



**GEMEINDE
FLIMS**

**Gesetz über die Einschränkung und
Lenkung des Zweitwohnungsbaus**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

7017 Flims, 10. Dezember 2009

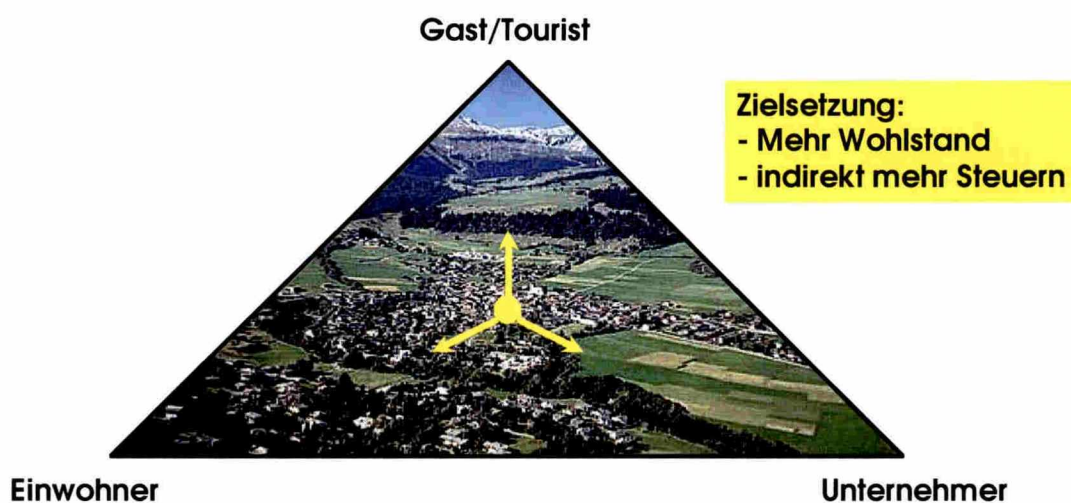
Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Ausganglage	4
2.1 Kantonaler Richtplan	4
2.2 Planungsprozess Gemeinde Flims	4
3. Problemanalyse	5
4. Fazit	9
5. Ziele und Strategieansätze	10
5.1 Positionierung	10
5.2 Ziele und Strategieansätze	10
5.2.1 Förderung von Wohnraum für Einheimische	10
5.2.2 Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus	11
5.2.3 Förderung von bewirtschafteten Betten	12
6. Massnahmen	13
6.1 Förderung von Wohnraum für Einheimische	13
6.2 Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus	13
6.3 Förderung von bewirtschafteten Betten	13
6.4 Gesetzesentwurf über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus	14
7. Gesamtbeurteilung	15

1. Einleitung

Die Gemeinde Flims zählt als Teil der Destination Flims Laax Falera zu den bedeutendsten Tourismusgemeinden im Kanton Graubünden. Als Institution hat die Gemeinde Flims die Erfüllung der Bedürfnisse ihrer Einwohner, ihrer Gäste und ihrer Unternehmer im Fokus, mit dem Ziel mehr Wohlstand (nicht nur materiell verstanden) und so indirekt mehr Steuern zu generieren.

Hierbei ist stets zwischen den Erwartungen der drei Anspruchsgruppen abzuwägen und eine möglichst ausgewogene Entscheidung anzustreben. Dies im Bewusstsein, dass Kompromisse notwendig sind.



Denkmodell Tourismusgemeinde

Im Sinne des Einleitungstextes soll der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht der Bevölkerung und interessierten Kreisen während der Mitwirkungsaufgabe zeigen, wie das zur Diskussion stehende Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus der Gemeinde Flims zu Stande gekommen ist und in welchem Gesamtkontext dieses steht.

2. Ausgangslage

2.1 Kantonaler Richtplan

Ausgelöst durch die Initiative „Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen“, die Diskussionen rund um die Aufhebung der Lex Koller, die Totalrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes sowie diverse kommunale Initiativen, welche Ausdruck des Unbehagens der Bündner Bevölkerung sind, hat sich die Regierung des Kantons Graubünden im Herbst 2007 entschieden den kantonalen Richtplan mit einem Teil „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ zu ergänzen. Zielsetzungen, des am 10. November 2009 in Kraft gesetzten Teils des Richtplans sind die Stärkung der Kernwirtschaft Tourismus (nachhaltige Entwicklung), die Lenkung der Zweitwohnungsentwicklung, die bessere Auslastung des Zweitwohnungsbestandes und die Vergrösserung des Angebots an preisgünstigen Erstwohnungen.

