

GESETZ

über die Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, Ettappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus

Art. 1

Verhältnis zum Baugesetz

Das vorliegende Gesetz bildet Bestandteil des jeweils gültigen Baugesetzes der Gemeinde Zuoz (BG).

Art. 2

Begriffe

Ortsansässige sind Personen, welche in der betreffenden Gemeinde zivilrechtlichen Wohnsitz im Sinne von Artikel 23 ZGB haben.

Als altrechtliche Wohnungen gelten all jene Wohnflächen, welche vor dem 16.10.2007 von der Gemeinde bewilligt wurden.

Als Erstwohnungen gelten Wohnflächen (Einfamilienhäuser sowie einzelne Wohnungen und Zimmer in Mehrfamilienhäusern), welche aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift bzw. einer entsprechenden Baubewilligung von Ortsansässigen genützt werden müssen. Wohnungen für die in der Region tätigen Personen, werden den Erstwohnungen gleichgesetzt.

Als Wohnungen für die in der Region tätigen Personen gelten Wohnflächen und Unterkünfte für Personen, die in Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben der Region tätig sind, oder sich hier zu Ausbildungszwecken aufhalten.

Als Zweitwohnungen gelten alle übrigen nicht der Kategorie von Absatz 2 bis 4 angehörenden Wohnflächen, welche aufgrund einer entsprechenden Baubewilligung uneingeschränkt von Personen ohne zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde genutzt werden dürfen.

Art. 3

Zweckänderung

Eine Zweckänderung ist eine Änderung in der Nutzungsart einer Baute oder Anlage. Diese untersteht nach Art. 86 Abs. 1 KRG der Baubewilligungspflicht. ~~Eine Umnutzung einer Erst- in eine Zweitwohnung gilt als Zweckänderung, selbst wenn sie nach Art. 40 Abs. 1 Ziffer 3 KRVO nicht der Bewilligungspflicht untersteht.~~

Eine Umnutzung einer Erst- in eine Zweitwohnung gilt als Zweckänderung und ist bewilligungspflichtig.

gemäss RB Nr. 1055 vom 16.11.2010

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
GRAUBÜNDEN

Die Erstwohnungsanteil-Regelung gilt für alle Bauvorhaben inkl. An-, Aufbauten und Erweiterung bestehenden Wohnraumes innerhalb des Perimeters Erstwohnungsanteil gemäss Zonenplanausschnitt 1 : 2000.

In den Baugebieten ausserhalb des Perimeters Erstwohnungsanteil kann der Gemeinderat auf Gesuch eines Grundeigentümers hin ein Bauvorhaben der Erstwohnungsanteilregelung mit sämtlichen Konsequenzen, insbesondere Artikel 9, unterstellen und grundbuchamtlich eintragen lassen.

Der Erstwohnungsanteil wird auf die neu geschaffene Bruttogeschossflächen festgelegt. Weiter wird der Erstwohnungsanteil bei Aufteilung einer Wohneinheit in mehrere Wohneinheiten festgelegt, selbst wenn sie nach Art. 40 Abs. 1 Ziffer 3 KRVO nicht der Bewilligungspflicht untersteht. Als Wohneinheiten gelten abschliessbare eigenständige Wohnungen mit Kochstelle und WC sowie eigenem Zugang.

Beträgt die neu geschaffene Bruttogeschossfläche bei Umbauten weniger als 50 m² untersteht sie nicht dem Erstwohnungsanteil.

Erfüllung und nachträgliche Änderungen in der Zuteilung der Erst- sowie Zweitwohnungen im Rahmen dieses Gesetzes sind im gleichen Quartier gemäss Plan zulässig, jedoch bewilligungspflichtig.

Der Erstwohnungsanteil im gleichen Gebäude wird in Prozenten der Bruttogeschossfläche festgelegt und beträgt 30 %.

Wird der Erstwohnungsanteil auf ein anderes Gebäude übertragen, beträgt der Erstwohnungsanteil 50 %. Davon ausgenommen sind die Festlegungen des Erstwohnungsanteils bei Gesamtüberbauungen.

Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche unter Vorbehalt von Art. 6 als Erstwohnung zu nutzen.

