

ARE-Modellvorhaben «Zweitwohnungen Goms»

Zweitwohnungen in Bellwald: Auswertungsbericht zu einer Befragung aller Zweitwohnungsbesitzer

Ivo Willimann

Luzern, 5. April 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
2	Rücklauf der Fragebögen	3
3	Nutzung der Zweitwohnsitze	4
3.1	Aktuelle Nutzung.....	4
3.2	Künftige Nutzung.....	5
3.3	Vermietungsdienstleistungen.....	6
3.4	Gründe gegen Vermietung.....	8
4	Wohnsitzerneuerung	9
4.1	Renovationsbedarf.....	9
4.2	Wasserverbrauch.....	10
5	Rückmeldungen zu Ferienort Bellwald	11

1 Einleitung

Das Goms weist im landesweiten Vergleich einen aussergewöhnlich hohen Zweitwohnungsanteil auf. Gemäss Volkszählung im Jahr 2000 liegt der Anteil bei annähernd 60%. Der damit einhergehende Problemdruck führte 2008 dazu, dass ein regionales Projekt "Zweitwohnungen Goms" lanciert wurde. Vorrangiges Ziel des Projektes ist es, die Belegungsrate der Zweitwohnsitze zu erhöhen.

Langfristige Perspektive

Im Rahmen dieses regionalen Projektes führt die Gemeinde Bellwald ein Pilotprojekt "Vermietung Zweitwohnungen" durch. Kernstück ist eine schriftliche Befragung aller Zweitwohnungsbesitzer. Der vorliegende Bericht fasst die wichtigsten Erkenntnisse aus dieser Befragung zusammen. Mit diesen Informationen ist vorgesehen, in den kommenden Jahren gezielte Aktivitäten zu einer verstärkten Nutzung von Zweitwohnungen anzustossen.

Untersuchungsthemen

Die Erhebung ging unter anderem auf folgende Themen ein:

- aktuelle und künftig erwünschte Nutzung des Zweitwohnsitzes,
- Bedarf nach Vermietungsdienstleistungen,
- Gründe, weshalb der Zweitwohnsitz nicht an Dritte vermietet wird,
- Renovationsabsichten beim Zweitwohnsitz.

Analyseebenen

Für ein besseres Verständnis der Resultate war vorgesehen, die Resultate nach zwei Aspekten auszuwerten: nach dem Hauptwohnsitz der Zweitwohnungsbesitzer sowie nach der Art der Besitzverhältnisse. Es interessierte insbesondere die Frage, welchen Einfluss die räumliche Distanz des Hauptwohnsitzes von Bellwald auf den Umgang mit dem Zweitwohnsitz hat. Eine These war, dass die Bereitschaft zur Fremdvermietung umso grösser ist, je weiter entfernt der Zweitwohnungsbesitzer wohnt. Beim Hauptwohnsitz wurde unterschieden zwischen der Herkunft aus dem Kanton Wallis, aus der übrigen Schweiz sowie aus dem Ausland.

Dem Aspekt der Besitzverhältnisse lag die Vermutung zugrunde, dass bei komplizierten Besitzverhältnissen (Erbengemeinschaften, mehrere Eigentümer) die Entscheidungsfindung schwieriger ist und entsprechend eine geringere Handlungsfähigkeit bezüglich Vermietung und Gebäudesanierung besteht. Da aber 83% der Zweitwohnsitze im Besitz eines einzelnen Haushaltes (Einzelperson oder Paar) sind, ist diese Analyseebene wenig ergiebig und wird nur am Rande berücksichtigt.

Regelung zur Geschlechtsbezeichnung

Für eine verbesserte Lesbarkeit verzichten wir bei der Bezeichnung von Personengruppen in der Regel auf männlich-weibliche Doppelformen. Die weibliche Form ist jeweils ausdrücklich mitgemeint.

