

Gesetz
der Gemeinde Samnaun
zur Förderung des Erst- und
Einschränkung des
Zweitwohnungsbaus

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

- 1 Im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung und einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung sowie mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven der Gemeinde Samnaun wird eine Erstwohnungsanteilsregelung erlassen sowie der Zweitwohnungsbau kontingentiert und mit einer Lenkungsabgabe belastet.

Art. 2 Verhältnis zum Baugesetz und Geltungsbereich

- 1 Das vorliegende Gesetz bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Samnaun. Dessen Bestimmungen finden ergänzend Anwendung, sofern und soweit Regelungen im vorliegenden Gesetz fehlen.
- 2 Das Gesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 3 Begriffe

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

Art. 4 Gegenstand der Erstwohnungsanteilsregelung, der Kontingentierung und der Lenkungsabgabe

- 1 Der Erstwohnungsanteilsregelung, der Kontingentierung und der Lenkungsabgabepflicht unterliegen grundsätzlich alle Wohnungen, welche zufolge Neubau, Wiederaufbau, Ersatzbau, Umbau und Erweiterung sowie durch Umnutzung geschaffen werden.
- 2 Nicht der Erstwohnungsanteilsregelung, der Kontingentierung und der Lenkungsabgabepflicht unterliegen nutzungspflichtige Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen.
- 3 Von der Erstwohnungsanteilsregelung, der Kontingentierung und der Lenkungsabgabepflicht befreit sind:
 - a) die Zuführung von altrechtlichen Erstwohnungen zur Zweitwohnungsnutzung;
 - b) bei Umbau und Wiederaufbau von Wohnbauten die zu Wohnzwecken genutzte BGF der bis dahin bestehenden altrechtlichen Wohnungen und der bewilligten deklarierten Zweitwohnungen;
 - c) Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen bis zu einem Drittel, max. aber 30 m² BGF.

Art. 5 Nutzungspflichtige Erstwohnungen

- 1 Die nutzungspflichtigen Erstwohnungen müssen von Ortsansässigen im Sinne der Definition im Anhang genutzt werden.
- 2 Soweit die Eigentümer/innen die nutzungspflichtigen Erstwohnungen nicht selber nutzen, sind diese 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 Bestehen hinsichtlich des Wohnsitzes Zweifel, haben die Eigentümer/innen nachzuweisen, dass die Nutzer in der Gemeinde ihren Lebensmittelpunkt bzw. Wohnsitz haben. Gelingt dieser Nachweis nicht, müssen diese nutzungspflichtigen Erstwohnungen Personen zur Verfügung gestellt werden, welche diese Voraussetzungen nachgewiesenermassen erfüllen.

Art. 6 Beschränkung der Umnutzungsmöglichkeiten von nutzungspflichtigen Erstwohnungen

- 1 Die in Erfüllung der Erstwohnungspflicht geschaffenen nutzungspflichtigen Erstwohnungen sind auf Dauer als solche zu nutzen.
- 2 Die über den Erstwohnungsanteil hinaus geschaffenen nutzungspflichtigen Erstwohnungen dürfen erst nach 10 Jahren effektiver Nutzung der Zweitwohnungsnutzung zugeführt werden. Für die dannzumalige Umnutzung bedarf es eines Gesuchs und eines entsprechenden Kontingents. Ausserdem ist die Lenkungsabgabe zu bezahlen.
- 3 Mit der Umnutzungsbewilligung wird die Nutzungspflicht aufgehoben und die Anmerkung gelöscht.
- 4 Die Regelung von Abs. 1 gilt analog für die im Rahmen der Alternativerfüllung (Art. 10) geschaffenen Räumlichkeiten.

