



Regierungsrat des Kantons Uri

Auszug aus dem Protokoll

1. Juli 2025

Nr. 2025-423 R-362-30 Kleine Anfrage Sandro Wüthrich, Realp, zu Kantonalen Richtplan - Zweitwohnungsbau; Antwort des Regierungsrats

I. Ausgangslage

Der kantonale Richtplan vom 20. September 2013 hält im Kapitel 4.7 Touristische Zweitwohnungen fest, dass der Kanton gemeinsam mit den Gemeinden Andermatt, Hospental, Realp und Seelisberg Ziele und Strategien in der Zweitwohnungspolitik festlegt und die genannten Gemeinden im Rahmen ihrer kommunalen Planungen Massnahmen erlassen (Abstimmungsanweisung [AA] «4.7-1 Massnahmen zur Zweitwohnungspolitik»). Zudem führt der Kanton ein flächendeckendes Monitoring und Controlling zur Entwicklung der Zweitwohnungen ein und erstellt darüber eine periodische Dokumentation. Übersteigt der Zweitwohnungsanteil 20 Prozent, sind der Handlungsbedarf darzulegen und die erforderlichen Massnahmen aufzuzeigen (AA «4.7-2 Monitoring und Controlling der Zweitwohnungen»).

Am 28. Mai 2025 reichte Landrat Sandro Wüthrich, Realp, eine Kleine Anfrage zu Kantonalen Richtplan - Zweitwohnungsbau ein. Er bittet um Beantwortung diverser Fragen und um eine Beurteilung der bisherigen und geplanten Umsetzungsschritte im Sinne einer nachhaltigen, raumplanerisch abgestützten Zweitwohnungspolitik.

Gestützt auf Artikel 130 und 131 der Geschäftsordnung des Landrats (GO; RB 2.3121) ersucht Landrat Sandro Wüthrich den Regierungsrat um die Beantwortung der nachfolgenden Fragen.

II. Antwort des Regierungsrats

1. Vorbemerkung

Einleitend ist festzuhalten, dass das Kapitel 4.7 Touristische Zweitwohnungen aus der Totalrevision des kantonalen Richtplans resultiert. Der Regierungsrat hat den totalrevidierten Richtplan am 7. Februar 2012 erlassen. Durch die Annahme der Volksinitiative «Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen!» am 11. März 2012 wurde der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf höchstens 20 Prozent beschränkt (Art. 75b Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV]; SR 101).

Seit dem 1. Januar 2016 ist das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz [ZWG]; SR 702) in Kraft. Dieses regelt die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen sowie der baulichen und nutzungsmässigen Änderung bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent (Art. 1 ZWG). Es sieht zudem vor, dass die Kantone bei Bedarf im Richtplan Massnahmen zur Förderung einer besseren Auslastung der Zweitwohnungen sowie zur Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen festlegen (Art. 3 Abs. 1 ZWG). Weiter können die Kantone Vorschriften erlassen, die die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als dieses Gesetz (Art. 3 Abs. 2 ZWG).

Nebst dem Kanton sind auch die Gemeinden berechtigt, die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einzuschränken als das ZWG. Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 40.1111) ermöglicht es den Gemeinden, Erst- und Zweitwohnungsanteile festzulegen oder gleichwertige Regelungen zu treffen, um ein genügendes Angebot an Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern und ein angemessenes Verhältnis zwischen dauernd bewohnten Wohnungen und Zweitwohnungen zu erreichen (Art. 89 PBG). Zudem sieht Artikel 12 Absatz 1 ZWG vor, dass Kantone und Gemeinden bei Bedarf die Massnahmen ergreifen, die nötig sind, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ergeben können.

Das kantonale PBG weist den Vollzug der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen den kommunalen Baubehörden zu, soweit nicht eine andere Behörde zuständig ist (Art. 114a Abs. 1 PBG). Der Regierungsrat beaufsichtigt den Vollzug der Gesetzgebung über Zweitwohnungen (Art. 3 Abs. 2 PBG). Diese Regelung ist seit dem 1. Juni 2017 in Kraft.