Der kantonale Richtplan definiert, welche Gemeinden aus Sicht des Kantons Massnahmen auf Ebene Ortsplanung zu ergreifen haben. Dies sind primär touristische Hauptzentren mit den umliegenden Gemeinden in Tourismusräumen. Hierzu gehört auch die Gemeinde Flims, welche nun verpflichtet ist bis spätestens Mitte 2013 im Rahmen der Ortsplanung Regelungen im Sinne der Ziele und Grundsätze des kantonalen Richtplans zu erlassen.

2.2 Planungsprozess Gemeinde Flims

Vorausschauend und mit dem Ziel nicht unter Druck entscheiden zu müssen und so eine für die Gemeinde Flims optimale Lösung zu erarbeiten, hat der Gemeindevorstand bereits zu Beginn des Jahres mit der Ausarbeitung der Zielsetzungen und Strategien im Sinne des kantonalen Richtplans begonnen.

Der Gemeindevorstand erliess am 6. Februar 2009 vorsorglich eine Planungszone, welche faktisch zu einem Baustopp führte. Im Laufe des Winters konkretisierte er die Planungszone und erarbeitete unter externer Begleitung (lic.iur. Gion Schäfer; Marcus Gschwend, toureco gmbh) den vorliegenden Gesetzesentwurf zur Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus. Dieser Gesetzesentwurf bildete fortan die Grundlage zur Beurteilung aller Baugesuche. Erklärten sich die Bauherren bereit die Regelungen des Gesetzesentwurfs anzuerkennen, konnte eine Baubewilligung ausgestellt werden. Hiermit wurde und wird das Unterlaufen der allfälligen künftigen gesetzlichen Regelung betreffend „Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus“ verhindert.

Der Gesetzesentwurf wurde im Frühsommer 2009 dem Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 27. Juli 2009 nahm das ARE Stellung und stellte der Gemeinde Flims bei Umsetzung der Anmerkungen ein reibungsloses Genehmigungsverfahren in Aussicht.

Die Vorlage ist, soweit dies heute zu beurteilen ist, mit den Massnahmen der Nachbargemeinden und der Region abgestimmt.

3. Problemanalyse

Der Gemeindevorstand hat sich vor Erlass der Planungszone und der Erarbeitung des Gesetzesentwurfs intensiv mit der Ausgangslage der Gemeinde Flims auseinander gesetzt. Diese lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Wohnungsbestand per 31.12.2008

Total Wohnungen	4'200	(100%)
davon Zweitwohnungen	2'900	(~69%)
davon Erstwohnungen	1'300	(~31%)

Bruttogeschossflächen (BGF)

Durchschnittlich bewilligte BGF pro Jahr 2001-2008
 Ø 9'315 m²; 70% davon für Zweitwohnungen: 6'520 m²

Durchschnittlich bewilligte BGF pro Jahr 2005-2008
 Ø 12'369 m²; 70% davon für Zweitwohnungen: 8'848 m²

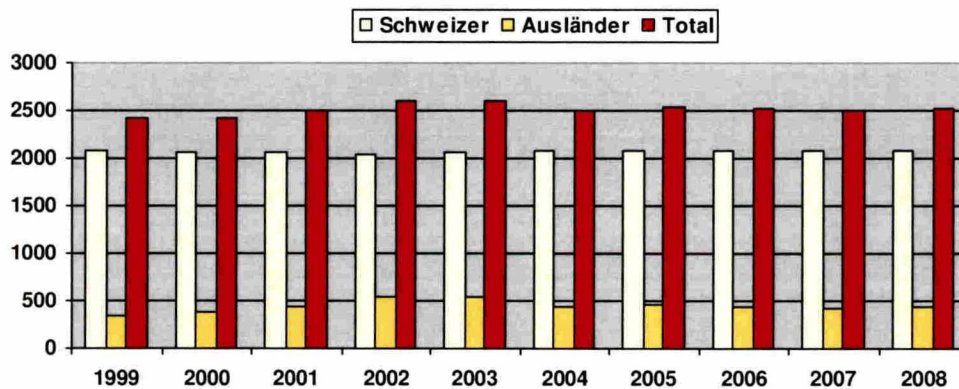
Reserveflächen in Wohnbauzone im Jahr 2006: 143'900 m²

