

405.500



Kanton Graubünden
Gemeinde Zernez

Gesetz über Zweitwohnungen (kommunales Zweitwohnungsgesetz)

Von der Urnenabstimmung beschlossen am: 24. November 2019

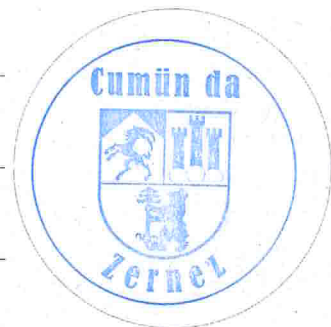
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am: 22.9.2020, RS07/2020

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Inhalt

1. Allgemeines		4
Zweck	Art. 1	4
Verhältnis zum Baugesetz	Art. 2	4
2. Nutzungsbeschränkungen für Wohnungen		4
Begriffe	Art. 3	4
Bewilligung von Wohnraum	Art. 4	5
Baugesuche mit Wohnraum	Art. 5	5
Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen	Art. 6	5
Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben	Art. 7	6
Altrechtliche Wohnungen	Art. 8	6
Neue Wohnungen in geschützten und ortsbildprägenden Bauten	Art. 9	6
3. Kommunale Erstwohnungen		7
Nutzung kommunaler Erstwohnungen	Art. 10	7
Ausnahmen	Art. 11	7
Bauliche Änderungen an kommunalen Erstwohnungen	Art. 12	7
Verfall der kommunalen Erstwohnungsverpflichtung	Art. 13	8
4. Lenkungsabgabe		8
Lenkungsabgabe	Art. 14	8
Veranlagung und Bezug	Art. 15	8
5. Vollzugs- und Schlussbestimmungen		9
Vollzug	Art. 16	9
Übergangsbestimmungen	Art. 17	9
Aufhebung bestehender kommunaler Regelungen	Art. 18	10
Inkrafttreten	Art. 19	10

1. Allgemeines

Zweck Art. 1

- 1 Der vorliegende Erlass bezweckt die Vereinheitlichung der von den ehemaligen Gemeinden Lavin, Susch und Zernez erlassenen kommunalen Bestimmungen über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus sowie deren Anpassung an das seit dem 1. Januar 2016 in Kraft stehende Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG).
- 2 Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Gemeinde Zernez gleichzeitig von den ihr im Bundesgesetz über Zweitwohnungen und in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung eingeräumten Kompetenzen Gebrauch.

Verhältnis zum Baugesetz Art. 2

- 1 Der vorliegende Erlass bildet Bestandteil der Baugesetzgebung der Gemeinde Zernez. Er wird im Zuge des Erlasses eines einheitlichen Baugesetzes in dieses integriert.
- 2 Bis zum Vorliegen eines einheitlichen Baugesetzes finden ergänzend die Bestimmungen der bisherigen Baugesetze der ehemaligen Gemeinden Anwendung, sofern und soweit im vorliegenden Erlass Regelungen fehlen.

2. Nutzungsbeschränkungen für Wohnungen

Begriffe Art. 3

- 1 Für die verschiedenen Arten von Wohnnutzungen gelten grundsätzlich die Begriffsbestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG). Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 Abs. 1 ZWG werden nachfolgend Zweitwohnungen genannt.
- 2 Wohnungen, welche vor dem 12. 03.2012 nach den bisherigen Vorschriften der Baugesetze der ehemaligen Gemeinden Lavin, Susch und Zernez als Erstwohnungen bewilligt wurden, werden fortan als kommunale Erstwohnungen bezeichnet.
- 3 Wohnungen, welche von den ehemaligen Gemeinden Lavin, Susch und Zernez zwischen dem 12.03.2012 und dem 31.12.2012 ohne Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht bewilligt wurden, gelten als Übergangswohnungen. Für diese Übergangswohnungen gilt Art. 25 Abs. 4 ZWG. Wurden sie gestützt auf kommunales Recht als Erstwohnung bewilligt, unterstehen sie überdies den Vorschriften dieses Gesetzes über kommunale Erstwohnungen.

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 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 (kommunale Erstwohnung, Erstwohnung gemäss Bundesrecht, touristisch bewirtschaftete Wohnung, Zweitwohnung, altrechtliche Wohnung) und Hinweisen auf den Rechtsgrund der verfügten Nutzungsbeschränkung bzw. auf den Rechtsgrund für die unbeschränkte Nutzbarkeit einer Wohnung.

