



URNENABSTIMMUNG VOM 28. NOVEMBER 2021

BOTSCHAFT VOM GEMEINDEVORSTAND

VORLAGE

1. GESETZ DER GEMEINDE SAMNAUN ÜBER ZWEITWOHNUNGEN (KOMMUNALES ZWEITWOHNUNGSGESETZ)

Der Gemeinderat und der Gemeindevorstand beantragen, dem Gesetz der Gemeinde Samnaun über Zweitwohnungen (Kommunales Zweitwohnungsgesetz) 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:

- Mittwoch, 17. November 2021, 09.00 Uhr – 10.00 Uhr
- Mittwoch, 24. November 2021, 11.00 Uhr – 12.00 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. GESETZ DER GEMEINDE SAMNAUN ÜBER ZWEITWOHNUNGEN (KOMMUNALES ZWEITWOHNUNGSGESETZ)

Im Zuge der letzten Ortsplanung der Gemeinde Samnaun wurde auch das Baugesetz überarbeitet und in diesem Zusammenhang sah sich die Gemeindebehörde unter anderem auch mit der Problematik des Zweitwohnungsbaus konfrontiert.

Am 13. Juni 2010 hat die Gemeinde Samnaun aufgrund aufkommender Zweitwohnungsproblematik in einer Volksabstimmung vorbeugend das kommunale Gesetz zur Förderung der Erst- und Einschränkung der Zweitwohnungen verabschiedet. Gemeindevorstand und Gemeinderat waren damals der Auffassung, dass das Gesetz auf die Bedürfnisse der Gemeinde Samnaun zugeschnitten sei und den Zweitwohnungsbau einschränke, ohne das Bauen jedoch unverhältnismässig zu erschweren. Man wollte damit einem raschen Verbrauch der knappen Baulandreserven und einer Steigerung der Bodenpreise entgegenwirken und verhindern, dass die Hotellerie bzw. das traditionelle Gastgewerbe verdrängt würde. Zudem sollte das Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Einheimische nicht weiter verknappert werden.

Im Jahr 2012 wurde von der Schweizer Stimmbevölkerung die Zweitwohnungsinitiative angenommen (Inkrafttreten auf den 1. Januar 2013 mit der Verordnung über Zweitwohnungen) und damit war das kommunale Gesetz der Gemeinde Samnaun überholt und kam praktisch nicht mehr zur Anwendung. In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % war damit der Bau von Zweitwohnungen ohne massive Einschränkungen nicht mehr möglich. Auch Samnaun fiel unter diese Bestimmung, weil Ferienwohnungen ebenfalls als Zweitwohnungen gelten. Mit Annahme der Zweitwohnungsinitiative war somit ab diesem Zeitpunkt nur noch der Bau von Erstwohnungen oder touristisch bewirtschafteten Wohnungen und von strukturierten Beherbergungsbetrieben möglich.

Während den Jahren 2008 bis 2012 wurden rund 40 Wohnungen gebaut, welche als Erstwohnungen oder als touristisch bewirtschaftete Wohnungen eingetragen wurden.

Gemäss dem kommunalen Gesetz dürfen die über den Erstwohnungsanteil (50 %) hinaus geschaffenen nutzungspflichtigen Erstwohnungen nach 10 Jahren effektiver Nutzung der Zweitwohnungsnutzung zugeführt werden. Für diese Umnutzung bedarf es eines Gesuchs und eines entsprechenden Kontingents. Ausserdem ist die Lenkungsabgabe zu bezahlen.

Der Verkauf von altrechtlichen Wohnungen, somit von Wohnungen, welche bis zum 11. November 2008 bestanden haben, ist nach dem heutigen Zweitwohnungsgesetz unbeschränkt möglich. Altrechtliche Wohnungen dürfen im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden. Altrechtliche Wohnungen dürfen innerhalb der Bauzonen zudem um maximal 30 % der am 11. November 2008 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.

