



Sitzung vom

19. April 2022

Mitgeteilt den

20. April 2022

Protokoll Nr.

340/2022

Gemeinde Samnaun

OP-Teilrevision "Gesetz über Zweitwohnungen (kommunales Zweitwohnungsgesetz; kZWG)"

Genehmigung

A.

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG						
E	21. April 2022				Nr.	
CH	RIP	NUP	BAB	GIS	RS	AD
		2				

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Samnaun** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 eine Teilrevision der Ortsplanung umfassend ein Gesetz über Zweitwohnungen (kommunales Zweitwohnungsgesetz).

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 26. Januar 2022 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 4. August 2021 eine Stellungnahme im Sinne eines Vorprüfungsberichts.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 9. Dezember 2021. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 1. Dezember 2021 ersuchte der Gemeindevorstand Samnaun um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Samnaun bildet der Erlass eines kommunalen Zweitwohnungsgesetzes (kZWG). Mit diesem kZWG wird das Gesetz der Gemeinde Samnaun zur Förderung des Erstwohnungsbaus und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus vom 13. Juni 2010 (genehmigt mit Regierungsbeschluss vom 17. Mai 2011, Prot. Nr. 462/2011) aufgehoben. Das kZWG stützt sich auf das am 1. Januar 2016 in Kraft getretene Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) und die dazugehörige Verordnung über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsverordnung, ZWV; SR 702.1). Zudem soll mit dem kZWG von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, einzelne Bestimmungen des ZWG im Hinblick auf die in der Gemeinde Samnaun herrschenden Gegebenheiten im Rahmen der den Gemeinden aufgrund von Art. 35e der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) zugestandenen Kompetenz zu verschärfen.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Engiadina Bassa/Val Müstair übereinstimmt.

Es kann festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Kommunales Zweitwohnungsgesetz

Das am 28. November 2021 beschlossene kZWG bewegt sich im Rahmen des ZWG und nimmt auf die Gegebenheiten, Besonderheiten und Herausforderungen in Samnaun Rücksicht. Es drängen sich lediglich Bemerkungen zu Art. 10 Abs. 2 und 3 kZWG auf. In Art. 10 Abs. 2 kZWG macht die Gemeinde von der in Art. 3 Abs. 2 ZWG und Art. 22a KRG vorgesehenen Kompetenz zur Verschärfung einzelner Bestimmungen des ZWG Gebrauch, indem sie eine Umnutzung von am 11. März 2012 schon bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (Zweitwohnungen) im Sinne von Art. 8 Abs. 4 ZWG grundsätzlich ausschliesst. Lediglich in Ausnahmefällen soll gemäss Art. 10 Abs. 3 kZWG eine solche Umnutzung von Hotels zu Zweitwohnungen im Sinne von Art. 8 Abs. 4 ZWG möglich sein, nämlich dann, wenn der Ertrag, der aus den durch die Umnutzung entstehenden frei nutzbaren Wohnungen (Zweitwohnungen) generiert wird, nachweislich

- entweder vollumfänglich in einen bestehenden oder neuen strukturierten Beherbergungsbetrieb (der zudem für den Tourismus im Ort relevant ist und dadurch langfristig wirtschaftlich geführt werden kann) fließt oder
- in die nicht umnutzbare Fläche (Bau Erstwohnungen, Gewerbe etc.) investiert wird.

Es ist diesbezüglich festzuhalten, dass Gegenstand der Regelungen von Art. 8 Abs. 4 ZWG bestehende unrentable Betriebe bilden, welche aufgegeben werden müssen. Wirtschaftlich angeschlagene Betriebe, die in irgendeiner Form als strukturierter Beherbergungsbetrieb weitergeführt werden (können), dürfen dagegen nur von den Möglichkeiten gemäss Art. 8 Abs. 1 bis 3 ZWG Gebrauch machen, nicht aber von denjenigen nach Art. 8 Abs. 4 ZWG. Mit anderen Worten wollte der Gesetzgeber ein Ausstiegsszenario für nicht mehr weiterführbare Betriebe zur Verfügung stellen. Mit Art. 8 Abs. 4 ZWG wird das Ziel verfolgt, den Marktaustritt zu ermöglichen, den Strukturwandel nicht aufzuhalten und Hotelbrachen zu vermeiden. Art. 8 Abs. 4 ZWG wurde demgegenüber nicht erlassen, um für bestehende Hotelbetriebe weitere, über

Art. 8 Abs. 1 bis 3 ZWG hinausgehende Möglichkeiten zur Querfinanzierung zu schaffen. Insofern ist die Weiterführung der nicht zu Zweitwohnungen umgenutzten Hälfte als Beherbergungsbetrieb im Grunde ausgeschlossen. Insbesondere darf keine Umgehung der Bestimmungen von Art. 8 Abs. 1 bis 3 ZWG erfolgen.

Diese Grundsätze zu Art. 8 Abs. 4 ZWG haben auch für die kommunale Regelung von Art. 10 Abs. 3 kZWG Gültigkeit. Daher darf sich Art. 10 Abs. 3 kZWG nur im Rahmen von Art. 8 Abs. 4 ZWG (oder allenfalls anderer Bestimmungen des ZWG) bewegen. Kommunale Lösungen, welche im Widerspruch zur Bundesgesetzgebung stehen, sind mit anderen Worten nur dann möglich, soweit sie das ZWG nicht aufweichen. Es ist Aufgabe der Gemeinde, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Einzelfall jeweils zu prüfen, ob ein konkretes Vorhaben mit diesen Grundsätzen des ZWG übereinstimmt, ob also Art. 10 Abs. 3 Ziffer 2 lit. a kZWG bundesrechtskonform angewendet wird.

Zusammenfassend ergibt sich, dass Art. 10 Abs. 3 kZWG im Lichte der vorstehenden Ausführungen genehmigt werden kann, da die entsprechenden Bestimmungen einer bundesrechtskonformen Auslegung zugänglich sind.

Im Übrigen gibt das am 28. November 2021 beschlossene kommunale Zweitwohnungsgesetz zu keinen Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 28. November 2021 beschlossene **Gesetz über Zweitwohnungen (kommunales Zweitwohnungsgesetz; kZWG)** wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Die Gemeinde hat bei Baugesuchen, welche in Anwendung von Art. 10 Abs. 3 kZWG eine Umnutzung von Teilen bestehender Hotels in Zweitwohnungen

zum Gegenstand haben, speziell zu prüfen, dass damit keine Umgehung von Art. 8 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen im Sinne der Erwägungen verbunden ist.

2. Der Gemeindevorstand Samnaun wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
5. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Samnaun, 7562 Samnaun-Compatsch
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Grundbuchinspektorat und Handelsregister
 - Amt für Raumentwicklung
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

i.V. C. Hartmann Lüscher