



Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

¹ Die Gemeinde beschränkt im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung, zur Erhaltung eines attraktiven Dorfkerns und ökonomischen Entfaltung der Gemeinde, im Hinblick auf eine geordnete, qualitative und nachhaltige volkswirtschaftliche sowie bauliche Entwicklung und mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven den Zweitwohnungsbau mit einer Kontingentierung und belastet diesen 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 Gegenstand der Kontingentierungsregelung

¹ Der Kontingentierungsregelung unterliegen unter Vorbehalt der nachstehenden Absätze grundsätzlich alle deklarierten Zweitwohnungen, welche zufolge Neubau, Ersatzbau, Wiederaufbau, Umbau und Erweiterung sowie durch Umnutzung geschaffen werden.

² Nicht der Kontingentierungsregelung unterliegen:

- a) nutzungspflichtige Erstwohnungen;
- b) touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen;
- c) Deklarierte Zweitwohnungen, die gestützt auf

dieses Gesetz im Zusammenhang mit der Förderung von Erstwohnungen und/oder gewerblichen Nutzungen zulässig sind;

d) Deklarierte Zweitwohnungen, die gemäss den Vorgaben von rechtskräftigen, projektbezogene Quartiergestaltungspläne oder Arealbebauungsplänen erstellt werden, namentlich der Realisierung der Bebauungen gemäss:

- Quartiergestaltungsplan „Oase“ vom 24.06.2008
- Quartiergestaltungsplan „Rocksresort“ vom 6.11.2006
- Quartiergestaltungsplan „Taviarna“ vom 13.11.1992 und 27.05.2008

Neue oder abgeänderte projektbezogene Folgeplanungen unterliegen der Kontingentsregelung. Ebenso Projekte, bei denen die Baubewilligungsdauer abgelaufen ist.

e) Deklarierte Zweitwohnungen, die nachgewiesenermassen und massgeblich für die Querfinanzierung von Hotels und hotelähnlichen Betrieben verwendet werden. Die Fläche der Wohnungen darf maximal 30% von der gesamten Hauptnutzfläche betragen.

f) Umnutzung, Ersatz- und Wiederaufbau sowie Umbau altrechtlicher Wohnungen mit Erweiterungen bis 30 m² Hauptnutzfläche (Definition SIA 406).

³ Die Gemeindeversammlung ist im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen und/oder Folgeplanungen befugt, im überwiegenden öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse liegende Bauvorhaben teilweise oder ganz von der Kontingentsregelung auszunehmen und teilweise oder ganz von den Lenkungsabgaben zu befreien.

Art. 5 Nutzungspflicht der nicht der Kontingentierungsregelung unterliegenden Wohnungen

¹ Nutzungspflichtige Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen müssen im Sinne der Definitionen genutzt werden. Sie werden mit entsprechenden Nutzungspflichten (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch) belastet.



Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen

II. FÖRDERUNG VON ERSTWOHNUNGEN UND GEWERBLICHEN NUTZUNGEN

Art. 8 Zielsetzung

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

Art. 9 Anreize und Auflagen

¹ In der Dorfzone und in der Zentrumszone gilt ein Erstwohnungsanteil von 70%. Bei Neubau, Ausbau, Umnutzung, Ersatz und Wiederaufbau dürfen bis maximal 30% der realisierten Hauptnutzfläche (HNF) für deklarierte Zweitwohnungen verwendet werden.

² Bei Bauvorhaben für Erstwohnungen dürfen bis maximal 30% der realisierten Hauptnutzfläche (HNF) für deklarierte Zweitwohnungen verwendet werden. Eine nutzungspflichtige Erstwohnung weist mindestens 90 m² HNF auf.

³ Auf die zonengemässe Überbauungsziffer kann einen Bonus auf die zulässige HNF beansprucht werden:

- für Bauvorhaben gemäss Abs. 1: 20%;
- für Bauvorhaben gemäss Abs. 2: 10%
- bei Bauvorhaben für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen: 10%

⁴ Gewerblich genutzte Räume und Bauten, einschliesslich Gastgewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, werden wie Erstwohnungen behandelt. Deklarierte (unbewirtschaftete) Zweitwohnungen sind nur im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig.

