



Vischnaunca / Gemeinde Laax

Gesetz über die Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen sowie über die Erhebung von Lenkungsabgaben auf Zweitwohnungen

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

- 1 Die Gemeinde beabsichtigt im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung, zur Erhaltung eines attraktiven Dorfes und ökonomischen Entfaltung der Gemeinde, im Hinblick auf eine geordnete, qualitative und nachhaltige volkswirtschaftliche Entwicklung, den Erhalt der touristisch bewirtschafteten Betten zu sichern und belastet den Zweitwohnungsbau mit Lenkungsabgaben.
- 2 Die Gemeinde fördert Bauvorhaben, die eine Wohn-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung durch die ortsansässige Bevölkerung sicherstellen oder deren gewerbsmässige, touristische Nutzung langfristig vertraglich geregelt ist.

Art. 2 Geltungsbereich/Verhältnis zum Baugesetz

- 1 Das vorliegende Gesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 2 Es bildet Bestandteil des kommunalen Baugesetzes. Dessen Bestimmungen findet ergänzend Anwendung.

Art. 3 Begriffe

Die in diesem Gesetz verwendeten Begriffe werden im Anhang definiert. Dieser bildet integrierenden Bestandteil des Gesetzes.

Art. 4 Ausnahmen

- 1 Die Gemeindeversammlung ist im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen und/oder Folgeplanungen befugt, im überwiegenden öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse liegende Bauvorhaben teilweise oder ganz von den Lenkungsabgaben zu befreien.

II. FÖRDERUNG VON ERSTWOHNUNGEN UND GEWERBLICHEN NUTZUNGEN

Art. 5 Zielsetzung

Die Gemeinde fördert Bauvorhaben, die geeignet sind, die Wohn- und Arbeitsbedürfnisse von Ortsansässigen langfristig zu erfüllen sofern diese Nutzungen bei Erteilung der Baubewilligung nachweislich sichergestellt sind. Sie trifft Massnahmen zur Erhaltung eines attraktiven und lebendigen Dorfkerns.

Art. 6 Auflagen

- 1 In der Dorfzone und in der Zentrumszone gilt ein Erstwohnungsanteil von 50% pro Liegenschaft.
- 2 Bei Bauvorhaben für Erstwohnungen dürfen bis maximal 30% der realisierten Hauptnutzfläche (HNF) für qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnungen verwendet werden. Eine nutzungspflichtige Erstwohnung weist mindestens 90 m² HNF auf.
- 3 Gewerblich genutzte Räume und Bauten, einschliesslich Gastgewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, werden wie Erstwohnungen behandelt.

III. LENKUNGSABGABE

Art. 7 Grundsatz

- 1 Die Gemeinde erhebt eine Lenkungsabgabe auf deklarierte (nicht touristisch bewirtschaftete) Zweitwohnungen, welche nach der Annahme des Zweitwohnungsgesetzes durch die Gemeindeversammlung vom 4. November 2011 bewilligt worden sind.
- 2 Für die neu geschaffenen deklarierten Zweitwohnungen, welche nach der Annahme des Zweitwohnungsgesetzes durch die Gemeindeversammlung vom 4. November 2011 bewilligt worden sind, beträgt die Lenkungsabgabe Fr. 500 pro m² HNF. Als neu geschaffene Wohnungen gelten Wohnungen in Neubauten und neue Wohnungen aus Umnutzungen.
- 3 Für die nach der Annahme des Zweitwohnungsgesetzes durch die Gemeindeversammlung vom 4. November 2011 bewilligten Wohnungen erhebt die Gemeinde bei deren Wiederverkauf als deklarierte Zweitwohnungen von den bisherigen Eigentümer/innen eine Lenkungsabgabe von Fr. 250.-- pro m² HNF. Dasselbe gilt, wenn einem Dritten ein grundbuchlich gesichertes Baurecht oder ein entsprechendes alleiniges und ausschliessliches Nutzungsrecht für eine deklarierte Zweitwohnung eingeräumt wird.
- 4 Für die zweite Handänderung von deklarierten Zweitwohnungen die im Zusammenhang mit der Förderung von Erstwohnungen und /oder gewerblichen Nutzungen sowie deklarierte Zweitwohnungen die nachgewiesenermassen und massgeblich für die Querfinanzierung von Hotels und hotelähnlichen Betrieben verwendet werden und nach der Annahme des Zweitwohnungsgesetzes durch die Gemeindeversammlung vom 4. November 2011 rechtskräftig bewilligt worden sind, beträgt die Lenkungsabgabe Fr. 500 pro m² HNF, für jede weitere gilt Abs. 3.

- 5 Für die Erweiterung von altrechtlichen Zweitwohnungen, welche gestützt auf Art. 11 Abs. 3 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) zulässig sind, beträgt die Lenkungsabgabe für die erweiterte Fläche Fr. 500.-- pro m² HNF.

Art. 8 Befreiung von der Lenkungsabgabe

- 1 Die Lenkungsabgabe entfällt:
- a) für die erstmalige Handänderung einer deklarierten Zweitwohnung, die im Zusammenhang mit der Förderung von Erstwohnungen oder von touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen kontingentsfrei bewilligt worden ist.
 - b) für die erstmalige Handänderung einer deklarierten Zweitwohnung, die für die Querfinanzierung von Hotels und hotelähnlichen Betrieben bewilligt worden ist.
 - c) für Handänderungen aus direkter Erbfolge; Änderung des Zivilstandes oder sinngemässen, eigentumsrechtlichen Tatbeständen.

