



Regierungsrat

Luzern, 19. Februar 2019

ANTWORT AUF ANFRAGE

A 661

Nummer: A 661
Protokoll-Nr.: 185
Eröffnet: 04.12.2018 / Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Anfrage Hofer Andreas und Mit. über das Bauprojekt «Mountain Lodge» in der Gemeinde Flühli

Zu Frage 1: Wie viele dieser 96 Wohnungen sind Erstwohnungen (gemäss Art. 2 Abs. 2 Bundesgesetz über Zweitwohnungen)?

Dem Gemeinderat Flühli sind die möglichen Kaufinteressenten und deren Absichten zum heutigen Zeitpunkt, also im laufenden Gestaltungsplanverfahren, nicht bekannt. Das Baubewilligungsverfahren steht noch aus, weshalb keine abschliessende Antwort erfolgen kann. Dass ausschliesslich Erstwohnungen entstehen, erscheint nach Auskunft des Gemeinderats Flühli zumindest unrealistisch und entspricht nicht der Entwicklung der Bevölkerung von Flühli Sörenberg.

Zu Frage 2: Wie hoch ist in der Gemeinde Flühli aktuell der Anteil an Zweitwohnungen?

Der Anteil Zweitwohnungen liegt gemäss Eidgenössischem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) bei knapp 59 % (Stand 15. Januar 2019).

Zu Frage 3: Wie verändert sich der Anteil an Zweitwohnungen in der Gemeinde Flühli nach der Realisierung der 96 neuen Wohnungen?

Da der Anteil Zweitwohnungen mit 59% bereits über der zulässigen Schwelle liegt (siehe Antwort auf Frage 4), könnten die 96 neuen Wohnungen nur als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Wohnungen bewilligt werden.

Zu Frage 4: Laut Medienberichten sollen die 96 Wohnungen «touristisch bewirtschaftet» werden. Welche Unterschiede gibt es zwischen einer Zweitwohnung und einer touristisch bewirtschafteten Wohnung?

In Gemeinden wie Flühli mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen nach Artikel 7 Absatz 1 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn diese als Erstwohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung genutzt werden (Art. 7 Abs. 1 ZWG). Als touristisch bewirtschaftet gilt eine Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 ZWG, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und sie

- a. im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat (Einliegerwohnung); oder
- b. nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird.

Eine entsprechende Nutzungsbeschränkung ordnet die für die Baubewilligungen zuständige Behörde in der Baubewilligung mittels Nutzungsaufgabe an (Art. 7 Abs. 3 ZWG).

Zu Frage 5: Wer kontrolliert, ob eine Wohnung als Zweitwohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung genutzt wird?

In Artikel 16 ZWG sind die Meldepflichten der Einwohnerkontrolle sowie des Grundbuchamtes geregelt. Die Gemeinde beziehungsweise die Verwaltung der Einwohnergemeinde ist verpflichtet, ein Wohnungsregister zu führen, in dem sämtliche neuen Gebäude respektive Wohnungen laufend erfasst werden. Dabei bezieht der Kanton Daten aus der Einwohnerkontrolle und aktualisiert das Gebäude- und Wohnungsregister. Bei Erstwohnungen müssen die Nutzenden bei der Gemeinde als Niedergelassene im Sinn von Artikel 2 Absatz 2 ZWG angemeldet sein. Die Nutzung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen kann hingegen nicht anhand eines Registers kontrolliert werden, da diese Personen nicht bei der Gemeinde zur Niederlassung oder Aufenthalt angemeldet sind. Die Kontrolle obliegt hier letztlich der Gemeinde.

Zu Frage 6: Wie und in welcher Intensität werden solche Kontrollen vorgenommen?

Die Kontrolle der Nutzung als Erstwohnung erfolgt quartalsweise im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Gebäude- und Wohnungsregisters mit den Daten der Einwohnerkontrolle. Mit dem Abgleich wird ersichtlich, welche Wohnungen mit der Nutzungsaufgabe «Erstwohnung» bewohnt sind oder leer stehen. Die Nutzung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist durch die Gemeinde mittels Augenschein vor Ort, mittels Recherchen über die Anpreisung dieser Wohnung oder mittels Recherchen beim strukturierten Beherbergungsbetrieb zu kontrollieren.

