



Kanton Graubünden

Gemeinde La Punt Chamues-ch

Teilrevision Baugesetz

**Förderung des Erst- und Beschränkung des
Zweitwohnungsbaus**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde La Punt Chamues-ch

Kontaktpersonen: Herr Jakob Stieger, Gemeindepräsident
Herr Urs Niederegger, Gemeindeschreiber

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur
Orlando Menghini, Projektleiter
081 / 258 34 44; o.menghini@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeiter
081 / 258 34 78; d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: März 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	2
1.1	Ausgangslage und Inhalt der vorliegenden Revision	2
1.2	Notwendigkeit einer Regelung, Zielsetzungen	2
1.3	Planungszone	3
2	Verfahren	3
2.1	Vorprüfung	3
2.2	Information und Mitwirkung	4
3	Grundlagen	5
3.1	Kantonaler Richtplan (RIP2000)	5
3.2	Regionaler Richtplan Zweitwohnungsbau Oberengadin	6
3.3	Wohnungsbau in La Punt Chamues-ch	6
3.3.1	Begriffe zu den Grundlagen	6
3.3.2	Längerfristige Entwicklung	7
3.3.3	Mittlerer jährlicher Zuwachs	7
3.3.4	Wohnungsbestand 2009	8
4	Ansatz der Regelung Zweitwohnungsbau	9
4.1	Grundsätzliche Aspekte des Zweitwohnungsbaus	9
4.2	Ansatz: Beschränkung und Förderung	9
5	Baugesetz	10
5.1	Erstwohnanteilsregelung	10
5.2	Kontingentierung	11
5.3	Lenkungsabgabe	11
5.4	Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen	12
6	Erfüllung Vorgaben übergeordnete Richtplanung	13
6.1	Beschränkung Zweitwohnungsbau	13
6.1.1	Zielgrösse kantonaler Richtplan: Beschränkung auf 30 % der bisherigen Entwicklung	13
6.2	Förderung von Erstwohnungen	13
6.2.1	Erstwohnungsanteilsregelung	13
6.2.2	Lenkungsabgaben	13
6.3	Altrechtliche Wohnungen	14
6.4	Fazit	14

Anhang: Erhebung über den Stand und die Entwicklung von Erst- und Zweitwohnungen

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage und Inhalt der vorliegenden Revision

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch hat im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung im Jahr 2007 (von der Regierung genehmigt am 7.10.2008) sämtliche Planungsmittel aufgearbeitet und aktualisiert. Das Baugesetz wurde auf das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sowie die Raumplanungsverordnung (KRVO) abgestimmt. Zu diesem Zeitpunkt waren weder der kantonale Richtplan Erst- und Zweitwohnungen noch der regionale Richtplan Zweitwohnungsbau Oberengadin in Kraft. Der bis dahin im kommunalen Baugesetz festgelegte Erstwohnungsanteil wurde im Rahmen der Revision von 30% auf 50% erhöht. Allerdings kann der Erstwohnungsanteil mit einer Ersatzabgabe abgegolten werden und muss nicht real erfüllt werden. Gleichzeitig wurde eine Beschränkung des Zweitwohnungsbaus mit einem jährlichen Kontingent von 600 m² BGF eingeführt.

Mit der vorliegenden Revision erfolgt hauptsächlich eine Anpassung und Ergänzung der bestehenden baugesetzlichen Bestimmungen betreffend Erst- und Zweitwohnungsbau. Diese Revision wird nötig, da sowohl der regionale als auch der kantonale Richtplan verbindliche Vorgaben zur Regelung des Zweitwohnungsbaus enthalten, welche im kommunalen Baugesetz der Gemeinde La Punt Chamues-ch noch nicht oder nur ungenügend umgesetzt sind.

Aufgrund der Neuorganisation der Baukommission wird des Weiteren der entsprechende Baugesetzartikel geringfügig angepasst.

1.2 Notwendigkeit einer Regelung, Zielsetzungen

Aufgrund der manchenorts grossen Zweitwohnungsbautätigkeit ist das Thema Zweitwohnungsbau sowohl beim Kanton wie auch bei den Tourismusgemeinden seit einigen Jahren Gegenstand von Richt- und Nutzungsplanungen. In der Gemeinde La Punt Chamues-ch besteht bereits seit Jahrzehnten ein sehr hoher Zweitwohnungsanteil am Gesamtbestand von ca. 70%. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes zwischen 2000 und 2009 zeigt einen Anstieg des Zweitwohnungsanteils von 70% auf 74%. Unter Berücksichtigung der Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen betrug der Zuwachs an Zweitwohnungen 178, jener der Erstwohnungen aber lediglich 24 Einheiten. Vom Bestand von 804 Zweitwohnungen im Jahr 2009 waren rund 170 (20%) touristisch bewirtschaftet. Die Bauzonenreserven in der Gemeinde La Punt Chamues-ch sind eher gering, was den Umnutzungsdruck von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen zusätzlich erhöht.