Art. 7 Ausnahmen von der Nutzungspflicht

- 1 Bedeutet die Einhaltung der Nutzungspflicht infolge veränderter Verhältnisse eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde den Eigentümer/innen zum Selbstgebrauch die Zweitwohnungsnutzung auf eine angemessene Zeitdauer (temporär) hin gestatten.
- 2 Bei den im Rahmen der Erstwohnungsanteilsregelung ausgeschiedenen nutzungspflichtigen Erstwohnungen kann die Baubehörde die Eigentümer/innen unter den Voraussetzungen von Abs. 1 gegen Entrichtung einer Ersatzabgabe von der Nutzungspflicht definitiv befreien, wenn der Nachweis dafür erbracht wird, dass die betreffende Erstwohnung schon mindestens fünf Jahre vorschriftsgemäss genutzt worden ist.
- 3 Die Ersatzabgabe beträgt 20% des Verkehrswerts der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Wohnung. Im Hinblick auf die Ersatzabgabe können die Eigentümer/innen auch eine Neuschätzung verlangen.

- 4 Wenn die betreffende Wohnung 20 Jahre und mehr vorschriftsgemäss genutzt worden ist, kann die Baubehörde die Ersatzabgabe reduzieren oder darauf ganz verzichten.
- 5 Die Ersatzabgaben sind wie die Lenkungsabgaben zu verwenden.

Art. 8 Sonderregelung bei projektbezogenen Nutzungsplanungen

- 1 Der Gemeindegouverän ist befugt, im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen im überwiegenden öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse liegende Bauvorhaben teilweise oder ganz von der Erstwohnungsanteilsregelung und der Kontingentierung sowie der Lenkungsabgabepflicht zu befreien.
- 2 Die Möglichkeit für die Befreiung ist auf Bauvorhaben beschränkt, bei denen die deklarierten Zweitwohnungen der Querfinanzierung von Neu- und Umbauten sowie Gesamtsanierungen von Beherbergungsbetrieben (wie Hotels, Resorts, Tourismusresidenzen, Jugendherbergen, Gruppenunterkünften) sowie von neuen preisgünstigen nutzungspflichtigen Erstwohnungen dienen. Solche deklarierten Zweitwohnungen dürfen im Verhältnis zu den finanzierten Beherbergungsbetrieben bzw. nutzungspflichtigen Erstwohnungen nur in untergeordnetem Umfang, max. $\frac{1}{4}$ der betreffenden BGF, geschaffen werden.

II. ERSTWOHNUNGSANTEIL

Art. 9 Erstwohnungsanteil

- 1 Der Erstwohnungsanteil beträgt pro Grundstück und pro Überbauung mindestens 50% der für Wohnzwecke im Sinne von Art. 4 Abs. 1 bestimmten BGF. Die damit verbundene Nutzungspflicht ist real zu erfüllen. Wohnbauten mit lediglich einer Wohneinheit unterliegen als ganze der Nutzungspflicht.
- 2 Werden auf einem Grundstück mehrere Bauten erstellt, kann die Nutzungspflicht in einer oder in einzelnen Bauten erfüllt werden. Die betreffenden nutzungspflichtigen Erstwohnungen müssen vor den deklarierten Zweitwohnungen oder spätestens gleichzeitig mit diesen erstellt werden.
- 3 In der gleichen Zone befindliche unmittelbar aneinander grenzende oder lediglich durch Strassen, Bäche und Bahnen getrennte Grundstücke können bei Neubauten zur Errechnung des Erstwohnungsanteils zusammengefasst und die vorgeschriebenen Minimalanteile, bezogen auf alle betroffenen Grundstücke, auch nur auf einem Grundstück realisiert werden.
- 4 Vorbehalten bleibt die Verlegung oder Zusammenfassung von Erstwohnungsanteilen im Rahmen von Quartierplanungen.

Art. 10 alternative Erfüllung der Erstwohnungsverpflichtung

- 1 Die Erstwohnungspflicht kann auch erfüllt werden, indem die dem Erstwohnungsanteil entsprechende BGF hotelmässig oder als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen genutzt werden. Die Vorschriften für nutzungspflichtige Erstwohnungen gelten analog (Sicherung der Nutzungspflicht).
- 2 Die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehenden hotelmässig genutzten Flächen dürfen nicht für die alternative Erfüllung gemäss Abs. 1 in Anspruch genommen werden.

III. KONTINGENTSREGELUNG

Art. 11 Jahreskontingent der Gemeinde

- 1 Das für den Bau von deklarierten Zweitwohnungen zur Verfügung stehende Jahreskontingent der Gemeinde beträgt 600 m² BGF pro Jahr.
- 2 Das Jahreskontingent wird in folgende Kategorien aufgeteilt:

a) 400 m² BGF für Grossbauprojekte;

b) 200 m² BGF für Kleinbauprojekte.