Der Kanton bzw. der Regierungsrat erstellt zuhänden des Landrats alle vier Jahre einen Controllingbericht über den Stand der Richtplanung. Letztmals hat der Landrat an der Landratssession vom 21. Juni 2023 den Controllingbericht 2022, datiert vom 26. April 2023, zur Kenntnis genommen. Der Controllingbericht 2022 ist auf der kantonalen Website unter www.ur.ch, Landratsgeschäft LA.2023- 0329, II. Beilage zu Bericht und Antrag des Regierungsrats, öffentlich einsehbar.

Der Controllingbericht beinhaltet einen Soll-Ist-Vergleich der tatsächlichen räumlichen Entwicklung mit den Zielen des kantonalen Richtplans (strategisches Controlling) und eine Dokumentation des Umsetzungsstands der einzelnen Abstimmungsanweisungen (Vollzugscontrolling). Zu diesen Bestandteilen formuliert der Controllingbericht zudem den Handlungsbedarf für eine Überprüfung und Anpassung des kantonalen Richtplans.

Bestandteil des periodischen Controllingberichts zur kantonalen Richtplanung ist jeweils auch ein Monitoring der Zweitwohnungen. Gemäss dem Controllingbericht 2022 hat sich seit 2017 (erstmalige Erfassung des Zweitwohnungsanteils) bis 2022 über den gesamten Kanton der Anteil von Zweitwohnungen leicht erhöht, insbesondere auch in Gemeinden mit bereits hohem Zweitwohnungsanteil. Das Ziel einer Stabilisierung oder Reduktion des Anteils wurde bisher nicht erreicht (Controllingbericht 2022, S. 16). Ein Handlungsbedarf wurde dabei hauptsächlich in Bezug auf die Datengrundlagen festgestellt. Entscheidend ist, dass das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) als Datengrundlage für die Zweitwohnungen durch die Gemeinden gepflegt wird (Controllingbericht 2022, S. 23).

Der Controllingbericht 2022 legt weiter den Umsetzungsstand zu den beiden Abstimmungsanweisungen im Bereich der touristischen Zweitwohnungen dar. Zur AA «4.7-1 Massnahmen zur Zweitwohnungspolitik» hält der Bericht fest, dass die Abstimmungsanweisung an die neue gesetzliche Ausgangslage angepasst werden sollte. Zur AA «4.7-2 Monitoring und Controlling der Zweitwohnungen» wurde ebenfalls eine Überprüfung empfohlen. Da der Bund zusammen mit den Gemeinden im Rahmen des Vollzugs des ZWG über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister ein Monitoring führe, erübrige sich allenfalls die Umsetzung der Abstimmungsanweisung (Controllingbericht 2022, Anhang B: Übersicht Vollzugscontrolling).

2. Antworten auf die Fragen

Der Regierungsrat beantwortet die gestellten Fragen wie folgt:

1. Auslegeordnung und Strategien:

Wurden die im Richtplan genannten Ziele und Strategien zur Zweitwohnungspolitik in den betroffenen Gemeinden bereits gemeinsam erarbeitet?

Wenn ja, wie sehen diese konkret aus und wann erfolgte die Festlegung?

Wenn nein: Wann sind eine entsprechende Auslegeordnung und Strategieentwicklung geplant?

Die geltende ZWG des Bundes regelt den Umgang mit Zweitwohnungen sehr umfassend. Wie bereits ausgeführt, liegt die Zuständigkeit für den Vollzug der Zweitwohnungsgesetzgebung hauptsächlich bei den kommunalen Baubehörden. Zudem sehen der kantonale Richtplan und das kantonale PBG bereits jetzt vor, dass es hauptsächlich in der Kompetenz und im Aufgabenbereich der Gemeinden liegt, ein genügendes Angebot an Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern und ein angemessenes Verhältnis zwischen dauernd bewohnten Wohnungen und Zweitwohnungen zu erreichen. Damit erübrigt sich grundsätzlich die Erarbeitung einer separaten, umfassenden Auslegeordnung zur Zweitwohnungspolitik mit Zielen und Strategien, wie sie der kantonale Richtplan in der AA 4.7-1 vorsieht. Diese Abstimmungsanweisung ist im Rahmen einer nächsten Richtplananpassung zu aktualisieren. Mit dem Richtplancontrolling besteht zudem ein periodisches Monitoring und Controlling, das auch die Entwicklung der Zweitwohnungen beinhaltet.

