



Planungs- & Mitwirkungsbericht (Berichterstattung nach Art. 47 RPV)

Teilrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes

Mitwirkungsaufgabe 22.01.2024 – 21.02.2024

I. Ausgangslage

1. Nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahre 2012 ist per 1. Januar 2016 das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) und die dazugehörige Verordnung (ZWV) erlassen worden. Gemäss dieser Gesetzgebung sind in Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20 % liegt, grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr zulässig (Art. 6 ZWG). Altrechtliche Wohnungen sind unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung dagegen grundsätzlich frei (Art. 11 Abs. 1 ZWG). Solche Wohnungen dürfen im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche sogar erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden (Art. 11 Abs. 2 ZWG). Die Kantone – im Kanton Graubünden auch die Gemeinden – können dabei generell Vorschriften erlassen, die die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als dieses Gesetz (Art. 3 Abs. 2 ZWG). Ausserdem haben sie bei Bedarf die Massnahmen zu ergreifen, *«die nötig sind, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ergeben können»* (Art. 12 Abs. 1 ZWG). Zu diesem Zweck können sie ausserdem *«die Umnutzung von bisher zu Erstwohnzwecken genutzten Wohnungen zu Zweitwohnzwecken sowie die Änderungsmöglichkeiten nach Art. 11 Abs. 2 – 4 stärker einschränken als dieses Gesetz. Soweit diese nutzungsmässigen und baulichen Änderungen nicht der Baubewilligungspflicht unterstehen, können die Kantone sie ihr unterstellen»* (Art. 12 Abs. 2 ZWG).
2. Wie die meisten Tourismusgemeinden im Kanton und vor allem im Oberengadin hatte die Gemeinde Sils i.E./Segl bereits vor Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahre 2012 über eine Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung verfügt, mit welchen der Erstwohnungsbau gefördert und der Zweitwohnungsbau eingeschränkt werden sollte (Art. 69 ff. BauG 2010/11 sowie frühere Erlasse). Von diesen im Baugesetz 2010/11 integrierten Regelungen erfasst waren sowohl Neubauten wie Umbauten, Wiederaufbauten, Ersatzbauten und bauliche Erweiterungen sowie Umnutzungen.
3. Nach Erlass von ZWG und ZWV sah die Gemeinde keine Notwendigkeit mehr, die Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung aufrecht zu erhalten, weshalb die Gemeindeversammlung diese am 12. Juli 2018 in Zuge des neu erlassenen Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Sils i.E./Segl (kommunales Zweitwohnungsgesetz) aufhob und sich hinsichtlich der bereits bestehenden Erstwohnungen auf eine Ersatzabgabe bei Ablösung einer zwanzigjährigen Nutzungsdauer beschränkte (Art. 6 kZWG). Daneben wurde durch diesen Erlass im Sinne einer Verschärfung der bundesrechtlichen Regelung die Möglichkeit zur Schaffung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen und die Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben ausgeschlossen, ebenso die Umnutzung von geschützten Bauten in Zweitwohnungen (Art. 10 und 11 kZWG). Dieser Erlass wurde durch die Regierung mit Beschluss vom 18. Dezember 2018 genehmigt, lediglich versehen mit einer Auflage bezüglich den zur Nutzung von Erstwohnungen berechtigten Kreis von Bewohnern.

4. Wie schon vorher, zeigte sich auch nach diesem Erlass die Wohnsituation in Sils i.E./Segl für die einheimische Bevölkerung einigermaßen entspannt. Einerseits weil zahlreiche Wohnbauten mit altrechtlichen Wohnungen vorhanden waren, welche entweder Ortsansässigen gehörten oder diesen mietweise zur Verfügung gestellt wurden, andererseits weil im Zuge der früheren Wohnüberbauungen wegen der Erstwohnanteilregelung auch immer wieder Erstwohnungen geschaffen worden waren, und zwar auch preisgünstige, was nicht zuletzt auch damit zusammenhing, dass das Bundesgericht in einem schon vor der Jahrtausendwende erlassenen Entscheid festgehalten hatte, dass im Falle der so entstandenen Erstwohnungen kein Anspruch auf Deckung der Anlagekosten bestehen würde und die Mietpreise vielmehr so ausgestaltet sein müssten, dass sie auch für Durchschnittsverdiener bezahlbar wären (vgl. dazu im Einzelnen BGE vom 30. August 1995 / 1P_287/1995). Dazu kam, dass bis Ende 2019 die Nachfrage nach Zweitwohnungsnutzungen vergleichsweise bescheiden war. Deshalb hatten die Stimmbürger es im Jahre 2018 auch als verantwortbar erachtet, generell die Ablösung der Erstwohnungspflicht nach zwanzig Jahren zuzulassen, also nicht nur die Erstwohnungspflicht jener Erstwohnungen, die über die Erstwohnungsanteilsspflicht hinaus geschaffen worden sind.

II. Unerwünschte Entwicklung der Wohnsituation im Sinne von Art. 12 ZWG

1. Mit Ausbruch der Corona-Pandemie und den Entwicklungen auf dem Finanzmarkt änderte sich die Situation jedoch grundlegend. Angesichts der zuvor kaum für vorstellbar gehaltenen Unmöglichkeit, im Ausland Ferien zu machen, wurde beinahe ein Run auf Zweitwohnungen im eigenen Land ausgelöst; es erschien vermögenden Personen wiederum attraktiv, in den Ferienregionen der Schweiz über ein Zweitwohnungsdomizil zu verfügen, welches sich gegebenenfalls auch als Homeoffice benutzen liesse. Eine Immobilie im Oberengadin erwies sich zudem als gute Geldanlage, namentlich angesichts der von den Banken erhobenen Negativzinsen und den Risiken von Wertpapieren. All dies hatte auch in Sils i.E./Segl einen massiven Preisanstieg von Wohneigentum generell und altrechtlichen Wohnungen im Besonderen ausgelöst, was nicht zuletzt darauf zurückzuführen ist, dass angesichts des bundesrechtlichen Zweitwohnungsverbots keine neuen Zweitwohnungen mehr erstellt werden dürfen und dementsprechend sich das Interesse der Käuferschaft auf die altrechtlichen Wohnungen konzentrierte, welche in der Nutzung grundsätzlich frei sind und sogar – was in diesem Zusammenhang besonders wichtig ist – auch umgebaut oder sogar abgerissen und wiederaufgebaut werden dürfen. Konsequenz: Die altrechtlichen Wohnungen beziehungsweise die Gebäude, welche solche beinhalten, sind so teuer, dass Normalverdienende beim Erwerb solcher Objekte nicht mehr mithalten können und von diesem Markt praktisch ausgeschlossen sind. Auch bei Erbteilungen ist es angesichts der gestiegenen Liegenschaftswerte für einen einzelnen Erben vielfach nicht mehr möglich, solche Objekte zu eigenen Wohnzwecken zu übernehmen, weshalb diese Objekte in den Verkauf gelangten.
2. Als nicht weniger fatal erwies sich diese Entwicklung für die Mieter, welche bis anhin in solchen altrechtlichen Gebäuden gewohnt haben. Nach dem Verkauf von Gebäuden mit altrechtlichen Wohnungen wurde ihnen vielfach gekündigt, weil es dem Eigentümer lukrativer erschien, das Gebäude umzubauen oder sogar abzureissen, um darin Ferienwohnungen einzurichten. Zu erinnern ist an den in der Rundschau des SRF gezeigten Fall eines Achtfamilienhauses in der Gemeinde St. Moritz und an den Bericht in der NZZ vom 2. März 2022 zu diesem Thema. Bis dahin waren die Wohnungen an acht ortsansässige Familien vermietet. Mit dem Verkauf des Hauses wurden alle Wohnungen gekündigt, weil die neue Eigentümerschaft beabsichtigte, das Gebäude umzubauen und inskünftig als Ferienwohnungen nutzen zu lassen. Für die betroffenen Personen erwies es sich als ausgesprochen schwierig, an Ort oder in der Umgebung einen Ersatz zu finden. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang auch der Fall der Chesa Faratscha in Celerina, welcher grosses Aufsehen erregt hatte und die Gemeinde am 27. Juni 2022 zu einer Planungszone veranlasst hatte. Eine Immobilienunternehmung hatte die betreffende Liegenschaft, in welcher sich 22 altrechtliche, von ortsansässigen Familien bzw. Personen bewohnten Wohnungen erworben, um daraus luxuriöse Zweitwohnungen zu machen. Auch in Sils standen und stehen solche Objekte im

Angebot, wenn es bisher auch beim Verkauf von altrechtlichen Wohnungen in verstreut liegenden Objekten blieb.

3. Und nicht nur aus Sicht der Ortsansässigen ist die Situation problematisch. Mit dieser unerwünschten Entwicklung ist über Kurz oder Lang eine Entvölkerung der Dorfzentren des Oberengadins verbunden, in welchen sich eben insbesondere der altrechtliche Wohnraum befindet; die einheimische Bevölkerung verschwindet. Diese wird so an die Peripherie gedrängt. Es ist absehbar, dass am Ende bei dieser Entwicklung in den Zentren nunmehr Zweitwohnungen bleiben, welche bekanntlich lediglich während einer kurzen Zeit genutzt werden, und zwar von Personen, die sich ganz überwiegend nur zu Freizeit Zwecken an Ort aufhalten. Eine anhaltende Homeoffice-Nutzung bestand nur vereinzelt und vorübergehend.
4. Diese negative Entwicklung ist auch in Sils i.E./Segl gut zu spüren und hat schliesslich auch dazu geführt, dass die Unternehmer des Orts und die Hotellerie zusehends Mühe haben, ihre Angestellten beziehungsweise ihr Personal unterzubringen. Bezeichnenderweise ist die Corvatsch AG im Herbst 2021 an die Gemeinde herangetreten mit dem Ersuchen, auf dem Furtschellas Parkplatz Wohncontainer aufstellen zu können.
5. Die Corona-Pandemie ist zwar vorüber, die Probleme sind jedoch geblieben. So darf es als geradezu notorisch bezeichnet werden, dass in den Tourismusgemeinden des Oberengadins grosse Wohnungsnot herrscht. erinnert sei in diesem Zusammenhang an die diversen Berichte, welche in den Medien zu diesem Thema immer wieder publiziert werden.

III. Massnahmen zur Verhinderung dieser negativen Entwicklung und zur Verbesserung der Wohnsituation

1. Angesichts der eben beschriebenen Entwicklung hat sich der Gemeindevorstand von Sils i.E./Segl zum Handeln entschlossen: Er hat am 17. Januar 2022 eine Planungszone erlassen. *«Ziel ist die Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung mit Lebensmittelpunkt in Sils i.E./Segl und für die im Gastgewerbe und in Gewerbebetrieben der Gemeinde tätigen Personen, sowie die Erhaltung eines attraktiven, belebten Siedlungszentrums Sils i.E./Segl. Zur Zielerreichung strebt der Gemeindevorstand ein Gesamtpaket von verschiedenen Massnahmen an. Dazu gehören sowohl Neubau von erschwinglichen Erstwohnungen als auch die Prüfung von Anpassungen im kommunalen Zweitwohnungsgesetz, die zur Schaffung und zum Erhalt von Erstwohnungen führen sowie verstärkte Kontrollmechanismen».*
2. Wie das nachstehende Schema zeigt, befasste und befasst sich der Gemeindevorstand im Rahmen eines Gesamtpakets mit den diversen oben erwähnten Massnahmen. Diese sollen kurz-, mittel- und langfristig wirken und vor allem nicht nur einschränkenden Charakter haben, sondern auch neue bzw. intensivere Nutzungen ermöglichen.