Zu Frage 7: Wird das Betriebskonzept der «Mountain Lodge» vor der Realisierung kontrolliert, und wer nimmt diese Kontrolle vor?

Das Betriebs- und Bewirtschaftungskonzept ist spätestens mit dem Baugesuch der Gemeinde Flühli einzureichen. Die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) und das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) werden dies prüfen. Als zuständige Baubewilligungsbehörde wird der Gemeinderat Flühli das Betriebskonzept kontrollieren und mit der Baubewilligung genehmigen. Die gesetzlichen Voraussetzungen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs werden in Artikel 4 der Zweitwohnungsverordnung (ZVV) umschrieben.

Zu Frage 8: Welche Sanktionen hätte es zur Folge, wenn festgestellt würde, dass die Wohnungen in der «Mountain Lodge» nicht touristisch bewirtschaftet werden, sondern als Zweitwohnungen vermietet beziehungsweise verkauft werden?

Die amtlichen Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung sind in Artikel 17 Absätze 1 bis 3 ZWG festgehalten. Danach setzt die zuständige Behörde der Eigentümerin oder dem Eigentümer unter Androhung der Ersatzvornahme und der Strafe nach Artikel 292 des Strafgesetzbuches eine Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Behebt die Eigentümerin oder der Eigentümer den rechtswidrigen Zustand nicht fristgerecht, so untersagt die

zuständige Behörde die Benutzung der Wohnung und ordnet deren Versiegelung an. Die zuständige Behörde ergreift die Massnahmen, die zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nötig sind. Sie kann insbesondere die Wohnung unter Einhaltung der Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 ZWG vermieten.

Zu Frage 9: Was geschieht mit der Überbauung «Mountain Lodge», falls die Wohnungen (2,5-Zimmer-Wohnung ab 280'000 Franken bis 5,5-Zimmer-Wohnung für 2'310'000 Franken) nicht als touristisch bewirtschaftete Wohnungen verkauft werden können?

Über die Strategie und den Baubeginn entscheidet die Bauherrschaft – vermutlich erst nach Vorliegen genügender Interessenten sowie in Kenntnis der in der Baubewilligung verfügbaren Bedingungen und der im Grundbuch vermerkten Auflagen. Die Baubewilligungsbehörde kann auf Gesuch der Eigentümerin oder des Eigentümers eine Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 ZWG während längstens zwei Jahren sistieren, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer nachweist, die Wohnung öffentlich ausgeschrieben und erfolglos nach Personen gesucht zu haben, welche die Wohnung gegen angemessenes Entgelt rechtmässig nutzen (Art. 14 Abs. 1b ZWG in Verbindung mit Art. 9 ZWV). Sie verlängert die Sistierung, wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin nachweist, dass die Voraussetzungen nach Artikel 14 Absatz 1b des Gesetzes weiterhin erfüllt sind. Die Verlängerung beträgt jeweils höchstens zwei Jahre. Der Eigentümer oder die Eigentümerin muss in jedem Fall belegen, dass:

- a. regelmässig Inserate auf marktübliche Art und Weise erschienen sind;
- b. die Wohnung zu markt- und ortsüblichen Bedingungen ausgeschrieben worden ist; und
- c. die Wohnung für eine Mieterin oder einen Mieter oder eine Käuferin oder einen Käufer jederzeit bezugsbereit gewesen ist.

Ist der Nachweis nach Artikel 14 Absatz 1b des Gesetzes nicht erbracht, so verweigert die Baubewilligungsbehörde die Sistierung.

Zu Frage 10: Welche Auswirkungen sind für die Bodenpreise in der Gemeinde Flühli durch eine solche Überbauung zu erwarten?

Gemäss Auskunft der Gemeinde Flühli war das Bauland am Standort der geplanten «Mountain Lodge» seit mehr als 20 Jahren zum Verkauf ausgeschrieben. Vermutlich konnte aufgrund der steilen Lage und des recht grossen Volumens bis zum heutigen Zeitpunkt kein Verkauf erfolgen.

Im Ortsteil Sörenberg bewegen sich die Bodenpreise gemäss Auskunft der Gemeinde Flühli für erschlossenes Bauland um die 200 Franken pro m². Unmittelbare Auswirkungen auf den Bodenpreis aufgrund der geplanten «Mountain Lodge» werden nicht erwartet.