Die Baubehörde weicht von den Aufteilungen gemäss Abs. 2 ab und nimmt andere Zuweisungen vor, wenn bis zum 1. Oktober die Kontingente der einen Kategorie noch nicht beansprucht sind.

- 3 Bis Ende Jahr definitiv nicht beanspruchte Jahreskontingente der Gemeinde verfallen und werden nicht auf die Folgejahre übertragen.

Art. 12 Jahreskontingent pro Bauherrschaft

- 1 Das Jahreskontingent pro Bauherrschaft beträgt max. 300 m² BGF für Grossbauprojekte und 200 m² BGF für Kleinbauprojekte.
- 2 Eine Bauherrschaft hat keinen Anspruch darauf, in Folge (hintereinander) mehr als insgesamt drei Jahreskontingente zugeteilt zu erhalten.

Art. 13 Anpassung der Kontingente

- 1 Im Bedarfsfall ist der Gemeinderat befugt, in eigener Kompetenz das Jahreskontingent der Gemeinde von 600 m² BGF um max. 20% erhöhen oder reduzieren. Die Jahreskontingente pro Bauherrschaft sind entsprechend anzupassen.
- 2 Weitergehende Anpassungen bedürfen der Genehmigung durch den Gemeindegouverän und die Regierung.

- 3 Die Jahreskontingente sind in jedem Fall alle vier Jahre zu überprüfen und nötigenfalls im Rahmen von Abs. 1 anzupassen.

IV. LENKUNGSABGABEN

Art. 14 Einführung einer Lenkungsabgabe auf altrechtliche Erstwohnungen

- 1 Wenn es die Verhältnisse erfordern, insbesondere wenn nicht mehr ausreichend Wohnraum für Ortsansässige zur Verfügung steht, ist der Gemeindegouverän befugt, auch die Zuführung von altrechtlichen Erstwohnungen zur Zweitwohnungsnutzung der Lenkungsabgabepflicht zu unterstellen. Er kann auch andere weitergehende Massnahmen treffen, wenn diese sich zur Erreichung des angestrebten Ziels als geeignet erweisen.

Art. 15 Lenkungsabgaben

- 1 Die Lenkungsabgabe beträgt Fr. 700.-- pro m² BGF.
- 2 Der Gemeindegouverän kann die Lenkungsabgabe von Fr. 700.-- um max. 1/3 reduzieren oder erhöhen.

Art. 16 Veranlagung Lenkungsabgabe

- 1 Die Lenkungsabgabe wird im Rahmen der Baubewilligung veranlagt. Für die Bemessung der Lenkungsabgabe massgebend ist der im Zeitpunkt der Baueingabe geltende Ansatz.
- 2 Schuldner/innen der Lenkungsabgabe sind die Eigentümer/innen der betreffenden Grundstücke im Zeitpunkt des Baugesuchs. Die Baugesuchsteller/innen haften für die Bezahlung der Lenkungsabgabe solidarisch.
- 3 Wo die Bauherrschaften nicht Eigentümer/innen des Grundstückes sind, ist die Veranlagungsverfügung auch diesen zu eröffnen.
- 4 Die Lenkungsabgabe ist 10 Tage vor Baubeginn zu bezahlen. Vor der Bezahlung der Lenkungsabgabe darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- 5 Die Bauherrschaft hat nachzuweisen, dass sie vor Baubeginn die Lenkungsabgabe bezahlt hat.

Art. 17 Veranlagung Lenkungsabgabe bei Umnutzungen

- 1 Wird nachträglich die Umnutzung von nutzungspflichtigen Erstwohnungen in deklarierte Zweitwohnungen bewilligt (Art. 6 Abs. 2), dann sind die Lenkungsabgaben nachzubezahlen. Schuldner/innen sind in diesem Falle die Eigentümer/innen im Zeitpunkt des erwähn-

ten Vorgangs. Diese Nachzahlungspflicht ist als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung auf dem betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken.