Massnahmen gegen Wohnungsnot		
Kurzfristige Wirkung	Mittelfristige Wirkung	Langfristige Wirkung
– Ausschluss der Möglichkeit zur Aufhebung der Erstwohnungspflicht bei kommunalrechtlichen Erstwohnungen nach 20 Jahren – Schaffung zusätzlicher Erstwohnungen durch Einführung einer Erstwohnanteilregelung bei spezifischen baulichen Massnahmen (Abbruch/Widerraufbau/Auskernung) mit finanzieller Ablösungsmöglichkeit zugunsten der Erstwohnungsförderung	– Realisierung eigener Baulandreserven in Seglias durch Wohnbaugenossenschaft – Ermöglichung und Förderung vom Bau von Personalwohnungen Föglis – Zusatzfinanzierung durch Erträge aus Ersatzabgabe zur Schaffung von preisgünstigen Erstwohnungen (vorzugsweise Mietwohnungen)	- Im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen – Verdichtungen durch Erhöhen der AZ und der Gebäudeabmessungen in Kerngebieten – Mobilisierung der Baulandreserven (KRL) – Neueinzonungen (eher schwierig, weil Sils i.E./Segl gemäss Datenblatt C-Gemeinde)

3. Wenn im Publikationstext der Planungszone von neu zu erstellenden erschwinglichen Erstwohnungen die Rede ist, war damit die Realisierung eines Bauprojekts auf Land im Gebiet Seglias gemeint, welches die Gemeinde inzwischen zu rund 2/3 der zum Zweck des preisgünstigen Mietwohnungsbaus gegründeten Wohnbaugenossenschaft «Cooperativa Lagrev» abgetreten hat. Allerdings dürfte die Realisierung dieses Projekts noch einige Zeit in Anspruch nehmen, zumal gegen dieses Bauvorhaben zahlreiche Baueinsprachen erhoben worden sind, ebenso gegen die beabsichtigte Anpassung des Quartierplans Seglias. Dass auch Projekte mit Erstwohnungen einen schweren Stand haben, zeigt auch die jüngste Ausgabe der Engadiner Post vom 14. Mai 2024, in welcher es auf der Titelseite unter der Schlagzeile heisst: «160 Erstwohnungen durch Einsprachen blockiert». Die Gemeinden kommen daher nicht umhin, auch weitere planerische Massnahmen zu treffen, um der erwähnten Wohnungsnot zu begegnen.
4. Im Gewerbegebiet Föglia wird der Bau der Personalwohnungen für die in Föglia ansässigen Gewerbe in der Ausbaustufe 2 vorangetrieben. In welcher konkreten Form diese Wohnungen entstehen wird aktuell geprüft und ist verknüpft mit dem Bau des Werkhofes der Gemeinde. Auch dieses Projekt hat eine gewisse Realisierungsdauer, weshalb weitere planerische Massnahmen gegen die Wohnungsnot nötig sind.
5. Anlässlich der Informations- und Diskussionsveranstaltung vom 23. Juni 2022 hat der Gemeindevorstand den Stimmbürgern und den übrigen interessierten Kreisen bereits erste Stossrichtungen zur Diskussion unterbreitet, mit welchen aufgezeigt werden sollte, wie sich das Problem kurzfristig lösen liesse, nämlich zunächst durch Ausschluss der Möglichkeit zur Aufhebung der kommunalen Erstwohnungsverpflichtungen, sodann durch Schaffung einer Erstwohnungsanteilsregelung bei spezifischen baulichen Massnahmen und schliesslich durch Einführung einer Erstwohnungsanteilsregelung bei neuer und fortgesetzter Zweitwohnungsnutzung nach Handänderung. Vor allem Letzteres hat äusserst heftige Diskussionen zwischen den Befürwortern und den Gegnern von solchen Stossrichtungen ausgelöst. Diese Diskussionen und die Opposition gegen insbesondere die letztgenannte Stossrichtung hat dem Gemeindevorstand gezeigt, dass eine Weiterverfolgung verschiedener dieser Möglichkeit von einem grossen Teil der Bevölkerung nicht mitgetragen würde, weshalb er auf einen Teil dieser Stossrichtung verzichtet. Die Regelung wurde aufgrund der Beratungen in einer zur Begleitung der Ausarbeitung von Massnahmen und Anreizen eingesetzten, breit abgestützten Arbeitsgruppe so angepasst, wie sie sich nun heute präsentiert.

IV. Bemerkungen zu den vorgesehenen Änderungen im kommunalen Zweitwohnungsgesetz

1. Wie vorne bereits erwähnt, verfügen die Bündner Gemeinden ganz allgemein über die Kompetenz, Vorschriften zu erlassen, die die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als dieses Gesetz, und zwar ergibt sich diese Kompetenz aus Art. 3 Abs. 2 ZWG. In Art. 12 ZWG wird diese Kompetenz noch spezifisch hervorgehoben, und zwar für Massnahmen, die nötig sind, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnungszwecken ergeben können. Wenn in Abs. 1 diese Massnahmen von einem «Bedarf» abhängig gemacht werden, wird damit eine Selbstverständlichkeit zum Ausdruck gebracht, nämlich das Postulat, dass Eingriffe, welche mit solchen Massnahmen regelmässig verbunden sind, nur erfolgen dürfen, wenn an der betreffenden Regelung ein hinreichendes öffentliches Interesse besteht und diese verhältnismässig sind.
2. Dass nach dem Ausgeführten in Sils i.E./Segl mit Bezug auf bezahlbaren Wohnraum eine Notlage besteht, ist nachgerade offensichtlich.
Wie das Bundesgericht schon bei den früheren Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelungen festgestellt hat, besteht ein eminentes öffentliches Interesse daran, diese Wohnungsnot zu beseitigen. Die Existenz einer Gemeinde hängt letztlich von ihren Einwohnern ab, also von Menschen, die an Ort leben und die öffentlichen Einrichtungen tragen lassen.

Was die «Massnahmen» anbelangt, so gibt Art. 12 Abs. 2 ZWG die einzuschlagende Richtung bereits vor, nämlich einerseits die stärkere Einschränkung der Umnutzung von bisher zu Erstwohnungszwecken genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungszwecken und andererseits die Änderungsmöglichkeiten nach Art. 11 Abs. 2 – 4 ZWG. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass es sich hierbei grundsätzlich um eine zweckgeeignete Massnahme im Sinne des Verhältnismässigkeitsprinzips handelt. Es liegt auf der Hand, dass sich durch beide Arten von Massnahmen Wohnraum für Ortsansässige erhalten bzw. schaffen liesse. Diese Massnahmen können daher ohne Weiteres als erforderlich im Sinne des Verhältnismässigkeitsprinzips gelten. Wie vorne bereits erwähnt, ist zwar auch die direkte Schaffung von Erstwohnungen eine geeignete Massnahme, sie allein vermag jedoch den Bedarf nicht abzudecken, zumindest nicht kurz- und mittelfristig.

Nach Meinung des Gemeindevorstandes sind die ins Auge gefassten Massnahmen für die Betroffenen aber auch zumutbar, zum einen, weil die Verfügungsfähigkeit nicht tangiert wird und zum anderen eine adäquate Nutzung immer noch möglich ist. Damit ist auch die dritte Voraussetzung der Verhältnismässigkeit gegeben.

3. Bei den einschränkenden Massnahmen geht es naturgemäss um Massnahmen, welche den Wohnraum für Ortsansässige erhalten und solche, die die Schaffung von neuem Wohnraum fördern. Der Fokus der Revision liegt dementsprechend einerseits auf dem Ausschluss der Möglichkeit zur Aufhebung der Erstwohnungspflicht bei kommunalrechtlichen Erstwohnungen und andererseits in der Schaffung zusätzlicher Erstwohnungen durch Einführung einer Erstwohnanteilregelung bei baulichen Massnahmen, namentlich bei Abbruch und Wiederaufbau sowie Auskernung von Gebäuden. Die finanzielle Ablösemöglichkeit des Erstwohnungsanteils mildern die Massnahme und öffnet dafür eine Kasse, die zu Gunsten der Erstwohnungsförderung eingesetzt werden kann.

V. Vorprüfungsverfahren gemäss Art. 12 KRVO

1. Gemäss Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) haben die Gemeinden Entwürfe für genehmigungspflichtige Pläne und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und Unterlagen für eventuelle Gesuche für Zusatzbewilligungen dem ARE zur Vorprüfung zu unterbreiten.
2. Entsprechend dieser Vorschrift hat der Gemeindevorstand die vorgesehenen Änderungen des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes mit Schreiben vom 5. April 2023 dem Amt für Raumentwicklung unterbreitet, und zwar zusammen mit einem Planungs- und Mitwirkungsbericht, ebenfalls datiert 22. März 2023. In seinem Bericht vom 21. Juli 2023 setzte sich das ARE mit der im Gesetzesentwurf vorgesehenen Erstwohnungsanteilsregelung kritisch auseinander und legte der Gemeinde nahe, *«zu prüfen, ob nicht auch andere Massnahmen zur Verfügung stünden, die namentlich eine Abgabe auf die Zweitwohnungs-Nutzung (z.B. Zweitwohnungs-Steuer) und die Förderung der Erstwohnungs-Nutzung und des Erstwohnungs-Baus. Die Abgabe – so führte das ARE damals weiter aus – könnte auch jährlich erhoben werden, je nach aktueller Nutzung. So wären auch sofortige Wechsel von einer Zweitwohnungs- zu einer Erstwohnungs-Nutzung reizvoll. Zudem bestünde eine hohe Flexibilität.»* Allerdings wies das ARE schon in diesem Bericht darauf hin, dass die vorgesehene Erstwohnungsanteilsregelung trotz der geäusserten Bedenken von der Regierung mutmasslich genehmigt würde.
3. Anlässlich der Besprechung vom 25. September 2023 mit den Vertretern des ARE und des Departements für Volkswirtschaft und Soziales zeigte sich indessen, dass diese Beurteilung im Bericht vom 21. Juli 2023 über weite Strecken auf einem Missverständnis beruhte. Im ergänzenden Bericht vom 15. November 2023 verzichtete das ARE in aller Form auf die früher geäusserten Vorbehalte mit dem Hinweis, dass die vorgeschlagene Erstwohnungsanteilsregelung, insbesondere wenn sie sich ablösen liesse, durchaus ein geeignetes Instrument sein kann, um die Erstwohnungsnutzung zu fördern. Welche Massnahmen letztlich zielführend und zweckmässig seien, beurteile sich anhand der konkreten Situation in der jeweiligen Gemeinde. Ihres Erachtens habe der Gemeindevorstand Sils i.E./Segl die vorgeschlagene Massnahme sehr sorgfältig geprüft. Für den

Gemeindevorstand besteht daher kein Grund, an der vorgeschlagenen Anpassung etwas zu ändern. Allerdings hat er den Empfehlungen des ARE insoweit Rechnung getragen, als er in Art. 3 den «Ortsansässigen» jene Arbeitnehmer gleichgesetzt hat, welche bei einem an Ort domizilierten Arbeitgeber angestellt sind. Damit hat er sich an die Definition gehalten, welche im Anhang zum Baugesetz 2010/11 festgelegt worden ist. Ausserdem hat er auf die ergänzende Variante zu Art. 5, welche auch dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet worden ist, verzichtet. Sie hat wie folgt gelautet:

Abs. 3 "Ausserdem wird bei kommunalrechtlichen Erstwohnungen die Erstwohnungspflicht gegen Leistung einer Ersatzabgabe aufgehoben, wenn die Wohnung mindestens 25 Jahre als solche genutzt worden ist. Die Ersatzabgabe beträgt nach 25 Jahren 25 % des Verkehrswerts der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Wohnung. Sie reduziert sich bei jedem Jahr längerer Erstwohnungsnutzung um 1 %. Nach 40 Jahren oder längerer Erstwohnungsnutzung beträgt sie 10 %."

4. Zwar hat das ARE in seinem ergänzenden Bericht seine ursprünglichen Bedenken gegen diese Regelung fallengelassen, nachdem ihm Sinn und Zweck im Detail erläutert worden sind, der Gemeindevorstand ist nach reiflicher Überlegung jedoch zum Schlusse gelangt, dass wo immer möglich die Erstwohnungsnutzung auf Dauer gesichert werden sollte, wie das ja auch ursprünglich im Baugesetz dem Grundsatz nach vorgesehen war. Abweichungen sind lediglich aus Gründen des Vertrauensschutzes gerechtfertigt.

VI. Parlamentarische Initiative Candinas

1. Aufgrund einer parlamentarischen Initiative des Bündner Nationalrats Martin Candinas hat die Bundesversammlung (Parlament) im März dieses Jahres eine Änderung von Art. 11 Abs. 2, 3 und 4 ZWG vorgenommen, welche die sog. altrechtlichen Wohnungen betrifft. Solche altrechtlichen Wohnungen durften bisher nur im Rahmen von baulichen Erneuerungen und Umbauten um 30 % der am 11. März 2012 vorbestandenden Hauptnutzfläche erweitert werden, nicht aber im Rahmen des Abbruchs und Wiederaufbaus. Auch durften dabei keine neuen Wohnungen entstehen.
2. Abs. 2 lautet neu wie folgt:
«Solche Wohnungen dürfen, ohne dass Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 Abs. 1 auferlegt werden müssen, erneuert, umgebaut sowie abgebrochen und neuaufgebaut werden. Innerhalb der Bauzonen darf dabei die Hauptnutzfläche um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden. In diesem Rahmen dürfen zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden.»
3. Es liegt auf der Hand, dass durch diese Lockerung die Attraktivität, solche altrechtlichen Wohnungen zu erwerben und der Zweitwohnungsnutzung zuzuführen, noch gesteigert wird und der den Ortsansässigen verbleibende Wohnraum noch zusätzlich unter Druck gelangt.

