



# Erstwohnraum in Tourismusgemeinden

## Fachtagung Interlaken vom 10. November

# Portrait Organisation

## Politische Organe

Urnengemeinde (1950 Stimmberechtigte)

Gemeindeversammlung

Gemeindevorstand (5 Mitglieder)



## Angestellte der Gemeinde

Gemeindeverwaltung (inkl. Grundbuchamt und Polizei): 17 Angestellte

Werkgruppe, Wasserversorgung und ARA: 21 Angestellte

Schule: 33 Lehrkräfte

Schulhausunterhalt: 1 Ehepaar

Messmer/Bestattungsangestellter: 1 Angestellter im Nebenamt

Der Forstbetrieb wurde ausgelagert und wird mit der Gemeinde Trin als Unternehmung Flims Trin Forst betrieben.

Die Flims Electric AG ist eine 100 % Tochter der Gemeinde

# Portrait Zahlen & Fakten

**Wohnbevölkerung\*:** **2'862** (Vorjahr: 2'894)

Wohnbevölkerung nach Heimat:

- Total Schweizer 2'177
- Total Ausländer 685

\*per 31.12.2024

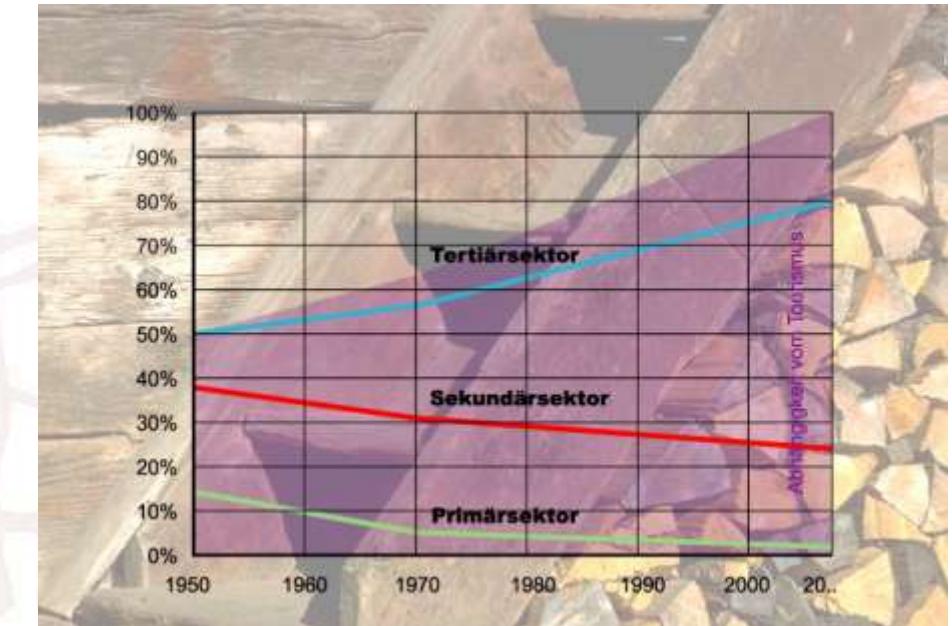
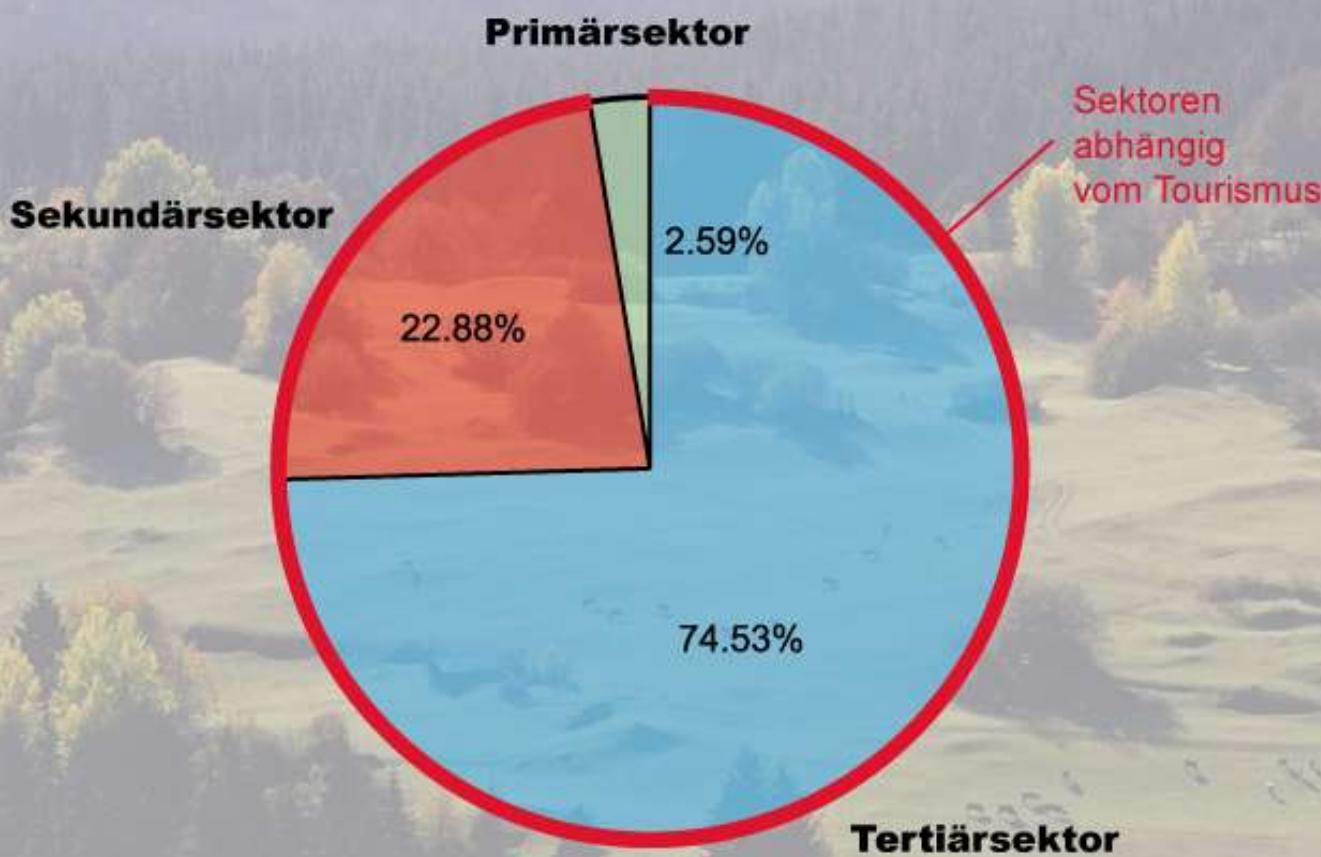
## Wohneinheiten

