

Botschaft

zuhanden der

Volksabstimmung

vom 27. November 2016

betreffend

Kommunales Zweitwohnungsgesetz

(Anpassung der kommunalen Zweitwohnungsgesetzgebung der Gemeinde St. Moritz an die Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes)

Inhaltsverzeichnis

1. Kurzfassung für eilige Leser	4
2. Antrag	5
3. Ausgangslage	6
4. Verfahrensablauf	7
5. Vorprüfungsbericht ARE	8
6. Erstes Mitwirkungsverfahren	8
7. Zweites Mitwirkungsverfahren	10
8. Einsichtnahme auf dem Bauamt	10
9. Bisherige Bestimmungen (Art. 61 – 76j BauG)	11
10. Neues kommunales Zweitwohnungsgesetz	20
11. Erläuterung der einzelnen Artikel	26

1. Kurzfassung für eilige Leser

Wie die meisten Oberengadiner Gemeinden verfügt auch die Gemeinde St. Moritz über eine Regelung zur Förderung des Erstwohnungsbaus und der Einschränkung des Zweitwohnungsbaus in Form von obligatorischen Erstwohnungsanteilen und Kontingentierungen. Bekanntlich sind per 1. Januar 2016 das Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG) und die dazugehörige Verordnung (ZWV) in Kraft getreten. Dadurch wird in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20%, von einigen Ausnahmen abgesehen, die Erstellung neuer Zweitwohnungen grundsätzlich untersagt. Gemäss Artikel 3 Abs. 2 können die Gemeinden Vorschriften erlassen, die die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als dieses Gesetz (ZWG). Mit dem im Entwurf vorliegenden kommunalen Zweitwohnungsgesetz macht die Gemeinde St. Moritz von dieser Kompetenz Gebrauch, allerdings nur mit Bezug auf die Hotels (strukturierte Beherbergungsbetriebe). So werden insbesondere bezüglich den altrechtlichen Wohnungen keine Einschränkungen vorgenommen. Gleichzeitig mit der vorerwähnten Verschärfung bezüglich Hotellerie führt dies auch zu einer Anpassung der eingangs erwähnten kommunalen Gesetzgebung über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus.

2. Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Bei Anwesenheit von zwölf Mitgliedern beantragt Ihnen der Gemeinderat einstimmig dem neuen **kommunalen Zweitwohnungsgesetz** (Anpassung der kommunalen Zweitwohnungsgesetzgebung der Gemeinde St. Moritz an die Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes) zuzustimmen.

St. Moritz, 20. Oktober 2016

Gemeinde St. Moritz

Der Gemeindepräsident: Sigi Aspion
Die Gemeindeschreiberin-Stellvertreterin: Gabi Bogner

3. Ausgangslage

Bestehende Regelung in der Gemeinde St. Moritz.

Wie die meisten Oberengadiner Gemeinden verfügt auch die Gemeinde St. Moritz über eine Regelung zur Förderung des Erstwohnungsbaus und der Einschränkung des Zweitwohnungsbaus in Form von obligatorischen Erstwohnungsanteilen und Kontingentierungen. In St. Moritz ist diese Regelung mit den Art. 61 bis 76 j ins Baugesetz integriert worden. Gemäss Art. 69 BauG beträgt der Erstwohnungsanteil ein Drittel der für Wohnzwecke bestimmten BGF; gemäss Art. 72 BauG beträgt das Jahreskontingent der Gemeinde 3300 m² BGF pro Jahr. Dieses Jahreskontingent ist aufgrund des Regionalen Richtplans Zweitwohnungsbau Oberengadin bestimmt worden.

Anlass für kommunales Zweitwohnungsgesetz

Bekanntlich sind per 1. Januar 2016 das Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG) und die dazugehörige Verordnung (ZVV) in Kraft getreten. Dadurch wird in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20%, von einigen Ausnahmen abgesehen, die Erstellung neuer Zweitwohnungen grundsätzlich untersagt. Gemäss Art. 3 ZWG legen die Kantone bei Bedarf im Richtplan Massnahmen zur Förderung einer besseren Auslastung der (bestehenden) Zweitwohnungen sowie zur Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen fest (Abs. 1). Sie können Vorschriften erlassen, die die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als dieses Gesetz (Abs. 2). Gemäss Art. 11 ZWG sind altrechtliche Wohnungen – also Wohnungen, die am 11. März 2012 bereits rechtskräftig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren – unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei. Gemäss Art. 12 ZWG ergreifen die Kantone und Gemeinden bei Bedarf indessen die Massnahmen, 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 die Kantone die Umnutzung von bisher zu Erstwohnungen genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungszwecken sowie die Änderungsmöglichkeiten nach Art. 11 Abs. 2 bis 4 stärker einschränken als das ZWG. Soweit diese nutzungsmässigen und baulichen Änderungen

nicht der Baubewilligungspflicht unterstehen, können die Kantone sie ihr unterstellen (Abs. 2). Schliesslich werden in Art. 6 ZWV die ortsbildprägenden Bauten definiert und bestimmt, dass die Kantone für ein Verfahren zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten zu sorgen haben.

Von den in der Bundesgesetzgebung erwähnten Kompetenzen hat der Kanton Graubünden im Rahmen der per 1. Juli 2016 in Kraft getretenen Revision der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) Gebrauch gemacht, vor allem, indem er in den Art. 35a bis d zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten legifizierte und andererseits in Art. 35c die Kompetenz zum Erlass von Vorschriften, welche die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als die Bundesgesetzgebung, den Gemeinden übertrug.

Mit dem im Entwurf vorliegenden kommunalen Zweitwohnungsgesetz macht die Gemeinde St. Moritz von diesen Kompetenzen Gebrauch, was gleichzeitig auch zu einer Anpassung der eingangs erwähnten kommunalen Gesetzgebung über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus führt.

4. Verfahrensablauf

Das Verfahren für die vorliegende Anpassung der kommunalen Zweitwohnungsgesetzgebung der Gemeinde St. Moritz an die Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes richtet sich nach Art. 12 – 15 KRVO. Es handelt sich um ein Verfahren für die Grundordnung. Der Gemeindevorstand hat den Gesetzesentwurf zusammen mit dem Planungsbericht dem Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) zur Vorprüfung vorgelegt (Art. 12 Abs. 1). Das DVS hat sich mit seinem Vorprüfungsbericht vom 28. Januar 2016 zum Gesetzesentwurf geäussert (Art. 12 Abs. 3). In der Zeit vom 3. März bis 4. April 2016 hat die erste Mitwirkungsaufgabe des vom 15. Februar 2016 datierten Entwurfs zum kommunalen Zweitwohnungsgesetz stattgefunden, in welchem auch die wenigen vom ARE gemachten Korrekturvorschläge berücksichtigt worden sind (Art. 13 Abs. 1). Aufgrund der eingegangenen 13 Mitwirkungseingaben wurde das Gesetz geändert und in der Zeit vom 9. Juni bis 11. Juli

2016 im Rahmen einer zweiten Mitwirkungsaufgabe erneut aufgelegt (Art. 13 Abs. 3). Gestützt auf Art. 29 Gemeindeverfassung (GV) unterbreitet Ihnen der Gemeinderat die Vorlage zur Beschlussfassung (Art. 14 Abs. 1). Sofern die Vorlage angenommen wird, erarbeitet im Anschluss daran das DVS den Genehmigungsentscheid und legt diesen der Regierung zur Beschlussfassung vor (Art. 15).

5. Vorprüfungsbericht ARE

Bereits im September 2015 hatte sich der Gemeindevorstand St. Moritz im Hinblick auf die per 1. Januar 2016 vorgesehene Inkraftsetzung des ZWG und ZWV mit dem Thema befasst und anlässlich der Sitzung vom 14. September 2015 einen ersten Entwurf zur Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE) verabschiedet. Am 28. Januar 2016 hat das ARE den Vorprüfungsbericht zu diesem Gesetzesentwurf erstattet und diesen darin im Wesentlichen für gut befunden.

