

Kanton Graubünden Gemeinde Zuoz



Teilrevision der Ortsplanung - Umsetzung Zweitwohnungsgesetz **Genehmigung**

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Impressum

Projekt

Zuoz, Teilrevision der Ortsplanung - Umsetzung Zweitwohnungsgesetz

Projektnummer: 26039

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Zuoz

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung

Bearbeitungsdatum: Juli 2016 bis März 2021

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur ([REDACTED])

z:\gemeinde\zuoz\26039_beratung_umsetzung_zwg\01_rap\02_resultate\04_pmb\20200131_pmb.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Verfahren	4
2.1	Erarbeitung	4
2.2	Vorprüfung	4
2.3	2. Vorprüfung	6
2.4	Öffentliche Auflage	9
2.5	Beschluss und Genehmigung	9
3.	Handlungsbedarf	9
4.	Kommunales Zweitwohnungsgesetz	10
4.1	Art. 3 Bestehende Erstwohnungen	10
4.2	Art. 4 Verwendung der Ersatzabgabe	11
4.3	Art. 5 Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten	11
4.4	Art. 6, Art. 7 Strukturierte Beherbergungsbetriebe (Hotels)	11



1. Ausgangslage

Am 1. Januar 2016 traten das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) sowie die zugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZWV) in Kraft.

Am 31. Mai 2016 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die Teilrevision der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden – Umsetzung der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung. Neu in die Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) wurden die Art. 35a bis 35e eingefügt. Art. 35a bis 35e KRVO umfassen die Ausführungsbestimmungen zur Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen.

Aufgrund der geänderten rechtlichen Ausgangslage bezüglich Zweitwohnungen ist eine Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus notwendig.

2. Verfahren

2.1 Erarbeitung

Die Erarbeitung des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Zuoz erfolgte durch [REDACTED]. Die Revision des Generellen Gestaltungsplans, die Berichterstattung (Planungs- und Mitwirkungsbericht) sowie die Aufarbeitung von Grundlagendaten erfolgten durch die STW AG für Raumplanung [REDACTED] [REDACTED].

2.2 Vorprüfung

Der Gemeinderat von Zuoz verabschiedete die Teilrevision der Ortsplanung Umsetzung Zweitwohnungsgesetz am 10. August 2016 zur kantonalen Vorprüfung. Die Vorprüfungsakten wurden am 12. August per Post eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 2. Februar 2017 und umfasste nachfolgende Bemerkungen:



1. Artikel 3, Abs. 3 und 4

Bei der Verwendung des Begriffs „Abgeltung“ ist nicht genau klar, was für eine Rechtsnatur dieser „Abgeltung“ zukommt. Der Gemeinde wird daher empfohlen, den Begriff „Abgeltung“ durch den Begriff „Ersatzabgabe“ auszutauschen.

Der Begriff „Abgeltung“ wird wie vorgeschlagen durch den Begriff „Ersatzabgabe“ ersetzt.

2. Artikel 4

Sofern die unter Artikel 3 definierte Abgeltung im Sinne einer Ersatzabgabe zu verstehen ist, so ist die Verwendung „zur Förderung des Tourismus“ und „für touristische Infrastrukturanlagen“ anwendbar.

Der Begriff „Abgeltung“ wird wie vorgeschlagen durch den Begriff „Ersatzabgabe“ ersetzt.

3. Artikel 5 Abs. 1

Diese „Gleichung“ genügt nicht. Es muss eine neue Festlegung im Generellen Gestaltungsplan vorgenommen werden.

Die Ortsbildprägenden Bauten werden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.

4. Hotelzonen

Die Teilumnutzung der Betriebe und eine besitzrechtliche Zerstückelung der Hauptbauten sind kritisch zu hinterfragen und nötigenfalls auszuschliessen.

Die Querfinanzierung bzw. Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen werden mit Art. 6 und 7 reguliert bzw. ausgeschlossen.



5. Gesamtschau

Der Gemeinde wird empfohlen, auf Basis von Art. 12 ZWG bzw. Art. 35e KRVO ergänzend übergeordnete Bestimmungen zur Steuerung des Zweitwohnungsanteils im Dorf und einer guten, zu einem attraktiven Dorfleben beitragenden Mischung zu prüfen und allenfalls einzuführen.

Die Gesamtschau wurde im Rahmen der Erarbeitung des Kommunalen Räumlichen Leitbilds vorgenommen. Mit der Erarbeitung des Kommunalen Räumlichen Leitbilds wurde Anfang 2018 gestartet. Nach Beschluss des Kommunalen Räumlichen Leitbilds sind Anpassungen des Zweitwohnungsgesetzes der Gemeinde Zuoz möglich, allerdings möchte die Gemeinde insbesondere die Umnutzung von ortsbildprägenden Bauten bis dahin nicht ausschliessen.

Da einige Änderungen vorgenommen wurden, wird die Teilrevision der Ortsplanung einer 2. Vorprüfung unterzogen.

