid Gemeinderat (Stand Workshop)	21
Abb. 9: Idee der Mehrwertabgabe	23
Abb. 10: Entscheid Gemeinderat der vertieft überprüften Lösungsansätze	25
Abb. 11: Beispiele Berechnung des Erstwohnungsanteils	29
Abb. 12: Ausschnitt des Schutzinventars Kultur	30
Abb. 13: Aktueller Wohnungsbestand der Gemeinde Hospental & maximale Anzahl Umnutzung (ohne Berücksichtigung Neubauten)	32

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Hoher Anteil an Zweitwohnungen Die Gemeinde Hospental weist einen hohen Anteil an Zweitwohnungen auf. Obwohl mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative und dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) die Erstellung neuer Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent grundsätzlich eingeschränkt wurde, bestehen weiterhin Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Zweitwohnungen.

Altrechtliche Erstwohnungen Insbesondere altrechtliche Erstwohnungen sind für die Schaffung zusätzlicher Zweitwohnungen von Bedeutung. Als altrechtliche Wohnungen gelten Wohnungen, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren. Diese Wohnungen unterstehen gemäss dem Zweitwohnungsgesetz keiner Nutzungsbeschränkung und können als Zweitwohnung genutzt werden.

Sicherung von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung Die Sicherung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung stellt eine wichtige Herausforderung für die Gemeinde Hospental dar. Bereits die geltende Bau- und Zonenordnung enthält Bestimmungen zum Erstwohnungsanteil. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde beschlossen, die Zweitwohnungsthematik vertieft zu analysieren und zu prüfen, ob ergänzende Massnahmen erforderlich sind, um die langfristige Verfügbarkeit von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung sowie eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen.

1.2 Anlass und Absicht

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung verfolgt das Ziel, den Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung langfristig zu sichern und die Entwicklung von Erst- und Zweitwohnungen im Sinne der kommunalen Ziele zu steuern. Anlass für die Revision bilden insbesondere die weiterhin bestehenden Möglichkeiten zur Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen sowie die Entwicklung des Wohnungsbestands in der Gemeinde Hospental.

Im Rahmen der Revision wurden verschiedene Lösungsansätze zur Steuerung von Zweitwohnungen geprüft. Dabei standen insbesondere Massnahmen zur Begrenzung der Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen, Regelungen zum Umgang mit Umbau und Wiederaufbau bestehender Wohnbauten, touristisch bewirtschaftete Wohnungen, Zweitwohnungssteuer sowie Wohnungen in geschützten Bauten im Vordergrund.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Wohnnutzung in Hospental langfristig zu stärken, den Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung zu sichern und eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde zu fördern. Gleichzeitig soll die Revision dazu beitragen, die bestehenden Regelungen zum Erstwohnungsanteil an das Bundesgesetz über Zweitwohnungen anzupassen und den Vollzug zu vereinfachen.

1.3 Gegenstand und Bestandteile

Gegenstand Gegenstand der Teilrevision der Nutzungsplanung «Zweitwohnungsthematik» ist eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung. Änderungen am Zonenplan werden nicht vorgenommen. Aufgrund der Dringlichkeit und der thematisch klar abgrenzenden Fragestellung kann das Thema in einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung behandelt werden.

Bestandteile Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst verbindliche und orientierende Bestandteile. Gegenstand der Beschlussfassung sind lediglich die verbindlichen Bestandteile:

Verbindliche Bestandteile:

- Anpassung Bau- und Zonenordnung

Orientierende Bestandteile:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Synopsis Anpassung Bau- und Zonenordnung

1.4 Projektorganisation / Verfahren

Arbeitsgruppe Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Zweitwohnungsthematik» erfolgt durch den Gemeinderat Hospental.

Gesamtprojektleitung und fachliche Begleitung Die technische und fachliche Begleitung erfolgt durch das Büro R+K, Raumplanung AG, Oberalpstrasse 81, 6490 Andermatt.

1.5 Ablauf im Detail

Entwurf Der Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde durch den Gemeinderat, zusammen mit dem Büro R+K, Raumplanung AG erarbeitet.

Öffentlicher Workshop Am 19. Mai 2026 hat der Gemeinderat die Bevölkerung zu einem öffentlichen Workshop eingeladen. Es haben insgesamt 28 Personen teilgenommen.

Der Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde durch den Gemeinderat am 18. Juni 2026 zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Kantonale Vorprüfung und
öffentliche Mitwirkung

Die Unterlagen wurden beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Uri zur fakultativen Vorprüfung eingereicht.

Das Mitwirkungsrecht ist der Bevölkerung gemäss Art. 43 Abs. 5 PBG zu gewährleisten. Vom xx. xxx xxxx bis xx. xxx xxxx (ca. 1 Monat) wurde die öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Während dieser Zeit konnte die Bevölkerung/Dritte Einsicht in die Unterlagen nehmen und beim Gemeinderat Hospental Anregungen und Einwendungen einreichen. Während des Mitwirkungsverfahrens gingen xx Anträge ein.

Überarbeitung Entwurf

Der Entwurf wurde aufgrund der Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung bereinigt.

Gemeindeversammlung
(Offene Dorfgemeinde)

Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Zweitwohnungsthematik» wurde an der offenen Dorfgemeinde von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern genehmigt und die Änderungen in der Bau- und Zonenordnung (Änderungsanträge möglich) beschlossen.

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen wurden während einer Einsprachefrist von 30 Tagen vom xx.xx.xxxx bis am xx.xx.xxxx öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist konnten schriftliche und begründete Einsprachen beim Gemeinderat eingereicht werden.

Evtl. Einsprachebehandlung

Während der öffentlichen Auflage sind xx Einsprachen eingegangen.

Genehmigung

Die Unterlagen wurden dem Regierungsrat des Kantons Uri anschliessend zur Genehmigung eingereicht. Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat tritt die Teilrevision der Nutzungsplanung in Kraft.

Verfahrensschritte	Nutzungsplanung
Erarbeitung Entwurf Teilrevision der Nutzungsplanung «Zweitwohnungsthematik»	März 2026 – Juli 2026
Kantonale Vorprüfung	
Überarbeitung Entwurf aufgrund Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	
Öffentliche Mitwirkung	
Überarbeitung Entwurf aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung	
Beschlussfassung (Erlass) durch Gemeindeversammlung (Offene Dorfgemeinde)	

Öffentliche Auflage	
Evtl. Einsprachebehandlung	
Genehmigung durch den Regierungsrat	

2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Grundlagen des Bundes

2.1.1 Bundesverfassung

Artikel 75b Zweitwohnungen	Mit der Annahme der Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» wurde der Artikel 75b in die Bundesverfassung (BV, SR 101) aufgenommen. Dieser bestimmt, dass der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossflächen einer Gemeinde 20 Prozent nicht überschreiten darf.
Artikel 75 Raumplanung	Daneben verpflichtet Artikel 75 BV Bund, Kantone und Gemeinden zu einer zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens. Die Raumplanung soll die geordnete Besiedlung des Landes fördern und die natürlichen Lebensgrundlagen langfristig sichern.

2.1.2 Bundesgesetz über die Raumplanung

RPG	Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, SR 700) enthält die grundlegenden Ziele und Planungsgrundsätze für die räumliche Entwicklung der Schweiz. Gemäss Artikel 1 RPG ist eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens anzustreben. Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken und die bestehenden Siedlungsgebiete sind in ihrer Funktion zu stärken.
-----	--

Nach Artikel 3 RPG sind bei raumwirksamen Tätigkeiten insbesondere die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft zu berücksichtigen. Dazu gehört auch die Schaffung günstiger Voraussetzungen für die Wohnraumversorgung.

2.1.3 Bundesgesetz über Zweitwohnungen

ZWG	Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG, SR 702) konkretisiert die Vorgaben von Artikel 75b BV. Es regelt insbesondere die Erstellung, Nutzung sowie Änderung von Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent.
Weitergehende Vorschriften	Gemäss Artikel 3 Absatz 2 ZWG können weitergehende Vorschriften erlassen werden, welche die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als das Bundesrecht. Zudem verpflichtet Artikel 12 ZWG Kantone und Gemeinden, bei Bedarf Massnahmen gegen Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu treffen, die sich insbesondere aus der Nutzung altrechtlicher Wohnungen ergeben können.

Revision ZWG Mit der Revision des Zweitwohnungsgesetzes vom 29. September 2023 (sog. Lex Candinas), in Kraft seit dem 01. Oktober 2024, wurden die Nutzungsmöglichkeiten altrechtlicher Wohnungen geklärt. Neu ist insbesondere bei Abbruch und Wiederaufbau altrechtlicher Wohnungen eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um bis zu 30 % zulässig. Zudem dürfen altrechtliche Wohnungen im Rahmen einer Erneuerung, eines Umbaus oder eines Abbruchs mit Wiederaufbau in mehrere Wohnungen unterteilt werden. Dies gilt auch dann, wenn gleichzeitig eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um bis zu 30 % erfolgt. In diesem Rahmen dürfen zusätzlich Wohnungen und Gebäude geschaffen werden. Dadurch wurden die Umnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten altrechtlicher Wohnungen gegenüber dem bisherigen Recht erweitert.

2.1.4 Zweitwohnungsverordnung

ZWV Die Zweitwohnungsverordnung (ZWV, SR 702.1) konkretisiert die Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes. Sie enthält insbesondere Regelungen und Begriffsbestimmungen zu Erstwohnungen, Zweitwohnungen sowie touristisch bewirtschafteten Wohnungen.

2.2 Grundlagen des Kantons

Die rechtlichen Grundlagen für die kommunale Nutzungsplanung ergeben sich im Kanton Uri insbesondere aus dem kantonalen Richtplan sowie dem Planungs- und Baugesetz (PBG, RB 40.1111).

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan bildet das behördenverbindliche Führungsinstrument für die räumliche Entwicklung des Kantons. Er stimmt die raumwirksamen Tätigkeiten von Bund, Kanton und Gemeinden aufeinander ab und ist von den Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung zu berücksichtigen und umzusetzen.

Kapitel 4.7 Touristische
Zweitwohnungen

Im Kapitel 4.7 des kantonalen Richtplans werden die Herausforderungen beschrieben, die sich für die touristisch geprägten Gemeinden aus der Zweitwohnungsentwicklung ergeben können. Der Richtplan hält fest, dass Zweitwohnungen zu steigenden Boden- und Mietpreisen führen können und dass ausserhalb der Hauptsaison Teile von Quartieren nur eingeschränkt genutzt werden. Zudem können hohe Infrastrukturkosten für die Gemeinden entstehen. Weiter wird festgehalten, dass die Zweitwohnungsentwicklung unerwünschte Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Ortsbild sowie den Boden- und Wohnungsmarkt für die einheimische Bevölkerung haben kann. Für die Gemeinden Andermatt, Hospental, Realp und Seelisberg hält der Richtplan ausdrücklich fest, dass Massnahmen zur Beschränkung von Zweitwohnungen, zur Förderung von Erstwohnungen sowie für eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen erforderlich sind. Damit sollen unter anderem die

Siedlungsqualität, die Belebung der Ortskerne sowie eine optimale Nutzung der bestehenden Infrastruktur gefördert werden.

Gemäss Abstimmungsanweisung 4.7-1 des kantonalen Richtplans erlassen die Gemeinden Andermatt, Hospental, Realp und Seelisberg im Rahmen ihrer 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 (Lenkungsabgaben, Zweitwohnungssteuer)
- Weitere Massnahmen wie Umzonungen oder Einzonungen, aktive Baulandpolitik

2.2.2 Planungs- und Baugesetz

Artikel 17 Inhalt (Bauordnung) Die gesetzlichen Grundlagen finden sich im Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri. Gemäss Artikel 17 PBG erlassen die Gemeinden im Rahmen des übergeordneten Rechts eine Bauordnung für das gesamte Gemeindegebiet sowie besondere Bau- und Nutzungsvorschriften für die einzelnen Zonen.

Artikel 19 Inhalt (Nutzungsplan) Artikel 19 PBG bestimmt, dass die Gemeinden für ihr Gebiet einen Nutzungsplan erlassen und darin die Art und das zulässige Mass der Bodennutzung festlegen.

Artikel 89 Erst- und Zweitwohnungsanteil Von besonderer Bedeutung für die vorliegende Teilrevision ist Artikel 89 PBG. Dieser hält fest, dass die Gemeinden zur Sicherung eines genügenden Angebots an Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung sowie zur Erreichung eines angemessenen Verhältnisses zwischen dauernd bewohnten Wohnungen und Zweitwohnungen, Erst- und Zweitwohnungsanteile festlegen oder gleichwertige Regelungen treffen können.

Artikel 114a Zweitwohnungsgesetzgebung Zudem bestimmt Artikel 114a PBG, dass der Vollzug der Zweitwohnungsgesetzgebung grundsätzlich den kommunalen Baubehörden obliegt. Damit obliegt den Gemeinden neben planerischen Aufgaben auch der Vollzug der Zweitwohnungsgesetzgebung.

2.3 Grundlagen auf Gemeindeebene

2.3.1 Siedlungsleitbild

Die Gemeinde Hospental erarbeitet derzeit das Siedlungsleitbild (Stand Mitwirkung). Das Siedlungsleitbild zeigt auf, dass die Gemeinde Hospental mit einem Zweitwohnungsanteil von ca. 54 % bereits heute stark vom

Zweitwohnungsmarkt geprägt ist. Gleichzeitig verfügt die Gemeinde über einen hohen Anteil an altrechtlichen Wohnungen, die nach geltendem Bundesrecht grundsätzlich frei als Erst- oder Zweitwohnungen genutzt werden können.

Im Siedlungsleitbild wird festgehalten, dass die steigende Nachfrage nach Zweitwohnungen zu einem Verlust von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung führen kann. Dadurch verschärft sich die Wohnungsknappheit für Einheimische, Familien und Arbeitnehmende. Ohne geeignete Massnahmen ist mit einer weiteren Zunahme dieser Entwicklung zu rechnen.

Das Siedlungsleitbild formuliert als Ziel die weitergehende Begrenzung des Zweitwohnungsanteils. Als konkreter Handlungsbedarf wird die Einführung von Massnahmen zum Umgang mit altrechtlichen Wohnungen bezeichnet.

2.3.2 Bau- und Zonenordnung

Zweck Erstwohnungsanteil	Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Hospental enthält bereits Bestimmungen zum Erstwohnungsanteil (Artikel 32). Der Erstwohnungsanteil bezweckt die Sicherung eines minimalen Anteils an Erstwohnungen im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung sowie einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde.
Erstwohnungsanteil	Für Neubauten gilt grundsätzlich ein Erstwohnungsanteil von 50 %. Die Bestimmung kommt primär bei Neubauten zur Anwendung. Bei bestehenden Wohnungen gilt sie nur in bestimmten Fällen, insbesondere bei grösseren Umbauten, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen (neu erstellte Wohnfläche misst mehr als 25 % oder 90 m ²). Für die Berechnung des erforderlichen Erstwohnungsanteils ist die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) massgebend.
Ausnahmen	Weiter enthält die BZO verschiedene Ausnahmeregelungen, insbesondere für Härtefälle sowie für besondere persönliche oder wirtschaftliche Situationen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Baukommission die vorübergehende Nutzung einer Erstwohnung als Zweitwohnung bewilligen.

Die bestehenden Bestimmungen zum Erstwohnungsanteil bilden eine wichtige Grundlage für die vorliegende Teilrevision.

2.4 Unterschiedliche Zielsetzungen ZWG und kommunaler Erstwohnungsanteil

Ziel ZWG	Das Zweitwohnungsgesetz und die kommunalen Bestimmungen zum Erstwohnungsanteil verfolgen unterschiedliche Zielsetzungen. Das Zweitwohnungsgesetz bezweckt in erster Linie die Begrenzung des Zweitwohnungsbaus in Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil. Gleichzeitig soll die Auslastung des bestehenden Wohnungsbestands verbessert und die Entstehung sogenannter «kalter Betten» (leerer Ferienwohnungen) verhindert werden.
Ziel Erstwohnungsanteil BZO	Die kommunalen Bestimmungen zum Erstwohnungsanteil dienen demgegenüber der Sicherung von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung. Sie sollen gewährleisten, dass dauerhaft ein ausreichender Anteil des Wohnungsbestands der ständigen Wohnbevölkerung als Erstwohnraum zur Verfügung steht.
Abgrenzung der Regelungsbereiche	Die unterschiedlichen Zielsetzungen können dazu führen, dass Wohnungen nach dem Bundesrecht zulässig sind, ohne gleichzeitig zur Erreichung der kommunalen Ziele beizutragen. Dies betrifft insbesondere touristisch bewirtschaftete Wohnungen. Diese sind nach dem Zweitwohnungsgesetz zulässig und gelten nicht als Zweitwohnungen. Sie dienen der touristischen Beherbergung und erfüllen damit nicht die Zielsetzung der Gemeinde, Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung zu sichern.

3. Handlungsbedarf und Zielsetzung

3.1 Analyse Wohnungsbestand

Zur Beurteilung des Handlungsbedarfs wurde der Wohnungsbestand der Gemeinde Hospental vertieft analysiert. Dabei wurden sämtliche Wohnungen innerhalb der Bauzonen hinsichtlich ihrer Nutzung als Erst- oder Zweitwohnung sowie ihres Status als altrechtlich ausgewertet.

181 Wohnungen innerhalb
WMZ-Zonen

Die Analyse zeigt, dass im Untersuchungsgebiet (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) insgesamt 181 Wohnungen bestehen. Davon werden 81 Wohnungen als Erstwohnungen und 95 Wohnungen als Zweitwohnungen genutzt. Der Anteil der Erstwohnungen beträgt damit ca. 45 %, während der Zweitwohnungsanteil ca. 52 % beträgt. Die übrigen Wohnungen stehen leer, sind unbewohnbar oder werden derzeit nicht zu Wohnzwecken genutzt.

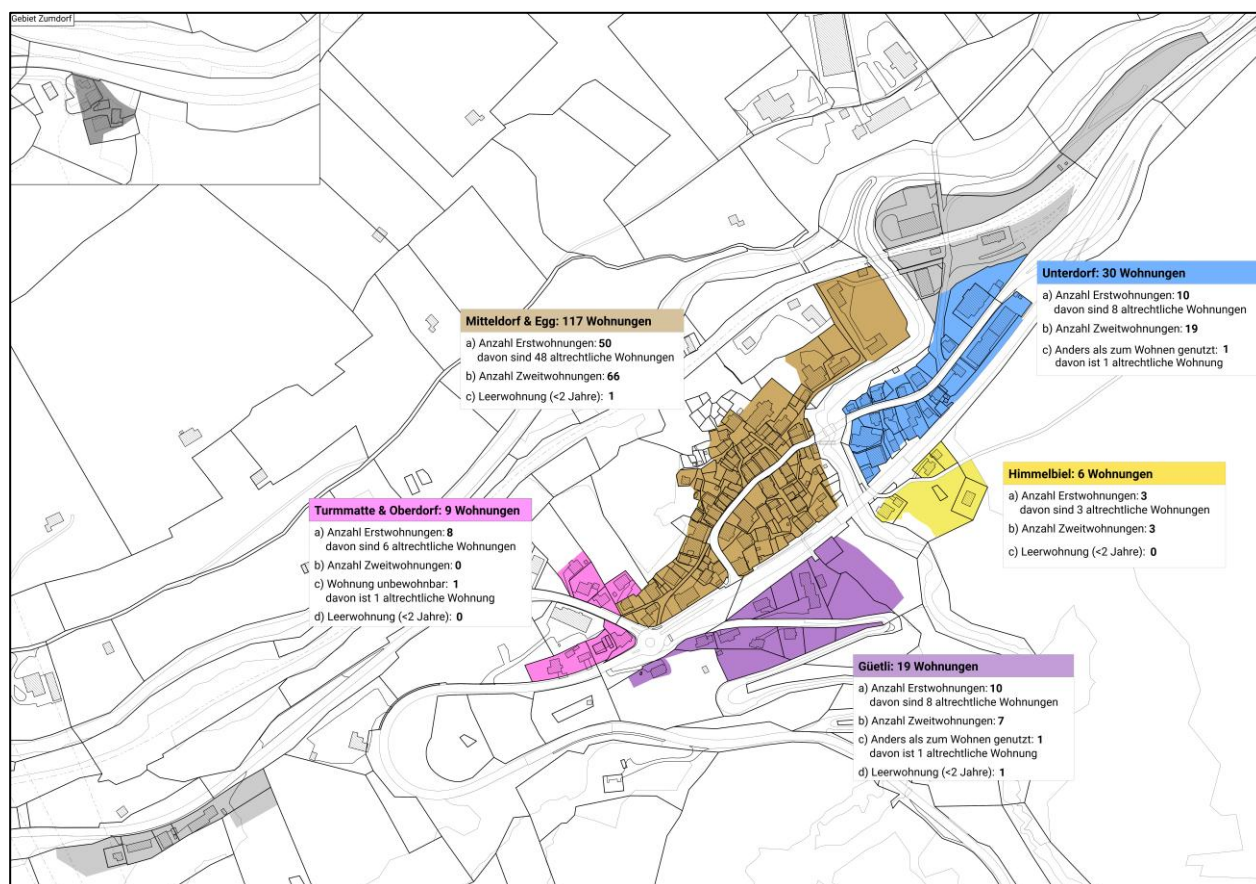


Abb. 1: Quartieranalyse Wohnungen; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS; Gebäude und Wohnungsregister, 04.05.2026

81 Erstwohnungen

Von den insgesamt 81 Erstwohnungen sind 90 % Wohnungen altrechtlich. Diese können ohne Einschränkung in eine Zweitwohnung umgenutzt werden. Im Extremfall könnte der Zweitwohnungsanteil auf bis zu 95 % ansteigen.

