

Warme statt kalte Betten in der Leventina und im Bleniotal

In der Leventina und im Bleniotal werden Eigentümer zur Vermietung ihrer Zweit- und Ferienwohnungen motiviert und unterstützt. Auch der Bund beteiligt sich: Das Projekt gehört zu den Modellvorhaben nachhaltige Raumentwicklung.



Blick auf die Alp Pian Segno im Bleniotal.

Bild: C. Bernasconi, OTR Blenio

In den von Abwanderung betroffenen Gebieten des nördlichen Tessins stehen immer mehr Wohnungen leer. Manche davon werden in Zweitwohnungen umgewandelt, die meistens nur von den Eigentümern genutzt werden. Zusammen mit schon bestehenden, aber bislang ebenfalls kaum an Dritte vermarktetten Ferienwohnungen stellen sie ein erhebliches touristisches Potenzial dar. Um dieses schlummernde Potenzial zu wecken, lancierten der Regionalentwicklungsverband «Ente regionale per lo sviluppo del Bellinzonese e Valli» (ers-bv), die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) und die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) das Modellvorhaben «Aktivierung des Zweitwohnungspotenzials Bellinzonese e Valli». Projektleiter Raffaele de Rosa erklärt: «Die Grundidee bestand darin, das schlummernde Potenzial der Zweitwohnungen innerhalb der Bauzonen zu aktivieren und dadurch eine für Dritte zugängliche Bewirtschaftungsinfrastruktur aufzubauen.» Ziel war es also, bislang kalte in warme Betten umzuwandeln und so die touristische Wertschöpfung zu erhöhen.

Als wichtigen Nebeneffekt erhofften sich die Initianten, die Zusammenarbeit zwischen den involvierten Akteurinnen und Akteuren aus Hotellerie, Parahotellerie, Gemeinden, Tourismusorganisationen und kantonalen Ämtern weiter anzukurbeln. Nicht zuletzt sollten im Hinblick auf die Erhaltung der Gotthardbahn-Bergstrecke nach der Eröffnung des Gotthard-Basistunnels neue touristische Angebote entwickelt werden.

Potenzial von 1500 Betten

Zu Beginn des Projekts, im September 2014, wurden die Bedürfnisse abgeklärt und die Situation analysiert. Rund 3340 Eigentümerinnen und Eigentümer von Zweitwohnungen in 14 Gemeinden der oberen Leventina und des Bleniotals erhielten zu diesem Zweck einen Fragebogen, den gut 1650, also rund die Hälfte der Befragten, beantworteten. 287 oder 17 Prozent der Antwortenden bekundeten Interesse daran, ihre Zweitwohnung an Dritte zu vermieten. Bei einem durchschnittlichen Angebot von fünf Betten pro Wohnung zeichnete sich damit ein Potenzial zur Nutzung von rund 1500 kalten Betten ab. Annähernd

die Hälfte der Vermietungswilligen signalisierte Bereitschaft, die Wohnung das ganze Jahr zur Vermietung freizugeben. Die Übrigen zeigten sich an einer befristeten Vermietung von durchschnittlich zehn Wochen pro Jahr interessiert.

Jene Besitzerinnen und Besitzer, die ihre Zweitwohnung nicht weitervermieteten wollten, begründeten dies mit dem Wunsch, jederzeit über die eigene Wohnung verfügen zu können. Weitere Argumente waren der Schutz der Privatsphäre und die Angst vor ungedeckten Schäden durch Mieterinnen und Mieter. Die Auswertung der Umfrage zeigte weiter, dass die Vermietungsbereitschaft in jenen Orten am grössten ist, die bereits über eine touristische Infrastruktur mit Seilbahnen und einem Skigebiet verfügen. Dies trifft vor allem auf Airolo (mit dem Skigebiet Airolo Pescium), Faido (mit dem Skigebiet Cari), Blenio (mit dem nordischen Skizentrum Campo Blenio) und Acquarossa (mit Nara) zu. Die Vermietungsbereitschaft hängt auch wesentlich von der Möglichkeit zur Inanspruchnahme professioneller externer Unterstützung ab. Die Vermietungswilligen wünschen solche Dienste sowohl bei der Promotion als auch der Administration und Bewirtschaftung ihrer Ferienwohnung, und zwar von der Ausschreibung auf Buchungsplattformen über die Reservation, die Gästeaufnahme und -betreuung bis hin zur Reinigung und zum Unterhalt.