Reserveflächen in Wohnbauzone im Jahr 2008: 97'900 m²

Fazit: in 2 Jahren wurden 32% der Baulandreserven zur Verbauung bewilligt. Mit der **durchschnittlich verbauten Fläche der Jahre 2005-2008** wären die **Reserven** der Gemeinde Flims in **3 ½ Jahren (2015) aufgebraucht**.

Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Flimser Bevölkerung stagniert. Der Gemeindevorstand führt dies unter anderem darauf zurück, dass die heutigen Baulandpreise für die ortsansässige Bevölkerung schwer zu finanzieren sind. Dies spiegelt sich auch in den zurzeit üblichen Mieten und hat zur Folge, dass vermehrt in Flims Erwerbstätige ausserhalb der Gemeinde Wohnsitz nehmen. Dies führt wiederum langfristig zu Ausfällen bei den Einkommens- und Vermögenssteuern.



Bevölkerungsentwicklung 1999-2008

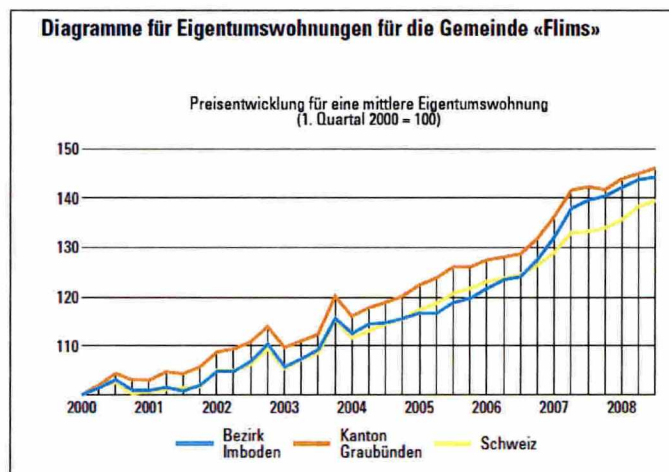
Immobilienrating / Kennziffern Gemeinde Flims

(Quelle: homegate.ch / Wüest & Partner; Halbjahr 2009-1)

Baumarkt, Bautätigkeit	überdurchschnittlich
Bestandesstruktur	exzellent
Angebots- und Transaktionsmarkt	überdurchschnittlich
Leerstandsrisiko	durchschnittlich
Preisentwicklung	sehr gut

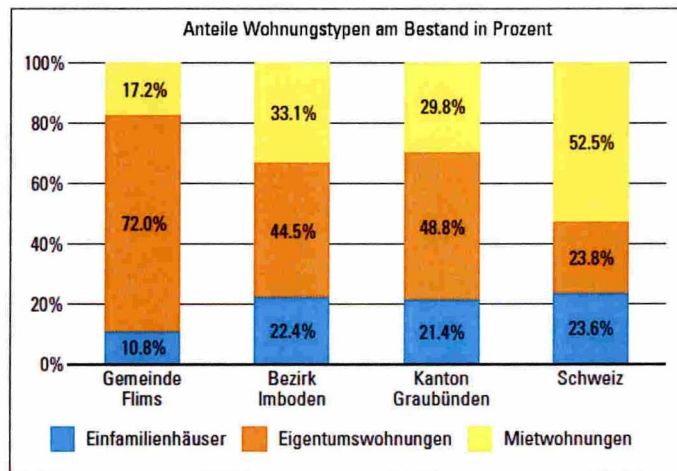
Die Nachfrage nach Zweitwohnungen in der Gemeinde Flims ist nach wie vor hoch. Dies ist primär auf den attraktiven Standort, die gute touristische Infrastruktur und damit verbunden die jährlich zu erwartende Wertsteigerung zurückzuführen. Dies widerspiegeln auch die Einschätzungen von Immobilienprofis.