Art. 18 Verwendung der Lenkungsabgabe

- 1 Die Gemeinde verwendet die Lenkungsabgaben zur Förderung des Erstwohnungsbaus bzw. Erstwohnungserwerbs und der Hotellerie sowie für die touristischen Infrastrukturanlagen. Über die Verwendung dieser Mittel entscheidet der Gemeinderat auf dem Verfügungsweg. Auf Zuweisung dieser Mittel besteht kein Anspruch.
- 2 Die Gemeinde führt über die aus der Lenkungsabgabe generierten Mittel separat Rechnung.

V. VERFAHREN

Art. 19 Baugesuche mit Wohnnutzungen

- 1 Soweit eine Wohnnutzung vorgesehen ist, hat die Bauherrschaft im Baugesuch und in den Baugesuchsplänen die nutzungspflichtigen Erstwohnungen, die touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen und die deklarierten Zweitwohnungen sowie die beanspruchten Kontingente mit Berechnung der entsprechenden BGF anzugeben.
- 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 das Kontingent für die betreffenden deklarierten Zweitwohnungen nicht aus, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den Gemeindepräsidenten oder seinen Stellvertreter im Beisein der Bauherrschaft.
- 3 Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder Verletzung gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Eingang des überarbeiteten Gesuches massgebend.
- 4 Gesuche für Bauvorhaben, welche offensichtlich nicht bewilligungsfähig sind oder deren Realisierung innert der Frist gemäss Art. 23 als ausgeschlossen erscheint (Gesuche auf Vorrat), bleiben bei der Kontingentszuweisung unberücksichtigt. Bestehen bezüglich des rechtzeitigen Baubeginns Zweifel, kann die Baubehörde Sicherstellungen verlangen, welche bei Nichteinhaltung der Frist der Gemeinde verfallen.
- 5 Die Freigabe der beanspruchten Kontingente erfolgt in der Regel im Rahmen der Baubewilligung, bei Projekten, welche Kontingente über die 4-jährige Zeitspanne hinaus beanspruchen (vgl. Art. 13 Abs. 3), erst wenn die Kontingente für die folgende Periode bestimmt sind.

Art. 20 Baubewilligungspflicht von Umnutzungen

- 1 Alle Umnutzungen sind bewilligungspflichtig.

Art. 21 Sicherung der Nutzungspflicht

- 1 Die Baubehörde bezeichnet in der Baubewilligung die deklarierten Zweitwohnungen und legt darin mittels Auflagen die Nutzungspflicht der Erstwohnungen und der touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen fest.
- 2 Für die Sicherung der touristisch genutzten Zweitwohnungen hat die Bauherrschaft der Baubehörde zunächst bis zum Nutzungsbeginn und sodann bei jedem Wechsel der Organisation die Bewirtschaftungsverträge vorzulegen. Bei der touristischen Bewirtschaftung in eigener Regie haben die Eigentümer/innen periodisch Bericht zu erstatten. Diese Verpflichtung ist als Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen.
- 3 Nach Rechtskraft der entsprechenden Auflagen lässt die Baubehörde auf Kosten der Baugesuchsteller/innen die auf den betreffenden Grundstücken lastenden Nutzungspflichten als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken.
- 4 Wird am Grundstück Stockwerkeigentum begründet, haben die Grundeigentümer/innen die Gemeinde sofort darüber in Kenntnis zu setzen. Die Baubehörde verlegt im Rahmen neuer Verfügungen die Nutzungspflichten von der Stammparzelle auf die betreffenden Stockwerkeinheiten und veranlasst gleichzeitig eine entsprechende Änderung der Anmerkung. Diese Befugnis steht der Baubehörde auch dann zu, wenn diese auf andere Art von der Stockwerkeigentumsbegründung erfährt. Die mit der Verlegung verbundenen Kosten gehen zulasten der Grundeigentümer/innen im Zeitpunkt der Stockwerkeigentumsbegründung.