Pragmatischer Aktionsplan

Parallel zur Umfrage evaluierten die Projektverantwortlichen deshalb Geschäftsmodelle für die gewünschten Dienstleistungen. Die ursprüngliche Idee, eine eigenständige Vermietungsagentur aufzubauen, rückte aufgrund wirtschaftlicher Bedenken schnell wieder in den Hintergrund. «Eine solche Agentur liesse sich bestenfalls nach mehrjähriger Aufbauarbeit und mit einem Portfolio von mehreren Hundert Zweitwohnungen erfolgreich betreiben», gibt de Rosa zu bedenken. Stattdessen erarbeitete das Projektteam einen pragmatischen Aktionsplan, der nun über den Projektab-

schluss hinaus umgesetzt wird. Der ers-bv und die regionale Tourismusorganisation «Bellinzone e Alto Ticino» (otr bat) haben ein Dossier erstellt, das auf der Website www.ers-bv.ch verfügbar ist. Die vermietungswilligen Zweitwohneigentümerinnen und -eigentümer finden darin alle notwendigen Informationen und Links, etwa zu den Buchungsplattformen von Interhome, E-Domizil und Airbnb sowie zu professionellen Immobiliendienstleistern im Ferienwohnungssegment. Zudem stehen ihnen zur Erstellung professioneller Unterlagen (Fotos, Texte, Übersetzungen, Klassifizierung usw.) Fachkräfte der otr bat beratend zur Seite.

Finanzieller Anreiz von 200 Franken

Als Anreiz zur Erstellung eines eigenen Dossiers erhalten die Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen des Modellvorhabens eine kleine finanzielle Entschädigung von jeweils 200 Franken. Mehrere Dutzend Zweitwohnungsbesitzerinnen und -besitzer haben inzwischen das Dossier konsultiert und sich die Informationen von der Website beschafft. Einige haben ihre Zweitwohnung bereits auch zur Vermietung im Internet aufgeschaltet. Das Modellvorhaben «Aktivierung des Zweitwohnungspotenzials Bellinzone e Valli» hat zudem über die Grenzen hinaus Aufmerksamkeit erregt und Nachahmer gefunden. Nach ähnlichem Modell sollen nun auch im Kanton Graubünden kalte in warme Betten verwandelt werden (siehe Text auf Seite 34). Mit der SAB hat der ers-bv mittlerweile ein Folgeprojekt lanciert. «Es geht dabei um neue Formen der Zusammenarbeit zwischen den Akteuren im Tourismus, also zwischen Destinationen, Hoteliers, Gastronomen, Seilbahnen», sagt de Rosa.

Bund und Gemeinden teilen Kosten

In das Modellvorhaben sind rund 150 000 Franken geflossen. Die Hälfte davon übernahm der Bund, die andere teilten sich der ers-bv und die beteiligten Gemeinden. Seitens des Bundes beteiligen sich acht Bundesämter an der Finanzierung der Modellvorhaben. Auch Gelder der neuen Regionalpolitik fließen in den Finanzierungspool. Die bei der operativen Umsetzung des Aktionsplans anfallenden Kosten übernehmen der ers-bv und die otr bat gemeinsam.