Die negativen Auswirkungen eines unkontrollierten Zweitwohnungsbaus sind aufgrund der langjährigen Erfahrungen in den Bündner Tourismusregionen bekannt:

- ☐ Rascher Verbrauch der endlichen Baulandreserven.
- ☐ Reduktion der Werte von Landschaft und Ortsbilder.

- ☐ Steigerung der Bodenpreise.
- ☐ Verknappung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige.
- ☐ Verdrängung des Gewerbes.
- ☐ Gefährdung der Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit der Destination durch den Rückgang der Übernachtungszahlen im Gastgewerbe und der Frequenzen bei den Bergbahnen.

Aufgrund dieser Gegebenheiten erachtet es die Gemeinde weiterhin als notwendig, den Zweitwohnungsbau durch geeignete baugesetzliche Bestimmungen zu beschränken bzw. zu lenken. Der Handlungsbedarf wird auch von den übergeordneten Richtplanungen (siehe Kapitel 3.1 und 3.2) aufgezeigt und die Gemeinde La Punt Chamues-ch zu Massnahmen angewiesen. Um eine optimale Umsetzung der richtplanerischen Vorgaben sowie eine möglichst hohe Zielerreichung sicherzustellen, revidiert und ergänzt die Gemeinde deshalb die bestehende Regelung zum Erst- und Zweitwohnungsbau. Mit der Revision sollen dabei folgende Ziele erreicht werden:

- ☐ Abstimmung des Baugesetzes auf die regionalen und kantonalen Richtplanvorgaben bezüglich Erst- und Zweitwohnungsbau.
- ☐ Einschränkung der Produktion von Zweitwohnungen, bzw. Verhinderung, dass eine solche übermässig stattfindet.
- ☐ Sicherung eines Angebots an wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Ortsansässige und Personal.
- ☐ Stützung der Hotellerie und der touristischen Infrastruktur.

1.3 Planungszone

Mit Rücksicht auf die laufende Teilrevision des Baugesetzes und zur Erreichung der obigen Zielsetzungen hat der Gemeindevorstand am 17. Februar 2011 über das gesamte Gemeindegebiet eine Planungszone erlassen mit dem Ziel, den Erstwohnungsbau zu fördern und den Zweitwohnungsbau einzuschränken.

2 Verfahren

2.1 Vorprüfung

Die Teilrevision des Baugesetzes bezüglich Erst- und Zweitwohnungsbau wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Vorprüfungsbericht vom 27. Januar 2011 hat das ARE zum Revisionsprojekt Stellung genommen. Nebst verschiedenen

Empfehlungen wurden im wesentlichen die nachfolgenden Feststellungen, Anweisungen und Anregungen angebracht:

- ☐ Es kann davon ausgegangen werden, dass mit den vorgesehenen Massnahmen eine spürbare Reduktion der Zweitwohnungsproduktion einhergeht.
- ☐ Das Erhebungsblatt des ARE zum Controlling der Erst- und Zweitwohnungsentwicklung und der touristischen Beherbergung ist auszufüllen und dem ARE zuzustellen.
- ☐ Gemäss regionalem Richtplan Zweitwohnungsbau Oberengadin wird der Gemeinde ein Zweitwohnungskontingent von jährlich 500 m² BGF zugeteilt. Gemäss kantonalem Richtplan Erst- und Zweitwohnungen ergibt sich das Kontingent jedoch aufgrund der Zielgrösse von 30- 50% der durchschnittlich in den letzten 5 – 10 Jahren entstandenen unbewirtschafteten Zweitwohnungen. Eine Anpassung des regionalen Richtplanes ist deshalb nicht auszuschliessen.
- ☐ Der Gemeinde wird empfohlen, die Befreiung von Umnutzungen altrechtlicher Wohnungen von der Kontingentierung, nicht aber von der Erstwohnungsanteilsregelung zu prüfen.