2 Rücklauf der Fragebögen

Herkunft der Zweitwohnungsbesitzer

Für die Umfrage bei den Zweitwohnungsbesitzern versandte die Gemeinde Bellwald insgesamt 745 Fragebögen per Post: knapp 15% innerhalb des Wallis, 60% in die übrige Schweiz und gut 25% ins Ausland. Die kantonsinternen Zweitwohnungsbesitzer stammen grossmehrheitlich aus dem Oberwallis (94 von 100), jene der übrigen Schweizer vor allem aus der Deutschschweiz (435 von 446). Die grössten ausländischen Fraktionen kommen aus der Niederlande (102) und aus Deutschland (73).

Rücklaufquote

Von den 745 versandten Fragebögen erhielten wir 430 Antworten zurück. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 58%. Folgende Tabelle enthält die Rücklaufquote aufgeschlüsselt nach Hauptwohnsitz:

Tabelle 1 Rücklaufquote aufgeschlüsselt nach Hauptwohnsitz

Hauptwohnsitz	Versand	Antworten	Rücklaufquote	
Wallis	100	40	40%	
Übrige Schweiz	446	287	64%	
Ausland	199	96	48%	
keine Angaben		7		
Total	745	430	58%	

3 Nutzung der Zweitwohnsitze

Hohe Belegungsrate bei Zweitwohnsitzen erwünscht

Für eine Tourismusdestination ist ein hoher Zweitwohnungsanteil ein Risikofaktor. Dies aus folgendem Grund: Die typische Belegungscharakteristik von Zweitwohnungen – hohe Belegung während der Hochsaison, ansonsten häufiger Leerstand – führt bei den örtlichen Infrastrukturen zu einem hohen Kapazitätsbedarf während der Hochsaison und einer geringen Auslastung im übrigen Jahr. Hiervon sind insbesondere die Bergbahnen betroffen. Die insgesamt geringe Auslastung im Jahresdurchschnitt schlägt sich unmittelbar auf das Betriebsergebnis und den finanziellen Spielraum der Infrastrukturbetreiber aus.

Da Bellwald mit rund 85 % auch im landesweiten Vergleich einen sehr hohen Zweitwohnungsanteil hat, ist es umso wichtiger, eine gute Belegung anzustreben. Eines der vorrangigen Ziele dieser Erhebung ist es deshalb, Hinweise zu erhalten, mit welchen Anreizen eine höhere Belegung bei den Zweitwohnungen erreicht werden könnte.

3.1 Aktuelle Nutzung

Die Zweitwohnungsbesitzer wurden nach der aktuellen Nutzung Ihrer Zweitwohnsitze befragt. Nebst der Eigennutzung standen die Vermietung an Bekannte sowie die Vermietung an Dritte als weitere Nutzungsoptionen zur Verfügung. Für die aktuelle Nutzung zeigt sich folgendes Bild:

Tabelle 2 Aktuelle Nutzung von Zweitwohnungen in Bellwald nach Hauptwohnsitz

Hauptwohnsitz	Anzahl Antworten	der Zweitwohnsitz wird (auch) genutzt			ausschliessliche Nutzung		
		zum Eigengebrauch	durch Bekannte	zur Fremdvermietung	zum Eigengebrauch	im eigenen Umfeld	zur Fremdvermietung
Wallis	40	83%	23%	40%	53%	60%	15%
Übrige Schweiz	287	96%	33%	23%	56%	74%	3%
Ausland	96	92%	40%	32%	46%	64%	4%
keine Angaben	7	57%	14%	29%	43%	43%	0%
Total	430	93%	33%	27%	53%	70%	4%

Bei der vorliegenden Erhebung wurden keine Übernachtungszahlen erhoben. Insofern lassen sich keine Aussagen zur tatsächlichen Auslastung machen. Aufgrund der in Tabelle 2 wiedergegebenen Resultate können aber Rückschlüsse zur Vielseitigkeit der Nutzung gemacht werden.

