



Kanton Graubünden
Gemeinde Rheinwald

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Gesetz über Zweitwohnungen Rheinwald
(kommunales Zweiwohnungsgesetz, kZWG)**

Revision Art. 7 Abs. 3 und 11 Abs. 1 kZWG

Umnutzung von Hotelbetrieben zu Zweitwohnungen

Impressum

Kontaktperson

John Turner, Gemeindeschreiber
+41 81 630 91 26

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Toni Broder, Projektleitung
+41 81 555 32 87
t.broder@stauffer-studach.ch

Erstellung

Mai – November 2024

Bearbeitungsstand

Beschwerdeaufgabe - Genehmigung

Inhalt

1	Ausgangslage	3
2	Einschränkung von Umnutzungen zu Zweitwohnungen	3
3	Planungsmittel: Revision Art. 7 und 11 kZWG	4
4	Organisation und Verfahren	5
5	Kantonale Vorprüfung	5
6	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5
7	Beschluss Gemeindeversammlung	6
8	Beschwerdeaufgabe und Genehmigung	6

Anhang

- 1) Protokollauszug Gemeindeversammlung vom 25. Oktober 2024
- 2) Einladung zur Gemeindeversammlung, Auszug Botschaft
(mit Schriftverkehr Behandlung Mitwirkungseingaben)
- 3) Protokollauszüge Vorstandssitzungen Nr. 03/24 und 08/24
(mit Unterlagen Erlass Planungszone)
- 4) Auszüge amtliche Publikationen Mitwirkungs- und Beschwerdeaufgabe

1 Ausgangslage

Am 11. März 2012 hat die schweizerische Stimmbevölkerung die Initiative «Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen» angenommen. Diese beinhaltet die Aufnahme von Art. 75b in die Bundesverfassung (BV), wonach der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf maximal 20% beschränkt ist. Das für die Umsetzung von Art. 75b BV notwendige Zweitwohnungsgesetz (ZWG) trat mit der dazugehörigen Zweitwohnungsverordnung (ZWV) per 1. Januar 2016 in Kraft. Am 1. Juli 2016 sind zudem die Änderungen der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) in Kraft getreten (Ausführungsbestimmungen zur Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen, Art. 35a–e KRVO).

Die Zweitwohnungsgesetzgebung gibt den Gemeinden unter anderem die Möglichkeit, im Rahmen der Ortsplanung ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz bezüglich Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen zu erlassen. Mit Gemeindeversammlungsbeschluss am 10. Mai 2019 erliess die Gemeinde Rheinwald ein entsprechendes Gesetz über Zweitwohnungen (kommunales Zweitwohnungsgesetz; kZWG). Das kZWG wurde von der Regierung mit Regierungsbeschluss Nr. 814 vom 5. November 2019 vorbehaltlos genehmigt.

2 Einschränkung von Umnutzungen zu Zweitwohnungen

Art. 8 Abs. 4 ZWG erlaubt die Umnutzung von nicht mehr rentablen Beherbergungsbetrieben, welche am 11. März 2012 schon bestanden haben. Solche Umnutzungen sind im Umfang von bis zu 50 % der Hauptnutzfläche unter den im Bundesrecht aufgeführten Voraussetzungen möglich. Im bisher rechtsgültigen kZWG sind Umnutzungen von nicht mehr rentablen Beherbergungsbetrieben als zulässig erklärt worden, wobei diese der Mehrwertabgabe unterstellt worden sind (Art. 7 Abs. 3 und 11 Abs. 1 kZWG).

In der anfänglichen Gesetzesvorlage zum kZwG im Jahre 2018 war noch das Verbot solcher Umnutzungen angedacht. Bei der Mitwirkungsaufgabe kam aus der Hotellerie jedoch Widerstand auf, weshalb der Vorstand die Verbotsregelung damals noch fallen liess und gar nicht zur Abstimmung brachte.

Im Gegensatz zur damaligen Situation besteht heute die Gefahr, dass bestehende Hotels geschlossen und entsprechend in Zweitwohnungen (Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung) umgenutzt werden könnten. Der Gemeindevorstand unternimmt mittlerweile grosse Anstrengungen, warme Betten zu erhalten und neue zu schaffen (bspw. im Dorfzentrum Splügen, Entwicklung Beherbergungsprojekte). Für die Entwicklung der Gemeinde sowie insb. die Bergbahnen ist dies von zentraler Bedeutung. Die bisherigen Umnutzungsmöglichkeiten nach Art. 7 Abs. 3 und Art. 11 Abs. 1 kZWG stehen dazu im krassen Widerspruch, weshalb derartige Umnutzungen von Hotelbetrieben im Sinne der Entwicklungsstrategie der Gemeinde nun untersagt werden.

Die Vorlage sieht dahingehend die Änderung von Art. 7 Abs. 1 und 3 kZWG vor. Umnutzungen von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG sind neu auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde Rheinwald untersagt. In Art. 11 Abs. 1 kZWG ist einzig auf die Neuregelung nachvollzogen und der Mehrwertabgabebetrag von Art. 8 Abs. 4 ZWG gestrichen.

