



URNENABSTIMMUNG VOM 27. NOVEMBER 2022

BOTSCHAFT VOM GEMEINDEVORSTAND

VORLAGEN

1. FESTLEGUNG DER AUSLÄNDERQUOTEN FÜR DIE ZU ERTEILENDEN BEWILLIGUNGEN AUS GESAMTÜBERBAUUNGEN SOWIE ZULÄSSIGKEIT AUS EINZELOBJEKTEN PER 1. JANUAR 2023

Der Gemeinderat und der Gemeindevorstand beantragen, der Anpassung der Ausländerquoten für die zu erteilenden Bewilligungen aus Gesamtüberbauungen sowie Zulässigkeit aus Einzelobjekten per 1. Januar 2023 zuzustimmen.

2. BEVÖLKERUNGSSCHUTZGESETZ DER GEMEINDE SAMNAUN (KBSG)

Der Gemeinderat, der Gemeindevorstand und die Lawinenkommission beantragen, dem Bevölkerungsschutzgesetz der Gemeinde Samnaun zuzustimmen.

Die Abstimmungsunterlagen können während der Bürozeiten auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden (Montag – Freitag, 08.00 Uhr - 12.00 Uhr / Montag und Mittwoch 14.00 Uhr - 16.00 Uhr).

Für Auskünfte zu den Abstimmungsvorlagen steht Ihnen der Gemeindevorstand nach telefonischer Absprache gerne zur Verfügung.

Zusätzliche Sprechstunden des Gemeindevorstandes:

- Dienstag, 15. November 2022, 11.00 Uhr – 12.00 Uhr
- Dienstag, 22. November 2022, 15.00 Uhr – 16.00 Uhr

Briefliche Stimmabgabe

Die briefliche Stimmabgabe steht allen Stimmberechtigten offen. Bei brieflicher Abstimmung hat die Stimmberechtigte / der Stimmberechtigte sicherzustellen, dass der unterschriebene Stimmausweis mit den Abstimmungszetteln bis spätestens 12.00 Uhr des Samstages vor dem Abstimmungssonntag auf der Gemeindekanzlei eintrifft.

Die briefliche Stimmabgabe ist ungültig, wenn

- der Stimmrechtsausweis fehlt;
- der Stimmrechtsausweis nicht unterzeichnet ist;
- das Zustellkuvert verspätet eintrifft;
- das Zustellkuvert nicht verschlossen ist;
- das Zustellkuvert für die gleiche Abstimmung mehr als einen Abstimmungszettel enthält.

Der Briefumschlag gilt nicht als Stimmausweis. Der Stimmausweis ist den Abstimmungsunterlagen beigelegt.

1. FESTLEGUNG DER AUSLÄNDERQUOTEN FÜR DIE ZU ERTEILENDEN BEWILLIGUNGEN AUS GESAMTÜBERBAUUNGEN SOWIE ZULÄSSIGKEIT AUS EINZELOBJEKTEN AB DEM 1. JANUAR 2023

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, «Lex Koller») beschränkt den Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland. Es wurde im Jahr 1983 erlassen, um die «Überfremdung des einheimischen Bodens» und «den Ausverkauf der Heimat» zu verhindern. Für den Erwerb eines bewilligungspflichtigen Grundstücks bedürfen diese einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Im Kanton Graubünden ist das Grundbuchinspektorat und Handelsregister dafür zuständig. Dieses entscheidet über die Frage der Bewilligungspflicht eines Rechtsgeschäftes und die Erteilung einer Bewilligung. Eine Bewilligung kann nur aus Gründen erteilt werden, die das BewG und gegebenenfalls das kantonale Gesetz vorsehen.

Laut Art. 8 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (EGzBewG) liegt es in der Kompetenz der Gemeinden, den Erwerb von Feriengrundstücken durch Personen im Ausland für ihr Gemeindegebiet gesetzlich einzuschränken oder auszuschliessen. Die Zuständigkeit für Beschränkungen betreffend den Erwerb von Grundstücken und Zweitwohnungen durch Personen im Ausland liegt gemäss einem Verwaltungsgerichtsurteil von 2008 bei der Gemeindeversammlung.