Jeder vierte Zweitwohnsitz wird an Drittpersonen vermietet

Mit 93% werden fast alle Zweitwohnsitze (auch) zum Eigengebrauch verwendet. Mehr als die Hälfte der Zweitwohnungen werden sogar ausschliesslich durch die Besitzer genutzt (53 %) und sieben von zehn Wohnungen werden nur im eigenen Umfeld genutzt (Eigengebrauch und / oder Vermietung an Verwandte und Bekannte). Gut jede vierte Zweitwohnung wird (auch) an Drittpersonen vermietet. 4 % der Zweitwohnungen sind reine Vermietobjekte ohne Eigennutzung.

Flexiblere Nutzung durch die Ausländer

In Bezug auf die Herkunft der Zweitwohnungsbesitzer fällt auf, dass bei den Zweitwohnsitzen im Walliser Besitz der Anteil an Fremdvermietung überdurchschnittlich hoch ausfällt. Die Europäer nutzen ihre Wohnungen demgegenüber am vielseitigsten. Auffällig ist insbesondere der hohe Nutzungsanteil durch Bekannte und Verwandte.

3.2 Künftige Nutzung

Belegung von Zweitwohnungen wirkt sich vielfältig aus

Nicht für alle Zweitwohnungsbesitzer ist es möglich, durch Eigenbelegung eine hohe Auslastung zu erreichen. Für Zweitwohnsitze mit tiefer Eigenbelegung wäre es deshalb aus Sicht des Tourismusortes wünschenswert, wenn eine Vermietung an Drittpersonen erwogen würde. Dies hätte vielfältige positive Auswirkungen: Das Dorf wäre belebter, die Bergbahnen besser ausgelastet, aber auch andere Dienstleister wie beispielsweise die lokalen Detailhändler oder die Restaurants könnten einen grösseren Umsatz erzielen.

In der Umfrage interessierten wir uns deshalb dafür, ob die Besitzer von Zweitwohnungen in Bellwald vermehrt an Drittpersonen vermieten möchten. Die nachstehende Tabelle gibt Auskunft zu den Antworten.

Tabelle 3 Wunsch nach vermehrter Vermietung an Dritte

Hauptwohnsitz	Anz. Antw.	Vermehrte Vermietung (absolut)				Vermehrte Vermietung (relativ)			
		ja	evtl.	nein	k. Antw	ja	evtl.	nein	k. Antw
Wallis	39	12	0	26	1	31%	0%	67%	3%
Übrige Schweiz	282	40	29	211	2	14%	10%	75%	1%
Ausland	93	25	6	61	1	27%	6%	66%	1%
TOTAL	416	77	35	300	4	19%	8%	72%	1%

Nur wenige zusätzlich bewirtschaftete Zweitwohnsitze in Aussicht

112 der befragten Personen äussern ein (eventuelles) Interesse an einer vermehrten Vermietung. Allerdings betrifft dies grossmehrheitlich jene Zweitwohnsitze, die bereits bis anhin an Drittpersonen vermietet werden. Unter den 77 Befürwortern einer vermehrten Vermietung befinden sich lediglich drei Personen, die nicht bereits bis anhin an Dritte vermietet haben. Unter den 35 eventuell interessierten Zweitwohnungsbesitzer sind immerhin deren zehn, die bis anhin nicht vermietet haben. Insgesamt scheinen aber die Aussichten gering zu sein, den Anteil an bewirtschafteten Zweitwohnungen deutlich zu steigern.

Vermieter an Drittpersonen sind zufrieden

Die Erhebungsergebnisse lassen aber auch darauf schliessen, dass die Vermietung an Drittpersonen mehrheitlich zufrieden stellend verläuft. Von den 114 Zweitwohnungsbesitzern mit Fremdvermietung, beantworten nur neun Personen die Frage nach einer vermehrten Fremdvermietung abschlägig, 99 Personen können sich dies hingegen ausdrücklich vorstellen.

