

Die Regierung  
des Kantons Graubünden

La regenza  
dal chantun Grischun

Il Governo  
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

18. Dezember 2018

Mitgeteilt den

19. Dezember 2018

Protokoll Nr.

1018

#### A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Sils i.E./Segl** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 12. Juli 2018 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend ein Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Sils i.E./Segl (kommunales Zweitwohnungsgesetz).

Ein auf den 26. Juni 2018 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 12. April 2018 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 12. Juli 2018 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 17. Juli 2018. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 17. August 2018 ersuchte der Gemeindevorstand Sils i.E./Segl um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

#### B.

##### **Gegenstand der Revisionsvorlage**

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Sils i.E./Segl bildet der Erlass eines Gesetzes über Zweitwohnungen (kommunales Zweitwohnungsgesetz, KZWG). Dieses stützt sich auf das am 1. Januar 2016 in Kraft getretene Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) und die dazugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZVV; SR 702.1).

Mit dem KZWG will die Gemeinde Sils i.E./Segl einerseits diejenigen Bestimmungen des geltenden kommunalen Baugesetzes anpassen, welche angesichts des neuen ZWG überflüssig geworden sind. Andererseits soll mit dem KZWG von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die Bestimmungen des ZWG über die Erstellung und Nutzung von Wohnungen im Hinblick auf die in der Gemeinde Sils i.E./Segl herrschenden Gegebenheiten im Rahmen der den Gemeinden aufgrund von Art. 3 Abs. 2 ZWG und Art. 35e der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) zustehenden Kompetenz zu verschärfen.

### C.

#### **Übereinstimmung mit der Richtplanung**

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob das vorliegende KZWG mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt.

Der Kreis Oberengadin hat an der Kreisratssitzung vom 20. August 2015 beschlossen, den regionalen Richtplan "Zweitwohnungsbau" (am 26. Juni 2008 vom Kreisrat Oberengadin verabschiedet und mit Beschluss vom 24. Februar 2008, Prot. Nr. 168, von der Regierung genehmigt) per 31. Dezember 2015 bzw. auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des ZWG aufzuheben, nachdem sich der regionale Richtplan "Zweitwohnungsbau" aufgrund des ZWG als überholt erwiesen hatte. Die erwähnte Anpassung/Aufhebung des regionalen Richtplans wurde von der Regierung mit Beschluss vom 2. Februar 2016 genehmigt.

Der Bestrebung der Gemeinde Sils i.E./Segl, die kommunalen Zweitwohnungsregelungen an das am 1. Januar 2016 in Kraft getretene ZWG anzupassen und zugleich Vorschriften zu erlassen, welche die Erstellung und Nutzung von Wohnungen auf dem Gebiet der Gemeinde Sils i.E./Segl stärker einschränken als das ZWG, stehen somit keine Richtplanungen entgegen.

#### **D.**

##### **Kommunales Zweitwohnungsgesetz (KZWG)**

Das am 12. Juli 2018 beschlossene KZWG bewegt sich im Rahmen des ZWG und nimmt – mit Ausnahme von Art. 4 KZWG – auf die Gegebenheiten, Besonderheiten und Herausforderungen in Sils i.E./Segl sowie auf den Vorprüfungsbericht des ARE vom 12. April 2018 in sachgerechter Weise Rücksicht.

Gegen das am 12. Juli 2018 beschlossene KZWG wurde am 15. August 2018 Planungsbeschwerde (PB 38/18) erhoben. Die Beschwerde richtet sich gegen die Bestimmung von Art. 4 KZWG. In Gutheissung dieser Beschwerde kann die erwähnte Bestimmung nur mit einem Vorbehalt genehmigt werden. Mit dem Vorbehalt soll ermöglicht werden, dass die mit einer Erstwohnungspflicht belegten Wohnungen nicht ausschliesslich nur von einer ortsansässigen Person bewohnt werden darf, sondern auch noch von folgenden weiteren Personen mitbenutzt werden darf:

- Ehegatten (inkl. deren Familienangehörige) der ortsansässigen Person;
- Familienangehörige (insbesondere eigene Kinder) der ortsansässigen Person;
- weitere besonders nahestehende Personen der ortsansässigen Person (so vor allem Konkubinatspartner und deren Familienangehörige sowie engste Freunde).

Gestützt auf Art. 49 KRG

**beschliesst die Regierung:**

1. Das am 12. Juli 2018 beschlossene **Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Sils i.E./Segl** wird mit folgendem (beschwerdebedingten) Vorbehalt genehmigt:

Art. 4 KZWG wird mit folgendem Satz (fett) ergänzt:

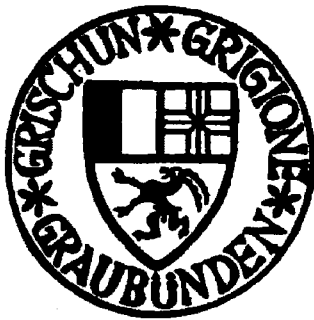
*"Die mit einer Erstwohnungspflicht im Sinne des eidgenössischen Rechts oder des BauG belegten Wohnungen sind, in Abweichung von Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG, ausnahmslos von Ortsansässigen im Sinne des Anhangs zum BauG zu nutzen. **Vorbehalten bleibt die Mitbenutzung durch Ehegatten und deren Familienangehörige, durch Familienangehörige der ortsansässigen Person sowie durch weitere Personen, die der ortsansässigen Person besonders nahestehen. Es besteht eine Nutzungspflicht.**"*

2. Der Gemeindevorstand Sils i.E./Segl wird angewiesen, den vorliegenden Beschluss öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeabstimmung vom 12. Juli 2018 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der vorliegende Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen den darin enthaltenen Vorbehalt innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
3. Die Planungsbeschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

5. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
6. Der Gemeindevorstand Sils i.E/Segl sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des Amts für Raumentwicklung.

7. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung  
Der Präsident:

i.V. Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin