



Kanton Graubünden

Gemeinde Flims

Kommunales Zweitwohnungsgesetz

Erlasse:

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung
26. November 2023	RB Nr. 721 vom 10. September 2024	

I. Allgemeines

Zweck

Art. 1

- 1 Die Gemeinde regelt und beschränkt im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung und im Hinblick auf eine geordnete und nachhaltige Entwicklung sowie mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven Zweitwohnungen und fördert den Erstwohnungsanteil.
- 2 Der vorliegende Erlass bezweckt eine Anpassung der kommunalen Regelungen über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus an das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) ¹ und die dazugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZWV) ² sowie den Erlass von weiteren Massnahmen gestützt auf Art. 12 ZWG.

¹ SR 702.

² SR 702.1.

Verhältnis zum Baugesetz

Art. 2

- 1 Das Gesetz bildet Bestandteil des kommunalen Baugesetzes. Dessen Bestimmungen finden ergänzend Anwendung.

Begriffe

Art. 3

- 1 Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt wird, gelten die Begriffe von ZWG und ZWV.
- 2 Eine **altrechtliche Wohnung** im Sinne des ZWG ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war (Art. 10 ZWG).
- 3 Als **Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung** gelten Wohnungen, welche keine Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a und b ZWG oder keine Nutzungsbeschränkung nach der bisherigen kommunalen Regelung haben.
- 4 Als **altrechtliche Erstwohnungen** gelten Wohnungen, die nach dem Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus der Gemeinde Flims vom 17. August 2010 alsutzungspflichtige Erstwohnungen bewilligt worden sind.

II. Altrechtliche Erstwohnungen gemäss Art. 3 Abs. 4

Altrechtliche Erstwohnungen

Art. 4

- 1 Altrechtliche Erstwohnungen im Sinne von Art. 3 Abs. 4 sind nach Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses als Erstwohnungen im Sinne von Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG zu nutzen.

Sistierung der altrechtlichen Erstwohnungsverpflichtung

Art. 5

- 1 Die gestützt auf das Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus vom 17. August 2010 verfügte Erstwohnungspflicht kann sistiert werden. Es gilt Art. 14 ZWG sinngemäss.

Ersatzabgabe

Art. 6

- 1 Sind die Voraussetzungen für eine Sistierung gemäss Art. 5 dieses Gesetzes erfüllt, kann anstelle der Sistierung auch eine definitive Befreiung von der altrechtlichen Erstwohnungspflicht erfolgen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die betreffende Wohnung schon mindestens fünf Jahre rechtmässig genutzt worden ist, und wenn eine Ersatzabgabe geleistet wird.
- 2 Die Ersatzabgabe für die Befreiung beträgt 10% des Verkehrswerts gemäss der letzten amtlichen Schätzung, welche im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung nicht älter als ein Jahr sein darf.
- 3 Wenn die betreffende Wohnung mindestens zehn Jahre rechtmässig genutzt worden ist, entfällt eine Ersatzabgabe.
- 4 Die Gemeinde verwendet die aus diesen Ersatzabgaben resultierenden Mittel zur Förderung des Erstwohnungsbaus und der Erstwohnungsnutzung. Ist der Bedarf gedeckt, kann die Gemeindeversammlung die Mittel auch anderen Zwecken zuführen. Über die Freigabe der Mittel entscheidet ebenfalls die Gemeindeversammlung.

Aufhebung der Erstwohnungspflicht

Art. 7

- 1 Die Eigentümer einer altrechtlichen Erstwohnung können die Aufhebung der Erstwohnungspflicht beantragen, wenn sie nachweisen, dass die betreffende Erstwohnung mindestens 15 Jahre rechtmässig genutzt worden ist.

- 2 Sind die Voraussetzungen für eine Aufhebung der Erstwohnungspflicht erfüllt, verfügt die Baubehörde deren Aufhebung und veranlasst nach Rechtskraft dieser Verfügung beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung.
- 3 Mit Aufhebung der Erstwohnungspflicht gelten die Wohnungen als altrechtliche Wohnungen im Sinne von Art. 10 ZWG, sofern sie am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren.

Missachtung der Erstwohnungspflicht Art. 8

- 1 Bei Missachtung der altrechtlichen Erstwohnungspflicht finden die Vorschriften über die Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe nach Art. 93–95 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) Anwendung.