Baubewilligungen werden jeweils aufgrund des kommunalen bzw. eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes erteilt. Wie bereits ausgeführt, sind vom heutigen Gesetz der Gemeinde Samnaun zur Förderung der Erst- und Einschränkung der Zweitwohnungen rund 40 Wohnungen betroffen, welche in den Jahren 2008 bis 2012 erstellt wurden. Die Gemeinde Samnaun muss im Rahmen der vorgesehenen Gesetzesrevision nun unter anderem entscheiden, wie mit diesen Wohnungen verfahren wird. Alle späteren Baugesuche unterliegen dem neuen Zweitwohnungsgesetz des Bundes und es ist nur ein minimaler Spielraum vorhanden.

Gemeindevorstand und Gemeinderat haben sich an mehreren Sitzungen intensiv mit dem kommunalen Zweitwohnungsgesetz befasst. Mit dem Gesetz sollen insbesondere folgende Punkte geklärt werden:

- Was passiert mit den Wohnungen, welche in den Jahren 2008 – 2012 gebaut und als Erstwohnungen eingetragen wurden? Nach wie vielen Jahren kann die im Grundbuch eingetragene Einschränkung aufgehoben werden?

- Wie werden die Lenkungsabgaben verwendet?
- Regelung des Punktes "Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben"

Gemeindevorstand und Gemeinderat sind der Auffassung, dass die Erstwohnungspflicht erst nach 15 Jahren (bisher 10 Jahren) aufgehoben werden soll und die Erstwohnungen nach Ablauf dieser Frist in Zweitwohnungen umgewandelt werden können. Bei der Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen wird die Bezahlung von Lenkungsabgaben fällig.

Die Lenkungsabgabe soll unverändert CHF 700.00 pro m² Bruttogeschossfläche betragen. Sie soll ausschliesslich für touristische Infrastrukturanlagen verwendet werden.

Das eidgenössische Zweitwohnungsgesetz erlaubt strukturierten Beherbergungsbetrieben, welche am 11. März 2012 schon bestanden haben, unter bestimmten Voraussetzungen die Umnutzung von maximal 50 % der Hauptnutzfläche zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung. Verschiedene Tourismusgemeinden im Kanton, vor allem im Oberengadin, haben die bundesrechtliche Regelung verschärft und die Möglichkeit der Umnutzung ganz eliminiert. Der vorliegende Gesetzesentwurf sieht nun in Art. 10 eine Art Zwischenlösung vor, indem eine Umnutzung zu 50 % der Hauptnutzfläche zwar möglich ist, der durch den allfälligen Verkauf von Wohnungen erzielte Gewinn aber im beschriebenen Sinne reinvestiert werden muss.

Auf kommunaler Ebene bestehen folgende Möglichkeiten:

- In der kommunalen Gesetzgebung wird das Bundesrecht übernommen
- Das Bundesrecht wird verschärft und es wird keine Umnutzung in Zweitwohnungen vorgesehen
- Es wird grundsätzlich eine Umnutzung ermöglicht. Der aus der Umnutzung der Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen und den damit verbundenen Massnahmen wie Verkauf, Vermietung und dergleichen erzielte Gewinn muss vollumfänglich

in einen bestehenden oder neuen strukturierten Beherbergungsbetrieb investiert oder in den Bau von Erstwohnungen bzw. die Erstellung von Räumen für Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe investiert werden.

Bei der ersten Möglichkeit geht es um den Umbau von strukturierten, am 11. März 2012 bereits bestandenen Beherbergungsbetrieben, welche unter gewissen Voraussetzungen (Art. 8 Abs. 4 ZWG) zu 50 % in Zweitwohnungen umgenutzt werden können. Verschiedene Gemeinden haben sich dazu entschieden, es bei dieser bundesrechtlichen Lösung zu belassen. Die zweite Möglichkeit, welche eine Verschärfung der bundesrechtlichen Regelung darstellt, haben verschiedene Bündner Tourismusgemeinden gewählt, und zwar im Wesentlichen mit dem Ziel, der Auflösung von Hotelbetrieben von Anfang an den Riegel zu schieben. Das vom Gesetz verlangte Gutachten ist vom Bauherrn beizubringen. Die dritte Lösung stellt eine Zwischenlösung dar. Diese ist von der Gemeinde Davos im kommunalen Zweitwohnungsgesetz realisiert worden. Gemeinderat und Gemeindevorstand haben sich für die von der Gemeinde Davos gewählten Variante entschieden.