Die Anregungen des Kantons wurden bei der Überarbeitung im wesentlichen berücksichtigt mit folgender Ausnahme:

- ☐ Die Gemeinde hält an der Befreiung von altrechtlichen Wohnungen von der Erstwohnungs- und Kontingentierungsregelung fest. Als altrechtlich gelten dabei jene Wohnungen, welche vor dem 28. Januar 1992 von der Gemeinde bewilligt wurden. Für die Umnutzung aller später entstandenen Wohnflächen, welche auf Grund einer gesetzlichen Vorschrift bzw. einer entsprechenden Baubewilligung von Ortsansässigen genutzt werden müssen (Erstwohnungen) ist ein entsprechendes Kontingent nötig sowie die Ersatzabgabe zu leisten.

2.2 Information und Mitwirkung

Die Teilrevision des Baugesetzes wird gestützt auf Art. 13 KRVO öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit haben die Interessierten Gelegenheit, sich mit dem Gesetz auseinanderzusetzen sowie Vorschläge und Einwendungen zu Händen des Gemeindevorstandes einzureichen. Somit kann die gesetzlich geforderte Mitwirkung der Bevölkerung als erfüllt betrachtet werden.

3 Grundlagen

3.1 Kantonaler Richtplan (RIP2000)

Im November 2009 ist der „kantonale Richtplan Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ von der Regierung beschlossen worden. Ein wesentliches Merkmal dieses Teilrichtplans ist die Anforderung an eine regional abgestimmte Regelung. So sind die Regionen neu verpflichtet, für die im RIP2000 bezeichneten Tourismusräume bis 2011 für eine teilträumlich differenzierte Lösung zu sorgen, bzw. diese in ihren Richtplänen festzulegen. Der RIP2000 bezeichnet die Gemeinden mit Handlungsbedarf. Gemäss RIP2000 gehört der Tourismusraum La Punt Chamues-ch zu den Gebieten mit Handlungsbedarf. Bis spätestens Mitte 2013 haben die betroffenen Gemeinden gesetzliche Lösungen in ihren Ortsplanungen zu verankern.

Der RIP2000 verlangt von den betroffenen Gemeinden den Erlass eines massgeschneider-ten Massnahmenpakets in folgenden Bereichen:

☐ **Preisgünstiger Wohnraum für die einheimische Bevölkerung**

Die Gemeinden sind aufgefordert, im Bedarfsfall ein Massnahmenpaket zugunsten des Wohnungsbaus für die einheimische Bevölkerung zu erlassen.

☐ **Förderung von bewirtschafteten Zweitwohnungen (warme Betten)**

Bewirtschaftete Zweitwohnungen, die über längere Zeiträume von Gästen belegt werden (warme Betten), sind zu fördern. Dies im Gegensatz zu den nicht bewirtschafteten Zweitwohnungen (kalte Betten).

☐ **Lenkung der unbewirtschafteten Zweitwohnungen (kalte Betten)**

Der jährliche Zuwachs an unbewirtschafteten Zweitwohnungen ist auf eine Zielgrösse von 30% des Durchschnitts der letzten 5 bis 10 Jahre zu beschränken. Eine Überschreitung dieses Masses bis max. 50% ist nur möglich wenn im Rahmen einer Regionalen Richtplanung entsprechende tourismusraumspezifische und kommunale Besonderheiten beigebracht werden können, welche eine Erhöhung des Zweitwohnungsanteils begründen. Bewirtschaftete Zweitwohnungen (warme Betten) sind von diesen Zielen ausgenommen. Die geforderten Beschränkungen haben die Gemeinden bis Mitte 2013 umzusetzen.

☐ **Auswirkungen auf bestehende altrechtliche Erstwohnungen berücksichtigen**

Einschränkungsmassnahmen im Bereich der Zweitwohnungen können Auswirkungen auf bestehende altrechtliche Erstwohnungen haben (Verlagerungseffekt innerhalb des Ortes oder der Region). Dies ist bei der Festlegung der Ziele und Massnahmen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch verfügt bereits über baugesetzliche Bestimmungen zur Förderung des Erst- und Beschränkung des Zweitwohnungsbaus. Wie bereits erwähnt wurden diese noch vor dem Inkrafttreten des kantonalen Richtplanes Erst- und Zweitwohnungen bzw. vor dem regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau Oberengadin erlassen. Im Baugesetz sind wie bisher sowohl eine Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung und neu auch eine Lenkungsabgabe vorgesehen. Die Höhe des Kontingentes richtet sich dabei nach den Vorgaben des Regionalen Richtplans (siehe folgendes Kapitel).

3.2 Regionaler Richtplan Zweitwohnungsbau Oberengadin

Auslöser für die Erarbeitung des regionalen Richtplans war die Initiative zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus, welche am 5. Juni 2005 von sämtlichen Oberengadiner Gemeinden angenommen wurde. Der Richtplan stellt insofern eine Umsetzung dieser Initiative dar.