Schliesslich ergibt sich aus der Problemstellung selbst, dass Ziele und Strategien hauptsächlich durch die einzelnen Gemeinden erarbeitet werden müssen. Die Entwicklung des Wohnungsmarkts, der Erst- und Zweitwohnungen und allfälliger unerwünschter Entwicklungen und Missbräuche ist von lokal sehr unterschiedlichen Gegebenheiten abhängig. Dazu gehören z. B. der Anteil der Hotelbetten, die Anzahl der bewirtschafteten Zweitwohnungen, die Gebäudestruktur, der lokale Wohnungsmarkt mit den zugehörigen Eigentumsverhältnissen oder die sozio-ökonomische Struktur der Bevölkerung. Wirkungsvolle Massnahmen zur Dämpfung ungewünschter Entwicklungen, wie z. B. strengere Vorschriften, erfordern zudem Anpassungen im Bereich des kommunalen Rechts (z. B. kommunale Nutzungsplanung, Bau- und Zonenordnung). Dies setzt einen entsprechenden politischen und gesellschaftlichen Prozess der Gemeinden mit der lokalen Bevölkerung voraus. Massnahmen und Ziele

müssen auf einer lokalen Analyse und Strategie basieren und gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeitet und durch diese mitgetragen werden.

2. Kommunale Massnahmen:

Welche Gemeinden haben bislang konkrete Massnahmen in den Bereichen:

- Förderung bewirtschafteter Betten
- Beschränkung der Zweitwohnungen
- Förderung von Erstwohnungen
- Abgaben
- Aktive Baulandpolitik

umgesetzt?

Bitte um tabellarische Übersicht mit Massnahme und Stand der Umsetzung.

Wenn nein: Warum nicht und wie sieht der Zeitplan für die Umsetzung aus?

Die nachfolgende tabellarische Übersicht stützt sich auf die im Rahmen der Beantwortung der Kleinen Anfrage bei den Gemeinden Andermatt, Hospental, Seelisberg und Realp eingeholten Stellungnahmen:

<i>Massnahmen</i>	<i>Stand der Umsetzung</i>	<i>Wenn nein: Warum nicht und wie sieht der Zeitplan für die Umsetzung aus?</i>
Gemeinde Andermatt		
Förderung bewirtschafteter Betten	Umgesetzt. In der Nutzungsplanung sind verschiedene Gebiete als Gastgewerbebezonen ausgemessen. Diese Zonen dienen dem Erhalt und der Förderung von Hotel- und Gasthausbetrieben im Dorfkern.	
Beschränkung der Zweitwohnungen	In Umsetzung. Im Siedlungsleitbild ist das Ziel einer wirksamen Begrenzung des Zweitwohnungsanteils verankert. Im Rahmen der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden gezielte Massnahmen geprüft. Dazu wurden bereits eine Umfrage durchgeführt sowie vier öffentliche Workshops zum Thema Zweitwohnungen organisiert.	
Förderung von Erstwohnungen	Umgesetzt. Ein Mindestanteil an Erstwohnungen ist seit 2008 in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verankert.	

Abgaben	<p>Umgesetzt.</p> <p>Reglement über den Tourismus in den Gemeinden Andermatt, Hospental und Realp → Beherbergungsgebühr → Tourismusabgabe</p> <p>Die Einführung einer Zweitwohnungssteuer wird im Rahmen der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung geprüft und diskutiert.</p>	
Aktive Baulandpolitik	<p>Bereits in einigen Fällen umgesetzt, indem die Gemeinde Liegenschaften erworben und einer gezielten Nutzung zugeführt hat.</p> <p>In Umsetzung.</p> <p>Im Rahmen der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird eine kommunale Liegenschaftsstrategie geprüft. Damit soll die Gemeinde ihre Bodenpolitik aktiv gestalten und gezielt Einfluss auf die Entwicklung von Wohnraum nehmen. Ziel ist es, eine behördenverbindliche Grundlage zu schaffen, insbesondere zur Förderung von Erstwohnungen und preisgünstigem Wohnraum.</p>	
Gemeinde Hospental		
Förderung bewirtschafteter Betten	Im Entwurf des Siedlungsleitbilds ist als Ziel verankert, die bestehenden Hotelinfrastrukturen langfristig sicherzustellen.	
Beschränkung der Zweitwohnungen	Im Siedlungsleitbild ist eine «weitergehende Begrenzung des Zweitwohnungsanteils» als Ziel definiert. Im Rahmen der Erarbeitung des Leitbilds wurde bereits ein öffentlicher Workshop mit der Bevölkerung durchgeführt, an dem das Thema Zweitwohnungen in einem ersten Schritt diskutiert wurde. Nach Genehmigung des Siedlungsleitbilds durch den Gemeinderat wird die Teilrevision der Nutzungsplanung gestartet, um gezielte Massnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsanteils zu prüfen.	
Förderung von Erstwohnungen	Umgesetzt. Ein Mindestanteil an Erstwohnungen ist seit 2013 in der BZO verankert.	
Abgaben	Umgesetzt. Reglement über den Tourismus in den Gemeinden Andermatt, Hospental und Realp	