Eigentumswohnungsbestand	2'840
Bautätigkeit pro Jahr	74
Leerstandsquote Eigentumswohnungen	1%
Angebotspreis mittleres Segment	CHF 7'240 pro m2
Angebotspreis gehobenes Segment	CHF 10'590 pro m2



Quelle: homegate.ch / Wüest & Partner; Halbjahr 2009-1

Die Preisentwicklung im Bereich von mittleren Eigentumswohnungen lag in den letzten 8 Jahren, wie in vielen Bündner Tourismusgemeinden, auch in der Gemeinde Flims über dem Schweizerischen Durchschnitt. Die Wertsteigerung der Flimser Eigentumswohnungen in Flims seit dem Jahre 2000 beträgt rund 43 %.

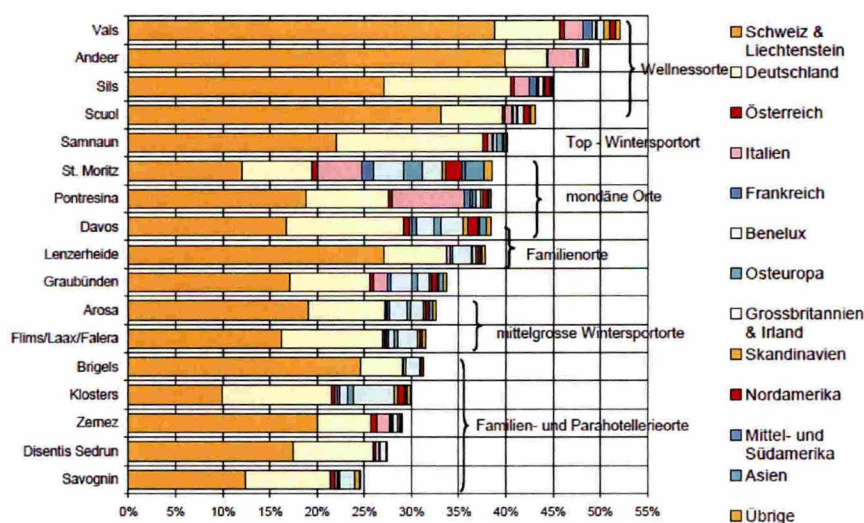


Quelle: homegate.ch / Wüest & Partner; Halbjahr 2009-1

Mit einem Anteil von nur gerade 17% Mietwohnungen weist die Gemeinde Flims das idealtypische Bild einer Bündner Tourismusgemeinde auf, welche stark vom Zweitwohnungsbau geprägt wird. Dieses Verhältnis entspricht der Hälfte des Bündners und etwa einem Drittel des Schweizerischen Durchschnitts.

Touristische Frequenzen

Mit rund 1,3 Mio. Logiernächten (Hotellerie und Parahotellerie) pro Jahr belegt die Destination Flims Laax Falera nach dem Oberengadin und Davos-Klosters Rang 3 im kantonsinternen Destinationsranking. Betrachtet man jedoch die Auslastung der vorhandenen Hotelbetten der Destination, so liegt die Destination Flims Laax Falera im hinteren Drittel der Bündner Destinationen. Die Auslastung betrug im Jahr 2006 rund 32% und lag damit 2% unter dem Bündner Durchschnitt.



Auslastung der Hotel- und Kurbetriebe nach Herkunftsländern (2006)
 Quelle: Gemeinsam Übernachtungsgäste gewinnen: HVGR, BBGR, AWT

Dies könnte ein Anhaltspunkt sein, dass die Hotellerie den Strukturwandel erst teilweise vollzogen hat. Im Zuge dieses ist deshalb in den nächsten Jahren von einem weiteren Verlust an Hotelbetten auszugehen. Dies dürfte sich auch negativ auf die Frequenzen in der Gastronomie, beim Handel und bei den Bergbahnen auswirken. Die Weisse Arena AG hat dieses Problem bereits schon seit längerem erkannt und engagiert sich deshalb stark für eine Professionalisierung der Vermarktung sowie die Umsetzung von neuen marktfähigen Beherbergungskonzepten.