Mit der Umfrage wollten wir ausserdem das Interesse seitens der Zweitwohnungsbesitzer an drei Nutzungsmodellen abklären, die ebenfalls zu einer grösseren Auslastung führen könnten:

- Time-sharing* – Mit dem "Time-sharing"-Modell wird das Nutzungsrecht an einer Zweitwohnung mit festen Mietern oder mit Mitbesitzern geteilt. Die einzelnen Partner haben jeweils für eine gewisse Zeit im Jahr Anspruch auf das Wohnrecht.
- Flat-sharing* – Beim "Flat-sharing" treten sich Zweitwohnungsbesitzer gegenseitig für eine bestimmte Zeit das Nutzungsrecht ihrer Zweitwohnung ab. Der Tausch erfolgt mit einer ebenbürtigen Wohnung in einem andern Ferienort.
- Rendite-Objekt* – Bei der Zweitwohnung als Rendite-Objekt tritt der Besitzer bis auf eine festgelegte Anzahl Wochen pro Jahr das Nutzungsrecht der Wohnung an eine Vermietungsorganisation ab. Im Gegenzug erhält der Zweitwohnungsbesitzer jährlich eine fixe Abgeltung ausbezahlt.

Diese drei Nutzungsmodelle erhielten in der Umfrage wie folgt Zuspruch:

Tabelle 4 Interesse an speziellen Nutzungsmodellen

Nutzungsmodell	Anz. Antw.	absolut			relativ		
		ja	nein	keine Antw.	ja	nein	keine Antw.
"Time-sharing"	396	26	359	11	7%	91%	3%
"Flat-sharing"	395	41	340	14	10%	86%	4%
"Rendite-Objekt"	386	14	355	17	4%	92%	4%

"Flat-Sharing" spricht Personen an, die bisher nicht vermietet haben

Die vorgeschlagenen Modelle sind nur für eine kleine Minderheit eine Option. Insgesamt zeigten aber immerhin 62 Zweitwohnungsbesitzer an mindestens einem der vorgeschlagenen Nutzungsmodelle Interesse. Mit der Zustimmung von 41 Personen genießt der Wohnungstausch ("Flat-sharing") den grössten Zuspruch. Interessant dabei ist, dass sich darunter 28 Zweitwohnungsbesitzer befinden, die bis anhin nicht an Dritte vermietet haben. Mit dem "Flat-sharing" können somit am ehesten Zweitwohnsitze erreicht werden, die bis anhin nur im eigenen Umfeld genutzt wurden.

3.3 Vermietungsdienstleistungen

Grosse Nachfrage nach Vermietungs-Dienstleistungen

Rund 80 % der Zweitwohnungsbesitzer, die bereits bis anhin an Drittpersonen vermieten oder aber dies künftig beabsichtigen, wünschen sich einen Ausbau des Vermietungs-Dienstleistungsangebotes. Der Bedarf an entsprechenden Leistungen konnte im Erhebungsbogen näher spezifiziert werden. Vier Leistungsbereichen wurden abgefragt:

- Vermarktung
- Vermietungsadministration (Gästeanfragen, Buchung, etc.)
- Bereitstellung der Wohnung (Reinigung, Wäsche waschen, etc.)
- Gästebetreuung vor Ort (Schlüsselübergabe, Kontaktperson, etc.)

Tabelle 5 Bedarf nach Vermietungsdienstleistungen

Hauptwohnsitz	Anzahl Antw.	Vermarktung	Administration	Reinigung	Gästebetreuung
Wallis	16	31%	31%	19%	19%
Übrige Schweiz	75	55%	29%	40%	41%
Ausland	34	56%	47%	62%	53%
keine Angaben	2	50%	0%	0%	0%
Total	127	52%	34%	43%	41%

Bedarf nach Vermarktung Von den vier Leistungsbereichen besteht gemäss den Umfrageergebnissen bei der Vermarktung mit knapp über 50 % der grösste Bedarf. Die Umfragergebnisse für die Bereitstellung der Wohnung oder für die Gästebetreuung vor Ort liegen je rund 10 Prozentpunkte zurück. Für die Unterstützung bei der Administration plädiert in etwa jeder Dritte der Befragten. Doch auch dies sind immerhin noch 43 Personen, weshalb auch hier Handlungsbedarf besteht.