4731 Wohneinheiten in der Gemeinde

1669 Dauernd bewohnte Wohneinheiten

3082 Zeitweise bewohnte Wohneinheiten (Ferienwohnungen)

# Portrait Wirtschaft



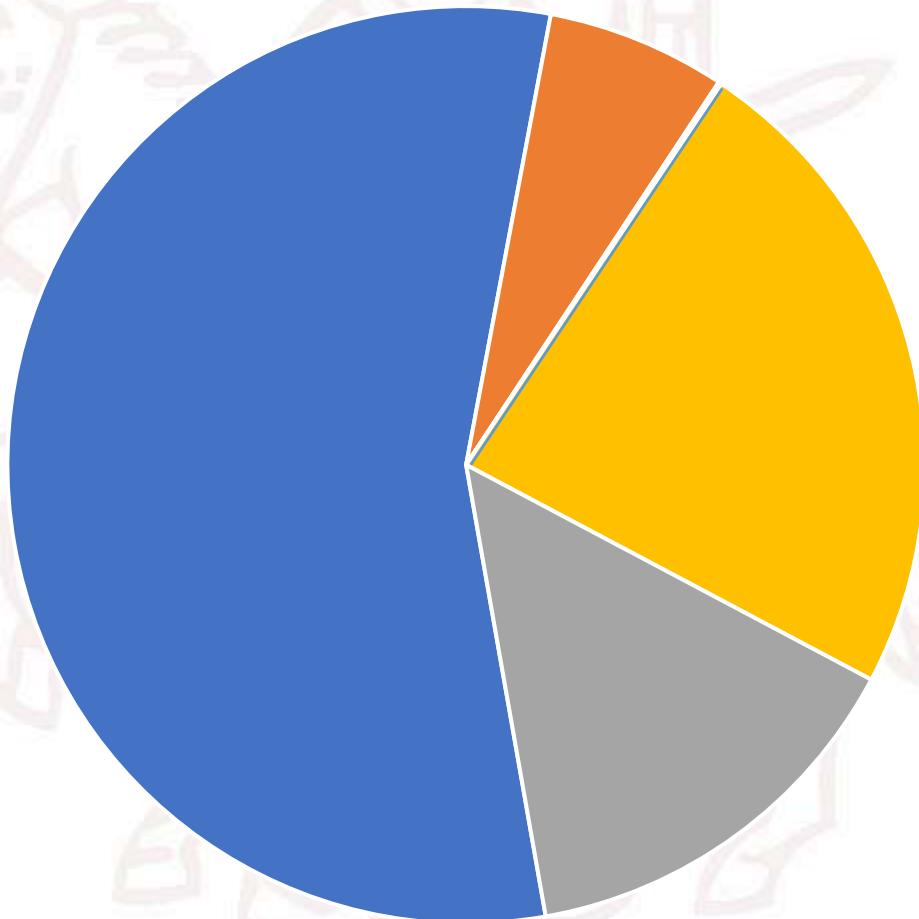
# Ausgangslage Wohnraum

## Überblick

Die Wohnungen in Flims stehen überwiegend in Mehrfamilienhäusern (Zweitwohnungsanteil 70%).

Die Wohneigentumsquote bei den Einwohnenden beträgt 38% (CH 36%, GR ca. 45%, ländlich CH 45-50%).

Dies gilt als Indiz für die «**Unerschwinglichkeit**» der Wohnungen und einer Verdrängung von Einheimischen.