VII. Kommentierung der vorgesehen Änderungen

Zu Art. 1 Zweck

Keine Veränderungen gegenüber der Regelung 2018.

Zu Art. 2 Verhältnis zum Baugesetz

Keine Veränderungen gegenüber der Regelung 2018.

Zu Art. 3 Begriffe

Gemäss Abs. 1 gelten die Begriffe von ZWG und ZWV, soweit im vorliegenden kommunalen Zweitwohnungsgesetz nichts anderes festgelegt wird. Dieser Absatz bleibt unverändert. (Abs. 1)

Aus diesem Grunde kann auch auf Abs. 2 des bisherigen Art. 2 kommunalen Zweitwohnungsgesetzes verzichtet werden.

Dagegen ist es wichtig, die bundesrechtlichen und kommunalrechtlichen Erstwohnungen auseinanderzuhalten, weil die Rechtsfolge dieser Qualifikationen nicht die gleichen sind (Abs. 2 und 3).

Da in Art. 4 von «Ortsansässigen» die Rede ist, muss auch bestimmt werden, welche Personen darunter zu verstehen sind. Dies geschieht in Abs. 4, in dem als Ortsansässige Personen gelten, welche sowohl ihren zivilrechtlichen wie steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde haben. Ortsansässigen gleichgesetzt sind jene Angestellten ohne Wohnsitz in der Gemeinde, welche bei einem an Ort domizilierten Arbeitgeber angestellt sind. Damit geht die Gemeinde nicht ganz so weit, wie der Bundesgesetzgeber in Art. 2 Abs. 3 ZWG, in welchem eine Reihe anderer Tatbestände der Erstwohnungsnutzung gleichgestellt werden (Abs. 4).

Zu Art. 4 Erstwohnungsnutzung

Diese Regelung entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 4 des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes, welcher bereits eine Verschärfung gegenüber dem Bundesrecht beinhaltete. Gemäss Art. 2 Abs. 2 ZWG würde es nämlich genügen, dass die betreffende Wohnung *«von mindestens einer Person genutzt wird, die gemäss Art. 3 lit. b des Registerharmonisierungsgesetzes vom 23. Juni 2006 in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist.»* (Abs. 1)

Mit Regierungsbeschluss RB 1018 vom 18. Dezember 2018 ist die ursprüngliche Regelung der Gemeinde im Sinne eines Vorbehalts ergänzt worden. Wichtig ist, dass dieser Vorbehalt nur für **unentgeltliche temporäre** Mitbenutzungen gelten soll. Dies ist nun präzisiert worden. (Abs. 2)

Die Nutzungspflicht für Erstwohnungen ist bereits im geltenden kommunalen Zweitwohnungsgesetz statuiert worden. Damit wird klargestellt, dass eine solche Wohnung tatsächlich von ortsansässigen Personen genutzt werden muss und es nicht genügt, dass die Nutzung durch Nichtortsansässige ausgeschlossen ist. In der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes wird diese Frage nicht klar beantwortet. (Abs. 3)

Zu Art. 5 Dauer der Erstwohnungspflicht/Ersatzabgabe

In Sils i.E./Segl hat die aufgrund der früheren Erstwohnanteilregelung geltende Erstwohnungspflicht stets zeitlich unbeschränkt gegolten. Eine entsprechende Regelung ist auch noch in Art. 73 des Baugesetzes 2012/2013 enthalten. Allerdings durften die über den gesetzlichen Erstwohnungsanteil hinaus geschaffenen Erstwohnungen nach zwanzig Jahren nachgewiesener effektiver Nutzung in Zweitwohnungen umgewandelt werden, sofern ein entsprechendes Zweitwohnungskontingent vorlag. Diese Lockerung war jedoch nur dieser Kategorie von Erstwohnungen zugute gekommen, nicht aber jener Kategorie, die aufgrund der Erstwohnanteilregelung geschaffen worden war.

Diese (strenge) Regelung ist dann mit dem kommunalen Zweitwohnungsgesetz aus dem Jahre 2018 gelockert worden. Nach Art. 5 dieses Erlasses konnten nämlich nach zwanzigjähriger Nutzungsdauer sämtliche kommunalen Erstwohnungspflichten aufgehoben werden, also auch jene, die auf die frühere Erstwohnanteilregelung zurückgegangen sind. Allerdings musste dafür eine Ersatzabgabe bezahlt werden.

Diese Lockerung war zu jenem Zeitpunkt durchaus vertretbar, in der heutigen angespannten Wohnsituation lässt sie sich jedoch nicht mehr rechtfertigen, weil durch die Aufhebung der Erstwohnungspflicht über Kurz oder Lang zusätzlicher Wohnraum für Ortsansässige verloren geht, und zwar unwiederbringlich. Die Gemeinde erachtet es deshalb als angezeigt, auf die ursprüngliche Regelung zurückzukommen.

Die Erstwohnungspflicht soll neu wieder uneingeschränkt gelten, damit die kommunalrechtlichen Erstwohnungen **auf Dauer** als solche erhalten bleiben.

Eine Ausnahme soll nur dort gemacht werden, wo die Schaffung der betreffenden Erstwohnung beziehungsweise deren nachträglicher Erwerb im Vertrauen auf die zeitliche Beschränkung der Erstwohnungspflicht erfolgt ist. Wie die Abklärungen gezeigt haben, betrifft dies lediglich einige wenige Wohnungen (Abs. 2).

Gemäss Art. 6 des bestehenden kommunalen Zweitwohnungsgesetzes 2018 hat die Ersatzabgabe zwischen 2 ½ und 7 ½ % des Verkehrswerts der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Wohnung betragen. Da nunmehr einige wenige Wohnungen zur Diskussion stehen, bei welchen Treu und Glauben eine Rolle spielen könnte, drängt sich eine Fixierung des Ansatzes auf. Er wird auf 7 ½ % festgelegt, also auf das Maximalmass der bisherigen Abgabe (Abs. 3).

Zur ursprünglichen Variante zu Art. 5

Mit der Variante sollte die vergleichsweise strenge Regelung (zeitlich uneingeschränkte Erstwohnungspflicht) etwas abgeschwächt werden, indem generell die Möglichkeit vorgesehen war, nach 25 Jahren Erstwohnungsnutzung die Erstwohnungspflicht abzulösen, und zwar ebenfalls gegen Bezahlung einer zeitlich gestaffelten Ersatzabgabe. Diese war nach 40 Jahren bei 10% des Verkehrswerts gemäss amtlicher Schätzung plafoniert. Wie oben bereits erwähnt, wird diese Variante nun fallengelassen, nicht zuletzt auch wegen dem ausgeprägten Bedarf nach dauerhaft nutzbaren Erstwohnungen.

Zu Art. 6 Aufhebung Erstwohnungspflicht

Bei dieser Bestimmung geht es lediglich darum, das Verfahren bei der Aufhebung der Erstwohnungspflicht zu regeln.

Zu Art. 7 Nachträgliche Änderungen (Abtausch)

Keine Veränderung gegenüber der Regelung 2018.

Zu Art. 7a Freiwillige Unterstellung unter die Erstwohnungspflicht

Es gibt immer wieder Fälle, in denen Personen bereit sind, ihre altrechtlichen Wohnungen der Erstwohnungspflicht zu unterstellen, sei es unentgeltlich oder gegen Bezahlung eines bestimmten Betrags. Zu denken ist dabei vor allem auch an alleinstehende ältere Personen, welche keine Nachkommen haben. Diese Möglichkeit soll nun mit dem vorliegenden Artikel als Chance gesichert werden mit entsprechender Anmerkung im Grundbuch. Eine solche Bestimmung hat auch Eingang gefunden im Hinblick darauf, dass als Anreiz für eine solche Entschädigung ein finanzieller Bonus erfolgen könnte. Dies wäre idealerweise in einem Erstwohnungsförderungsgesetz zu konkretisieren.

Zu Art. 8 Missachtung der Erstwohnungspflicht

Keine Veränderung gegenüber der Regelung 2018.

Zu Art. 9 Touristisch bewirtschaftete Wohnungen

Keine Veränderung gegenüber der Regelung 2018.

Zu Art. 10 Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben

Keine Veränderung gegenüber der Regelung 2018.

Zu Art. 11 Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben

Keine Veränderung gegenüber der Regelung 2018.

Zu Art. 12 Neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten

Keine Veränderung gegenüber der Regelung 2018.

Zu Art. 13 Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen

Inhaltlich keine Veränderung gegenüber der Regelung 2018, allerdings notwendige Anpassung um auch die Initiative Candinas abzudecken.

Zu Art. 13a Nutzungsbeschränkung im Zuge von baulichen Massnahmen

Diese Nutzungsbeschränkung ist von der Idee her gesehen nicht neu; sie war schon in den früheren Erstwohnungs- und Kontingentierungsregelungen des Kreises Oberengadin anzutreffen, welche allerdings allesamt nur Neubauten betroffen hatten, also nicht vorbestehende Gebäude mit altrechtlichen Wohnungen. Damals, d.h. bis 2012, war vom übergeordneten Bundesrecht die Erstellung von Zweitwohnungen noch uneingeschränkt möglich. Dank der Erstwohnungsanteilsregelung war denn auch ausreichend günstiger Wohnraum für Ortsansässige vorhanden, nicht zuletzt, weil die Zweitwohnungen im Ergebnis die Erstwohnungen querfinanzierten. Es erübrigte sich schon deshalb ein Rückgriff auf die bestehende Bausubstanz.

All dies hatte sich mit der Zweitwohnungsinitiative und der darauffolgenden Zweitwohnungsgesetzgebung entscheidend geändert, eben weil keine neuen Zweitwohnungen mehr zulässig waren und dementsprechend kaum mehr neue Erstwohnungen entstanden. Aus diesem Grunde sollen nun anstelle der Neubauten neubauähnliche Konstruktionen erfasst werden, nämlich der Abbruch und Wiederaufbau von Gebäuden mit altrechtlichen Wohnungen und Auskernungen von solchen. Bauliche Veränderungen an einzelnen Wohnungen, die sich innerhalb eines Gebäudes befinden, fallen demgegenüber ausser Betracht, es sei denn, das betreffende Gebäude würde nur aus einer Wohneinheit bestehen, wie das beispielsweise bei einem Einfamilienhaus der Fall ist. In diesem Zusammenhang soll neu auch explizit statuiert werden, dass diese Massnahmen innerhalb wie ausserhalb der Bauzone greifen; es ist nämlich nicht einsehbar, dass gerade in den Nichtbauzonen wertvermehrende Möglichkeiten zu Zweitwohnungsnutzungen als in den Bauzonen bestehen sollen.

Es darf damit gerechnet werden, dass durch die vorgesehene Erstwohnanteilsregelung, welche durch solche baulichen Vorgänge ausgelöst werden, zusätzlicher Wohnraum für Ortsansässige entsteht. Erfahrungsgemäss werden solche Objekte nämlich nicht einfach erworben, um sie als solche weiter zu nutzen, vielmehr genügen die Standards solcher Gebäude beziehungsweise Wohnungen der wohlsituierten Käuferschaft nicht. Die Eigentümer streben meist nebst Umbauten auch den Abbruch und Wiederaufbau bzw. neubauähnliche Massnahmen in Form von Auskernungen an. Mit der getroffenen Regelung sollen solche Vorgänge weniger attraktiv gemacht werden, was letztlich auch zur Erhaltung der bestehenden altrechtlichen Wohnungen für die Ortsansässigen beiträgt. Eine analoge Regelung haben übrigens die Stimmbürger der Gemeinde Flims bereits verabschiedet.

