



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

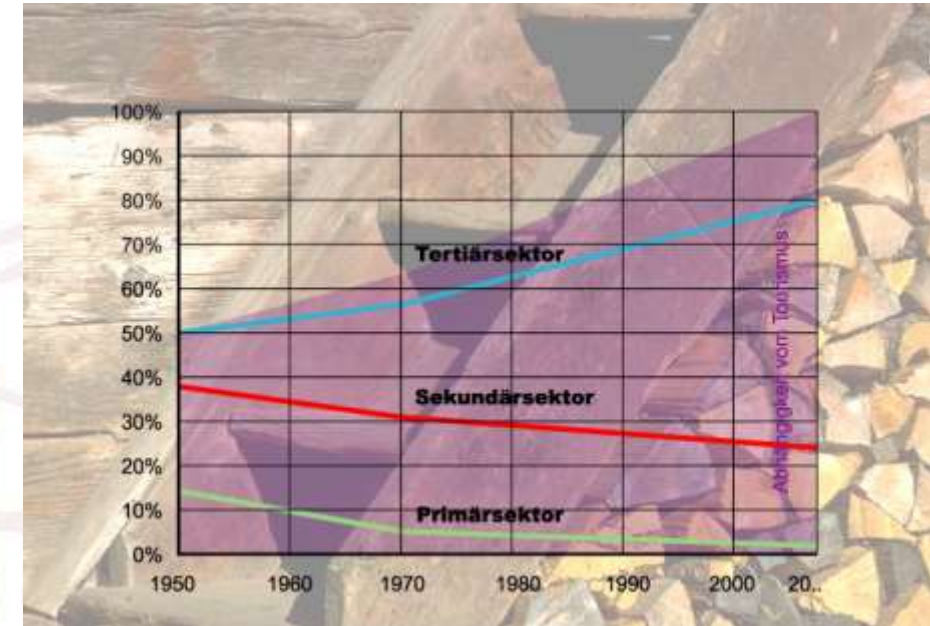
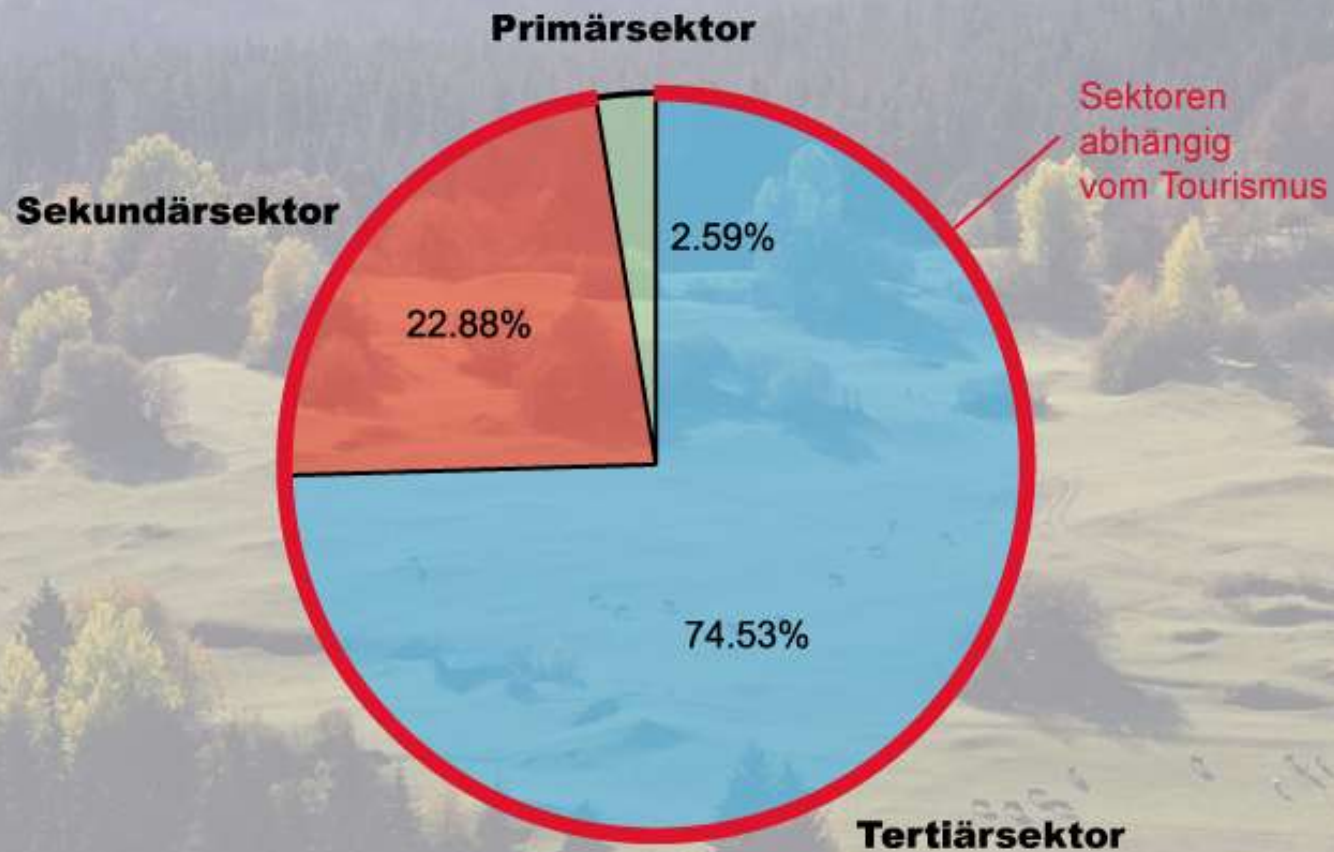
Wohneinheiten