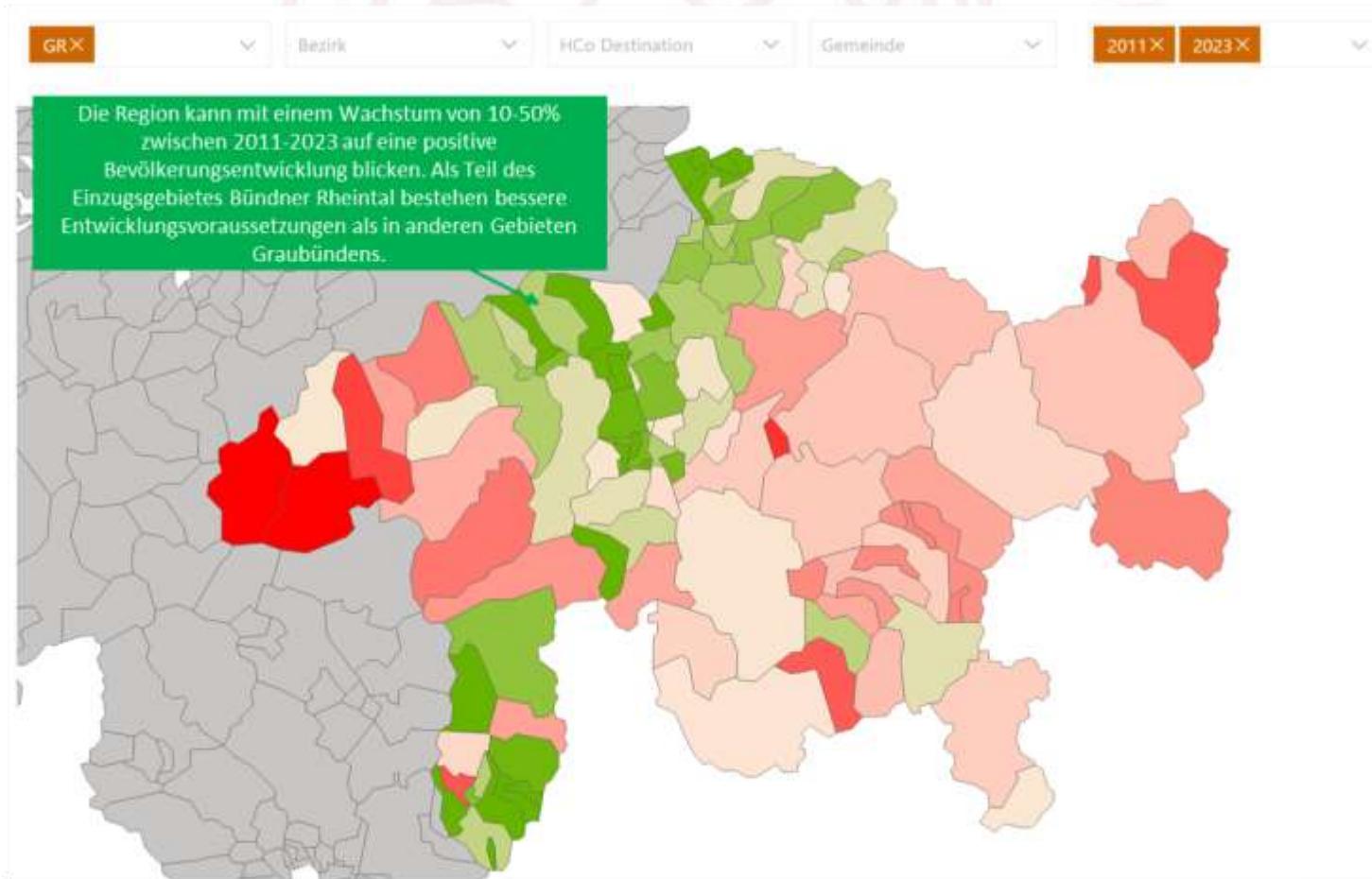
Quelle: Wohnungsregister der Gemeinde Flims,  
Angaben Bundesamt für Wohnungswesen

- 70.5% Zweitwohnungen; 3'735
- Vermietete Zweitwohnungen; 424
- Vermietete Zweitwohnungen an Einheimische; 7
- 29.5% Erstwohnungen; 1'566
- Vermietete Erstwohnungen; 969

# Ausgangslage Wohnraum

## Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Region Sagogn bis Trin zeigt ein gutes Wachstum und profitiert von der Nähe zum Bündner Rheintal



# 4 Legislaturplanung – OP Siedlung



# Umsetzung Nutzungsplanung

## Umsetzung in der Nutzungsplanung

### Paket 1

Förderung Erstwohnungen/  
Beherbergungszone

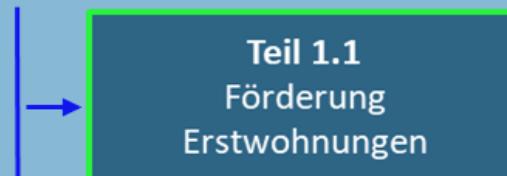
### Paket 2

„Teil Siedlung/RPG-  
konforme Planung“

### Paket 3

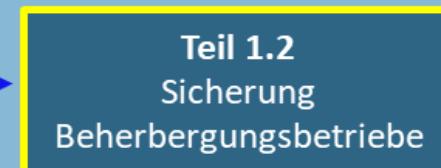
Naturschutz / Verkehr

November 2023



Juni 2024  
Februar 2025

April 2025



# 1.1 OP Förderung Erstwohnungen + ZWG

## Ausgangslage für Kommunales Zweitwohnungsgesetz

- Seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative am 11. März 2012 dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% keine Zweitwohnungen mehr erstellt werden.
- Wohnungen, welche am 11. März 2012 bereits bestanden haben gelten als «altrechtliche Wohnungen» und dürfen uneingeschränkt zu Erst- oder Zweitwohnzwecken genutzt werden.
- Die Nachfrage nach Wohnraum hat in der Gemeinde Flims in den letzten Jahren markant zugenommen. Die Immobilienpreise sind deutlich gestiegen.
- Druck auf die «altrechtlichen Wohnungen» steigt, sodass diese vermehrt auf dem Zweitwohnungsmarkt gehandelt werden.

# 1.1 OP Förderung Erstwohnungen + ZWG

## Umsetzung Kommunales Zweitwohnungsgesetz

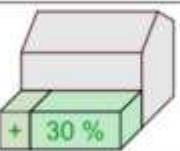
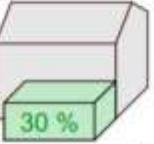
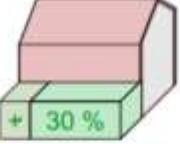
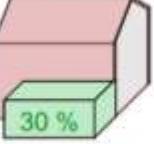
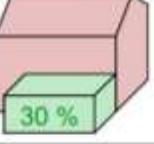
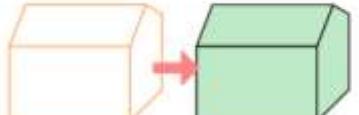
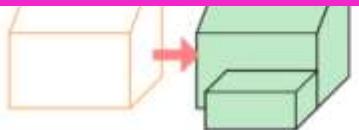
Kommunales Zweitwohnungsgesetz mit folgenden wesentlichen Regelungsinhalten (Art. 13 und 14 kZWG):

