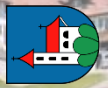


Trends und Herausforderungen für Flühli Sörenberg

**ROREP Workshop
11.11.2022**



GEMEINDE
FLÜHLI SÖRENBERG
ENTLEBUCH LUZERN



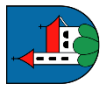
Gemeinde Flühli

- **Fläche 108 km² (grösste Gemeinde Kanton Luzern)**
- **1'845 Einwohner (Stand 09.11.2022)**
- **zwei Ortsteile (Flühli und Sörenberg)**
- **1'320 Zweitwohnungen bzw. Zweitwohnungsanteil von 59.5 % (Stand 09.11.2022)**



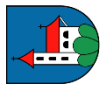
Erfahrungen

- neben Flühli nur Vitznau LU und Weggis LU betroffen
- keine Unterstützung bzw. Erfahrung seitens Kanton Luzern
- Abstützung auf Kantone Graubünden, Wallis und Bern (Vollzugshilfen, Anfragen etc.)
- grösserer zeitlicher Aufwand bei Prüfung von Baugesuchen
- auch Einheimische betroffen (Neubau und Erweiterung)

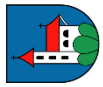


Herausforderungen

- **Unverständnis seitens Zweitwohnungseigentümer und Einheimischen**
- **falsche oder unwahre Angaben der Eigentümer**
- **Kontrolle der Nutzung**
- **Regulierung Bau neuer Erstwohnungen**