² Soweit die Eigentümer/innen die nutzungspflichtigen Erstwohnungen nicht selber nutzen, sind sie gegen angemessenes Entgelt Ortsansässigen zur Verfügung zu stellen. Angemessen ist ein Entgelt, welches für vergleichbare Raumeinheiten in vergleichbarer Lage in der Gemeinde bezahlt wird.

³ Die Beweispflicht obliegt den Eigentümern/innen.

Art. 6 Befristung der Nutzungspflicht

¹ Nutzungspflichtigen Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen dürfen frühestens nach 20 Jahren seit grundbuchlicher Sicherstellung der Nutzungspflicht in deklarierte Zweitwohnungen umgenutzt werden. Die Umnutzung erfolgt im ordentlichen Baubewilligungsverfahren und untersteht der Lenkungsabgabe. Diese Lenkungsabgabe wird gleichzeitig mit der Baubewilligung verfügt.

² Nach bewilligter Umnutzung erfolgt die Löschung der Nutzungspflicht im Grundbuch von Amtes wegen durch das Grundbuchamt.

Art. 7 Ausnahmen von der Nutzungspflicht

¹ Bedeutet die Einhaltung der Nutzungspflicht infolge veränderter Verhältnisse (Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde den Eigentümer/innen für eine angemessene Zeitspanne davon entbinden und allenfalls eine Ersatzabgabe verlangen.

² Die Baubehörde kann die Eigentümer/innen unter den gleichen Voraussetzungen gegen Entrichtung einer Ersatzabgabe von der Nutzungspflicht ganz entbinden, wenn der Nachweis dafür erbracht wird, dass die betreffende Wohnung schon mindestens fünf Jahre verpflichtungsgemäss genutzt worden ist.

³ Als Ersatzabgabe wird die Lenkungsabgabe für deklarierte Zweitwohnungen verrechnet.



III. KONTINGENTSREGELUNG

Art. 10 Jahreskontingent und Kategorisierung

¹ Für den Bau von der Kontingentierungspflicht unterstellten, deklarierten Zweitwohnungen stehen jährlich 1'500 m² Hauptnutzfläche (HNF) zur Verfügung. Nebennutzflächen (Definition SIA 406), die die baugesetzlichen, wohngygienischen Anforderungen für Hauptnutzflächen erfüllen, werden wie Hauptnutzflächen behandelt.

² Von den Jahreskontingenten entfallen auf folgende Kategorien:

- a) Für Grossbauprojekte (über 300 m² HNF):
1'000 m² HNF
- b) Für Kleinbauprojekte (bis 300 m² HNF):
500 m² HNF

³ Jahreskontingent und Kategorien werden periodisch überprüft, spätestens alle fünf Jahre. Über allfällige Anpassungen hat die Gemeindeversammlung zu entscheiden.

⁴ Die Jahreskontingente dürfen nur für eine Periode von fünf Jahren seit Beschluss des Gesetzes frei gegeben werden.

Art. 11 Jahreskontingent pro Bauherrschaft

¹ Das Jahreskontingent pro Bauherrschaft beträgt

- a) max. 300 m² HNF für Kleinbauprojekte
- b) max. 500 m² HNF für Grossbauprojekte

² Es besteht kein Anspruch darauf, in direkter Folge mehr als drei Jahreskontingente (Total 900 / 1'500 m² HNF) zu erhalten. Nach Zuweisung von drei Jahreskontingenten können weitere Gesuchsteller vorrangig behandelt werden.

Art. 12 Abweichungen von den Festlegungen und Übertragung der Jahreskontingente

¹ Die Baubehörde kann von den Aufteilungen gemäss Art. 10 und 11 abweichen und andere Zuweisungen vornehmen, wenn bis zum 1. Oktober des jeweiligen Jahres die Kontingente der einzelnen Kategorien noch nicht beansprucht sind.

Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen

² Die Baubehörde kann nicht beanspruchte Jahreskontingente im Sinne von Art. 11 in Kategorien aufgeteilt auf das nächstfolgende Jahr übertragen. Die Summe dieser Übertragungen ist auf zwei Jahreskontingente beschränkt.

IV. LENKUNGSABGABE

Art. 13 Grundsatz

¹ Die Gemeinde erhebt eine Lenkungsabgabe auf deklarierte (nicht touristisch bewirtschaftete) Zweitwohnungen, welche nach Inkraftsetzung dieses Gesetzes bewilligt worden sind.

² Für die unter dem Regime des vorliegenden Gesetzes neu geschaffenen deklarierten Zweitwohnungen beträgt die Lenkungsabgabe Fr. 500 pro m² HNF. Als neu geschaffene Wohnungen gelten Wohnungen in Neubauten und neue Wohnungen aus Umnutzungen.

³ Für die unter dem Regime des vorliegenden Gesetzes erstellten Wohnungen erhebt die Gemeinde bei deren Wiederverkauf als deklarierte Zweitwohnungen von den bisherigen Eigentümern/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 gemäss Art. 4 Abs. 2 lit. c und e gilt Abs. 2, für jede weitere Abs. 3.

Art. 14 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 (Art. 4 Abs. 2 lit. c);
- b) für die erstmalige Handänderung einer deklarierten Zweitwohnung, die für die Querfinanzierung von Hotels und hotelähnlichen Betrieben bewilligt worden ist (Art. 4 Abs. 2 lit. e);



- c) für Handänderungen aus direkter Erbfolge; Änderung des Zivilstandes oder sinngemässen, eigentumsrechtlichen Tatbeständen.

Art. 15 Veranlagung und Fälligkeit der Lenkungsabgabe

¹ Bei neu geschaffenen deklarierten Zweitwohnungen (Art. 13 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 zehn Jahre jedoch spätestens bis zu einem allfälligen Verkauf aufgeschoben werden, falls:

- a) im Zusammenhang mit der Erstellung einer selbstbewohnten Liegenschaft (nutzungspflichtige Erstwohnung), abgabepflichtige Hauptnutzflächen für deklarierte Zweitwohnungen geschaffen werden, die nicht veräussert werden;
- b) 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 Pfandrechts grundbuchlich abgesichert und bei Vorliegen widerrechtlicher Tatbestände mit einer dreimonatigen Zahlungsfrist aufgehoben werden.

Art. 16 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

Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen

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. 28) geregelt.

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

V. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 17 Baugesuche mit Wohnnutzungen

¹ Soweit eine Wohnnutzung vorgesehen ist, hat die Bauherrschaft, dieutzungspflichtigen Erstwohnungen, die deklarierten Zweitwohnungen sowie die verschiedenen Wohnungs- und Beherbergungstypen, die jeweiligen Hauptnutzflächen und die beanspruchten Kontingente anzugeben und in den Baugesuchsplänen zu bezeichnen.

² Die 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 deklarierten Zweitwohnungen nicht aus, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den Gemeindepräsidenten/die Gemeindepräsidentin oder deren Stellvertretung im Beisein des Leiters des Bauamtes und der Bauherrschaft.

³ Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder wegen offenkundiger materieller Mängel zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung das Eingangsdatum des überarbeiteten Gesuches massgebend.

⁴ Gesuche für Bauvorhaben, welche offensichtlich



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

⁵ Kontingentszuweisung und Baufreigabe der beanspruchten Kontingente erfolgen im Rahmen der Baubewilligung.

Art. 18 Zurückstellen der Baufreigabe

¹ Reicht das Jahreskontingent für ein Gebäude nicht aus oder benötigt eine Bauherrschaft mehr als die ihr zustehende Quote, erfolgt die Baufreigabe 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 fünfjährige Zeitspanne hinaus beanspruchen, darf erst entschieden werden, wenn die Kontingente für die folgende Periode bestimmt sind.

² Vorbezüge auf künftige Quoten sind nur dort zulässig, wo sie ausdrücklich vorgesehen sind (Art. 23).