Die Gemeinde Flims zeigt die typischen Anzeichen einer stark vom Zweitwohnungsbau geprägten Gemeinde:

- Die Bergbahnunternehmen setzen in den letzten Jahren stark auf den Tagestourismus. Der geschätzte Anteil des Tagestourismus am Verkehrsumsatz der Weissen Arena AG beträgt heute gegen 60%.
- Die Hotelbetten haben in den letzten 35 Jahren um mehr als die Hälfte abgenommen und betragen noch 1841 Betten
- Hohe Auslastungen, teilweise an der Kapazitätsgrenze, sind während der Hochsaison und an Wochenenden die Norm, während unter der Woche und in der Nebensaison die vorhandenen Kapazitäten, insbesondere bei den Bergbahnen, Restaurants und im Handel, zu wenig genutzt werden. Über das ganze Jahr betrachtet, ergibt sich eine ungenügende Auslastung und Rendite.

Steuereinnahmen Gemeinde Flims

Die Abhängigkeit der Gemeinde Flims vom Zweitwohnungsbau ist tendenziell steigend, sind doch die durch die Zweitwohnungen generierten Steuer- und Gebühreneinnahmen ein sehr wichtiger Bestandteil der Einnahmen in der Jahresrechnung der Gemeinde.

Gesetzliche Regelungen

Die Gemeinde Flims kennt bis heute weder gesetzliche Regelungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus noch zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus. Zur bevorzugten Behandlung der Hotellerie hat die Gemeinde Flims zum einen die Möglichkeit der Hotelzone (Art. 44) und zum anderen die Möglichkeit einer grosszügigeren BGF-Berechnung (Art. 55 lit. k) in ihrem Baugesetz verankert.

4. Fazit

Die Nachfrage nach Zweitwohnungen, insbesondere nach Eigentumswohnungen, ist in der Gemeinde Flims nach wie vor ungebrochen. Dies führt zu hohen Immobilienpreisen, rasch sinkenden Baulandreserven und einer enormen Bautätigkeit. Das Gewerbe der Gemeinde Flims und der Umgebung (Umsatz, Arbeitsplätze) und indirekt die Gemeinde (Steuern) sind stark vom Zweitwohnungsbau abhängig. Die Unzufriedenheit bei der einheimischen Bevölkerung steigt. Zunehmend werden Mietwohnungen zu „günstigen“ Preisen gefordert. Die Strukturbereinigung im Beherbergungssektor schreitet voran. Bewirtschaftete Betten werden in Zweitwohnungen umgenutzt. Im Immobiliengeschäft lässt sich schneller und leichter Geld verdienen als mit der Beherbergung. Kurzfristige Gewinnmaximierung versus langfristige unternehmerische Tätigkeit wird gelebt. Die Baulandreserven nehmen mit einer nicht vertretbaren Geschwindigkeit ab.

Überspitzt ausgedrückt, finanziert sich die Tourismusgemeinde Flims zunehmend über den Verbrauch der Ressource Boden (Grundänderungssteuern, Grundstücksgewinnsteuern, Liegenschaftssteuern etc.) und immer weniger aus dem Betrieb (Einkommenssteuern und Steuern von juristischen Personen aus dem Tourismus). Die Strategie des Baus von Zweitwohnungen lässt Grenzen erkennen. Die Landschaft ist das wichtigste touristische Kapital, dem Sorge zu tragen ist.

Die Herausforderungen im Zusammenhang mit der Zweitwohnungsproblematik sind bekannt, und die Zeit für eine Neuorientierung reif. Diese darf jedoch nicht abrupt, unkoordiniert und unüberlegt sein, da sonst negative Auswirkungen auf die regionale wirtschaftliche Entwicklung unvermeidlich sind und der Verlust von zahlreichen Arbeitsplätzen die Folge wäre. Ein gut vorbereiteter und langfristig ausgerichteter wirtschaftlicher Strukturwandel muss das Ziel sein.

5. Ziele und Strategieansätze

5.1 Positionierung

Die Gemeinde Flims positioniert sich als ...

- ... attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität
- ... vielseitiger Tourismusort und Zentrum der Destination Flims Laax Falera
- ... als wirtschaftsorientierter Standort mit attraktiven Rahmenbedingungen

5.2 Ziele und Strategieansätze

Bezug nehmend auf die Positionierung und die Problemanalyse der Gemeinde Flims, definiert der Gemeindevorstand Ziele und Strategieansätze zur Förderung von Wohnraum für Einheimische, die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus sowie zur Förderung von bewirtschafteten Betten.