Praxisbeispiele aus der Gemeinde Flühli

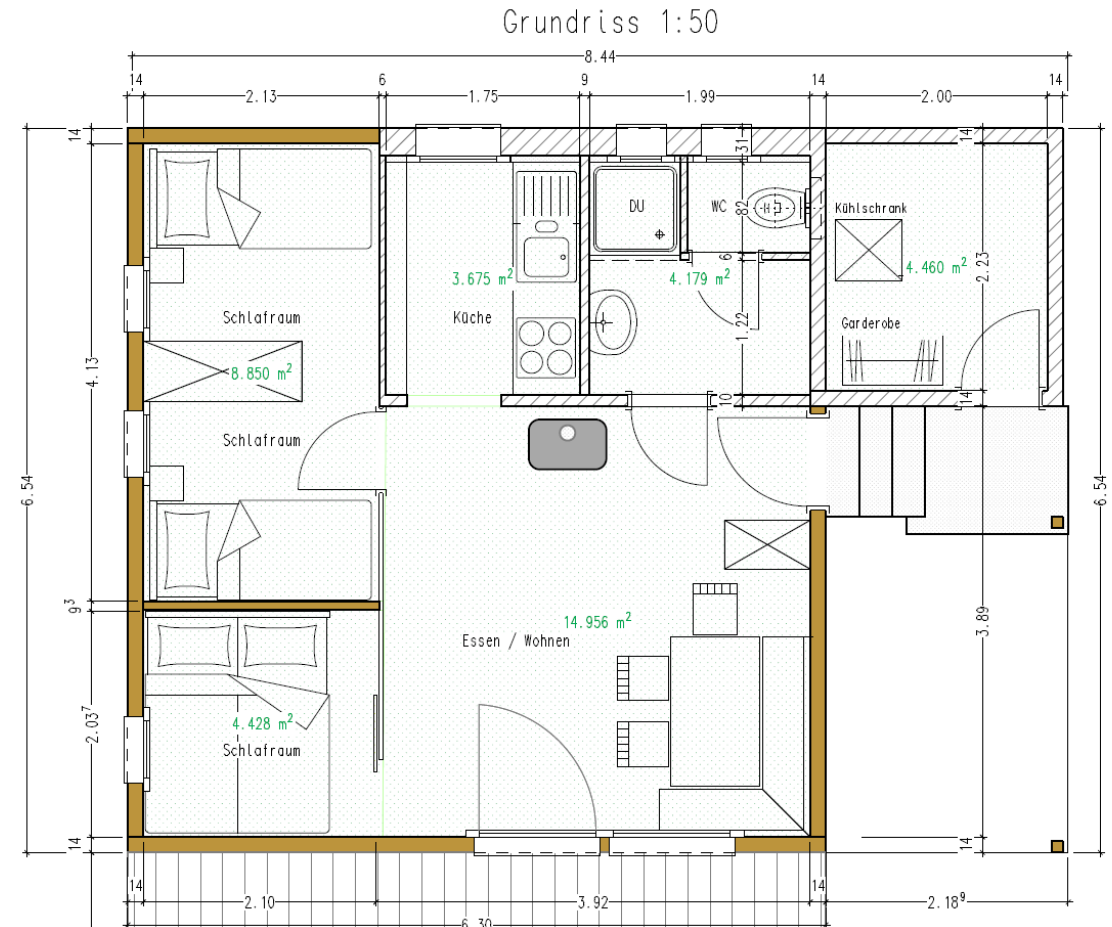


GEMEINDE
FLÜHLI SÖRENBERG
ENTLEBUCH LUZERN



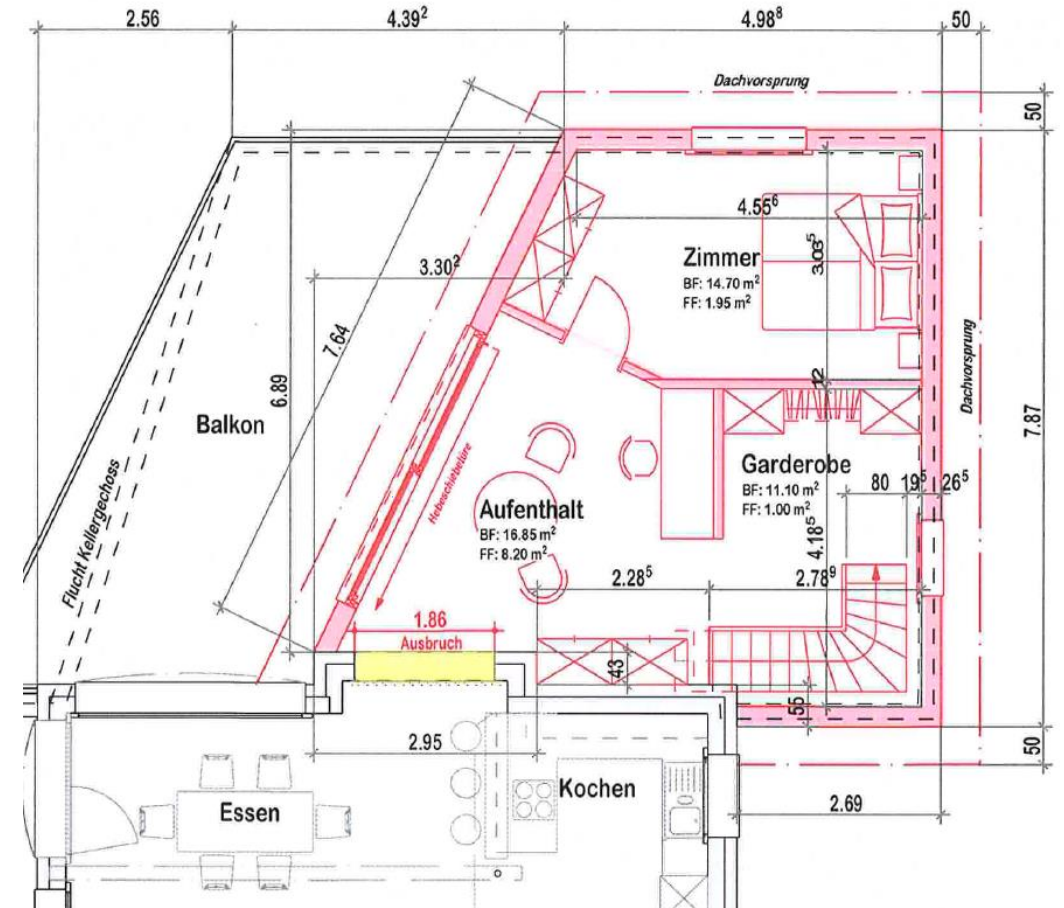
Erweiterung bestehende Zweitwohnung – ohne Anmerkung Nutzungsbeschränkung

- Ferienhaus für vier Personen
- bestehende Hauptnutzfläche 40.55 m²
- Erweiterung max. 12.17 m² (30 %) möglich
- Ersatzneubau mit Erweiterung ausgeschlossen (Bundesgerichtsurteil 1C_478/2019, 1C_479/2019 vom 08.05.2020)



Erweiterung bestehende Wohnung – mit Anmerkung Nutzungsbeschränkung

- Wohnung als Hauptwohnsitz
- bestehende Hauptnutzfläche 86.50 m²
- Erweiterung geplant 42.65 m² (49.31 %)
- Eintragung Erstwohnung im Grundbuch
- Nutzung zukünftig nur noch als Erstwohnung möglich (Hürde beim Verkauf)



Erstellung Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs

- **strukturierter Beherbergungsbetrieb nach Art. 7 Abs. 2 Ziffer b ZWG**
- **hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen mit hotelähnlichem Betriebskonzept gemäss Art. 4 ZWV**
- **in der Regel mindestens 15 Zimmer oder 30 Betten sowie Prüfung längerfristige Rentabilität durch Gemeinde (Bundesgerichtsurteil 1C_71/2019 vom 16.04.2020)**



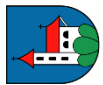
Erstellung Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs

- **Projekt auf Stufe Gestaltungsplan**
- **95 Wohnungen (Studio bis 5.5 Zimmer Wohnung)**
- **Infrastrukturen wie Rezeption, Spa-Bereich, Schwimmbad, Housekeeping etc.**
- **Bedarf?**
- **Projekt bei Bauherrschaft zur Überarbeitung**



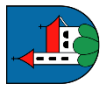
Kontrolle rechtmässige Nutzung von Erstwohnungen

- bis anhin überschaubar, derzeit jedoch rege Bautätigkeit
- Um- und Wegzüge als Herausforderung – Austausch mit Einwohnerkontrolle wichtig
- Abgleich mit Gebäude- und Wohnungsregister
- Augenscheine vor Ort
- Recherchen im Internet
- Meldepflicht Grundbuchamt

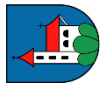


Kontrolle rechtmässige Nutzung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen

- **Einliegerwohnungen nach Art. 7 Abs. 2 lit a. ZWG**
- **derzeit noch keine Erfahrung**
- **Kontrolle deutlich schwieriger**
- **keine Registerabgleiche möglich**
- **Augenscheine vor Ort**
- **Recherchen auf Online-Plattformen**



Fragen?



GEMEINDE
FLÜHLI SÖRENBERG
ENTLEBUCH LUZERN



Vielen Dank für die
Aufmerksamkeit



GEMEINDE
FLÜELI SÖRENBERG
ENTLEBUCH LUZERN

