



Departement Bau und Umwelt, 9102 Herisau

an die betroffenen Gemeinden
gemäss Verteiler

Jakob Brunnschweiler
Regierungsrat
Bau- und Umweltdirektor

Versandt
13. Dez. 2012

Herisau, 12. Dezember 2012

Umsetzung Zweitwohnungsinitiative

Sehr geehrte Gemeindepräsidentinnen
Sehr geehrte Gemeindepräsidenten

Das Schweizer Volk hat sich im Frühling 2012 mit Annahme der Zweitwohnungsinitiative für eine Beschränkung des Zweitwohnungsbaus ausgesprochen. Um die dringendsten Fragen zu klären, hat der Bundesrat eine Verordnung verabschiedet, diese wird auf den 1. Januar 2013 rechtskräftig. Sie regelt den Bau neuer Zweitwohnungen sowie den Umgang mit Wohnungen, die bereits vor dem Urnengang bestanden. Mit diesem Schreiben möchten wir Sie auf die Auswirkungen aufmerksam machen.

Die Verordnung gilt für den Bau neuer Zweitwohnungen in Gemeinden, die einen vermuteten Zweitwohnungsanteil von mehr als zwanzig Prozent erreicht haben. Im Auserrhodischen sind davon momentan gemäss Anhang der Verordnung folgende acht Gemeinden betroffen (siehe Beilage):

- Hundwil
- Schönengrund
- Schwellbrunn
- Urnäsch
- Trogen
- Reute
- Wald
- Walzenhausen.

Diese Gemeinden dürfen den Bau neuer Wohnungen ab 2013 nur bewilligen, wenn diese:

- a) als Erstwohnungen genutzt werden; oder
- b) nicht individuell ausgestaltet sind sowie dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen angeboten werden, wenn:
 1. sie im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen bewirtschaftet werden, oder
 2. die Eigentümerin oder der Eigentümer im selben Haus wohnt.

Als Zweitwohnungen gelten Wohnungen, die nicht durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde oder nicht durch Personen zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken genutzt werden. Die Umnutzung bestehender Woh-



nungen von Erst- in Zweitwohnungen und von Zweit- in Erstwohnungen ist im Rahmen der vorbestandenen, anrechenbaren Bruttogeschossfläche aber weiterhin möglich.

Ab dem 1. Januar 2013 muss die Baubewilligungsbehörde in der Baubewilligung für den Bau einer neuen Wohnung die Pflicht zu deren Nutzung nun festlegen und im Grundbuch anmerken lassen („Erstwohnung“, bzw. „qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung“). Letztere Bewilligungen müssen auch dem Bundesamt für Raumentwicklung eröffnet werden.

Betroffene Gemeinden können versuchen nachzuweisen, dass der Anteil an Zweitwohnungen höchstens 20% beträgt und sie somit nicht unter die Bestimmungen der Verordnung über die Zweitwohnungen fallen. Auf Grund eines solchen Nachweises würde der Anhang der Verordnung seitens des Bundesamtes für Raumentwicklung angepasst werden.

Das Bundesamt für Raumentwicklung hat mit Brief vom 11. Dezember 2012 den Kantonen zwei Merkblätter verschickt zu den Themen „Zweitwohnungsnachweis“ und „Baubewilligungen nach Zweitwohnungsverordnung“. Diese und weitere Materialien zum Thema Zweitwohnungen haben wir im Internet aufgeschaltet: www.ar.ch -> Departement Bau und Umwelt -> Planungsamt -> Bauen -> Zweitwohnungen.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben. Für Auskünfte wenden Sie sich bitte an das kantonale Planungsamt (071 353 65 51, Gallus Hess).

Freundliche Grüsse

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat

Beilage:

- Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012, inkl. Anhang mit den betroffenen Gemeinden
- Merkblatt „Zweitwohnungsnachweis“, ARE Bern, Dezember 2012
- Merkblatt „Baubewilligungen nach Zweitwohnungsverordnung“, ARE Bern, Dezember 2012

Verteiler:

- Gemeindepräsidentin Hundwil
- Gemeindepräsidentin Schönengrund
- Gemeindepräsident Schwellbrunn
- Gemeindepräsident Urnäsch
- Gemeindepräsident Trogen
- Gemeindepräsident Reute
- Gemeindepräsident Wald
- Gemeindepräsident Walzenhausen

Kopie an:

- Paul Signer, Präsident Gemeindepräsidentenkonferenz AR

Ø DBU, He