Die Anteile sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann jedoch für mehrere aneinander angrenzende Grundstücke oder ein Grundstück mit mehreren Wohnhäusern eine Abtretung von Zweitwohnungsanteilen bewilligen. Der Erstwohnungsanteil bezogen auf alle betroffenen Gebäude darf dabei nicht unterschritten werden.

Art. 7

Verfahren

Der Baugesuchsteller muss unter Verwendung der entsprechenden Formulare die Erst- sowie die Zweitwohnungen in den Baugesuchsplänen genau einzeichnen und mit dem Baugesuch einreichen. Die Erstwohnungsanteile sind vor Baubeginn im Grundbuch anmerken zu lassen. Die Kosten für die Grundbuchanmerkung gehen zulasten des Baugesuchstellers.

Die Baubehörde führt eine Kontrolle der als Erstwohnungen bewilligten Wohnungen und ein Verzeichnis des jeweiligen Wohnungsbenützers. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet den jeweiligen Wohnungsbenützer auf der Einwohnerkontrolle zu melden.

Art. 8

Zeitpunkt der Erstellung

Der mögliche Anteil an Zweitwohnungen darf nur realisiert werden, wenn der vorgeschriebene Anteil an Erstwohnungen bereits erstellt worden ist oder gleichzeitig mit den Erstwohnungen erstellt wird.

Art. 9

Beschränkung der Umnutzungsmöglichkeiten

Bedeutet die Einhaltung der Erstwohnungsverpflichtung infolge veränderter Verhältnisse (Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) eine unverhältnismässige Härte kann die Baubehörde den Eigentümern (evtl. zum Selbstgebrauch) für eine angemessene Zeitdauer hin die Zweitwohnungsnutzung gestatten.

Art. 10

Baufestpiegung

Im Interesse einer geordneten Entwicklung kann die Baubehörde im Rahmen von Quartierplanungen oder bei Wohnbauprojekten mit mehr als 1'000 m² BGF Etappierungen anordnen.

Die verschiedenen Etappierungen sind aufeinander abzustimmen. Etappierungen können höchstens für eine Zeitspanne von 5 Jahren seit Rechtskraft der Quartierpläne oder der Baubewilligungen angeordnet werden.

Die Etappierung ist mit den zur Verfügung stehenden Kontingenten zu koordinieren.

Art. 11

Kontingentierung

Für das ganze Baugebiet der Gemeinde Zuoz wird im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven eine Kontingentierung von Wohnbauten eingeführt.

Der Kontingentierung unterliegen grundsätzlich alle Zweitwohnungen, welche zufolge Neubau, Wiederaufbau, Umbau und Erweiterung sowie durch Umnutzung der nicht der Kontingentierung unterliegenden Flächen (Absatz 3) geschaffen werden.

Nicht der Kontingentierung unterliegen:

- a) Erstwohnungen bzw. Hauptwohnungen
- b) Wohnungen für die in der Region tätigen Personen

Von der Kontingentierung sind befreit:

- a) Die Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung
- b) Bei Umbau und Erneuerung von Wohnbauten sowie der Wiederaufbau von zerstörten oder abgebrochenen Wohnbauten die Wohnflächen der bis dahin bestehenden altrechtlichen Wohnungen und Zweitwohnungen.
- c) Geringfügige Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen (Artikel 4 Absatz 4)

Die Erstwohnungsanteilregelung gilt gemäss Artikel 4 dieses Gesetzes lediglich für die Flächen innerhalb des Perimeters Erstwohnungsanteil nach Zonenplanausschnitt. Somit fallen alle Wohnungen in den übrigen innerhalb der Bauzone und ausserhalb des Perimeters Erstwohnungsanteil gelegenen Flächen, soweit sie nicht grundbuchamtlich als Erstwohnungen deklariert sind, unter den Begriff der Zweitwohnungen.

Die Gemeindeversammlung kann im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen im überwiegenden öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse liegende Bauvorhaben teilweise oder ganz von der Kontingentierung befreien, sofern das Jahreskontingent gemäss Artikel 12 nicht ausreicht.

Die Möglichkeit für Befreiungen von der Kontingentierung ist auf Bauvorhaben im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben und preisgünstigen Erstwohnungen zu beschränken (Neubauten, Umbauten oder Gesamtsanierungen), wobei in untergeordnetem Umfang auch unbewirtschaftete (sogenannte "kalte" Zweitwohnungen) vorgesehen werden dürfen, sofern solche zur (Quer-) Finanzierung des Gesamtprojektes erforderlich sind.