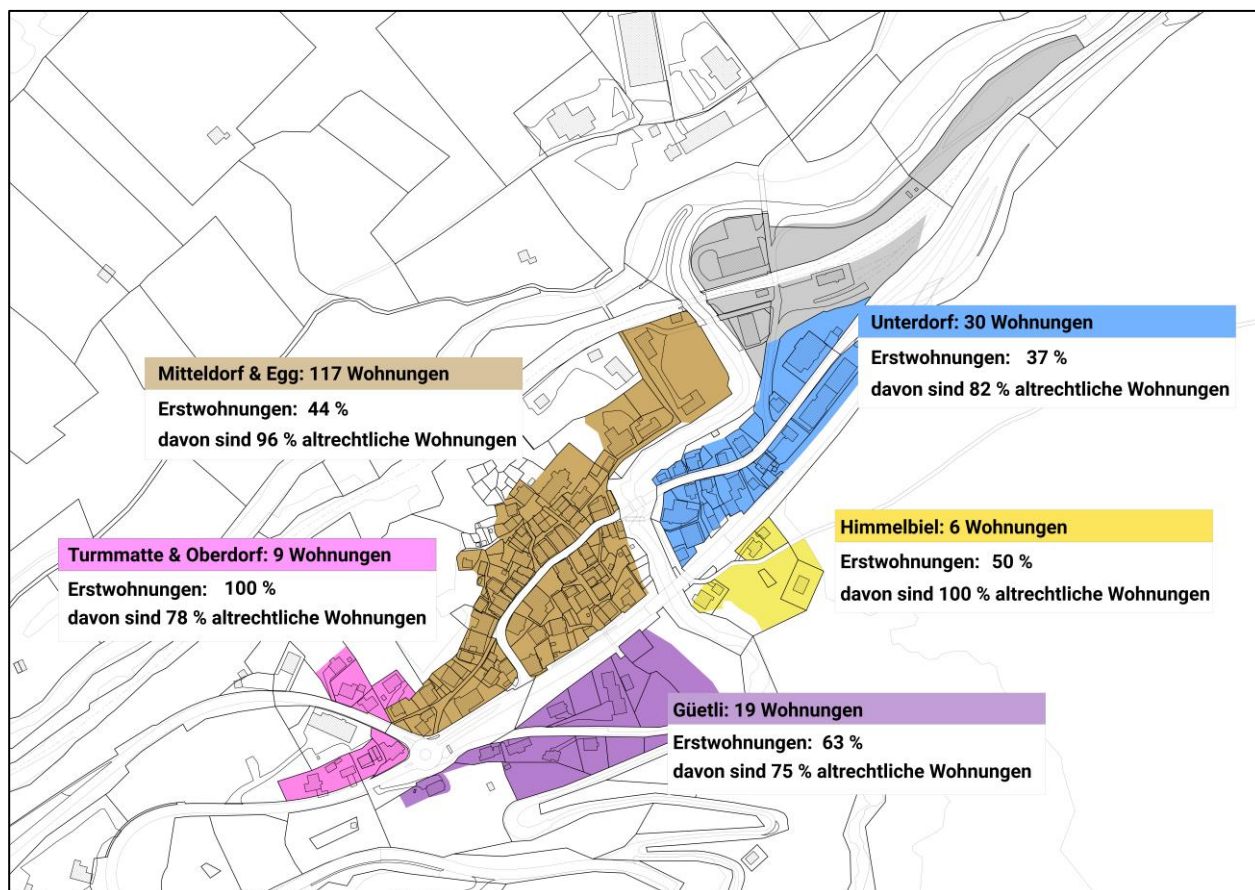


Abb. 2: Quartieranalyse Erstwohnungen; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS; Gebäude und Wohnungsregister, 04.05.2026

Grosser Anteil altrechtlicher
Erstwohnungen

Die Analyse verdeutlicht, dass ein grosser Teil der heutigen Erstwohnungen altrechtlich ist und somit künftig einer Umnutzung zu Zweitwohnungen zugänglich bleibt. Daraus ergibt sich das Risiko eines weiteren Rückgangs des Wohnraums für die ständige Wohnbevölkerung. Eine solche Entwicklung kann die Bevölkerungsstruktur, die soziale Durchmischung sowie die ganzjährige Belegung des Dorfes beeinträchtigen und die langfristige Sicherung einer lebendigen Dorfgemeinschaft erschweren.

3.2 Analyse Handänderungen

Zur Beurteilung der Entwicklungen des Wohnungsbestands wurden die Wohnungsverkäufe seit 2017 analysiert. In diesem Zeitraum wurden insgesamt 62 Wohnungen veräussert.

Vor den Verkäufen wurden 48 % der betroffenen Wohnungen als Erstwohnungen und 52 % als Zweitwohnungen genutzt. Nach den Eigentümerwechseln erhöhte sich der Anteil der Zweitwohnungen an den veräusserten Wohnungen auf 66 %, während der Anteil der Erstwohnungen auf 34 % zurückging. Die Auswertung zeigt somit, dass ein Teil der bisherigen Erstwohnungen nach dem Verkauf nicht mehr der ständigen Wohnbevölkerung zur Verfügung

stand. Von den insgesamt 30 veräusserten Erstwohnungen wurden 12 Wohnungen nach dem Eigentümerwechsel als Zweitwohnung genutzt. Dies entspricht rund 40 % der veräusserten Erstwohnungen.

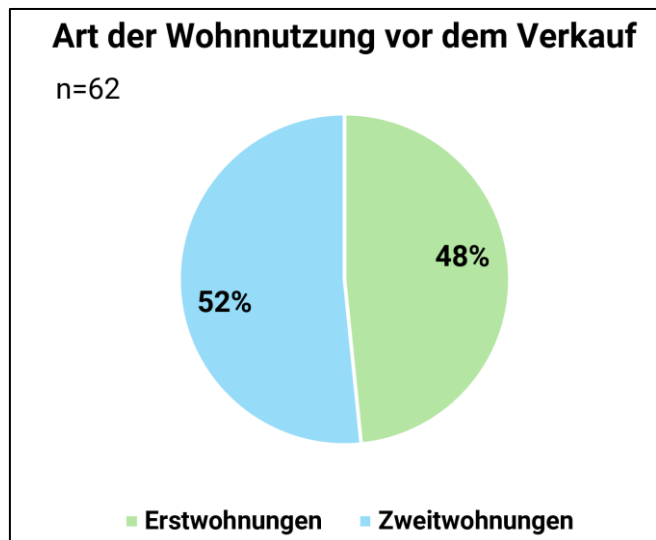


Abb. 3: Art der Wohnnutzung vor dem Verkauf

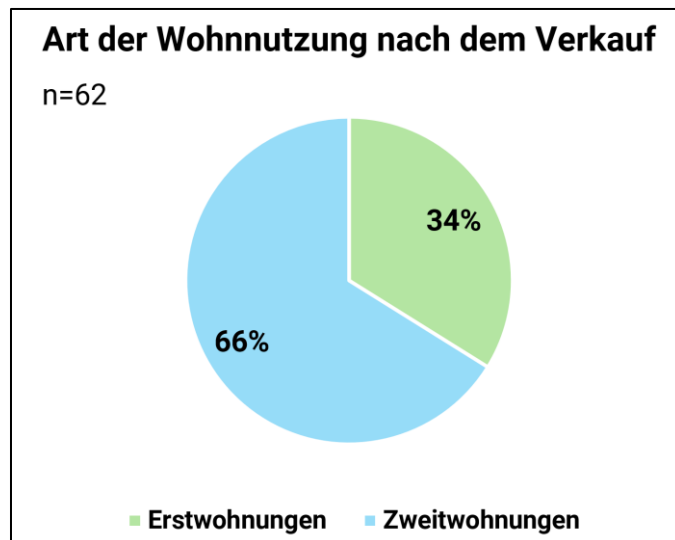


Abb. 4: Veränderung der Wohnnutzung infolge Verkauf

Gleichzeitig zeigt die Analyse, dass sich die Verkäufe unterschiedlich auf die Wohnnutzung auswirken. Rund die Hälfte der veräusserten Wohnungen wurde bereits vor dem Verkauf als Zweitwohnung genutzt und verblieb auch nach dem Eigentümerwechsel in dieser Nutzung. Bei 29 % der Verkäufe blieb die Nutzung als Erstwohnung erhalten. In 24 % der Fälle führte der Eigentümerwechsel zu einer Änderung der Wohnnutzung. Dabei wurden Wohnungen häufiger von einer Erstwohnung in eine Zweitwohnung überführt als umgekehrt.

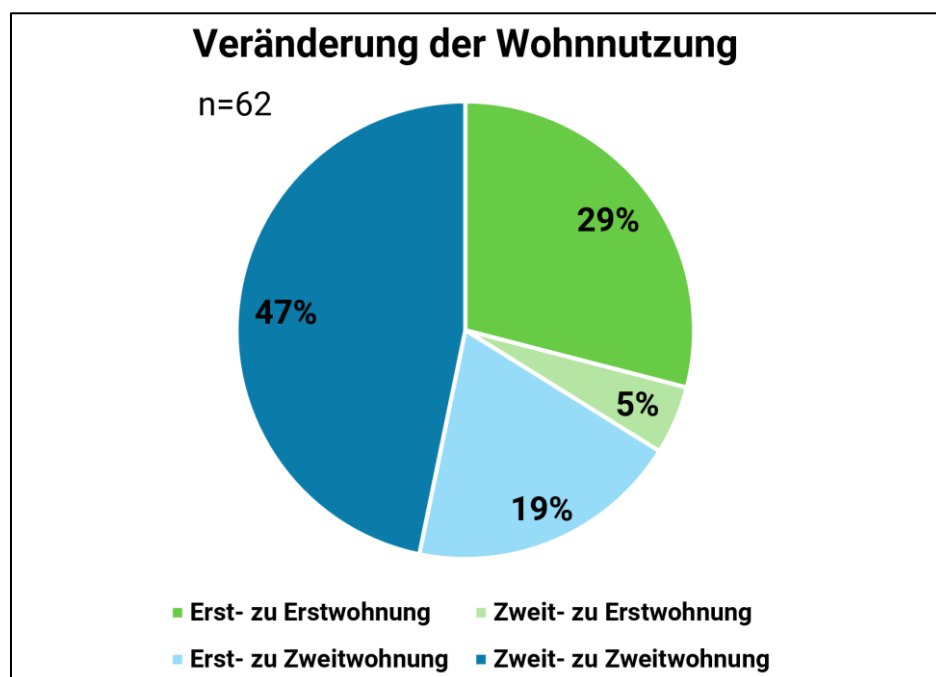


Abb. 5: Veränderung der Wohnnutzung nach Eigentümerwechsel

Zusätzlich wurden die Eigentumsübertragungen infolge Erbgangs untersucht. Dabei zeigt sich, dass die Hälfte der geerbten Erstwohnungen an Personen ohne permanenten Wohnsitz in der Gemeinde verkauft wurde. Die andere Hälfte der geerbten Erstwohnungen blieb hingegen weiterhin als Erstwohnung erhalten.

3.3 Erkenntnisse aus dem öffentlichen Workshop

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung führte die Gemeinde Hospental einen öffentlichen Workshop zur Zweitwohnungsthematik durch. Ziel der Veranstaltung war es, die Bevölkerung frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen, die Problemwahrnehmung zu erfassen sowie die verschiedenen Lösungsansätze zur Diskussion zu stellen und die Haltung der Bevölkerung zu den vorgeschlagenen Massnahmen zu erfassen. Insgesamt nahmen 28 Personen am Workshop teil. Vertreten waren Einwohnerinnen und Einwohner, ehemalige Einwohnerinnen und Einwohner sowie Zweitwohnungsbesitzende.

Am Workshop wurden die vom Gemeinderat zur vertieften Prüfung ausgewählten Lösungsansätze vorgestellt und in Gruppen diskutiert. Dabei handelt es sich um den Lösungsansatz Nr. 1a (Begrenzung der Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen), den Lösungsansatz Nr. 1b (Mehrwertabschöpfung bei Verkauf an Zweitwohnungsnutzende), den Lösungsansatz Nr. 3 (Präzisierung des Erstwohnungsanteils) sowie den Lösungsansatz Nr. 6 (Einschränkung Airbnb-Vermietung / Umgang mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen). Anschliessend bewerteten die Teilnehmenden die einzelnen Ansätze hinsichtlich ihrer Zustimmung, Ablehnung oder neutraler Haltung. Die detaillierte Beschreibung der Lösungsansätze erfolgt in Kapitel 4.3.

Die Auswertung zeigt, dass die Zweitwohnungsthematik unterschiedlich beurteilt wird und die diskutierten Lösungsansätze sowohl Zustimmung als auch Ablehnung auslösten. Während Lösungsansatz Nr. 1a mehrheitlich unterstützt wurde, überwog beim Lösungsansatz Nr. 1b die Ablehnung. Bei den Lösungsansätzen Nr. 3 und Nr. 6 zeigte sich kein eindeutiges Meinungsbild. Die Anzahl neutraler Bewertungen fiel insgesamt gering aus, was auf eine klare Meinungsbildung der Teilnehmenden hindeutet.