6. Erstes Mitwirkungsverfahren

In der Zeit vom 3. März bis 4. April 2016 hat die erste Mitwirkungsaufgabe des vom 15. Februar 2016 datierten Entwurfs zum kommunalen Zweitwohnungsgesetz stattgefunden, in welchem auch die wenigen vom ARE gemachten Korrekturvorschläge berücksichtigt worden sind. Zu diesem Entwurf sind insgesamt 13 Eingaben eingegangen und enthielten im Wesentlichen Vorschläge und Einwendungen zu folgenden formellen und inhaltlichen Anliegen:

- Zulassen der gewerblichen Nutzung von Erstwohnungen
- Nutzung von Gewerberäumlichkeiten i.S. von Art. 87 Abs. 8 Baugesetz (Gewerbebonus) zu Wohnzwecken
- Änderung der Berechnungsweise gem. Art. 11 Abs. 3 ZWG
- Verhinderung der Aufhebung der Erstwohnungsanteilsverpflichtung nach 20 Jahren Nutzung
- Verwendung der Abgeltung

- Ermöglichen einer teilweisen Umnutzung von nicht rentablen, strukturierten Beherbergungsbetrieben nach 25 Jahren
- Querfinanzierungsmöglichkeiten gemäss eidgenössischer Gesetzgebung belassen
- Festsetzen der Erstwohnungsabgeltung auf 5% des Neuwerts der letzten amtlichen Schätzung

Nach Anhören der Fachleute hat der Gemeindevorstand anlässlich seiner Sitzung vom 23. Mai 2016 die Mitwirkungseingaben behandelt und in verschiedenen Punkten Änderungen bzw. Anpassungen vorgenommen, welche im überarbeiteten Gesetzesentwurf vom 23. Mai 2016 ihren Niederschlag gefunden haben. Bis anhin bestand die Möglichkeit, Erstwohnungsverpflichtungen alternativ auch mit der Verpflichtung zur Hotelnutzung der betreffenden Wohneinheiten abzulösen. Der Gemeindevorstand erachtete es deshalb als angebracht, ebenfalls die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erstwohnungen als Gewerberäumlichkeiten vorzusehen, um dem Kleingewerbe ebenfalls die Möglichkeit zu bieten, zu bezahlbaren Preisen an Gewerberäumlichkeiten zu gelangen.

Die Regelung, gemäss der die Erstwohnungspflicht auf bestehenden Erstwohnungen grundsätzlich zeitlich uneingeschränkt gilt, wird beibehalten. Allerdings soll bei bestehenden Erstwohnungen, welche vor der am 21. April 2008 erlassenen Planungszone bewilligt worden sind, die Erstwohnungspflicht, so wie es Art. 66 Abs. 3 BauG bereits heute vorsieht, weiterhin aufgehoben werden dürfen, wenn der Eigentümer nachweist, dass die betreffende Erstwohnung 20 Jahre als solche genutzt worden ist. Dies soll auch für bestehende Erstwohnungen gelten, welche freiwillig der Erstwohnungspflicht unterstellt worden sind. Hingegen sollen alle nach dem 21. April 2008 bewilligten Erstwohnungen dauernd als solche genutzt werden müssen.

Bezüglich den strukturierten Beherbergungsbetrieben wurde die ursprünglich angedachte Lösung insoweit gelockert, dass im Rahmen von Sondernutzungsplanungen von den künftigen Bestimmungen im kommunalem Zweitwohnungsgesetz abweichende Regelungen im Einzelfall definiert werden können. Dem Antrag um Streichung bzw. Reduktion der Erstwohnungsabgeltung wurde nicht entsprochen.

Aufgrund dieser wesentlichen Änderungen am Gesetzesentwurf hatte der Gemeindevorstand beschlossen, eine zweite Mitwirkungsaufgabe durchzuführen, welche in der Zeit vom 9. Juni bis 11. Juli 2016 stattfand.

7. Zweites Mitwirkungsverfahren

Zum überarbeiteten Gesetzesentwurf vom 23. Mai 2016 haben sich im Rahmen der Mitwirkungsauflage wiederum verschiedene Personen geäußert. Das kommunale Gesetz als solches ist dabei von keiner Seite in Frage gestellt worden. Allerdings wollte ein Teil der Mitwirkenden es bezüglich der Behandlung von strukturierten Beherbergungsbetrieben – und zwar auch jenen, welche schutzwürdig oder ortsbildprägend sind – bei der liberaleren bundesrechtlichen Regelung belassen, mit der Konsequenz, dass 50% der Hauptnutzflächen solcher Betriebe unter den Voraussetzungen von Art. 8 Abs. 4 und 5 ZWG in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen (kalte Betten) umgewandelt werden könnten. Anlässlich der Sitzungen vom 5. und 19. September 2016 hat sich der Gemeindevorstand nochmals mit dem Thema befasst und sich im Detail mit den Vorbringen in den diversen Mitwirkungseingaben auseinandergesetzt und ist dabei zum Schluss gelangt, dass es keine Gründe gibt, um wesentlich vom Gesetzesentwurf vom 23. Mai 2016 abzuweichen. Deshalb wurden in der zuhanden des Gemeinderates verabschiedeten Fassung nur einige Anpassungen und Präzisierungen vorgenommen.

8. Einsichtnahme auf dem Bauamt

Auf dem Gemeindebauamt (Rathaus, 3. Stock, Via Maistra 12) können zu den ordentlichen Öffnungszeiten folgende Dokumente eingesehen werden:

- Vorprüfungsbericht ARE vom 28. Januar 2016
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 19. September 2016
- Kommunales Zweitwohnungsgesetz vom 19. September 2016
- Baugesetz vom 14. März 1999

9. Bisherige Bestimmungen (Art. 61 – 76j BauG)

3.1.2. Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus

a) Allgemeines

Art. 61 Zweck

¹Im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung und einer geordneten nachhaltigen Entwicklung sowie mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven der Gemeinde St. Moritz wird eine Erstwohnungsanteilsregelung und eine Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus erlassen.

Art. 62 Geltungsbereich

¹Die Erstwohnungsanteilsregelung und die Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus gelten grundsätzlich für das ganze Gemeindegebiet.

²Die Villenzone unterliegt lediglich der Kontingentierungsregelung.

³Die aufgrund des Baugesetzes 1984 bestehenden, zeitlich begrenzten Erstwohnungsanteilsverpflichtungen werden durch die in diesem Gesetz enthaltenen Regelungen nicht berührt. Nach dem Dahinfallen dieser Erstwohnungsverpflichtungen sind die betreffenden Wohnungen uneingeschränkt nutzbar.

Art. 63 Begriffe

¹Die in diesem Kapitel (3.1.2) verwendeten Begriffe werden im Anhang definiert. Dieser bildet integrierender Bestandteil des Gesetzes.

Art. 64 Gegenstand der Erstwohnungs- und Kontingentierungspflicht

¹Der Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung unterliegen grundsätzlich alle Zweitwohnungen, welche zufolge Neubau, Ersatzbau, Wiederaufbau, Umbau und Erweiterung sowie durch Umnutzung geschaffen werden.

²Nicht der Erstwohnungsanteilsregelung und der Kontingentierung unterliegen:

- a) Die Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung
- b) bei Umbau, Erneuerung, Ersatz- und Wiederaufbau von Wohnbauten: Die BGF der bis dahin rechtmässig genutzten altrechtlichen Wohnungen und Zweitwohnungen;
- c) Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen bis zu einem Viertel der bestehenden BGF;
- d) die von Gästen hotelmässig genutzten Räumlichkeiten.

³Sofern im Falle von Abs. 2 lit. c das Viertel überschritten wird, ist die gesamte Erweiterungsfläche kontingentierungspflichtig.

