

Entwurf vom 17. September 2018

**Gesetz über Zweitwohnungen  
der Gemeinde Silvaplana**  
(kommunales Zweitwohnungsgesetz)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>I. Allgemeines</b>	
Art. 1 Zweck .....	3
Art. 2 Verhältnis zum Baugesetz .....	3
Art. 3 Begriffe .....	3
<b>II. Nach kommunalem Recht ausgeschiedene Erstwohnungen</b>	
Art. 4 Nutzung .....	3
Art. 5 Sistierung der Erstwohnungspflicht .....	3
Art. 6 Aufhebung der Erstwohnungspflicht .....	4
Art. 7 Missachtung der Erstwohnungspflicht .....	4
<b>III. Ergänzende Regelungen zur Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes</b>	
Art. 8 Beschränkung der Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungs- betrieben .....	4
Art. 9 Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben .....	4
Art. 10 Umnutzung von geschützten oder ortsbildprägenden Bauten innerhalb der Bauzone .....	5
Art. 11 Ausnahmen .....	5
<b>IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>	
Art. 12 Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelung .....	5
Art. 13 Inkrafttreten .....	5

## **I. Allgemeines**

### **Art. 1 Zweck**

<sup>1</sup> Der vorliegende Erlass bezweckt eine Anpassung des bestehenden Gesetzes der Gemeinde Silvaplana über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus (kommunale Regelung) an das per 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG) und die dazugehörige Verordnung (ZVV).

<sup>2</sup> Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Gemeinde ausserdem von den ihr in der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes eingeräumten Kompetenzen Gebrauch.

### **Art. 2 Verhältnis zum Baugesetz**

<sup>1</sup> Der vorliegende Erlass bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Silvaplana.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen von ZWG und ZVV finden ergänzend Anwendung, sofern und soweit im vorliegenden Erlass Regelungen fehlen.

### **Art. 3 Begriffe**

<sup>1</sup> Soweit im vorliegenden Erlass nichts Anderes festgelegt wird, gelten die Begriffe von ZWG und ZVV.

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

## **II. Nach kommunalem Recht ausgeschiedene Erstwohnungen**

### **Art. 4 Nutzung**

Die nach kommunalem Recht mit einer Erstwohnungspflicht belegten Wohnungen sind nach Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses wie Erstwohnungen im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZWG oder wie den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen im Sinne von Art. 2 Abs. 3 ZWG zu nutzen.

### **Art. 5 Sistierung der Erstwohnungspflicht**

<sup>1</sup> Für die Sistierung der Erstwohnungspflicht auf den nach kommunalem Recht ausgeschiedenen Erstwohnungen gelten Art. 14 ZWG sowie Art. 8 und 9 ZVV sinngemäss.

<sup>2</sup> Stirbt der Eigentümer einer nach kommunalem Recht ausgeschiedenen Erstwohnung, in welcher er bis zu seinem Tod gewohnt hat, so sind seine direkten Nachkommen und die mit ihm im gleichen Haushalt lebenden Angehörige berechtigt, diese Wohnung als Zweitwohnung ohne Nutzungsbeschränkung zu nutzen. In dieser Zeit gilt die Erstwohnungspflicht als sistiert.

## **Art. 6 Aufhebung der Erstwohnungspflicht**

<sup>1</sup> Die Eigentümer der nach kommunalem Recht ausgeschiedenen Erstwohnungen können im Rahmen eines Meldeverfahrens ohne Vorweisung eines Kontingents die Aufhebung der Erstwohnungspflicht beantragen, wenn sie nachweisen, dass die betreffende Erstwohnung 20 Jahre als solche genutzt worden ist.

<sup>2</sup> Die Aufhebung der Erstwohnungspflicht kann schon vorher beantragt werden, wenn die betreffende Erstwohnung vor dem 15. Februar 2005 rechtskräftig bewilligt worden ist. In diesem Falle ist eine Ersatzabgabe nach Massgabe der bei der Baubewilligungserteilung in Kraft gestandenen Abgeltungsregelung zu bezahlen. Diese Ersatzabgabe reduziert sich in dem Umfange, als im Verhältnis zu den in Abs. 1 erwähnten 20 Jahren die Erstwohnungspflicht bereits erfüllt worden ist.

<sup>3</sup> Die Regelung von Abs. 2 gilt grundsätzlich auch für Erstwohnungen, welche vor dem 15. Februar 2005 bewilligt worden sind und für welche innert Frist eine Unterstellungsmeldung im Sinne von Art. 63 j Abs. 3 des Baugesetzes vom 14. November 2007 abgegeben worden ist. Wahlweise kann indessen auch die Regelung in der betreffenden Verfügung der Baubehörde in Anspruch genommen werden.

<sup>4</sup> Im Falle einer Sistierung gemäss Art. 5 verlängert sich die 20-jährige Frist entsprechend.

<sup>5</sup> Sind die Voraussetzungen für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht erfüllt, verfügt die Baubehörde deren Aufhebung und veranlasst nach Rechtskraft dieser Verfügung beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung.

## **Art. 7 Missachtung der Erstwohnungspflicht**

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

## **III. Ergänzende Regelungen zur Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes**

### **Art. 8 Beschränkung der Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben**

<sup>1</sup> Strukturierten Beherbergungsbetrieben ist zwecks Querfinanzierung die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Massgabe von Art. 8 Abs. 1, 2 und 3 ZWG gestattet.

<sup>2</sup> Solche Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung dürfen indessen nur ausserhalb der am 11. März 2012 bestehenden strukturierten Beherbergungsbetriebe realisiert werden. Die Baubehörde kann von dieser Einschränkung absehen, wenn im Bereich des Hotelareals keine Nutzungsreserven zur Verfügung stehen.

## **Art. 9 Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben**

<sup>1</sup> In Abweichung von Art. 8 Abs. 4 ZWG ist die Umnutzung der am 11. März 2012 schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetriebe, namentlich die Umnutzung von Hotels, in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig.

<sup>2</sup> Demgegenüber ist die Umnutzung der bestehenden strukturierten Beherbergungsbetriebe zu anderen Zwecken zulässig, so insbesondere die Umnutzung in Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen. Vorbehalten bleiben anderslautende Zonenvorschriften, namentlich die Vorschriften über die Hotelzone.

## **Art. 10 Umnutzung von geschützten oder ortsbildprägenden Bauten innerhalb der Bauzone**

<sup>1</sup> In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 ZWG ist die Umnutzung der geschützten oder ortsbildprägenden Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig, sofern es sich bei diesen Bauten um strukturierte Beherbergungsbetriebe handelt.

<sup>2</sup> Demgegenüber ist die Umnutzung von anderen geschützten oder ortsbildprägenden Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Massgabe der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes zulässig.

## **Art. 11 Ausnahmen**

Abweichungen von den Verschärfungen gemäss Art. 9 Abs. 1 und Art. 10 Abs. 1 sind im Rahmen von projektbezogenen Sondernutzungsplanungen (nur Grundordnung) zulässig.

## **IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 12 Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelung**

<sup>1</sup> Die bestehenden kommunalen Regelungen werden aufgehoben.

<sup>2</sup> Aufgehoben werden insbesondere die Bestimmungen über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus in Art. 50 bis 63 k des Baugesetzes und der dazugehörige Anhang bezüglich der Definitionen.

### **Art. 13 Inkrafttreten**

Der vorliegende Erlass tritt mit der Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung der Regierung in Kraft.