Im Regionalen Richtplan Zweitwohnungen Oberengadin (von der Regierung am 24. Februar 2009 mit RB Nr. 168 genehmigt) sind im Wesentlichen folgende Leitüberlegungen enthalten:

- ☐ Der Bau von Zweitwohnungen wird im Kreis Oberengadin durch ein jährliches Gesamtkontingent von maximal 12'000 m² BGF eingeschränkt (gemäss Initiativtext).
- ☐ Bei der Kontingentsvergabe ist Ortsansässigen Priorität einzuräumen.
- ☐ Die Erstwohnungsnutzung ist zu fördern.

Des Weiteren enthält der Richtplan verbindliche Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus. Diese sind als Minimalvorschriften zu verstehen und können von den Gemeinden verschärft werden. In Artikel 6 der Vorschriften wird das jährliche Gesamtkontingent von 12'000 m² auf die einzelnen Gemeinden aufgeteilt. Auf die Gemeinde La Punt Chamues-ch entfallen 500 m² BGF. Der Regionale Richtplan unterscheidet dabei nicht zwischen bewirtschafteten und unbewirtschafteten Zweitwohnungen. Das Kontingent bezieht sich somit auf sämtliche Zweitwohnungen, unabhängig von deren Bewirtschaftungsart.

3.3 Wohnungsbau in La Punt Chamues-ch

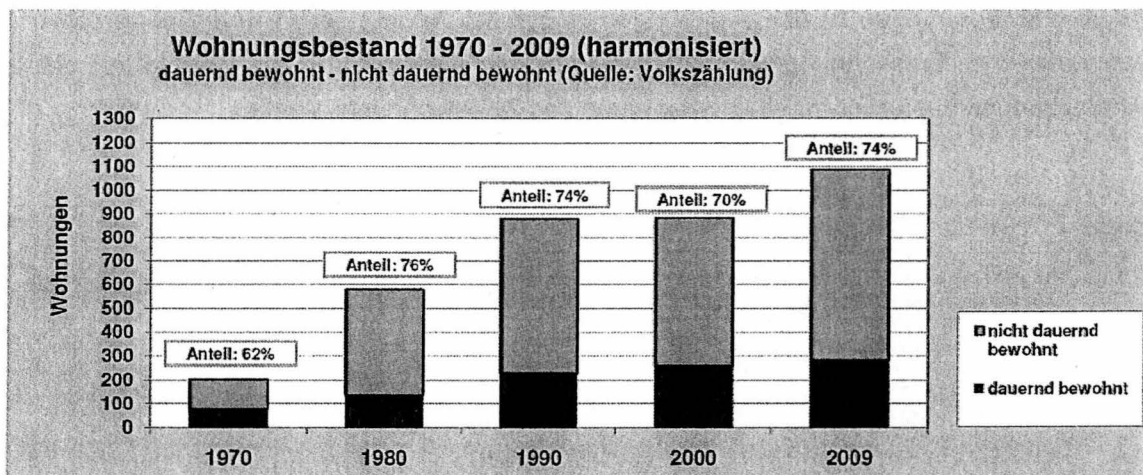
3.3.1 Begriffe zu den Grundlagen

In den Statistiken des Bundes wird von „nicht dauernd bewohnten Wohnungen“ gesprochen, was, etwas vereinfacht, synonym mit dem Begriff der Zweitwohnung verwendet werden kann. Unter dem Begriff „Zweitwohnungen“ fallen alle Wohnungen, die von ihren Eigentümern selbst benutzt oder für kürzere oder längere Zeit vermietet werden, aber vom Eigentümer weder dauernd bewohnt noch als dessen zivilrechtlicher Wohnsitz gelten. Aus der Statistik direkt ermittelbar sind indes nur die „dauernd bewohnten Wohnungen“.

Die in der Statistik als „nicht dauernd bewohnte Wohnungen“ ausgewiesenen Wohnungen sind in Tourismusorten grösstenteils Zweitwohnungen. Nicht unterschieden werden kann dabei zwischen den nicht bewirtschafteten und den touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen. Unter die Zweitwohnungen fallen nicht nur Ferien- und Wochenendwohnungen, sondern auch Wohnungen in Aparthotels und Firmenwohnungen für Angestellte für eine begrenzte Zeit.