- Werden altrechtliche Wohnungen abgebrochen und wieder aufgebaut, neubauähnlich oder wesentlich umgebaut, sind **mindestens 50% der bestehenden Wohn-Hauptnutzfläche als Erstwohnung zu nutzen.**
- Die Erstwohnungspflicht greift nicht bei Erweiterungen der Hauptnutzfläche bis maximal 30% und bei Sanierungen/Modernisierungen bestehender Bauten.
- Die Erstwohnungspflicht kann durch eine **Ersatzabgabe abgegolten** werden.
- Die Gemeinde verwendet die aus der Ersatzabgabe resultierenden Mittel zur aktiven Förderung des Erstwohnungsbaus.

# 1.1 OP Förderung Erstwohnungen + ZWG

## Ausgangslage für Kommunales Zweitwohnungsgesetz

- Der Erstwohnungsanteil (Art. 13 kZWG) von 50%
  - gilt nur bei Wiederaufbau, neubauähnlichen oder wesentlichen Umbauten.
  - bezieht sich auf die bestehende Wohn-Hauptnutzfläche.
  - kann auch durch «Hinzubauen» erfüllt werden (z.B. Neubau einer zweiten Wohnung)
  - ist auf demselben Baustandort und im gleichen Zug zu realisieren
  - kann durch Entrichten einer Ersatzabgabe abgegolten werden
- Die Ersatzabgabe gemäss Art. 14 kZWG
  - kann in jedem Fall anstelle der Realerfüllung des Erstwohnungsanteils entrichtet werden.
  - kann auch zu einem späteren Zeitpunkt bzw. jederzeit die kommunale Erstwohnungspflicht ablösen
  - **beträgt zwischen Fr. 3'500 pro m<sup>2</sup>** nicht realisierter Erstwohnungsfläche

Tatbestand			Wirkung nach eidg. Zweitwohnungsgesetz ZWG	Wirkung nach komm. Zweitwohnungsgesetz
1a	Erweiterung Hauptnutzfläche > 30 %		Erstwohnungsverpflichtung für ganze Wohnung (Art. 11 Abs. 4 ZWG)	<u>Keine zusätzlichen Bestimmungen</u>
1b	Erweiterung Hauptnutzfläche ≤ 30 %		<u>Keine</u>	<u>Keine zusätzlichen Bestimmungen</u>
2a	Sanierung und Modernisierung mit Erweiterung Hauptnutzfläche > 30 %		Erstwohnungsverpflichtung für ganze Wohnung (Art. 11 Abs. 4 ZWG)	<u>Keine zusätzlichen Bestimmungen</u>
2b	Sanierung und Modernisierung mit Erweiterung Hauptnutzfläche ≤ 30 % (oder ohne Erweiterung)		<u>Keine</u>	<u>Keine zusätzlichen Bestimmungen</u>
3a	Wesentlicher Umbau (Eingriffe in Konstruktion / Raumaufteilung oder Schaffen von zusätzlichen Wohnungen) mit Erweiterung Hauptnutzfläche > 30 %		Erstwohnungsverpflichtung für ganze Wohnung (Art. 11 Abs. 4 ZWG)	<u>Keine zusätzlichen Bestimmungen</u>
3b	Wesentlicher Umbau (Eingriffe in Konstruktion / Raumaufteilung oder Schaffen von zusätzlichen Wohnungen) mit Erweiterung Hauptnutzfläche ≤ 30 % (oder ohne Erweiterung)		<u>Keine</u>	<p>Erstwohnungsverpflichtung für 50 % der Hauptnutzfläche</p> <p><b>Wirkungsbereich kommunales ZWG</b> vgl. II Umsetzungsbeispiele</p> <p>Erstwohnungsverpflichtung für 50 % der Hauptnutzfläche</p>
4a	Abbruch und Wiederaufbau		<u>Keine</u>	
4b	Abbruch und Wiederaufbau mit Erweiterung		Erstwohnungsverpflichtung für ganze Wohnung (Art. 11 Abs. 4 ZWG)	<u>Keine zusätzlichen Bestimmungen</u>

# 1.2 OP Beherbergungszone

## Ziel der Vorlage

- Sicherung und Erhalt der für den Tourismus wichtigen Standorte für die Hotellerie.
- Raumplanerische Voraussetzungen für die Weiterentwicklung bestehender Betriebe schaffen (Ausnahme von der Überbauungspflicht für betrieblichen Spielraum und Gewährung des notwendigen Nutzungsmasses).
- Raumplanerische Voraussetzungen für die Umsetzung von konkreten Entwicklungsprojekten.

