

13.4

Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde St. Moritz

Kommunales Zweitwohnungsgesetz (KZWG)

vom 27. November 2016

Die Stimmberechtigten beschliessen gestützt auf Art. 29 Ziffer 1. der Gemeindeverfassung:

I. Allgemeines

Art. 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.

Art. 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.

Art. 3 Begriffe

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

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. Anpassungen der bestehenden kommunalen Regelung

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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

Art. 9 Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben

¹ Die nach Art. 8 Abs. 1 und 2 ZWG zulässigen Querfinanzierungsmöglichkeiten von strukturierten Beherbergungsbetrieben durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen werden nicht eingeschränkt.

² 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.

Art. 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.

Art. 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

Art. 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).

Art. 13 Inkrafttreten*

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

* An der Urnenabstimmung vom 27. November 2016 beschlossen und von der Regierung mit Beschluss Nr. 408 vom 9. Mai 2017 genehmigt.