Diesen Zielen und Strategieansätzen wurden gleichzeitig drei allgemein gültige Grundsätze zu Grunde gelegt:

- a) Ein Eingriff in das Eigentum wird nur dann vorgenommen, wenn sich keine andere Option ergibt.
- b) Gestalterische Elemente sind gesetzlichen Regeln, Verboten und Geboten vorzuziehen.
- c) Die politische Gemeinde engagiert sich weder als Investor noch als Betreiber oder Immobilienverwalter. Sie ist primär für die Rahmenbedingungen zuständig und betreut Investitionswillige aktiv.

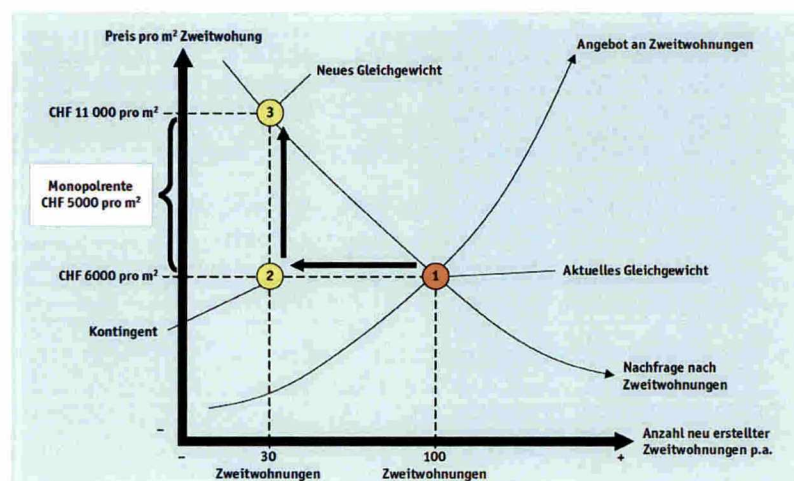
5.2.1 Förderung von Wohnraum für Einheimische

- Langfristig wird eine ständig in der Gemeinde Flims lebende Bevölkerung von 3'000 bis 3'500 Personen angestrebt.
- Der hierfür benötigte Wohnraum für Einheimische soll sowohl durch die Möglichkeit des Erwerbs von Eigentum wie auch durch „bezahlbare“ Mietwohnungen geschaffen werden. Hierzu betreibt die politische Gemeinde eine aktive Baulandpolitik.
- Zur Schaffung von „bezahlbaren“ Mietwohnungen sucht die Gemeinde Kooperationen mit institutionellen Anlegern (Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden, Pensionskassen etc.). Sozialer Wohnungsbau ist keine Option.
- Die Förderung von Wohnraum für Einheimische muss den Ortskern und das Dorfleben stärken. Deshalb, und aus Kostengründen (z.B. Schülertransport, Schneeräumung etc.), wird von einem Erstwohnanteilsplan für das ganze Gemeindegebiet abgesehen. Ein Erstwohnanteilsplan für den Ortskern ist aufgrund der geringen Baulandreserven in diesem keine Option.

- Bei der Schaffung von Wohnraum für Einheimische ist auf eine verträgliche Durchmischung mit Feriengästen zu achten (max. 30% Zweit-/ Ferienwohnungen). Reine Quartiere für Einheimische sind nicht erstrebenswert.
- Grundsätzlich geniesst die Ansiedlung (Erwerb von Eigentum) gegenüber dem Zuzug (Mietwohnung) strategische Priorität.
- Die Erstellung von nutzungspflichtigen Erstwohnungen soll mittels Zweitwohnungen quersubventioniert werden können.

