



**Kanton Graubünden
Gemeinde Celerina/Schlarigna**

GESETZ ÜBER ZWEITWOHNUNGEN

(kommunales Zweitwohnungsgesetz)

(komZWG)

INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
I Allgemeines	
Zweck	1
Verhältnis zum Baugesetz	2
II Wohnnutzungen	
Wohnnutzungen	3
Bewilligung von Wohnraum	4
Baugesuche mit Wohnraum	5
Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen	6
Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben	7
Neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten	8
Altrechtliche Wohnungen	9
III Vollzugs- und Schlussbestimmungen	
Änderung und Aufhebung bisherigen Rechts	10
Inkrafttreten	11

I Allgemeines

Zweck

Art. 1

- 1 Der vorliegende Erlass bezweckt die Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung der Gemeinde Celerina/Schlarigna über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus an das seit dem 1. Januar 2016 in Kraft stehende Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG).
- 2 Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Gemeinde gleichzeitig von den ihr im Bundesgesetz über Zweitwohnungen und in der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) eingeräumten Kompetenzen Gebrauch.

Verhältnis zum Baugesetz

Art. 2

- 1 Der vorliegende Erlass bildet Bestandteil der Baugesetzgebung der Gemeinde Celerina/Schlarigna. Er wird im Zuge der allgemeinen Revision des Baugesetzes in dieses integriert.
- 2 Bis zum Vorliegen des revidierten Baugesetzes finden ergänzend die Bestimmungen des geltenden Baugesetzes Celerina/Schlarigna Anwendung, sofern und soweit im vorliegenden Erlass Regelungen fehlen.

II Wohnnutzungen

Wohnnutzungen

Art. 3

- 1 Die Gemeinde fördert den Bau von Erstwohnungen durch die Festlegung von Zonen für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau sowie weitere zielführende Massnahmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten.
- 2 Für die im Zusammenhang mit verschiedenen Arten von Wohnnutzungen verwendeten Begriffe gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG).

Bewilligung von Wohnraum

Art. 4

- 1 Neue Wohnungen sowie Umbauten, Erweiterungen, Umnutzungen oder Wiederaufbauten von bestehenden Wohnungen werden nur bewilligt, wenn die bundesrechtlichen und die kommunalen Bestimmungen über Zweitwohnungen eingehalten sind.
- 2 Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Änderungen der Nutzungsart von Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen ohne Rücksicht darauf, ob die Änderung mit baulichen Massnahmen verbunden ist oder nicht.

- 3 Das Bauamt führt ein Verzeichnis aller bewilligten Wohnungen auf Gemeindegebiet mit Angaben über den Zeitpunkt der öffentlichen Ausschreibung und der Bewilligung des Baugesuches sowie Angaben über die Zweckbestimmung der Wohnungen (Erstwohnung, touristisch bewirtschaftete Wohnung, Zweitwohnung) und Hinweisen auf den Rechtsgrund der verfügbaren Nutzungsbeschränkung.

Baugesuche mit Wohnraum

Art. 5

- 1 Bei Baugesuchen, welche eine Wohnnutzung vorsehen, ist die Zweckbestimmung der geplanten Wohnungen samt zugehörigen Nebenräumen in den Baueingabeplänen festzulegen.
- 2 Die Zweckbindung von bewilligten Erstwohnungen und touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist gemäss Bundesrecht durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde vor Baubeginn auf dem betroffenen Grundstück im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 3 Die Baubehörde eröffnet Baubewilligungen für neue Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. b, Art. 8 und Art. 9 ZWG sowie Sistierungsverfügungen gemäss Art. 14 ZWG und Baubewilligungen für Wohnungen mit einer sistierten Nutzungsbeschränkung gleichzeitig mit der Mitteilung an die Gestuchstellenden auch dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE).

Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen

Art. 6

- 1 Für die Bewilligung von neuen Erstwohnungen und von touristisch bewirtschafteten Wohnungen gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ohne weitergehende kommunale Nutzungsbeschränkungen.
- 2 Vorbehalten bleiben die allgemeinen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften sowie die Erschliessungsvorschriften des Baugesetzes.
- 3 Die zulässige Nutzung von Erstwohnungen sowie von touristisch bewirtschafteten Wohnungen, welche gestützt auf das Bundesrecht bewilligt werden, richtet sich ausschliesslich nach den einschlägigen Vorschriften der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes.

Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

Art. 7

- 1 Gestützt auf Art. 8 ZWG werden neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen gemäss Art. 7 Abs. 1 ZWG bewilligt, wenn neben den bundesrechtlichen Anforderungen die nachfolgenden kommunalen Anforderungen erfüllt sind:
- 2 Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von bestehenden oder neuen strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1 – 3 ZWG) werden nur im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung bewilligt. Die Gemeinde kann die Bewilligung von der Ausscheidung einer Hotelzone sowie von weiteren sichernden Auflagen abhängig machen.