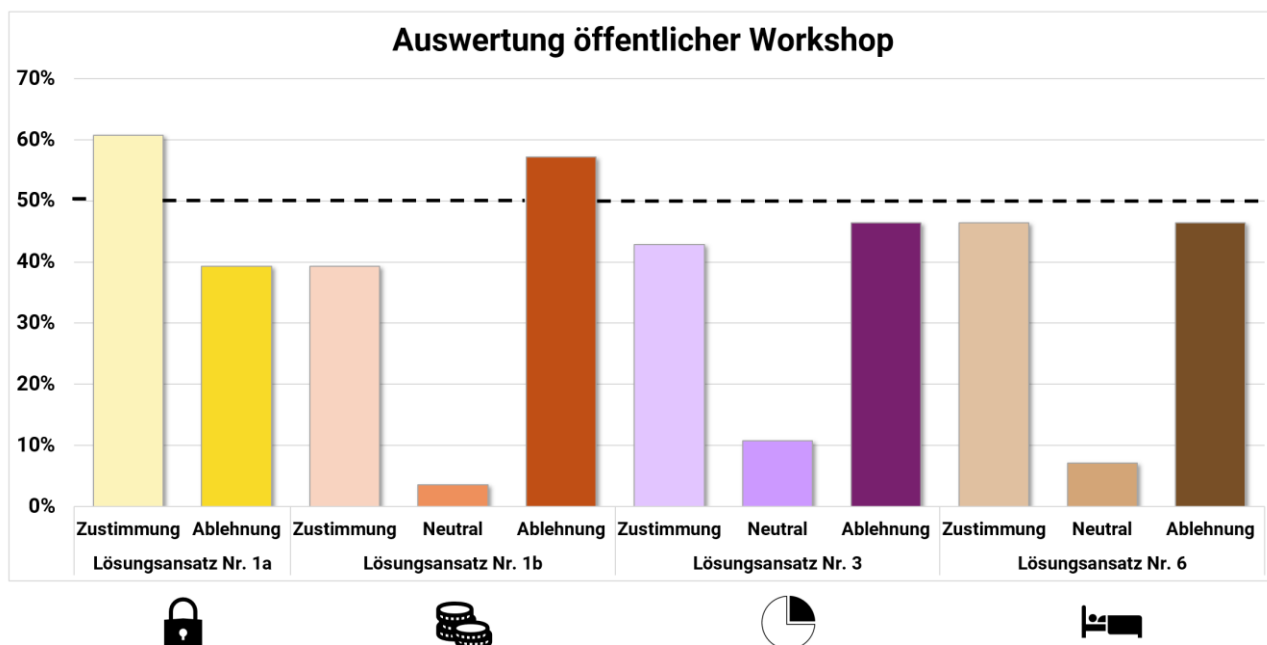


Abb. 6: Auswertung öffentlicher Workshop

Da am öffentlichen Workshop neben Einwohnerinnen und Einwohnern von Hospental auch Zweitwohnungsbesitzende sowie ehemalige Einwohnerinnen und Einwohner teilgenommen haben, interessierte den Gemeinderat insbesondere die Haltung der ständigen Wohnbevölkerung zu den einzelnen Lösungsansätzen. Aus diesem Grund wurden die Rückmeldungen zusätzlich nach Teilnehmergruppen ausgewertet.

Die Auswertung nach Teilnehmergruppen zeigt, dass die Einschätzungen der Lösungsansätze teilweise unterschiedlich ausfallen. Bei den Einwohnerinnen und Einwohnern von Hospental stösst insbesondere der Lösungsansatz Nr. 1a (Begrenzung mittels Plafond) auf breite Zustimmung. Bei den Lösungsansätzen Nr. 3 (Präzisierung Erstwohnungsanteil) und Nr. 6 (Einschränkung Airbnb-Vermietung / Umgang mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen) zeigt sich über alle Teilnehmergruppen hinweg kein eindeutiges Meinungsbild.

Insgesamt zeigt die Auswertung, dass die direkt von der Wohnraumsituation betroffene ständige Wohnbevölkerung weitergehende Massnahmen zur Sicherung von Erstwohnungen tendenziell stärker unterstützt als die übrigen Teilnehmergruppen.

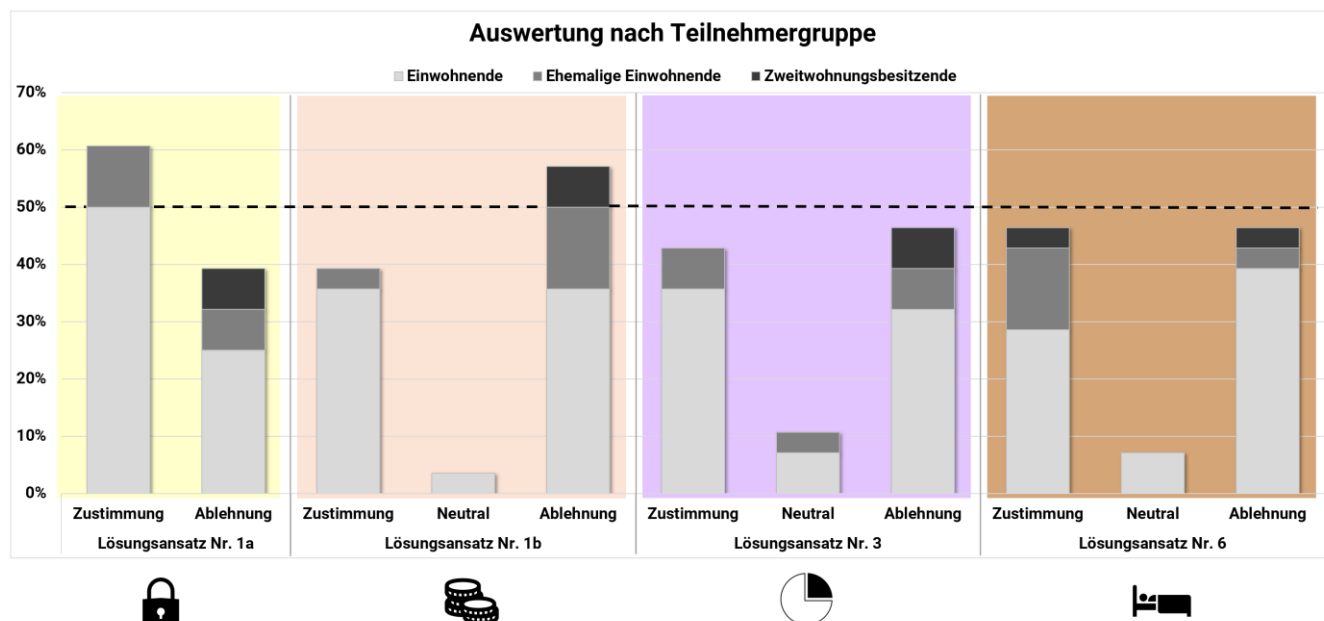


Abb. 7: Auswertung nach Teilnehmergruppen

3.4 Handlungsbedarf

Die Analyse des Wohnungsbestands zeigt, dass ein grosser Teil der heutigen Erstwohnungen altrechtlich ist und somit grundsätzlich in Zweitwohnungen umgenutzt werden kann. Besonders ausgeprägt ist diese Situation in den Dorfteilen Mitteldorf, Egg und Unterdorf. Gleichzeitig weist die Gemeinde bereits heute einen hohen Zweitwohnungsanteil auf.

Die bestehenden Bestimmungen zum Erstwohnungsanteil erfassen primär Neubauten. Ein grosser Teil des bestehenden Wohnungsbestands ist von dieser Regelung nicht betroffen. Die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen in Zweitwohnungen kann mit den heutigen kommunalen Instrumenten daher nur beschränkt gesteuert werden.

Dadurch besteht das Risiko, dass der Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung weiter abnimmt. Langfristig kann dies die Wohnraumversorgung der ständigen Wohnbevölkerung beeinträchtigen und zu einer Schwächung des Dorflebens führen.

Auch die Ergebnisse des öffentlichen Workshops zeigen, dass die Sicherung von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung sowie der Umgang mit altrechtlichen Erstwohnungen als zentrale Herausforderung für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde wahrgenommen werden.

Zusammenfassend besteht Handlungsbedarf, um die langfristige Verfügbarkeit von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung sicherzustellen und die

im kantonalen Richtplan sowie im Siedlungsleitbild formulierten Zielsetzungen zu erreichen.

3.5 Zielsetzung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung verfolgt das Ziel, die Verfügbarkeit von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung langfristig sicherzustellen und die Entwicklung von Zweitwohnungen im Interesse einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung zu steuern. Daraus ergeben sich insbesondere folgende Zielsetzungen:

- Sicherung und Erhalt von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung.
- Begrenzung der Umnutzung bestehender altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen.
- Erhalt einer lebendigen Dorfgemeinschaft.
- Umsetzung der Vorgaben des kantonalen Richtplans sowie der Zielsetzungen des kommunalen Siedlungsleitbilds.
- Schaffung von klaren und vollziehbaren Regelungen für den Umgang mit altrechtlichen Wohnungen.
- Berücksichtigung besonderer Situationen und örtlicher Gegebenheiten

4. Geprüfte Lösungsansätze

4.1 Vorgehen

Im Rahmen der Grundlagenarbeit wurden verschiedene Lösungsansätze zur Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung geprüft. Die Ansätze unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Wirkungsweise, Eingriffstiefe, Umsetzbarkeit sowie ihrer rechtlichen und finanziellen Auswirkung.

Die Lösungsansätze wurden mit dem Gemeinderat eingehend diskutiert. Gestützt auf diese Diskussion wählte der Gemeinderat vier Lösungsansätze aus, die als zielführend beurteilt und vertieft geprüft werden sollten. Diese wurden anschliessend im Rahmen eines öffentlichen Workshops vorgestellt und gemeinsam mit den Teilnehmenden diskutiert.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Workshops sowie der vertieften fachlichen und rechtlichen Prüfung beurteilte der Gemeinderat die ausgewählten Lösungsansätze erneut und legte das weitere Vorgehen sowie die im Rahmen der vorliegenden Teilrevision umzusetzenden Massnahmen fest.

4.2 Übersicht der geprüften Lösungsansätze

Nr.	Lösungsansatz	Einschätzung
 1a	Begrenzung des Zweitwohnungsanteils mittels Plafond	Weiter prüfen 
1b	Mehrwertabschöpfung bei Verkäufen an Zweitwohnungsnutzende	Weiter prüfen 
 2	Zweitwohnungssteuer / Lenkungsabgaben	Nicht weiterverfolgen 
 3	Umbau- und Wiederaufbaustrategie (Präzisierung Erstwohnungsanteil)	Weiterverfolgen 
 4	Schaffung von Anreizen in der Nutzungsplanung	Nicht weiterverfolgen 
 5	Erarbeitung kommunale Liegenschaftsstrategie	Nicht weiterverfolgen 
 6	Einschränkung Airbnb-Vermietung / Umgang mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen	Weiterverfolgen 
 7	Personalwohnungen	Nicht weiterverfolgen 

Abb. 8: Übersicht der geprüften Lösungsansätze und Entscheidung Gemeinderat (Stand Workshop)

Die übrigen Lösungsansätze wurden nicht weiterverfolgt, da sie entweder nur eine geringe Auswirkung auf die Zweitwohnungsentwicklung entfalten, einen hohen Vollzugsaufwand verursachen, rechtlich schwer umsetzbar sind oder aufgrund der Grösse und Struktur der Gemeinde Hospental als wenig geeignet beurteilt wurden.

4.3 Vertieft geprüfte Lösungsansätze

4.3.1 Lösungsansatz Nr. 1a



Begrenzung des Zweitwohnungsanteils mittels Plafond

Ziel Dieser Lösungsansatz verfolgt das Ziel, den Verlust von Erstwohnungen an den Zweitwohnungsmarkt zu begrenzen. Vorgesehen ist eine Regelung, wonach die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen eingeschränkt wird, sobald ein definierter Zweitwohnungsanteil erreicht ist. Die Massnahme soll insbesondere in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen zur Anwendung gelangen.

Beschreibung Der Lösungsansatz setzt direkt bei der Umnutzung bestehender altrechtlicher Erstwohnungen an und soll den Verlust von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung begrenzen. Die Beschränkung greift erst, wenn ein festgelegter Schwellenwert erreicht wird.

