



GEMEINDE VSCHINAUNCHA

7514 SILS i.E./SEGL

Erläuterungen zur Verlängerung der Planungszone zum kommunalen Zweitwohnungsgesetz

Sehr geehrte Damen und Herren

Zum besseren Verständnis möchte der Gemeindevorstand zur Verlängerung dieser Planungszone auf folgendes hinweisen:

Nach der Informationsveranstaltung vom 25. März 2022 und der Diskussionsveranstaltung vom 23. Juni 2022 zu den vorgeschlagenen Stossrichtungen im Zweitwohnungsgesetz hat der Gemeindevorstand eine Arbeitsgruppe eingesetzt und gemeinsam mit ihr die Thematik weiterverfolgt unter Berücksichtigung der Anregungen und Kritik aus der Bevölkerung. Es wurde nach Alternativen und Anreizen gesucht und die vorgeschlagenen Stossrichtungen kritisch hinterfragt. Der Gemeindevorstand hat die Kritik ernst genommen und den Vorschlag von Nutzungsbeschränkungen bei neuen und fortgesetzten Zweitwohnungsnutzungen (bei Handänderungen und im Erbfall) fallen gelassen, ebenso eine Erstwohnungsanteilsspflicht bei wesentlichen Umbauten ohne Auskernung. Auf diese Bestimmungen wurden bereits für das Vorprüfungsverfahren, das nach intensiver Arbeit von Arbeitsgruppe und Gemeindevorstand am 5. April 2023 beim kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) eingeleitet wurde, verzichtet. Das Vorprüfungsverfahren wurde am 15. November 2023 abgeschlossen mit einer positiven Beurteilung der verbleibenden Massnahmen. Es liegt nun das teilrevidierte kommunale Zweitwohnungsgesetz für 30 Tage zur Mitwirkung öffentlich auf, was im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bereits am 23. Januar 2024 bekannt gegeben worden ist.

Damit diese Mitwirkungsaufgabe und die Beantwortung der allfälligen Stellungnahmen sowie abschliessend die Behandlung des Geschäfts durch die Gemeindeversammlung ungestört zu Ende gebracht werden können, ist eine Verlängerung der Planungszone nötig. Dabei hat sich der Gemeindevorstand auf eine einjährige Verlängerung beschränkt und die möglichen zwei Jahre nicht ausgeschöpft, im Wissen darum, dass das Geschäft an einer der nächsten Gemeindeversammlungen behandelt wird. Die Planungszone endet automatisch mit dem Inkrafttreten der neuen Bestimmungen nach der Regierungsgenehmigung unabhängig von ihrer Restlaufzeit.

Die Abschwächung der ursprünglich vorgestellten Massnahmen findet ihren Niederschlag nun auch in der Ausgestaltung der Planungszone, indem sich diese im Gegensatz zur ursprünglichen Fassung vom 24. Januar 2022 nur noch auf die Aufhebung der Ablösemöglichkeit bestehender Erstwohnungsbeschränkungen nach 20jähriger Nutzungsdauer und die Auskernung und den Wiederaufbau nach freiwilligem Abbruch als erstwohnungsanteilspflichtige Massnahmen beschränkt. Dementsprechend ist auch das Verlängerungsgesuch für die Planungszone gestellt und bewilligt worden.