Art. 19 Sicherung der Nutzungspflicht

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

² Im Falle von touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen hat die Baubehörde der Bauherrschaft in der Baubewilligung ausserdem die Auflage zu machen, vor Baubeginn die entsprechenden Verträge mit den Vermietungsorganisationen vorzulegen.

³ Nach Rechtskraft der entsprechenden Auflagen

Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen

und Bedingungen lässt die Baubehörde auf Kosten der Baugesuchsteller/innen die auf dem betreffenden Grundstück lastenden Pflichten als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken.

⁴ Bestehen bei Erstwohnungen bezüglich Wohnsitzes bzw. Wohnsitznahme Zweifel, haben die Eigentümer/innen bzw. Nutzungsberechtigten den Lebensmittelpunkt der Nutzer/innen nachzuweisen.

Art. 20 Projektänderungen

¹ Bei Projektänderungen ist grundsätzlich der Eingang des Projektänderungsgesuchs für die Kontingentszuteilung massgebend. Jede Projektänderung führt grundsätzlich zu einer Neueinreihung.

² Von diesem Grundsatz kann die Baubehörde abweichen, wenn die Projektänderung geringfügiger Natur und nicht kontingentsrelevant ist und ausserdem dort, wo zwischen der Baubewilligungserteilung und der Baufreigabe eine längere Zeitspanne liegt und das abgeänderte Projekt in qualitativer und quantitativer Hinsicht dem bewilligten entspricht.

Art. 21 Übertragbarkeit von Kontingenten

Die Kontingente können von einer Bauherrschaft nur mit dem betreffenden Grundstück und Bauprojekt auf eine andere Bauherrschaft übertragen werden.

Art. 22 Verfall der Kontingente

¹ Wird ein rechtskräftig bewilligtes, der Kontingentierung unterliegendes Bauvorhaben nicht innerhalb von 12 Monaten seit möglichem Baubeginn oder lediglich pro forma in Angriff genommen, verfällt das Kontingent für die betreffende Bauherrschaft. Das Kontingent wird diesfalls nach vorangehender Anhörung des Gesuchstellers der nächstfolgenden Bauherrschaft zugewiesen. Diese kann eine Zuweisung ablehnen.

² Verfall und Zuweisung an den Nächstfolgenden werden in anfechtbaren Verfügungen der Baubehörde festgestellt.



Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen

Art. 23 Sonderregelung für Grossbauprojekte

¹ Die Baubehörde kann bei umfangreicheren Grossbauprojekten Etappierungen anordnen.

² Die 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 400 m² HNF aus dem Folgejahr gestatten.

³ Der Bauherrschaft ist Gelegenheit zur Unterbreitung von Etappierungsvorschlägen zu geben.

Art. 24 Baugesuche von Baugesellschaften und juristischen Personen

¹ Mit 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.

² Die Gemeinde kann weitergehende sachdienliche Angaben verlangen.

³ Solange die Bauherrschaft dieser Obliegenheit nicht oder nicht ausreichend nachkommt, wird das betreffende Baugesuch nicht behandelt.

Art. 25 Rechtswidrige Vorgänge und Zustände

¹ Dispositionen, welche im Ergebnis zu einer Umgehung der Zuweisungsregelung führen, wie unmotivierte Aufteilung der Bauherrschaft, Grundstücke oder Überbauungen, bleiben unberücksichtigt. Ist eine Person rechtlich oder wirtschaftlich an der Bauherrschaft beteiligt, gilt das betreffende Kontingent auch als dieser Person zugewiesen.

² Bei rechtswidrigen Zuständen und bei Erschleichung von Kontingenten wird ein Wiederherstel-

lungs- 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. Ausserdem können die verantwortlichen Personen von zukünftigen Kontingentsbezügen ausgeschlossen werden.

Art. 26 Übersicht über die verfügbaren Kontingente

¹ Das Bauamt führt laufend eine aktuelle Übersicht über die nachgesuchten, zugewiesenen und die noch nicht freigegebenen Kontingente sowie über die nutzungspflichtigen Erstwohnungen und die Zweitwohnungen gemäss Art. 4.