4.3.2 Lösungsansatz Nr. 1b



Mehrwertabschöpfung bei Verkäufen an Zweitwohnungsnutzende

Ziel Mit diesem Ansatz soll die Attraktivität des Verkaufs von altrechtlichen Erstwohnungen an Zweitwohnungsnutzende reduziert werden. Vorgesehen ist eine Abgabe auf dem Mehrwert, der beim Verkauf einer Liegenschaft zur Nutzung als Zweitwohnung gegenüber einem Verkauf zur Nutzung als Erstwohnung erzielt wird.

Beschreibung Die Abgabe soll einen Teil des beim Verkauf an Zweitwohnungsnutzende entstehenden Mehrwerts abschöpfen und damit einen Beitrag zur Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung leisten. Gleichzeitig soll der finanzielle Anreiz reduziert werden bestehende Erstwohnungen ausschliesslich aufgrund höherer Verkaufserlöse dem Zweitwohnungsmarkt zuzuführen.

Die folgende Grafik visualisiert die Idee des Lösungsansatzes:

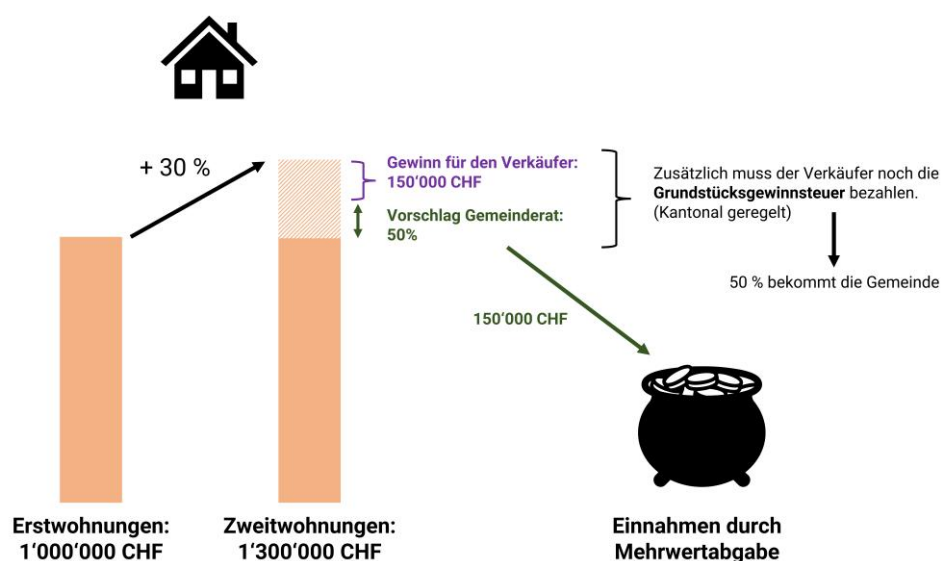


Abb. 9: Idee der Mehrwertabgabe

4.3.3 Lösungsansatz Nr. 3

Umbau- und Wiederaufbaustrategie (Präzisierung Erstwohnungsanteil)



Ziel Dieser Lösungsansatz bezweckt eine bessere Abstimmung der bereits rechtskräftigen Erstwohnungsanteilsbestimmung in der Bau- und Zonenordnung mit dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass bei wesentlichen Umbauten sowie beim Abbruch und Wiederaufbau bestehender Wohnbauten weiterhin ein Anteil an Erstwohnungen erhalten bleibt.

Beschreibung Vorgesehen ist insbesondere die Anpassung der Berechnungsgrundlagen an die Systematik des Zweitwohnungsgesetzes sowie die Schaffung klarer Regelungen für wesentliche Umbauten und Ersatzneubauten. Dadurch sollen die Rechtsanwendung vereinfacht, die Baugesuchsprüfung erleichtert sowie bestehende Regelungslücken geschlossen werden.

Hintergrund des Lösungsansatzes ist, dass die bestehende kommunale Erstwohnungsanteilsbestimmung auf einer älteren Systematik basiert und sich teilweise von den Vorgaben des Zweitwohnungsgesetzes unterscheidet. Gleichzeitig soll geklärt werden, wie bestehende Wohnbauten bei wesentlichen Umbauten sowie beim Abbruch und Wiederaufbau im Rahmen der kommunalen Erstwohnungsanteilsbestimmung zu behandeln sind.



4.3.4 Lösungsansatz Nr. 6

Einschränkung Airbnb-Vermietung / Umgang mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen

Ziel Der Lösungsansatz befasst sich mit dem Umgang von touristisch bewirtschafteten Wohnungen und Kurzzeitvermietung (z.B. Airbnb) im Zusammenhang mit dem Erstwohnungsanteil der BZO. Ziel ist es, sicherzustellen, dass Wohnraum, der überwiegend touristisch genutzt wird, nicht an den vorgeschriebenen Erstwohnungsanteil angerechnet werden kann. Zudem sollen die Kontrollmöglichkeiten hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung von Wohnungen verbessert werden.

Beschreibung Hierfür wurden insbesondere eine Präzisierung der Begriffsbestimmungen sowie zusätzliche Kontroll- und Bewilligungsinstrumente geprüft. Dadurch soll die tatsächliche Nutzung von Wohnungen besser erfasst und die Wirksamkeit der Erstwohnungsbestimmung gestärkt werden.

4.4 Beurteilung & Wahl der Lösungsansätze

Die vertieft geprüften Lösungsansätze wurden hinsichtlich ihrer Wirksamkeit, Umsetzbarkeit, Vollziehbarkeit sowie ihrer Vereinbarkeit mit den übergeordneten rechtlichen Vorgaben beurteilt. Zusätzlich wurden die Erkenntnisse aus dem öffentlichen Workshop berücksichtigt.

Die Auswertung des Workshops zeigte, dass die verschiedenen Lösungsansätze unterschiedlich beurteilt werden. Während der Lösungsansatz 1a (Begrenzung mittels Plafond) mehrheitlich unterstützt wurde, überwog beim Lösungsansatz Nr. 1b (Mehrwertabschöpfung) die Ablehnung. Bei den Lösungsansätzen Nr. 3 (Präzisierung Erstwohnungsanteil) und Nr. 6 (touristisch bewirtschaftete Wohnungen) zeigte sich kein eindeutiges Meinungsbild.

Der Gemeinderat hat die Ergebnisse des Workshops, die Analyse des Wohnungsbestands sowie die rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen geprüft und gestützt darauf die weiterzuverfolgenden Lösungsansätze festgelegt. Massgebend für die Auswahl der Lösungsansätze war insbesondere, ob diese geeignet sind, die Zielsetzungen der vorliegenden Teilrevision zu erreichen und gleichzeitig mit einem angemessenen Vollzugsaufwand umgesetzt werden können.

Weiterverfolgung Lösungsansätze Gestützt auf diese Beurteilung werden die Lösungsansätze Nr. 1a und Nr. 3 weiterverfolgt. Der Lösungsansatz Nr. 1a setzt direkt bei der Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen an und adressiert damit eine wesentliche Ursache des Verlusts von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung. Der

Lösungsansatz Nr. 3 verbessert die Abstimmung der kommunalen Erstwohnungsbestimmungen mit dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen und trägt zu einer einheitlichen und klaren Rechtsanwendung bei.

Beim Lösungsansatz Nr. 6 wird die Präzisierung der Bestimmungen zu touristisch bewirtschafteten Wohnungen weiterverfolgt. Künftig sollen touristisch bewirtschaftete Wohnungen nicht an den vorgeschriebenen Erstwohnungsanteil angerechnet werden können. Dies dient der Sicherstellung, dass der vorgeschriebene Erstwohnungsanteil tatsächlich dem Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung zugutekommt. Auf zusätzliche Regelungen zur kurzzeitigen Vermietung über digitale Vermietungsplattformen (z.B. Airbnb) wird hingegen verzichtet. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere der hohe Kontroll- und Vollzugsaufwand sowie die beschränkten Ressourcen der Gemeinde.

Nichtweiterverfolgung
Lösungsansatz Nr. 1b

Auf den Lösungsansatz Nr. 1b wird verzichtet. Ausschlaggebend hierfür waren die Ergebnisse des öffentlichen Workshops sowie die im Rahmen der vertieften Abklärungen festgestellten rechtlichen und praktischen Herausforderungen bei der Umsetzung.

Weiterverfolgung bei
künftiger Fusionierung

Die Kurzzeitvermietung im Rahmen des Lösungsansatzes Nr. 6 sowie der Lösungsansatz Nr. 1b werden derzeit nicht weiterverfolgt. Beide Ansätze bleiben jedoch im Hinblick auf eine mögliche künftige Fusionierung der Gemeinden im Urserntal von Interesse.

Die Umsetzung dieser Massnahmen ist mit einem erhöhten Kontroll-, Vollzugs- und Verwaltungsaufwand verbunden. Für eine kleine Gemeinde wie Hospental steht dieser Aufwand derzeit nicht in einem angemessenen Verhältnis zur erwartenden Wirkung. Im Falle einer Fusionierung könnte geprüft werden, ob zusätzliche Instrumente zur Steuerung von Zweitwohnungen auf Ebene des gesamten Urserntals zweckmässig sind. Aufgrund der grösseren Verwaltungseinheit und der verfügbaren Ressourcen könnten Massnahmen mit erhöhtem Kontroll- und Vollzugsaufwand künftig besser umgesetzt werden.

Nr.	Lösungsansatz	Entscheid
 1a	Begrenzung des Zweitwohnungsanteils mittels Plafond	Weiterverfolgen ✓
 1b	Mehrwertabschöpfung bei Verkäufen an Zweitwohnungsnutzende	Nicht weiterverfolgen ✗
 3	Umbau- und Wiederaufbaustrategie (Präzisierung Erstwohnungsanteil)	Weiterverfolgen ✓
 6	Einschränkung Airbnb-Vermietung / Umgang mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen	Teilweise weiterverfolgen ✓

Abb. 10: Entscheid Gemeinderat der vertieft überprüften Lösungsansätze

5. Anpassung Bau- und Zonenordnung

Die vorliegende Teilrevision umfasst verschiedene Anpassungen und Ergänzungen der Bestimmungen zum Erstwohnungsanteil. Einerseits werden die bestehenden Regelungen an das Bundesgesetz über Zweitwohnungen angepasst und präzisiert. Andererseits werden zusätzliche Bestimmungen eingeführt, um die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen zu steuern und den Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung langfristig zu sichern.

5.1 Präzisierung der bestehenden Bestimmung

Die Artikel 32 bis 36 werden überarbeitet und teilweise neu strukturiert. Ziel der Anpassung ist insbesondere die bessere Abstimmung der kommunalen Bestimmungen mit dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen sowie die Präzisierung des bestehenden Erstwohnungsanteils.

Artikel 32 Zweck

Der Artikel über den Zweck des 6. Abschnitts der BZO wird präzisiert und an die Zielsetzungen der vorliegenden Teilrevision angepasst. Neu wird ausdrücklich festgehalten, dass der Erstwohnungsanteil der Sicherung des Wohnraums für die ständige Wohnbevölkerung dient. Zudem wird klargestellt, dass die Gemeinde gestützt auf Art. 12 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ergänzende Vorschriften zur Begrenzung unerwünschter Entwicklungen im Zusammenhang mit altrechtlichen Wohnungen erlassen kann. Damit wird die Grundlage für die nachfolgenden Bestimmungen zur Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung geschaffen.

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

Der Geltungsbereich der Bestimmung zum Erstwohnungsanteil wird um die Wohn- und Gewerbezone WG4 ergänzt. Dadurch gelten die Vorschriften künftig in allen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.

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 und
Begriffe

Die Begriffsbestimmungen werden an die Definitionen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen sowie der Zweitwohnungsverordnung angepasst. Dadurch wird sichergestellt, dass die kommunalen Vorschriften mit dem übergeordneten Recht übereinstimmen und einheitlich angewendet werden können.