Bauliche Änderungen an altrechtlichen Erstwohnungen Art. 9

- 1 Können bauliche Änderungen nur mit einer Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht bewilligt werden, verfügt die Baubehörde die entsprechende Nutzungsbeschränkung. Die altrechtliche Erstwohnungsverpflichtung wird diesfalls durch die Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht ersetzt.
- 2 Können bauliche Änderungen nur mit einer Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 13 dieses Gesetzes bewilligt werden, verfügt die Baubehörde die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen.

III. Ergänzende Regelungen zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen

Beschränkung der Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben Art. 10

- 1 Die gemäss Art. 8 Abs. 1 und 2 ZWG zulässige Möglichkeit zur Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung ist nur im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung oder einer Folgeplanung zulässig. Die Gemeinde kann sichernde Auflagen verlangen.

Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben Art. 11

- 1 Die Umnutzung bestehender strukturierter Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG ist nicht zulässig.

- 2 Die Umnutzung bestehender strukturierter Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG ist zulässig, unbeschadet von früheren, zugunsten der Hotelnutzung gewährten Mehrhöhen, Mehrlängen und Ausnützungsboni.

Umnutzung von geschützten oder ortsbildprägenden
Bauten innerhalb der Bauzone

Art. 12

- 1 In Abweichung zu Art. 9 Abs. 1 ZWG ist die Umnutzung der geschützten oder ortsbildprägenden Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nicht zulässig.

IV. Umgang mit altrechtlichen Wohnungen gemäss Art. 3 Abs. 2

Erstwohnungsanteilsregelung

Art. 13

- 1 Werden altrechtliche Wohnungen im Sinne von Art. 3 Abs. 2 dieses Gesetzes bzw. Art. 10 ZWG abgebrochen und wieder aufgebaut, neubauähnlich oder wesentlich umgebaut, namentlich indem wesentliche Eingriffe in die Konstruktion und Raumaufteilung erfolgen oder zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, sind in Abweichung von Art. 11 ZWG mindestens 50% der vorbestandene Hauptnutzfläche als Erstwohnungen gemäss Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG auszuscheiden und zu nutzen. Die Erstwohnnutzfläche ist auf demselben Baustandort und im gleichen Zug zu realisieren.
- 2 Die Erstwohnungspflicht wird mit der Baubewilligung als Auflage verfügt und im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt.

Ersatzabgabe

Art. 14

- 1 Die Erstwohnungspflicht nach Art. 13 kann jederzeit durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden. Wird die Erstwohnungsverpflichtung nicht erfüllt, verlangt die Behörde die Ersatzabgabe von Amtes wegen. Diesfalls entfällt die Anmerkung im Grundbuch.
- 2 Die Abgabe beträgt mindestens Fr. 2'500 und maximal Fr. 3'500 pro m² anrechenbare Geschossfläche. Die Nutzung als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnung kann gegenüber der Nutzung zu klassischen Zweitwohnzwecken privilegiert werden. Der Verordnungsgeber regelt die Einzelheiten.
- 3 Die Gemeinde verwendet die aus diesen Ersatzabgaben resultierenden Mittel zur Förderung des Erstwohnungsbaus und der Erstwohnungsnutzung. Ist der Bedarf gedeckt, kann die Stimmbevölkerung die Mittel auch anderen Zwecken zuführen. Über die Freigabe der Mittel entscheidet die zuständige Behörde.

- 4 Können bauliche Änderungen nur mit einer Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht bewilligt werden, verfügt die Baubehörde die entsprechende Nutzungsbeschränkung. Sie geht der Erstwohnungsverpflichtung nach diesem Gesetz vor.

V. Verfahrensvorschriften

Anzeigepflicht bei Nutzungsänderungen Art. 15

- 1 Die Umnutzung von Wohnungen in eine Zweitwohnung, insbesondere infolge einer Nutzung durch Personen ohne Wohnsitz in der Gemeinde, ist bei der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.
- 2 Bei Verletzung der Anzeigepflicht wird ein Verfahren nach Art. 93-95 KRG eingeleitet.

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Übergangsbestimmung Art. 16

- 1 Das Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus der Gemeinde Flims vom 17. August 2010, von der Regierung genehmigt am 22. Juni 2010, wird aufgehoben.

Inkrafttreten Art. 17

- 1 Das vorliegende Gesetz tritt nach Annahme durch die Urnenversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.