4731 Wohneinheiten in der Gemeinde

1669 Dauernd bewohnte Wohneinheiten

3082 Zeitweise bewohnte Wohneinheiten (Ferienwohnungen)

Portrait Wirtschaft



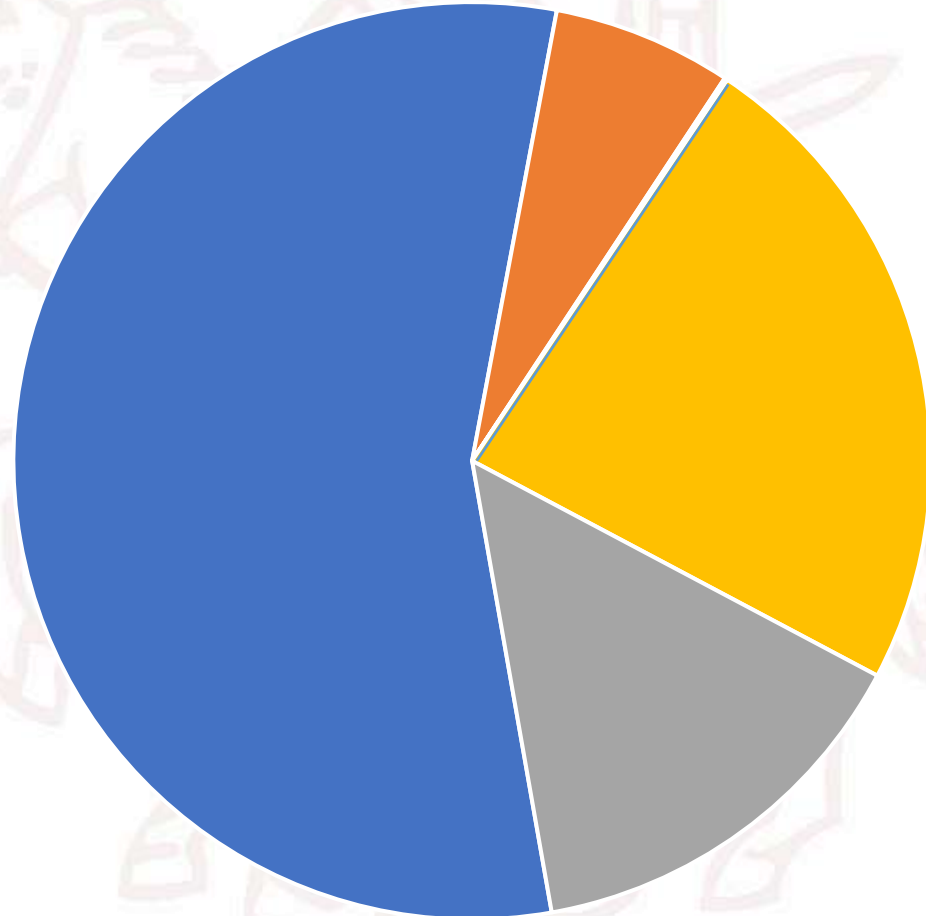
Ausgangslage Wohnraum

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.