Art. 65 Erstwohnungspflicht

- ¹Die mit einer Erstwohnungspflicht belegten Wohnungen sind tatsächlich auch als Erstwohnungen zu nutzen. Wo mit einer Erstwohnungspflicht belegte Raumeinheiten nicht von ortsansässigen Eigentümer/innen genutzt werden, sind sie gegen angemessenes Entgelt Personen zur Verfügung zu stellen, welche diese Voraussetzungen erfüllen. Angemessen ist ein Entgelt, welches für vergleichbare Raumeinheiten in vergleichbarer Lage in der Gemeinde bezahlt wird.
- ²Bestehen bei Erstwohnungen bezüglich Wohnsitz bzw. Wohnsitznahme Zweifel, haben die Eigentümer/innen bzw. Nutzungsberechtigten den Lebensmittelpunkt der Nutzer/innen nachzuweisen. Gelingt dieser Nachweis nicht, müssen diese Erstwohnungen Personen zur Verfügung gestellt werden, welche diese Voraussetzung nachgewiesenermassen erfüllen.

Art. 66 Beschränkung der Umnutzungsmöglichkeiten

- ¹Die im Rahmen des Erstwohnungsanteils geschaffenen Erstwohnungen sind zeitlich unbeschränkt als solche zu nutzen.
- ²Die freiwillig über den Erstwohnungsanteil hinaus der Erstwohnungspflicht unterstellten Wohnungen dürfen frühestens nach 20 Jahren Nutzung in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Für die dannzumalige Umwandlung bedarf es eines Gesuchs und eines entsprechenden Kontingents.
- ³Erstwohnungen, welche bis zu der am 21. April 2008 erlassenen Planungszone in Erfüllung der Erstwohnungsanteilsregelung gemäss Baugesetz 1999/2000 bewilligt worden sind, dürfen gegen Vorweisung eines Kontingents und Bezahlung einer Ersatzabgabe nach 20 Jahren Nutzung in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Die Ersatzabgabe beträgt die Hälfte jenes Betrages, welcher zu bezahlen gewesen wäre, wenn die Eigentümer/innen sich von Anfang an für die Ersatzabgabe entschieden hätten.
- ⁴Die Kontingentsgesuche gemäss Abs. 2 und 3 können frühestens nach Ablauf der 20-jährigen Nutzungsfrist gestellt werden.
- ⁵Die Beweispflicht für die 20-jährige Nutzungsdauer obliegt den Eigentümer/innen der betreffenden Erstwohnungen.

Art. 67 Ausnahmen von der Erstwohnungspflicht

- ¹Bedeutet die Einhaltung der Erstwohnungspflicht infolge veränderter Verhältnisse (fehlende Nachfrage für Erstwohnungen, Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde die Eigentümer/innen für eine angemessene Zeitspanne davon entbinden.
- ²Die Baubehörde kann die Eigentümer/innen unter den gleichen Voraussetzungen gegen Entrichtung einer Ersatzabgabe von der Erstwohnungspflicht ganz entbinden. In der Regel erfolgt diese Entbindung nur, wenn die betreffende Wohnung mindestens fünf Jahre als Erstwohnung genutzt worden ist.
- ³Die Ersatzabgabe beträgt 20% des Neuwerts der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Wohnung. Im Hinblick auf die Ersatzabgabe können die Eigentümer/innen eine Neuschätzung verlangen.

Art. 68 Sonderregelung bei projektbezogenen Nutzungsplanungen

¹Der Souverän ist befugt, im Rahmen von projektbezogenen von Souverän und Regierung genehmigten Nutzungsplanungen Bauvorhaben teilweise oder ganz von der Erstwohnungs- und Kontingentierungspflicht zu befreien, sofern und soweit die Kontingente gemäss Art. 72 und 73 nicht ausreichen.

²Die Möglichkeit für die Befreiung von der Kontingentierung ist auf Bauvorhaben beschränkt, bei denen die Zweitwohnungen der Querfinanzierung von Neu/Umbauten/Gesamtsanierungen von Beherbergungsbetrieben (wie Hotels, Ressorts, Tourismusresidenzen, Jugendherbergen, Gruppenunterkünfte) sowie von neuen preisgünstigen Erstwohnungen dienen. Solche Zweitwohnungen dürfen im Verhältnis zu den finanzierten Beherbergungsbetrieben bzw. Erstwohnungen nur in untergeordnetem Umfang geschaffen werden.

³Das zu befreiende Bauvorhaben muss nachweislich im überwiegenden volkswirtschaftlichen Interesse der Region liegen und in die Zielsetzung einer nachhaltigen, regionalen Raumentwicklung eingebettet sein.

b) Erstwohnungsanteilsregelung

Art. 69 Erstwohnungsanteil

¹Der Erstwohnungsanteil beträgt pro Grundstück und pro Überbauung ein Drittel der für Wohnzwecke bestimmten BGF. Diese Erstwohnungspflicht ist real zu erfüllen.

Wohnbauten mit lediglich einer Wohneinheit unterliegen als Ganze der Erstwohnungsverpflichtung.

Art. 70 Zusammenfassung der Erstwohnungsanteile

¹Werden auf einem Grundstück mehrere Bauten erstellt, kann die Erstwohnungspflicht in einer oder in einzelnen Bauten erfüllt werden. Die betreffenden Erstwohnungen müssen vor den Zweitwohnungen oder spätestens gleichzeitig mit diesen erstellt werden.

²In der gleichen Zone befindliche, unmittelbar aneinander grenzende oder lediglich durch Strassen, Bäche und Bahnen getrennte Grundstücke können bei Neubauten zur Errechnung des Erstwohnungsanteils zusammengefasst und die vorgeschriebenen Minimalanteile, bezogen auf alle betroffenen Grundstücke, auch nur auf einem Grundstück realisiert werden. Solche Zusammenfassungen sind im Grundbuch anzumerken. Die Baubehörde kann bei Hotelbetrieben vom Erfordernis der gleichen Zonenzugehörigkeit absehen, wenn die Erlöse aus den in diesem Zusammenhang erstellten Zweitwohnungen in diese Hotelbetriebe reinvestiert werden.

³Vorbehalten bleibt die Verlegung oder Zusammenfassung von Erstwohnungsanteilen im Rahmen von Quartierplanungen.

Art. 71 Alternative Erfüllung der Erstwohnungspflicht

¹Die Erstwohnungspflicht kann auch erfüllt werden, indem die dem Erstwohnungsanteil entsprechenden BGF hotelmässig genutzt werden.

²Die Regelung gemäss Abs. 1 gilt nicht für die bis dahin bestehenden hotelmässig genutzten Flächen.

c) Kontingentsregelung

Art. 72 Kontingentierung

¹Im ganzen Baugebiet unterliegen Massnahmen im Sinne von Art. 64 ausserdem der Kontingentierung. Das hierfür zur Verfügung stehende Jahreskontingent beträgt maximal 3300 m² BGF pro Jahr. Dieses Jahreskontingent wird periodisch nach Massgabe der Änderungen im Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau angepasst. Zuständig für solche Anpassungen ist der Gemeinderat.

²Der Gemeinderat legt gemäss Vorgaben dieses Gesetzes in einer Verordnung die Höhe des Jahreskontingents und dessen Verteilung auf die Kategorien Grossbauprojekte und Kleinbauprojekte sowie die Jahreskontingente pro Bauherrschaft fest.

³Die Kontingente dürfen jeweils nur für die im Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau festgelegte Zeitspanne freigegeben werden.

Art. 73 Jahreskontingent pro Bauherrschaft

¹Das Jahreskontingent pro Bauherrschaft ist bedarfsgerecht festzulegen.

²Bei der Verteilung des Jahreskontingents ist jenen Ortsansässigen Priorität einzuräumen, die zur Finanzierung eines Eigenheims in Form einer Erstwohnung eine Zweitwohnung erstellen. Diese darf max. 130 m² BGF gross sein.