	<p>→ Beherbergungsgebühr → Tourismusabgabe</p> <p>Im Siedlungsleitbild ist zudem als Handlungsbedarf festgehalten, dass die Einführung einer Zweitwohnungssteuer o. Ä. geprüft werden soll. Nach Genehmigung des Leitbilds wird dies im Rahmen der Nutzungsplanung vertieft.</p>	
Aktive Baulandpolitik	Aus finanziellen Gründen ist derzeit keine Umsetzung möglich. Im Siedlungsleitbild ist jedoch das Ziel verankert, eine gezielte Baulandmobilisierung anzustreben.	
Gemeinde Realp		
Förderung bewirtschafteter Betten	Keine.	
Beschränkung der Zweitwohnungen	<p>Die Gemeinde setzt derzeit konkrete Massnahmen zur Beschränkung von Zweitwohnungen um. Ziel ist es, die Entwicklung des Wohnraums nachhaltig zu steuern und dem steigenden Druck auf den Wohnungsmarkt wirksam zu begegnen.</p> <p>Im Entwurf des neuen Siedlungsleitbilds ist die Lösung der Zweitwohnungsproblematik als eines der zentralen Ziele verankert. Damit soll sichergestellt werden, dass zukünftige Entwicklungen im Einklang mit den Bedürfnissen der ständigen Wohnbevölkerung sowie den raumplanerischen Vorgaben stehen. Zur Unterstützung dieses Prozesses wurde eine Planungszone erlassen.</p> <p>Eine eigens gegründete Arbeitsgruppe hat die Aufgabe übernommen, gemeinsam mit der Bevölkerung sowie den Zweitwohnungseigentümerinnen und -eigentümern in einen konstruktiven Dialog zu treten. Ziel ist es, tragfähige und breit abgestützte Lösungen zu entwickeln. Als wichtiger nächster Schritt ist ein öffentlicher Workshop geplant, der am 11. November 2025 stattfinden wird.</p>	
Förderung von Erstwohnungen	Im Rahmen der laufenden Arbeiten zur Beschränkung von Zweitwohnungen wird auch	

	die Förderung von Erstwohnungen gezielt mitberücksichtigt.	
Abgaben	Abgaben gemäss dem Reglement über den Tourismus in den Gemeinden Andermatt, Hospental und Realp.	
Aktive Baulandpolitik	Die Gemeinde setzt sich aktiv dafür ein, Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer bei der sinnvollen Entwicklung ihrer Parzellen zu unterstützen. Ziel ist es, eine geordnete und nachhaltige bauliche Entwicklung im Einklang mit den gemeindlichen Planungszielen zu ermöglichen. Ein konkretes Beispiel dafür ist die Bebauungs- und Erschliessungsstudie im Gebiet Hegg.	
Gemeinde Seelisberg		
Förderung bewirtschafteter Betten	Die Gemeinde betreibt keine explizite Förderung, setzt aber auf immer wiederkehrende Gespräche mit Entwicklerparteien.	Mit den kommenden Projekten Sonnenberg und Belle Vue wird die Förderung von bewirtschafteten Betten in naher Zukunft genügend umgesetzt.
Beschränkung der Zweitwohnungen	Über die Umsetzung des ZWG hinaus ist die Gemeinden bisher nicht aktiv geworden.	Die Gemeinde sieht bisher keinen Bedarf an zusätzlichen Beschränkungen. Mit den oben genannten Projekten in der Gemeinde ändert sich die Situation stark. Der Gemeinderat befasst sich bereits intensiv mit dieser Thematik.
Förderung von Erstwohnungen	Über die Umsetzung des ZWG hinaus (neue Wohnungen nur als Erstwohnung möglich) ist die Gemeinde bisher nicht aktiv geworden.	-
Abgaben	Gästetaxen werden durch die Gemeinde gestützt auf eine bestehende Verordnung erhoben.	Im Jahr 2026 ist eine Revision angedacht. Es soll ein neues Modell entstehen (Tourismusabgabe).
Aktive Baulandpolitik	Die Gemeinde besitzt aktuell kein unbebautes Bauland. Die bestehenden Parzellen wer-	Beginn Strategieplanung 2026 über Gemeinde-

