



Sitzung vom

20. Januar 2025

Mitgeteilt den

21. Januar 2025

Protokoll Nr.

25/2025

Gemeinde Rheinwald

OP-Teilrevision "Gesetz über Zweitwohnungen (kommunales Zweitwohnungs-gesetz)"

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Rheinwald** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 25. Oktober 2024 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend eine Änderung des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes (Art. 7 und 11).

Neben diesem Planungsmittel reichte die Gemeinde Rheinwald einen Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 13. November 2024 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) ein.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 23. Mai 2018 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 25. Oktober 2024 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 13. November 2024. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 12. November 2024 ersuchte der Gemeindevorstand Rheinwald um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Rheinwald bildet die Änderung von Art. 7 Abs. 1 und 3 des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes (kZWG). Demnach werden Umnutzungen von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 4 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) in der Gemeinde Rheinwald untersagt. In Art. 11 Abs. 1 kZWG wurde diese Neuregelung berücksichtigt und der Tatbestand der Mehrwertabgabe von Art. 8 Abs. 4 ZWG gestrichen.

Der Bau von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung zur finanziellen Unterstützung von Hotelbetrieben (Art. 8 Abs. 1 bis 3 ZWG) bleibt hingegen weiterhin erlaubt. Diese Regelung soll dazu beitragen, die Hotelbetriebe zu sichern, und unterscheidet sich von der bisherigen Möglichkeit der Umnutzung von Hotelbetrieben.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (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 Kantonalen Richtplan sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Viamala übereinstimmt.

Es kann festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.**Kommunales Zweitwohnungsgesetz**

Die vorliegend geplanten Änderungen des kZWG in Bezug auf Art. 8 Abs. 4 ZWG waren bereits in der Vorprüfungsvorlage zum Erlass des kZWG im Jahr 2018 enthalten. Das ARE äusserte sich in seinem Bericht vom 23. Mai 2018 positiv zur Vorlage und hatte insbesondere keine Einwände gegen die nun angepassten Art. 7 und Art. 11 des kZWG. Demzufolge gibt die am 25. Oktober 2024 beschlossene Teilrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 25. Oktober 2024 beschlossene **Teilrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes** (Art. 7 und 11) wird genehmigt.
2. Der Gemeindevorstand Rheinwald 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. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.

6. Mitteilung an:

- Gemeindevorstand Rheinwald, Oberdorf 40, 7435 Rheinwald
- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin