



**Vischnaunca / Gemeinde**

Center Communal

Caum postal 16 / Postfach 16

7031 Laax GR 1

**plan** —  
**idee**

**Plan-Idee**

Tanja Bischofberger

Büro für Beratung,

Planung und Entwicklung

im Raum

---

# Teilrevision Zweitwohnungsgesetz Gemeinde Laax

## Planungs- und Mitwirkungsbericht

# Teilrevision Zweitwohnungsgesetz

## 1. Ausgangslage und Vorhaben

Die Gemeinde Laax hat 4. November 2011 aufgrund des kantonalen RIP Erst-/Zweitwohnungen ein Gesetz über die Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen sowie über die Erhebung von Lenkungsabgaben auf Zweitwohnungen beschlossen („Zweitwohnungsgesetz“). Das Gesetz erfüllte die Vorgaben der kantonalen Richtplanung und hielt sich auch an die Muster gemäss kantonalem Werkzeugkasten. Die Regierung genehmigte am 8. Mai 2012 mit Beschluss Nr. 438 das Gesetz. Sie wies darauf hin, dass aufgrund der am 11. März 2012 vom Schweizer Stimmvolk angenommenen neuen Verfassungsbestimmung von Art. 75b BV resp. aufgrund der ebenfalls am 11. März 2012 angenommenen Übergangsbestimmung von Art. 197 Ziff. 8 Abs. 2 BV nach Vorliegen der entsprechenden Ausführungsgesetzgebung die Gemeinde Laax das Zweitwohnungsgesetz überprüfen muss. Die Zweitwohnungsinitiative hatte zur Folge, dass ab 1. Januar 2013 keine Bewilligungen mehr für deklarierte Zweitwohnungen erteilt werden durften. Davon ausgenommen waren Bauprojekte aus den sogenannten Sondernutzungsplänen sowie Bauvorhaben, die aufgrund der Kontingentsregelung vor der genannten Abstimmung genehmigt worden sind.

Das Zweitwohnungsgesetz und die Zweitwohnungsverordnung sind am 1. Januar 2016 in Kraft getreten. Damit sind verschiedene Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes der Gemeinde hinfällig geworden. Die Gemeinde Laax hat gemäss Anweisung der Regierung ihr Gesetz über die Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen sowie über die Erhebung von Lenkungsabgaben auf Zweitwohnungen überprüft und angepasst. Im vorliegenden „Gesetz über die Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen sowie über die Erhebung von Lenkungsabgaben auf Zweitwohnungen“ sind nun diejenigen Artikel nicht mehr enthalten, die durch die übergeordnete Gesetzgebung überflüssig geworden sind.

## 2. Bemerkungen zu einzelnen Artikeln

### Artikel 6, Auflagen

Im bisherigen Zweitwohnungsgesetz wurde dem Aspekt der Dorfkernentleerung mit einem Erstwohnungsanteil von 70% in der Dorf- und Zentrumszone Rechnung getragen. Neu wird dieser Anteil auf 50% festgesetzt. Dies in Anbetracht dessen, dass von dieser Regelung insbesondere altrechtliche Liegenschaften betroffen sind, die gemäss Bundesgesetz sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnung genutzt werden dürfen. Mit einem

3/4

Erstwohnungsanteil von 70% vermindert sich der Wert solcher Liegenschaften. Zudem ist die Finanzierung solcher Wohnbauten bei einer Sanierung schwierig, was zur Folge haben könnte, dass zukünftig darauf verzichtet wird, ältere Gebäude zu erneuern.

Im Weiteren wurden sämtliche Bestimmungen aus dem Gesetz vom 2011 unverändert übernommen, sofern sie durch die eidgenössische Zweitwohnungsgesetzgebung nicht überflüssig geworden sind.

So werden auch die bisherigen Regelungen bezüglich Lenkungsabgaben für Zweitwohnungen nicht geändert. Auch in naher Zukunft dürfen einzelne Zweitwohnungen erstellt werden. Insbesondere solche die einer Kontingentierungsregelung unterstellt worden sind und die Baufreigabe zu einem späteren Zeitpunkt verfügt worden ist. Weitere Zweitwohnungen dürfen dort zur Ausführung gelangen, wo rechtskräftige Sondernutzungspläne im Sinne des Bundesgesetzes bestehenden. In der Gemeinde Laax betrifft dies die Überbauung Taviarna und Lag-Pign. Ein Verzicht auf die Erhebung von Lenkungsabgaben hätte für die Gemeinde einschneidende finanzielle Auswirkungen.

Gestrichen wurden z.B. die Artikel, welche Bezug auf die damalige Kontingentregelung nehmen. Auch die Artikel, welche sich auf die Nutzungspflicht von Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen oder auf das Verfahren beziehen, sind nicht mehr notwendig, da die entsprechenden Regelungen in das Bundesgesetz aufgenommen wurden.

### 3. Organisation und Ablauf der Planungsvorlage

Beim Gesetz über die Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen sowie über die Erhebung von Lenkungsabgaben auf Zweitwohnungen handelt es sich gemäss Art. 2 Abs. 2 um einen Bestandteil des kommunalen Baugesetzes. Für die Teilrevision dieses Gesetzes ist deshalb das Verfahren nach Art. 47 ff. KRG und Art. 12 ff. KRVO durchzuführen.

Das Festsetzungsverfahren sieht wie folgt aus:

- Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden
- allfällige Bereinigung der Gesetzes
- Mitwirkungsaufgabe in der Gemeinde (30 Tage) und allfällige Behandlung der Eingaben
- Erlass der Gesetzes durch die Gemeindeversammlung
- Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
- Genehmigung des Gesetzes durch die Regierung.

Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden seinen Entscheid bekannt. Der Beschluss der nachfolgenden

4/4

Gemeindeversammlung über den Erlass resp. die Abänderung des Zweitwohnungsgesetzes ist öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben (Beschwerdeaufgabe). Die Änderung des Zweitwohnungsgesetzes wird danach der Regierung zur Genehmigung zu unterbreiten und tritt mit dieser in Kraft.

#### **4. Mitwirkungsaufgabe**

Die Mitwirkungsaufgabe der Gemeinde läuft vom 7. April 2017 bis am 6. Mai 2017. Geplant ist, die Vorlage am 6. Juni 2017 der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorzulegen.

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Via Caplania 10  
Postfach 112  
7031 Laax  
T 081 921 51 17  
M 079 753 52 40  
t.bischofberger@plan-idee.ch  
www.plan-idee.ch

---