	den neu bebaut (Werkhof, Entsorgung, Feuerwehr) oder einem Strategieplanungsprozess unterzogen (Gemeinde- und Schulhausareal).	und Schulhausareal geplant.
	Unbebautes Bauland aktuell nahezu aufgebraucht und rar.	Diverse Neubauprojekte im Bau und Planung.

3. *Monitoring und Controlling:*

Wurde das vom Richtplan geforderte flächendeckende Monitoring zur Zweitwohnungsentwicklung eingeführt?

Falls ja:

- *Welche Indikatoren werden erfasst?*
- *Wie oft erfolgt die Dokumentation?*
- *Wo kann auf die Ergebnisse zugegriffen werden?*

Wenn nein: Wann ist die Einführung des Monitorings geplant und wer ist dafür verantwortlich?

Wie bereits einleitend ausgeführt, erstellt der Regierungsrat zuhanden des Landrats alle vier Jahre einen Controllingbericht über den Stand der Richtplanung. Im letzten Controllingbericht 2022, der der Landrat in der Session vom 21. Juni 2023 zur Kenntnis genommen hat, wurde der Indikator des Zweitwohnungsanteils (Anteil Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand pro Gemeinde) beurteilt (s. Anhang A: Strategisches Controlling entlang der räumlichen Schlüsselindikatoren, S. 96, Kapitel 5.6.2 Zweitwohnungsanteil). Wie bereits ausgeführt, ist der Controllingbericht 2022 auf der kantonalen Website öffentlich einsehbar (s. Einleitung, S. 2).

4. *Handlungsbedarf bei Überschreiten der 20%-Grenze:*

In welchen Gemeinden wurde aufgrund eines Zweitwohnungsanteils > 20 % Handlungsbedarf festgestellt?

Welche Massnahmen wurden daraus abgeleitet?

Wenn keine Massnahmen ergriffen, wurden: Warum nicht?

Der Bund stellt jährlich für jede Gemeinde auf der Grundlage des Wohnungsinventars nach Artikel 4 ZWG den Anteil an Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen fest (Art. 5 Abs. 1 ZWG). Im Kanton Uri unterliegen zurzeit acht Gemeinden dem Zweitwohnungsverbot (Seelisberg, Spiringen, Unterschächen, Gurtellen, Wassen, Andermatt, Hospental und Realp). Zum Handlungsbedarf und den abgeleiteten Massnahmen wird auf die Einleitung sowie die Antworten zu den Fragen 1, 2 und 3 verwiesen.

5. *Verlagerungsdruck aus Tourismusgemeinden:*

Erkennt der Kanton aktuell einen Verlagerungsdruck auf umliegende Gemeinden in Bezug auf Erst- und Zweitwohnungen?

Falls ja: Welche Massnahmen zur Begrenzung der «kalten Betten» wurden oder werden ergriffen?

Falls nein: Welche Kriterien werden für die Feststellung eines Verlagerungsdrucks angewendet?

Ein Verlagerungsdruck über die Gemeinden hinaus, die bereits einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent aufweisen, ist nicht zu erkennen (Controllingbericht 2022, S. 97). Aufgrund der umfassenden Regelungen des ZWG ist aus Sicht des Kantons derzeit keine weitere Begrenzung der Zunahme von nicht bewirtschafteten Zweitwohnungsbetten («kalten Betten») in weiteren Gemeinden angezeigt.

Mitteilung an Mitglieder des Landrats (mit Text der Kleinen Anfrage); Mitglieder des Regierungsrats; Rathauspresse; Standeskanzlei; Amt für Raumentwicklung; Direktionsekretariat Justizdirektion und Justizdirektion.

Im Auftrag des Regierungsrats
Standeskanzlei Uri
Der Kanzleidirektor