Gemäss Art. 9 Abs. 3 BewG bestimmen die Kantone die Orte, die des Erwerbs von Ferienwohnungen oder von Wohneinheiten in Apparthotels durch Personen im Ausland bedürfen, um den Fremdenverkehr zu fördern. Mit Beschluss vom 30. September 1997 hat die Regierung des Kantons Graubünden die Gemeinde Samnaun als Fremdenverkehrsgemeinde im Sinne von Art. 9 Abs. 3 BewG bestimmt.

Wie bereits oben ausgeführt, haben die Gemeinden die Möglichkeit, den Erwerb von Feriengrundstücken durch Personen im Ausland für ihr Gemeindegebiet gesetzlich einzuschränken oder auszuschliessen. In der Gemeinde Samnaun galt bis zum 1. Januar 2004 für den

Grundstückwerb durch Personen im Ausland die Nullquote. An der Budgetversammlung im Dezember 2003 genehmigte das Stimmvolk eine Quote von 33 $\frac{1}{3}$ %. Diese Quote hatte Gültigkeit bis zum 1. Juni 2008. An der Urnenabstimmung vom 1. Juni 2008 wurde die Quote auf 20 % herabgesetzt und diese Quote gilt bis heute.

In Samnaun sind aufgrund dieses Beschlusses und der übergeordneten Gesetzgebung derzeit folgende Veräusserungen an Personen im Ausland möglich (immer im Rahmen des kantonalen Kontingents):

- 20 % für den Verkauf aus Gesamtüberbauungen
- Kein Verkauf von Einzelobjekten schweizerischer Veräusserer an Ausländer (EO)
- Verkauf von Zweithandwohnungen (ZHW, Ausländer an Ausländer)

Seit der Einführung der Zweitwohnungsgesetzgebung 2012 geht die Tendenz bei den Bündner Gemeinden in Richtung vollständige Liberalisierung der Ausländerquote und Verzicht auf kommunale Einschränkungen, welche über das kantonale und eidgenössische Recht hinausgehen. Die überwiegende Mehrheit hat diesen Schritt bereits vollzogen. Die kommunalen Beschränkungen für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland sollen nun auch in der Gemeinde Samnaun aufgehoben werden.

Die Rahmenbedingungen haben sich seit dem Erlass des BewG grundlegend verändert. Zum einen herrschte Anfang der Achtzigerjahre eine völlig andere Marktsituation. Die Nachfrage nach Immobilien durch Personen im Ausland hat stark nachgelassen. Zum anderen sind mit dem Zweitwohnungsgesetz und dem Raumplanungsgesetz zusätzliche Einschränkungen auf Bundesebene erlassen worden, welche den Bau von neuen klassischen Zweitwohnungen faktisch unterbinden. Die Gefahr der Überfremdung des einheimischen Bodens ist damit praktisch nicht mehr vorhanden. Aus heutiger Sicht bestehen kaum mehr stichhaltige Gründe für die über das kantonale Recht hinausgehenden kommunalen Einschränkungen.

Die Regierung des Kantons Graubünden hat in Ihrem Beschluss vom 17. Januar 2022 festgehalten, dass die vom Bund zugeteilten Kontingente für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland seit Jahren nicht mehr ausgeschöpft wurden. Folgerichtig hat die überwiegende Mehrheit der Fremdenverkehrsgemeinden die Beschränkung der Ausländerquote aufgehoben und auf Einschränkungen, welche über die «Lex Koller» hinausgehen, verzichtet. Samnaun gehört zu den wenigen Gemeinden, welche den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland über die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen hinaus durch Festlegung einer Quote immer noch zusätzlich einschränkt. Im Oberengadin haben die Gemeinden Celerina, La Punt, Pontresina, St. Moritz, Samedan, Silvaplana, Zuoz und S-chanf die Quote aufgehoben. Lediglich die Gemeinden Sils (0%) und Madulain (35%) schränken den Grundstückerwerb noch ein.

Auch auf kantonaler Ebene hat die grosse Mehrheit der vergleichbaren Gemeinden die Ausländerquote bereits aufgehoben, so z.B. Arosa, Breil/Brigels, Disentis/Mustér, Flims, Ilanz, Klosters, Laax, Obersaxen, Poschiavo, Scuol und Vaz/Obervaz. Mit der Festlegung der Ausländerquote auf 100% wird der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung sowie des kantonalen Kontingents uneingeschränkt zugelassen.

