



von Antje Bargmann

Wer seine Wohnung oder sein Haus mehr als **90 Tage** an Gäste vermieten will, muss höhere Auflagen in Kauf nehmen. Für Rustici ausserhalb der Bauzone wird es kritisch

FERIENWOHNUNGEN: VERMIETER UNTER DRUCK

Unter Privatvermietern von Ferienwohnungen und -häusern im Tessin herrscht aktuell Besorgnis und Unsicherheit. Das soll sich bereits im rückgängigen Trend der Übernachtungszahlen in den entsprechenden Unterkünften widerspiegeln. Die Associazione Case & Appartamenti di Vacanze (ACAV) spricht von rund 25 Prozent weniger Vermietungen als im vorherigen Sommer – und macht dafür nicht nur die – nach den boomenden postpandemischen Jahren – generell rückgängige Touristenzahlen geltend, denn diese liegen bei den Logiernächten in den Hotels im Juli bei nur - 4,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Hineinspielen auch der Faktor, dass weniger Angebote von Ferienunterkünften auf dem Markt seien, weil Privatvermieter aufgrund mehrerer Gesetzesrevisionen im vergangenen Jahr sich plötzlich mit höheren Auflagen, juristischen Unklarheiten und Einschränkungen konfrontiert sehen, zumindest wenn sie mehr als 90 Tage im Jahr Gäste aufnehmen wollen oder/und ihre Räumlichkeiten ausserhalb der Bauzone liegen.

Viele Unterkünfte würden daher aktuell nur noch für eine beschränkte Zeit oder gar nicht zur Verfügung gestellt. „Das sorgt für einen Anstieg der kalten Betten und wirkt sich negativ auf die lokale Wirtschaft, vor allem die Gastronomie, aus“, sagt Oliver Keller, Vizepräsident der ACAV und Geschäftsführer von Casafile. Weil die meisten Vermieter sich auf die Hauptsaison konzentrieren würden, führe das zu einer Destabilisierung der Nebensaison.

Mehrere Gesetzesrevisionen

Doch welche neuen Vorschriften stecken dahinter? Und welche Konsequenzen haben sie? Denn dass die Problematik weit reicht, zeigt sich schon daran, dass politische Initiativen zum Schutz der Rustici an das Thema gebunden sind.

Hintergrund sind zum einen die Änderungen des Tourismusgesetzes (LTur) im Jahr 2021 und des Hotel- und Gaststättengesetzes (Lear) im März 2023. Im Zentrum der Besorgnis steht aber eine, auf die neue LTur folgende Änderung (vom Dezember 2022) per Dekret der kantonalen „Baurechtsverordnung“ (RLE) mit einem neuen Artikel, der besagt, dass, bezogen auf die Vermietung von Wohnlichkeiten zu touristischen Zwecken, (nur dann) keine Baubewilligung notwendig ist, wenn in einer Bauzone der Vermietungszeitraum höchstens 90 Tage beträgt. Gemäss Andrea Censi, Präsident des ACAV, liegt hier ein Schlüsselproblem, weil zum einen festgelegt wird, dass bei mehr als 90 Tagen eine Nutzungsänderung (mithilfe einer Baubewilligung) beantragt werden muss, und zum anderen Unterkünfte ausserhalb von Bauzonen, wie viele Rustici, von dieser Ausnahme ausgeschlossen zu sein scheinen.



Werden die Angebote von Ferienunterkünften zurückgehen?

