



Kanton Graubünden
Gemeinde Sils i.E./Segl

Entwurf vom 3.6.2024 (ohne markierte Änderungen)

Teilrevidiertes kommunales Zweitwohnungsgesetz

Mitwirkungsaufgabe 22.01.2024 – 21.02.2024

Von der Gemeindeversammlung angenommen am:

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines		Seite
Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Verhältnis zum Baugesetz	3
Art. 3	Begriffe	3
Art. 4	Erstwohnungsnutzung	3
 Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung		
Art. 5	Dauer der Erstwohnungspflicht/Ersatzabgabe	4
Art. 6	Aufhebung Erstwohnungspflicht	4
Art. 7	nachträgliche Änderungen (Abtausch)	4
Art. 7a	Freiwillige Unterstellung unter die Erstwohnungspflicht.....	4
Art. 8	Missachtung der Erstwohnungspflicht	5
 Ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz		
Art. 9	touristisch bewirtschaftete Wohnungen	5
Art. 10	Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben	5
Art. 11	Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben	5
Art. 12	Neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten	5
Art. 13	Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen	5
Art. 13a	Nutzungsbeschränkungen im Zuge von baulichen Massnahmen.....	5
Art. 13b	Ersatzabgabe für Abgeltung Erstwohnungspflicht aus Erstwohnungsanteilsregelung	6
Art. 13c	Verwendung der Ersatzabgaben	6
Art. 13d	Anmerkung der Erstwohnungspflicht im Grundbuch.....	6
 Übergangs- und Schlussbestimmungen		
Art. 14	Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelungen	6
Art. 15	Inkrafttreten	6

I. Allgemeines

Art. 1

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

Zweck

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

Art. 2

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

Verhältnis zum
Baugesetz

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

Art. 3

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

Begriffe

² Als 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.

³ 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.

⁴ 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.

Art. 4

¹ 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.

Erstwohnungsnutzung

² Zulässig bleibt die temporäre, unentgeltliche Mitbenutzung der betreffenden Wohnungen durch Ehegatten und Familienangehörige

der Ortsansässigen sowie durch weitere Personen, die den Ortsansässigen besonders nahestehen.

³ Es besteht eine Nutzungspflicht.

II. Anpassung der bestehenden kommunalen Regelung

Art. 5

¹ Die Erstwohnungspflicht auf kommunalrechtlichen Erstwohnungen gilt unter Vorbehalt von Abs. 2 grundsätzlich zeitlich uneingeschränkt.

Dauer der
Erstwohnungspflicht/Ers
atzabgabe

² 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.

³ 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 Neuschätzung verlangen.

Art. 6

¹ 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.

Aufhebung
Erstwohnungspflicht

² Vor Bezahlung der Ersatzabgabe darf die betreffende Erstwohnungspflicht nicht aufgehoben und die Anmerkung im Grundbuch nicht gelöscht werden.

Art. 7

¹ Nachträgliche Änderungen in der Zuteilung der kommunalrechtlichen Erstwohnungen sind bei mindestens gleicher Nutzfläche und gleicher Qualität der Erstwohnungen zulässig. Sie sind in jedem Fall bewilligungspflichtig.

Nachträgliche
Änderungen (Abtausch)

Art. 7a

¹ Wohnungen können freiwillig durch Vertrag oder letztwillige Verfügungen der Erstwohnungspflicht unterstellt werden.

Freiwillige Unterstellung
unter die
Erstwohnungspflicht

² 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

¹ Bei Missachtung der Erstwohnungspflicht finden die Vorschriften über die Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe nach Art. 93 – 95 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) Anwendung.

Missachtung der
Erstwohnungspflicht

III. Ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz

Art. 9

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

Touristisch
bewirtschaftete
Wohnungen

Art. 10

¹ Die gemäss Art. 8 Abs. 1 und 2 ZWG zulässige Querfinanzierungsmöglichkeit von strukturierten Beherbergungsbetrieben durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 ZWG wird explizit ausgeschlossen.

Querfinanzierung von
strukturierten
Beherbergungsbetrieben

Art. 11

¹ In Abweichung von Art. 8 Abs. 4 ZWG ist die Umnutzung der im Zeitpunkt der Annahme der Zweitwohnungsinitiative (11. März 2012) schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetrieben, namentlich von Hotels, zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 ZWG unzulässig.

Umnutzung von
bestehenden
strukturierten
Beherbergungsbetrieben

² 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.

Art. 12

¹ 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.

Neue Wohnungen in
geschützten oder
ortsbildprägenden
Bauten

Art. 13

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

Erweiterung von
altrechtlichen
Wohnungen

Art. 13a

¹ 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.

Nutzungsbeschränkung im
Zuge von baulichen
Massnahmen

² Die Erfüllung der Erstwohnungspflicht obliegt den jeweiligen Eigentümer/innen und Nutzer/innen der Gebäude mit altrechtlichen Wohnungen.

³ Die Regelung gemäss Abs. 1 und 2 gilt sowohl innerhalb wie ausserhalb der Bauzone.

Art 13b

¹ Die Erstwohnanteilspflicht gemäss Art. 13a kann durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden.

Ersatzabgabe für
Abgeltung
Erstwohnungspflicht aus
Erstwohnungsanteilsreg
elung

² 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 %.

³ 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.

Art. 13c

¹ 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.

Verwendung der
Ersatzabgaben

² 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

¹ Die Erstwohnungspflichten gemäss Art. 7a und 13a sind in der Baubewilligung als Auflage aufzunehmen und im Sinne einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Anmerkung der
Erstwohnungspflicht im
Grundbuch

IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 14

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

Aufhebung der
bestehenden
kommunalen
Regelungen

Art. 15

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

Inkrafttreten

Beschlossen durch die Gemeindeversammlungen Sils i.E./Segl vom 12.07.2018 bzw. ...2024

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 18.12.2018 und ... 2024.

Der Regierungspräsident

Der Kanzleidirektor