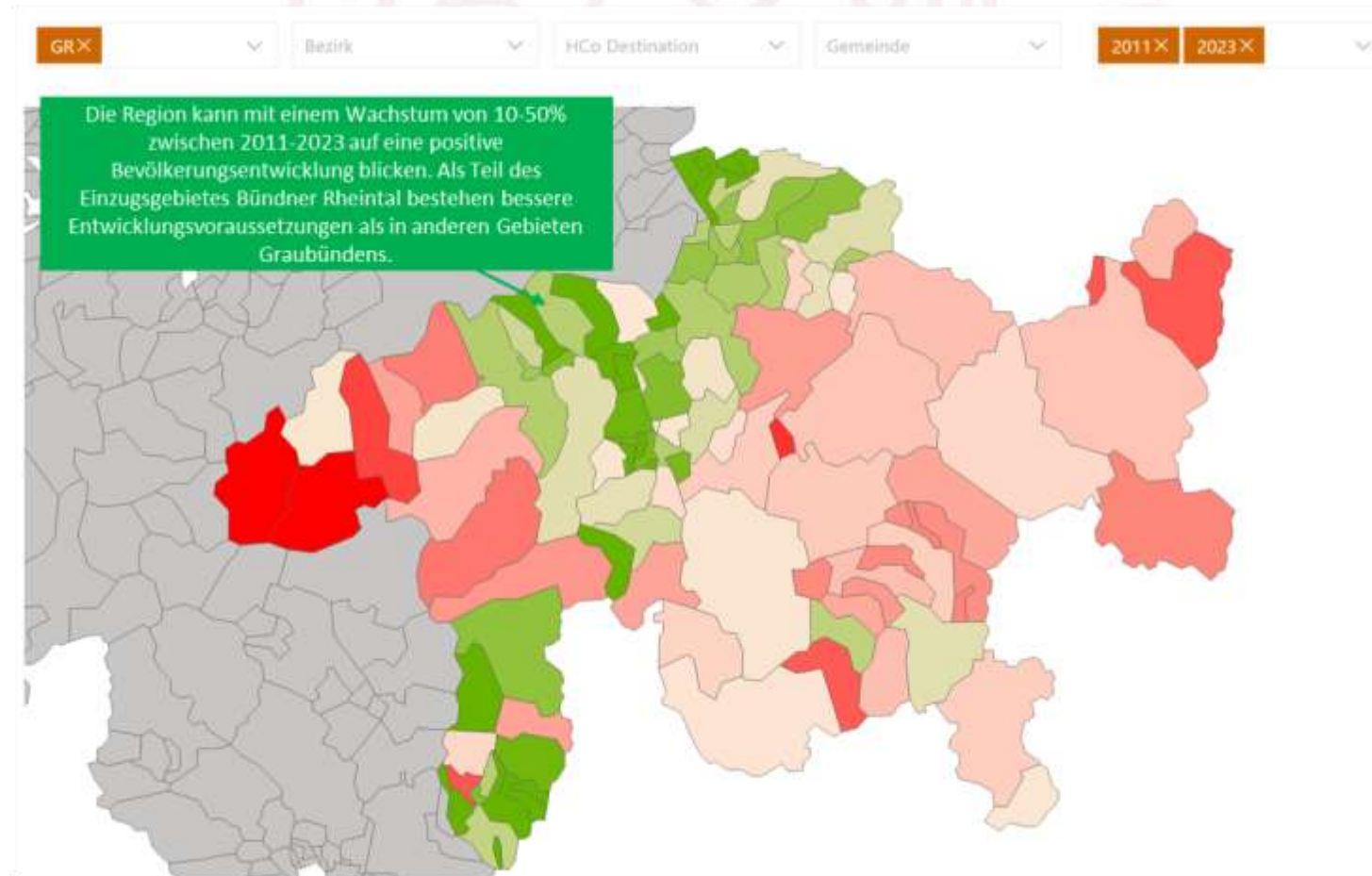


- 70.5% Zweitwohnungen; 3'735
- Vermietete Zweitwohnungen; 424
- Vermietete Zweitwohnungen an Einheimische; 7
- 29.5% Erstwohnungen; 1'566
- Vermietete Erstwohnungen; 969

Ausgangslage Wohnraum

Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

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



Datenquellen: BFS STATPOP, BFS Pendlerstatistik, BFS Grenzgängerstatistik, BFS STATENT

4 Legislaturplanung – OP Siedlung



Umsetzung Nutzungsplanung

Umsetzung in der Nutzungsplanung



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

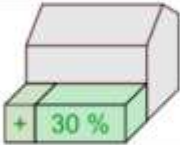
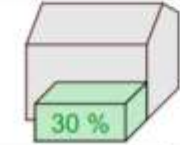
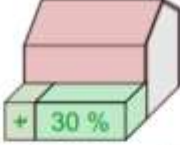
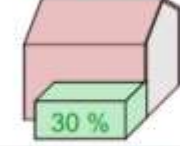


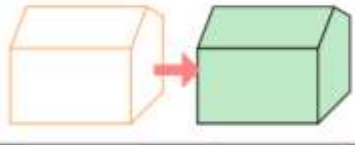
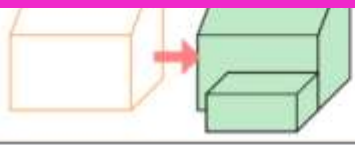
Kommunales Zweitwohnungsgesetz mit folgenden wesentlichen Regelungsinhalten (Art. 13 und 14 kZWG):

- 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 m²** 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>	Erstwohnungsverpflichtung für 50 % der Hauptnutzfläche
4a	Abbruch und Wiederaufbau		<u>Keine</u>	→ Wirkungsbereich kommunales ZWG vgl. II Umsetzungsbeispiele Erstwohnungsverpflichtung für 50 % der Hauptnutzfläche
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 (Ausnützung, Fremdnutzungsanteile etc.).