³Keine Bauherrschaft hat Anspruch darauf, in nacheinander folgenden Jahren für ein Grossbauprojekt mehr als insgesamt 2400 m² BGF Kontingente zu erhalten.

⁴Keine Bauherrschaft hat Anspruch darauf, in nacheinander folgenden Jahren für Kleinbauprojekte mehr als insgesamt 900 m² BGF Kontingente zu erhalten.

d) Verwendung der aufgrund des Baugesetzes 1999/2000 erhobenen Ersatzabgaben

Art. 74 Verwendung der Ersatzabgaben

¹Die aufgrund des Baugesetzes 1999/2000 und Art. 67 erhobenen Ersatzabgaben dürfen nur für die Förderung des Erstwohnungsbaus bzw. der Erstwohnungserwerb in der Gemeinde verwendet werden. Zu diesem Zweck ist im Gemeindehaushalt separat Rechnung zu führen.

²Die Gemeinde verwendet die geäußneten Mittel im Rahmen der Zielsetzung von Abs. 1 entweder selbst oder stellt sie in geeigneter Form Dritten entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung. Sie kann dabei die erforderlichen Auflagen und Bedingungen machen und diese im Grundbuch anmerken lassen.

³Leistungen im Sinne von Abs. 2 sind mittels schriftlich begründeter Gesuche bei der Baubehörde zu beantragen. Zuständig zur Behandlung der Gesuche ist der Gemeindevorstand, welcher im Rahmen einer Verfügung endgültig darüber entscheidet.

⁴Auf die Ausrichtung von Leistungen besteht kein Rechtsanspruch.

Art. 75 Reglement über die Verwendung der Ersatzabgaben

¹Die Modalitäten über die Verwendung der Ersatzabgaben werden vom Gemeinderat in einem Reglement festgelegt.

e) Verfahren

Art. 76 Baugesuche mit Wohnnutzungen

¹Soweit eine Wohnnutzung vorgesehen ist, hat die Bauherrschaft im Baugesuch und den dazugehörigen Plänen die Erstwohnungen, die Zweitwohnungen sowie die verschiedenen Wohnungs- und Beherbergungstypen zu bezeichnen und die beanspruchten Kontingente anzugeben.

²Alle Umnutzungen unterliegen der Baubewilligungspflicht und sind im Baugesuch im Sinne von Abs. 1 detailliert zu umschreiben.

Art. 76a Behandlung der Kontingentsgesuche

¹Die Kontingentsgesuche werden in der Reihenfolge des Einganges der entsprechenden Baugesuche berücksichtigt. An demselben Datum der Gemeinde oder der Post (massgebend Poststempel) übergebene Baugesuche gelten als gleichzeitig eingereicht. Reicht in diesem Fall das Kontingent für die betreffenden Zweitwohnungen nicht aus, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den Gemeindepräsidenten oder seinen Stellvertreter im Beisein der Bauherrschaft.

²Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder wegen offenkundiger materieller Mängel zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Eingang des überarbeiteten Gesuches massgebend.

³Gesuche für Bauvorhaben, welche offensichtlich nicht bewilligungsfähig sind oder deren Realisierung innert der vorgeschriebenen Frist als ausgeschlossen erscheinen (Gesuche auf Vorrat), bleiben bei der Kontingentszuweisung unberücksichtigt. Bestehen bezüglich des rechtzeitigen Baubeginns Zweifel, kann die Baubehörde Sicherstellungen verlangen, welche bei Nichteinhaltung der Frist der Gemeinde verfallen.

⁴Kontingentszuweisung und Baufreigabe der beanspruchten Kontingente erfolgen unter Vorbehalt von Art. 76b Abs. 1 im Rahmen der Baubewilligung.

Art. 76b Zurückstellen der Baufreigabe

¹Reicht das Jahreskontingent für eine Überbauung nicht aus oder benötigt eine Bauherrschaft mehr als die ihr zustehende Quote, erfolgt die Baufreigabe sowohl für die Erstwohnungen wie für die Zweitwohnungen erst für den Zeitpunkt, in dem die Bauherrschaft

zusammen mit den Quoten der darauffolgenden Jahre über das beanspruchte Kontingent verfügt. Über die Baufreigabe von Projekten, welche Kontingente über die im Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau festgelegten Zeitspannen hinaus beanspruchen, darf erst entschieden werden, wenn die Kontingente für die folgende Periode bestimmt sind.

²Vorbezüge auf künftige Quoten sind unter dem Vorbehalt von Art. 76g unzulässig.

³Die Frist für die Bauausführung (Art. 91 Abs. 2 KRG) beginnt erst ab Baufreigabe zu laufen. Verlängert sich dadurch die ordentliche 1-jährige Gültigkeitsdauer der Baubewilligung um mehr als 1 Jahr, dann kann die Baubehörde von der Bauherrschaft jene Projektanpassungen verlangen, welche sich aus den verschärften Vorschriften bezüglich Sicherheitspolizei, Energieeinsparungen, Lärmschutz und dergleichen ergeben.

Art. 76c Sicherung der Erstwohnungspflicht

¹Die Baubehörde qualifiziert in der Baubewilligung die bezeichneten Wohnungen bzw. Wohnungskategorien und legt darin mittels Auflagen die Erstwohnungspflicht und die übrigen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen fest.

²Nach Rechtskraft der entsprechenden Auflagen und Bedingungen, spätestens aber bis Baubeginn, lässt die Baubehörde auf Kosten der Baugesuchsteller/innen die auf den Grundstücken lastenden Pflichten als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken.

³Die Erstwohnungspflicht wird im Falle von Art. 66 Abs. 2 und 3 aufgehoben, wenn nachgewiesen ist, dass die betreffende Wohnung während der vorgeschriebenen Zeitspanne von 20 Jahren als Erstwohnung genutzt worden ist und ein Kontingent vorliegt sowie im Falle von Abs. 3 die Ersatzabgabe bezahlt ist.

Art. 76d Projektänderungen

¹Bei jeder Art von Projektänderung ist der Eingang des Projektänderungsgesuchs für die Kontingentszuteilung massgebend.

²Jede Projektänderung führt grundsätzlich zu einer Neueinreihung.

³Von diesem Grundsatz kann die Baubehörde abweichen, wenn die Projektänderung geringfügiger Natur ist oder nicht mehr Kontingente als bisher beansprucht werden sowie bei Projektanpassungen im Sinne von Art. 76b Abs. 3.

Art. 76e Übertragbarkeit von Kontingenten

¹Die Kontingente können von einer Bauherrschaft nur mit dem betreffenden Grundstück und bewilligten Bauprojekt zusammen auf Dritte übertragen werden. Dadurch dürfen die Kontingentsbeschränkungen pro Bauherrschaft nicht umgangen werden.

Art. 76f Verfall der Kontingente

¹Wird ein rechtskräftig bewilligtes, der Kontingentierung unterliegendes Bauvorhaben nicht innerhalb von 6 Monaten seit möglichem Baubeginn oder lediglich pro forma in Angriff genommen, verfällt das Kontingent für die betreffende Bauherrschaft.

- ²Bei einem Verfall rücken die nachfolgenden Bauherrschaften vor, unter Beanspruchung des verfallenen Kontingents.
- ³Die nachfolgenden Bauherrschaften sind vorgängig anzufragen, ob sie an der ursprünglich verfügbaren Baufreigabe festhalten oder nachrücken wollen.
- ⁴Verfall und Neuuzuweisung an die Nächstfolgenden werden in anfechtbaren Verfügungen festgestellt.