3.3.2 Längerfristige Entwicklung¹

Abb. 1: Wohnungsbestand La Punt Chamues-ch 1970 – 2009



Die Gemeinde La Punt Chamues-ch weist bereits seit den 70er Jahren einen sehr hohen Zweitwohnungsanteil auf. Seit dem Jahr 2000 ist allerdings ein merklicher Zuwachs von Zweitwohnungen eingetreten (+178 Wohnungen), während die Anzahl Erstwohnungen nur geringfügig zugenommen hat (+24 Wohnungen). Es sind deshalb Massnahmen zur Verhinderung eines weiteren Auseinanderdriftens des Erst- und Zweitwohnungsanteils zu ergreifen bzw. bestehende Massnahmen zu optimieren.

3.3.3 Mittlerer jährlicher Zuwachs²

Zwischen 2001 und 2009 betrug der durchschnittliche jährliche Zuwachs an Wohnungen in der Gemeinde La Punt Chamues-ch +22 Einheiten, davon waren rund 60% Zweitwohnungen. Diese Entwicklung führte zu einem Anstieg des Zweitwohnungsanteils am Gesamtwohnungsbestand in der Gemeinde La Punt Chamues-ch.

¹ Für die Analyse der Entwicklung der Zweitwohnungen über die längere Zeitspanne (1970 – 1990) muss auf die Angaben aus der Gebäude- und Wohnungserhebung der Volkszählung zurückgegriffen werden. Ab dem Jahr 2000 stehen die Daten der „Erhebung über den Stand und die Entwicklung von Erst- und Zweitwohnungen“ zur Verfügung.

² Gemäss „Erhebung über den Stand und die Entwicklung von Erst- und Zweitwohnungen“, siehe Anhang.

3.3.4 Wohnungsbestand 2009

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch zählt im Jahr 2009 insgesamt rund 1'100 Wohnungen, davon sind:

- 282 Wohnungen bzw. 26 % Erstwohnungen.
- 170 Wohnungen bzw. 16 % sind bewirtschaftete Zweitwohnungen.
- 634 Wohnungen bzw. 58 % sind nicht bewirtschaftete Zweitwohnungen.

In den Jahren 2001 – 2009 sind 121 Zweitwohnungen erstellt worden (Neubauten), das sind jährlich durchschnittlich 13 Einheiten. Zusätzlich wurden jährlich durchschnittlich 6 altrechtliche Wohnungen zu Zweitwohnungen umgenutzt. Andererseits wurden keine Zweitwohnungen zu Erstwohnungen umgenutzt. Nebst der starken Neubautätigkeit führen diese Umnutzungen zusätzlich zu einer Steigerung des Zweitwohnungsanteils.

Fazit:

- ☐ Der Anteil an Zweitwohnungen in der Gemeinde La Punt Chamues-ch ist bereits seit Jahrzehnten relativ hoch.
- ☐ Mit 16% ist der Anteil an bewirtschafteten Zweitwohnungen vergleichsweise hoch.
- ☐ Zwischen 2000 und 2009 ist der Anteil an Zweitwohnungen merklich gestiegen. Eine Regulierung ist deshalb gerechtfertigt.
- ☐ Aufgrund der bescheidenen Bauzonenreserven ist der Umnutzungsdruck von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen besonders hoch.

4 Ansatz der Regelung Zweitwohnungsbau

4.1 Grundsätzliche Aspekte des Zweitwohnungsbaus

Das Wirtschaftsforum Graubünden hat in einer Problemanalyse die Situation des Zweitwohnungsbaus in Graubünden aufgearbeitet und Möglichkeiten für eine neue Zweitwohnungspolitik skizziert³. In dieser Grundlage wird zum einen die wirtschaftliche Bedeutung von Zweitwohnungen für Tourismusorte aufgezeigt, zum anderen werden aber auch die negativen Auswirkungen des Zweitwohnungsbaus dargelegt. Diese Überlegungen haben teils auch Eingang in den „kantonale Richtplan Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ gefunden.

Der unkontrollierte Zweitwohnungsbau führt letztlich zu einer Verschlechterung der touristischen Attraktivität eines Ortes. Dies ist auch aus wirtschaftlicher Sicht nicht nachhaltig. Bei der Frage der Regelung des Zweitwohnungsbaus sind zwei Seiten zu berücksichtigen:

- ❑ Wertschöpfende Seite (positive Effekte) z.B.: Wertschöpfung in der Bau- und Immobilienwirtschaft, Steuereinnahmen, Wertschöpfung in der Tourismusbranche.
- ❑ Wertvernichtende Seite (negative Effekte) z.B.: Bodenverbrauch, Umnutzungsdruck Hotellerie, steigende Spanne zwischen Spitzen- und Basisnachfrage, Problematik Infrastruktur- und Angebotserhaltung.