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 unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung und auf jeden Fall 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 9 ZWG sowie Sistierungsverfügungen gemäss Art. 14 ZWG und Baubewilligungen für Wohnungen mit einer sistierten Nutzungsbeschränkung gleichzeitig mit der Mitteilung an die Gesuchstellenden 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 Bau- und Zonenvorschriften sowie die Erschliessungsvorschriften der Baugesetze der ehemaligen Gemeinden.
- 3 Die zulässige Nutzung von Erstwohnungen sowie von touristisch bewirtschafteten Wohnungen, welche gestützt auf das Bundesrecht bewilligt wurden, richtet sich ausschliesslich nach den einschlägigen Vorschriften der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes. Für kommunale Erstwohnungen gelten die einschlägigen Bestimmungen dieses Gesetzes.

Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben Art. 7

- 1 Gestützt auf Art. 8 ZWG werden neue Zweitwohnungen bewilligt, wenn neben den bundesrechtlichen Anforderungen die nachfolgenden kommunalen Anforderungen erfüllt sind.
- 2 Die Baubehörde kann die Bewilligung von Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von neuen oder bestehenden Hotels bzw. strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1 - 3 ZWG) von sichernden Auflagen im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung oder im Baubewilligungsverfahren abhängig machen.
- 3 Umnutzungen von bestehenden Hotels bzw. 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 Lenkungsabgabe gemäss Art. 14 dieses Gesetzes zu bezahlen.

Altrechtliche Wohnungen Art. 8

- 1 Für Bauvorhaben an altrechtlichen Wohnungen, welche keiner kommunalen Erstwohnungsverpflichtung unterstehen, gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ohne weitergehende kommunale Nutzungsbeschränkungen.
- 2 Für altrechtliche Wohnungen, welche gestützt auf die bisherigen Vorschriften der Baugesetze der ehemaligen Gemeinden Lavin, Susch und Zernez als Erstwohnungen bewilligt wurden, gelten die Bestimmungen über kommunale Erstwohnungen (Art. 10 - 13).
- 3 Vorbehalten bleiben generell die allgemeinen Bauvorschriften, die Zonenvorschriften und die Erschliessungsvorschriften der Baugesetze der ehemaligen Gemeinden.

Neue Wohnungen in geschützten und ortsbildprägenden Bauten Art. 9

- 1 Gestützt auf Art. 9 ZWG werden neue Zweitwohnungen in geschützten sowie in ortsbildprägenden Bauten bewilligt, wenn neben den bundesrechtlichen Anforderungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt sind.
- 2 Als ortsbildprägende Bauten gelten ausschliesslich Gebäude, welche im Allgemeinen Gestaltungsplan mit einer besonderen Signatur als ortsbildprägende Baute bezeichnet sind.
- 3 Bei Umbauten sind innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens genügend Nebennutzflächen im Umfang von mindestens 15% der Hauptnutzfläche auszuweisen.

- 4 Das Verfahren für die Bewilligung von Bauvorhaben gemäss Art. 9 ZWG richtet sich nach Art. 35d KRVO.
- 5 Für neu geschaffene Zweitwohnungsflächen, welche gestützt auf Art. 9 ZWG bewilligt werden, ist eine Lenkungsabgabe gemäss Art. 14 dieses Gesetzes zu bezahlen.

3. Kommunale Erstwohnungen

Nutzung kommunaler Erstwohnungen Art. 10

- 1 Kommunale Erstwohnungen sind gemäss den nachfolgenden Bestimmungen entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Erstwohnung zu nutzen.
- 2 Die zulässige Nutzung von kommunalen Erstwohnungen richtet sich nach Art. 2 Abs. 2 – 3 ZWG.

Ausnahmen Art. 11

- 1 Stirbt der Eigentümer einer kommunalen Erstwohnung, die bisher von ihm als Erstwohnung genutzt wurde, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen.
- 2 Kann die kommunale Erstwohnung durch den Eigentümer aus beruflichen, gesundheitlichen oder anderen wichtigen Gründen vorübergehend nicht zweckgemäss genutzt werden, kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung der kommunalen Erstwohnung gestatten.