2.3 2. Vorprüfung

Der Gemeinderat von Zuoz verabschiedete die Teilrevision der Ortsplanung Umsetzung Zweitwohnungsgesetz am 1. November 2017 zur zweiten kantonalen Vorprüfung. Die Vorprüfungsakten wurden am 7. November 2017 beim Amt für Raumentwicklung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 28. März 2018.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dieser zweite Vorprüfungsbericht den ersten vollumfänglich ersetzt und dass die Ausführungen grösstenteils umgesetzt bzw. korrigiert wurden.

Der zweite Vorprüfungsbericht befasste sich insbesondere mit dem eingereichten Inventar über die ortsbildprägenden Bauten. Dass zur Prüfung eingereichte Inventar reicht nach Ansicht der kantonalen Amtsstellen nicht für die Festlegung von ortsbildprägenden Bauten und damit der Möglichkeit zur Umnutzung in Zweitwohnungen. Gemäss Rückmeldung aus der 2. Vorprüfung wird aufgrund der Neukonzeptionierung seitens der kantonalen Fachstellen ein Gesamtkonzept über das Ortsbild verlangt, um überhaupt die Festlegung von ortsbildprägenden Bauten vornehmen zu können.



Die Gemeinde Zuoz beschäftigte sich im Rahmen der Erarbeitung des Kommunalen Räumlichen Leitbilds auch intensiv mit dem Gesamtkonzept Ortsbild. Aufgrund der Rückmeldungen zum Gesamtkonzept Ortsbild und der damit verbundenen Konsequenzen für weitere Grundeigentümer (Erhöhung der Schutzanforderungen an Bauten und Anlagen), welche jedoch aufgrund ihrer bestehenden altrechtlichen Wohnungen keinen Vorteil aus der Festlegung von ortsbildprägenden Bauten hätten, entschied sich die Gemeinde vorerst auf die Festlegung von ortsbildprägenden Bauten zu verzichten und damit vorerst namentlich keine Umnutzung von Ökonomiebauten in Zweitwohnungen zu ermöglichen. Die Gemeinde möchte zuerst die Umsetzung in anderen Gemeinden abwarten, sodass die Konsequenzen eines solchen Gesamtkonzepts Ortsbild abgeschätzt werden können. Der Gemeinde ist bewusst, dass damit einigen Eigentümern attraktive Umnutzungen ihrer Ökonomiebauten verhindert werden, jedoch sind die Konsequenzen für die Mehrheit der Eigentümer im Kern schwerer zu gewichten. Zudem ist die Gemeinde der Ansicht, dass mit den heutigen, umfangreichen Schutzvorschriften dem wertvollen Ortsbild der Gemeinde Zuoz gerecht wird und Verschärfungen daher nicht notwendig sind. Der Generelle Gestaltungsplan erfährt daher, nicht wie in den Vorprüfungsakten vorgesehen, keine Anpassungen.

Aufgrund dieses Entscheids wurden aus dem zweiten Vorprüfungsbericht einzig die Rückmeldungen zum Zweitwohnungsgesetz selbst berücksichtigt. Die Gemeinde Zuoz behält sich jedoch vor, zukünftig doch noch die Festlegung von ortsbildprägenden Bauten vorzunehmen. Entsprechend werden die Vorschriften zur Umnutzung von ortsbildprägenden und geschützten Bauten im Zweitwohnungsgesetz beibehalten.

Zum Zweitwohnungsgesetz erfolgten im Rahmen der zweiten Vorprüfung die nachfolgenden Rückmeldungen.

1. Artikel 3, Absatz 3

Das ARE empfahl der Gemeinde eine Ergänzung und Anpassung betreffend der Sistierungsmöglichkeit (Verweis auf Art. 14 ZWG sowie Art. 8 und 9 ZWV).

Der entsprechende Absatz wurde ergänzt und Abs. 3 (neu 4) entsprechend angepasst.



2. Artikel 3, Absatz 4 (neu Absatz 5)

Das ARE weist darauf hin, dass die ehemalige amtliche Schätzung neu amtliche Bewertung heisst.

Die Terminologie betreffend amtliche Bewertungen wurde gemäss Rückmeldung aus dem Vorprüfungsbericht angepasst.

3. Artikel 3, Absatz 5 (neu Absatz 6)

Es soll ergänzt werden, dass die kommunale Erstwohnungspflicht erst mit der vollständigen Bezahlung der Ersatzabgabe erlischt.

Der Absatz wurde entsprechend ergänzt.

4. Artikel 5, Absatz 3 (neu Absatz 2)

Die Umnutzung von geschützten Beherbergungsbetrieben soll gleich behandelt werden wie bei ortsbildprägenden.

Der Absatz wurde entsprechend ergänzt.

5. Artikel 6 und 7

Es wurde hinterfragt, warum diese Regelungen nur für Betriebe gelten, welche vor dem 11. März 2012 erstellt wurden.