4.2 Ansatz: Beschränkung und Förderung

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch strebt eine gesamthafte Lösung an, und beabsichtigt mit der Regelung zum einen den Zweitwohnungsbau vorsorglich im Sinne der gewünschten Entwicklung zu lenken und zum anderen die Zweitwohnungsnachfrage so zu nutzen, um das Erstwohnungsangebot und die Hotellerie zu fördern.

Mit dem Ansatz wird zum einen der Bautätigkeit im Zweitwohnungsbau entgegengewirkt (**Beschränkungselement**). Zum anderen wird diese Nachfrage nach Zweitwohnungen aber so genutzt, dass damit ein Beitrag zur Sicherung an wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Ortsansässige geleistet wird und die Möglichkeit besteht, die Hotellerie und den Tourismus zu stützen (**Fördererelemente**). Ziel dieser Kombination aus Beschränkung – Umlenkung – Förderung ist die Steuerung der Zweitwohnungsnachfrage und die Nutzung derselben zugunsten einer auf die Gemeinde La Punt Chamues-ch abgestimmten, zweckmässigen ortsbaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung.

³ Wirtschaftsforum Graubünden 2006: Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik. Problemanalyse und Diskussionsvorschläge für eine wertschöpfungsorientierte Zweitwohnungspolitik in Graubünden.

5 Baugesetz

Im rechtskräftigen Baugesetz der Gemeinde La Punt Chamues-ch vom 18. Dezember 2007 wird in den Artikeln 45 bis 55 der Erst- und Zweitwohnungsbau geregelt. Mit der vorliegenden Revision werden diese durch die neuen Artikel 45 bis 55.8 abgelöst. Gewisse Bestimmungen werden dabei vom bestehenden Baugesetz übernommen oder lediglich ergänzt. Die Revision der Bestimmungen zum Erst- und Zweitwohnungsbau stellt vor allem eine Anpassung an die übergeordneten Richtplanvorgaben, insbesondere jene des regionalen Richtplanes dar. Im Folgenden wird kurz auf den Regelungsansatz sowie auf einzelne Bestimmungen eingegangen:

Der Regelungsansatz umfasst folgende Elemente:

- ☐ Erstwohnungsanteilsregelung
- ☐ Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus
- ☐ Lenkungsabgabe auf neue Zweitwohnungen

Gegenüber den bisherigen Bestimmungen ist der Erstwohnungsanteil neu real zu erfüllen und kann nicht mehr durch die Leistung einer Ersatzabgabe abgegolten werden. Zusätzlich wird im Sinne einer ergänzenden Massnahme zur Förderung von Wohnraum für Ortsansässige sowie zur Unterstützung von Hotellerie und touristischen Infrastrukturanlagen die Lenkungsabgabe auf neue Zweitwohnungen neu eingeführt. Im Baugesetz der Gemeinde wird in Analogie zum regionalen Richtplan auf eine Unterscheidung zwischen bewirtschafteten und unbewirtschafteten Zweitwohnungen verzichtet. Es unterliegen demnach auch bewirtschaftete Zweitwohnungen der Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung sowie der Lenkungsabgabe.

5.1 Erstwohnanteilsregelung

Beim Bau von neuen Wohnungen ist 50 % der realisierten BGF (Erstwohnungsanteil) als Erstwohnungen zu nutzen (Art. 55).

- ☐ Erstwohnungen unterliegen einer Nutzungspflicht und müssen dauernd entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden (Art. 50).
- ☐ Der Erstwohnungsanteilsregelung unterliegen (Art. 55):
 - Neue Wohnungen.
 - Altrechtliche Wohnungen, welche um mehr als 15% der bisherigen Wohnfläche erweitert werden.
 - Altrechtliche Wohnungen, die durch Aufteilung oder Zusammenlegung eine Änderung in der Anzahl erfahren.

- ☐ Nicht der Erstwohnungsanteilsregelung unterliegen (Art. 55):
 - Die Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung.
 - Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen bis zu max. 15% der bisherigen Wohnfläche.

5.2 Kontingentierung

Das Jahreskontingent wird im regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau Oberengadin festgelegt und beträgt für die Gemeinde La Punt Chamues-ch derzeit 500 m² BGF.

Der Kontingentierung unterliegen (Art. 55.3):

- ☐ Alle Wohnungen, welche durch Neubau, Ersatzbau, Wiederaufbau, Umbau und Erweiterung oder durch Umnutzung geschaffen werden.