Nachfolgend die Abstimmungsfassung des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes:

**GESETZ ÜBER ZWEITWOHNUNGEN
DER GEMEINDE SAMNAUN
(kommunales Zweitwohnungsgesetz)**

IV. ALLGEMEINES

Art. 1 – Zweck

¹Der vorliegende Erlass bezweckt eine Anpassung des bestehenden Gesetzes der Gemeinde Samnaun zur Förderung des Erstwohnungsbaus und zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus vom 17. Mai 2011 an das per 1. Januar 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG) und die dazugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZWV).

²Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Gemeinde ausserdem von den ihr in der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes (ZWG und ZWV) eingeräumten Kompetenzen Gebrauch.

Art. 2 – Verhältnis zum Baugesetz

¹Der vorliegende Erlass bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Samnaun (BauG).

²Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt ist, finden die Bestimmungen der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes (ZWG und ZWV) ergänzend Anwendung.

Art. 3 – Begriffe

¹Soweit im vorliegenden Erlass nichts anders festgelegt ist, gelten die Begriffe der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes (ZWG und ZWV).

²Als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen gelten Wohnungen, welche keine Nutzungsbeschränkung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a und b ZWG aufweisen.

³Als bestehende Erstwohnungen gelten Wohnungen, die im Rahmen einer kommunalen Baubewilligung gestützt auf das am 17. Mai 2011

(bzw. Planungszone seit 12. November 2008) in Kraft getretene Gesetz der Gemeinde Samnau zur Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus einer Erstwohnungspflicht unterstellt worden und als solche im Grundbuch angemerkt sind.

II. ANPASSUNG DER BESTEHENDEN KOMMUNALEN REGELUNG

Art. 4 – Erstwohnungspflicht auf bestehenden Erstwohnungen

Die bestehenden Erstwohnungen sind nach Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses als Erstwohnungen im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZWG oder als Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen im Sinne von Art. 2 Abs. 3 ZWG zu nutzen. Es besteht unter dem Vorbehalt einer Sistierung eine Nutzungspflicht.

Art. 5 – Sistierung der Erstwohnungspflicht

¹Die Baubehörde sistiert auf Gesuch der Eigentümerin oder des Eigentümers die Erstwohnungspflicht auf bestehenden Wohnungen, sofern die Voraussetzungen von Art. 14 ZWG erfüllt sind. Die Verfahrensbestimmungen von Art. 14 ZWG sowie Art. 8 und 9 ZWV gelten sinngemäss.

²Stirbt der Eigentümer oder die Eigentümerin einer von ihm bzw. ihr bewohnten bestehenden Erstwohnung, so sind die direkten Nachkommen und deren im gleichen Haushalt lebende Angehörige berechtigt, diese Wohnung als Zweitwohnung zu nutzen. Diese Berechtigung gilt für die erwähnten Rechtsnachfolger der Nachkommen bzw. der erwähnten Angehörigen nicht.

³Über die Berechtigung für die Zweitwohnungsnutzung gemäss Abs. 2 wird im Rahmen eines Meldeverfahrens entschieden.

Art. 6 – Aufhebung der Erstwohnungspflicht

¹Die Eigentümer/innen von bestehenden Erstwohnungen können im Rahmen eines Meldeverfahrens die Aufhebung der Erstwohnungspflicht beantragen, wenn sie nachweisen, dass die betreffende Erstwohnung 15 Jahre vorschriftsgemäss genutzt worden ist.

²Diese Regelung gilt auch für jene Räumlichkeiten, welche im Sinne einer alternativen Erfüllung der Erstwohnungspflicht (Art. 10 des bisherigen Gesetzes zur Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus) hotelmässig oder als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnung genutzt worden sind.

³Bei einer Umnutzung von bestehenden Erstwohnungen in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen ist eine Lenkungsabgabe zu bezahlen.

⁴Sind die Voraussetzungen für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht erfüllt und allfällige geschuldete Lenkungsabgaben bezahlt, verfügt die Baubehörde die Aufhebung der Erstwohnungspflicht und veranlasst beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung.

Art. 7 – Lenkungsabgaben

¹Die Lenkungsabgabe beträgt CHF 700.00 / m² BGF. Sie wird im Rahmen der Umnutzungsbewilligung veranlagt.