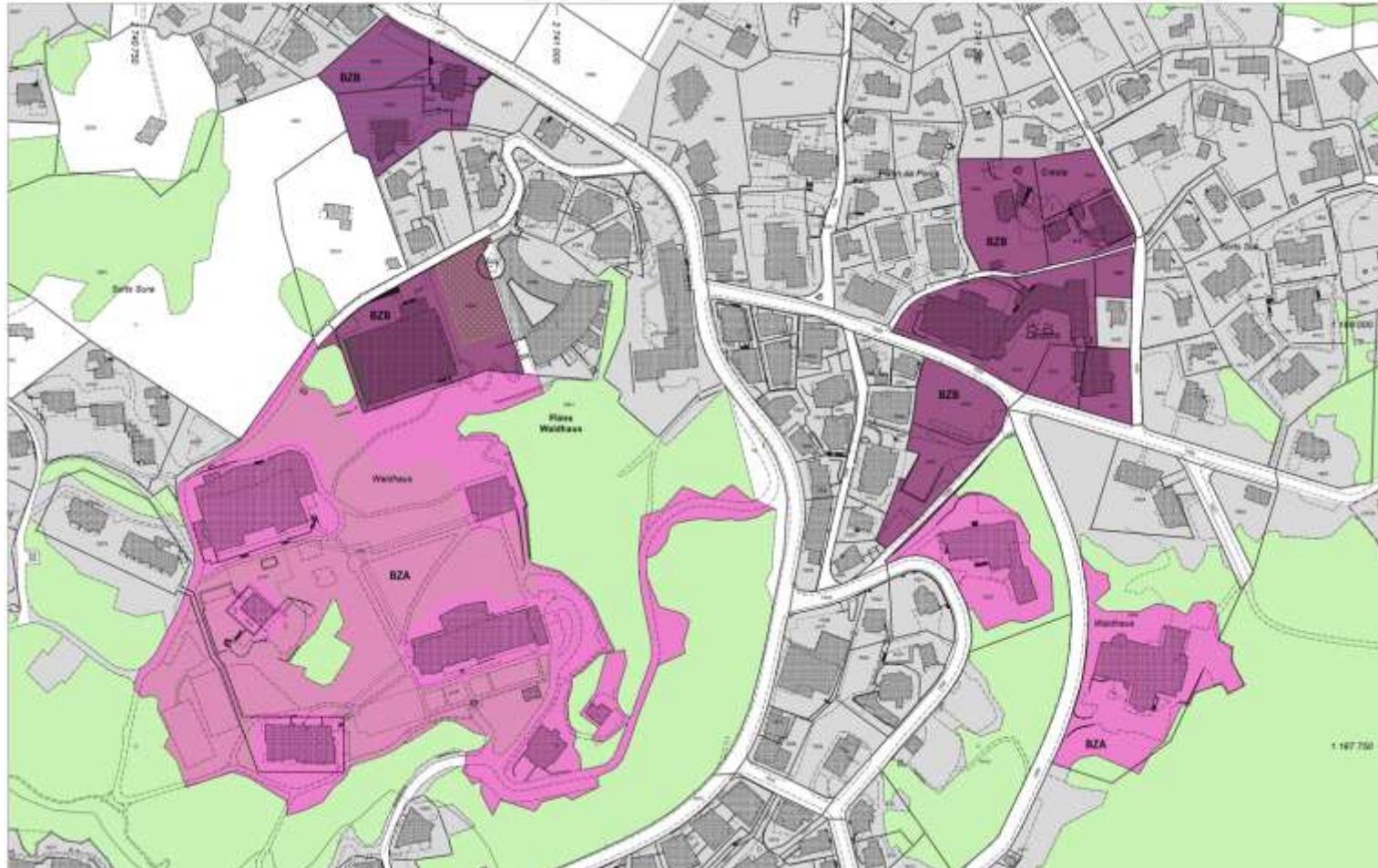
# 1.2 OP Beherbergungszone

## Inhalte der Vorlage

- Umzonung bestehender und geplanter Beherbergungsbetriebe in eine Beherbergungszone.
- Unterscheidung zwischen Beherbergungszone A (historisch) und B (Entwicklung).
- Anpassung Zonenplan und Ergänzung Baugesetz.
- Erkenntnisse und Rückmeldungen aus den Mitwirkungen 2023 und 2024 sind in die Vorlage eingeflossen (Ausnutzung, Fremdnutzungsanteile etc.).

# 1..2 OP Beherbergungszone

## Differenzierte Beherbergungszone



# 2. OP Siedlung

## Anlass Teilrevision Siedlung

- Übergeordnete Vorgaben haben sich geändert – Siedlungsentwicklung nach Innen fördern
  - Neues Raumplanungsgesetz fokussiert auf Siedlungsentwicklung nach innen
  - Begrenzung des Siedlungsgebietes – Erhalten des Kulturlandes
  - Einzonungen sind nur möglich, wenn die Potenziale innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes nicht ausreichen, um die Bevölkerungsentwicklung aufzufangen.
  - Zu grosse Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG)
  - Umsetzung der Gesamtstrategie und Räumlichen Strategie Flims

# 2. OP Siedlung

## Ziele Teilrevision Siedlung

- Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit durch eine «RPG1-konforme» OP
- Voraussetzungen schaffen für die Weiterentwicklung und Stärkung der Wohn- und Tourismusgemeinde Flims im Sinne der Räumlichen Strategie Flims.
- Differenzierte Massnahmen zur Baulandmobilisierung zwecks genügendem Angebot an Bauland für Erstwohnungsbau.
- Sorgfältiger Umgang mit den historischen Strukturen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse an zeitgemässen Wohnraum