Wohnung wird Gewerberaum

Eine Konsequenz für private Vermieter ist: Wer beispielsweise seine Zweitwohnung mehr als drei Monate vermieten will, muss seine Räumlichkeiten als Gewerberaum ummelden. „Und das ist ein Risiko, denn je nach Zonenplan und Zweitwohnungs-Index einer Gemeinde gemäss der Lex Weber kann eine spätere Rückkehr in den Zweitwohnungsstatus eventuell nicht mehr möglich sein“, erläutert Keller. Auch Garantien, ob Gewerberäume im jeweiligen Quartier überhaupt zulässig sind, gebe es nicht. „Wir halten die Vorschrift für einen Fehler“, betont Keller. „Ferienwohnungen bedürfen unserer Meinung nach keiner Umnut-

zungsbewilligung. Sie werden schliesslich weiter wie normale Wohnungen zum Schlafen, Essen und Aufhalten genutzt, nicht zu vergleichen mit einer Massagepraxis oder Büroräumen.“

Gastgeber gemäss Lear

Für Privatvermieter gab es aber in jüngster Zeit noch weitere Neuerungen, die in das Thema hineinfließen: Das Limit von 90 Tagen und die sonst fällig werdende Notwendigkeit als professioneller Gastgeber aufzutreten, findet sich auch im neuen Hotel- und Gaststättengesetz (Lear) und dem revidierten Tourismusgesetz LTur, die sich ergänzen. Die Lear legt fest, ab wann ein Vermieter für Ferienwohnungen eine kanto-

nale Bewilligung beantragen muss. Das Limit liegt bei 90 Tagen, betrifft aber nur Räumlichkeiten mit mehr als sechs Schlafplätzen.

Pflicht zur Registrierung

Neuerungen brachte aber besonders die Änderung des Tourismusgesetzes (LTur). Um zum einen die Erhebung der Kurtaxe auch von privaten Wohnungseigentümern zu ermöglichen und gleichzeitig mehr Transparenz, Ordnung und Gerechtigkeit in das teils undurchsichtige AirBnB-Angebot zu bringen – so wie es im Vorfeld politisch mehrfach gefordert wurde – sieht die neue Regelung vor, dass alle Anbieter von Wohnraum zu touristi-

schen Zwecken, auch wenn sie nicht unter die Lear fallen, ihre Räumlichkeiten von der Agenzia Turistica Ticinese erfassen lassen und dafür unter anderem eine Eignungsbestätigung ihrer Räumlichkeiten bei der Gemeinde einholen müssen.

„Die Idee halten wir durchaus für richtig“, sagt Censi. „Es ermöglicht auch uns eine Übersicht über das Angebot und stellt die Korrektheit der Unterkünfte sicher.“ Zur vorherigen Rechtslage gebe es sogar eine kleine Verbesserung für die Branche, nämlich dass die Lear erst ab sieben Schlafplätzen greift, vorher habe das Limit bei vier Plätzen gelegen. Doch die Tatsache, dass nun Gemeinden prüfen müssen, ob

das jeweilige Objekt die aktuellen Bauvorschriften und gesetzlichen Bestimmungen erfüllt, darunter auch die Vereinbarkeit mit dem Zonenplan, bedeutet administrative und politische Herausforderungen für alle Beteiligten.

Streitpunkt Rustici

Die Frage stellt sich besonders hier nach den Rustici ausserhalb der Bauzone, die teils dem Bundesrecht unterliegen. Unter welchen Voraussetzungen und mit welcher eventuellen Nutzungsänderung dürfen sie noch vermietet werden? Wie sollen Gemeinden mit den Eignungsbestätigungen und eventuellen Bauanträgen umgehen?

Das Thema griff politisch auch der FDP-Politiker und Nationalratskandidat Moreno Colombo (ehemaliger Sindaco von Chiasso) vergangene Woche auf und drückte in einem öffentlichen Brief die Besorgnis darüber aus, dass Rustici ausserhalb der Bauzone in jedem Fall bewilligungspflichtig seien und solche Bewilligungen nur in Ausnahmefällen erteilt werden könnten (wie es der Kanton bestätigt, sie Artikel unten). Colombo verweist auf die Anfang Jahr vom Kanton Tessin lancierte Motion, adressiert an das Bundesparlament, mit der Aufforderung, sich für die notwendige Anpassung der Bundesgesetzgebung einzusetzen, um die Aufwertung von Rustici möglich zu machen.

Das Thema wird politisch sicher weitergehen. Davon geht auch ACAV-Präsident und Grossrat Andrea Censi aus. Der Klärungsbedarf sei gross. Denn für Berggemeinden sind die Rustici als Touristenunterkünfte wirtschaftlich wichtig.