Art. 22 Zurückstellen der Baufreigabe

- 1 Reicht das Jahreskontingent für eine Überbauung nicht aus oder benötigt eine Bauherrschaft mehr als die ihr zustehende Quote, erfolgt die Baufreigabe sowohl für die nutzungspflichtigen Erstwohnungen wie für die deklarierten Zweitwohnungen erst für den Zeitpunkt, in dem die Bauherrschaft zusammen mit den Quoten der darauffolgenden Jahre über das beanspruchte Kontingent verfügt. Die Baubehörde kann im Falle von Art. 9 Abs. 2 und 3 die vorgängige Erstellung der separierten nutzungspflichtigen Erstwohnungen bewilligen.
- 2 Vorbezüge auf künftige Quoten sind unter dem Vorbehalt von Art. 24 Abs. 2 unzulässig.
- 3 Bei einer Zurückstellung beginnt die Frist für die Bauausführung (Art. 91 Abs. 2 KRG) erst ab Baufreigabe anzulaufen. Falls zwischen Baubewilligungserteilung und dem Termin der (aufgeschobenen) Baufreigabe mehr als ein Jahr liegt, dürfen Baubewilligungen nur unter dem Vorbehalt erteilt werden, dass bis zur Baufreigabe keine verschärften Vorschriften

bezüglich Gebäudeabmessungen, Nutzungsmass, Sicherheitspolizei, Energieeinsparungen und Lärmschutz in Kraft treten.

- 4 Falls verschärfte Vorschriften im Sinne von Abs. 3 in Kraft treten, setzt die Baubehörde der Bauherrschaft Frist zur Einreichung eines Gesuchs für eine entsprechende Projektanpassung. Diese Fristansetzung wird mit der Androhung verbunden, dass Baubewilligung und Kontingent bei Ausbleiben eines Projektanpassungsgesuchs verfallen.

Art. 23 Verfall der Kontingente

- 1 Wird ein rechtskräftig bewilligtes, der Kontingentierung unterliegendes Bauvorhaben nicht innerhalb eines Jahres seit möglichem Baubeginn oder lediglich pro forma in Angriff genommen, verfällt das Kontingent für die betreffende Bauherrschaft.
- 2 Vom so freiwerdenden Kontingent werden je 200 m² BGF den nächstfolgenden Bauherrschaften (in der Reihenfolge der Baufreigaben) zugewiesen. Ein verbleibender Rest wird unter diese aufgeteilt. Die nachfolgenden Bauherrschaften können die Zuweisung verfallener Kontingente auch ablehnen.
- 3 Verfall und Zuweisung an die nächstfolgenden Bauherrschaften werden in anfechtbaren Verfügungen der Baubehörde festgestellt.

Art. 24 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 200 m² BGF aus dem Folgejahr gestatten.
- 3 Der Bauherrschaft ist Gelegenheit zur Unterbreitung von Etappierungsvorschlägen zu geben.

Art. 25 Projektänderungen

- 1 Bei Projektänderungen ist der Eingang des Projektänderungsgesuchs für die Kontingentszuteilung massgebend.
- 2 Jede Projektänderung führt grundsätzlich zu einer Neueinreichung.
- 3 Von diesem Grundsatz kann die Baubehörde abweichen, wenn die Projektänderung geringfügiger Natur und nicht kontingentsrelevant ist und ausserdem dort, wo zwischen der Baubewilligungserteilung der Baufreigabe eine längere Zeitspanne liegt und das abgeänderte Projekt in qualitativer und quantitativer Hinsicht dem Bewilligten entspricht.

Art. 26 Übertragbarkeit von Kontingenten

- 1 Die Kontingente können von einer Bauherrschaft nur mit dem betreffenden Grundstück und dem bewilligten Bauprojekt zusammen auf Dritte übertragen werden.
- 2 Durch solche Übertragungen dürfen die Kontingentsbeschränkungen pro Bauherrschaft nicht umgangen werden.

Art. 27 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.
- 4 Ist eine Person rechtlich oder wirtschaftlich an der Bauherrschaft beteiligt, gilt das betreffende Kontingent auch als dieser Person zugewiesen.