Zudem wird präzisiert, welche Wohnungen an den vorgeschriebenen Erstwohnungsanteil angerechnet werden können. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen sowie Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben können künftig nicht mehr an den Erstwohnungsanteil angerechnet werden. Ausgenommen sind Betriebswohnungen eines Hotels für das Personal oder die Betreiber. Damit soll sichergestellt werden, dass der vorgeschriebene Erstwohnungsanteil tatsächlich dem Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung zugutekommt.

Weiter wird präzisiert, unter welchen Voraussetzungen ein wesentlicher Umbau vorliegt und die Bestimmungen zum Erstwohnungsanteil zur Anwendung gelangen.

¹Soweit im vorliegenden Gesetz nichts anderes festgelegt ist, gelten die Begriffe des Bundesgesetzes über 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 werden nicht an den Erstwohnungsanteil angerechnet.

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

Der Begriff der Erstwohnung richtet sich nach Artikel 2 Absatz 2 ZWG. Danach gilt eine Wohnung als Erstwohnung, wenn sie von mindestens einer Person

genutzt wird, die in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist.

Der Begriff der Niederlassung bestimmt sich nach Artikel 3 lit. b RHG. Danach ist die Niederlassungsgemeinde die Gemeinde, in der sich eine Person mit der Absicht des dauernden Verbleibs aufhält, um dort den Mittelpunkt ihres Lebens zu begründen. Dieser Mittelpunkt der Lebensbeziehungen muss für Dritte erkennbar sein. Zudem gilt eine Person als in jeder Gemeinde niedergelassen, in der sie das erforderliche Dokument hinterlegt hat.

Artikel 35 minimaler
Erstwohnungsanteil

Die Berechnungsgrundlage für den Erstwohnungsanteil wird von der Bruttogeschossfläche auf die Hauptnutzfläche umgestellt. Damit erfolgt eine Anpassung an die Systematik des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen.

Definition Bruttogeschossfläche und Hauptnutzfläche

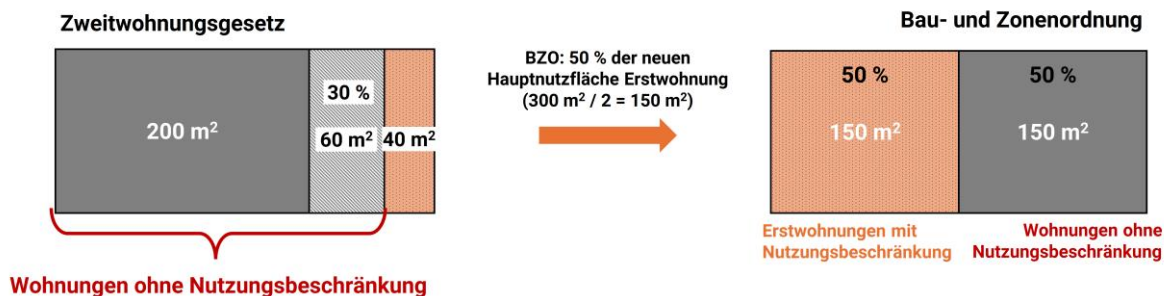
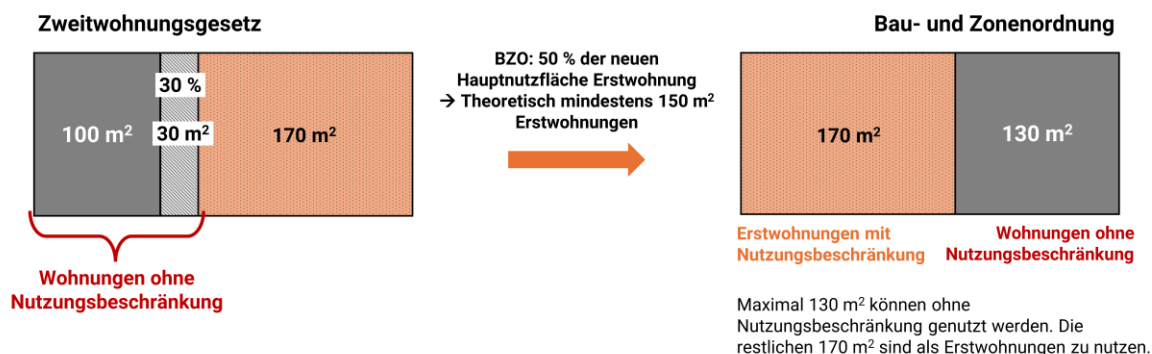
Bau- und Zonenordnung (aBGF)	Zweitwohnungsgesetz (HNF)
Anrechenbare Bruttogeschossfläche: ➤ Flächen der Wohn- und Arbeitsräume aller Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse <u>einschliesslich Mauern und Wänden</u>. ➤ Nicht angerechnet werden beispielsweise Keller, Abstell- und Trockenräume wie auch Abstellräume für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 64 ff.)	Hauptnutzfläche: ➤ Die Hauptnutzfläche umfasst alle beheizten und für den Hauptzweck eines Gebäudes direkt nutzbaren Räume, beispielsweise Wohn-, Schlaf- oder Büroräume. ➤ <u>Tragende Wände, Aussenwände</u> sowie reine Konstruktionsflächen werden bei der Berechnung <u>nicht berücksichtigt</u>.

Gleichzeitig wird festgelegt, dass mindestens die Hälfte des vorgeschriebenen Erstwohnungsanteils als Wohnungen mit einer Hauptnutzfläche von mindestens 80 m² zu realisieren ist. Dadurch soll verhindert werden, dass der Erstwohnungsanteil überwiegend durch Kleinwohnungen erfüllt wird. Die Regelung entspricht inhaltlich der bisherigen BZO, wonach mindestens die Hälfte des Erstwohnungsanteils als Wohnungen mit einer anrechenbaren Bruttogeschossfläche von mindestens 90 m² auszugestalten war. Aufgrund der Umstellung der Berechnungsgrundlage von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) auf die Hauptnutzfläche (HNF) wurde die Mindestgrösse entsprechend angepasst.

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.

Zur besseren Verständlichkeit der Präzisierung der Bestimmung werden im Anhang A1.3 zwei Berechnungsbeispiele dargestellt.

Beispiel 1:Wohnfläche bestand: 200 m²Zulässige Erweiterung gemäss ZWG: + 30% → 260 m²Wohnfläche nach Umbau: 300 m²**Beispiel 2:**Wohnfläche bestand: 100 m²Zulässige Erweiterung gemäss ZWG: + 30% → 130 m²Wohnfläche nach Umbau: 300 m²**Abb. 11:** Beispiele Berechnung des Erstwohnungsanteils**Artikel 36 Besondere Fälle**

Zudem wird die Ausnahmebestimmung gegenüber dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen enger gefasst. Während das Bundesrecht Ausnahmen sowohl für geschützte als auch für ortsbildprägende Bauten vorsieht, wird die Ausnahme im Rahmen der vorliegenden Teilrevision auf geschützte Bauten beschränkt.

Hintergrund dieser Regelung ist, dass die Einstufung einer Baute als ortsbildprägend nicht durch die Gemeinde erfolgt, sondern gemäss Artikel 114a PBG von der zuständigen kantonalen Direktion im Einzelfall vorgenommen wird. Da sich ein grosser Teil des Siedlungsgebiets von Hospental innerhalb des ISOS-Perimeters befindet, würde eine zusätzliche Berücksichtigung ortsbildprägender Bauten zu erheblichen Abgrenzungs- und Vollzugsfragen führen.

Zur Gewährleistung einer rechtsgleichen und vollziehbaren Anwendung der Bestimmungen wird deshalb ausschliesslich auf geschützte Bauten abgestellt. Auf die Einhaltung des Erstwohnungsanteils kann somit nur verzichtet werden, wenn es sich um eine geschützte Baute handelt.

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.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die im kantonalen Schutzinventar bezeichneten Schutzobjekte. Die Ausnahmebestimmung nach Artikel 36 Absatz 3 BZO betrifft die als Kultureinzelobjekte geschützten Gebäude.

Legende:

- Kultureinzelobjekt National
- Kultureinzelobjekt Regional
- Kultureinzelobjekt Lokal
- ★ Kulturartefakt National
- ★ Kulturartefakt Regional
- ★ Kulturartefakt Lokal
- ▨ Kulturgebiet National (Ortsbild)
- ▨ Archäologische Zone Ortszentrum



Abb. 12: Ausschnitt des Schutzinventars Kultur; Quelle: www.geo.ur.ch (Aufruf: 23.06.2026)

5.2 Beschränkung der Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen

Mit den neuen Artikeln 37a bis 37c werden Bestimmungen zur Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen eingeführt. Gleichzeitig werden die bisher in Artikel 36 geregelten Ausnahmebestimmungen in einen eigenen Artikel überführt und präzisiert. Dadurch werden die Regelungen übersichtlicher gestaltet und der Vollzug vereinfacht.

Artikel 37a Baubewilligungspflichtige Umnutzung

Neu wird festgelegt, dass die Umnutzung einer altrechtlichen Erstwohnung zu einer Zweitwohnung baubewilligungspflichtig ist. Dadurch erhält die Gemeinde die Möglichkeit, die Entwicklung des Zweitwohnungsanteils zu überwachen und die Einhaltung der kommunalen Bestimmungen sicherzustellen.

Die Bewilligungspflicht dient ausschliesslich dem Vollzug der Erst- und Zweitwohnungsbestimmungen. Die Nutzung bestehender Wohnungen als Erstwohnung bleibt davon unberührt.

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

Der neue Artikel 37b bildet die zentrale Bestimmung der vorliegenden Teilrevision. Vorgesehen ist ein sogenannter Plafond-Mechanismus. Solange der Zweitwohnungsanteil innerhalb des Geltungsbereichs unter dem festgelegten Schwellenwert liegt, bleibt die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen zulässig.

Wird der festgelegte Schwellenwert überschritten und stellt der Gemeinderat die Beschränkung mit Feststellungsbeschluss fest, dürfen altrechtliche Erstwohnungen grundsätzlich nicht mehr in Zweitwohnungen umgenutzt werden.

Die Feststellung, ob der massgebende Zweitwohnungsanteil erreicht ist, erfolgt gestützt auf die jährliche Zweitwohnungsstatistik der Gemeinde. Der Gemeinderat stellt die Beschränkung mit Feststellungsbeschluss im Amtsblatt fest sowie deren Aufhebung.

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.

Der heutige Zweitwohnungsanteil innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 52 %. Mit dem Schwellenwert von 55 % wird der bestehenden Situation Rechnung getragen und gleichzeitig ein begrenzter Entwicklungsspielraum belassen. Ausgehend von den heutigen Verhältnissen können weiterhin Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden, bevor die Beschränkung zur Anwendung gelangt. Die Regelung greift somit nicht sofort, sondern erst bei einer weiteren Zunahme des Zweitwohnungsanteils. Gleichzeitig wird verhindert, dass die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen unbeschränkt weiter erfolgt und der Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung schrittweise verloren geht.

Werden zusätzliche Erstwohnungen geschaffen, sinkt der Zweitwohnungsanteil. Dadurch vergrössert sich der Spielraum für künftige Umnutzungen, bevor die Beschränkung nach Artikel 37b BZO zur Anwendung gelangt.

