



Quelle: Aufnahme R+K Raumplanung AG

WORKSHOP 5 | Jost Meyer, Gemeindevizepräsident Andermatt

UMGANG MIT DEM BESTAND UND DEM DORFKERN

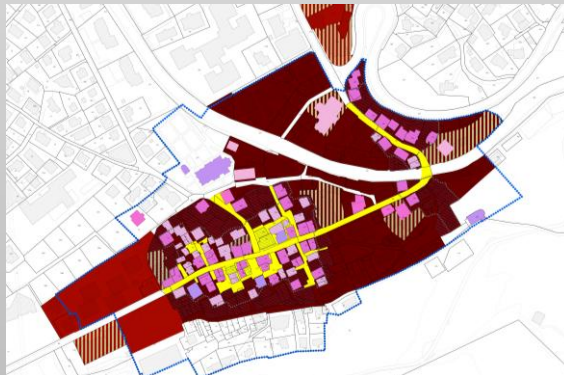
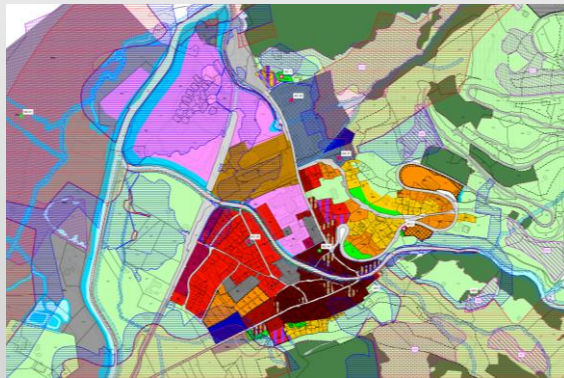
Montag, 10. November 2025

ÜBERSICHT PLANUNGSMITTEL

STRATEGIE
BEHÖRDENVERBINDLICH



UMSETZUNG
GRUNDEIGENTÜMERVERBINDLICH



SIEDLUNGSLEITBILD

- Belebung / Attraktivierung Dorfkern
- Begrenzung Zweitwohnungen
- Parkierung, Verkehrsberuhigung

NUTZUNGSPLAN + BZO

- Gastgewerbezone
(Erhalt Restaurants und Hotellerie)
- Erstwohnungsanteil (seit 2008!)

KERNZONENPLAN (SEIT 1979!)

- Differenzierung pro Baute
(Was ist wo möglich?)
- Ergänzung Parkierungsbeschränkung
innerhalb Parkierungsperimeter