Art. 28 Umgehungstatbestände

- 1 Dispositionen, welche im Ergebnis zu einer Umgehung der Erstwohnungsanteilsregelung und der Kontingentierung führen, wie unmotivierte Aufteilung der Bauherrschaft, Grundstücke oder Überbauungen, bleiben unberücksichtigt.
- 2 Bei rechtswidrigen Zuständen und bei Erschleichung von Kontingenten wird ein Wiederherstellungs- und/oder Bussverfahren in die Wege geleitet. Ausserdem können die verantwortlichen Personen von zukünftigen Kontingentsbezügen ausgeschlossen werden.

Art. 29 Übersicht über die verfügbaren Kontingente

- 1 Die Baubehörde führt laufend eine aktuelle Übersicht über die nachgesuchten und freigegebenen Kontingente.
- 2 Diese Übersicht steht jedermann zur Einsicht offen.

Art. 30 Zeitlicher Anwendungsbereich

- 1 Das Gesetz findet auf alle Baugesuche Anwendung, welche bis zu seinem Inkrafttreten noch nicht bewilligt worden sind. Das Gesetz gilt des weitern für die vorgängig bewilligten Wohnbauprojekte, für welche die Eigentümer/innen im Lichte der Planungszone die Erklärung abgegeben haben, sich der neuen Regelung zu unterziehen.

Art. 31 Ausführungsverordnung

1 Der Gemeinderat erlässt zu diesem Gesetz eine Ausführungsverordnung, insbesondere hinsichtlich touristisch bewirtschafteter Zweitwohnungen sowie bezüglich Verwendung der Lenkungs- und Ersatzabgaben.

Art. 32 Inkrafttreten

1 Das vorliegende Gesetz tritt mit der Verabschiedung durch den Gemeindegemeinderat und die Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Beschlossen durch die Volksabstimmung vom 13. Juni 2010.



Hans Kleinstein,
Gemeindepräsident

Arno Jäger,
Vizepräsident

Ludwig Jenal,
Vorstandmitglied

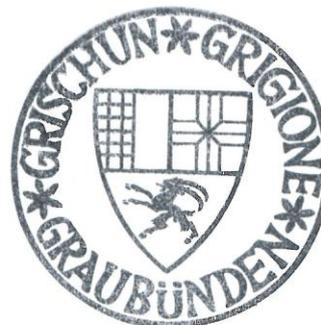
Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 17.5.2011, RB 462.

Namens der Regierung

Der Präsident:
Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen



Anhang

1. Baubewilligung und Baufreigabe

- 1 Als Baubewilligung gilt eine Verfügung der Baubehörde, in der festgestellt wird, dass ein Bauvorhaben mit den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bau- und Planungsvorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts übereinstimmt und unter Vorbehalt anders lautenden Anordnungen ausgeführt werden darf.
- 2 Als Baufreigabe gilt eine Verfügung der Baubehörde, in der bestimmt wird, zu welchem Zeitpunkt die kontingentsrechtlichen Voraussetzungen für die Bauausführung der im Bauprojekt vorgesehenen deklarierten Zweitwohnungen vorliegen.

2. Nutzer von Wohnungen und Beherbergungsbetrieben

- 1 Ortsansässige sind Personen, welche in der Gemeinde Samnaun ihren Lebensmittelpunkt und damit zivilrechtlichen Wohnsitz in Sinne von Art. 23 ZGB haben. Dieser Lebensmittelpunkt bestimmt sich nach der Gesamtheit der objektiven äusseren Umstände, aus denen sich die konkreten Lebensinteressen der betreffenden Person erkennen lassen. Nicht entscheidend sind hiefür die Anmeldung mit Hinterlegung der Schriften, die Niederlassungsbewilligung gemäss Bundesgesetz über die Ausländerinnen und Ausländer sowie die Erwerbsbewilligungen gemäss Gesetz über den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland.
- 2 Den Ortsansässigen gleichgestellt sind Personen, die sich zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken vorübergehend in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen.
- 3 Als Gäste gelten natürliche Personen, welche in einem Beherbergungsbetrieb übernachten und in der betreffenden Gemeinde keinen Wohnsitz haben.