² Diese Übersicht steht jedermann zur Einsicht offen.

Art. 27 Zeitlicher Anwendungsbereich

Das Gesetz findet auf alle Baugesuche Anwendung, welche bis zu seinem Inkrafttreten noch nicht bewilligt worden sind und auf alle Handänderungen von Wohnungen, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erstellt worden sind. Vorbehalten bleiben die Wirkungen der im Hinblick auf dieses Gesetz erlassenen Planungszone.

Art. 28 Ausführungsverordnung

Soweit erforderlich erlässt die Gemeindeversammlung zu diesem Gesetz eine Ausführungsverordnung.



Art. 29 Inkrafttreten

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

Beschlossen in der Gemeindeversammlung vom
04. November 2011

Namens des Gemeindevorstandes Laax

Der Gemeindepräsident:

Toni Camathias

Der Gemeindegemeinschreiber:

Rest Giacun Coray

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss
vom 08. Mai 2012 (Protokoll Nr. 438)

Namens der Regierung

Die Präsidentin/Der Präsident:

B. Janom Steiner

Die Kanzleidirektorin/Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen



Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen

Anhang

Begriffe

Die Begriffsdefinitionen sind dem Werkzeugkasten Zweitwohnungen und touristische Beherbergungen, Stand 10.11.2009 vom Amt für Raumentwicklung Graubünden entnommen. Bei offenen Fragen wird auf die weitergehenden Erläuterungen in dieser Arbeitshilfe verwiesen.

Definition der Nutzer von Wohnungen und Beherbergungsbetrieben

Als **Ortsansässige** gelten Personen, welche in der betreffenden Gemeinde zivilrechtlichen Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB3 haben, sowie **in der Gemeinde tätige Personen**. Als solche gelten Personen, die sich zur Berufsausübung oder zu Ausbildungszwecken in der betreffenden Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen. Alle anderen Personen gelten als **Nichtortsansässige**.

Als **Gäste** gelten natürliche Personen, welche in einem Beherbergungsbetrieb übernachten und in der betreffenden Gemeinde keinen Wohnsitz haben.

Definition der relevanten Wohnungsarten

Als **Wohnungen** gelten Raumeinheiten in Gebäuden, welche der Wohnnutzung dienen. Auch Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit gelten als Wohnung.

Als **Leerwohnungen** gelten Wohnungen, welche gemäss jährlicher Wohnungserhebung (Stichtag 1. Juni) durch das Bundesamt für Statistik nicht bewohnt sind und für die auch keine Vermietung und kein Verkauf auf einen späteren Zeitpunkt vorgesehen beziehungsweise vereinbart wurde.

Als **Erstwohnungen** gelten Wohnungen, welche effektiv von Ortsansässigen genutzt werden.

Als **nutzungspflichtige Erstwohnungen** gelten Wohnungen, welche aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift oder einer entsprechenden Auflage in einer Baubewilligung von Ortsansässigen genutzt werden müssen.

Als **Zweitwohnungen** gelten Wohnungen, welche effektiv von Nichtortsansässigen genutzt werden.

Als **deklarierte Zweitwohnungen** gelten Wohnungen, welche nach dem Erlass von nutzungsplanerischen Vorschriften zur Förderung des Erstwohnungsbaus und/oder zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus als solche bewilligt worden sind und uneingeschränkt von Nichtortsansässigen genutzt werden dürfen.

Als **touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen** gelten Wohnungen, die abgesehen von einer im Voraus definierten minimalen Eigennutzung ausschliesslich und auf Dauer einer kommerziellen Vertriebsorganisation, einem Reservationssystem einer Tourismusorganisation oder einer anderen geeigneten Einrichtung zur gewerbsmässigen touristischen Nutzung (Parahotellerie/Ferienwohnungen) zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Belegung hat während den in der Hotellerie üblichen Zeitspannen zu erfolgen. Langfristig Gästen zur Nutzung überlassene Wohneinheiten gelten als nicht bewirtschaftet. Für die Sicherung dieser Nutzung sind der Baubehörde bis zum Nutzungsbeginn die entsprechenden Verträge mit den erwähnten Organisationen und Einrichtungen vorzulegen.