Art. 76g Sonderregelung für Grossbauprojekte

- ¹Die Baubehörde kann bei umfangreicheren Grossbauprojekten Etappierungen anordnen.
- ²Der Bauherrschaft ist Gelegenheit zur Unterbreitung von Etappierungsvorschlägen zu geben.
- ³Die Baubehörde legt in der Baubewilligung die Etappierung und die innerhalb der einzelnen Etappen zur Verfügung stehenden Kontingente verbindlich fest mit dem Ziel, möglichst zweckmässige Bauabläufe und für die Gemeinde schonungsvolle Überbauungen zu ermöglichen. Zur Erreichung dieses Ziels kann die Baubehörde pro Bauherrschaft einen einmaligen Kontingentsvorbezug von 800 m² BGF aus dem Folgejahr gestatten.

Art. 76h Baugesuche von Baugesellschaften und juristischen Personen

- ¹Mit den Baugesuchen sind der Gemeinde die Namen und Adressen der an der Bauherrschaft rechtlich oder wirtschaftlich beteiligten Personen (Gesellschafter, Aktionäre, Fiduzianten etc.) und das Ausmass dieser Beteiligung bekannt zu geben.
- ²Die Gemeinde kann weitergehende sachdienliche Angaben verlangen.
- ³Solange die Bauherrschaft dieser Obliegenheit nicht oder nicht ausreichend nachkommt, wird das betreffende Baugesuch nicht behandelt.
- ⁴Ist eine Person rechtlich oder wirtschaftlich an der Bauherrschaft beteiligt, gilt das betreffende Kontingent auch als dieser Person zugewiesen.

Art. 76i Rechtswidrige Vorgänge und Zustände

- ¹Dispositionen, welche im Ergebnis zu einer Umgehung der Zuweisungsregelung führen, wie unmotivierte Aufteilung der Bauherrschaft, Grundstücke oder Überbauungen, bleiben unberücksichtigt.
- ²Bei rechtswidrigen Zuständen und bei Erschleichung von Kontingenten wird ein Wiederherstellungs- und/oder Bussverfahren nach den Vorgaben des kantonalen Raumplanungsgesetzes in die Wege geleitet. Insbesondere kann die Baubehörde bei Erstwohnungen Nutzungszuweisungen an Berechtigte vornehmen und Nutzungsverbote anordnen oder Personen, welche sich wiederholt über die Kontingentsregelung hinweggesetzt haben, von zukünftigen Kontingentsbezügen ausschliessen.

Art. 76j Übersicht über die verfügbaren Kontingente

- ¹Das Bauamt führt laufend eine aktuelle Übersicht über die nachgesuchten, zugewiesenen und die noch nicht freigegebenen Kontingente.
- ²Diese Übersicht steht jedermann zur Einsicht offen.

10. Neues kommunales Zweitwohnungsgesetz



GESETZ ÜBER ZWEITWOHNUNGEN DER GEMEINDE ST. MORITZ

Gemeindevorstand

(kommunales Zweitwohnungsgesetz (KZWG))

I. ALLGEMEINES

Artikel 1 – Zweck

- 1 Der vorliegende Erlass bezweckt eine Anpassung der bestehenden kommunalen Regelungen der Gemeinde St. Moritz über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus (kommunale Regelung) an das per 1. Januar 2016 in Kraft tretende Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG) und die dazugehörige Verordnung (ZWV).
- 2 Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Gemeinde ausserdem von den ihr in der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes (ZWG und ZWV) eingeräumten Kompetenzen Gebrauch.

Artikel 2 – Verhältnis zum Baugesetz

- 1 Der vorliegende Erlass bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz.
- 2 Die Bestimmungen von ZWG und ZWV finden ergänzend Anwendung, sofern und soweit im vorliegenden Gesetz nichts anderes geregelt ist.

Artikel 3 – Begriffe

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

Via Maistra 12
CH-7500 St. Moritz
Telefon +41 81 836 30 00
Telefax +41 81 836 30 01

E-Mail verwaltung@stmoritz.ch
www.gemeinde-stmoritz.ch

- 2 Als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung gelten Wohnungen, welche keine Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit a und b ZWG aufweisen.
- 3 Als bestehende Erstwohnungen gelten Wohnungen, die aufgrund des jetzigen oder eines früheren Baugesetzes im Rahmen einer Baubewilligung einer Erstwohnungspflicht unterstellt worden sind.
- 4 Als altrechtliche Wohnungen gelten auch Wohnungen, welche von strukturierten Beherbergungsbetrieben vor dem 11. März 2012 erstellt und nicht hotelmässig genutzt worden sind.

II. ANPASSUNG DER BESTEHENDEN KOMMUNALEN REGELUNG

Artikel 4 – Erstwohnungspflicht auf bestehenden Erstwohnungen

- 1 Alle aufgrund von bisherigen kommunalen Regelungen mit einer Erstwohnungspflicht belegten Wohnungen sind nach Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes im Sinne von Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG zu nutzen. Es besteht eine Nutzungspflicht.
- 2 Die Erstwohnungspflicht kann auch durch eine hotelmässige oder durch eine gewerbliche bzw. dienstleistungsmässige Nutzung erfüllt werden.

Artikel 5 – Dauer der Erstwohnungspflicht auf bestehenden Erstwohnungen

- 1 Die Erstwohnungspflicht auf bestehenden Erstwohnungen gilt unter dem Vorbehalt der nachstehenden Absätze grundsätzlich zeitlich uneingeschränkt.
- 2 Bei bestehenden Erstwohnungen, welche vor der am 21. April 2008 im Hinblick auf eine Verschärfung der Bestimmungen über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus erlassenen Planungszone bewilligt worden sind, wird die Erstwohnungspflicht aufgehoben, wenn der Eigentümer nachweist, dass die betreffende Erstwohnung 20 Jahre als solche genutzt worden ist.

- 3 Diese Regelung gilt auch für jene bestehenden Erstwohnungen, welche freiwillig, d.h. mangels eines Zweitwohnungskontingents über den geltenden Erstwohnungsanteil hinaus, der Erstwohnungspflicht unterstellt worden sind.
- 4 Wo die Erstwohnungspflicht noch auf dem Baugesetz 1984/85 gründet, gilt für die Aufhebung die im erwähnten Gesetz bzw. die in den betreffenden Baubewilligungen enthaltene Regelung. Für die Aufhebung ist keine Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 5 Sind die Voraussetzungen für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht erfüllt, verfügt die Baubehörde auf entsprechendes Gesuch hin die Aufhebung der Erstwohnungspflicht und veranlasst beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung.

Artikel 6 – Ersatzabgabe

- 1 Für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht gemäss Art. 5 Abs. 2 und 3 ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Vor Bezahlung der Ersatzabgabe darf die betreffende Erstwohnungspflicht nicht aufgehoben werden.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt 10% des Neuwerts der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Wohnung. Im Hinblick auf die Abgeltung haben die Eigentümer beim zuständigen Schätzungsamt eine Neuschätzung zu verlangen und diese dem Aufhebungsantrag beizulegen.
- 3 Die Gemeinde verwendet die aus der Ersatzabgabe resultierenden Mittel zur Förderung des Tourismus und für touristische Infrastrukturanlagen. Über die Verwendung der Mittel wird im Rahmen des jährlichen Budgets entschieden.

Artikel 7 – Sistierung / Ausnahmen

- 1 Für die Sistierung der Nutzungsbeschränkungen auf bestehenden Erstwohnungen gelten Art. 14 ZWG sowie Art. 8 und 9 ZWV sinngemäss.
- 2 Stirbt ein Eigentümer einer von ihm bewohnten Erstwohnung, so sind seine direkten Nachkommen und deren im gleichen Haushalt lebende Angehörige berechtigt, diese Wohnung als Zweitwohnung zu nutzen.

- ³ Im Falle von Abs. 1 und Abs. 2 verlängert sich die 20-jährige Frist gemäss Art. 5 Abs. 2 und 3 um die Zeit, in der die Erstwohnung nicht als solche genutzt worden ist.

