

Anhang (zum Baugesetz) bezüglich Begriffe der Zweitwohnungsbestimmungen¹

1. Baubewilligung und Baufreigabe

¹Als Baubewilligung gilt eine Verfügung der Baubehörde, in der festgestellt wird, dass ein Bauvorhaben mit den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bau- und Planungsvorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts übereinstimmt und unter Vorbehalt anders lautenden Anordnungen ausgeführt werden darf.

²Als Baufreigabe gilt eine Verfügung der Baubehörde, in der bestimmt wird, zu welchem Zeitpunkt die kontingentsrechtlichen Voraussetzungen für die Bauausführung der im Bauprojekt vorgesehenen Zweitwohnungen vorliegen.

2. Nutzer von Wohnungen und Beherbergungsbetrieben

Ortsansässige sind Personen, welche in der Gemeinde ihren Lebensmittelpunkt und damit zivilrechtlichen Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB haben. Dieser Lebensmittelpunkt bestimmt sich nach der Gesamtheit der objektiven äusseren Umstände, aus denen sich die konkreten Lebensinteressen der betreffenden Person erkennen lassen. Nicht entscheidend sind hiefür die Anmeldung mit Hinterlegung der Schriften, die Niederlassungsbewilligung gemäss Bundesgesetz über die Ausländerinnen und Ausländer sowie die Erwerbsbewilligungen gemäss Gesetz über den Grundstückserwerb durch Personen im Ausland.

3. Wohnungsarten

¹Als Wohnungen gelten Raumeinheiten in Gebäuden, welche der Wohnnutzung dienen. Auch Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit gelten als Wohnung.

²Als Erstwohnungen gelten Wohnungen (Einfamilienhäuser sowie einzelne Wohnungen in Mehrfamilienhäusern), welche aufgrund einer Baubewilligungsaufgabe von Ortsansässigen genutzt werden müssen. Den Erstwohnungen gleichgestellt sind Wohnungen, die von Personen bewohnt werden, die sich zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken vorübergehend in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen.

³Als altrechtliche Wohnungen gelten all jene Wohnungen, welche vor dem 15. Mai 2007 bewilligt oder als solche vor diesem Zeitpunkt rechtmässig erstellt worden sind.

⁴Als Zweitwohnungen gelten alle übrigen nicht der Kategorie von Abs. 2 und 3 angehörenden Wohnungen, welche aufgrund einer Baubewilligungsaufgabe uneingeschränkt auch von Personen ohne zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde genutzt werden dürfen.

¹ Der Anhang (zum Baugesetz) bezüglich Begriffe der Zweitwohnungsbestimmungen ist Teil des Nachtrags VI vom 13. Juni 2010 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 8. Mai 2012; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 8. Mai 2012 genehmigt mit dem Hinweis, dass jedenfalls spätestens ab dem 1. Januar 2013 keine unbewirtschafteten Zweitwohnungen mehr bewilligt werden dürfen. Nachtrag VI gilt auch für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Wiesen. Er findet auf alle Wohnungs- und Hotelbau betreffenden Baugesuche Anwendung, die seit dem 15. Mai 2007 der Gemeinde eingereicht wurden und von der Baubehörde nach diesem Datum bewilligt wurden.

4. Projektarten

Als Grossprojekte gelten Bauvorhaben, welche mehr als 1000 m² BGF für Zweitwohnungen vorsehen, als Kleinprojekte solche bis 1000 m² BGF.

5. Relevante bauliche Massnahmen und Umnutzungen

¹Als Neubau gilt die Erstellung eines Gebäudes auf unüberbautem Grund.

²Als Wiederaufbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes innerhalb des gleichen Grundrisses und innerhalb der vorbestehenden Gebäudehülle.

³Als Ersatzbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes auf demselben Grundstück ausserhalb des gleichen Grundrisses bzw. ausserhalb der vorbestehenden Gebäudehülle.

⁴Als Erweiterung gilt jede Vergrösserung eines bestehenden Gebäudes ausserhalb der Gebäudehülle.

⁵Als Umbau gilt jede über den Unterhalt und die Erneuerung hinausgehende bauliche Veränderung innerhalb eines Gebäudes.

⁶Als Umnutzung gilt jede Zuführung der Bestandteil von Dienstleistungsbetrieben, gewerblichen oder gastgewerblichen Betrieben bildenden Räumlichkeiten zu Wohnzwecken. Als Umnutzung gilt auch die Zuführung von Erstwohnungen und von hotelmässig bzw. hotelähnlich genutzten Raumeinheiten zur Zweitwohnungsnutzung.

⁷Als Projektänderungen gelten alle Änderungen an Projekten, unbesehen davon, ob sie vor oder nach der Baubewilligung erfolgen.

6. Hotels

Die Hotels in Form von klassischen Hotels sowie hotelähnlichen Betrieben ohne und mit Stockwerkeigentum sind in Art. 54 bzw. 54 a - c definiert.

7. Gewerbebetriebe¹

¹Als Gewerbebetriebe gelten Betriebe, welche durch Handarbeit, durch Maschinen oder andere Hilfsmittel Materialien aller Art bearbeiten oder verarbeiten, wie z.B. Schreinereien, Zimmereien, Spenglereien, Metzgereien, Bäckereien und dgl. mehr.

²Den Gewerbebetrieben zuzurechnen sind Forschungsanstalten in der Form von institutionalisierten Unternehmen aus dem Bereich der Wissenschaft.

³Nicht als Gewerbebetriebe² gelten Landwirtschafts- und Gastgewerbebetriebe sowie generell Dienstleistungsbetriebe.

¹ Gemäss Genehmigungsbeschluss vom 8. Mai 2012 (siehe FN zum Titel des vorliegenden Anhangs) wurde das Wort „Gewerbe“ in „Gewerbebetriebe“ geändert

² Gemäss Genehmigungsbeschluss vom 8. Mai 2012 (siehe FN zum Titel des vorliegenden Anhangs) wurde das Wort „Gewerbe“ in „Gewerbebetriebe“ geändert