



Kanton Graubünden
Gemeinde Samnaun

Planungs- und Mitwirkungsbericht Kommunales Zweitwohnungsgesetz (kZWG)

Samnaun, 26. Januar 2022

1. AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde Samnaun verfügt bis anhin über ein Gesetz zur Förderung der Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, welches am 13. Juni 2010 von der Stimmbevölkerung verabschiedet und am 17. Mai 2011 von der Regierung genehmigt wurde.

Am 1. Januar 2016 ist die eidgenössische Ausführungsgesetzgebung zu Art 75b Bundesverfassung (BV) in Kraft getreten, das Bundesgesetz über die Zweitwohnungen (ZWG) Dieses löste die Zweitwohnungsverordnung ab, die in der Übergangsphase vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2015 in Kraft war.

Der vorliegende Erlass bezweckt eine Anpassung des bestehenden Gesetzes der Gemeinde Samnaun zur Förderung des Erstwohnungsbaus und zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus vom 17. Mai 2011 an das per 1. Januar 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG) und die dazugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZWW).

Einzelne Regelungen, wie die Lenkungsabgabe und die Umnutzungsmöglichkeiten der zwischen den Jahren 2008 und 2012 erstellten Wohnungen, werden auf die neue gesetzliche Grundlage abgestimmt.

Der vorliegende Erlass bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Samnaun (BauG).

2. ABLAUF / TERMINE

Die Erarbeitung des Gesetzes lief in folgenden Schritten ab:

Anfang 2021	Erarbeitung kommunales Zweitwohnungsgesetz (kZWG) durch Gemeindevorstand und Gemeinderat mit Gemeindejuristen
23.06.2021	Gemeindevorstandssitzung Verabschiedung des Entwurfs des kZWG zuhanden des Gemeinderats
22.07.2021	Gemeinderatssitzung Verabschiedung zuhanden der Stimmbevölkerung
04.08.2021	Vorprüfungsbericht des ARE
11.08.2021	Gemeindevorstandssitzung Prüfung Vorprüfungsbericht auf Übereinstimmung mit der Gesetzesvorlage
28.10.2021	Botschaft zur Urnenabstimmung
28.11.2021	Urnenabstimmung mit 54.86% Zustimmung
08.12.2021	Beschwerdeauflage
2022	Genehmigung durch die Regierung

3. PLANUNGSUNTERLAGEN

Die Vorlage umfasst die folgenden Unterlagen:

- Gesetz über Zweitwohnungen (kommunales Zweitwohnungsgesetz, kZWG)

Informativ liegt der Planungs- und Mitwirkungsbericht vor.

4. INHALT DES GESETZES

4.1. Aufhebung des bisherigen Rechts

Das kommunale Gesetz zur Förderung der Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus vom 13. Juni 2010 wird mit Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes aufgehoben bzw. ersetzt.

4.2. Aufhebung der Erstwohnungspflicht / Lenkungsabgabe

Das kZWG regelt, dass die zwischen 2008 und 2012 erstellten Erstwohnungen nach 15 Jahren auf Antrag umgenutzt werden können, sofern die Lenkungsabgabe bezahlt wird.

Im Verhältnis zu anderen Gemeinden im Engadin stehen in Samnaun derzeit genügend Erstwohnungen für Einheimische zur Verfügung, weshalb eine Umnutzung ermöglicht werden soll.

4.3. Verwendung der Mittel

Die Gemeinde verwendet die Lenkungsabgaben zur Förderung der touristischen Infrastrukturanlagen. Über die Verwendung dieser Mittel entscheidet der Gemeinderat (Parlament).

4.4. Umnutzung von Wohnungen in Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

Das eidgenössische Zweitwohnungsgesetz erlaubt strukturierten Beherbergungsbetrieben, welche am 11. März 2012 schon bestanden haben, unter bestimmten Voraussetzungen die Umnutzung von maximal 50 % der Hauptnutzfläche zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung. Verschiedene Tourismusgemeinden im Kanton, vor allem im Oberengadin, haben die bundesrechtliche Regelung verschärft und die Möglichkeit der Umnutzung ganz eliminiert. Der vorliegende Gesetzesentwurf sieht nun in Art. 10 eine Art Zwischenlösung vor, indem eine Umnutzung zu 50 % der Hauptnutzfläche zwar möglich ist, der durch den allfälligen Verkauf von Wohnungen erzielte Gewinn aber im beschriebenen Sinne reinvestiert werden muss.

Auf kommunaler Ebene bestehen folgende Möglichkeiten:

- In der kommunalen Gesetzgebung wird das Bundesrecht übernommen
- Das Bundesrecht wird verschärft und es wird keine Umnutzung in Zweitwohnungen vorgesehen
- Es wird grundsätzlich eine Umnutzung ermöglicht. Der aus der Umnutzung der Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen und den damit verbundenen Massnahmen wie Verkauf, Vermietung und dergleichen erzielte Gewinn muss vollumfänglich in einen bestehenden oder neuen strukturierten Beherbergungsbetrieb investiert oder in den Bau von Erstwohnungen bzw. die Erstellung von Räumen für Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe investiert werden.

Bei der ersten Möglichkeit geht es um den Umbau von strukturierten, am 11. März 2012 bereits bestandenen Beherbergungsbetrieben, welche unter gewissen Voraussetzungen (Art. 8 Abs. 4 ZWG) zu 50 % in Zweitwohnungen umgenutzt werden können. Verschiedene Gemeinden haben sich dazu entschieden, es bei dieser bundesrechtlichen Lösung zu belassen. Die zweite Möglichkeit, welche eine Verschärfung der bundesrechtlichen Regelung darstellt, haben verschiedene Bündner Tourismusgemeinden gewählt, und zwar im Wesentlichen mit dem Ziel, der Auflösung von Hotelbetrieben von Anfang an den Riegel zu schieben. Das vom Gesetz verlangte Gutachten ist vom Bauherrn beizubringen. Die dritte Lösung stellt eine Zwischenlösung dar. Diese ist von der Gemeinde Davos im kommunalen Zweitwohnungsgesetz realisiert worden. Gemeinderat und Gemeindevorstand haben sich für die von der Gemeinde Davos gewählten Variante entschieden.

Die Gemeinde erhofft sich dadurch eine Stärkung der Hotellerie und Förderung des Erstwohnungsbau.

5. VORPRÜFUNG

Die Vorlage wurde dem Amt für Raumentwicklung am 26. Juli 2021 eingereicht und von diesem in einem vereinfachten Verfahren per E-Mail vom 04. August 2021 beantwortet.

Das ARE stellt fest, dass die Vorlage weitestgehend den übergeordneten Grundlagen entspricht. In einigen Punkten empfiehlt das ARE, im Hinblick auf die Vollzugstauglichkeit zur Beurteilung, ob Wohnungen in Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben nach Art. 8 Abs. 4 ZWG umgenutzt werden dürfen.

Gemeindevorstand und Gemeinderat prüften anschliessend die Vorlage erneut und verabschiedeten das Gesetz unverändert zuhanden der Stimmbevölkerung.

6. URNENABSTIMMUNG / BESCHWERDEAUFLAGE

Das vorliegende Gesetz über Zweitwohnungen (kommunales Zweitwohnungsgesetz, kZWG) wurde an der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 beschlossen.

Während der Beschwerdeauflage vom 09. Dezember 2021 bis 08. Januar 2022 gingen keine Beschwerden ein.