Die Ausscheidung von Erstwohnungen im Zuge der erwähnten baulichen Massnahmen lässt sich vergleichsweise einfach bewerkstelligen. Die Einschränkungen sind auch ohne Weiteres zumutbar, zumal bei diesem Vorgang immer noch Wohnraum bleibt, der frei als Zweitwohnung nutzbar ist. Der Erstwohnungsanteil ist mit 50 % relativ hoch, er rechtfertigt sich jedoch deshalb, weil die getroffenen Massnahmen faktisch Neubauten gleichkommen.

Dementsprechend unterliegen diese Tatbestände zu 50 % der Erstwohnungspflicht. (Abs. 1).

Klargestellt wird hier, dass die Erfüllung der Erstwohnungspflicht den Eigentümer/innen der Gebäude mit altrechtlichen Wohnungen im Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung obliegt. (Abs. 2)

Zu Art. 13b Ersatzabgabe für Abgeltung Erstwohnungspflicht aus Erstwohnungsanteilsregelung

Bei dieser Erstwohnungsanteilsregelung sollen die Eigentümer/innen die Möglichkeit haben, die Erstwohnungspflicht abzugelten, und zwar durch Ersatzabgaben, wie sie früher schon in verschiedenen Gemeinden bestanden haben (Abs. 1).

Dadurch entstehen zwar direkt keine neuen Erstwohnungen, indirekt können die daraus resultierenden Mittel jedoch zur Förderung des Erstwohnungsbaus bzw. der Erstwohnungsnutzung verwendet werden, was dazu beiträgt, dass nicht nur irgendwelche Erstwohnungen erstellt werden,

sondern auch solche, die preisgünstig vermietbar sind. Die Ersatzabgabe ist mit CHF 1500.-/ m² relativ hoch angesetzt, damit die Lenkungswirkung erhalten bleibt. (Abs. 2)

Die Pflicht zur Bezahlung der Ersatzabgabe obliegt analog der Regelung von Art. 13a Abs. 2 den Eigentümer/innen der Gebäude mit altrechtlichen Wohnungen im Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung. (Abs. 3)

Zu Art. 13c Verwendung der Ersatzabgaben

Neu wird die Abgabe lediglich zur Förderung des Erstwohnungsbaus und der Erstwohnungsnutzung verwendet, also nicht mehr zur Förderung des Tourismus und der touristischen Infrastruktur, wie das in Art. 6 Abs. 5 des geltenden kZWG vorgesehen war. Allerdings kann die Gemeindeversammlung die Mittel auch anderen Zwecken zuführen, wenn der Bedarf für den Erstwohnungsbau beziehungsweise für die Erstwohnungsnutzung abgedeckt ist. (Abs. 1)

Die Freigabe durch die Gemeindeversammlung kann entweder im Rahmen des Budgets erfolgen oder auch separat mit einem entsprechenden Ausgabebeschluss. Solches dürfte sich insbesondere dann aufdrängen, wenn die Mittel unvorhergesehen und kurzfristig zur Verfügung stehen sollen. (Abs. 2)

Zu Art. 13d Anmerkung der Erstwohnungspflicht im Grundbuch

Es versteht sich von selbst, dass die aus Art. 7a und Art. 13a resultierenden Erstwohnungsverpflichtungen als Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen und im Sinne einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken sind.

Zu Art. 14 Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelung

Keine Veränderung gegenüber der Regelung 2018.

Zu Art. 15 Inkrafttreten

Keine Veränderung gegenüber der Regelung 2018.

VIII. Mitwirkungsverfahren

1. Gemäss Art. 13 KRVO hat der Gemeindevorstand nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens den Entwurf für die neuen Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Während der öffentlichen Auflage kann gemäss dieser Bestimmung jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und nimmt dazu gegenüber den Mitwirkungen stellen. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird zuhanden des beschlussfassenden Organs zusammengefasst.
2. Wie vorne bereits dargelegt, konnte das Vorprüfungsverfahren beim ARE noch im letzten Jahr abgeschlossen werden. In der Zeit vom 22. Januar 2024 bis 21. Februar 2024 hat dann die öffentliche Auflage der Revision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes stattgefunden. Von der Möglichkeit, Vorschläge und Einwendungen einzubringen, haben insgesamt 7 Personen bzw. Personengruppen Gebrauch gemacht. Im Wesentlichen wurde dabei in zwei Richtungen votiert, zum einen wurde die Beschränkung der Aufhebungsmöglichkeiten von bestehenden Erstwohnungsverpflichtungen kritisiert, und andererseits die Einführung einer Erstwohnungsanteilsregelung bei Abbruch und Wiederaufbau als nicht zielführend erachtet. Der Gemeindevorstand hat zu all diesen Mitwirkungseingaben bereits detailliert Stellung genommen. Eine Zusammenfassung liegt diesem Planungsbericht bei. Wie dieser zusammenfassenden Stellungnahme zu entnehmen ist, sieht er keinen Grund, an der in die Mitwirkung gegebenen Gesetzesvorlage etwas zu ändern.

IX. Schlussbemerkungen

1. Schliesslich ist noch darauf hinzuweisen, dass der Gemeindevorstand noch andere Massnahmen zur Lösung des Problems prüft. Dazu gehören namentlich Aktivwerden der Gemeinde auf dem Wohnungsmarkt, Anreizsysteme wie Mobilisierung von Zweitwohnungen für Erstwohnungsnutzung und Boni für neue Eintragungen von Erstwohnungen. Zu diesem Zweck soll auch ein

Erstwohnungsförderungsgesetz erlassen werden, welches in einem ersten Grobentwurf bereits vorliegt.

2. Allenfalls wird als Trägerin für alle mit dem Zweitwohnungsgesetz und dem Erstwohnungsförderungsgesetz verbundenen Aufgaben eine öffentlich-rechtliche Stiftung gegründet, welche zum Teil über Ersatzabgaben, freiwillige Zuwendungen Dritter, zum grössten Teil aber über allgemeine Mittel zu finanzieren wäre. Damit sollte es möglich werden, die Differenz zwischen den Gesteungskosten der Erstwohnungen und dem, was für einen Durchschnittsverdiener erschwinglich ist, zu decken. Einzelheiten müssten im oben erwähnten Erstwohnungsförderungsgesetz geregelt werden.
3. Im Zusammenhang mit diesem Thema ist in vielen Gemeinden auch darüber diskutiert worden, ob sich der Erstwohnungsbau nicht auch fördern liesse, indem Zonen für preisgünstige Wohnungen ausgeschieden oder Aufzonungen – vor allem in Form von AZ-Erhöhungen – auf diese Nutzung beschränkt werden. Die Frage, ob diese Möglichkeit tatsächlich besteht, kann an dieser Stelle indessen offen gelassen werden, einerseits weil sich dadurch das Problem kurzfristig nicht lösen lässt, und solche Fragen in der laufenden Ortsplanungsrevision angegangen werden müssen. Andererseits, weil es erfahrungsgemäss schwierig ist, Investoren zu finden, welche sich in diese Richtung engagieren. Es hat sich gezeigt, dass es gar nicht so einfach ist, kostendeckend solche Wohnungen zu erstellen. Dieses Ziel könnte über eine öffentlich-rechtliche Stiftung im Sinne von Ziff. 2 erreicht werden.

Sils, 3. Juni 2024

Der Gemeindevorstand



GEMEINDE VSCHINAUNCHA 7514 SILS I.E./SEGL

Zusammenfassung Eingaben Mitwirkungsaufgabe Teilrevision Kommunales Zweitwohnungsgesetz (öff. Auflage 22.1.2024 bis 21.2.2024)

<i>Eingabe</i>	<i>Vorschläge und Einwendungen, Fragen in Eingaben (in gekürzter Form)</i>	<i>Stellungnahme Gemeindevorstand (in gekürzter Form)</i>
Nr. 1 (ortsansässige Mitwirkende)	Vorlage ist eine weitere Überregulierung, die die Bautätigkeit zum Stillstand bringt. Im Oberengadin hat es in letzten 30 Jahren immer Zeiten angespannter Wohnraumsituationen gegeben, aber auch Zeiten mit grossem Leerbestand. Vorgesehene Änderungen würden gegen die Grundsätze der Rechtssicherheit sowie der Bestandegarantie verstossen. Aufhebung Ablösemöglichkeit Erstwohnungsverpflichtung würde für Ortsansässige zu fatalen existenzbedrohenden Refinanzierungsproblemen bei ihren Hypothekarbanken führen und somit ihr Wohneigentum gefährden. Es sei von der aufgelegten Teilrevision abzusehen. Insbesondere seien die im Jahre 2018 im KZWG beschlossenen Änderungen und dort insbes. Art. 5 f. unverändert zu belassen.	Aufgrund Art. 3 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) ist die Gemeinde dazu befugt, Vorschriften zu erlassen, die die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als das ZWG. Mit Art. 12 ZWG wird diese Bestimmung noch spezifiziert, weil der Bundesgesetzgeber die Problematik erkannt hat, welche sich mit der Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen ergeben kann. Dementsprechend werden Kantone und Gemeinden angewiesen, bei Bedarf die Massnahmen zu treffen, die nötig sind, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnungszwecken ergeben können (Abs. 1). Zu diesem Zweck können sie die Umnutzung von bisher zu Erstwohnungszwecken genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungszwecken sowie die Änderungsmöglichkeiten nach Art. 11 Abs. 2 - 4 stärker einschränken als das ZWG. Wenn ein entsprechender Bedarf vorhanden ist, dann sind die Gemeinden nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die geeigneten Gegenmassnahmen zu treffen, um der um sich greifenden Wohnungsnot zu begegnen. Der Hinweis, im Oberengadin habe es in den letzten 30 Jahren immer Zeiten angespannter Raumsituationen gegeben, ist daher im Licht der gesetzlichen Vorgaben nicht stichhaltig, ganz abgesehen davon, dass auch das Bundesgericht die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung als öffentliche Aufgabe bezeichnet hat. Der Grundsatz der Planbeständigkeit hat gegenüber der Wohnungsnot zurückzustehen. Wenn die Gemeinde in dieser Situation handelt, ist dies Ausfluss dessen, was der Bundesgesetzgeber für solche Fälle verlangt. Grund für die vorgeschlagene Rückgängigmachung der Ablösemöglichkeit von Erstwohnungsverpflichtungen nach 20 Jahren Nutzungsdauer ist das Bestreben, keine Erstwohnungen zu verlieren. Dabei will man aber den Vertrauensschutz respektieren. Man will damit lediglich auf eine jahrzehntelang geltende frühere Regelung zurückkommen. In Sils hatten die kommunalen Erstwohnungsverpflichtungen ursprünglich

		unbegrenzt gegolten und eine Aufweichung wurde erst mit dem kommunalen Zweitwohnungsgesetz 2018 vorgenommen, und zwar weil man damals davon ausging, ein genügendes Wohnungsangebot für Ortsansässige würde sich nach dem Inkrafttreten des ZWG mit dem grundsätzlichen Verbot zum Bau neuer Zweitwohnungen auch bei Gewährung der Ablösemöglichkeit erhalten lassen, was bekanntlich eben nicht der Fall war. Mit dem jetzigen Zurückkommen auf die Rechtslage wie sie in Sils jahrzehntelang galt, wird also lediglich die Begünstigung der Erstwohnungseigentümer rückgängig gemacht, für die es in der heutigen Sicht der herrschenden Wohnungsnot keine einsichtige Begründung gibt und für die auch keine vertrauensbegründenden Tatsachen gesetzt wurden. Die betroffenen Eigentümer erwarben die Wohnungen allesamt im Wissen um die in Sils nicht bestehende Ablösemöglichkeit der Erstwohnungsverpflichtung. Gerade weil es beim Erwerb der Wohnungen keine Aussicht auf Ablösung der Erstwohnungsverpflichtungen gab, dürfte es in den wenigsten Fällen zu den in der Mitwirkungseingabe behaupteten "existenzbedrohenden Refinanzierungsproblemen" kommen, eben weil die Finanzierung schon vorher erfolgt ist, und zwar unter der Annahme, dass keine Ablösemöglichkeit besteht.
	Art. 13 Entwurf KZWG sei wie folgt neu zu fassen: Die nach Art. 11 Abs. 3 ZWG mögliche 30%ige Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen innerhalb der Bauzonen ist auf maximal 5 % der vorbestehenden Hauptnutzfläche reduziert. Sie darf 5 m² der vorbestehenden Hauptnutzfläche nicht übersteigen.	Der Gemeindegemeinderat hat im Jahre 2018, als er das kommunale Zweitwohnungsgesetz verabschiedete, erkannt, dass die in Art. 11 ZWG als zulässig erklärten Erweiterungsmöglichkeiten um 30 % die Umnutzung von bisher zu Erstwohnungszwecken genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungszwecken sogar noch fördern. Er hat deshalb die Erweiterungsmöglichkeit ganz ausgeschlossen. Angesichts der überaus angespannten Wohnsituation gibt es heute erst recht keinen Grund, diese Bestimmung zu lockern. Zwar ist die von den Mitwirkenden vorgeschlagene Lockerung derart minimal, dass dadurch das Planungsziel nicht gefährdet würde. Doch dürfte mit der beantragten Möglichkeit, die altrechtlichen Wohnungen um maximal 5 % der vorbestehenden Hauptnutzfläche, maximal aber mit 5 m² Hauptnutzfläche zu erweitern, wenig gewonnen sein.