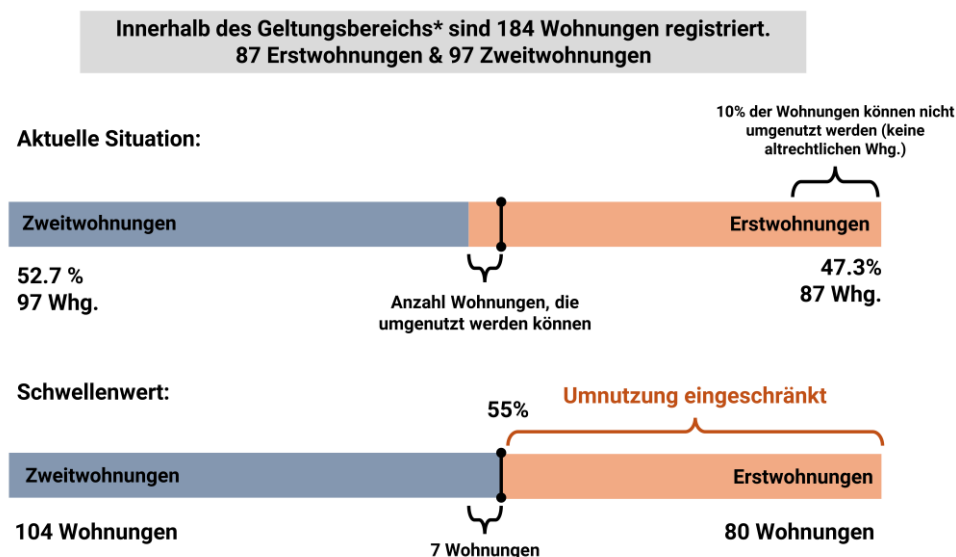


Abb. 13: Aktueller Wohnungsbestand der Gemeinde Hospental & maximale Anzahl Umnutzung (ohne Berücksichtigung Neubauten); Quelle: Bundesamt für Statistik, GWR vom 04.05.2026

Artikel 37c Ausnahmen

Die bisher in Artikel 36 geregelten Ausnahmebestimmungen werden in einen eigenständigen Artikel überführt und teilweise präzisiert. Dadurch werden die

Bestimmungen übersichtlicher gestaltet und die Anwendung im Vollzug erleichtert.

Die Ausnahmeregelungen berücksichtigen besondere persönliche, familiäre oder wirtschaftliche Situationen, in denen die Einhaltung der Bestimmungen zur Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu unverhältnismässigen Auswirkungen führen würde. Dazu gehören insbesondere Härtefälle, vorübergehende Veränderungen des Aufenthaltsortes sowie besondere Situationen im Zusammenhang mit Erbfällen.

Zudem werden die Voraussetzungen für die vorübergehende Nutzung oder Vermietung einer Erstwohnung als Zweitwohnung präzisiert.

Die Ausnahmeregelungen tragen dazu bei, dass die neuen Bestimmungen zur Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen verhältnismässig angewendet werden können und besondere Einzelfälle angemessen berücksichtigt werden.

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 39 Kontrolle

Die Kontrollbestimmungen werden ergänzt. Zusätzlich wird festgelegt, dass der Zweitwohnungsanteil periodisch überprüft wird. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die Anwendung der Bestimmungen über die Beschränkung der Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Entwicklung des Erst- und Zweitwohnungsbestands nachvollziehbar dokumentiert und die Einhaltung der kommunalen Vorschriften überprüft werden kann.

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.

6. Interessenabwägung

6.1 Gesetzliche Grundlage und Kompetenz der Gemeinde

Mit der vorliegenden Teilrevision werden weitergehende Bestimmungen zur Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung erlassen. Zu prüfen ist deshalb zunächst, ob die Gemeinde Hospental über die erforderliche gesetzliche Grundlage verfügt, um entsprechende Vorschriften im Rahmen der Nutzungsplanung zu erlassen.

6.1.1 Bundesrechtlicher Rahmen

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) regelt die Zulässigkeit von Zweitwohnungen auf Bundesebene. Gleichzeitig stellt das Bundesrecht keine abschliessende Regelung dar. Gemäss Artikel 3 Absatz 2 ZWG können weitergehende Einschränkungen vorgesehen werden. Das Bundesrecht schliesst somit zusätzliche Massnahmen zur Steuerung von Zweitwohnungen ausdrücklich nicht aus.

Zudem verpflichtet Artikel 12 Absatz 1 ZWG Kantone und Gemeinden, bei Bedarf Massnahmen gegen Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu ergreifen, die sich insbesondere aus der Nutzung altrechtlicher Wohnungen ergeben können. Die Bestimmung konkretisiert die bestehende Aufgabenverteilung zwischen Kanton und Gemeinden. Die Zuständigkeit für den Erlass entsprechender Vorschriften richtet sich dabei nach dem jeweiligen kantonalen Recht.

Artikel 12 Absatz 2 ZWG bestätigt ergänzend die in Artikel 3 Absatz 2 ZWG vorgesehene Möglichkeit weitergehender Einschränkungen. Ob und in welchem Umfang solche Bestimmungen erlassen werden können, richtet sich nach der jeweiligen kantonalen Zuständigkeitsordnung.

Die Botschaft des Bundesrates zum Zweitwohnungsgesetz präzisiert, dass Gemeinden von entsprechenden Befugnissen nicht ausgeschlossen sind. Ob und in welchem Umfang Gemeinden weitergehende Vorschriften erlassen können, ergibt sich jedoch nicht unmittelbar aus dem Bundesrecht, sondern aus dem jeweiligen kantonalen Recht.

6.1.2 Zuständigkeit nach kantonalem Recht

Die Gemeindeautonomie wird durch Artikel 50 Absatz 1 der Bundesverfassung gewährleistet und bestimmt sich nach dem jeweiligen kantonalen Recht. Gemeinden sind in einem Sachbereich autonom, soweit ihnen das kantonale Recht einen eigenen Gestaltungsspielraum einräumt.

Im Kanton Uri sind die Gemeinden im Rahmen der Gesetzgebung für die Nutzungsplanung zuständig. Die Zuständigkeit für die Nutzungsplanung liegt gemäss den Artikeln 17 und 19 PBG grundsätzlich bei den Gemeinden. Sie erlassen die Bauordnung sowie die Nutzungspläne und legen darin die Art und das zulässige Mass der Bodennutzung fest.

Für den Bereich der Wohnnutzung besteht mit Artikel 89 PBG zudem eine spezifische gesetzliche Grundlage. Danach können die Gemeinden Erst- und Zweitwohnungsanteile festlegen oder gleichwertige Regelungen treffen, um ein genügendes Angebot an Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung sicherzustellen und ein angemessenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen zu erreichen. Artikel 89 PBG weist den Gemeinden damit ausdrücklich die Kompetenz zu, im Bereich der Erst- und Zweitwohnungen eigenständige Regelungen zu erlassen.

Diese Auslegung wird auch durch den Kurzkomentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri bestätigt, wonach verschärfte Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung grundsätzlich zulässig sind (Huber, Kurzkomentar zum PBG Uri, Altdorf 2017, S.83). Zudem hielt der Regierungsrat bereits im Bericht und Antrag zur Totalrevision des Planungs- und Baugesetzes fest, dass die Gemeinden selbst ohne ausdrückliche kantonale Grundlage entsprechende Regelungen erlassen können und Artikel 89 PBG in erster Linie der Schaffung einer möglichst einheitlichen gesetzlichen Grundlage dient.

Die kommunale Zuständigkeit beschränkt sich dabei nicht auf die Planung. Gemäss Artikel 114a PBG obliegt den kommunalen Baubehörden auch der Vollzug der Zweitwohnungsgesetzgebung. Damit kommt den Gemeinden sowohl eine planerische als auch eine vollziehende Funktion im Bereich der Zweitwohnungen zu.

6.1.3 Praxis des Regierungsrats und des Gesetzgebers

Die kommunale Zuständigkeit wird auch durch die Praxis des Regierungsrats bestätigt. Dieser hält in seiner Antwort vom 10. November 2020 zur Interpellation Nr. 2020-687 (R-330-21) fest, dass die Gemeinden gestützt auf Artikel 89 PBG Erst- und Zweitwohnungsanteile festlegen oder gleichwertige Regelungen treffen können. Diese Auffassung wurde in der Antwort vom 01. Juli 2025 zur Kleinen Anfrage Nr. 2025-423 (R-362-30) ausdrücklich bestätigt.

Gleichzeitig hält der Regierungsrat fest, dass wirksame Massnahmen gegen unerwünschte Entwicklungen regelmässig Anpassungen des kommunalen Rechts erfordern und insbesondere über die kommunale Nutzungsplanung

umzusetzen sind (Antwort LA.2020-0593 vom 10. November 2020; bestätigt in LA.2025-0392 vom 1. Juli 2025).

Die Einführung von Artikel 89 PBG zeigt, dass den Gemeinden bewusst ein Handlungsspielraum zur Regelung von Erst- und Zweitwohnungen eingeräumt werden sollte. Im Bericht und Antrag des Regierungsrats zur Totalrevision des Planungs- und Baugesetzes vom 25. September 2009 wird festgehalten, dass die Gemeinden selbst ohne ausdrückliche kantonale Grundlage entsprechende Regelungen erlassen könnten und Artikel 89 PBG in erster Linie der Schaffung einer möglichst einheitlichen gesetzlichen Grundlage dient.

Diese Auslegung wurde durch die Revision des Planungs- und Baugesetzes im Jahr 2017 bestätigt. Obwohl das Zweitwohnungsgesetz bereits seit dem 1. Januar 2016 in Kraft stand, wurde Artikel 89 PBG unverändert beibehalten. Dies spricht dafür, dass die bestehende gesetzliche Grundlage vom kantonalen Gesetzgeber weiterhin als ausreichend erachtet wurde.

Auch die parlamentarischen Beratungen zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes im Nachgang der Motion Candinas bestätigen diese Auslegung und verdeutlichen, dass der Bundesgesetzgeber die Steuerung unerwünschter Entwicklungen im Zusammenhang mit altrechtlichen Wohnungen ausdrücklich als Aufgabe der Gemeinden betrachtet. Im Rahmen der Revision von Artikel 11 ZWG wurde im Ständerat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gemeinden über die Instrumente der Raumplanung und Ortsplanung die Möglichkeit haben, unerwünschte Entwicklungen bei altrechtlichen Wohnungen zu steuern. Der Bundesgesetzgeber ging damit ausdrücklich davon aus, dass den Gemeinden entsprechende Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen (Ständerat [Zweitrat] Sitzung vom 05.03.24, AB 2024 S 97, Votum Rieder).

6.1.4 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan Uri weist den Gemeinden ebenfalls eine aktive Rolle bei der Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung zu. Die Abstimmungsanweisung 4.7-1 sieht für die Gemeinden Andermatt, Hospental, Realp und Seelisberg ausdrücklich vor, dass sie im Rahmen ihrer kommunalen Planungen Massnahmen zur Beschränkung von Zweitwohnungen, zur Förderung von Erstwohnungen sowie weitere geeignete Massnahmen erlassen.

Damit bestätigt der kantonale Richtplan nicht nur die Zuständigkeit der Gemeinden, sondern weist ihnen ausdrücklich die Aufgabe zu, die Entwicklung von Erst- und Zweitwohnungen im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung aktiv zu steuern.

6.1.5 Schlussfolgerung

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Gemeinde Hospental über die erforderliche Grundlage verfügt, um im Rahmen der Nutzungsplanung weitergehende Bestimmungen zur Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung zu erlassen. Die vorliegende Teilrevision stützt sich auf den Handlungsspielraum gemäss Artikel 3 Absatz 2 und Artikel 12 ZWG, die den Gemeinden zugewiesene Planungshoheit nach den Artikeln 17 und 19 PBG, die ausdrückliche gesetzliche Grundlage von Artikel 89 PBG, die Vollzugszuständigkeit gemäss Artikel 114a PBG sowie die Vorgaben des kantonalen Richtplans.

Die Zuständigkeit der Gemeinden zur Regelung von Erst- und Zweitwohnungen wird zudem durch die Praxis des Regierungsrats bestätigt. Weiter wurde Artikel 89 PBG im Rahmen der Revision des Planungs- und Baugesetzes im Jahr 2017 unverändert beibehalten, obwohl das Zweitwohnungsgesetz bereits seit dem 1. Januar 2016 in Kraft stand. Dies spricht dafür, dass die bestehende gesetzliche Grundlage vom kantonalen Gesetzgeber weiterhin als ausreichend erachtet wurde.