Für eine Aufhebung der Ausländerquote sprechen folgende Argumente:

- Der ursprüngliche Zweck der Einschränkung – die Überfremdung – ist heute kein Thema mehr. Die Ausländerquote ist daher eine unnötige, nicht mehr zeitgemässe Einschränkung.
- Ob ein Grundstück im Eigentum eines Schweizers ohne Wohnsitz oder eines Ausländers ohne Wohnsitz steht, ist aus Sicht der Gemeinde sekundär.
- Jede zusätzlich genutzte Wohnung – auch durch einen Ausländer – ist besser als eine leere Wohnung.
- Die Gemeinde sollte den Immobilienhandel nicht mit kommunalen Einschränkungen zusätzlich behindern. Auch sollte sie sich nicht gegenüber anderen Gemeinden unnötig benachteiligen

und gleich lange Spiesse im Wettbewerb zwischen den Gemeinden wahren.

- Eine Liberalisierung setzt Impulse für den Immobilienmarkt. Die Erfahrungen in anderen Gemeinden zeigen zwar, dass nicht mit einer überbordenden Nachfrage zu rechnen ist. Jede einzelne Handänderung generiert aber Wertschöpfung für die Gemeinde und für den Handel und das Gewerbe.
- Die Ausländerquote entzieht der Gemeinde mit jeder verhinderten Handänderung Steuersubstrat (Handänderungssteuern, Grundstückgewinnsteuern).
- Die Ausländerquote entzieht dem einheimischen Gewerbe Wertschöpfung (bauliche Investitionen, Sanierungen durch Bauhaupt- und Baunebengewerbe, Bezug von Dienstleistungen, Konsum vor Ort).
- Eine Liberalisierung setzt Anreize für die Erneuerung altrechtlicher Wohnungen.
- Die Zweitwohnungsproblematik ist über die Zweitwohnungsgesetzgebung abschliessend und genügend gesteuert. Dazu braucht es keine Ausländerquote.

Bewilligungsbehörde ist nach wie vor das Grundbuchinspektorat und Handelsregister, welches das Vorliegen der Gründe und die erforderlichen Nachweise gemäss kantonalem Recht prüft. Die Bewilligungserteilung seitens des Grundbuchinspektorats nach Art. 5 EGzBewG (Gesamtüberbauung) setzt nach wie vor voraus, dass im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung eine Baubewilligung vorliegt, die nicht älter als zehn Jahre ist. Beim Umbau bestehender Gesamtüberbauungen wird der Verkauf an Personen im Ausland bewilligt, wenn die Investitionen den Neuwert des bestehenden Gebäudes übersteigen. Diese Regelung setzt dem Verkauf von altrechtlichen Wohnungen an Ausländer bereits sehr enge Grenzen.

Die Kontrollmöglichkeit seitens der Gemeinde bleibt erhalten, weil die kantonale Bewilligungsbehörde eine anfechtbare Verfügung erlassen muss.

Aus den erwähnten Gründen kann die Aufhebung der kommunalen Einschränkungen für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland als sinnvoll und zweckmässig und der Zeitpunkt dafür als gegeben angesehen werden. Die Wirkung der Liberalisierung ist abschätzbar, unerwartete negative Folgen sind nicht ersichtlich. Sollte dies wider Erwarten dennoch der Fall sein, kann die Gemeindeversammlung jederzeit korrigierend einwirken und den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland wieder beschränken.

Gemeindevorstand und Gemeinderat beantragen, der Anpassung der Ausländerquoten für die zu erteilenden Bewilligungen aus Gesamtüberbauungen sowie Zulässigkeit aus Einzelobjekten per 1. Januar 2023 wie folgt zuzustimmen:

- **Quote für den Verkauf aus Gesamtüberbauungen
100% (bisher 20%)**
 - **Einzelobjekte schweizerischer Veräusserer (EO)
Ja (bisher Nein)**
 - **Zweithandwohnungen (Ausländer/in an Ausländer/in)
Ja (unverändert)**
-

2. BEVÖLKERUNGSSCHUTZGESETZ DER GEMEINDE SAMNAUN (KBSG)

Gemäss Art. 7, 11 und 15 des Gesetzes über den Bevölkerungsschutz des Kantons Graubünden vom 17. Juni 2015 (Inkraftsetzung 1. Januar 2016) sind die Gemeinden für die Vorsorge und Bewältigung von Ereignissen der besonderen und ausserordentlichen Lage auf dem Gemeindegebiet zuständig.