<u>Nr. 2</u> (auswärtige Mitwirkende)	Auf den Erlass von Art. 13 und 14 sei in dieser Form des kommunalen ZWG zu verzichten bzw. die Formulierung anzupassen. Es sei in Art. 13 und Art. 14 eine Lösung vorzusehen, in der im Umfang von Erweiterungen von Flächen gemäss ZWG eine Verpflichtung geschaffen wird, auf der Parzelle im gleichen Umfang Flächen von Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen (Erstwohnungen) zu erstellen und gleichzeitig mit der Revision KZWG die AZ in diesem Umfang erhöht wird. Insbesondere sei dabei in der Landhauszone die AZ auf 0.3 zu erhöhen, die Zusammenlegung von Parzellen zu erlauben und die Erfüllung der Erstwohnungsverpflichtung auch in einem separaten Gebäude zulässig. Eventualiter seien Erstwohnungsflächen nicht mehr den AZ zu unterstellen, die im Zusammenhang mit dem Abbruch und Wiederaufbau, der Auskernung oder einem neubauähnlichen als Kompensation für Zweitwohnungsflächen im Sinne der Erstwohnungsförderung (KZWG) auf der Parzelle geschaffen werden. Pro Zone kann je eine unterschiedliche, nicht anrechenbare AZ-Quote für Erstwohnungen festgelegt werden (0 bis max. 200 %). zu Art. 14 Entwurf KZWG: Wer im Umfang der bundesrechtlichen Erweiterungsmöglichkeiten in Anwendung von Art. 11 ZWG eine altrechtliche Wohnung flächenmässig erweitert, muss zusätzlich flächenmässig im gleichen Umfang der Erweiterung Erstwohnungen erstellen. Alternativ: Wer im Umfang der bundesrechtlichen Erweiterungsmöglichkeiten in Anwendung von Art. 11 ZWG eine altrechtliche Wohnung abbricht und wiederaufbaut, muss im Umfang von 50 % der gesamten Zweitwohnungsfläche	Die Erhöhung der Nutzungsmasse innerhalb der Bauzone kann im vorliegenden Verfahren, welches einzig die Erst- bzw. Zweitwohnungsproblematik betrifft, nicht zur Diskussion stehen, weder allgemein noch mit Bezug auf die Landhauszone. Diese Problematik ist im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zu lösen, in der es nicht nur um die vorgenannte Problematik, sondern nebst der Baulandredimensionierung auch um den landschaftsschützerischen Aspekt geht, welcher in Sils bekanntlich eine überaus grosse Rolle spielt (Schutz Silserebene BLN 1908). So soll gemäss Kommunalem Räumlichen Leitbild (KRL) mit Bezug auf die Erhöhung der Nutzungsmasse und der Masse der Gebäudeabmessungen grosse Zurückhaltung geübt werden. Ohne eine Gesamtsicht zu haben, können an diesen aktuell bestehenden Massen keine Änderungen vorgenommen werden, so auch nicht im Rahmen der vorliegenden Revision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes. Allerdings ist die Gemeinde bereit, auf die in der Mitwirkungseingabe erwähnte Problematik im Zuge der anstehenden gesamtheitlichen Ortsplanungsrevision nochmals zurückzukommen, welche jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Gemäss geltendem kommunalen Recht (Art. 13 KZWG) ist die gemäss Bundesrecht zulässige Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen innerhalb der Bauzonen um max. 30 % ausgeschlossen, was darauf zurückzuführen ist, dass der kommunale Gesetzgeber schon im Jahre 2018 erkannt hat, dass diese Erweiterungen die Umnutzungen von bisher zu Erstwohnungszwecken genutzten altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungszwecken eher noch fördern. Die Gemeinde Sils i.E./Segl hat seit jeher den Fokus auf den Erhalt oder die Vermehrung von Erstwohnungsraum gesetzt (neben dem Erhalt des Landschaftsbildes), dies im Gegensatz zum Vorschlag in der vorliegenden Mitwirkungseingabe, welcher von der Erhaltung oder gar Erweiterung der Zweitwohnungsnutzungsmöglichkeiten (und paralleler Neuüberbauung mit Erstwohnraum mit entsprechendem Landverschleiss) geprägt ist.
---	--	--

	Erstwohnungen erstellen. Auskernungen und neubauähnliche Bauvorhaben sind einem Abbruch gleichgestellt. Art. 14 des Entwurfs fixiere die Erfüllung der Erstwohnungsverpflichtung fälschlicherweise aufs Gebäude, anstatt bei auf die Parzelle, wodurch die gebotene Flexibilität auf der Strecke bleibe. Die Regelung von Art. 14 Entwurf KZWG führe zu einem Sanierungs- und Ausbaustopp	Aus Sicht der Gemeinde erweist sich der Einwand mit Blick auf die in Sils verfolgte Zielsetzung des Landschaftsbildes mit nur lockerer Überbauung der Silserebene zwischen den historischen Dorfkernen als nicht zielführend. Abgesehen davon werden mindestens ein Neuaufbau an verschobener Stelle oder auch auf einer Nachbarparzelle durch den Wortlaut nicht ausgeschlossen. Der Einwand erweist sich als unbegründet. Bei dieser Argumentation wird übersehen, dass die erwähnte Erstwohnungspflicht gemäss dem im Entwurf vorgesehenen Art. 15 KZWG auch durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden kann, so dass die Hürden, welche die Massnahmen für eine totale Gebäudeerneuerung bringen, nicht so gross sind, als dass sie die Gebäudeerneuerung stoppen würden. Diese Abgabe ist nicht so hoch, dass sie nicht geleistet werden könnte, insbesondere wenn man die auf dem Spiel stehenden Werte in Betracht zieht. Sanierungen bleiben des weitern uneingeschränkt möglich, so dass sich die Situation diesbezüglich nicht ändert und die befürchteten Auswirkungen nicht einsichtig sind. Sollten zudem infolge der Erstwohnungsverpflichtung bei einem Totalumbau, Sanierungen dennoch einem Totalumbau vorgezogen werden, hätte dies den Vorteil, dass eher preisgünstigere Wohnungen entstünden. Die gemachten Erfahrungen zeigen, dass abgebrochene und neu aufgebaute Gebäude zu weit teureren Wohnungen führen als der blosser Umbau. Die betreffenden Wohnungen sind meist so teuer, dass sie für einen Durchschnittsverdiener im Oberengadin nicht mehr erschwinglich sind weder zum Kauf noch zur Miete. Im Übrigen sind solche Abbrüche und Wiederaufbauten auch aus ökologischer Sicht problematisch.
--	--	--

<u>Nr. 3</u> (auswärtige Mitwirkende)	Vorlage ist eine weitere Überregulierung, die die Bautätigkeit zum Stillstand bringt. Im Oberengadin hat es in letzten 30 Jahren immer Zeiten angespannter Wohnraumsituationen gegeben, aber auch Zeiten mit grossem Leerbestand. Vorgesehene Änderungen würden gegen die Grundsätze der Rechtssicherheit sowie der Bestandesgarantie verstossen. Es ist falsch, die Nichtstimmberechtigten zu Sündenböcken zu machen. Art. 13 Entwurf KZWG sei wie folgt neu zu fassen: Die nach Art. 11 Abs. 3 ZWG mögliche 30%ige Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen innerhalb der Bauzonen ist auf maximal 5 % der vorbestehenden Hauptnutzfläche reduziert. Sie darf 5 m² der vorbestehenden Hauptnutzfläche nicht übersteigen. Im Übrigen sei von der aufgelegten Teilrevision abgesehen. Insbesondere sei von Art. 14 Entwurf KZWG vollständig abgesehen und sofern das gemacht wird, auch vom folgenden Art. 15. Eventualiter sei die in Art. 15 Entwurf KZWG verfügte Abgabe auf CHF 200.--pro Quadratmeter HNF festzulegen. Eventualiter und subeventualiter sei vom 2. Satz von Art. 16 Abs. 1 Entwurf KZWG abgesehen.	Siehe Stellungnahme zu Eingabe Nr. 1 Die vorgesehene Hauptmassnahme, abgeltbare Erstwohnungsverpflichtung 50% bei Abbruch und Wiederaufbau von Gebäuden, trifft in gleicher Weise Wohnungen im Eigentum von oder in der Nutzung durch Auswärtige wie Einheimische. Siehe Stellungnahme zu Eingabe Nr. 1 Die Ersatzabgabe ist mit CHF 1'500.--/m² vergleichsweise moderat angesetzt; sie würde beim Abbruch und Wiederaufbau eines EFH mit einer Hauptnutzfläche von total 500 m² lediglich Fr. 375'000.-- betragen, was angesichts der hohen Verkehrswerte solcher Liegenschaften ohne Weiteres finanzierbar ist. Abgesehen davon besteht das gesetzgeberische Ziel primär darin, dass der aus Art. 14 Entwurf KZWG resultierende Wohnraum der ortsansässigen Bevölkerung auch tatsächlich zur Verfügung steht, womit eine gewisse Lenkungswirkung durchaus anzustreben ist. Angesichts der angespannten Wohnsituation ist es sehr unwahrscheinlich, dass die Mittel anderen Zwecken als der Erstwohnraumförderung zugeführt werden. Die Verwendung der öffentlichen Mittel unterliegt zudem der politischen Kontrolle.
---	--	--

Nr. 4 (Komitee Petition ZWG)	Art. 4 Entwurf KZWG Streichung des Passus unter 4 Abs. 2 " sowie durch weitere Personen, die den Ortsansässigen besonders nahestehen." Art. 5 Entwurf KZWG Ziel: Gleichbehandlung aller Eigentümer einer kom. Erstwohnung Variante 1: Alle Eigentümer können ihre kommunale Erstwohnung nach 20 Jahren zu einem (deutlich höheren) Satz von 15 % Ersatzabgabe in eine Zweitwohnung umwandeln.	Tatsächlich ist es nicht einfach, die Personen zu definieren, die den Ortsansässigen besonders nahestehen. Der Gemeindevorstand wäre grundsätzlich auch einer Streichung dieses Passus nicht abgeneigt, das Problem besteht jedoch darin, dass dieser bereits im geltenden Art. 4 KZWG enthalten ist, und zwar ist er durch Regierungsbeschluss vom 18.12.2018 dekretiert worden. Es ist deshalb möglich, dass eine Streichung von der Regierung nicht genehmigt würde und dann der Gang ans Verwaltungs- und allenfalls ans Bundesgericht beschritten werden müsste. Um die Vorlage und deren Inkraftsetzung als Ganzes nicht unnötig zu belasten, möchte der Vorstand von der Streichung absehen. Zu Variante 1: Grund für die vorgeschlagene Rückgängigmachung der Ablösemöglichkeit von Erstwohnungsverpflichtungen nach 20 Jahren Nutzungsdauer – mit Ausnahme der "Vertrauensschutzfälle" – ist das Bestreben, keine Erstwohnungen zu verlieren. Die Ersatzabgabe, auch wenn sie auf 15% angesetzt würde, steht diesem Ansinnen entgegen. Bei der Rückgängigmachung will man aber den (verfassungsmässigen) Vertrauensschutz für bestimmte Fälle respektieren. Der vorgeschlagene verschärfte Art. 5 KZWG mit der grundsätzlichen Aufhebung der 2018 eingeführten Ablösemöglichkeit der kommunalrechtlichen Erstwohnungsverpflicht steht rechtlich im Einklang mit den Überlegungen, welche das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden in seinem Urteil vom 11. Oktober 2011 (VGU V 11 2) angestellt hat. Das Verwaltungsgericht ist in diesem Entscheid zum Schluss gelangt, dass es mit den Grundrechten, und namentlich mit dem Vertrauensschutz, vereinbar sei, die Ablösemöglichkeit für solche Wohnungen aufzuheben, welche ursprünglich mit einer zeitlich unbeschränkten Nutzungspflicht belegt waren. Nur bei Wohnungen, welche im Vertrauen auf diese Ablösemöglichkeit erworben worden seien, gehe der Vertrauensschutz vor. In Sils liegen die Verhältnisse insofern noch spezieller als im zitierten VGU, als dass man lediglich auf eine jahrzehntelang geltende frühere Regelung zurückkommt. In Sils hatten die kommunalen Erstwohnungsverpflichtungen ursprünglich unbegrenzt gegolten und eine Aufweichung wurde erst mit dem kommunalen Zweitwohnungsgesetz 2018 vorgenommen, und zwar weil man damals davon ausging, ein genügendes Wohnungsangebot für Ortsansässige würde sich nach dem Inkrafttreten des ZWG mit dem grundsätzlichen Verbot zum Bau neuer Zweitwohnungen auch bei Gewährung der Ablösemöglichkeit erhalten lassen, was bekanntlich eben nicht der Fall war. Mit dem jetzigen Zurückkommen auf die Rechtslage wie sie in Sils jahrzehntelang galt, wird also lediglich die Begünstigung derjenigen Erstwohnungseigentümer rückgängig gemacht, für die es in der heutigen Sicht der herrschenden Wohnungsnot keine einsichtige Begründung gibt und für die auch
---	---	--