Art. 9 Veranlagung und Fälligkeit der Lenkungsabgabe

- 1 Bei neu geschaffenen deklarierten Zweitwohnungen (Art. 7 Abs. 2) wird die Lenkungsabgabe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens veranlagt und mit den definitiven Anschlussgebühren in Rechnung gestellt.
- 2 Bei Handänderungen oder der Einräumung von eigentumsähnlichen Bau- oder Nutzungsrechten wird die Lenkungsabgabe aufgrund der Anzeige des Grundbuchamtes, in der Regel gleichzeitig mit der Handänderungssteuer, veranlagt und in Rechnung gestellt.
- 3 Die Fälligkeit der Abgabe kann auf begründetes Gesuch hin ganz oder teilweise für längstens fünf Jahre jedoch spätestens bis zu einem allfälligen Verkauf aufgeschoben werden, falls nachvollziehbare, familiäre oder betriebliche Gründe geltend gemacht werden, die nicht als Umgehung des Gesetzes beurteilt werden können.
- 4 Ein Zahlungsaufschub kann von der Gemeinde mittels Pfandrecht grundbuchlich abgesichert und bei Vorliegen widerrechtlicher Tatbestände mit einer dreimonatigen Zahlungsfrist aufgehoben werden.

Art. 10 Verwendung der Lenkungsabgabe

- 1 Die Gemeinde verwendet die Lenkungsabgaben für:
- die touristischen Infrastrukturen und Projekte im Interesse der Gemeinde;
 - den Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften für den Erstwohnungsbau durch die Gemeinde;
 - die Erstellung und Förderung von Erstwohnungen durch die Gemeinde;
 - die Förderung der touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen;
 - Umbau und Sanierung touristisch bewirtschafteter Zweitwohnungen;
 - Umbau und Sanierung von Hotels.
- 2 Die Verwendung dieser Mittel wird in einer Ausführungsverordnung (Art. 14) geregelt.

- 3 Die aus der Lenkungsabgabe generierten Mittel und damit getätigten Ausgaben werden in der Gemeinderechnung gesondert aufgeführt.

IV. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 11 Baugesuche mit Wohnnutzungen

Soweit eine Wohnnutzung vorgesehen ist, hat die Bauherrschaft, die nutzungspflichtigen Erstwohnungen, die verschiedenen Wohnungs- und Beherbergungstypen, und die jeweiligen Hauptnutzflächen in den Baugesuchsplänen zu bezeichnen.

Art. 12 Sicherung der Nutzungspflicht

- 1 Die Baubehörde qualifiziert in der Baubewilligung die bezeichneten Wohnungen bzw. Wohnungskategorien und legt darin mittels Auflagen die Nutzungspflicht und die übrigen öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen fest.
- 2 Nach Rechtskraft der entsprechenden Auflagen und Bedingungen lässt die Baubehörde auf Kosten der Baugesuchsteller/innen die auf dem betreffenden Grundstück lastenden Pflichten als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken.
- 3 Bestehen bei Erstwohnungen bezüglich Wohnsitz bzw. Wohnsitznahme Zweifel, haben die Eigentümer/innen bzw. Nutzungsberechtigten den Lebensmittelpunkt der Nutzer/innen nachzuweisen.

Art. 13 Zeitlicher Anwendungsbereich

- 1 Das Gesetz findet auf alle Baugesuche Anwendung, welche bis zu der Annahme des Zweitwohnungsgesetzes anlässlich der Gemeindeversammlung vom 4. November 2011 noch nicht bewilligt worden sind und auf alle Handänderungen von Wohnungen, die nach der Annahme des Zweitwohnungsgesetzes anlässlich der Gemeindeversammlung vom 4. November 2011 bewilligt wurden, sowie auf alle Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen, welche gestützt auf Art. 11 Abs. 3 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) zulässig sind. Vorbehalten bleiben die Wirkungen der im Hinblick auf dieses Gesetz erlassenen Planungszone sowie die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) vom 20. März 2015 (in Kraft seit 01.01.2016) und die dazugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZVV).
- 2 Für Baugesuche die seit dem Erlass der Präzisierung der Planungszone vom 23. April 2009 bis 31. Dezember 2012 mit einer Kontingentierungsregelung bewilligt worden sind, gilt das am 8. Mai 2012 von der Regierung genehmigte Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen sowie die in der Baubewilligung diesbezüglich verfügten Auflagen sinngemäss.

Art. 14 Ausführungsverordnung

Soweit erforderlich erlässt die Gemeindeversammlung zu diesem Gesetz eine Ausführungsverordnung.

Art. 15 Inkrafttreten

Das vorliegende Gesetz tritt mit Annahme durch die Gemeindeversammlung und Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Beschlossen in der Gemeindeversammlung vom xx.xx.2017

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Franz Gschwend

Rest Giacun Coray

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom (Protokoll Nr.....)

Namens der Regierung:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Die Revision dieses Gesetzes ist durch die Regierung am/Protokoll Nr.
genehmigt worden