Kanton beruft sich auf Bundesrecht – Neuerungen auch positiv Vermietung ausserhalb der Bauzone nur in Ausnahmen möglich

Wer Räumlichkeiten ausserhalb der Bauzone (wie Rustici) für Kurzaufenthalte zu touristischen Zwecken vermieten will, muss in jedem Fall einen Bauantrag stellen zur Überprüfung, ob eine Nutzungsänderung möglich ist. Das bestätigt die zuständige kantonale Baubehörde in Absprache mit dem Bundesamt für Raumentwicklung, wie es in einer Stellungnahme des Kantons auf Anfrage der TZ heisst. Allfällige Bewilligungen müssen nach den bereits bestehenden strengen Bundesvorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen beurteilt werden und dürfen nur in Ausnahmefällen erteilt werden.

Hinsichtlich der 90-Tage-Regel (in Bauzonen) in der Baurechtsverordnung (RLE) wird seitens des Departements für Finanzen DFE und Wirtschaft betont, dass es sich um eine „klare Option für Immobilienbesitzer und keine Einschränkung“ handle. Die Änderung, die auf die Revision des Tourismusgesetzes (LTur) gefolgt sei, sei eine Verbesserung der betreffenden Bedingungen. Seitens des DFE heisst es weiter: „Wir betonen, dass es im Gegensatz zu anderen Regionen im Tessin möglich ist und bleibt, Häuser und Wohnungen in Bauzonen zu touristischen Zwecken auch über die 90-Tage-Grenze hinaus vermieten zu können, nach

entsprechendem Bauverfahren, so dass touristische Unterkünfte ganzjährig angeboten werden können. Das Tourismusgesetz (LTur) habe direkt sonst keinen Einfluss auf Vorschriften hinsichtlich Bauverfahren, Zonenplanung oder Zweitwohnungen. Das DFE hebt hervor, dass die Notwendigkeit, alle Ferienunterkünfte registrieren zu lassen, „einen wichtigen Baustein zur Gewährleistung der Qualität und der Wettbewerbsfähigkeit des Beherbergungssektors darstellt“ und politischer Wunsch gewesen sei. Ziel sei es, ein realistisches Bild des Beherbergungsangebots zu erhalten. Dies wiederum biete den regionalen Tourismusorganisationen die Basis, sich für die Förderung der Branche einzusetzen und besonders die Wiederbelebung von Randgebieten zu unterstützen, in denen diese Art von Unterkünften den Mangel an grösseren Beherbergungseinrichtungen ausgleichen kann. Gemäss Zahlen der Agenzia Turistica ticinese sind im Juni rund 4'000 über eine Online-Plattform vermietete Unterkünfte (ca. 11'000 Betten) in der Datenbank registriert gewesen. Gemäss der führenden Buchungsplattformen für Kurzzeitunterkünfte würden mehr als 90 Prozent der Unterkünfte nur gelegentlich vermietet.

Mehr Informationen

Wer als Eigentümer von potentiellen Ferienunterkünften mehr Informationen zu den diversen Regelungen sucht, findet auf der Internetseite der Agenzia Turistica Ticinese (ticino.ch) unter „Area Partner“ zum Thema „Plattform zur Registrierung von Touristenunterkünften“ auf Deutsch eine Auflistung der „Frequently Asked Questions“. Dort sind zahlreiche Informationen und möglichen Konsequenzen der geänderten Gesetze aufgeführt.

Wer einen Blick in die Original-Vorschriften werfen will, muss auf der Seite des Kantons (ti.ch) nach dem „Regolamento di applicazione della legge edilizia“ (RLE), dem „Legge sul turismo“ (LTur) und dem „Legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione“ (Lear) sowie dem dazugehörigen Regolamento (RLear) suchen. Informationen gibt es auch bei der Associazione Case & Appartamenti di Vacanze (ACAV) auf acav-ticino.ch