3. Wohnungsarten

- 1 Als Wohnungen gelten Raumeinheiten in Gebäuden, welche der Wohnnutzung dienen. Auch Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit gelten als Wohnung.
- 2 Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, welche effektiv von Ortsansässigen genutzt werden.
- 3 Als nutzungspflichtige Erstwohnungen gelten Wohnungen (Einfamilienhäuser sowie einzelne Wohnungen in Mehrfamilienhäusern), welche aufgrund einer Baubewilligungsaufgabe von Ortsansässigen genutzt werden müssen.
- 4 Als Zweitwohnungen gelten Wohnungen, welche effektiv von Nichtortsansässigen genutzt werden.
- 5 Als deklarierte Zweitwohnungen gelten Wohnungen, welche nach der im Hinblick auf dieses Gesetz verfügten Planungszone (12.11.2008) als solche Wohnungen bewilligt worden

sind und uneingeschränkt von Nichtortsansässige genutzt werden dürfen.

- 6 Als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen gelten Wohnungen, welche ausschliesslich und auf Dauer Samnaun Tourismus oder einer Nachfolgeorganisation zur gewerbmässigen touristischen Nutzung (Parahotellerie/Ferienwohnungen) zur Verfügung gestellt werden. Die Überlassung kann auch an eine andere kommerzielle Vertriebsorganisation erfolgen, wenn die touristische Bewirtschaftung mit freier Buchbarkeit der betreffenden Wohnungen als gesichert erscheint. Unter den gleichen Voraussetzungen kann die touristische Bewirtschaftung auch in eigener Regie erfolgen.

Die Belegung der touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen hat rotierend nach den in der Hotellerie üblichen Zeitspannen zu erfolgen. Den Gästen langfristig zur Nutzung überlassene Wohnungen gelten nicht als bewirtschaftet.

In jedem Fall sind die Eigentümer/innen für die touristische Bewirtschaftung im oben erwähnten Sinne beweispflichtig.

- 7 Als altrechtliche Wohnungen gelten die mit keiner Erstwohnungspflicht belasteten Wohnungen, welche aufgrund des Baugesetzes 1984/1985 oder aufgrund älterer Erlasse bewilligt bzw. vor diesem Zeitpunkt rechtmässig erstellt worden sind. Nicht als altrechtliche Wohnungen gelten nutzungspflichtige Erstwohnungen und deklarierte Zweitwohnungen, welche gestützt auf die im Hinblick auf dieses Gesetz erlassene Planungszone bewilligt worden sind.

- 8 Als altrechtliche Erstwohnungen gelten die altrechtlichen Wohnungen, welche im Zeitpunkt des Planungzonenerlasses (12.11.2008) durch Ortsansässige genutzt worden sind.

- 9 Als altrechtliche Zweitwohnungen gelten die altrechtlichen Wohnungen, welche im Zeitpunkt des Planungzonenerlasses (12.11.2008) durch Nichtortsansässige genutzt worden sind.

4. Projektarten

- 1 Als Grossbauprojekte gelten Bauvorhaben, welche insgesamt (Erst- und Zweitwohnungen) 800 m² BGF oder mehr vorsehen, als Kleinbauprojekt solche mit weniger als 800 m² BGF.

5. Relevante bauliche Massnahmen und Umnutzungen

- 1 Als Neubau gilt die Erstellung eines Gebäudes auf unüberbautem Grund.
- 2 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.
- 3 Als Ersatzbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes ausserhalb des bestehenden Grundrisses bzw. der bestehenden Gebäudehülle auf demselben Grundstück.

- 4 Als Erweiterung gilt jede Vergrößerung eines bestehenden Gebäudes ausserhalb der Gebäudehülle.
- 5 Als Umbau gilt jede über den Unterhalt und die Erneuerung hinausgehende bauliche Veränderung innerhalb eines Gebäudes.
- 6 Als Umnutzung gilt jede Zuführung der Bestandteil von Dienstleistungsbetrieben, gewerblichen oder gastgewerblichen Betrieben bildenden Räumlichkeiten zu Wohnzwecken. Als Umnutzung gilt auch die Zuführung von nutzungspflichtigen Erstwohnungen und von touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen zur Zweitwohnungsnutzung.
- 7 Als Projektänderungen gelten alle Änderungen an Projekten, unbesehen davon, ob sie vor oder nach der Baubewilligung erfolgen.

6. Hotel

- 1 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.