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

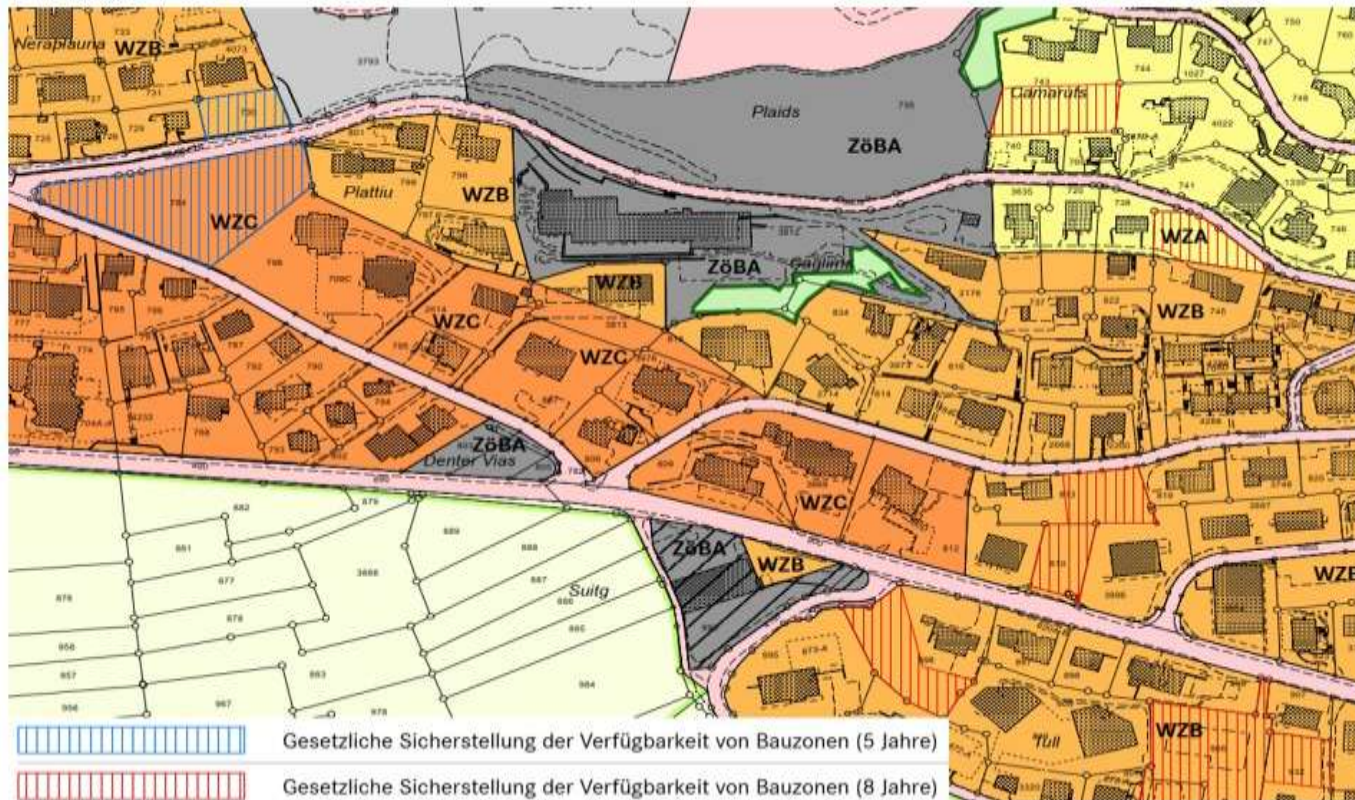
- Nicht überbaute Flächen: 10 ha
- Einwohnerkapazität im nicht überbauten Gebiet: 374 EW
- Einwohnerkapazität in unternutzten Parzellen: 273 EW
- Bevölkerungsentwicklung:
+ 1% pro Jahr



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 Grundstücke bei Bauvorhaben zu mindestens 80% ausgenützt 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.