Nicht unter das Kontingent fallen (Art. 55.3):

- ☐ Erstwohnungen und Wohnungen für die in der Region tätigen Personen.
- ☐ Die Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung.
- ☐ Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen bis zu max. 15% der bisherigen Wohnfläche.
- ☐ Bei Umbauten und Wiederaufbau diejenige BGF, welche bis anhin als altrechtliche Wohnung oder als bewilligte Zweitwohnung gilt.

5.3 Lenkungsabgabe

Zur Dämpfung des Zweitwohnungsbaus führt die Gemeinde neu eine Lenkungsabgabe ein. Diese gilt für sämtliche Zweitwohnungsflächen, welche unter dem Regime des neuen Baugesetzes geschaffen werden und der Kontingentierung unterliegen. Die Lenkungsabgabe soll einerseits die Attraktivität des Immobiliengeschäfts mit Zweitwohnungen mindern. Andererseits darf die Höhe der Abgabe nicht derart hoch sein, dass das Immobiliengeschäft gänzlich verunmöglicht wird. Die Höhe der Abgabe ist deshalb im Vergleich zum möglichen Gewinn so anzusetzen, dass sie verhältnismässig ist und der Bau von Zweitwohnungen bei vertretbarer Risiko- und Gewinnmarge noch möglich ist.

Bei durchschnittlichen Verkaufspreisen von mindestens Fr. 10'000.- pro m² BGF sowie Risiko- und Gewinnmargen von mindestens 20% ist eine Lenkungsabgabe von Fr. 1'000.- pro m² BGF nicht übermässig. Die Lenkungsabgabe bringt den Immobilienmarkt somit sicherlich nicht zum erliegen, wirkt sich aber dämpfend auf den Zweitwohnungsbau aus, was der Absicht der Gemeinde entspricht.

5.4 Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

Auf die wichtigsten Änderungen und Ergänzungen in den einzelnen Baugesetzartikeln wird im Folgenden kurz eingegangen:

Art. 46 - 48, Begriffe

Die Definitionen (ortsansässige Personen, Wohnungsarten), wurden aus den Vorschriften des Regionalen Richtplans (Art.2) übernommen. Diese decken sich auch weitgehend mit der Umschreibung im kantonalen Richtplan.

Art. 50, Nutzungspflicht

Mit Absatz drei wird die Nachweisspflicht betreffend Wohnsitz den Nutzungsberechtigten übertragen. Bei Nichterfüllung der Nachweisspflicht sind die Wohnungen Personen zur Verfügung zu stellen, welche die Voraussetzungen nachgewiesenermassen erfüllen.

Art. 51, Umnutzungen

Wohnungen, welche unter dem Regime der vorliegenden Bestimmungen, bzw. der am 17. Februar 2011 erlassenen Planungszone bewilligt werden, dürfen erst nach 20 Jahren zweckgemässer Nutzung in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Dies entspricht den Vorgaben des regionalen Richtplans.

Umnutzungen von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen unterliegen der Ersatzabgabe und der Kontingentierungspflicht.

Art. 53, Projektbezogene Nutzungsplanungen

Die Möglichkeit der Befreiung von Bauvorhaben im überwiegenden öffentlichen Interesse von der Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung entspricht den kantonalen und regionalen Richtplanvorgaben.

Art. 55.2, Ablösung von der Nutzungspflicht

Gegenüber dem bestehenden Baugesetz bedarf die Umnutzung von Erstwohnungen eines entsprechenden Kontingents sowie einer Ersatzabgabe. Die Bemessung der Höhe der Ersatzabgabe wurde aus dem bestehenden Baugesetz übernommen.

Art. 55.4, Jahreskontingent der Gemeinde

Das Jahreskontingent richtet sich nach den Vorgaben des regionalen Richtplans Zweitwohnungsbau Oberengadin. Für die Gemeinde La Punt Chamues-ch beträgt das Kontingent zurzeit 500 m² BGF (bisher 600m² BGF gemäss Baugesetz).

Des Weiteren wird Ortsansässigen, welche zur Mitfinanzierung eines Eigenheims eine Zweitwohnung erstellen, bei der Zusicherung eines Kontingents Priorität eingeräumt. Diese Bestimmung entspricht ebenfalls den regionalen Richtplanvorgaben.

6 Erfüllung Vorgaben übergeordnete Richtplanung

Im folgenden Kapitel werden die baugesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich ihrer Wirkung bzw. ihrer Übereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Richtplanvorgaben geprüft.