Es besteht also ein Bedürfnis, das Angebot an Vermietungs-Dienstleistungen auszubauen. Dieses Bedürfnis ist umso grösser, je weiter Bellwald vom Erstwohnsitz weg liegt. Exemplarisch zeigt sich dies beim Bedarf nach Reinigungs-Serviceleistungen. Von Seiten der ausländischen Zweitwohnungsbesitzer wünschen sich gut 60% ein entsprechendes Leistungsangebot, bei den Walliser Wohnungsbesitzern sind es nur gerade 19%.

Bereitschaft zur eigenen Mitarbeit vorhanden Die Bereitstellung von Vermietungsdienstleistungen scheiterte bis anhin teilweise daran, dass das hierfür notwendige Personal nicht gefunden werden konnte. In der Umfrage erkundigten wir uns deshalb auch danach, ob ein Interesse besteht, selber Vermietungsdienstleistungen anzubieten oder bei einem entsprechenden Anbieter mitzuwirken. 17 Personen haben die entsprechende Frage bejaht, 13 weitere Personen meldeten zumindest ihr eventuelles Interesse an.

Weiteres Vorgehen

In Absprache mit der Gemeinde Bellwald werden die Sportbahnen Bellwald und Bellwald Tourismus zur Problematik der "kalten Betten" ein Projekt entwickeln. Hierzu wird eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die von der Gemeinde Bellwald unterstützt und begleitet wird. Diese Arbeitsgruppe wird innerhalb von Bellwald alle Leistungsträger und Leistungserbringer weiter informieren.

Die Sportbahnen Bellwald prüft in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und Bellwald Tourismus ein eigenes Vermietungs-Dienstleistungsangebot aufzubauen. Mit den Personen, die in dieser Erhebung Interesse an einer Mitarbeit signalisiert haben, wird Kontakt aufgenommen.

Die Idee des Wohnungstausches ("Flat-Sharing") wird aktiv beworben und dabei insbesondere auf die diversen Internet-Portale aufmerksam gemacht, die sich auf den Wohnungstausch spezialisiert haben.

3.4 Gründe gegen Vermietung

Jene Befragten, die ihren Zweitwohnsitz bis anhin nicht an Drittpersonen vermietet haben und dies auch künftig nicht tun möchten, wurden nach den Gründen gefragt, die für sie dagegen sprechen. Die Auswertung von insgesamt 291 Antworten ergab folgendes Ergebnis:

Tabelle 6 Gründe gegen die Vermietung von Zweitwohnungen an Drittpersonen (n = 291)

Gründe gegen die Vermietung	Anzahl Nennungen		nach Herkunft der Besitzer		
	Total	in %	Wallis	Übrige CH	Ausland
Auch kurzfristige Verfügbarkeit des Zweitwohnsitzes	241	83%	71%	89%	70%
Schutz der eigenen Privatsphäre	196	67%	54%	66%	77%
Angst vor Schäden durch Mieter	114	39%	33%	40%	37%
Hoher Vermietungsaufwand	40	14%	8%	18%	3%
Ungenügendes Angebot an Vermietungsdienstleistungen	6	2%	4%	2%	0%
Ungenügende Rendite	19	7%	13%	8%	0%

Flexible Nutzung und Schutz von Privatsphäre

Der deutlich wichtigste Grund, der gegen eine Vermietung an Drittpersonen spricht, ist die flexible Verfügbarkeit des Zweitwohnsitzes (83 %), gefolgt vom Schutz der Privatsphäre (67 %). Mit 39 % ebenfalls gewichtig ist ferner die Angst vor Schäden. Die weiteren Gründe sind deutlich weniger bedeutend.

Als Kommentar wiesen 38 Befragte darauf hin, dass sie durch die Eigenbelegung bereits eine hohe Auslastung des Zweitwohnsitzes erzielen. Einzelne merkten ausserdem an, dass ihre Zweitwohnung zur Vermietung ungeeignet ist. Lediglich zwei Personen machen negative Erlebnisse mit früheren Mietern geltend, die sie von einer weiteren Fremdvermietung absehen lassen.

