

## Synoptische Darstellung Revision Kommunales Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Sils i.E./Segl

<u>Artikel bisher</u>	<u>Text bisher</u>	<u>Artikel neu</u>	<u>Text neu</u>
Art. 1 Zweck	<p><sup>1</sup> 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).</p> <p><sup>2</sup> Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Gemeinde ausserdem von den ihr in der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes eingeräumten Kompetenzen Gebrauch.</p>	Art. 1 Zweck	unverändert
Art. 2 Verhältnis zum Baugesetz	<p><sup>1</sup> Der vorliegende Erlass ergänzt das Baugesetz der Gemeinde Sils i.E. / Segl (BauG).</p> <p><sup>2</sup> Die Bestimmungen von ZWG und ZWV finden ergänzend Anwendung, sofern und soweit im vorliegenden Gesetz nichts anderes geregelt ist.</p>	Art. 2 Verhältnis zum Baugesetz	unverändert

<p>Art. 3 Begriffe</p>	<p><sup>1</sup> Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt wird, gelten die Begriffe von ZWG und ZWV.</p> <p><sup>2</sup> 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 kommunal rechtlichen Baugesetzesbestimmungen über die Förderung des Erst- und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus aufweisen.</p>	<p>Art. 3 Begriffe</p>	<p><sup>1</sup> Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt wird, gelten die Begriffe von ZWG und ZWV.</p> <p><sup>2</sup> Als bundesrechtliche Erstwohnungen gelten Wohnungen, die gestützt auf die bundesrätliche Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 sowie gestützt auf ZWG und ZWV als solche bewilligt worden sind.</p> <p><sup>3</sup> Als kommunalrechtliche Erstwohnungen gelten Wohnungen, die als solche bis zum 11. März 2012 gestützt auf die entsprechende kommunale Regelung oder gestützt auf Art. 13a nachstehend bewilligt worden sind.</p> <p><sup>4</sup> Ortsansässige sind Personen, welche ihren zivilrechtlichen und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Sils i.E./Segl haben. Den Ortsansässigen gleichgesetzt sind jene Angestellte ohne Wohnsitz in Sils i.E./Segl, welche bei einem an Ort domizilierten Arbeitgeber angestellt sind.</p>
<p>Art. 4 Nutzung</p>	<p><sup>1</sup> 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. Es besteht eine Nutzungspflicht.</p>	<p>Art. 4 Erstwohnungs-nutzung</p>	<p><sup>1</sup> Die bundesrechtlichen und kommunalrechtlichen Erstwohnungen dürfen unter dem Vorbehalt von Abs. 2 in Verschärfung von Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG nur von Ortsansässigen genutzt werden.</p> <p><sup>2</sup> Zulässig bleibt die temporäre, unentgeltliche Mitbenutzung der betreffenden Wohnungen durch Ehegatten und Familienangehörige der Ortsansässigen sowie durch weitere Personen, die den Ortsansässigen besonders nahestehen.</p> <p><sup>3</sup> Es besteht eine Nutzungspflicht.</p>

<p>Art. 5 Dauer der Erstwohnungs- pflicht</p>	<p><sup>1</sup> Die Erstwohnungspflicht auf bestehenden kommunalrechtlichen Erstwohnungen gilt unter dem Vorbehalt der nachstehenden Absätze grundsätzlich zeitlich uneingeschränkt weiter.</p> <p><sup>2</sup> 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 Eigentümer nachweist, dass die betreffende Erstwohnung 20 Jahre als solche genutzt worden ist.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p>	<p>Art.5 Dauer der Erstwohnungs- pflicht/Ersatz- abgabe</p>	<p><sup>1</sup> Die Erstwohnungspflicht auf kommunalrechtlichen Erstwohnungen gilt unter Vorbehalt von Abs. 2 grundsätzlich zeitlich uneingeschränkt.</p> <p><sup>2</sup> Bei kommunalrechtlichen Erstwohnungen wird die Erstwohnungspflicht im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens gegen Leistung einer Ersatzabgabe aufgehoben, wenn die Eigentümer/innen in einem Baugesuch nachweisen, dass sie die Wohnung im Vertrauen auf frühere zeitliche Beschränkungen erworben bzw. gebaut haben und die Wohnung mindestens 20 Jahre als solche genutzt worden ist.</p> <p><sup>3</sup> Die Ersatzabgabe beträgt 7 ½ % des Verkehrswertes der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Wohnung. Sowohl die Gemeinde wie auch die Eigentümer/innen können für die Festlegung der Abgabe eine Neuwertschätzung verlangen.</p>
---	--	---	--

