



Kanton Graubünden
Gemeinde Sils i.E./Segl

Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Sils i.E./Segl

(kommunales Zweitwohnungsgesetz)

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12. Juli 2018
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1018 vom 18. Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

| Allgemeines | Seite |
|---|--------------|
| Art. 1 Zweck | 3 |
| Art. 2 Verhältnis zum Baugesetz | 3 |
| Art. 3 Begriffe | 3 |
| Art. 4 Nutzung | 3 |
| Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung | |
| Art. 5 Dauer der Erstwohnungspflicht | 3 |
| Art. 6 Ersatzabgabe | 4 |
| Art. 7 nachträgliche Änderungen (Abtausch) | 4 |
| Art. 8 Missachtung der Erstwohnungspflicht | 4 |
| Ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz | |
| Art. 9 touristisch bewirtschaftete Wohnungen | 4 |
| Art. 10 Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben | 5 |
| Art. 11 Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben | 5 |
| Art. 12 neue Bauten in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten | 5 |
| Art. 13 Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen | 5 |
| Übergangs- und Schlussbestimmungen | |
| Art. 14 Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelungen | 5 |
| Art. 15 Inkrafttreten | 5 |

I. Allgemeines

Art. 1

¹ Der vorliegende Erlass bezweckt eine Anpassung der bestehenden kommunalen Regelungen der Gemeinde Sils i.E. / Segl über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus (kommunale Regelung) an das per 1. Januar 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG) und die dazugehörige Verordnung (ZWV).

Zweck

² Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Gemeinde ausserdem von den ihr in der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes eingeräumten Kompetenzen Gebrauch.

Art. 2

¹ Der vorliegende Erlass ergänzt das Baugesetz der Gemeinde Sils i.E. / Segl (BauG).

Verhältnis zum Baugesetz

² Die Bestimmungen von ZWG und ZWV finden ergänzend Anwendung, sofern und soweit im vorliegenden Gesetz nichts anderes geregelt ist.

Art. 3

¹ Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt wird, gelten die Begriffe von ZWG und ZWV.

Begriffe

² Als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung gelten Wohnungen, welche keine Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a und b ZWG oder keine Nutzungsbeschränkungen nach den bisherigen kommunalrechtlichen Baugesetzesbestimmungen über die Förderung des Erst- und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus aufweisen.

Art. 4

¹ Die mit einer Erstwohnungspflicht im Sinne des eidgenössischen Rechtes oder des BauG belegten Wohnungen sind, in Abweichung von Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG, ausnahmslos von Ortsansässigen im Sinne des Anhangs zum BauG zu nutzen. Vorbehalten bleibt die Mitbenutzung durch Ehegatten und deren Familienangehörige, durch Familienangehörige der ortsansässigen Person sowie durch weitere Personen, die der ortsansässigen Person besonders nahestehen.¹ Es besteht eine Nutzungspflicht.

Nutzung

II. Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung

Art. 5

¹ Die Erstwohnungspflicht auf bestehenden kommunalrechtlichen Erstwohnungen gilt unter dem Vorbehalt der nachstehenden Absätze grundsätzlich zeitlich uneingeschränkt weiter.

Dauer der Erstwohnungspflicht

² Bei bestehenden Erstwohnungen, welche vor dem 11. März 2012 (Annahme der Zweitwohnungsinitiative) bewilligt worden sind, wird die Erstwohnungspflicht gegen die Leistung einer Ersatzabgabe aufgehoben, wenn der

¹ Satz eingefügt durch Regierungsbeschluss RB 1018 vom 18.12.2018

Eigentümer nachweist, dass die betreffende Erstwohnung 20 Jahre als solche genutzt worden ist.

³ Diese Regelung gilt auch für jene bestehenden Erstwohnungen, welche freiwillig, d.h. mangels eines Zweitwohnungskontingents über den geltenden Erstwohnungsanteil hinaus, der Erstwohnungspflicht unterstellt worden sind.

⁴ Sind die Voraussetzungen für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht erfüllt, verfügt die Baubehörde auf entsprechendes Gesuch hin die Aufhebung der Erstwohnungspflicht und veranlasst beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung.

Art. 6

¹ Für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht gemäss Art. 5 Abs. 2 und 3 ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Vor Bezahlung der Ersatzabgabe darf die betreffende Erstwohnungspflicht nicht aufgehoben werden.

Ersatzabgabe

² Die Ersatzabgabe beträgt zwischen 2½ und 7½% des Verkehrswertes der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Wohnung. Der für das Folgejahr geltende Abgabesatz wird jeweils an der Budgetversammlung festgelegt.

³ Die Eigentümer haben dem Aufhebungsantrag eine amtliche Schätzung beizulegen, die nicht älter als 6 Monate sein darf.

⁴ Wird die Aufhebung der Erstwohnungspflicht einer im Rahmen einer Erbfolge, Erbteilung oder eines Erbvorbezugs durch direkte Nachkommen, d.h. Kinder und Enkel, als alleinige Eigentümer erworbenen Erstwohnung beantragt, so beträgt die Ersatzabgabe für diese Erwerber die Hälfte des nach Art. 6 Abs. 2 dieses Gesetzes festgelegten Satzes. Sollte die Wohnung vor Ablauf von zehn Jahren ab der Aufhebung weiterveräussert werden, so ist rückwirkend die im Zeitpunkt der Aufhebung geltende ordentliche Ersatzabgabe zu entrichten.

⁵ Die Gemeinde verwendet die aus der Ersatzabgabe resultierenden Mittel zur Förderung des Tourismus und für touristische Infrastrukturanlagen. Über die Verwendung der Mittel entscheidet die Gemeindeversammlung im Rahmen des jährlichen Budgets.

Art. 7

¹ Nachträgliche Änderungen in der Zuteilung der Erst- bzw. Zweitwohnungen sind bei gleicher Qualität der Erstwohnungen zulässig. Sie sind in jedem Fall bewilligungspflichtig.

Nachträgliche Änderungen (Abtausch)

Art. 8

² Bei Missachtung der Erstwohnungspflicht finden die Vorschriften über die Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe nach Art. 93 – 95 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) Anwendung.

Missachtung der Erstwohnungspflicht

III. Ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz

Art. 9

¹ Die im Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG vorgesehene Möglichkeit zur Schaffung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen wird im Sinne einer kommunalen Verschärfung der Einschränkung nach ZWG nicht zugelassen.

Touristisch bewirtschaftete Wohnungen

Art. 10

¹ Die gemäss Art. 8 Abs. 1 und 2 ZWG zulässige Querfinanzierungsmöglichkeit von strukturierten Beherbergungsbetrieben durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen wird explizit ausgeschlossen.

Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben

Art. 11

¹ In Abweichung von Art. 8 Abs. 4 ZWG ist die Umnutzung der im Zeitpunkt der Annahme der Zweitwohnungsinitiative (11. März 2012) schon bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben, namentlich von Hotels, zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig.

Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben

² Demgegenüber ist die Umnutzung der im Zeitpunkt der Annahme der Zweitwohnungsinitiative (11. März 2012) schon bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben zu anderen Zwecken zulässig, so insbesondere die Umnutzung in Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen.

Art. 12

¹ In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 ZWG ist der Neubau von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung in den Bauzonen unter den in Art. 9 Abs. 1 ZWG aufgeführten Bedingungen nur in geschützten Bauten im Sinne von Art. 35c KRVO und soweit es sich bei den Bauten nicht um strukturierte Beherbergungsbetriebe handelt, zulässig.

Neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten

Art. 13

¹ Die Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen innerhalb der Bauzonen um maximal 30 % nach Art. 11 Abs. 3 ZWG wird ausgeschlossen.

Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen

IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 14

¹ Die Art. 69 - 88 des BauG 2011/12 (teilrevidiert 2012/13 und 2015/16) über die Förderung des Erst- und die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus werden aufgehoben. Dadurch wird auch die Spalte «Erstwohnungsanteil» im Zonenschema Art. 14 BauG hinfällig und deshalb gestrichen.

Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelungen

Art. 15

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

Inkrafttreten