BELEBUNG DORFKERN | RECHTSKRÄFTIG

KERNZONENPLAN

Verbindlicher Planinhalt

 OBS Ortsbildschutzperimeter

Kernzone 1

 K1 Kernzone 1

 Gestaltungszone A

 Geschützte Bauten

 Ortsbildschutzobjekte

 Massgebendes Bauvolumen

 Parkierungsvorschriften

 Parkierungsperimeter

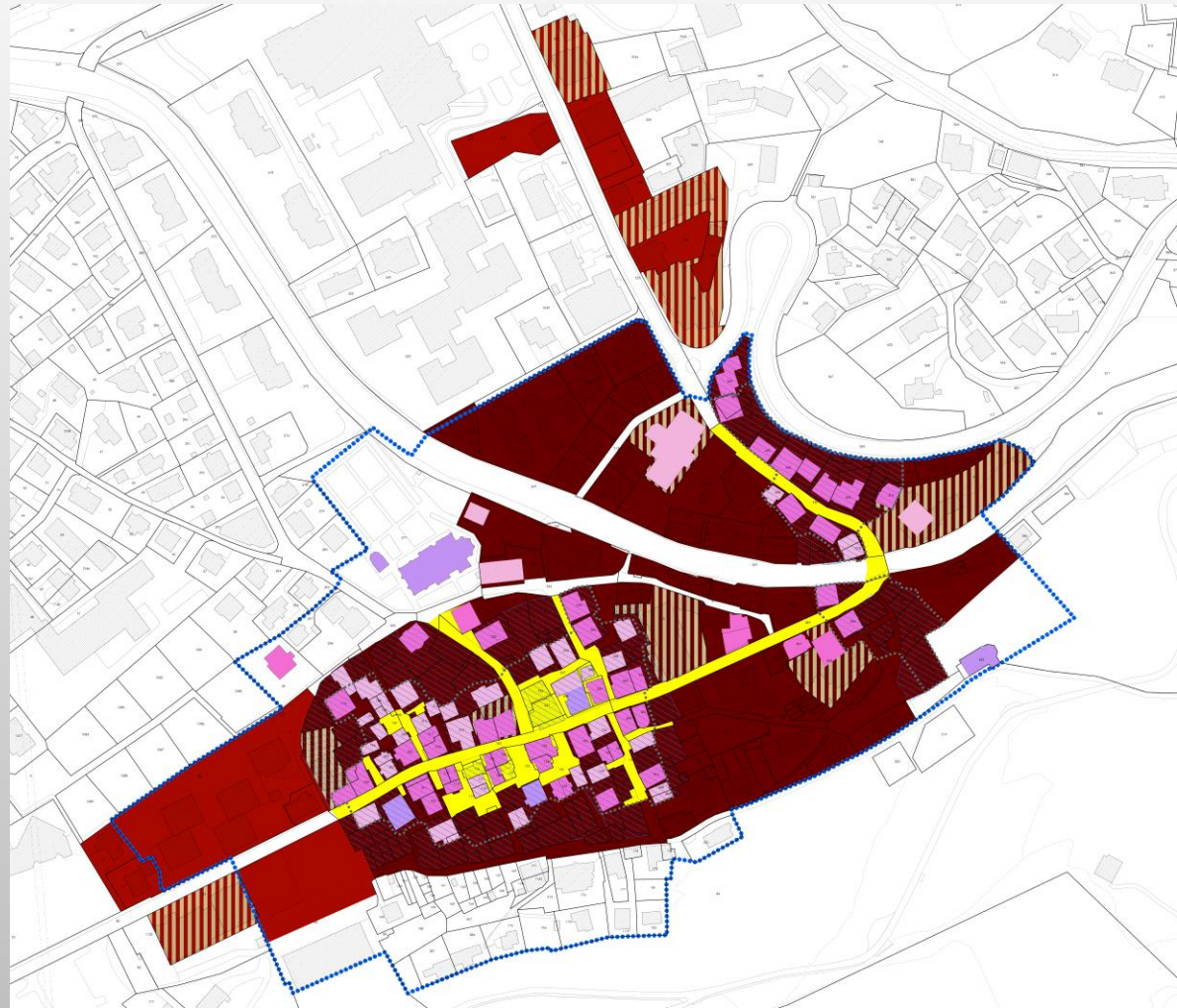
Kernzone 2

 K2 Kernzone 2

Gastgewerbezone

 GGZ1 Gastgewerbezone 1

 GGZ2 Gastgewerbezone 2



ZIEL: Erhalt Restaurants und Hotellerie

BELEBUNG DORFKERN | IN UMSETZUNG

ANDERMATT MITTE

- Testplanung
- Teilrevision NUP
- Anpassung QGP

ANDERMATT WEST

- Richtprojekt in Erarbeitung
- Teilrevision NUP
- QGP

→ Parkierung an peripherer Lage

Quelle: Aufnahme B+K Raumplanung AG



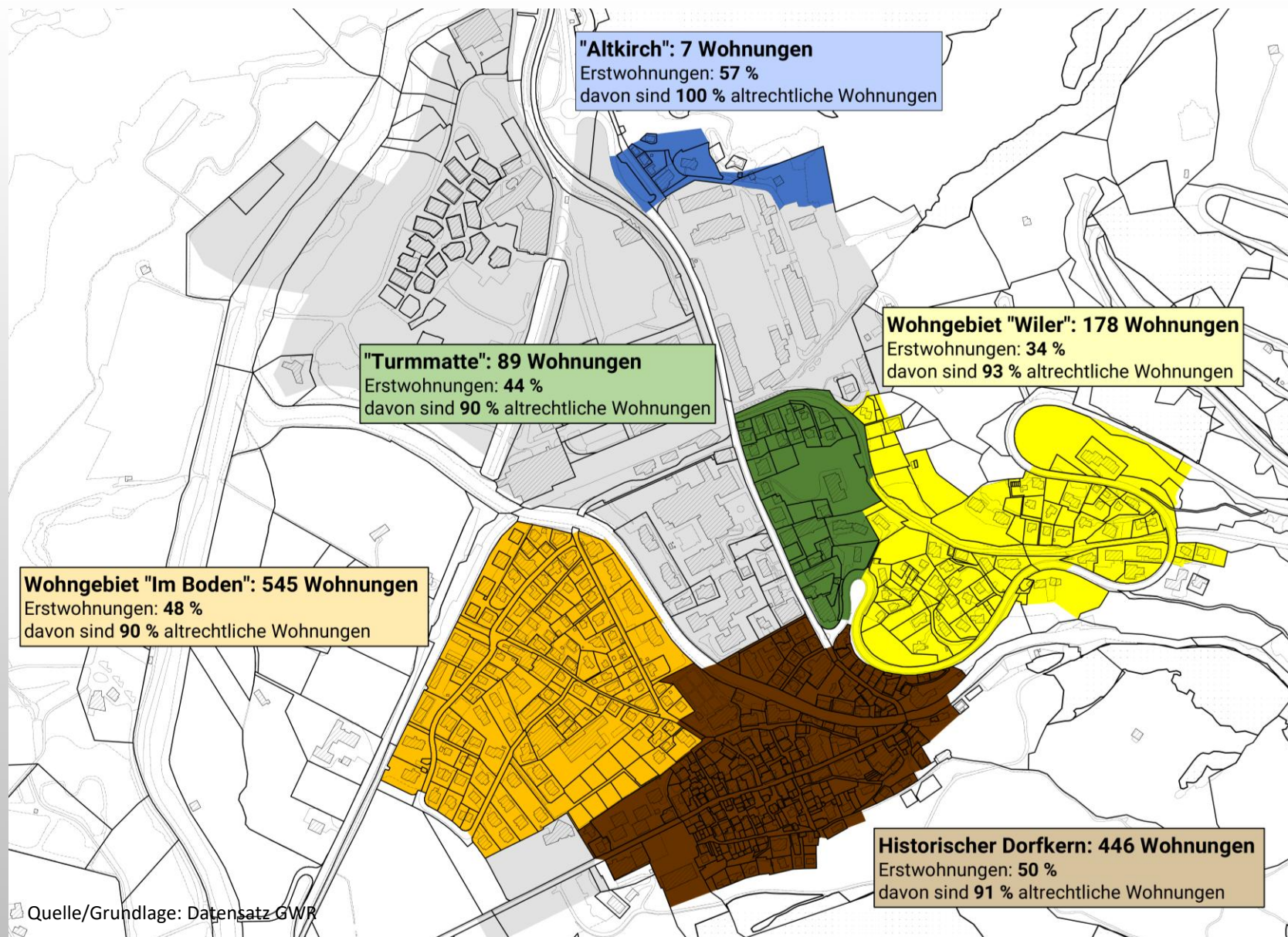
ZIEL: Beruhigung und Attraktivierung Dorfkern

ERHALT UND SCHAFFUNG ERSTWOHNRAUM

AUSGANGSLAGE

- Die Gemeinde Andermatt unterliegt dem räumlichen Geltungsbereich des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). *(Quelle: www.are.admin.ch, Zweitwohnungen, Stand: 09.09.2024)*
→ **Zweitwohnungsanteil von 61%** (ohne Tourismusresort)
- Bestehende Bauten geniessen grundsätzlich den Schutz der Besitzstandsgarantie.
→ Die bisherige Nutzung bleibt gewährleistet.
- Altrechtliche Wohnungen (Wohnungen, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder bereits rechtskräftig bewilligt waren) dürfen grundsätzlich ohne Beschränkung als Erst- oder Zweitwohnung genutzt werden.
 - Die Gemeinde Andermatt hat innerhalb vom Siedlungsgebiet (Bauzonen ohne Tourismuszonen Ressort) 46% Erstwohnungen bzw. rund 589 Erstwohnungen. Davon sind rund 91% altrechtliche Wohnungen.
 - Diese können zurzeit ohne Beschränkung als Erst- oder Zweitwohnung genutzt werden.

WOHNUNGSANALYSE



Definition altrechtliche Wohnungen:

Vor 11. März 2012 rechtmässig Bestand oder bewilligt.

ERHALT UND SCHAFFUNG ERSTWOHNRAUM

ZIELE

- Langfristige Sicherstellung von **genügend Wohnraum** für Familien, Zuzüger und Angestellte, auch für künftige Generationen.
- **Beschränkung der Preisentwicklung** für Wohnraum.
- **Erhalt des heutigen Charakters von Andermatt**, mit einem aktiven Vereinsleben und interessierten Bewohnerinnen und Bewohnern, die sich in freiwilligen und nebenamtlichen Tätigkeiten engagieren.
- **Eindämmung der Entleerung** der Wohnquartiere und des Dorfkerns.
- **Verminderung des Einzonungsdrucks für Wohnraum** auf landwirtschaftlich genutztes Kulturland.

LÖSUNGSANSÄTZE ANDERMATT

1. Verbot Umnutzung altrechtlicher Wohnungen

- ☐ Festlegung Perimeter im Nutzungsplan

2. Zweitwohnungssteuer / Lenkungsabgaben

- ☐ Einführung Zweitwohnungssteuer oder Lenkungsabgaben

3. Umbau- und Wiederaufbaustrategie

- ☐ Verschärfung Art. 11 Abs. 2 ZWG (altrechtliche Wohnungen)
zusätzlich Verschärfung Art. 9 ZWG (ortsbildprägende Bauten)

4. Schaffung von Anreizen in der Nutzungsplanung

- ☐ Höhere Ausnützung für Erstwohnungen (z.B. Nutzungsbonus,
höhere Ausnützung des Grundstücks)
- ☐ Pflichtanteile an preisgünstigen Wohnungen

5. Erarbeitung kommunale Liegenchaftsstrategie

- ☐ Kauf und Bau von Erstwohnungen durch Gemeinde

STAND: Öffentlicher Workshop mit Bevölkerung

LÖSUNGSANSÄTZE ANDERMATT

1. Verbot Umnutzung altrechtlicher Wohnungen

- ☒ Verbot Umnutzung altrechtliche Erstwohnung zu Zweitwohnung
- ☒ Plafond-Mechanismus
- ☒ Einschränkung Umnutzung altrechtliche Erstwohnung zu Zweitwohnung (Mehrwertabgabe)
- ☒ Umnutzung von Zweitwohnung in Erstwohnung bei Verkauf

2. Zweitwohnungssteuer / Lenkungsabgaben

- ☒ Einführung Zweitwohnungssteuer oder Lenkungsabgaben

3. Umbau- und Wiederaufbaustrategie

- ☒ Verschärfung Art. 11 Abs. 2 ZWG (altrechtliche Wohnungen) zusätzlich Verschärfung Art. 9 ZWG (ortsbildprägende Bauten)

4. Schaffung von Anreizen in der Nutzungsplanung

- ☒ Höhere Ausnützung für Erstwohnungen (z.B. Nutzungsbonus, höhere Ausnützung des Grundstücks)
- ☒ Pflichtanteile an preisgünstigen Wohnungen

5. Erarbeitung kommunale Liegenschaftsstrategie

- ☒ Kauf und Bau von Erstwohnungen durch Gemeinde

6. Umgang Airbnb / touristisch bewirtschaftete Wohnungen

- ☒ Einschränkung Airbnb-Vermietung / Umgang touristisch bewirtschaftete Wohnungen

7. Personalwohnungen (Pflicht)

- ☒ Pflicht zur Schaffung von Personalwohnungen

STAND: Zwischenstand nach öffentlichem Workshop

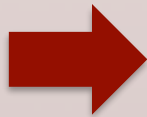
ERFOLGSFAKTOREN

- Klare Spielregeln schaffen Rechtssicherheit
- Austausch und Einbezug Bevölkerung (Sensibilisierung)
- Sicherung der öffentlichen Interessen!

HINDERUNGSFAKTOREN

- Eigene Einschränkungen (weniger Rendite bei Verkauf Erstwohnungen anstatt Zweitwohnungen)

**ZENTRALE
FRAGE**



**Ausverkauf der Heimat oder
Erstwohnraum für nächste Generationen?**