<p>Art. 6 Ersatzabgabe</p>	<p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Die Eigentümer haben dem Aufhebungsantrag eine amtliche Schätzung beizulegen, die nicht älter als 6 Monate sein darf.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p>	<p>Art. 6 Aufhebung Erstwohnungs- pflicht</p>	<p><sup>1</sup> Sind die Voraussetzungen für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht erfüllt, verfügt die Baubehörde im Rahmen dieses Baubewilligungsverfahrens die Aufhebung der Erstwohnungspflicht und veranlasst beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung.</p> <p><sup>2</sup> Vor Bezahlung der Ersatzabgabe darf die betreffende Erstwohnungspflicht nicht aufgehoben und die Anmerkung im Grundbuch nicht gelöscht werden.</p>
--------------------------------	--	---	---

	<sup>5</sup> 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 Nachträgliche Änderungen (Abtausch)	<sup>1</sup> Nachträgliche Änderungen in der Zuteilung der Erst- bzw. Zweitwohnungen sind bei gleicher Qualität der Erstwohnungen zulässig. Sie sind in jedem Fall bewilligungspflichtig	Art. 7 Nachträgliche Änderungen (Abtausch)	unverändert
		Art. 7 a Freiwillige Unterstellung unter die Erstwohnungspflicht	<sup>1</sup> Wohnungen können freiwillig durch Vertrag oder letztwillige Verfügungen der Erstwohnungspflicht unterstellt werden. <sup>2</sup> Die Baubehörde hält diese Unterstellung im Rahmen einer Verfügung fest. Die betreffenden Erstwohnungspflichten sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf den betreffenden Grundstücken im Grundbuch anzumerken.
Art. 8 Missachtung der Erstwohnungspflicht	<sup>1</sup> Bei Missachtung der Erstwohnungspflicht finden die Vorschriften über die Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe nach Art. 93 – 95 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) Anwendung.	Art. 8 Missachtung der Erstwohnungspflicht	unverändert
Art. 9 Touristisch bewirtschaftete Wohnungen	<sup>1</sup> 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.	Art. 9 Touristisch bewirtschaftete Wohnungen	unverändert
Art. 10 Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben	<sup>1</sup> Die gemäss Art. 8 Abs. 1 und 2 ZWG zulässige Querfinanzierungsmöglichkeit von strukturierten Beherbergungsbetrieben durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen wird explizit ausgeschlossen.	Art. 10 Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben	<sup>1</sup> Die gemäss Art. 8 Abs. 1 und 2 ZWG zulässige Querfinanzierungsmöglichkeit von strukturierten Beherbergungsbetrieben durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 ZWG wird explizit ausgeschlossen.

<p>Art. 11 Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben</p>	<p><sup>1</sup> In Abweichung von Art. 8 Abs. 4 ZWG ist die Umnutzung der im Zeitpunkt der Annahme der Zweitwohnungsinitiative (11. März 2012) schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetrieben, namentlich von Hotels, zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig.</p> <p><sup>2</sup> Demgegenüber ist die Umnutzung der im Zeitpunkt der Annahme der Zweitwohnungsinitiative (11. März 2012) schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetrieben zu anderen Zwecken zulässig, so insbesondere die Umnutzung in Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen.</p>	<p>Art. 11 Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben</p>	<p><sup>1</sup> In Abweichung von Art. 8 Abs. 4 ZWG ist die Umnutzung der im Zeitpunkt der Annahme der Zweitwohnungsinitiative (11. März 2012) schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetrieben, namentlich von Hotels, zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 ZWG unzulässig.</p> <p><sup>2</sup> Demgegenüber ist die Umnutzung der im Zeitpunkt der Annahme der Zweitwohnungsinitiative (11. März 2012) schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetrieben zu anderen Zwecken zulässig, so insbesondere die Umnutzung in Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen.</p>
<p>Art. 12 Neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten</p>	<p><sup>1</sup> 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.</p>	<p>Art. 12 Neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten</p>	<p><sup>1</sup> In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 ZWG ist in den Bauzonen der Neubau von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 ZWG unter den in Art. 9 Abs. 1 ZWG aufgeführten Bedingungen nur in geschützten Bauten im Sinne von Art. 35c KRVO zulässig, und nur insoweit, als es sich bei den betreffenden Bauten nicht um strukturierte Beherbergungsbetriebe handelt.</p>