4 Wohnsitzerneuerung

Gut unterhaltene Liegenschaften sind ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung intakter Ortsbilder. Bei Zweitwohnungen, die vermietet werden, helfen angemessene Erneuerungsarbeiten zudem mit, den steigenden Wohnansprüchen gerecht zu werden. Der Gemeinde Bellwald ist es deshalb ein Anliegen, gute Rahmenbedingungen für Gebäudesanierungen zu schaffen. Um ein bedarfsgerechtes Unterstützungsangebot bereitstellen zu können, enthielt die Umfrage deshalb auch Fragen zur Wohnungserneuerung.

4.1 Renovationsbedarf

Renovation bei jedem vierten Zweitwohnsitz geprüft

Die Zweitwohnungsbesitzer wurden in der Umfrage danach gefragt, ob sie ihren Zweitwohnsitz demnächst zu renovieren beabsichtigen. Insgesamt wird in rund einem Viertel aller eingegangenen Antworten eine Renovation in Erwägung gezogen. Die Besitzverhältnisse spielen dabei kaum eine Rolle. Bei komplizierteren Besitzverhältnissen (Kollektivbesitz oder mehrere Besitzer) zeigt sich in etwa dieselbe Renovationsbereitschaft wie bei einfachen Besitzverhältnissen (Einzelperson, Paar). Hingegen fielen die Antworten je nach Nutzungsweise der Wohnung auffällig unterschiedlich aus:

Tabelle 7 Renovationsabsicht

Nutzungsweise der Zweitwohnung	Anz. Antw.	absolut				relativ			
		ja	evtl	nein	k. Antw.	ja	evtl	nein	k. Antw.
Nutzung ohne Fremdvermietung	281	26	35	209	11	9%	12%	74%	4%
Nutzung mit (beabsichtigter) Fremdvermietung	121	25	27	69	0	21%	22%	57%	0%
Total	411	52	64	282	13	13%	16%	69%	3%

Insgesamt ziehen 116 Zweitwohnungsbesitzer eine Wohnungsrenovation in Erwägung. Dabei zeigen vermietende Zweitwohnungsbesitzer rund doppelt so häufig Interesse an einer Gebäuderenovation wie jene ohne Fremdvermietung. Einen ersten Hinweis, welcher Art der Renovationsbedarf ist, gibt folgende Tabelle:

Tabelle 8 Art des Renovationsbedarfs

	energetische Erneuerung	sanitäre Erneuerung	anderer Bedarf
Renovationsbedarf: ja	29	16	24
Renovationsbedarf: eventuell	33	19	27
Total	62	35	51

Gut jede zweite (eventuell) beabsichtigte Renovation beinhaltet eine energetische Erneuerung. Eine sanitäre Erneuerung ist gut halb so häufig vorgesehen. Zweitwohnungsbesitzer, die einen andern Erneuerungsbedarf angeben, beabsichtigen unter anderem die Fassade zu renovieren, Malerarbeiten auszuführen, die Wohnungseinrichtung zu erneuern oder neue Bodenbeläge zu verlegen.

Weiteres Vorgehen

Für die Gebäuderenovation stehen etliche Förderinstrumente zur Verfügung. Mittels eines Informationsblattes informiert Bellwald über die wichtigsten Unterstützungsangebote. Ebenfalls ist vorgesehen, eine Übersicht zu den lokalen Leistungserbringern (Bau- und Handwerksbetriebe) zu erstellen.

Die Gemeinde Bellwald organisiert in Zusammenarbeit mit der Energieregion Goms, dem örtlichen Gewerbe und der Hochschule Luzern einen Energietag. Dieser findet am 21.05.2011 in der Mehrzweckhalle von Bellwald statt.