²Schuldner/innen der Lenkungsabgabe sind die Eigentümer/innen der betreffenden Grundstücke im Zeitpunkt des Umnutzungsgesuchs. Die Gesuchsteller/innen haften für die Bezahlung der Lenkungsabgabe solidarisch.

³Wo die Gesuchsteller/innen nicht Eigentümer/innen des Grundstückes sind, ist die Veranlagungsverfügung auch diesen zu eröffnen.

⁴Die Lenkungsabgabe ist innert 30 Tagen seit Rechtskraft der Veranlagungsverfügung zu bezahlen.

⁵Vor Bezahlung der Lenkungsabgabe darf die Erstwohnungspflicht nicht aufgehoben und die Anmerkung nicht gelöscht werden.

Art. 8 – Verwendung der Lenkungsabgaben

¹Die Gemeinde verwendet die Lenkungsabgaben zur Förderung der touristischen Infrastrukturanlagen. Über die Verwendung dieser Mittel entscheidet der Gemeinderat (Parlament).

²Die Gemeinde führt über die aus den Lenkungsabgaben generierten Mittel separat Rechnung.

Art. 9 – Missachtung der Erstwohnungspflicht

Bei Missachtung der Vorschriften der Erstwohnungspflicht finden die Vorschriften über die Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe nach Art. 93 bis 95 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) Anwendung.

III. ERGÄNZENDE REGELUNG ZUM ZWEITWOHNUNGSGESETZ

Art. 10 – Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

¹Die nach Art. 8 Abs. 1 und 3 ZWG zulässigen Querfinanzierungsmöglichkeiten von strukturierten Beherbergungsbetrieben (20% bei Verkauf und 33% bei Vermietung) durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen werden nicht eingeschränkt.

²In Abweichung von Art. 8 Abs. 4 ZWG (Umnutzung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bis 50%) ist eine Umnutzung der am 11. März 2012 schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig. Vorbehalten bleibt Abs. 3.

³Die Baubehörde kann unter Beachtung von Art. 8 Abs. 4 ZWG im Umfang von bis 50% der Hauptnutzfläche Umnutzungen von strukturierten Beherbergungsbetrieben in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bewilligen, sofern durch ein von einer anerkannten und unabhängigen Stelle verfasstes Gutachten im Sinne von Art. 8 Abs. 5 ZWG nachgewiesen wird:

1. dass aus der Umnutzung der Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen und den damit verbundenen Massnahmen wie Verkauf, Vermietung und dergleichen ein Ertrag bzw. Gewinn resultiert und

2. dass dieser Ertrag bzw. Gewinn

entweder

- a. vollumfänglich in einen bestehenden oder neuen strukturierten Beherbergungsbetrieb investiert wird und dieser strukturierte Beherbergungsbetrieb für das touristische Angebot der Gemeinde relevant ist und dieser Ertrag bzw. Gewinn wesentlich zur langfristigen wirtschaftlichen Führung des strukturierten Beherbergungsbetriebs beiträgt

oder

- b. vollumfänglich in den Bau von Erstwohnungen oder die Erstellung von Räumen für Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe, jeweils auf der Restfläche der betreffenden strukturierten Beherbergungsbetriebe investiert wird.

Für die Festlegung des Prozentsatzes (bis 50%) ist das Gutachten richtungsweisend.

⁴Zulässig ist in jedem Fall die Umnutzung der am 11. März 2012 schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetrieben zu anderen Zwecken, so in Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, sofern es die betreffenden Bauvorschriften erlauben.

IV. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 11 – Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelung

Das Gesetz der Gemeinde Samnaun zur Förderung des Erst- und zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus vom 13. Juni 2010 / 17. Mai 2011 wird mit Inkrafttreten des vorliegenden kommunalen Zweitwohnungsgesetzes aufgehoben.

Art. 12 – Inkrafttreten

Der vorliegende Erlass tritt mit der Verabschiedung durch die Urnengemeinde und der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden in Kraft.

Beschlossen durch die Urnenabstimmung vom

Der Gemeinderat und der Gemeindevorstand beantragen, dem Gesetz der Gemeinde Samnaun über Zweitwohnungen (Kommunales Zweitwohnungsgesetz) zuzustimmen.

Samnaun, im November 2021