Artikel 8 – Missachtung der Erstwohnungspflicht

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

III. ERGÄNZENDE REGELUNG ZUM ZWEITWOHNUNGSGESETZ

Artikel 9 – Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben

Die nach Art. 8 Abs. 1 und 2 ZWG zulässigen Querfinanzierungsmöglichkeiten von strukturierten Beherbergungsbetrieben durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen werden nicht eingeschränkt. Für die Ermittlung der Hauptnutzflächen der Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen i.S.v. Art. 8 Abs. 1 lit. c ZWG werden die Flächen nicht mitgezählt, welche von strukturierten Beherbergungsbetrieben vor dem 11. März 2012 als altrechtliche Wohnungen erstellt und nicht hotelmässig genutzt worden sind.

Artikel 10 – Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben

- ¹ In Abweichung von Art. 8 Abs. 4 ZWG ist die Umnutzung der im Zeitpunkt der Zweitwohnungsinitiative (11. März 2012) schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetrieben, namentlich von Hotels, zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig.
- ² Demgegenüber ist die Umnutzung der im Zeitpunkt der Zweitwohnungsinitiative (11. März 2012) schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetrieben zu anderen Zwecken zulässig, so insbesondere die Umnutzung in Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen.
- ³ Wenn die Verhältnisse es rechtfertigen, kann die Gemeinde im Rahmen von projektbezogenen Sondernutzungsplanungen, welche von den Stimmbürgern verabschiedet und von der Regierung genehmigt werden, von den Einschränkungen gemäss Abs. 1 teilweise oder ganz absehen.

Artikel 11 – Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden strukturierten Beherbergungsbetrieben

- ¹ In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 ZWG ist die Umnutzung der geschützten oder ortsbildprägenden Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig, sofern es sich bei diesen Bauten um strukturierte Beherbergungsbetriebe handelt. Die Querfinanzierung gemäss Art. 9 KZWG ist nach wie vor möglich.
- ² Demgegenüber ist die Umnutzung von anderen geschützten oder ortsbildprägenden Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Massgabe der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes zulässig.
- ³ Wenn die Verhältnisse es rechtfertigen, kann die Gemeinde im Rahmen von projektbezogenen Sondernutzungsplanungen, welche von den Stimmbürgern verabschiedet und von der Regierung genehmigt werden, von den Einschränkungen gemäss Abs. 1 teilweise oder ganz absehen.

IV. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 12 – Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelung

- ¹ Die bestehenden kommunalen Regelungen werden aufgehoben.
- ² Aufgehoben werden insbesondere die Bestimmungen über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus (Art. 61 bis 76 j des Baugesetzes 1999/2000 und der dazugehörige Anhang bezüglich der Definitionen).

Artikel 13 – Inkrafttreten

- ¹ Der vorliegende Erlass tritt mit der Verabschiedung durch die Urnengemeinde und der Genehmigung der Regierung in Kraft.

11. Erläuterung der einzelnen Artikel

Art. 1 – Zweck

Zweck und Funktion des vorliegenden Gesetzesentwurfs zu einem kommunalen Zweitwohnungsgesetz sind eingangs bereits erläutert worden.

Art. 2 – Verhältnis zum Baugesetz

Abs. 1

Da bezüglich der Zweitwohnungsgesetzgebung noch vieles im Flusse ist und zunächst mit dem Zweitwohnungsgesetz des Bundes die erforderlichen Erfahrungen gemacht werden müssen, scheint es sinnvoll zu sein, die kommunalen Regelungen in einem separaten Erlass aufzunehmen, um so später leichter Anpassungen vornehmen zu können. Nichtsdestotrotz bleibt das kommunale Zweitwohnungsgesetz Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde.

Abs. 2

Da das vorliegende Zweitwohnungsgesetz die bisherigen Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelungen in Art. 61 bis 76 j des Baugesetzes ersetzt und der vorliegende Erlass das Ausführungsrecht zur Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes bildet, ist es sicherlich sinnvoll, auf deren Bestimmungen zurückzugreifen.

Art. 3 – Begriffe

Abs. 1

Es ist auch zweckmässig, sich bezüglich der Begriffe an die Umschreibungen in der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes zu halten. Es geht dabei im Wesentlichen um die Begriffe Erstwohnungen (Art. 3 Abs. 2 ZWG) und diesen gleichgestellte Wohnungen (Art. 3 Abs. 3 ZWG), Zweitwohnungen (Art. 3 Abs. 4 ZWG), altrechtliche Wohnungen (Art. 10 ZWG) sowie strukturierte Beherbergungsbetriebe (Art. 4 ZWV) und ortsbildprägende Bauten (Art. 6 ZWV).

Abs. 2

Sowohl in der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes wie auch im vorliegenden Gesetzesentwurf ist verschiedentlich von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 Abs. 1 ZWG die Rede. Es dient sicherlich

der besseren Lesbarkeit der betreffenden Gesetzesbestimmungen, wenn der erwähnte Art. 7 Abs. 1 nicht jedes Mal wiederholt wird, zumal in den betreffenden Passagen vielfach noch andere Artikel zur Diskussion stehen.

Abs. 3

Es ist wichtig zu wissen, dass unter den bestehenden Erstwohnungen alle Wohnungen gemeint sind, die aufgrund des jetzt geltenden oder eines früheren Baugesetzes im Rahmen einer Baubewilligung einer Erstwohnungspflicht unterstellt worden sind. Eine entsprechende Präzisierung ist umso notwendiger, als allein die im Baugesetz 1999/2000 enthaltenen Bestimmungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus und der Einschränkung des Zweitwohnungsbaus verschiedene Revisionen erfahren haben. So ist beispielsweise die im BauG festgelegte Ersatzabgabe im Verlaufe der Jahre erhöht und dann schliesslich weitgehend abgeschafft worden. Des Weiteren ist im Rahmen der vorne erwähnten regionalen Richtplanung im Jahre 2011 auch eine Kontingentierung eingeführt worden, welche den Zweitwohnungsbau zusätzlich erschweren sollte.

Abs. 4

Im Rahmen der zweiten Mitwirkungsaufgaben hat ein Hotelbetrieb seinen Bedenken darüber Ausdruck verliehen, dass seine vor Annahme der Zweitwohnungsinitiative erstellten, langfristig vermieteten Wohnungen nicht als altrechtliche Wohnungen i.S.v. Art. 10 ZWG gelten könnten, dies nicht zuletzt, weil in der Vollzugshilfe des DVS diesbezüglich zweideutige Aussagen gemacht worden seien (vgl. dort S. 23 unten). Um dies klarzustellen, ist in der nunmehr verabschiedeten Fassung von Art. 3 ein entsprechender Absatz 4 beigefügt worden.

Art. 4 – Erstwohnungspflicht auf bestehenden Erstwohnungen

Abs. 1

Auch für die Nutzung der nach kommunalem Recht ausgeschiedenen Erstwohnungen soll grundsätzlich Bundesrecht gelten. Präzisiert wird an dieser Stelle nur, dass bezüglich den bestehenden Erstwohnungen nicht nur eine Nutzungseinschränkung gilt, sondern – wie schon bisher – auch eine Nutzungspflicht. Dies bedeutet, dass Erstwohnungen nicht leer gelassen werden

dürfen, sondern bestimmungsgemäss i.S.v. Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG genutzt werden müssen.

Abs. 2

Sowohl nach dem geltenden Baugesetz wie auch im Gesetzesentwurf vom 15. Februar 2016 konnte die Erstwohnungspflicht alternativ nur durch eine hotelmässige Nutzung erfüllt werden. Dazu gekommen ist nun in Befolgung der verschiedenen in den Mitwirkungsangaben gestellten Anträgen auch die Alternativerfüllung durch eine gewerbliche bzw. dienstleistungsmässige Nutzung. An sich wäre es auch möglich gewesen, hier die sogenannten Personalwohnungen unterzubringen.