Erste Erfahrungen & Projekte

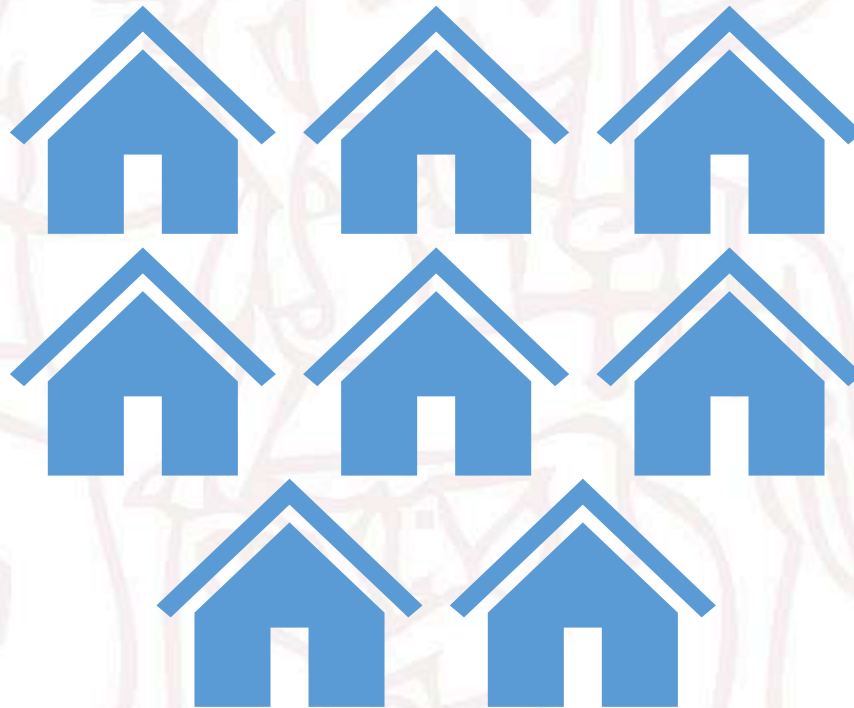
Effekte

Rechtskräftige bewilligte Wohnungen im Bau oder projektiert



9

projektiert Gebäude



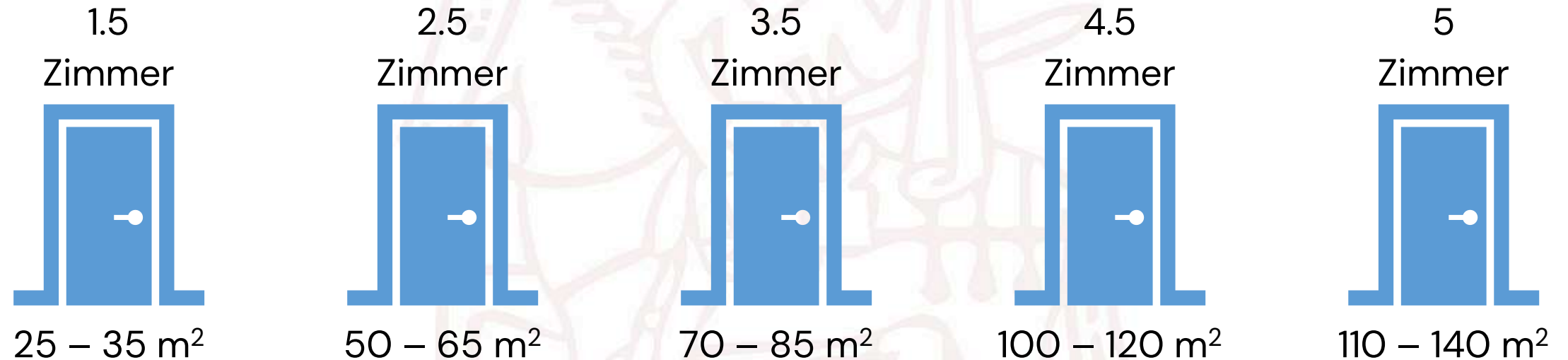
25

Gebäude im Bau

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

Grundlagen Wohnraumentwicklung

Bezahlbare Mietwohnungen



- Zielgrösse des Mietzinses pro m² **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



Urnenabstimmung 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 m², 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 m²)
- 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 Films | 7000 Chur | 9403 Goldach