		keine vertrauensbegründenden Tatsachen gesetzt wurden. Die betroffenen Eigentümer erwarben – im Gegensatz zu der vom Vertrauensschutz bevorzugten kleinen Gruppe – die Wohnungen allesamt im Wissen um die in Sils nicht bestehende Ablösemöglichkeit der Erstwohnungsverpflichtung. Weil es zudem beim Erwerb dieser Wohnungen keine Aussicht auf Ablösung der Erstwohnungsverpflichtungen gab, dürfte es auch nur in den wenigsten Fällen zu den in der Mitwirkungsengabe behaupteten Refinanzierungsproblemen kommen, eben weil die Finanzierung schon vorher erfolgt ist, und zwar unter der Annahme, dass keine Ablösemöglichkeit besteht. Bei der Schaffung des kommunalen Zweitwohnungs-gesetzes im Jahr 2018 ist man noch nicht von der angespannten Wohnsituation ausgegangen. Nachdem sich diese jedoch im Zuge der Covid-Krise akut verschärft hat, erscheint es naheliegend und auch gerechtfertigt, zunächst auf jene Erstwohnungen zurückzugreifen, welche schon von Anfang an mit einer zeitlich unbeschränkten Erstwohnungspflicht belegt waren. Damit wird gleichsam nur ein "ohne besondere Leistung" erlangter Vorteil neutralisiert. Aus diesen Gründen ist die getroffene Unterscheidung begründet und mit Blick auf das Verwaltungsgerichts-urteil und den verfassungsmässig zu gewährenden Vertrauensschutz (bei Wohnungen, welche im Ver-trauen auf die Ablösemöglichkeit erworben wurden) notwendig.
	Variante 2: Das Gesetz bleibt so, wie es in Art. 73 des Baugeset-zes von 2012/2013 war. Die Um-wandlung einer kommunalen Erstwohnung in eine Zweitwoh-nung ist in allen Fällen ausge-schlossen. Art. 6 wäre in diesem Fall hinfällig. Streichung Art. 15 Abs. 1 Entwurf KZWG, dafür: Bauvorhaben laut Art. 14 KZWG bis zum Umfang von 300 m² Hauptnutzfläche HNF können die pflichtige Fläche mit einer Ersatzabgabe von CHF 1500.- pro Quadratmeter abgelden, Bauten über 300 m² HNF sind verpflichtet, den gesetzlich ge-forderten Erstwohnungsraum von 50% zur Verfügung zu stel-len.	Zu Variante 2: Der Vertrauensschutz ist wie vorer-wähnt von Verfassung wegen und auch mit Blick auf das vorliegende Verwaltungsgerichtsurteil in bestimm-ten Fällen (bei Wohnungen, welche im Vertrauen auf die zwischenzeitlich gegebene Ablösemöglichkeit er-worben wurden) zu gewähren. Der Gemeindevorstand bringt dieser Idee eine gewisse Sympathie entgegen. Man kann nach Ansicht des Vor-stands aber geteilter Meinung sein, inwieweit die vor-geschlagene Differenzierung sachgerechtere Ergeb-nisse liefern würde oder der vorgeschlagene neue Art. 15 eine unzureichend begründete Ungleichbehandlung von Klein- und Grossprojekten, die nicht per se mehr oder weniger lukrativ sein müssen. Im Sils sind zudem wohl auch gerade einzelne Kleinobjekte zu "Fantasie-preisen" gehandelt worden, weshalb eine Privilegie-rung dieser unter diesem Aspekt nicht als zwingend er-scheint. Die Möglichkeit der Ersatzabgabe ist Ausdruck, die auch bestehenden Forderungen zu berücksichtigen, den Eingriff in die Eigentumsgarantie moderat zu hal-ten. Der Vorstand will an der vorgeschlagenen einheit-lichen Regelung festhalten.

	Eine rasche und wirkungsvolle Massnahme zur Schaffung von neuem Erstwohnraum sehen wir in einer Erhöhung der Ausnützungsziffer über alle Bauzonen. Ebenso sind gesetzliche Grundlagen für den Wohnungsbau in der Gewerbezone zu schaffen.	Der Gemeindevorstand ist sich des hier bestehenden Handlungsbedarfs bewusst und hat die Thematiken auch bereits angegangen. Entsprechende Anpassungen sind jedoch aus raumplanerischen Verfahrensgründen nicht im Rahmen der Zweitwohnungsgesetzgebung, sondern im Rahmen der parallel in Gang befindlichen, umfassenden Revision der Ortsplanung (Grundordnung) vorzunehmen.
--	--	--

Nr. 5 (ortsansässiger Mitwirkender)	Nachweis, wie die vorgesehenen Massnahmen vor dem Hintergrund von Art. 12 ZWG und insbesondere von Art. 3 ZWG die gewünschte Wirkung entfalten.	Nicht nur in Sils, sondern im ganzen Oberengadin haben vor Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahre 2012 Erstwohnungsanteilsregelungen bestanden, welche mit der vorliegend zur Diskussion stehenden durchaus vergleichbar sind. Ziel dieser Regelungen war immer, ein gewisses Mass von neuem Wohnraum für Ortsansässige zu schaffen. Diese Wirkung ist damals zweifellos erreicht worden. Seit Annahme der Zweitwohnungsinitiative wurden die Zielsetzung nicht mehr erreicht, u.a. weil keine querfinanzierenden Zweitwohnungen mehr erstellt werden dürfen. Zwar sind Erstwohnungen nach wie vor erlaubt, wie die Erfahrung aber zeigt, ist die Realisierung solcher Erstwohnungsprojekte für Investoren weitgehend uninteressant, jedenfalls führen diese nicht dazu, dass Erstwohnungen entstehen, welche für den Durchschnittsverdiener im Oberengadin erschwinglich sind. Die in Art. 12 ZWG erwähnte unerwünschte Entwicklung ist insbesondere dadurch entstanden, dass es wegen des Zweitwohnungsbauverbots attraktiv geworden ist, altrechtliche Wohnungen, welche bisher als Erstwohnungen genutzt worden sind, der lukrativeren Zweitwohnungsnutzung zuzuführen mit dem Ergebnis, dass es für die ortsansässige Bevölkerung zusehends schwierig wird, den benötigten Wohnraum zu finden. Wie das Beispiel der Chesa Faratscha in Celerina gezeigt hat, kann dies sogar dazu führen, dass eine Vielzahl von Familien ihre Wohnstätte verlieren. Diese unerwünschte Entwicklung wird zwar durch die vorgesehenen Einschränkungen im Entwurf des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes nicht völlig verhindert, jedoch zumindest eingeschränkt, eben weil die Zweitwohnungsinteressentschaft die bestehenden Wohnungen nicht einfach abbrechen und wiederaufbauen kann, sondern verpflichtet ist, im Umfang von 50 % der Hauptnutzflächen Erstwohnraum zu schaffen (oder eine Ersatzabgabe zu leisten). Die vorgesehene Erstwohnungsanteilsregelung trägt somit zusammen mit anderen Massnahmen (dazu nachstehend) dazu bei, die Wohnungsnot zu entschärfen. Mit den am 25. März und 23. Juni 2022 vorgestellten Massnahmen wären sogar noch wesentliche Umbauten von der Anteilsregelung erfasst gewesen. Darauf soll nun verzichtet werden, und zwar einerseits zugunsten der Eigentümer, welchen es ermöglicht werden soll, ihre Wohnhäuser auch ohne Inkaufnahme von Eigentumsbeschränkungen zu sanieren, andererseits aber auch zugunsten der Ortsansässigen, die dadurch insofern profitieren, als dass ein günstigeres Mietwohnungssegment erhalten bleibt. Erfahrungsgemäss kommt es billiger, Gebäude bloss zu sanieren, anstatt sie abzubauen und wiederaufzubauen. Das schlägt sich auch positiv auf die Kauf- bzw. Mietpreise nieder.
--	--	--

		Zwar ist es aufgrund von Art. 15 KZWG möglich, die bei Abbruch und Wiederaufbau entstehende Erstwohnungsanteilsverpflichtung mit einer Ersatzabgabe abzulösen, sodass in diesem Fall keine zusätzlichen Erstwohnungen entstehen, indirekt wird dadurch aber doch die Schaffung von Erstwohnraum gefördert, weil die so generierten Mittel für diesen Zweck verwendet werden müssen. Vielfach geht es ja auch darum, die vergleichsweise kleine Differenz zwischen den zur Deckung der Gestehungs- und Kapitalkosten von Erstwohnungen zu erzielenden Mietzins und einem für die ortsansässige Bevölkerung tragbaren Mietzins zu decken. Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass die Erstwohnungsanteilsregelung im Zusammenhang mit Abbruch und Wiederaufbau durchaus eine geeignete Massnahme im Sinne von Art. 12 Abs. 1 ZWG sein kann, um zur Entschärfung des Wohnungsproblems beizutragen. Was die Gemeinde Sils i.E./Segl betrifft, so ist bekannt, dass die Leerwohnungsziffer wie in den übrigen Gemeinden des Oberengadins tief ist, sie beträgt nur 1.36 % und wird durch einzelne wenige, oft für Ortsansässige preislich unerschwingliche Objekte gebildet. Diese Ziffer umfasst alle Wohnungen, der Anteil erschwinglicher Wohnungen für Ortsansässige ist also noch geringer. Zudem wird die angespannte Lage durch folgende im Rahmen der Ausarbeitung der Vorlage beigezogenen Erhebungen untermauert: Standortinformation Wüest Partner, UBS Real Estate local fact sheet Regionale Studie "Wohnraum für Einheimische" durch ecoalpin (Kennzahlen Raiffeisen-bank) Umfrage Gewerbebetriebe betr. Wohnraumbedarf Bewerbungen auf Ausschreibung Gemeindewohnung 2021 Bedarf für Erhalt / sinnvolle Grösse Gemeindeschule in Sils Abgesehen davon geht es mit der vorgesehenen Regelung und den übrigen Massnahmen auch darum, der schleichenden Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen in Zweitwohnungen in die Zukunft gerichtet zu begegnen, es also nicht erst auf eine weitere Verschärfung der Wohnsituation ankommen zu lassen.
	Informationen über die Notlage, z.B. eine konkrete Aussage, wie viele Wohnungen tatsächlich nötig wären und die entsprechende Datenbasis Welche Massnahmen hat die Baubehörde für die Baulandmobilisierung eingeleitet? Siehe auch Beitrag in der öffentl. Mitwirkungsaufgabe zum Kommunalen räumlichen Leitbild, in welcher auf das Potenzial	Die in RPG und KRG im Einzelnen umschriebene Baulandmobilisierung hat im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zu erfolgen, welche nun in Angriff genommen werden kann, nachdem das KRL vorliegt. Es liegt indessen im Wesen der Sache, dass die Umsetzung dieser Planungsmassnahmen noch sehr viel Zeit in Anspruch nimmt, was nur schon für den Abschluss