5.2.2 Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus

- Die bestehenden Bauzonen werden als gegeben betrachtet. Umzonungen sind eine weitere mögliche Option.
- Die begrenzten Baulandreserven sollen im Hinblick auf eine geordnete und nachhaltige Entwicklung langsamer genutzt werden. Hierzu wird eine Kontingentierung eingeführt.
- Bewirtschaftete Zweitwohnungen und Erstwohnungen sollen ebenfalls von der Kontingentierung ausgenommen werden. Diese Wohnungen sind mit einer Nutzungsverpflichtung zu belegen.
- Pro Bauherrschaft ist eine maximale Kontingentsmenge zu definieren. Diese ist so auszugestalten, dass dem einheimischen Gewerbe daraus ein Wettbewerbsvorteil erwächst.
- Die Einführung einer Kontingentierung ist mit einer Angebotsbeschränkung gleichzusetzen und wird zwangsläufig zu einer Erhöhung der Preise führen. Der aus der Angebotsverknappung entstehende Mehrwert soll mittels einer Lenkungsabgabe abgeschöpft werden und der Gemeinde, welche die Kontingentierung zu verantworten hat, für eine aktive Baulandpolitik sowie die touristische Infrastruktur zur Verfügung stehen.



Preismechanismus der Kontingentierung
Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden 2008

- Bei Neueinzonungen von Bauland ist wenn möglich auf neue, nicht bewirtschaftete Zweitwohnungen zu verzichten. Im Grundsatz gelten die Vorgaben des kantonalen Richtplans.

5.2.3 Förderung von bewirtschafteten Betten

- Bestehende Betten bzw. Betriebe werden über die stetige Verbesserung der Rahmenbedingungen sowie eine liberale Wirtschaftsordnung gefördert.
- Das Erstellen von neuen bewirtschafteten Betten ist nur ausserhalb der Bauzone oder durch die Abgabe von vergünstigtem Bauland realistisch. Die Gemeinde nimmt diesbezüglich eine investorenfreundliche Haltung ein und unterstützt geplante Vorhaben aktiv.
- Im Grundsatz sollen neue bewirtschaftete Betten über eine projektbezogene Planung realisiert werden. Auf das vorsorgliche Ausscheiden von Baulandreserven für bewirtschaftete Betten wird verzichtet.
- Bei Neuansiedlungen von Beherbergungsbetrieben achtet die Gemeinde darauf, dass keine Konkurrenzierung des bestehenden Angebots stattfindet. Neuansiedlungen sollen in erster Linie neue Märkte erschliessen und innovative Beherbergungskonzepte umfassen mit dem Ziel zusätzliche Frequenzen zu generieren und das bestehende Angebot zu ergänzen.
- Touristisch bewirtschaftete und hotelmässig genutzte Zweitwohnungen sowie zu hotelähnlichen Betrieben gehörende Wohnungen werden von der Kontingentierung ausgenommen.

6. Massnahmen

Zur Umsetzung der definierten Ziele und Strategieansätze sind folgende Massnahmen geplant bzw. bereits in Arbeit:

6.1 Förderung von Wohnraum für Einheimische

Massnahme	Priorität	Zuständigkeit
Evaluation von geeignetem Bauland für die Erstellung von Wohnraum für Einheimische	1	Gemeindevorstand
Suche von institutionellen Anlegern für die Realisierung von Mietwohnungen	2	Gemeindevorstand
Teilrevision der Ortsplanung	3	Gemeindevorstand
Aktive Vermarktung der zur Verfügung stehenden Parzellen zur Ansiedlung von Einwohnern	3	Gemeindevorstand
Umsetzung der/des Projektes Mietwohnungen für Einheimische	3	Institutionelle Anleger

6.2 Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus

Massnahme	Priorität	Zuständigkeit
Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus	in Arbeit	Gemeindevorstand
Ortsplanungsrevision	3	Gemeindevorstand

6.3 Förderung von bewirtschafteten Betten

Massnahme	Priorität	Zuständigkeit
Stenna Center resp. Segnes Center	in Arbeit	Gemeindevorstand
Studie „Vergleichende Machbarkeit für die Standortevaluation eines Resorts in der Destination Flims Laax Falera“	in Arbeit	Gemeindevorstand
Ständige Optimierung der Rahmenbedingungen	in Arbeit	Gemeindevorstand

6.4 Gesetzesentwurf über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus

Der vorliegende Gesetzesentwurf basiert auf dem Mustergesetz differenzierte Kontingentierung mit Lenkungsabgabe, wie es im Teil III unter 2.3 des Werkzeugkastens Zweitwohnungsbaus vom Kanton Graubünden vorgeschlagen wird.