In der Gemeinde Samnaun regelt bisher das im Jahr 2009 eingeführte Gesetz über die Katastrophenorganisation die Vorbereitung und Durchführung von Massnahmen zum Schutze der Bevölkerung vor zerstörerischen Naturereignissen. Dieses Gesetz muss an die kantonale Gesetzgebung angepasst werden, da diese umfassender ist und sich nicht ausschliesslich auf Naturgefahren bezieht.

Das kommunale Bevölkerungsschutzgesetz bezweckt, die Bevölkerung und ihre Lebensgrundlagen in besonderen und ausserordentlichen Lagen zu schützen. Mit dem Gesetz werden auch die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Gemeinde auf diese Fälle vorbereitet ist und auf Ereignisse optimal reagieren kann.

Das Bevölkerungsschutzgesetz für die Gemeinde Samnaun sieht vor, dass der Gemeindeführungsstab aus den Mitgliedern des Gemeindevorstandes besteht. Dem Gemeindeführungsstab zugeordnet sind als Teilführungsstäbe die Lawinenkommission, der Stab Wasser/Sturz/Rutsch sowie fallweise, je nach Sachlage zusätzlich eingesetzte Organe aus den Fachbereichen Gesundheit, Elektrizität, Wasserversorgung, Polizei, Zivilschutz etc.. In Pflichtenheften werden die Führungsgrundlagen, Aufgaben und Kompetenzen der Teilführungsstäbe konkretisiert.

Gemeindeführungsstab

Der Gemeindeführungsstab nimmt alle Aufgaben des Bevölkerungsschutzes wahr, welche nicht anderen Organen übertragen sind. Zu seinen Aufgaben gehören insbesondere die Sperrung der Talstrasse sowie die Anordnung und Durchführung grossräumiger Evakuationen. Zu den weiteren Aufgaben gehören auch die Alarmierung und Information der Bevölkerung.

Lawinendienst

Im kommunalen Bevölkerungsschutzgesetz wird auch der örtliche Lawinendienst geregelt. Die Lawinenkommission besteht aus 3 bis 5 Mitgliedern. Die ihr bereits heute zugeteilten Aufgaben und Befugnisse bleiben weitgehend unverändert. Sie sorgt bei Lawinengefahr für den Schutz von Mensch und Tier sowie von Hab und Gut in den bewohnten Siedlungsgebieten der Gemeinde. Zu den weiteren Aufgaben der Lawinenkommission gehören die Beobachtung der Wetter- und Lawinengefahrensituation sowie die Beurteilung der Bedrohungslage.

Stab Wasser/Sturz/Rutsch

Der Stab Wasser/Sturz/Rutsch sorgt bei weiteren Naturgefahren für den Schutz von Mensch und Tier, sowie von Hab und Gut in den bewohnten Siedlungsgebieten der Gemeinde. Er besteht aus den lokalen Naturgefahrenberatern und kann durch weitere sachkundige Personen ergänzt werden. Für die Umsetzung von allfälligen Massnahmen stehen die Interventionskräfte der Feuerwehr und der technischen Betriebe zur Verfügung.

Teilführungsstab für weitere Gefahren

In Fällen von besonderen und ausserordentlichen Lagen kann der Gemeindevorstand weitere Teilführungsstäbe einsetzen. Dies war beispielsweise in jüngster Vergangenheit auch bei der Coronapandemie der Fall.

Sämtliche Kosten, welche mit der Vorsorge für besondere und ausserordentliche Lagen und deren Bewältigung verbunden sind, trägt grundsätzlich die Gemeinde.

Das Gesetz tritt bei Annahme durch die Stimmbevölkerung in Kraft. Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes werden die damit in Widerspruch stehenden Bestimmungen anderer Erlasse aufgehoben, namentlich das Gesetz über die Katastrophenorganisation vom 29. Juli 2009 und das Reglement für die Lawinenkommission vom 8. Dezember 2005.

Der Gemeinderat, der Gemeindevorstand und die Lawinenkommission beantragen, dem Bevölkerungsschutzgesetz der Gemeinde Samnaun zuzustimmen.

Samnaun, im Oktober 2022