	bestehender Gebäude, die heute nicht bestimmungsgemäss genutzt werden (ehemaliges Garagegebäude neben Hotel Chesa Grischa, Annexbau bei Hotel Maria sowie diverser Ställe, die zur Wohnnutzung zugelassen wären) hingewiesen wurde. Was hat die Baubehörde diesbezüglich unternommen? Art. 5 Entwurf ZWG: Gemäss Vorprüfungsbericht vom 21. Juli 2023 wird die Abschaffung der 2018 eingeführten Ablösemöglichkeit von kommunalrechtlichen Erstwohnungen als starker Eingriff in die Wertegarantie bezeichnet, dies ausschliesslich zu lasten Einheimischer. Im Bericht vom 15. November 2023 wird der sogenannte "Vertrauensschutz" erwähnt, nach dem dies gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht nur einige wenige Wohnungen betrifft. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind diese Fälle konkret und mit allen Details zu veröffentlichen.	der erwähnten Ortsplanungsrevision gilt. Nach deren Abschluss muss den betroffenen Grundeigentümern zudem noch eine Überbauungsfrist von mehreren Jahren eingeräumt werden (vgl. Art. 19g KRG). Ausserdem gelangt die Baulandmobilisierung primär bei Einzonungen zur Anwendung. Jedenfalls dürfte es nicht einfach sein, die Eigentümer der erwähnten Gebäulichkeiten dazu zu veranlassen, diese für Wohnzwecke umzubauen und den Ortsansässigen zur Verfügung zu stellen. Auch dies wäre mit erheblichen Eingriffen ins Eigentum verbunden. Grund für die vorgeschlagene Rückgängigmachung der Ablösemöglichkeit von Erstwohnungsverpflichtungen nach 20 Jahren Nutzungsdauer ist das Bestreben, keine Erstwohnungen zu verlieren. Dabei will man aber den Vertrauensschutz respektieren. Man will damit lediglich auf eine jahrzehntelange geltende frühere Regelung zurückkommen. In Sils hatten die kommunalen Erstwohnungsverpflichtungen ursprünglich unbegrenzt gegolten haben und eine Aufweichung wurde erst mit dem kommunalen Zweitwohnungsgesetz 2018 vorgenommen, und zwar weil man damals davon ausging, ein genügendes Wohnungsangebot für Ortsansässige würde sich nach dem Inkrafttreten des ZWG mit dem grundsätzlichen Verbot zum Bau neuer Zweitwohnungen auch bei Gewährung der Ablösemöglichkeit erhalten lassen, was bekanntlich eben nicht der Fall war. Mit dem jetzigen Zurückkommen auf die Rechtslage wie sie in Sils jahrzehntelang galt, wird also lediglich die Begünstigung der Erstwohnungseigentümer (Einheimischer wie Auswärtiger) rückgängig gemacht, für die es in der heutigen Sicht der herrschenden Wohnungsnot keine einsichtige Begründung gibt und für die auch keine vertrauensbegründenden Tatsachen gesetzt wurden. Die betroffenen Eigentümer erwarben die Wohnungen allesamt im Wissen um die in Sils nicht bestehende Ablösemöglichkeit der Erstwohnungsverpflichtung. Der vorgeschlagene verschärfte Art. 5 kZWG mit der grundsätzlichen Aufhebung der 2018 eingeführten Ablösemöglichkeit der kommunalrechtlichen Erstwohnungspflicht steht rechtlich im Einklang mit den Überlegungen, welche das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden in seinem Urteil vom 11. Oktober 2011 (VGU V 11 2) angestellt hat. Das Verwaltungsgericht ist in dieser Entscheidung zum Schluss gelangt, dass es mit den Grundrechten, und namentlich mit dem Vertrauensschutz, vereinbar sei, die Ablösemöglichkeit für solche Wohnungen aufzuheben, welche ursprünglich mit einer zeitlich unbeschränkten Nutzungspflicht belegt waren. Nur bei Wohnungen, welche im Vertrauen auf diese Ablösemöglichkeit erworben worden seien, gehe der Vertrauensschutz vor. Letztere machen in Sils 6 Wohnungen aus. Konkrete Ablösebegehren von Erstwohnungsverpflichtungen werden wie ein Baugesuch öffentlich aufgelegt, womit sich hier eine namentliche Nennung möglicher solcher Objekte nicht aufdrängt.
--	--	---

		Wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht bereits dargelegt, ist man bei der Schaffung des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes im Jahr 2018 noch nicht von der angespannten Wohnsituation ausgegangen. Nachdem sich diese jedoch im Zuge der Covid-Krise akut verschärft hat, erscheint es naheliegend und auch gerechtfertigt, zunächst auf jene Erstwohnungen zurückzugreifen, welche schon von Anfang an mit einer zeitlich unbeschränkten Erstwohnungspflicht belegt waren. Damit wird gleichsam nur ein "ohne besondere Leistung" erlangter Vorteil neutralisiert. Bezeichnenderweise hat das ARE in seinem zweiten Bericht vom 15. November 2023 denn auch festgestellt, die habe Gemeinde anlässlich der vorgängig geführten Besprechung aufzeigen können, "wie sie das für die Personen, welche die Wohnung im Vertrauen auf die freie Nutzbarkeit erworben haben, lösen möchte". Diese Frage ist nicht recht verständlich: Bei der Informationsveranstaltung vom 23. März 2022 haben im Wesentlichen drei Massnahmen zur Diskussion gestanden, nämlich zunächst die Aufhebung der Ablösemöglichkeit von kommunalrechtlichen Erstwohnungen, sodann die Nutzungsbeschränkungen im Zuge von baulichen Massnahmen durch eine Erstwohnungsanteilsregelung, und schliesslich die Nutzungsbeschränkungen bei neuen und fortgesetzten Zweitwohnungsnutzungen, ebenfalls durch eine Erstwohnungsanteilsregelung. Geblieben sind die beiden erstgenannten Massnahmen, allerdings in modifizierter Form, indem im Gegensatz zu damals bei baulichen Massnahmen nurmehr der Abbruch und Wiederaufbau erfasst wird, nicht jedoch die wesentlichen Umbauten. Die verbliebenen Eigentumsbeschränkungen können sowohl ortsansässige wie nichtortsansässige Eigentümer von kommunalen Erstwohnungen bzw. altrechtlichen Wohnungen betreffen. Anders hätte es sich nur bei der Zweitwohnungssteuer verhalten, welche vom ARE in seinen Berichten zur Diskussion gestellt worden ist. Welche Probleme durch diese Abgabe entstehen, zeigen die Beispiele in Silvaplana und Pontresina. Bei dieser Argumentation wird übersehen, dass den Eigentümern von Wohnungen, welche abgebrochen und wiederaufgebaut oder ausgekernt und neu aufgebaut werden sollen, auch die Möglichkeit der Ersatzabgabe zur Verfügung steht, so dass die Hürden, welche die Massnahmen für eine totale Gebäudeerneuerung bringen, nicht so gross sind, als dass sie die Gebäudeerneuerung stoppen würden. Diese Abgabe ist nicht so hoch, dass sie nicht geleistet werden könnte, insbesondere wenn man die auf dem Spiel stehenden Werte in Betracht zieht. Sanierungen bleiben des weiteren uneingeschränkt möglich, so dass sich die Situation diesbezüglich nicht ändert und die befürchteten Auswirkungen
	Anlässlich des Erlasses der Planungszone am 21. Januar 2022 und der Informationsveranstaltung vom 23. März gleichen Jahres hat der Gemeindevorstand Massnahmen vorgeschlagen, von denen alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Gemeinde Sils i.E./Segl betroffen gewesen wären. Wie lässt sich es erklären, dass davon praktisch nur Regelungen übriggeblieben sind, die "ausschliesslich zulasten Einheimischer" gehen? Die Einführung eines Erstwohnungsanteils bei Abbruch und Wiederaufbau (bzw. der Auskernung) eines Gebäudes wird als "gut realisierbar bei diesen Arten von baulichen Massnahmen" gesehen. Meine These ist, dass dadurch der Gebäudepark in Sils a) entweder verlottert (z.B. Garage Hotel Chesa Grischa, Personalhaus Hotel Maria) oder b) Sanierungen und Umbauten	

	schleichend erfolgen, um so der Erstwohnungspflicht zu entgegen. Wo sind die anlässlich der Informationsveranstaltung vom 10.2.2023 vorgestellten positiven Anreize geblieben?	nicht einsichtig sind. Sollten zudem infolge der Erstwohnungsverpflichtung bei einem Totalumbau Sanierungen einem Totalumbau vorgezogen werden, hätte dies den Vorteil, dass eher preisgünstigere Wohnungen entstünden. Schleichende Sanierungen müssen nicht per se schlecht oder schlechtgewollt sein. Eine offensichtliche Umgehung der Erstwohnungspflicht (ein Missbrauch) durch solches Vorgehen würde jedoch nicht geschützt und könnte eine Erstwohnungspflicht nach sich ziehen. Vorne ist bereits darauf hingewiesen worden, dass mit der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung auch Grundlagen für eine Baulandmobilisierung geschaffen werden, welche u.U. zu zusätzlichem Wohnraum für Ortsansässige führt. Ausserdem werden bei dieser Revision auch Aufzonungen ein grosses Thema sein, sofern nicht ortsplanerische Aspekte dagegen sprechen. Es versteht sich von selbst, dass die so zusätzlich geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten angesichts der Einschränkungen durch die Zweitwohnungsgesetzgebung nur als Erstwohnungen erfolgen können. Dass es bis zum Abschluss dieser Planung noch dauert, lässt sich nicht ändern. Als kurzfristige Massnahme war die Überlassung der beiden der Gemeinde gehörenden Grundstücke im Bau-recht an die Cooperativa Lagrev gedacht. Dass sich dieses Projekt nicht umgehend realisieren lässt, hat nicht der Gemeindevorstand zu verantworten, zeigt aber, wie schwierig es ist, innert nützlicher Frist Massnahmen zu ergreifen, welche die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in die gewünschte Richtung lenken. Ausserdem hat sich die eingesetzte Arbeitsgruppe ebenfalls eingehend mit der Thematik befasst und Abklärungen darüber getroffen, inwieweit mit fiskalischen Massnahmen das Planungsziel gefördert werden kann. Es sind auch diesbezügliche Anfragen bei der kantonalen Steuerverwaltung gemacht worden. Diese haben jedoch gezeigt, dass die diesbezüglichen Möglichkeiten äusserst beschränkt sind, ausgenommen die Zweitwohnungssteuer. Diese würde aus Sicht des Gemeindevorstandes jedoch auf sehr grosse Widerstände stossen. Immerhin hat sich aus diesen Bemühungen das Modell einer öffentlich-rechtlichen Stiftung im Sinne jener der Stadt Zürich herausgebildet, welche Trägerin von diversen Massnahmen zugunsten des Förderziels sein könnte. Hierzu liegt bereits ein erster Entwurf vor. Allerdings müssten dieser Trägerschaft erhebliche Mittel zugeführt werden, allenfalls aus dem allgemeinen Haushalt, wie bereits vorgestellt und die, sobald die Stiftung realisiert ist, über einen entsprechenden Beschluss eingespiessen werden können. Weiter sollen die Ersatzabgaben zur Erstwohnungspflicht hierhin fließen. Die früher vorgestellten Anreize, wie das Zermatter Modell, die freiwillige Eintragung als Erstwohnung
--	--	--

	oder die Verwendung des Baurechtszines der Cooperativa sowie eine allfällige finanzielle Unterstützung beim Bau bezahlbarer Erstwohnungen können in einem Erstwohnungsförderungsgesetz zusammengefasst werden. Auch dafür liegt ein erster Entwurf vor. Es ist zwar richtig, dass die Covid-Pandemie inzwischen vorbei ist und das Zinsumfeld sich stabilisiert hat, was jedoch nichts daran ändert, dass vor allem das erstgenannte Ereignis die unerwünschte Entwicklung eingeleitet hat, welche bis heute andauert. Das Thema ist nach wie vor aktuell, wovon die fast täglichen Berichterstattungen in den Medien zeugen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die notorische Existenz der Wohnungsnot in Zweifel gezogen wird. In der Öffentlichkeit ist man sich weitgehend darüber einig, dass mit Bezug auf die Wohnsituation Handlungsbedarf besteht, die Meinungen darüber, wie das Problem zu lösen ist, gehen hingegen auseinander. Ohne gewisse Beschränkungen im Eigentum scheint eine Lösung jedoch ausgeschlossen und der Gemeindevorstand hat in sorgfältiger und sehr breit abgestützter Abwägung die für die Gemeinde als adäquat beurteilte Lösungsvorlage ausgearbeitet.
	Das Thema "Wohnraum" beschäftigt nicht nur unsere Gemeinde. Die Region, wenn nicht sogar die ganze Schweiz befasst sich damit. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird mit der SARS-CoV-2 Pandemie und dem Zinsumfeld argumentiert. Beide Punkte sind wohl überholt. Die Corona-Pandemie ist vorbei und nach einer langen Phase mit Negativzinsen hat sich das Zinsumfeld in der Schweiz in kurzer Zeit stark verändert. Ist es wirklich vertretbar, mit solch überholten Argumenten in die persönliche Eigentumsgarantie einzugreifen?