Wie vorne im Zusammenhang mit Art. 3 (Begriffe) dargelegt, wird angesichts der Regelung in Art. 2 Abs. 3 lit. f und g ZWG darauf verzichtet, zumal die Abgrenzung zu den Wohnungen schwierig ist, welche von Arbeitnehmern eines bestimmten Betriebs genutzt werden. Es darf erwartet werden, dass sich zu den erwähnten bundesrechtlichen Artikeln eine gesicherte Praxis entwickelt.

Art. 5 – Dauer der Erstwohnungspflicht auf bestehenden Erstwohnungen

Abs. 1

Gemäss geltendem Baugesetz (Art. 66 Abs. 1) sind die im Rahmen des Erstwohnungsanteils geschaffenen Erstwohnungen zeitlich unbeschränkt als solche zu nutzen. Eine Beschränkung dieser Erstwohnungspflicht besteht bisher lediglich in den in Art. 66 Abs. 2 und 3 BauG erwähnten Spezialfällen.

Abs. 2

In Zukunft soll es möglich sein, diese Erstwohnungspflicht nach 20 Jahren nachgewiesener Nutzung abzulösen, sofern diese Erstwohnungspflicht noch zu einer Zeit begründet worden ist, da anstelle der Realerfüllung eine Ersatzabgabe geleistet werden konnte. Dies betrifft vorab die bestehenden Erstwohnungen, welche vor der am 21. April 2008 im Hinblick auf eine Verschärfung der Bestimmung über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus erlassenen Planungszone bewilligt worden sind. Zu diesem Zeitpunkt hatte in St. Moritz ja auch noch keine Kontingentierung von Zweitwohnungen bestanden. Die Eigentümer solcher

Wohnungen durften also damit rechnen, dass sie gegen Bezahlung einer Ersatzabgabe sich der Erstwohnungspflicht entledigen konnten.

Abs. 3

Eine ähnliche Konstellation besteht auch bei jenen Erstwohnungen, die infolge eines damals noch fehlenden Kontingents erstellt worden sind. Aufgrund von Art. 66 Abs. 2 BauG durften die Eigentümer dieser Wohnungen ebenfalls damit rechnen, nach 20 Jahren Erstwohnungsnutzung die betreffenden Räumlichkeiten in Zweitwohnungen umnutzen zu können. Zwar ist in diesem Artikel keine Ersatzabgabe vorgesehen, doch hätte es hierfür eines Kontingents bedurft, was nach der vorgesehenen Regelung nun nicht mehr notwendig ist. Die Ersatzabgabe stellt damit gleichsam das Pendant zum Wegfall des benötigten Kontingents dar.

Abs. 4

Die Möglichkeit, die Erstwohnungspflicht aufzuheben, rechtfertigt sich hier deshalb, weil die Umnutzungsmöglichkeit nach 20 Jahren schon nach dem Baugesetz 1984/85 möglich war, und zwar ohne Vorliegen eines Kontingents und einer Abgeltung.

Abs. 5

Zur Schaffung klarer Verhältnisse (Rechtssicherheit) bedarf es für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht einer formellen Verfügung. Erst dann ist die Eigentümerschaft berechtigt, die frühere Erstwohnung als Zweitwohnung zu nutzen.

Art. 6 – Ersatzabgabe

Abs. 1

Diese Regelung ist bereits im Zusammenhang mit Art. 5 erläutert worden.

Abs. 2

Der 10%-Satz ist im Rahmen der Mitwirkung von einer Stockwerkeigentümergeinschaft kritisiert worden, mit dem Hinweis, dass bei Statuierung der betreffenden Erstwohnungspflicht der Ansatz nur 5% betragen habe. Bei dieser Argumentation wird indessen übersehen, dass damals die Bemessungsgrundlage dieser Abgabe der Neuwert der ganzen Liegenschaft war und nicht der

einzelnen Wohnung. Damit ist auch schon gesagt, dass die Stockwerkeigentümer mit der vorgeschlagenen Regelung kaum schlechter fahren, als wenn sie damals eine Ersatzabgabe geleistet hätten.

Abs. 3

Es ist sicherlich sinnvoll, dass die aus der Abgeltung generierten Mittel zur Förderung des Tourismus und für touristische Infrastruktur verwendet werden. Dies dient letztlich auch den abgeltungspflichtigen Grundeigentümern. Über die betreffende Ausgabe hat im Rahmen des jährlichen Budgets die Gemeindeversammlung zu entscheiden.

Art. 7 – Sistierung / Ausnahmen

Abs. 1

Nachdem die Zweitwohnungsgesetzgebung die Sistierung der Erstwohnungspflicht umfassend regelt, erscheint es sinnvoll, diese Regelung auch für die bestehenden Erstwohnungen anzuwenden.

Abs. 2

Nachkommen der vom verstorbenen Eigentümer bewohnten Erstwohnungen und den im gleichen Haushalt lebenden Angehörigen soll es weiterhin möglich sein, diese Wohnungen als nicht touristisch bewirtschaftete Zweitwohnung nutzen zu können, ohne dass dabei eine Ersatzabgabe bezahlt werden muss. Dadurch wird die beim Tod eines Erstwohnungseigentümers entstehende Härte gemildert. Diese Regelung entspricht einem weitverbreiteten Anliegen, vor allem auch im Oberengadin.

Abs. 3

Es versteht sich von selbst, dass im Falle von Abs. 1 und 2 sich die 20-jährige Frist um die Zeit verlängert, in der die Erstwohnung nicht als solche genutzt worden ist.

Art. 8 – Missachtung der Erstwohnungspflicht

Bei der Missachtung von Nutzungsbeschränkungen auf bestehenden Erstwohnungen soll noch Art. 93 bis 95 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) zur Anwendung gelangen, und zwar deshalb, weil bei einem blossen Verweis

auf die übergeordnete Zweitwohnungsgesetzgebung das Legalitätsprinzip wohl nicht eingehalten wäre. Dieses Legalitätsprinzip ist streng zu handhaben, wenn es um schwere Eingriffe ins Eigentum bzw. in die Persönlichkeitssphäre von Grundeigentümern geht, wie das hier bei einem Wiederherstellungs- bzw. Bussverfahren der Fall wäre.

Art. 9 – Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben

Ursprünglich wollte der Gemeindevorstand die Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben auf jene Wohnungen beschränkt haben, die dauerhaft im Eigentum des strukturierten Beherbergungsbetriebes bleiben und von diesem vermietet werden (Art. 8 Abs. 2 ZWG). Damit sollte garantiert werden, dass die Einkünfte aus dieser Vermietung dem Beherbergungsbetrieb langfristig zur Verfügung stehen.

Der Gemeindevorstand hat sich bereits nach dem ersten Mitwirkungsverfahren bereit erklärt, dem Anliegen der Hotellerie zu entsprechen und im Rahmen von Art. 8 Abs. 1 ZWG auch den Verkauf von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bis 20% zuzugestehen (vgl. Gesetzesentwurf vom 23. Mai 2016). Es ist dann Sache der betreffenden Hotelinhaber, mit diesen Mitteln verantwortungsbewusst umzugehen und diese nur für eine nachhaltige Nutzung des strukturierten Beherbergungsbetriebs einzusetzen.

Im nunmehr zuhanden des Stimmvolkes verabschiedeten Entwurf ist unter Berücksichtigung des Anliegens eines Hotelbetriebs auch noch präzisiert worden, dass für die Ermittlung der Hauptnutzflächen der Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen i.S.v. Art. 8 Abs. 1 lit. c ZWG jene Flächen nicht mitgezählt werden, welche von strukturierten Beherbergungsbetrieben vor dem 11. März 2012 als altrechtliche Wohnungen erstellt und nicht hotelmässig genutzt worden sind (vgl. dazu auch der neu eingefügte Abs. 4 in Art. 3).