# 2. OP Siedlung

## Abstimmung Bauzonengrösse und Bevölkerungsentwicklung

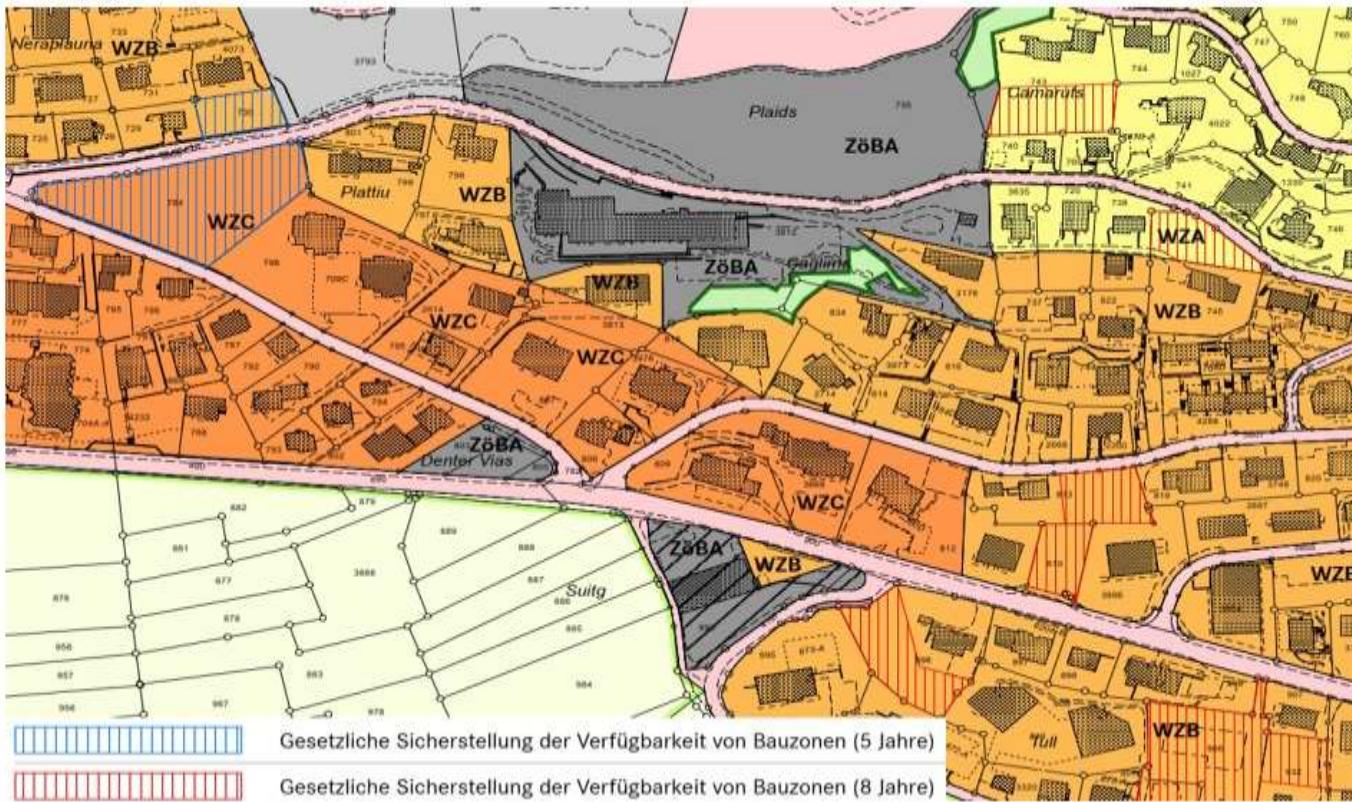
- Nicht überbaute Flächen: 10 ha
- Einwohnerkapazität im nicht überbauten Gebiet: 374 EW
- Einwohnerkapazität in unternutzten Parzellen: 273 EW
- Bevölkerungsentwicklung:  
+ 1% pro Jahr



# 2. OP Siedlung

## Bestimmung Nutzung von Bauland

- Umsetzung in der Gemeinde Flims:



## 2. OP Siedlung

### Bestimmung Nutzung von Bauland

- Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven
  - KRG: Bauverpflichtung ist erfüllt, wenn mindestens 50% der verfügbaren Ausnützung realisiert sind.
  - Kantonaler Richtplan Siedlung: Baugesetz der Gemeinde muss Regelung enthalten, dass Gundstücke bei Bauvorhaben zu mindestens 80% ausgenutzt werden.
  - Genehmigungspraxis der Regierung ist hier konsequent
- Umsetzung in der Gemeinde Flims
  - eine etappenweise Überbauung zulässig
  - moderate Fristen angewendet

# 2. OP Siedlung

## Räumliche Qualitäten erhalten

- Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven
  - KRG: Bestehende Ortsbildschutzplanung hat sich grundsätzlich bewährt
  - Konkretisierung des Siedlungsinventars im Sinne der Transparenz – weniger Einzelfallabklärungen
  - Differenzierte Erhaltungsfestlegungen bei Einzelbauten
    - *Schützenswerte Bauten (besonders wertvolle Bauten, kein Abbruch)*
    - *Erhaltenswerte Bauten (wertvolle Bauten, Abbruch nur im Ausnahmefall)*
    - *Bemerkenswerte Bauten (Neubauten im gleichen Volumen)*
- Erhalt wichtiger Baugruppen wie Las Caglias (R. Olgiati) durch Erhaltungsbereich

# 2. OP Siedlung

## Baugesetzliche Rahmenbedingungen schaffen

### – Anpassung Baugesetz Gemeinde Flims

- Bestehendes Baugesetz hat sich bewährt
- Punktuelle Vereinfachungen und Präzisierungen aufgrund der Praxiserfahrung
- Anpassungen an Innenentwicklung und übergeordnete Vorgaben/Begriffe
- Bestimmungen zur Mehrwertabgabe (kantonales Minimum)
- Bestimmungen zur Baulandmobilisierung
- Anpassung Begriffe (Höhen, An- und Kleinbauten, etc.)

# **2. OP Siedlung**

## **Schlussfolgerung Teilrevision Siedlung**

- Die Gemeinde Flims setzt die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton zu Gunsten der Planungs- und Rechtssicherheit um.
- Der vorhandene Handlungsspielraum wurde bestmöglich im Interesse der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Flims umgesetzt.
- Die vorgesehenen Massnahmen in der Ortsplanung schaffen die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Erstwohnraum.
- Die Ziele und Handlungsanweisungen der Gesamtstrategie und Räumlichen Strategie Flims im Bereich Siedlung werden umgesetzt.

The background image shows a panoramic view of a Swiss village, likely Engelberg, situated in a valley. The town is built on a hillside, with numerous houses, some with traditional red roofs, and larger apartment complexes. A prominent feature is a large, ornate building with a red roof and multiple gables, possibly a church or a historical residence. The town is surrounded by lush green fields and dense forests of tall evergreen trees. The sky is clear and blue.