Auch die Rechtsabteilung von Espace Suisse, dem Schweizer Raumplanungsverband, stützt diese rechtliche Herleitung und bestätigt, dass die Gemeinde Hospental über die erforderliche Rechtsgrundlage verfügt.

Die Gemeinde Hospental ist somit zuständig, im Rahmen ihrer Nutzungsplanung weitergehende Massnahmen zur Steuerung der Erst- und Zweitwohnungen zu erlassen.

Nachfolgend sind die von der vorliegenden Teilrevision berührten öffentlichen und privaten Interessen zu ermitteln, zu beurteilen und gegeneinander abzuwägen. Gemäss Artikel 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) haben die Behörden die betroffenen Interessen zu ermitteln, diese zu beurteilen und im Entscheid möglichst umfassend zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere die Auswirkungen der Planung sowie deren Vereinbarkeit mit der angestrebten räumlichen Entwicklung zu beachten.

6.2 Ermittlung und Bewertung der Interessen

6.2.1 Öffentliche Interessen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde Hospental verschiedene öffentliche Interessen. Im Vordergrund steht die langfristige Sicherung von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung. Die Analyse des Wohnungsbestands hat gezeigt, dass die Gemeinde bereits heute einen hohen Zweitwohnungsanteil aufweist. Gleichzeitig verfügt sie über einen

grossen Bestand an altrechtlichen Erstwohnungen, die grundsätzlich in Zweitwohnungen umgenutzt werden können, sofern keine weitergehenden kommunalen Bestimmungen bestehen. Ohne zusätzliche Massnahmen besteht deshalb das Risiko, dass weitere Erstwohnungen dem Wohnungsmarkt für die ständige Wohnbevölkerung entzogen werden. Die Analyse zeigt zudem, dass die Umnutzung von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen nicht nur ein theoretisches Risiko darstellt. Von den seit 2017 veräusserten Erstwohnungen wurden ca. 40 % nach dem Verkauf als Zweitwohnungen genutzt. Der Zweitwohnungsanteil der veräusserten Wohnungen erhöhte sich dadurch von 52 % auf 66 %. Die Analyse bestätigt somit, dass Verkäufe von Wohnungen bereits heute zu einem Verlust von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung führen können.

Die Sicherung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung stellt ein wesentliches öffentliches Interesse dar. Sie trägt zur Erhaltung einer lebendigen Dorfgemeinschaft, einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur sowie zur langfristigen Sicherung von Arbeitsplätzen, Vereinen und öffentlichen Einrichtungen bei. Die Verfügbarkeit von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung ist insbesondere in kleinen Berggemeinden von zentraler Bedeutung für die langfristige Sicherung einer lebendigen und funktionsfähigen Dorfstruktur.

Die vorliegende Teilrevision entspricht zudem den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Artikel 1 RPG. Die Raumplanung hat insbesondere die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten sowie das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken. Die langfristige Sicherung von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung leistet hierzu einen wesentlichen Beitrag.

Ein weiteres öffentliches Interesse ergibt sich aus den Vorgaben des kantonalen Richtplans Uri. Die Abstimmungsanweisung 4.7-1 verpflichtet die Gemeinden Andermatt, Hospental, Realp und Seelisberg, geeignete Massnahmen zur Beschränkung von Zweitwohnungen, zur Förderung von Erstwohnungen sowie weitere geeignete Massnahmen zu prüfen und umzusetzen. Die vorliegende Teilrevision dient der Umsetzung dieses Planungsauftrags.

Die vorgesehenen Massnahmen entsprechen zudem den Zielsetzungen des kommunalen Siedlungsleitbilds. Dieses sieht vor, den Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung langfristig zu sichern, die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum zu fördern und die Entleerung der Wohnquartiere durch eine zunehmende Zweitwohnungsnutzung zu verhindern.

Schliesslich besteht ein öffentliches Interesse an einer wirksamen und rechtsgleichen Anwendung der bestehenden Bestimmungen zum Erstwohnungsanteil. Die vorliegende Teilrevision präzisiert die geltenden Regelungen, stimmt diese auf die Vorgaben des Zweitwohnungsgesetzes ab und schliesst bestehende Regelungslücken. Dadurch wird die Rechtssicherheit verbessert und die Wirksamkeit der kommunalen Bestimmungen zur Sicherung von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung gestärkt.

6.2.2 Private Interessen

Den öffentlichen Interessen stehen verschiedene private Interessen gegenüber. Die vorgesehenen Bestimmungen können die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken und Wohnungen beschränken. Dies betrifft insbesondere die Möglichkeit, Wohnungen künftig als Zweitwohnungen zu nutzen oder zu veräussern.

Betroffen sind insbesondere die Eigentumsgarantie und die wirtschaftlichen Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Eigentümerschaft hat grundsätzlich ein Interesse daran, über die Nutzung ihrer Wohnungen frei entscheiden zu können. Dazu gehört insbesondere die Möglichkeit, Wohnungen als Erst- oder Zweitwohnungen zu nutzen, zu vermieten oder zu veräussern.

6.2.3 Beurteilung der Interessen

Die Sicherung von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung stellt angesichts des bereits heute hohen Zweitwohnungsanteils ein gewichtiges öffentliches Interesse dar. Gleichzeitig verfügt die Gemeinde über einen grossen Bestand an altrechtlichen Wohnungen, welche grundsätzlich in Zweitwohnungen umgenutzt werden können. Die Analyse des Wohnungsbestands zeigt, dass der Zweitwohnungsanteil bei einer vollständigen Umnutzung der altrechtlichen Wohnungen theoretisch auf rund 95 % ansteigen könnte. Dieses theoretische Potenzial verdeutlicht das Ausmass der bestehenden Umnutzungsmöglichkeiten und das damit verbundene Risiko eines weiteren Rückgangs von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung. Ohne zusätzliche Massnahmen besteht deshalb das Risiko, dass weitere Erstwohnungen dem Wohnungsmarkt für die ständige Wohnbevölkerung entzogen werden.

Das öffentliche Interesse wird zusätzlich durch die Zielsetzungen des Raumplanungsgesetzes, die Vorgaben des kantonalen Richtplans sowie die Ziele des kommunalen Siedlungsleitbilds gestützt.

Den privaten Interessen der Eigentümerschaft kommt ebenfalls erhebliches Gewicht zu. Die Möglichkeit, über die Nutzung und Veräusserung von

Wohnungen frei zu entscheiden, ist Teil der Eigentumsgarantie und kann im Einzelfall mit wirtschaftlichen Vorteilen verbunden sein.

Insgesamt sind sowohl die öffentlichen als auch die privaten Interessen von erheblicher Bedeutung. Aufgrund der besonderen Situation in Hospental mit einem hohen Zweitwohnungsanteil und einem grossen Bestand an altrechtlichen Wohnungen kommt dem öffentlichen Interesse an der langfristigen Sicherung von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung jedoch ein besonders hohes Gewicht zu, da ohne zusätzliche Massnahmen ein fortschreitender Verlust von Erstwohnungen nicht ausgeschlossen werden kann.

6.3 Abwägung der Interessen

Die vorliegende Teilrevision verfolgt das Ziel, den Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung langfristig zu sichern und unerwünschte Entwicklungen im Zusammenhang mit der Umnutzung altrechtlicher Wohnungen zu begrenzen. Diesem öffentlichen Interesse stehen die Eigentumsgarantie sowie die wirtschaftlichen Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gegenüber.

Die vorgesehenen Bestimmungen sind geeignet, die angestrebten Ziele zu erreichen. Die Anpassungen der bereits rechtskräftigen Artikel 34 bis 36 schaffen eine bessere Abstimmung mit dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen und präzisieren die Voraussetzungen, unter welchen der Erstwohnungsanteil einzuhalten ist. Dadurch wird die bestehende Regelung klarer, nachvollziehbarer und rechtsgleich anwendbar. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass der vorgeschriebene Erstwohnungsanteil tatsächlich dem Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung zugutekommt.

Mit dem neuen Artikel 37b wird zudem ein Instrument geschaffen, das eine weitere Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen begrenzen kann, sobald der Zweitwohnungsanteil im Geltungsbereich 55 % überschreitet. Die Regelung greift nicht bereits heute automatisch, sondern setzt voraus, dass der Gemeinderat im Rahmen des jährlichen Controllings eine Überschreitung dieses Schwellenwerts feststellt und gleichzeitig zum Schluss gelangt, dass andere Massnahmen nicht ausreichen, um die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen wirksam zu begrenzen. Die Einschränkung erfolgt somit nicht vorsorglich, sondern erst bei Vorliegen eines konkreten Handlungsbedarfs. Der Schwellenwert von 55 % wurde bewusst oberhalb des heutigen Zweitwohnungsanteils festgelegt. Dadurch wird der bestehenden Situation Rechnung getragen und den Eigentümerinnen und Eigentümern weiterhin ein gewisser Entwicklungsspielraum belassen. Gleichzeitig soll verhindert

werden, dass der Zweitwohnungsanteil weiter ansteigt und die Wohnraumversorgung der ständigen Wohnbevölkerung zusätzlich beeinträchtigt wird.

Die gewählte Regelung erweist sich auch als erforderlich, da mildere Massnahmen den angestrebten Schutz des Wohnraums für die ständige Wohnbevölkerung nicht in gleicher Weise gewährleisten können. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurden verschiedene Lösungsansätze geprüft. Dabei zeigte sich, dass insbesondere die Mehrwertabschöpfung bei Verkäufen an Zweitwohnungsnutzende mit erheblichen rechtlichen Unsicherheiten verbunden ist. Auch weitergehende Regelungen zur Kontrolle touristischer Vermietungen wurden geprüft. Die nun vorgesehenen Massnahmen stellen im Vergleich dazu ein wirksames und gleichzeitig verhältnismässiges Instrument zur Sicherung des Wohnraums für die ständige Wohnbevölkerung dar.

Die vorgesehenen Bestimmungen tragen den privaten Interessen der Eigentümerschaft in angemessener Weise Rechnung. Insbesondere wird kein generelles Verbot der Umnutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnungen eingeführt. Die Umnutzung bleibt grundsätzlich bis zu einem bestimmten Mass weiterhin möglich. Zudem werden bestehende rechtmässige Nutzungen nicht aufgehoben oder rückwirkend eingeschränkt. Bereits bestehende und rechtmässig genutzte Zweitwohnungen werden durch die vorliegende Teilrevision nicht betroffen. Eine Einschränkung kommt erst zur Anwendung, wenn der festgelegte Schwellenwert überschritten wird und der Gemeinderat den entsprechenden Handlungsbedarf feststellt.

Zudem sieht Artikel 37c verschiedene Ausnahmeregelungen vor. In Härtefällen sowie bei besonderen persönlichen oder beruflichen Umständen können befristete Nutzungen als Zweitwohnung bewilligt werden. Auch für Erbfälle und besondere Vermietungssituationen bestehen differenzierte Ausnahmeregelungen. Dadurch wird sichergestellt, dass besondere persönliche Umstände angemessen berücksichtigt werden können und keine unverhältnismässigen Härten entstehen.

Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der langfristigen Sicherung von Wohnraum für die ständige Wohnbevölkerung die entgegenstehenden privaten Interessen. Die vorgesehenen Massnahmen sind geeignet und erforderlich, um den Verlust von Erstwohnungen zu begrenzen. Gleichzeitig beschränken sie die Eigentumsgarantie nicht stärker als zur Erreichung der angestrebten Ziele erforderlich. Die Interessen der Eigentümerschaft werden durch den gewählten Schwellenwert, die Ausnahmeregelungen sowie die Möglichkeit einer späteren Aufhebung der Beschränkung angemessen berücksichtigt.