4.2 Wasserverbrauch

*Hohe Bereitschaft,
Wasser zu sparen*

Bei der Umfrage wurde eine spezifische Frage zum Wasserverbrauch gestellt. Dies hat folgenden Hintergrund: Aufgrund der starken Belegung herrschte in den letzten Jahren in Bellwald um die Weihnachts- und Neujahrstage wiederkehrend Wasserknappheit. Dieser Engpass beschränkte sich jeweils auf wenige Tage. Während der übrigen Zeit im Jahr weist die Wasserversorgung Überkapazitäten auf. Ein Kapazitätsausbau zur Sicherstellung der Wasserversorgung über die Festtage würde Investitionen von mehreren Hunderttausend Franken verursachen. Die Gemeinde sucht deshalb nach Alternativen. Eine Möglichkeit wäre ein vermehrter Einsatz wassersparender Technologien. Die Zweitwohnungsbesitzer wurden deshalb gefragt, ob sie bereit wären, auf wassersparende Armaturen umzurüsten, wenn die Gemeinde diese vergünstigt abgeben würde. 110 Zweitwohnungsbesitzer haben diese Frage bejaht, weitere 167 Zweitwohnungsbesitzer wären eventuell dazu bereit. Insgesamt enthalten somit 64% der Rückmeldungen positive Signale zu dieser Frage. Weitere Befragte haben angemerkt, dass sie bereits Wassersparmassnahmen getroffen haben.

Weiteres Vorgehen

Die Gemeinde spricht sich mit lokalen und regionalen Firmen ab und bietet nach Möglichkeit Wasserspararmaturen und ähnliches vergünstigt an. Anlässlich des Energietags vom 21.05.2011 wird hierzu näher informiert.

Wenn Wasserreserven knapp zu werden drohen, wird mit geeigneten Massnahmen zu einem sparsamen Umgang mit Wasser aufgerufen.

5 Rückmeldungen zu Ferienort Bellwald

Starkes Interesse an Bellwald

Viele der Zweitwohnungsbesitzer fühlen sich mit dem Ferienort Bellwald stark verbunden. Einen ersten Hinweis in diese Richtung gab bereits die bei dieser Erhebung erzielte Rücklaufquote von 58 %. Aber auch das Interesse an weiteren Informationen ist gross: 262 Befragte haben den Auswertungsbericht angefordert, was einem Anteil von 61 % entspricht.

familienfreundlicher Ferienort

Diesen Eindruck von Verbundenheit gegenüber Bellwald wird aber auch durch die Rückmeldungen zum Ferienort Bellwald bestätigt. Insgesamt 45 Befragte äussern sich spontan wertschätzend über Bellwald. Besonders oft hervorgehoben wird die Familienfreundlichkeit dieses Ferienortes.

Wandern

Nebst dieser grundsätzlich positiven Grundstimmung wurden auch einige Kritikpunkte an Bellwald geäussert. Diese sind im folgenden zusammengefasst:

Zahlreiche Rückmeldungen beziehen sich auf das (touristische) Leistungsangebot in Bellwald. Das meistgenannte Defizit sind die Wanderwege (16-mal erwähnt). Gewünscht wird vor allem ein verbessertes Angebot an Winterwanderwegen, vereinzelt auch eine bessere Markierung der Wanderwege.

Beim Wanderangebot ist das Problem erkannt. Bereits 2011 wird die Beschilderung in einer ersten Ertappe verbessert. Beim Winterwanderangebot ist ein Ausbau vorgesehen.

Preisniveau der Sportbahnen

Die Preise der Sportbahnen werden in 13 Rückmeldungen als zu teuer eingestuft. Teilweise wird ein schlechtes Preis-Leistungsverhältnis bemängelt, teilweise eine wenig familienfreundliche Preisgestaltung.

Die Zweitwohnungssituation in Bellwald bringt die Sportbahnen in eine schwierige Situation: Die hohe Zahl an Zweitwohnungen tragen zu einer hohen Spitzenbelastung zwischen Weihnachten und Neujahr bei. Doch die geringe Belegung im Jahresverlauf ("kalte Betten") führen bei den Sportbahnen zu einer tiefen Gesamtauslastung. Die Gemeinde Bellwald, die Sportbahnen sowie Bellwald Tourismus arbeiten deshalb gemeinsam am Ziel, die Belegung der Zweitwohnungen zu erhöhen, um damit insbesondere bei den Sportbahnen einen grösseren finanziellen Handlungsspielraum zu erhalten.