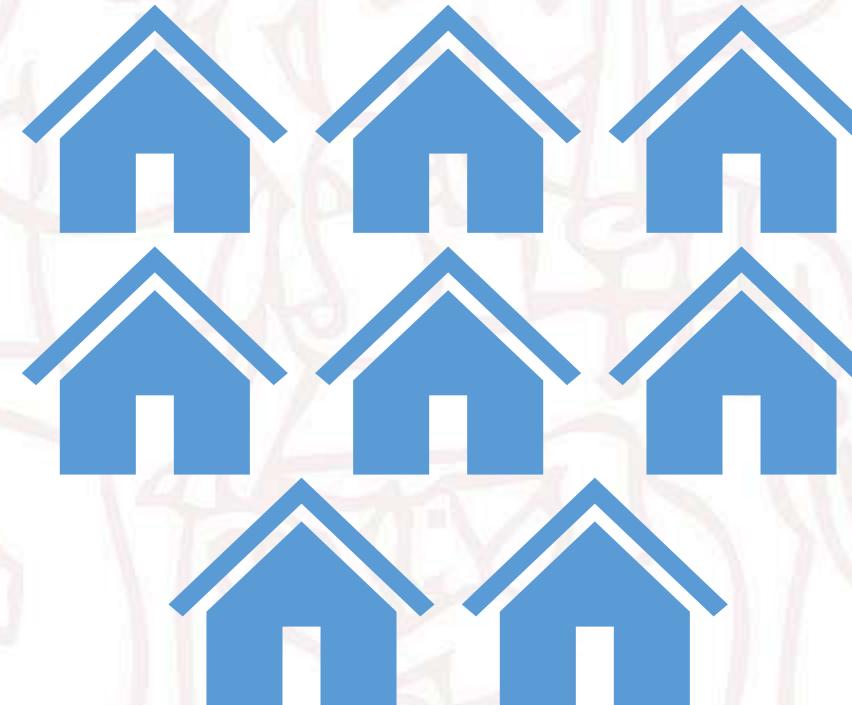
# Erste Erfahrungen & Projekte

# Effekte

Rechtskräftige bewilligte Wohnungen im Bau oder projektiert



9  
projektiert Gebäude

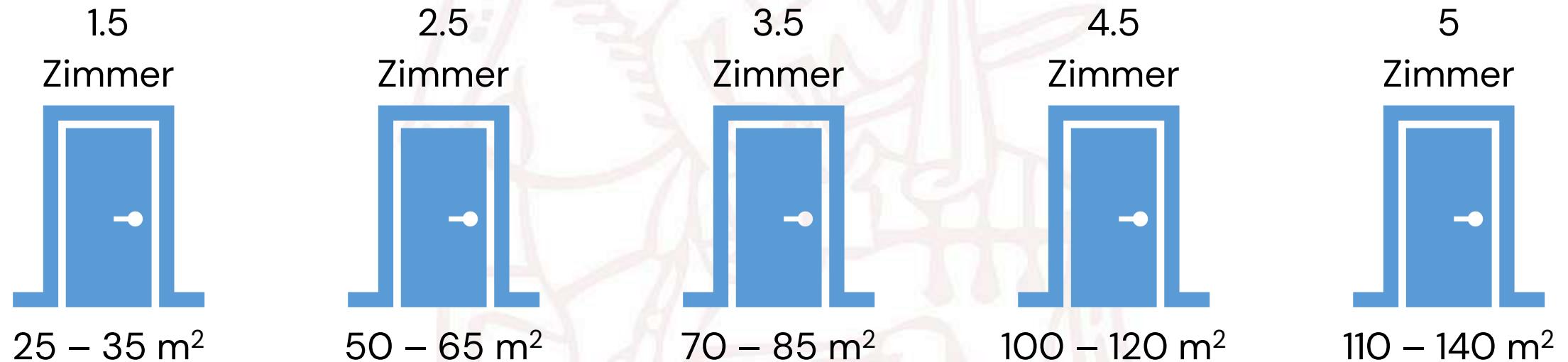


25  
Gebäude im Bau

= **98** der 128 im Bau bzw.  
projektierten  
Wohnungen sind  
Erstwohnungen

# Grundlagen Wohnraumentwicklung

## Bezahlbare Mietwohnungen



- Zielgrösse des Mietzinses pro m<sup>2</sup> **max. CHF 20.00 pro Monat bzw. CHF 240.00 pro Jahr**
- Erstwohnsitz Vermietung an Einwohner:innen, die in Flims aufgewachsen, bereits einmal Wohnsitz in Flims hatten oder in der Gemeinde arbeiten

# Eigenentwicklung

Massnahmen Parzelle 4002, Projekt aus Wettbewerb



# Parzelle 784

## Blick in die Vergangenheit



**Urnенabstimmung  
vom 09. Februar 2025**

**Botschaft  
betr. Kaufvertrag Parz. 784**

### **Kurzfassung**

Im Sinne einer Sicherung von Bauland für die Erstellung von erschwinglichem/bezahlbarem Wohnraum für Einheimische möchte der Gemeindevorstand die Parzelle Nr. 784, Plaids/Denter Vias, Flims Dorf im Ausmass von 3'018 m<sup>2</sup>, Wohnzone C, käuflich erwerben. Der Verkaufspreis beträgt CHF 4'074'300.- Die Finanzierung erfolgt über die Ersatzabgabe gemäss Art. 14 Abs. 3 Zweitwohnungsgesetz der Gemeinde Flims.

Genehmigung Kaufvertrag Parzelle 784  
("Parzelle Burkhardt") mit einem Ja-Anteil  
von 81.45%.