Art. 10 – Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben Abs. 1

Wie bereits im Bericht zur zweiten Mitwirkungsaufgabe dargelegt, befürchtet der Gemeindevorstand, ähnlich wie die Verantwortlichen anderer Tourismusgemeinden, dass die mit Art. 8 Abs. 4 ZWG geschaffene Möglichkeit, die am

11. März 2012 bereits bestandenen strukturierten Beherbergungsbetriebe bis zu 50% der Hauptnutzflächen zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen umzuwandeln, für viele Hotels der Todesstoss sein könnte. Daran ändern auch die in Art. 8 Abs. 4 lit. a bis d ZWG eingebauten Hindernisse wenig, zumal im ganzen Alpengebiet der Schweiz nur wenige Hotelbetriebe wirklich rentabel sind. Es dürfte daher relativ einfach sein, sich ein Gutachten i.S.v. Art. 8 Abs. 5 ZWG zu beschaffen.

Immerhin hat der Gemeindevorstand mit Bezug auf die Querfinanzierungsmöglichkeiten i.S.v. Art. 8 Abs. 1 und 2 ZWG von Einschränkungen abgesehen, so dass es in Zukunft auch für den Eigentümer eines Hotelbetriebs möglich sein wird, im Umfang von 20% der gesamten Hauptnutzfläche der Zimmer und der Wohnungen unbewirtschaftete Zweitwohnungen zu erstellen und diese zwecks Querfinanzierung zu veräussern oder langfristig zu vermieten. Für eine weitergehende Lockerung besteht kein Anlass, zumal die vom Bundesgesetzgeber in Art. 8 Abs. 4 ZWG vorgesehene Regelung schon im Parlament sehr umstritten war und vor allem auch von massgeblichen Staatsrechtlern kritisiert worden ist, nicht zuletzt deshalb, weil im Gegensatz zur Querfinanzierungsmöglichkeit von Abs. 1 und 2 die Regelung nicht dem Erhalt der Hotellerie dient, sondern Spekulanten, welche mit solchen Objekten grosse Gewinne machen können. Tatsächlich ist die getroffene Regelung verfassungsmässig mehr als problematisch, zumal nicht einzusehen ist, warum der Inhaber eines strukturierten Beherbergungsbetriebes besser gestellt sein soll, als der Inhaber eines Gewerbebetriebs, welchem diese Möglichkeit von vornherein versagt ist. Nicht umsonst hat der Ständerat die vom Bundesrat in der Botschaft vorgesehene uneingeschränkte Umnutzungsmöglichkeit verworfen. Letztlich wurde mit der nunmehr vorliegenden Regelung ein Kompromiss gefunden. In diesem Zusammenhang gilt es jedoch zu beachten, dass dieser Kompromiss nicht zuletzt deshalb zustande gekommen ist, weil die Kantone bzw. Gemeinden aufgrund von Art. 3 ZWG die Möglichkeit haben, einschränkendere Regelungen zu treffen.

Abs. 2

Gemäss Vorschlag ist es jedoch nach wie vor zulässig, die bestehenden strukturierten Beherbergungsbetriebe zu anderen Zwecken umzunutzen, so z.B. in Erstwohnungen oder Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe. Selbstver-

ständig ist es auch immer möglich, ein solches Hotel in einen strukturierten Beherbergungsbetrieb mit touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen i.S.v. Art. 7 ZWG umzuwandeln, und zwar ohne dass die Voraussetzungen von Art. 8 Abs. 4 lit. a bis d ZWG erfüllt sein müssten. In diesem Rahmen können auch die in Art. 8 Abs. 1 und 2 vorgesehenen Möglichkeiten zur Querfinanzierung durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen beansprucht werden (20% bei Verkauf und 33% bei Vermietung).

Abs. 3

Das Umnutzungsverbot in Abs. 1 soll jedoch nicht absolut gelten, sondern es besteht die Möglichkeit, im Rahmen einer projektbezogenen Sondernutzungsplanung von der Einschränkung teilweise oder ganz abzusehen. Mit dieser Regelung kann dem Einzelfall am besten Rechnung getragen werden (Fallgerechtigkeit). Letztlich ist es dann der Stimmbürger, der darüber zu befinden hat, ob und inwieweit sich eine solche Abweichung vom Verbot rechtfertigen lässt. Jedenfalls wird so einem wichtigen Anliegen der Hotellerie entsprochen. Wie die Beispiele Suvretta House, Stille, Laudinella und Margna zeigen, ist die Gemeinde durchaus gewillt, Hand zu bieten für Lösungen, welche den jeweiligen Bedürfnissen der Betriebe Rechnung tragen. Damit ist auch schon gesagt, dass die beklagte Rechtsungleichheit praktisch nicht ins Gewicht fällt.

Art. 11 – Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden strukturierten Beherbergungsbetrieben

Abs. 1

Wenn man die bestehenden Hotels schützen will, wird man auch nicht umhin können, auch die Umnutzung von geschützten bzw. ortsbildprägenden Bauten einzuschränken, denn in vielen Gemeinden – so vor allem auch in St. Moritz – sind gerade Hotelbauten schützenswert oder zumindest ortsbildprägend. Ohne diese Einschränkung wäre das Umnutzungsverbot in Art. 10 praktisch unwirksam.

Abs. 2

Es besteht kein Anlass, bei anderen Bauten eine Einschränkung gegenüber den Vorgaben in Art. 9 ZWG zu machen, zumal in St. Moritz nur sehr wenige zur Diskussion stehen. Altrechtliche Wohnbauten können ja ohnehin im Rah-

men von Art. 11 ZWG genutzt bzw. umgenutzt und erweitert werden. Auch der in diversen Mitwirkungseingaben erhobene Einwand, die Hotellerie werde mit Bezug auf die geschützten und ortsbildprägenden Bauten schlechter gestellt als alle übrigen, erweist sich bei näherer Betrachtung als nicht stichhaltig. Es sind nämlich überwiegende öffentliche Interessen, welche für die vorgeschlagene Regelung sprechen. Offensichtlich sind in St. Moritz viele der am 11. März 2012 bestandenen Hotelbauten zumindest «ortsbildprägend». Würde nur ein Teil dieser Bauten in Zweitwohnungen umgenutzt, dann verfügte St. Moritz bald einmal über kein genügendes Beherbergungsangebot mehr, was mit den öffentlichen Interessen der Kurortsgemeinde nicht vereinbar wäre. Jedenfalls vermag dagegen das Interesse des Eigentümers, solche Bauten möglichst gewinnbringend als unbewirtschaftete Zweitwohnungen veräussern zu können, nicht aufzukommen, zumal immer noch die Möglichkeit besteht, 20% der Hauptnutzfläche der Zimmer und Wohnungen in Zweitwohnungen umzuwandeln und zu vermieten oder zu verkaufen, und zwar als unbewirtschaftete Zweitwohnungen.

Abs. 3

Mit Bezug auf die geschützten und ortsbildprägenden strukturierten Beherbergungsbetriebe sollen im Rahmen von projektbezogenen Sondernutzungsplanungen die gleichen Abweichungsmöglichkeiten wie bei Art. 10 Abs. 3 gelten.

Art. 12 – Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelungen

Wie eingangs erwähnt, besteht der Zweck dieses kommunalen Zweitwohnungsgesetzes gerade darin, die bestehenden Vorschriften über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus abzulösen. Damit sollen klare Verhältnisse geschaffen werden.

Art. 13 – Inkrafttreten

Da es sich beim vorliegenden kommunalen Zweitwohnungsgesetz um einen Erlass der Nutzungsplanung handelt, tritt dieser nach Verabschiedung durch die Urnengemeinde erst mit der Genehmigung der Regierung in Kraft.

Gemeindeverwaltung St. Moritz
Via Maistra 12
7500 St. Moritz
www.gemeinde-stmoritz.ch

Gammeter Druck und Verlag AG, St. Moritz