Die Sportbahnen planen, vermehrt auf Familien ausgerichtete Attraktionen zu erbringen.

Bautätigkeit

Mit 20 Nennungen ein gewichtiger Kritikpunkt ist die Bautätigkeit. Aufgrund der starken Bautätigkeit wird unter anderem befürchtet, dass Bellwald zunehmend seinen Charakter als Bergdorf einbüsst.

Die Gemeinde ist sich der Problematik der hohen Bautätigkeit und ihrer Folgen bewusst. Sie hat deshalb im September 2007 einen zweijährigen Baustopp erlassen ("Planungszone"). Während dieser Zeit schränkte die Gemeinde den Neubau von Zweitwohnungen mittels eines Kontingentierungs-Reglementes ein. Die Bautätigkeit der letzten Jahre rührte noch

vorwiegend von Baubewilligungen her, die vor dem Planungsstopp von 2007 erteilt worden sind. Seit 2009 beginnt nun aber das Kontingentierungs-Reglement zu greifen und den Zweitwohnungsbau einzuschränken. Zurzeit sind 16 Bauvorhaben auf einer Warteliste, da pro Jahr nur noch rund sechs bis acht Zweitwohnungen ohne Auflagen gebaut werden dürfen. Bewirtschaftete Zweitwohnungen, bei welchen eine Vermietungspflicht im Grundbuch vermerkt ist, sind von dieser Regelung nicht betroffen und können jederzeit gebaut werden.

Strassen und Wege

Weitere 17 Rückmeldungen gab es zu Strassen und Wege sowie zu deren Unterhalt. Namentlich folgende Sanierungsmassnahmen werden gewünscht:

- Strasse von Eggen zum Dorf: Strassenbelagsschäden (besonders bei Einmündung der Ried-Strasse), fehlendes Trottoir;
- Strasse vom Appartementhaus Ritti zum Dorf: Wunsch nach Trottoir, Beleuchtung und Verkehrsberuhigungsmassnahmen;
- Strasse im Gebiet Eschbach-Eggen: Verkehrsberuhigungsmassnahmen erwünscht;
- Strassenbeleuchtung Richtung Wilera erwünscht;
- Zubringerstrasse Richtung Sesselbahn bzw. Hotels Ambassador, Alte Gasse, Sport: Strassenbeleuchtung erwünscht;
- Fussweg von der Strasse Stei zum öffentlichen Parkplatz: Sanierungsbedarf und Wegbeleuchtung erwünscht;
- Verbindungsstrasse vom Zentrum zur Sesselbahn: besserer Unterhalt im Winter erwünscht (oft eisig).

Die Gemeinde hat viele der genannten Probleme erkannt. Teils ist deren Behebung bereits geplant (z.B. Strassenbeleuchtung im Bereich Hotel Ambassador), teils fehlt für die Problembeseitigung die finanziellen Mittel, teils betreffen die Rückmeldungen die Kantonsstrasse, die ausserhalb der Gemeindegrenze liegt (Strasse Eggen zum Dorf; Gebiet Eschbach-Eggen).

Vereinzelte Rückmeldungen betrafen die Gebühren, das Einkaufsangebot und die Abfallsituation, die von der Gemeinde ebenfalls zur Kenntnis genommen werden:

Gebühren

Acht Rückmeldungen gingen zu den Gebühren ein, die als zu hoch erachtet werden. Namentlich die Parkplatz-Ersatzabgabe wurde dreimal erwähnt.

Einkaufsangebot

Die Einkaufsmöglichkeiten werden von sieben der befragten Personen als eher bescheiden eingestuft.

Abfälle

Drei Wortmeldungen gingen zu den Entsorgungsstellen ein: Im Stei und im Bodmen bestehen demnach Probleme mit der Ordnung im Bereich des Abfallcontainers. Im Bereich des Spielplatzes bei der Mehrzweckhalle wird eine regelmässige Reinigung von den liegen gelassenen Abfällen gewünscht.