Das Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus der Gemeinde Flims ist Teil eines touristischen Entwicklungskonzepts, welches langfristig die hohe Abhängigkeit vom Zweitwohnungsbaus reduzieren und die Kernwirtschaft Tourismus stärken soll. Das Gesetz bildet die Basis der weiteren Schritte und ist aus zwei Gründen von grosser Bedeutung: erstens bildet das Gesetz mit der Einführung der Lenkungsabgabe die finanzielle Grundlage für eine aktive Bodenpolitik und zweitens wird sich mit der Urnenabstimmung zeigen, ob die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Flims gewillt sind den notwendigen wirtschaftlichen Strukturwandel einzuleiten.

Die im Gesetz verankerten Zahlen basieren auf folgenden Grundlagen:

Berechnung der Kontingentshöhe

Durchschnittlich bewilligte BGF pro Jahr 2001-2008

Ø 9'315 m²; 70% davon für Zweitwohnungen: 6'520 m²

Ein Drittel von 6'520 m² = 2'173 m².

Im Bewusstsein, dass explizit eine Verlangsamung der Bautätigkeiten im Bereich Zweitwohnungen gewünscht wird, hat sich der Gemeindevorstand entschieden in einer ersten Phase das Kontingent auf 2'000 m² pro Jahr zu fixieren.

Jahreskontingent und Kategorien können in der vorliegenden Gesetzesvariante periodisch überprüft werden. Alle fünf Jahre müssen sie von Gesetzeswegen überprüft werden.

Definition der Kontingentshöhe

„Zweitwohnungen zur Mitfinanzierung eines Eigenheims“

In den letzten Jahren wurden im Durchschnitt von der einheimischen Bevölkerung 3 bis 4 Eigenheime pro Jahr erstellt. Eine Zweitwohnung zur Mitfinanzierung dürfte zwischen 60 und 100 m² umfassen. In Anbetracht, dass die Kontingente bei Nichtinanspruchnahme bis zum 1. Oktober umverteilt werden können und so deklarierten Zweitwohnungen zur Verfügung stehen, erscheint eine Kontingentshöhe zur Mitfinanzierung von Eigenheimen von 400 m² pro Jahr als angemessen.

7. Gesamtbeurteilung

Der Gemeindevorstand Flims hat sich entschieden die sich langfristig abzeichnenden wirtschaftlichen Strukturprobleme anzugehen und die Abhängigkeit vom Zweitwohnungsbau mittel- bis langfristig zu reduzieren.

Hierzu schlägt er in einem ersten Schritt die Einführung einer differenzierten Kontingentierung mit Lenkungsabgabe vor. Diese soll den Verbrauch an Bauland drosseln und den Bau von Zweitwohnungen verlangsamen – eine Lösung ist die Kontingentierung jedoch nicht, da sie das Problem nur verzögert. Sie liefert über die Lenkungsabgabe jedoch die notwendigen finanziellen Mittel für die weiteren Massnahmen. Mit der Einführung der Kontingentierung beschreitet die Gemeinde Flims nicht Neuland. Andere Tourismusgemeinden wie zum Beispiel die Gemeinde Vaz/Obervaz (Lenzerheide) kennen dieses Instrument bereits seit Beginn der 90-er Jahre.

Parallel zur Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus beabsichtigt die Gemeinde Flims die volkswirtschaftliche Prosperität durch ein Wachstum der Bevölkerung und die bessere Auslastung der bestehenden touristischen Infrastrukturen sicherzustellen. Hierzu ist zum einen Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen (Ansiedlung, Miete) und zum anderen durch neue marktgerechte Beherbergungsangebote und das Erschliessen von neuen Märkten für mehr Gäste zu sorgen.

Der eingeschlagene Prozess wird nicht heute oder morgen erfolgreich abgeschlossen werden können, sondern Jahre, wenn nicht Jahrzehnte dauern. Wichtig hierbei ist jedoch, dass das Ziel nicht aus den Augen verloren wird und auf die andere Seite hin übertrieben wird, denn Zweitwohnungen sind nicht per se schlecht. Zurzeit besteht nur ein Ungleichgewicht, welches es auszubalancieren gilt.