

## Ausschreibung im Amtsblatt

### **Erlass einer Planungszone nach Art. 27 RPG und Art. 56ff PBG für altrechtliche Wohnungen in Realp**

Gestützt auf Art. 27 RPG und Art. 56ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat der Gemeinderat eine Planungszone für das gesamte Gemeindegebiet erlassen, siehe [www.oereb.ur.ch/auflage](http://www.oereb.ur.ch/auflage).

Der Gemeinderat Realp arbeitet derzeit an der Aktualisierung des Siedlungsleitbilds 2025, das mittel- bis langfristige Entwicklungsziele und -strategien festlegt. Dazu gehört auch die Sicherung und der Erhalt eines ausreichenden Angebots an Erstwohnungen. Die zunehmende Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen stellt die Gemeinde jedoch vor grosse Herausforderungen bei der Umsetzung dieses Ziels.

Aufgrund des bestehenden Zweitwohnungsanteils von 55.6 % untersteht die Gemeinde Realp dem Zweitwohnungsgesetz. Nach dem Zweitwohnungsgesetz dürfen altrechtliche Wohnungen zu Zweitwohnungen umgenutzt werden. Als altrechtliche Wohnung gelten Wohnungen, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder bereits rechtskräftig bewilligt waren. Gemäss dem Gebäude- und Wohnungsregister bestehen in der Gemeinde Realp mehrheitlich altrechtliche Wohnungen. Mit dem zunehmenden Siedlungsdruck der Tourismusdestination Andermatt, ist davon auszugehen, dass der Umnutzungsprozess von altrechtlichen Wohnungen zunehmen wird. Dieser Prozess lässt die Preise für die Immobilien stark steigen und führt schlussendlich zu einem Verdrängungsprozess der einheimischen Bevölkerung, indem der bezahlbare Wohnraum immer knapper wird.

Um die zukünftigen Herausforderungen anzugehen und die langfristigen Entwicklungsabsichten zu sichern, ist eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung erforderlich. Der Erlass der Planungszone über das gesamte Gemeindegebiet stellt sicher, dass die Planungen nicht behindert werden und eine gezielte Lenkung der zukünftigen Entwicklungen ermöglicht wird.

Für die Planungszone gelten folgende Bestimmungen:

1. Umnutzungen von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen sind innerhalb der Planungszone nicht gestattet. Als altrechtliche Wohnung gelten Wohnungen, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder am 11. März 2012 bereits rechtskräftig bewilligt waren.
2. Die Planungszone tritt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft. Sie gilt bis zur Genehmigung der Ergänzung der Nutzungsplanung, jedoch längstens 2 Jahre. Der Regierungsrat kann die Planungszone um höchstens 2 Jahre verlängern, wenn die Verlängerung sachlich begründet ist.
3. Der Plan des betroffenen Gebiets (gesamtes Gemeindegebiet) wird unter [www.oereb.ur.ch/auflage](http://www.oereb.ur.ch/auflage) während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.
4. Während der Auflagefrist kann, wer durch die Planungszone berührt ist, beim Gemeinderat Realp, Furkastrasse 59, 6491 Realp, schriftlich und begründet Einsprache erheben.
5. Einsprachen und Beschwerden kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

Realp, 28. Februar 2025

Gemeinderat Realp