

Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Samedan (ZWG-Samedan)

(Gemeindeversammlungsbeschluss, 19. April 2018)

I. Allgemeines

Zweck Art. 1

- 1 Der vorliegende Erlass bezweckt eine Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung betreffend Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus (Art. 25a - 41 BauG-2005) an die per 1. Januar 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes.
- 2 Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Gemeinde ausserdem von den ihr im eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz (ZWG) eingeräumten Kompetenzen Gebrauch

Verhältnis zum Baugesetz - Begriffe Art. 2

- 1 Das vorliegende Gesetz bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Samedan.
- 2 Es gelten die Begriffe im eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz (ZWG).

II. Hauptwohnungen gemäss bisherigem kommunalen Recht

Bestehende Hauptwohnungen gemäss bisherigem kommunalen Recht Art. 3

- 1 Für "Hauptwohnungen" gemäss bisherigem kommunalen Recht (diverse Baugesetze seit 1992), welche bis zum Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes als solche bewilligt worden sind, gelten die kommunalen Nutzungsbeschränkungen fort. Inhaltlich entsprechen sie neu sinngemäss den Beschränkungen für Erstwohnungen gemäss ZWG (Art. 7 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG). Vorbehalten bleibt Absatz 4.
- 2 Die kommunale Hauptwohnungs- bzw. Erstwohnungsverpflichtung gemäss Absatz 1 kann auf Gesuch gegen Leistung einer Ersatzabgabe definitiv aufgehoben werden. Die Ersatzabgabe beträgt 10% des Neuwerts der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Wohnung, falls die Wohnung während mindestens 20 Jahren als Erstwohnung genutzt wurde, und 20% des Neuwerts, falls die Wohnung weniger als 20 Jahre als Erstwohnung genutzt wurde. Die amtliche Schätzung darf im Zeitpunkt des Gesuchs nicht älter als ein Jahr sein; nötigenfalls hat der Grundeigentümer beim zuständigen Schätzungsamt eine Neuschätzung zu veranlassen.
- 3 Betreffend Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe gilt das KRG (Art. 93 ff. KRG).
- 4 Soweit für Hauptwohnungsflächen gemäss Absatz 1 kraft eidgenössischen Rechts zugleich eine Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG gilt, entfallen die kommunalen Nutzungsbeschränkungen.

III. Ergänzende Regelungen zum eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz (ZWG)

Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen
im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

Art. 4

- 1 Die Umnutzung von Flächen jeweils bestehender strukturierter Beherbergungsbetriebe in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG ist im Rahmen von Art. 8 Abs. 1 (Verkauf), Art. 8 Abs. 4 (Umnutzung unrentabler Betriebe) sowie Art. 9 Abs. 1 ZWG (Umnutzung in geschützten / ortsbildprägenden Bauten) ausgeschlossen.
- 2 Die Realisierung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG ist im Rahmen von Art. 8 Abs. 1 - 3 ZWG unbeschränkt zulässig:
 - a) bei der Erweiterung von jeweils bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben ausserhalb der bestehenden Beherbergungsflächen;
 - b) bei Realisierung eines neuen strukturierten Beherbergungsbetriebs.
- 3 Bei Abbruch und Wiederaufbau gelten für die abgebrochenen Flächen von strukturierten Beherbergungsbetrieben die Regeln betreffend Umnutzung (Absatz 1) sinngemäss.
- 4 Wenn die Verhältnisse es rechtfertigen, kann die Gemeinde im Rahmen von projektbezogenen Sondernutzungsplanungen - welche der Abstimmung in der Gemeinde unterliegen (Art. 48 Abs. 1 KRG) - von den Einschränkungen gemäss Absatz 1 teilweise oder ganz absehen. Die Gemeinde kann derartige Sondernutzungsplanungen von der Ausscheidung einer Hotelzone, von weiteren sichernden Auflagen und/oder von Gegenleistungen zugunsten der Allgemeinheit abhängig machen.

Touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG)

Art. 5

- 1 Die Umnutzung von jeweils bestehenden Hotelflächen in touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG ist nur zulässig, sofern die einzelnen Wohnungen nicht verkauft werden bzw. zusammen mit dem Beherbergungsbetrieb dauernd in der Hand desselben Eigentümers verbleiben.
- 2 Für die Realisierung von touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG ausserhalb jeweils bestehender Hotelflächen gelten betreffend Verkauf keine Beschränkungen.
- 3 Die Veräusserungsbeschränkung gemäss Absatz 1 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
- 4 Bei Abbruch und Wiederaufbau gelten für abgebrochene Hotelflächen die Regeln betreffend Umnutzung sinngemäss.
- 5 Art. 4 Abs. 4 gilt sinngemäss.

IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Hotel Bernina (Parzelle 1138)

Art. 6

- 1 Mit Baubescheid vom 22. Januar 2008 wurde im historischen Hotel Bernina (Parzelle 1138) zwecks Quersubventionierung von klassischen Hotelflächen gestützt auf die Ausnahmeregelung in Art. 32 Abs. 5 BauG-2005 die Umnutzung von 1'176 m² BGF Hotel- in Zweitwohnungsfläche bewilligt (4. und 5. OG). Gemäss diesem Baubescheid bestehen auf Parzelle 1138 5'639 m² BGF klassische Hotelflächen inkl. dem Hotel dienende Personalunterkünfte sowie hoteltypische Service- und Dienstleistungsflächen (mit dem Hotel funktional verbundene Gastwirtschaftsbetriebe wie Restaurants und Bars, Sport- und Freizeitanlagen etc.), 1'176 m² BGF Zweitwohnungsflächen und 292 m² BGF hotelfremden Dienstleistungsflächen (Ladenflächen).
- 2 Aufgrund der bereits 2008 erfolgten Privilegierung gelten für Parzelle 1138 (in ihrer Ausdehnung im Jahr 2018 mit 10'171 m² Grundstückfläche) zusätzlich zu Art. 4 und 5 vorstehend folgende Einschränkungen:
 - Gestützt auf Art. 8 Abs. 1 - 3 ZWG (und Art. 4 Abs. 2 vorstehend) dürfen neue Wohnflächen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG nur bewilligt werden, wenn - mit Ausnahme der bereits bewilligten Zweitwohnungsflächen (1'176 m² BGF) sowie der bewilligten hotelfremden Dienstleistungsflächen (292 m² BGF) - alle übrigen Flächen auf Parzelle 1138 dauerhaft ausschliesslich im Sinne von klassischen Hotelflächen gemäss Absatz 1 genutzt werden.
 - Im historischen Hotel Bernina dürfen 5'639 m² klassische Hotelflächen nicht unterschritten werden; im Übrigen dürfen die hotelfremden Flächen gemäss Al. 1 - im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung - auf Parzelle 1138 beliebig angeordnet werden.
 - Touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Art. 7 Abs. 2 ZWG) sind nicht zulässig.
- 3 Der Nettoerlös aus dem Verkauf der bestehenden Zweitwohnungsflächen (1'176 m² BGF) im 4. und 5 OG des historischen Hotels Bernina darf ausschliesslich für die Realisierung neuer oder - gemäss Baubescheid vom 22. Januar 2008 - für die Sanierung/Renovation bestehender klassischer Hotelflächen auf Parzelle 1138 verwendet werden.

Änderung bisherigen Rechts, Inkrafttreten

Art. 7

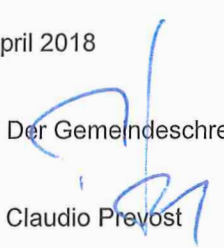
- 1 Die Änderungen des bisherigen Rechts werden im Anhang geregelt.
- 2 Das vorliegende Gesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Also beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 19. April 2018

Der Gemeindepräsident


Jon Fadri Huder

Der Gemeindeschreiber


Claudio Prevost

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom ... ^{20.11.2018} (Protokoll Nr. 813)

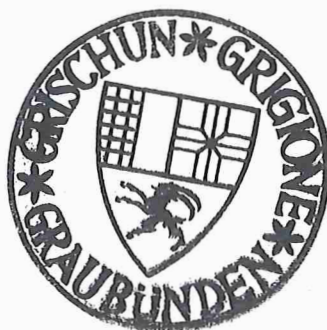
Namens der Regierung:

Die Präsidentin/Der Präsident:


Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:


Daniel Spadin



Anhang (Art. 7 Abs. 2)

Das Baugesetz der Gemeinde Samedan wird wie folgt geändert:

1 Der Titel 2.7 und die Artikel 25a - 41 Baugesetz werden wie folgt geändert bzw. aufgehoben:

2.7	Wohnanteile	(Titel geändert)
2.7.1	Allgemeines Art. 25a, 25b	(Titel aufgehoben) (Aufgehoben)
2.7.2	Wohnanteile Art. 26, Art. 26a	(Titel aufgehoben) unverändert
2.7.3	Hauptwohnungsanteile Art. 27 - 30	(Titel aufgehoben) (Aufgehoben)
2.7.4	Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus Art. 31 - 41	(Titel aufgehoben) (Aufgehoben)

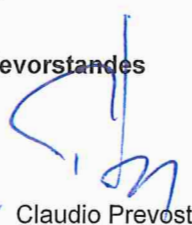
2 Im Weiteren werden folgende Bestimmungen des geltenden Baugesetzes wie folgt angepasst:

- Art. 4 Abs. 4: "Im Übrigen gelten für den Wiederaufbau sämtliche Vorschriften für Neubauten (Pflichtparkplätze, ~~Hauptwohnungsanteile~~ etc.)."
- Art. 44 Abs. 2: "Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben, die Empfindlichkeitsstufen sowie die minimalen **Wohnanteile**."
- Art. 45 Zonenschema: Die Spalte "Min. Hauptwohnungsanteil (in % der anrechenbaren BGF; Art. 27)" wird **aufgehoben**.
- Art. 101 Abs. 1: "7. detaillierte Berechnung mit nachprüfbarem Schema der Ausnützungsziffer, der Nebenräume, der minimalen Wohnanteile, ~~der minimalen Hauptwohnungsanteile~~ und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;"
- Art. 105a Abs. 1 - 3: **(Aufgehoben)**

Samedan, 18. Mai 2018

Namens des Gemeindevorstandes


Jon Fadri Huder
Gemeindepräsident


Claudio Prevost
Gemeindeschreiber