Der Bau von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung zur Quersubventionierung von Hotelbetrieben (Art. 8 Abs. 1-3 ZWG) bleibt hingegen weiterhin erlaubt. Diese Möglichkeit ist dazu gedacht, die Hotelbetriebe zu sichern, im Gegensatz zur Umnutzungsmöglichkeit von Hotelbetrieben nach bisherigem Recht.

3 Planungsmittel: Revision Art. 7 und 11 kZWG

Art. 7 und Art. 11 kZWG werden im Sinne der vorgesehenen Umnutzungseinschränkung wie folgt revidiert:

Rechtskräftiger Gesetzestext | [Änderung](#) | [Streichung](#)

Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben Art. 7

1 Zulässig im Rahmen von Art. 8 ZWG sind ausschliesslich neue Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von neuen oder bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 1 - 3 ZWG. Umnutzungen von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG sind auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde Rheinwald untersagt.

2 (...) – bleibt unverändert in Rechtskraft

~~3 Umnutzungen von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG sind zulässig. Für neu geschaffene Zweitwohnungsflächen, welche gestützt auf Art. 8 Abs. 4 ZWG bewilligt werden, ist eine Mehrwertabgabe gemäss Art. 11 dieses Gesetzes zu bezahlen.~~

Mehrwertabgabe Art. 11

1 Die Gemeinde erhebt auf neuen Zweitwohnungen, welche gestützt ~~auf Art. 8 Abs. 4 oder~~ auf Art. 9 Abs. 1 ZWG bewilligt werden, eine Mehrwertabgabe.

2 (...) – bleibt unverändert in Rechtskraft

3 (...) – bleibt unverändert in Rechtskraft

4 Organisation und Verfahren

Die Gemeinde Rheinwald beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision des kZWG. Als verantwortlicher Planer wurde Toni Broder eingesetzt.

Die Planung beinhaltet folgende Arbeits- und Verfahrensschritte:

Vorstandsbeschluss Revision Art. 7 und 11 kZWG	7. Mai 2024
Bearbeitung der Planungsmittel	15. – 17. Mai 2024
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe, 30 Tage	23. Mai – 24. Juni 2024
Beschlussfassung	25. Oktober 2024
Genehmigung Regierung	2025

5 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegend geplanten Änderungen des kZWG i.S. Art. 8 Abs. 4 ZWG waren bereits in der Revisionsvorlage zur Vorprüfung von 2018 enthalten. Mit Bericht vom 23. Mai 2018 äusserte sich das Amt für Raumentwicklung (ARE) positiv zur Vorlage, es hatte insb. keine Einwände zu den nun geänderten Art. 7 und 11 kZWG.

6 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung und Information der Bevölkerung und Betroffenen über die vorgesehenen Änderungen. Während der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann gestützt auf Art. 12 KRVO beim Gemeindevorstand schriftlich Wünsche und Anträge einbringen.

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 23. Mai bis 24. Juni 2024 während 30 Tagen (siehe in Anhang 4). Während der Mitwirkung ist eine Eingabe eingegangen. Die Eingabe äusserte sich einerseits positiv zur Vorlage, andererseits enthielt sie Anregungen zu weiteren möglichen Massnahmen der Erstwohnraumförderung resp. zur Einschränkung von Zweitwohnungsumnutzungen.

Mit Schreiben vom 24. Juli 2024 nahm der Gemeindevorstand die Eingabe zur Kenntnis und bekräftigte die Bedeutung der vorgesehenen Massnahmen für die Entwicklung der Gemeinde, warme Betten sichern zu können. Im Übrigen wies der Gemeindevorstand darauf hin, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Baulandpolitik bereits seit Jahren Erstwohnraumförderung betreibt, bspw. mittels Kauf und Entwicklung von Grundstücken für bezahlbare Erstwohnungen oder jüngst mittels Planungszone zur Einschränkung unerwünschter Umnutzungen in Teilgebieten (vgl. die Anhänge 2 und 3).

Weitere Massnahmen werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft und behandelt. Änderungen in der Vorlage sind keine erforderlich.

7 Beschluss Gemeindeversammlung

Der Erlass des kZWG unterliegt der Abstimmung in der Gemeindeversammlung (Art. 48 Abs. 1 KRG). Mit Einladung und Botschaft zur Gemeindeversammlung Nr. 02/24 beantragte der Gemeindevorstand gegenüber der Gemeindeversammlung, der Gesetzesrevision von Art. 7 und 11 kZWG zuzustimmen und diese zur Genehmigung zu verabschieden.

Die Gemeindeversammlung stimmte der Revision des kZWG am 25. Oktober 2024 mit 53 Ja-Stimmen gegen 2 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen zu.

Vergleiche hierzu die Anhänge 1) und 2) zum Bericht.

8 Beschwerdeauflage und Genehmigung

Nach Erlass der Planungsmittel erfolgt die Beschwerdeauflage. Die Auflage dauert 30 Tage und wird in den Amtsblättern publiziert (Art. 48 Abs. 3 KRG, siehe in Anhang 4). Anschliessend muss die Revisionsvorlage des kZWG durch die Kantonsregierung genehmigt werden (Art. 49 Abs. 1 KRG). Die Vorlage wird entsprechend der Regierung des Kantons eingereicht. Die Kantonsregierung entscheidet auch über allfällige Beschwerden.

Chur, 13. November 2024, Stauffer & Studach Raumentwicklung, Toni Broder