Stenna - Mitarbeiterstudios

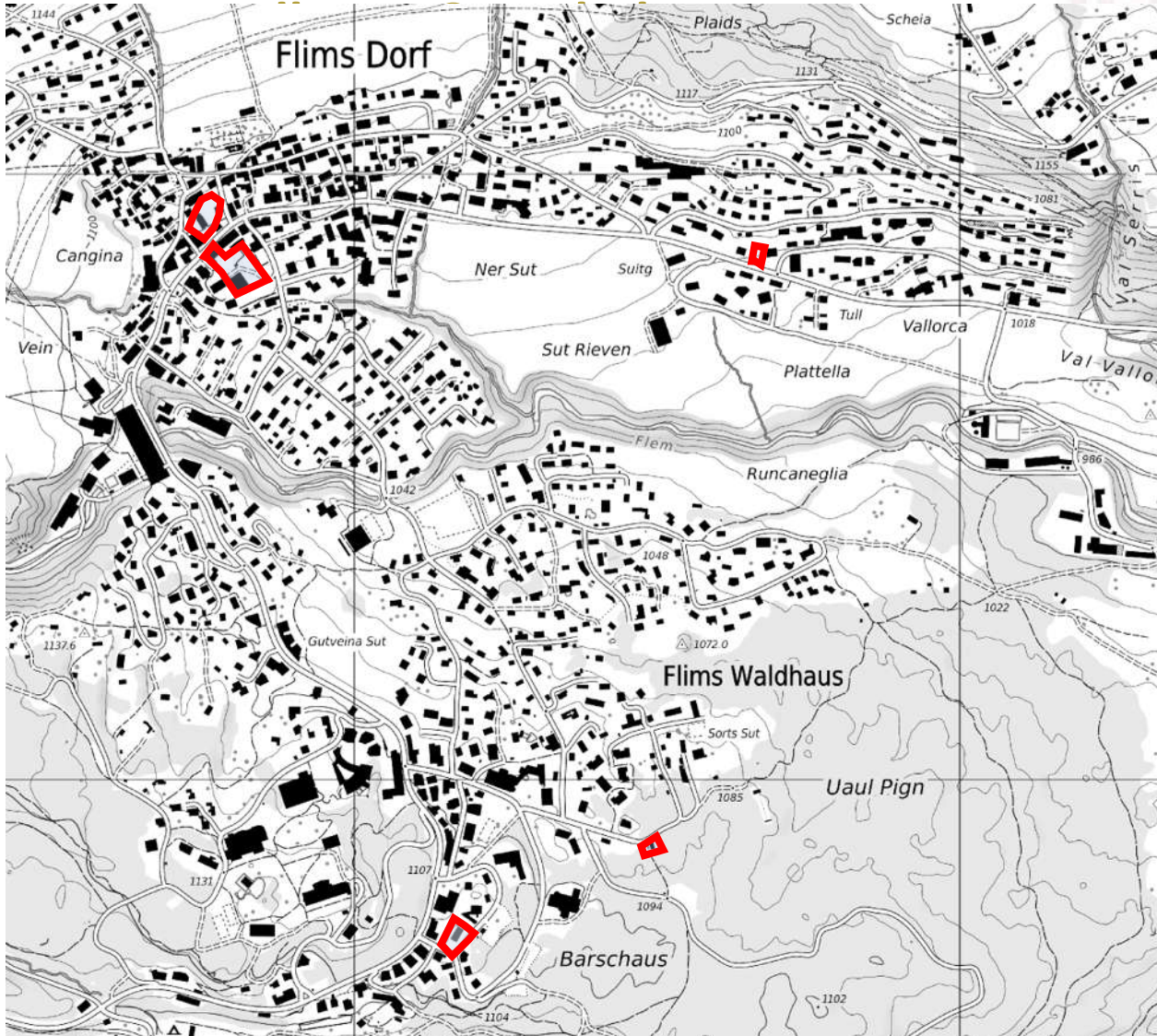
Projektstand – Juni 2025

Wohnungsspiegel neu

Studios	44 – 48	30.40 – 44.10 m ²
2.5 Zi-Wg	2	56.50 m ²
Total	46 – 50	

- 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 ...