6.1 Beschränkung Zweitwohnungsbau

6.1.1 Zielgrösse kantonalen Richtplan: Beschränkung auf 30 % der bisherigen Entwicklung

Gemäss der Erhebung über den Stand und die Entwicklung von Erst- und Zweitwohnungen der Gemeinde La Punt Chamues-ch (siehe Anhang 1), betrug die realisierte BGF für Zweitwohnungen (Neubauten) zwischen 2001 und 2009 insgesamt rund 12'800 m². Daraus resultiert ein durchschnittlicher, jährlicher Verbrauch von ca. 1400 m² BGF. Der jährliche Zuwachs an Zweitwohnungen ist gemäss kantonalem Richtplan auf eine Zielgrösse von 30% des Durchschnitts der letzten 5 bis 10 Jahre zu beschränken. Im Fall von der Gemeinde La Punt Chamues-ch wären das ca. 470 m² BGF (= 1/3 von 1400 m² BGF). Diese Zielgrösse liegt somit im Bereich des durch den regionalen Richtplan zugewiesenen Kontingents von 500 m² BGF. Es gilt festzuhalten, dass die Gemeinde bereits bisher eine Regelung zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus im Baugesetz verankert hatte. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die durchschnittliche Produktion von Zweitwohnungen in den letzten 5 bis 10 Jahren ohne diese Regelung höher ausgefallen wäre. Insgesamt kann durch das Kontingent von 500 m² BGF sichergestellt werden, dass die Zielvorgabe von 30% der bisherigen Entwicklung eingehalten wird. Das Kontingent erlaubt bei einer mittleren Wohnungsgrösse von 110 - 120 m² BGF die Erstellung von jährlich ca. 4 bis 5 Zweitwohnungen. Im Bezug auf die Beschränkung der Produktion von Zweitwohnungen kann die Kontingentierung deshalb als wirksam bezeichnet werden.

6.2 Förderung von Erstwohnungen

6.2.1 Erstwohnungsanteilsregelung

Wie bisher sieht die Gemeinde La Punt Chamues-ch einen Erstwohnungsanteil von 50% vor. Gegenüber der bisherigen Regelung zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus ist der Erstwohnungsanteil neu real zu erfüllen. Eine Ablösung der Nutzungspflicht ist grundsätzlich erst nach 20 Jahren möglich. Für die Umnutzung ist dannzumal einerseits eine Ersatzabgabe zu leisten und andererseits ist ein entsprechendes Kontingent erforderlich.

6.2.2 Lenkungsabgaben

Beim Bau von Wohnungen wurde mit der bisherigen Bestimmung der Erstwohnungsanteil durch Leistung der Ersatzabgabe abgegolten. Aufgrund der neuen Bestimmungen ist eine solche Ablösung nur noch unter bestimmten Voraussetzungen möglich (Art. 51/52 BauG).

Die fehlenden Erträge aus der Ersatzabgabe werden nun durch die neu eingeführte Lenkungsabgabe teilweise ersetzt.

Bei einem Kontingent von 500 m² BGF und einer Lenkungsabgabe von CHF 1000.- / m² fallen jährlich rund CHF 0.5 Mio. an. Damit verfügt die Gemeinde über gewisse Mittel um dafür zu sorgen, dass preisgünstiger und wirtschaftlich tragbarer Wohnraum für Ortsansässige entsteht, touristische Infrastrukturen erstellt oder modernisiert werden oder die traditionelle Hotellerie unterstützt wird.

6.3 Altrechtliche Wohnungen

Die Einschränkung der Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung ist aus politischen (Akzeptanz) und rechtlichen (Bestandesgarantie) Gründen ein heikles Unterfangen. Mit der vorliegenden Regelung unterstehen altrechtliche Wohnungen dann der Erstwohnungsanteilsregelung, wenn diese um mehr als 15% erweitert werden oder die Anzahl der Wohneinheiten durch Unterteilungen oder Zusammenlegungen geändert werden. Die blosse Umnutzung einer altrechtlichen Wohnung zu einer Zweitwohnung ist hingegen unbeschränkt möglich.

6.4 Fazit

Mit den im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vorgenommenen Ergänzungen und Präzisierungen der bestehenden, baugesetzlichen Bestimmungen zum Erst- und Zweitwohnungsbau kann die Übereinstimmung mit den Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans sichergestellt werden. Im Gesetz sind insbesondere sämtliche, im regionalen Richtplan vorgegebenen Vorschriften enthalten. Das revidierte Baugesetz ist eine wirksame Massnahme zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen.