

Problem Hotelumnutzung

Otmar Bänziger – Baujurist, u.a. für Gemeinde St. Moritz und Pontresina

Problematisch an den Ausnahmen zum Zweitwohnungsverbot ist aus Sicht der meisten Tourismusgemeinden im Kanton GR sicher die mit Art. 8 Abs. 4 ZWG neu geschaffene Möglichkeit zur Umnutzung der am 11. März 2012 bereits bestehenden strukturierten Beherbergungsbetriebe – sprich Hotels – in Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen (kalte Betten) mit dem Ziel, den Inhabern solcher Betriebe den Marktausstieg zu erleichtern:

Folgende Überlegungen führen in Anwendung von Art. 3 ZWG zu einer Verschärfung der bundesrechtlichen Regelung bzw. zu einem gänzlichen Ausschluss der Umnutzung von strukturierten Beherbergungsbetrieben.

- Hotelbetriebe sollen nicht anders behandelt werden als alle andern Gewerbebetriebe (Rechtsgleichheit).
- In vielen Tourismusgemeinden sind gerade die Hotels ortsbildprägend, weshalb sogar eine 100%-ige Umnutzung möglich wäre. Dementsprechend muss auch bei diesen eine Umnutzung unzulässig sein.
- In den meisten Gemeinden ist die Schaffung von so viel zusätzlichen Zweitwohnungen gar nicht erwünscht.
- Die Hotelbetriebe geraten durch die Umnutzungsmöglichkeit unter zusätzlichen Druck, und zwar auch jene, welche noch einigermaßen gut funktionieren. Die Versuchung, Zweitwohnungen gewinnbringend zu verkaufen, ist sehr gross. Der in Art. 8 Abs. 4 ZWG geforderte Nachweis dürfte in der Regel nicht allzu schwer zu erbringen sein, zumal auch in Fachkreisen die Meinung vorherrscht, im Alpenraum würden Hotels kaum mehr rentieren.
- Die im ZWG getroffene Regelung erschwert auch eine Nachfolge- bzw. Übernahmeregelung, weil die Hotelliegenschaften wegen der Umnutzungsmöglichkeiten einen zu hohen Wert aufweisen.
- Ein Marktausstieg ist trotz des Umnutzungsverbot nicht ausgeschlossen. Er kann meist auch über andere Nutzungsarten erfolgen, nur ist er weniger lukrativ. Die Hotels sind dann eben den übrigen gewerblichen Betrieben gleichgestellt.
- Es ist auch höchst fraglich, ob die Umwandlung in touristisch bewirtschaftete Wohnungen sinnvoll ist, setzen diese doch wiederum einen strukturierten Beherbergungsbetrieb voraus und zwar nach dem Modell der früheren Aparthotels, welches nie funktioniert hat.

Die Regelung über geschützte und ortsbildprägende Bauten innerhalb der Bauzonen (vgl. Art. 9 ZWG) ist – abgesehen von den Hotels – aus Sicht der Gemeinden weniger problematisch, zumal bei ortsbildprägenden Wohnbauten ohnehin die Regelung über die altrechtlichen Wohnungen greift und die übrigen Bauten mit Schutzcharakter eher selten sind. Wo sie eine Rolle spielen (z.B. bei Ställen in Bregaglia), wird die Umnutzungsmöglichkeit mangels erkennbaren Alternativen meist nicht eingeschränkt, hier wird allerdings der Mehrwert abgeschöpft.