Bauliche Änderungen an kommunalen Erstwohnungen Art. 12

- 1 Bauliche Änderungen an kommunalen Erstwohnungen können ohne zusätzliche bundesrechtliche Nutzungsaufgaben bewilligt werden, sofern sie den Rahmen von Art. 11 Abs. 2 oder 3 ZWG nicht überschreiten. Die erneuerte, umgebaute, wieder aufgebaute oder erweiterte Wohnfläche ist jedoch weiterhin als kommunale Erstwohnung zu nutzen.
- 2 Können bauliche Änderungen nur mit einer Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht bewilligt werden, verfügt die Baubehörde die entsprechende Nutzungsbeschränkung. Für die betreffende Wohnung gelten danach ausschliesslich die bundesrechtlichen Nutzungsbestimmungen. Kommunale Erstwohnungsverpflichtungen, welche von der Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht abgelöst werden, werden aufgehoben. Die Baubehörde veranlasst die Löschung der entsprechenden Anmerkung im Grundbuch.

Verfall der kommunalen Erstwohnungsverpflichtung

Art. 13

- 1 Erstwohnungsverpflichtungen, die gestützt auf die Baugesetze Lavin, Susch und Zerne von der Baubehörde verfügt wurden, fallen mit Ablauf der in der Baubewilligung verfügten Dauer der Nutzungsbeschränkung dahin. Vorbehalten bleibt Absatz 2.
- 2 Kommunale Erstwohnungsverpflichtungen fallen in jedem Fall nach Ablauf von 25 Jahren seit rechtskräftiger Unterstellung der Wohnung unter die Erstwohnungsverpflichtung dahin. Dies gilt auch für Wohnungen, welche von den ehemaligen Gemeinden auf unbestimmte Zeit als kommunale Erstwohnung bewilligt wurden.
- 3 Nach Eintritt des Verfalldatums bzw. nach 25 Jahren seit Unterstellung der Wohnung unter die Erstwohnungsverpflichtung veranlasst die Baubehörde auf Gesuch hin die Löschung der Anmerkung im Grundbuch.

4. Lenkungsabgabe

Lenkungsabgabe

Art. 14

- 1 Die Gemeinde erhebt auf neuen Zweitwohnungen, welche gestützt auf Art. 8 Abs. 4 ZWG oder Art. 9 ZWG bewilligt werden, eine Lenkungsabgabe.
- 2 Die Höhe der Lenkungsabgabe für jede neu geschaffene Zweitwohnungsfläche beträgt Fr. 100.- bis Fr. 500.- pro m² Hauptnutzfläche. Der geltende Ansatz wird vom Gemeindevorstand jährlich aufgrund der Marktsituation neu festgelegt. Der Gemeindevorstand kann für Umbauten nach Art. 8 Abs. 4 ZWG und nach Art. 9 ZWG differenzierte Ansätze vorsehen. Für das Jahr des Inkrafttretens dieses Gesetzes gilt ein Ansatz von Fr. 300.- pro m².
- 3 Die Lenkungsabgabe ist zweckgebunden. Die Erträge aus der Lenkungsabgabe sind für Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes wie Beiträge an die Restaurierung von wertvollen Bauten oder an die Gestaltung von Plätzen und ähnliches zu verwenden. Die Gemeinde führt über die Einnahmen und die Verwendung der Ersatzabgaben eine separate Rechnung.

Veranlagung und Bezug

Art. 15

- 1 Die Lenkungsabgaben werden von der Baubehörde bei Erteilung der Baubewilligung auf Grund der geplanten Hauptnutzflächen gemäss Baugesuch provisorisch veranlagt. Die definitive Veranlagung erfolgt nach Eingang der Ausführungspläne auf Grund der tatsächlich ausgeführten Hauptnutzfläche.
- 2 Die Lenkungsabgaben werden mit Baubeginn zur Bezahlung fällig. Provisorisch oder definitiv veranlagte Lenkungsabgaben sind innert 60 Tagen seit Zustellung der entsprechenden Rechnung zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der jeweils geltenden kantonalen Ansätze berechnet.

- 3 Definitiv veranlagte und bezahlte Lenkungsabgaben werden nicht zurückerstattet.

5. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 16

- 1 Der Vollzug des vorliegenden Gesetzes ist Sache der Baubehörde.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen für die Anwendung dieses Erlasses.
- 3 Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug betrauten Personen (Bau- und Planungskommission, Leiter und Mitarbeiter des Bauamtes, Gestaltungsberater etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Übergangsbestimmungen

Art. 17

- 1 Für Gebäude oder Gebäudeteile, welche gemäss Generellem Gestaltungsplan als ortsbildprägende Bauten bezeichnet werden, gelten mit Inkrafttreten dieses Gesetzes sämtliche bisherigen Schutzanordnungen als aufgehoben. Neu gelten für alle ortsbildprägenden Bauten die nachfolgenden Schutzbestimmungen.
- 2 Ortsbildprägende Bauten dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Umbauten müssen die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben. Störende Elemente sind zu beseitigen. Die Umgebung der Bauten ist zu erhalten und mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege und die Empfehlungen gemäss der „Bestandesaufnahme ortsbildprägende Bauten“ vom September 2017 sind zu berücksichtigen.
- 3 Bildet die geschützte oder ortsbildprägende Baute Bestandteil eines traditionellen Gebäudekomplexes (Wohnhaus und Stall), sind bauliche Massnahmen am übrigen Gebäudeteil mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Sie haben auf die Gesamtgestalt der Anlage Bezug zu nehmen und dürfen deren Schutzwert nicht schmälern. Im Falle von baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben ordnet die Baubehörde unter Bezug der Gestaltungsberatung erforderliche gestalterische Massnahmen an und lässt störende Elemente zurückbauen.
- 4 Wird eine ortsbildprägende Baute zu andern Zwecken als zu Zweitwohnungen umgebaut (z.B. Erstwohnung oder gewerbliche Zwecke), hat das Bauvorhaben grundsätzlich ebenfalls den Anforderungen von Abs. 2 und 3 zu genügen. Die Baubehörde kann jedoch bei positiver Beurteilung durch die Gestaltungsberatung geringfügige Ausnahmen (z.B. bei der Ausgestaltung von Öffnungen) gestatten, sofern gleichwohl eine gute Gestaltung gewährleistet ist. Eine solche

Art. 17 Abs. 1 kZWG gilt nur für die kommunalen Schutzanordnungen; die Kantons- und Bundesschutzobjekte bleiben unverändert bestehen.

Hinweis gemäss RB Nr. 807/2020 vom 22. September 2020

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
GRAUBÜNDEN

Beim "Bauinventar" handelt es sich um das Kantonale Inventar gemäss Art. 4 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz.

Hinweis gemäss RB Nr. 807/2020 vom 22. September 2020

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
GRAUBÜNDEN

Umnutzung schliesst jedoch eine spätere Umnutzung des Gebäudes zu Zweitwohnungszwecken aus.

- 5 Der rechtskräftige Erhaltungsbereich in der Ortschaft Susch wird auf den gesamten historischen Ortskern gemäss Festlegung im Generellen Gestaltungsplan ausgedehnt. Diese Neufestlegung erfolgt temporär bis zum Vorliegen einer einheitlichen Ortsbildschutzplanung über die ganze Gemeinde Zernez. Für Bauvorhaben gelten die Bestimmungen gemäss Art. 56 BauG Susch. Wo neue Erhaltungsbereiche ausgeschieden werden gilt mit Inkrafttreten dieses Gesetzes der bisherige Anpassungsbereich im Generellen Gestaltungsplan als aufgehoben.

Aufhebung bestehender kommunaler Regelungen

Art. 18

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der ehemaligen Gemeinden zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, namentlich nachfolgende Bestimmungen als aufgehoben:
 1. Baugesetz Zernez vom 29. November 2006 und 12. Dezember 2013:
 - Artikel 50 (Zone für einheimischen Wohnungsbau) Abs. 1 – 9
 2. Baugesetz Susch vom 13. Dezember 1991 und 24. Mai 2007:
 - Artikel 33 (Hauptwohnungsanteile)
 3. Baugesetz Lavin vom 28. März 2000 und 1. Februar 2012:
 - Artikel 45 (Hauptwohnungsanteile Neubauten)
 - Artikel 45.1 (Hauptwohnungsanteile altrechtliche Wohnungen)
 - Artikel 51 (Zonenschema) Spalte «Min. Hauptwohnungsanteile»

Inkrafttreten

Art. 19

- 1 Das vorliegende Gesetz tritt nach Annahme durch die Urnengemeinde 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.