Die Regelung gilt neu für alle Betriebe.

Es wurde hinterfragt, warum die Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben in Zweitwohnungen untersagt wird.

Die Gemeinde Zuoz möchte bewusst keinen Anreiz für die Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen schaffen. Sollte eine Umnutzung aufgrund wirtschaftlicher Belange notwendig sein, so ist dies durchaus möglich, jedoch nicht in Zweitwohnungen. Eine teilweise Umnutzung eines Hotels ist generell zu hinterfragen, da die Wirtschaftlichkeit von kleinen Betrieben in der Regel gefährdeter ist als bei grossen Betrieben. Das ein Hotel durch eine teilweise Umnutzung langfristig gesichert werden kann ist daher unwahrscheinlich.



2.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Teilrevision der Ortsplanung Umsetzung Zweitwohnungsgesetz fand vom 13. Oktober bis zum 13. November 2020 statt. Im Rahmen der Auflage sind zwei Mitwirkungseingaben eingegangen. Aufgrund der Eingaben wurden keine Anpassungen an der Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen.

2.5 Beschluss und Genehmigung

Mit der Urnenabstimmung vom 1. März 2021 hat die Stimmbevölkerung von Zuoz die Teilrevision der Ortsplanung Umsetzung Zweitwohnungsgesetz angenommen. Die Teilrevision wurde anschliessend zur Genehmigung eingereicht.

3. Handlungsbedarf

Aufgrund der geänderten Rechtslage (Zweitwohnungsgesetz und Zweitwohnungsverordnung) sieht die Gemeinde Zuoz Handlungsbedarf zu folgenden Punkten:

- Umgang mit bestehenden Wohnungen mit Erstwohnungspflicht
- Verwendung der Ersatzabgabe
- Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten
- Regulierung der Querfinanzierung und Umnutzung von strukturierten Beherbergungsbetrieben



4. Kommunales Zweitwohnungsgesetz

Das Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Zuoz (kommunales Zweitwohnungsgesetz) bildet einen Bestandteil des jeweils gültigen Baugesetzes der Gemeinde Zuoz (BauG). Es ersetzt das bisherige Gesetz über die Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus.

Das Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Zuoz (kommunales Zweitwohnungsgesetz) umfasst folgende Artikel:

Art. 1 Zweck

Art. 2 Verhältnis zum Baugesetz

Art. 3 Bestehende Erstwohnungen

Art. 4 Verwendung der Ersatzabgabe

Art. 5 Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten

Art. 6 Beschränkung der Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben

Art. 7 Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben

Art. 8 Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelung / Inkrafttreten

4.1 Art. 3

Bestehende Erstwohnungen

Aufgrund der bisherigen kommunalen Regelung wurden einzelne Wohnungen mit einer Erstwohnungspflicht belegt. Da die Eigentümer von Wohnungen mit Erstwohnungsverpflichtung seinerzeit entsprechende Vorteile hatten, wie zum Beispiel günstiger Erwerbspreis oder vorgezogener Baubeginn, kann die bisherige Regelung nicht ersatzlos aufgehoben werden.

Im Falle des Ablebens des Eigentümers sind die direkten Nachkommen und deren im gleichen Haushalt lebenden Angehörigen berechtigt die Wohnung als Zweitwohnung zu nutzen.



Die Entlassung aus der Erstwohnungspflicht gegen eine Ersatzabgabe wird durch das kommunale Zweitwohnungsgesetz ermöglicht, jedoch muss nachgewiesen werden, dass die Wohnung mindestens 20 Jahre als Erstwohnung genutzt wurde. Die Ersatzabgabe beträgt 20% des Neuwertes gemäss der amtlichen Bewertung.

4.2 Art. 4 **Verwendung der Ersatzabgabe**

Die Erträge der Ersatzabgabe für die Auflösung der Erstwohnungspflicht werden zur Förderung des Tourismus und für die Finanzierung von Touristischen Infrastrukturanlagen verwendet.

4.3 Art. 5 **Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten**

Das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) und die Zweitwohnungsverordnung (ZVV) beinhalten Sonderregelungen für geschützte und ortsbildprägende Bauten.

Geschützte Bauten sind in der Gemeinde Zuoz bereits bezeichnet. Die ortsbildprägenden Bauten, für welche eine Umnutzung gemäss Zweitwohnungsgesetz möglich ist, werden erst im Rahmen einer späteren Revision der Ortsplanung im Generellen Gestaltungsplan gekennzeichnet.

4.4 Art. 6, Art. 7 **Strukturierte Beherbergungsbetriebe (Hotels)**

Mit den Artikeln 6 und 7 wird die Erstellung von Zweitwohnungen zur Querfinanzierung für Beherbergungsbetriebe eingeschränkt beziehungsweise die Umnutzung von Beherbergungsbetrieben in Zweitwohnungen eingeschränkt. Diese Bestimmungen dienen dem Erhalt der bestehenden Hotels.

Chur, 17. März 2021 / [REDACTED]