<p>Art. 13 Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen</p>	<p><sup>1</sup> Die Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen innerhalb der Bauzonen um maximal 30 % nach Art. 11 Abs. 3 ZWG wird ausgeschlossen.</p>	<p>Art. 13 Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen</p>	<p><sup>1</sup> Die Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen innerhalb der Bauzonen um maximal 30 % nach Art. 11 Abs. 2 ZWG (Fassung gemäss der von der Bundesversammlung am 15. März 2024 verabschiedeten Änderung) sowie die weitergehende Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen innerhalb der Bauzonen nach Art. 11 Abs. 3 ZWG (Fassung gemäss der von der Bundesversammlung am 15. März 2024 verabschiedeten Änderung) werden ausgeschlossen.</p>
		<p>Art. 13a Nutzungs- beschränkung im Zuge von baulichen Massnahmen</p>	<p><sup>1</sup> Werden Gebäude mit altrechtlichen Wohnungen abgebrochen und wieder aufgebaut oder ausgekernt und neu ausgebaut, sind in Abweichung von Art. 11 Abs. 2 ZWG mindestens 50 % der Wohn-Hauptnutzfläche des neu erstellten bzw. neu ausgebauten Gebäudes als Erstwohnungen gemäss Art. 4 auszuscheiden und zu nutzen. Nicht der Erstwohnanteilsregelung unterliegen Wiederaufbauten nach Zerstörung durch höhere Gewalt. <sup>2</sup> Die Erfüllung der Erstwohnungspflicht obliegt den jeweiligen Eigentümer/innen und Nutzer/innen der Gebäude mit altrechtlichen Wohnungen. <sup>3</sup> Die Regelung gemäss Abs. 1 und 2 gilt sowohl innerhalb wie ausserhalb der Bauzone.</p>
		<p>Art. 13b Ersatzabgabe für Abgeltung Erstwohnungs- pflicht aus Erstwohnungs- anteilsregelung</p>	<p><sup>1</sup> Die Erstwohnanteilspflicht gemäss Art. 13a kann durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden. <sup>2</sup> Diese Ersatzabgabe beträgt CHF 1500.00 pro Quadratmeter Hauptnutzfläche, welche als Erstwohnung hätte geschaffen werden müssen. Dieser Betrag basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung. Verändert sich dieser Index um jeweils mehr als 10 % der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Ersatzabgabe um jeweils 10 %. <sup>3</sup> Die Ersatzabgabe ist von den Eigentümern zu entrichten, denen die Baubewilligung für den Abbruch und Neubau oder die Auskernung und Neuausbau von Gebäuden mit altrechtlichen Wohnungen erteilt wird.</p>

		Art. 13c Verwendung der Ersatzabgaben	<sup>1</sup> Die Gemeinde verwendet die aus Art. 5 und 13b resultierenden Ersatzabgaben zur Förderung des Erstwohnungsbaus und der Erstwohnungsnutzung. Ist der Bedarf gedeckt, können die Mittel auch anderen Zwecken zugeführt werden. <sup>2</sup> Über die Verwendung und Freigabe der in Abs. 1 erwähnten Mittel entscheidet die Gemeindeversammlung entweder im Rahmen des Budgets oder durch entsprechende Ausgabenbeschlüsse.
		Art. 13d Anmerkung der Erstwohnungs- pflicht im Grundbuch	<sup>1</sup> Die Erstwohnungspflichtigen gemäss Art. 7a und 13a sind in der Baubewilligung als Auflage aufzunehmen und im Sinne einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
Art. 14 Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelungen	<sup>1</sup> 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.	Art. 14 Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelungen	unverändert
Art. 15 Inkrafttreten	<sup>1</sup> Das vorliegende Gesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung der Regierung in Kraft.	Art. 15 Inkrafttreten	unverändert
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung Sils i.E./Segl vom 12. Juli 2018		Beschlossen durch die Gemeindeversammlungen Sils i.E./Segl vom 12. Juli 2018 bzw. ...2024	