Als **altrechtliche Wohnungen** gelten all jene Erst- und Zweitwohnungen, welche vor dem Erlass von nutzungsplanerischen Vorschriften zur Förderung des Erstwohnungsbaus und/oder zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus in der betreffenden Gemeinde rechtmässig erstellt worden sind und keiner Erstwohnungsverpflichtung unterliegen (*Hinweis: vorbehaltlos bewilligt/erstellt vor dem Erlass der detaillierten Planungszonebestimmung vom 23. April 2009*)



Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen

Definitionen der relevanten baulichen Massnahmen und Umnutzungen

Als **Neubau** gilt die Erstellung eines Gebäudes auf unüberbautem Grund.

Als **Ersatzbau** gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes auf demselben Grundstück.

Als **Wiederaufbau** gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes innerhalb des gleichen Grundrisses und innerhalb der vorbestehenden Gebäudehülle (Hofstattrecht).

Als **Erweiterung** gilt jede Vergrösserung eines bestehenden Gebäudes ausserhalb der Gebäudehülle.

Als **Umbau** gilt jede über den Unterhalt und die Erneuerung hinausgehende bauliche Veränderung innerhalb eines Gebäudes.

Als **Umnutzung** gilt jede Zuführung der Bestandteil von Dienstleistungsbetrieben, gewerblichen oder gastgewerblichen Betrieben oder Industriebetrieben bildenden Räumlichkeiten zu Wohnzwecken. Als Umnutzung gilt auch die Zuführung von Nutzungspflichtigen Erstwohnungen und von touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen sowie von hotelmässig bzw. hotelähnlich genutzten Zweitwohnungen zur Zweitwohnungsnutzung.

Als **Projektänderungen** gelten alle Änderungen an Projekten, unbesehen davon, ob sie vor oder nach der Baubewilligung erfolgen.

Definition von Beherbergungsarten

Als **Beherbergungsbetriebe** gelten Betriebsstätten, welche der kommerziellen Beherbergung von Gästen dienen und über die dafür geeigneten Räumlichkeiten und Infrastrukturen verfügen. Dazu gehören namentlich Hotels, hotelähnliche Betriebe und touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen.

Als **Hotel** gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Gästen gegen Entgelt zeitlich beschränkt (in der Regel tage-/wochenweise) Raumeinheiten (Zimmer oder Suiten) zur Verfügung stellt und gleichzeitig die für Hotels typischen Service- und Dienstleistungen anbietet. Diese Raumeinheiten dürfen rechtlich nicht verselbständigt (keine dinglichen Rechte und keine Vermietung) werden und keine für Wohnungen typischen Einrichtungen aufweisen. Im Rahmen von Miet- oder anderen obligatorischen Verträgen langfristig Gästen individuell überlassene Raumeinheiten gelten nur dann als hotelmässig genutzt, wenn sie einen engen betrieblichen, wirtschaftlichen und räumlichen Bezug zum Stammbetrieb aufweisen, rechtlich nicht verselbständigt sind (keine dinglichen Rechte) und in ihrer Gesamtheit nicht mehr als 25% der von Gästen konventionell genutzten Raumeinheiten (BGF der Zimmer- bzw. Suitenflächen) beanspruchen. Die Gebrauchsüberlassung darf in der Regel 5 Jahre nicht übersteigen.

Als **hotelähnlich** gilt ein Betrieb, der im Rahmen eines baulichen Gesamtkonzepts kommerziell Gästen Zweitwohnungen und bedarfsgerechte touristische Einrichtungen (Sport- und Freizeitanlagen) zur Verfügung stellt. Damit verbunden sind minimale Dienstleistungen wie Reinigungen, Überwachungen und dergleichen. Es können auch weitere für Hotels typische Dienstleistungen wie Verpflegung, Raumservice und dergleichen angeboten werden.