- 3 Zweitwohnungen im Zusammenhang mit der Umnutzung von unrentablen strukturierten Beherbergungsbetrieben im Sinne von Art. 8 Abs. 4 ZWG werden grundsätzlich nicht bewilligt. Ausnahmsweise können im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bewilligt werden, sofern der Beherbergungsbetrieb in reduziertem Umfang weitergeführt wird oder die Zulassung von Zweitwohnungen durch eine andere Gegenleistung zugunsten der Allgemeinheit (z.B. Weiterführung eines bestehenden Restaurationsbetriebes oder Umnutzung zu einem anderen im öffentlichen Interesse liegenden Zweck) ausgeglichen wird. Der Anteil an Zweitwohnungen wird von der Gemeinde im Rahmen der projektbezogenen Nutzungsplanung nach Massgabe der vereinbarten Gegenleistungen zugunsten der Allgemeinheit festgelegt. Er soll in der Regel auf 30 %, maximal jedoch auf 40 % der Hauptnutzfläche beschränkt werden.
- 4 Der Anspruch auf Bewilligung von Zweitwohnungen gemäss den vorstehenden Absätzen 2 und 3 gilt nur für eine einmalige Querfinanzierung bzw. Umnutzung eines strukturierten Beherbergungsbetriebes.

Neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten

Art. 8

- 1 Gestützt auf Art. 9 ZWG werden neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen gemäss Art. 7 Abs. 1 ZWG bewilligt bei Gebäuden, welche im Generellen Gestaltungsplan als geschützt bezeichnet sind, wenn eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann.
- 2 Gebäude, welche im Generellen Gestaltungsplan als schützenswert bezeichnet sind, können von der Baubehörde nach den Bestimmungen von Art. 35b KRVO im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als ortsbildprägende Baute gemäss Art. 9 ZWG bezeichnet werden. Gestützt darauf können in der betreffenden Baute neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen gemäss Art. 7 Abs. 1 ZWG bewilligt werden.
- 3 Als ortsbildprägende Bauten bezeichnete Bauten sind in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrer baulichen Grundstruktur zu erhalten. Sie dürfen weder abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Bauvorhaben an geschützten und ortsbildprägenden Bauten sind im Übrigen neben den bundesrechtlichen Bestimmungen von Art. 9 ZWG und Art. 6 ZWV auch sämtliche jeweils geltenden kantonalen und kommunalen Baubeschränkungen, namentlich allfällige für das betroffene Gebäude geltende zusätzliche Schutzanordnungen einzuhalten. Bildet die geschützte oder ortsbildprägende Baute Bestandteil eines traditionellen Gebäudekomplexes (Wohnhaus und Stall), verlangt die Baubehörde den Einbezug des ganzen Gebäudekomplexes in das Baubewilligungsverfahren und verfügt notwendige gestalterische Anordnungen für den ganzen Gebäudekomplex.
- 4 Das Verfahren für die Bewilligung von Bauvorhaben gemäss Art. 9 ZWG richtet sich nach Art. 35d KRVO.

Altrechtliche Wohnungen

Art. 9

- 1 Für Bauvorhaben an altrechtlichen Wohnungen im Sinne von Art. 10 ZWG gelten unter Vorbehalt von Abs. 2 die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ohne weitergehende kommunale Nutzungsbeschränkungen.

- 2 Wohnungen die von der Gemeinde unter der Herrschaft der bisherigen Bestimmungen über die Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus (Art. 43.4 und 43.5 der Teilrevision des Baugesetzes vom 25. Oktober 2009/26. Januar 2010) als Erstwohnungen bewilligt wurden, sind weiterhin entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Erstwohnung zu nutzen. Sie dürfen frühestens nach 20 Jahren effektiver Nutzung in Zweitwohnungen umgewandelt werden.
- 3 Vorbehalten bleiben die allgemeinen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften sowie die Erschliessungsvorschriften des Baugesetzes.

III Schlussbestimmungen

Änderung und Aufhebung bisherigen Rechts

Art. 10

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wird Art. 48 Abs. 4 des geltenden Baugesetzes wie folgt geändert (**Änderungen kursive Schrift**)
 - 4 Wohnbauten sind dauernd als Erstwohnungen **im Sinne des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen** zu nutzen. Stirbt die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Wohnhauses oder einer Eigentumswohnung, **die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftigt bewilligt war**, sind die gesetzlichen Erben berechtigt, das Haus bzw. die Wohnung bis zu einer allfälligen Veräusserung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen. In andern besonderen Fällen, wie vorübergehende Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dgl., kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung der Wohnung gestatten. **Für Wohnbauten, die nach 11. März 2012 bewilligt wurden, gelten mit Bezug auf die Änderung oder Sistierung der Nutzungsbeschränkungen ausschliesslich die einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechts.**
- 2 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten die bisherigen Bestimmungen der Gemeinde über die Förderung des Erst- und die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus sowie die Kontingentierung von Zweitwohnungen, namentlich die Art. 43.2 bis 43.10 der Teilrevision des Baugesetzes vom 26.10.2009 / 26.01.2010, als aufgehoben.

Inkrafttreten

Art. 11

- 1 Das vorliegende Gesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.