<u>Nr. 6 und 7</u> (AGs mit Grundeigentum in Sils)	Notsituation auf Wohnungsmarkt sei unbelegt/ es erfolge zu massiver Eingriff ins Eigentum zu Art. 4 Entwurf KZWG: Die Definition der den Ortsansässigen gleichgesetzten Personen sei zu restriktiv formuliert. Um die freiwillige Unterstellung unter die Erstwohnungspflicht gemäss Art. 7a KZWG nicht zusätzlich unattraktiv auszugestalten, sei davon abzusehen, die bereits restriktive bundesrechtliche Regelung gemäss Art. 2 Abs. 2 und 3 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) zusätzlich einzuschränken. zu Art. 5 Entwurf KZWG: Die Aufhebung der Abgeltungsmöglichkeit, welche seit der Gesetzesänderung von 2018 nach einer 20-jähriger Erstwohnungsnutzung gegen Bezahlung einer Ersatzabgabe möglich ist, wird kritisiert. Die Behauptung im Planungs- und Mitwirkungsbericht, bei Ablösung der Erstwohnungspflicht mit Ersatzabgabe würde Wohnraum für Ortsansässige unwiederbringlich verloren gehen, sei falsch, da gemäss Art. 7a KZWG die freiwillige Unterstellung unter die Erstwohnungspflicht möglich bleibe. Auch könnten sich die von der Gemeinde behaupteten Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt wieder ändern, weshalb eine zeitlich unbeschränkte Erstwohnungspflicht über das Ziel hinausschiesse und dementsprechend unverhältnismässig sei.	Siehe letzter Absatz Stellungnahme zu Eingabe Nr. 5 un-mittelbar vorstehend. Der Gemeindevorstand sieht keinen Anlass, für eine weitere Öffnung des zur Erstwohnnutzung legitimierten Benutzerkreises, auch nicht im Lichte von Art. 7a Entwurf KZWG, zumal die verbliebene moderate Einschränkung immer noch eine adäquate Erstwohnungsnutzung erlaubt. Im Vordergrund steht ohnehin die Begünstigung von ortsansässigen Familien, und bei diesen stellen die Einschränkungen der bundesrechtlichen Regelung im Normalfall kein Problem dar. Die den Erstwohnungen zugrundeliegenden kommunalen Erstwohnungsverpflichtungen haben in Sils schon ursprünglich unbegrenzt gegolten und eine Aufweichung ist erst mit dem kommunalen Zweitwohnungsgesetz 2018 eingetreten. Dies deshalb, weil man damals davon ausging, ein genügendes Wohnungsangebot für Ortsansässige würde sich nach dem Inkrafttreten des ZWG mit dem grundsätzlichen Verbot zum Bau neuer Zweitwohnungen auch bei Gewährung der Ablösemöglichkeit erhalten lassen, was bekanntlich eben nicht der Fall war. Mit dem jetzigen Zurückkommen auf die Rechtslage wie sie in Sils jahrzehntelang galt, wird also lediglich die Begünstigung der Erstwohnungseigentümer rückgängig gemacht, für die es in der heutigen Sicht der herrschenden Wohnungsnot keine einsichtige Begründung gibt und für die auch keine vertrauensbegründenden Tatsachen gesetzt wurden. Die betroffenen Eigentümer erwarben die Wohnungen allesamt im Wissen um die in Sils nicht bestehende Ablösemöglichkeit der Erstwohnungsverpflichtung. Mit der Einführung der Möglichkeit, freiwillig Wohnungen der Erstwohnungspflicht zu unterstellen, erfolgt nur eine bedingte Kompensation, denn es lässt sich heute überhaupt nicht abschätzen, ob von dieser Möglichkeit überhaupt bzw. im grösseren Umfang Gebrauch gemacht wird. Auch wenn heute nichts darauf hindeutet, erscheint es tatsächlich nicht ausgeschlossen, dass sich die Wohnverhältnisse in Zukunft wieder ändern können. Sollte dies wider Erwarten der Fall sein, dann besteht natürlich auch die Möglichkeit, diese Bestimmung wieder zu lockern. Gerade weil die zur Diskussion stehenden Erstwohnungen ursprünglich mit einer zeitlich unbeschränkten Erstwohnungspflicht belastet waren, ist es naheliegend, bei einem Bedarf im Sinne von Art. 12 ZWG auf die unbefristete Verpflichtung zurückzugehen, bevor andere
--	--	--

	zu Art. 14, 15, 16 Entwurf KZWG: Die vorgeschlagene Erstwohnungsanteilsregelung würde nur dazu führen, dass die Bauvorhaben des Abbruchs mit Wiederaufbau und der Auskernung mit Neuausbau nicht mehr durchgeführt und die Bausubstanz qualitativ abnehme. Andererseits könnte es dazu führen, dass Gebäude an Nicht-Ortsansässige verkauft würden, die von der Ablösemöglichkeit nach Art. 15 Entwurf KZWG Gebrauch machen könnten. Dies fördere zudem die Entvölkerung der Dorfkerne. Die Umsetzung und der Vollzug der Bestimmung werden als problematisch eingestuft, und zwar wegen der Abgrenzungsschwierigkeiten, welche langwierige und teure Rechtsstreitigkeiten um den Begriff	Restriktionen vorgenommen werden. Von Unverhältnismässigkeit kann daher keine Rede sein. Bei der als Erstes geäusserten Befürchtung des Stopps der Erneuerung der Gebäudesubstanz wird übersehen, dass infolge der nach Entwurf bestehenden Ablösemöglichkeit der Erstwohnungsverpflichtung mit Ersatzabgabe (Art. 15 KZWG) die Hürden, welche die Massnahmen für eine totale Gebäudeerneuerung bringen, nicht so gross sind, als dass sie die Gebäudeerneuerung stoppen würden. Diese Abgabe ist nicht so hoch, dass sie nicht geleistet werden könnte, insbesondere wenn man die auf dem Spiel stehenden Werte in Betracht zieht. Sanierungen bleiben des weitern uneingeschränkt möglich, so dass sich die Situation diesbezüglich nicht ändert und die von der Mitwirkenden befürchtete Auswirkung auf die Bausubstanz nicht einsichtig ist. Sollten zudem infolge der Erstwohnungsverpflichtung bei einem Totalumbau, Sanierungen dennoch einem Totalumbau vorgezogen werden, hätte dies den Vorteil, dass eher preisgünstigere Wohnungen entstünden. Die gemachten Erfahrungen zeigen, dass abgebrochene und neu aufgebaute Gebäude zu weit teureren Wohnungen führen als der blosser Umbau. Die betreffenden Wohnungen sind meist so teuer, dass sie für einen Durchschnittsverdiener im Oberengadin nicht mehr erschwinglich sind weder zum Kauf noch zur Miete. Im Übrigen sind solche Abbrüche und Wiederaufbauten auch aus ökologischer Sicht problematisch. Bezeichnenderweise plädiert der schweizweit bekannte Architekt und Städteplaner Vittorio M. Lampugnani dafür, beim Abbruch von Altbauten Zurückhaltung zu üben und die bestehende Bausubstanz wo immer möglich zu erhalten, d.h. es bei Umbauten bewenden zu lassen. Die befürchteten Konsequenzen auf das Wohnungsangebot erweisen sich als nicht nachvollziehbar. Die Möglichkeit der Ersatzabgabe bei Totalumbau – etwa auch bei dem von der Mitwirkenden erwähnten Verkauf an Ortsansässige – und damit des Verlustes von Erstwohnraum ist Ausdruck, auch die Forderungen zu berücksichtigen, den Eingriff in die Eigentumsgarantie moderat zu halten. Dies ist wohl auch im Sinne der Mitwirkenden. Immerhin können die Mittel aus der Ersatzabgabe doch schliesslich dazu führen, dass bezahlbarer Wohnraum für Ortsansässige an anderer Stelle entsteht bzw. erhalten werden kann. Die Entvölkerung wäre aber sicher ungleich grösser, könnten altrechtliche Bauten bei Totalumbauten ungehindert der Zweitwohnnutzung zugeführt werden. Dieses Argument ist weit hergeholt. Was unter einer Auskernung zu verstehen ist, dürfte für jedermann klar sein, nämlich die Beseitigung aller Gebäudeteile bis auf die Gebäudehülle. Klar ist dementsprechend auch, was mit "neueingebaut" gemeint ist, nämlich der Ersatz der vorher ausgekernten Bauteile und Baueinrichtungen. Keiner weiteren Erläuterung bedarf es wohl, was unter dem Abbruch und dem Wiederaufbau von Gebäuden mit
--	---	--

	"ausgekernt" und "neuausgebaut" nach sich ziehen würden. Die vorgesehene Erstwohnungsanteilsregelung wird als ungeeignet bezeichnet, um das Ziel der Gemeinde zu erreichen, nämlich die kurzfristige Schaffung von preisgünstigen Wohnungen. Der mit dieser Nutzungsbeschränkung einhergehende massive Wertverlust werde die Eigentümer nicht dazu veranlassen, die so ausgeschiedenen Erstwohnungen preisgünstig zu vermieten od. solche Erstwohnungen zu erschwinglichen Preisen zu verkaufen. Diese Nutzungsbeschränkung schiesse daher am Ziel vorbei. Darüber hinaus könne eine solche Preisentwicklung bei neuen Erstwohnungen auch nicht als erstrebenswerter Zustand betrachtet werden. Die Regelung erweise sich daher nicht nur als unverhältnismässig, sondern auch nicht im öffentlichen Interesse liegend, weshalb eine derart massive Einschränkung der Eigentumsgarantie nicht gerechtfertigt wäre.	altrechtlichen Wohnungen zu verstehen ist. Wenn überhaupt hätten sich Auslegungsschwierigkeiten nur ergeben können, wenn wie in früheren Entwürfen auch die wesentlichen Umbauten von der Erstwohnungspflicht erfasst worden wären. Dies ist jedoch nicht geschehen. Die ganze Argumentation der Mitwirkenden bezüglich die bei baulichen Vorkehrungen im KZWG vorgesehenen Massnahmen erscheint daher als nicht fundiert. Auch diese Einwendungen sind nicht stichhaltig: Es kann wohl nicht ernsthaft in Abrede gestellt werden, dass eine Erstwohnanteilspflicht von 50 % über kurz oder lang zu neuem Erstwohnraum führt. Zwar kann diese Pflicht durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden, doch auch die so generierten Mittel sind gemäss Art. 16 Entwurf KZWG der Förderung des Erstwohnungsbaus und der Erstwohnungsnutzung zuzuführen, womit sich indirekt auch das Ziel der Preisgünstigkeit erreichen lässt. In diesem Zusammenhang ist auch das Urteil des Bundesgerichts vom 30.8.1995 (1P_287/1995) zu erwähnen. In diesem Entscheid hat das Bundesgericht nämlich festgestellt, dass die Eigentümer der mit einer Erstwohnungspflicht belegten Wohnungen in der Preisgestaltung bei der Vermietung nicht frei sind und nicht einmal Anspruch auf die Deckung der Gestehungskosten haben, sondern die Mieten so ausgestaltet werden müssen, dass sie für die betreffenden ortsansässigen Personen noch erschwinglich sind. Es ist also falsch, wenn in der Mitwirkungseingabe geltend gemacht wird, die Eigentümer solcher Erstwohnungen würden infolge der geplanten Massnahmen nicht dazu veranlasst, diese preisgünstig zu vermieten; es trifft sie vielmehr in jedem Fall, da eine Erstwohnungsverpflichtung verfügt wurde und die Wohnung vermietet wird, eine Pflicht dazu, so sich die rechtmässige Nutzung der Wohnung andernfalls nicht bewerkstelligen lässt.
--	--	--