

# Trends und Herausforderungen für Flühli Sörenberg

**ROREP Workshop  
11.11.2022**



GEMEINDE  
**FLÜHLI SÖRENBERG**  
ENTLEBUCH LUZERN



# Gemeinde Flühli

- **Fläche 108 km<sup>2</sup> (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



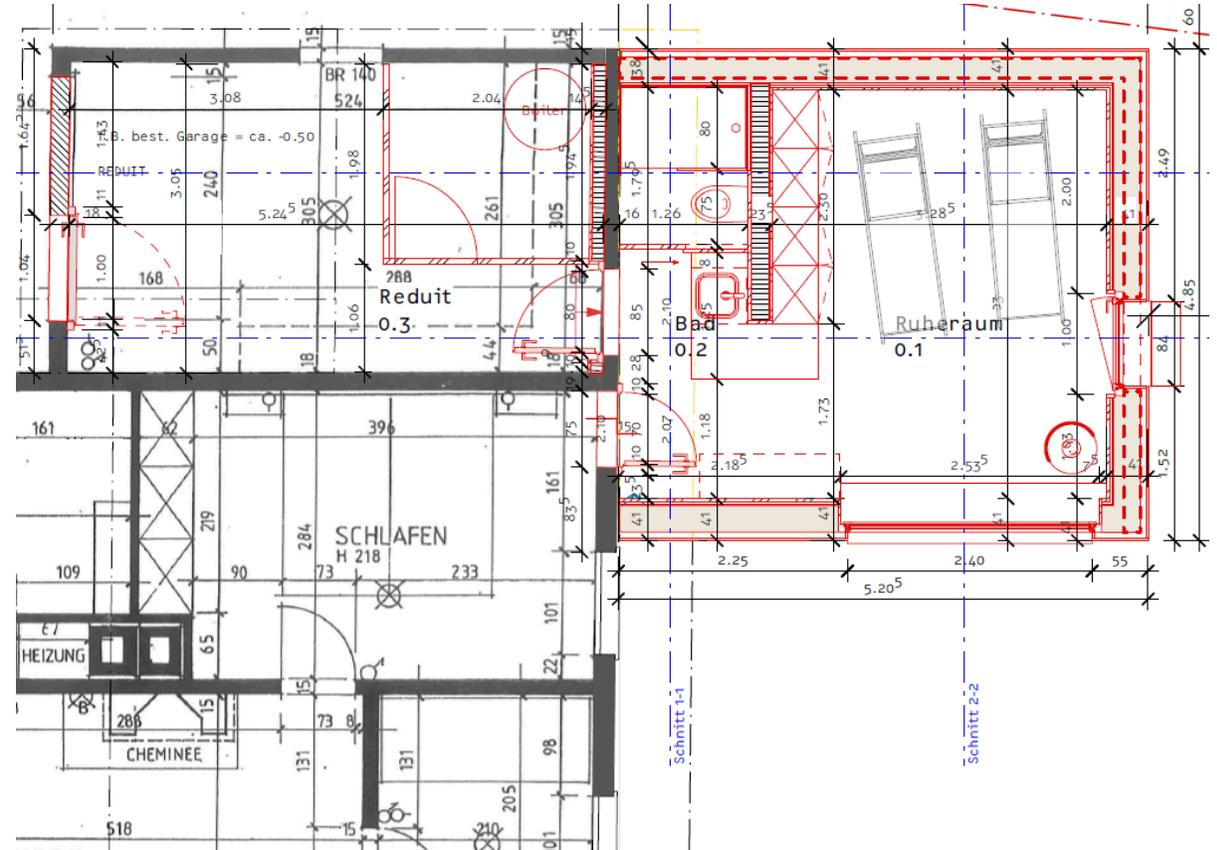
GEMEINDE  
**FLÜHLI SÖRENBERG**  
ENTLEBUCH LUZERN





# Erweiterung bestehende Zweitwohnung – ohne Anmerkung Nutzungsbeschränkung

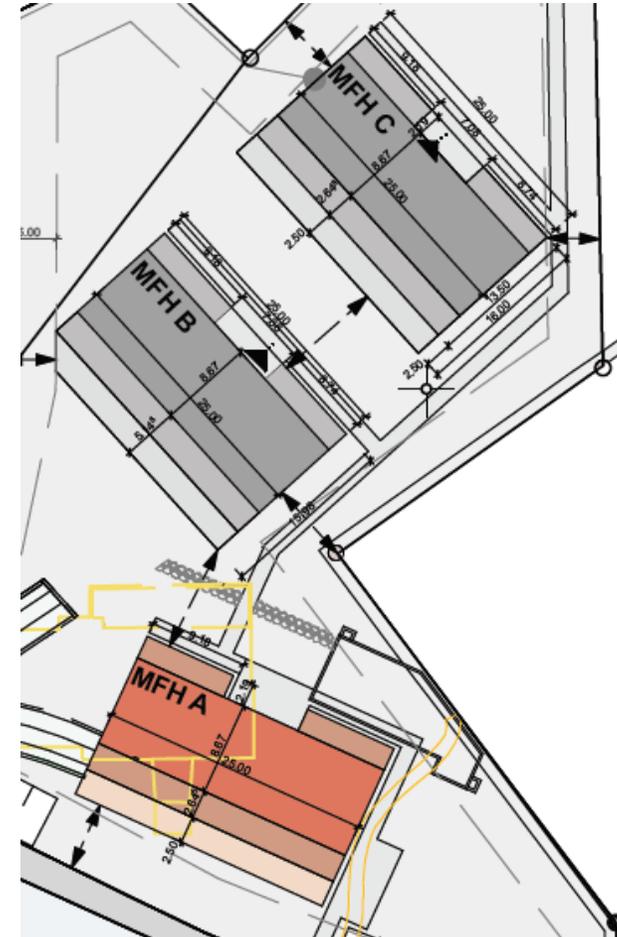
- Erweiterung um 29.70 %  
(Ruheraum)
- Ruheraum keine Wohnung  
nach Definition ZWG (keine  
Kocheinrichtung etc.)
- Nutzung tatsächlich als  
Ruheraum oder Einbau einer  
zusätzlichen Wohnung?
- weitere Erweiterungen  
ausgeschlossen





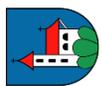
# Erstellung neuer Erstwohnungen

- drei Mehrfamilienhäuser mit gesamthaft 30 Wohneinheiten
- 28 Erstwohnungen
- einheimische Bauherrschaft
- Prüfung Bedarf von Amtes wegen (Bundesgerichtsurteil 1C\_69/2018 vom 03.12.2018)
- Nachweis zur Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit
- Etappierung als Bedingung



# 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

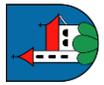


# Kontrolle rechtmässige Nutzung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen

- **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