Pirmin Schilliger

Der Artikel ist in regioS, dem Magazin zur Regionalentwicklung, erschienen

RÉSUMÉ

Transformer les lits froids en lits chauds

Le projet «Activation du potentiel des résidences secondaires dans la Léventine et le val Blenio», dirigé par le Bureau régional pour le développement de la région Bellinzone et vallées (ERS-BV), a été conçu pour répondre à l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires. Soutenu par la Confédération dans le cadre des projets modèles pour un développement territorial durable 2014-2018, il vise à motiver les propriétaires de résidences secondaires ou de vacances dans la Léventine et le val Blenio à les louer à des tiers lorsqu'ils ne les utilisent pas eux-mêmes. Une enquête réalisée au début du projet a montré que 287 propriétaires ont manifesté leur intérêt pour la mise en location. Un potentiel d'utilisation d'environ 1500 lits s'est donc dessiné dans les 14 communes étudiées. Les propriétaires disposés à louer souhaitaient toutefois un soutien professionnel à l'activité de location, tant pour la promotion que pour l'administration et la gestion des logements de vacances. L'idée originale du projet, qui consistait à créer une agence de location autonome, est rapidement passée à l'arrière-plan pour des raisons économiques. A sa place, l'équipe de projet a élaboré un plan d'action pragmatique qui sera aussi mis en œuvre au-delà de la fin du projet. L'ERS-BV et l'Organisation touristique régionale Bellinzone et Haut-Tessin (OTR BAT) fournissent maintenant différents services pour soutenir les propriétaires de résidences secondaires disposés à les louer et les aident à les commercialiser de façon professionnelle. Quelques-unes des 287 résidences secondaires recensées dans le projet sont déjà proposées à la location. Environ 150 000 francs, auxquels la Confédération a participé pour moitié, ont été alloués à ce projet modèle. Selon un modèle analogue, il est également prévu de transformer des lits froids en lits chauds dans le canton des Grisons.

www.ers-bv.ch

www.projetsmodeles.ch

RIASSUNTO

Trasformare i letti «freddi» in letti «caldi»

Il progetto intitolato «Attivazione del potenziale legato alle residenze secondarie nella Leventina e nella Valle di Blenio», coordinato dall'Ente regionale per lo sviluppo del Bellinzone e Valli (ERS-BV), è nato in risposta all'accettazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie. Sostenuto dalla Confederazione nell'ambito dei progetti modello Sviluppo sostenibile del territorio 2014-2018, mira a motivare i proprietari di case secondarie o di vacanza in Leventina e nella Valle di Blenio ad affittare a terzi le abitazioni non occupate. Da un sondaggio condotto a inizio progetto è risultato che 287 proprietari si sono dichiarati disposti a mettere in affitto la propria residenza secondaria.

Nei 14 comuni considerati è stato individuato un potenziale di circa 1500 posti letto inutilizzati. I proprietari interessati hanno però auspicato un supporto professionale sia per la promozione che per l'amministrazione e la gestione delle abitazioni destinate all'affitto. L'idea iniziale di creare un'agenzia di locazione autonoma è stata rapidamente abbandonata per motivi economici. Il team di progetto ha preferito elaborare un piano d'azione pragmatico che verrà portato avanti anche una volta concluso il progetto. L'ERS-BV e l'organizzazione turistica regionale del Bellinzone e Alto Ticino (OTR BAT) sostengono i proprietari di residenze secondarie fornendo loro vari servizi e un supporto professionale a livello di marketing e di commercializzazione. Nel frattempo alcune delle 287 abitazioni secondarie sono state inserite nell'elenco delle residenze affittabili. Il progetto ha ottenuto un finanziamento di circa 150 000 franchi, di cui la metà a carico della Confederazione. Dal canto suo, il Cantone dei Grigioni prevede di adottare un modello analogo per trasformare i letti «freddi» in letti «caldi».

www.ers-bv.ch

www.progettimodello.ch

Weitere Informationen unter:

www.ers-bv.ch

www.modellvorhaben.ch