# Parzelle 784

## Wohnraum für Einheimische

- Oberstes Ziel: Nachhaltiger, langfristiger **bezahlbarer** Wohnraum für Einheimische (Erstwohnungen)
- Maximaler Mietzins wird vertraglich festgelegt
- Erste Zielgruppe: Familien mit Nachwuchs
- Primär: Grössere Wohnungen (4.5-Zimmer, 100–120 m<sup>2</sup>)
- Bauträgerschaft: Der Gemeindevorstand ist offen und prüft sämtliche Möglichkeiten wie das Modell der Wohnbaugenossenschaft, gemeinnützige Stiftungen, Pensionskassen, weitere Investoren
- Geplante Ausschreibung: Q3 2025 – Q1 2026 (Architektur- oder Investorenwettbewerb, je nach Trägerschaft)

# Stenna - Mitarbeiterstudios

Projektstand – Juni 2025

Projektentwicklung  
Senn Resources AG  
Brühlgasse 37 am Corso  
9004 St. Gallen

Architektur  
Rüegg Architects  
AG | Dipl. Arch. ETH FH SIA  
7018 Flims | 7000 Chur | 9403 Goldach



# Stenna - Mitarbeiterstudios

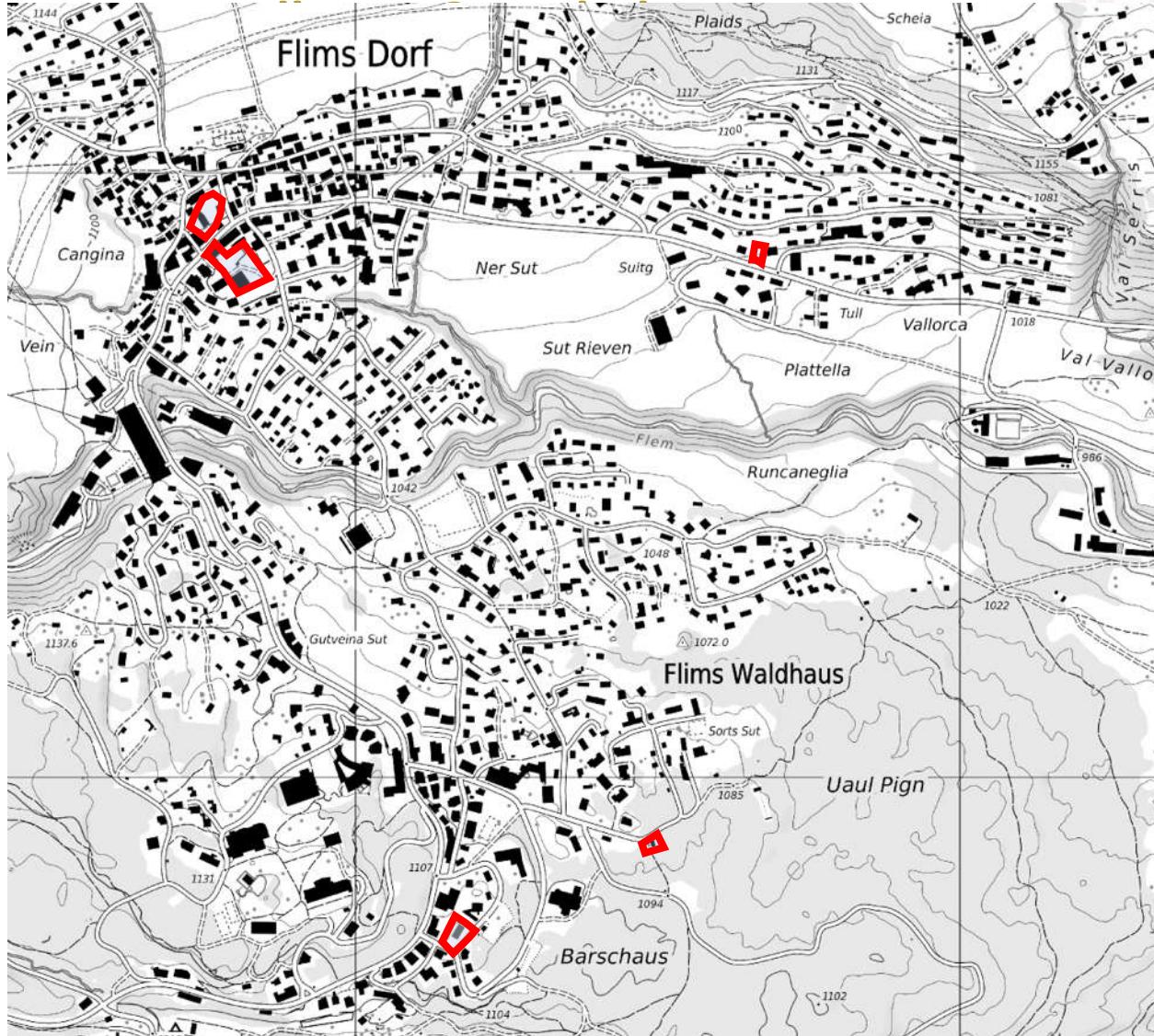
Projektstand – Juni 2025

## Wohnungsspiegel neu

Studios	44 – 48	30.40 – 44.10 m <sup>2</sup>
2.5 Zi-Wg	2	56.50 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>46 – 50</b>	

- Projekt redimensioniert & optimiert
- Technische Detailabklärungen am Laufen
- Zielsetzung: **Baueingabe bis Ende 2025**
- Investorenauswahl im Anschluss auf das bewilligte Projekt

# Weitere Entwicklungspotenziale



Alte Post Flims Waldhaus  
Areal Amiez (Gemeinde & Private)  
Altes Schulhaus / Eventhalle  
Parzelle Haltestelle Vallorca (810)  
Alte Scoletta Flims Waldhaus (1619)

# Umfrage

Wer wünscht das Wor





Danke, für die  
Aufmerksamkeit ...