Das zu befreiende Bauvorhaben muss nachweislich von überwiegendem volkswirtschaftlichem Interesse für die Region sein und es muss in die Zielsetzung einer nachhaltigen regionalen Raumentwicklung eingebettet sein.

Art. 12

Jahreskontingent

Das für den Bau von Zweitwohnungen zur Verfügung stehende Jahreskontingent entspricht dem der Gemeinde Zuoz jeweils durch den Kreis Oberengadin zugewiesenen Kontingent in m² Bruttogeschossfläche (BGF) pro Jahr.

Die Baubehörde kann Ortsansässigen, welche zur Mitfinanzierung eines Eigenheims in Form einer Erstwohnung eine Zweitwohnung von maximal 130 m² BGF erstellen wollen, bei der Zusicherung eines Kontingents Priorität einräumen.

Art. 13

Nicht ausgeschöpfte Jahreskontingente

Nicht ausgeschöpfte Jahreskontingente können für maximal 1 Jahr übertragen werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen verletzt werden.

Art. 14

Behandlung von Baugesuchen mit Kontingenten

Im Baugesuch ist das für die Überbauung beanspruchte Kontingent anzugeben.

Die Kontingentsgesuche werden in der Reihenfolge des Eingangs des entsprechenden Baugesuches berücksichtigt. An dem selben Datum der Gemeindekanzlei oder der Post (Poststempel) übergebene Baugesuche gelten als gleichzeitig eingereicht. Reicht das Kontingent für die betreffenden Zweitwohnungen nicht aus, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den Gemeindepräsidenten oder seinen Stellvertreter im Beisein der Bauherrschaft.

Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder Verletzung gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Eingang des überarbeiteten und vollständigen Gesuches massgebend.

Gesuche für Bauvorhaben, welche offensichtlich nicht bewilligungsfähig sind, oder deren Realisierung innert der Frist gemäss Art. 15 als ausgeschlossen erscheint (Gesuche auf Vorrat) bleiben bei der Kontingentszuweisung unberücksichtigt. Bestehen bezüglich des rechtzeitigen Baubeginns Zweifel kann die Gemeinde Sicherstellung bis maximal CHF 20'000.- verlangen, welche bei Nichteinhaltung der Frist der Gemeinde verfallen.

Die Freigabe des beanspruchten Kontingents erfolgt in der Regel im Rahmen der Baubewilligung. Sie kann auch in einer separaten Verfügung erfolgen. Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Freigabe erfolgt ist.

Art. 15

Verfall des Kontingents

Wird ein rechtskräftig bewilligtes der Kontingentierung unterliegendes Bauvorhaben nicht innerhalb eines Jahres nach Baufreigabe oder lediglich pro forma in Angriff genommen, d.h. die Arbeiten nicht fortgesetzt werden, verfällt das Kontingent für die betreffende Bauherrschaft. Das Kontingent wird diesfalls von der Baubehörde auf den nächstfolgenden Dritten übertragen.

Verfall und Übertragung werden in anfechtbaren Verfügungen der Baubehörde festgestellt.

Art. 16

Zurückstellen der Baufreigabe

Reicht das Jahreskontingent für eine Überbauung nicht aus oder benötigt eine Bauherrschaft mehr als die noch zur Verfügung stehende Quote, wird die Baufreigabe zurückgestellt. Die Baufreigabe erfolgt erst, wenn die Bauherrschaft zusammen mit den Quoten der darauf folgenden Jahre über das beanspruchte Kontingent verfügt. Vorbezüge auf künftige Quoten sind unzulässig.

Rückstellung und Freigabe der Kontingente erfolgen im Rahmen von anfechtbaren Verfügungen der Baubehörde.

Die Fristen für den Baubeginn und die Bauausführung stehen während des Aufschubes still.

Art. 17

Jahreskontingent pro Bauherrschaft

Pro Bauherr oder Baugesellschaft dürfen nicht mehr als die Hälfte des der Gemeinde jährlich zugewiesenen Kontingentes zugesichert werden.

Art. 18

Mit den Baugesuchen sind der Gemeinde die Namen und Adressen der Beteiligten und ihre allfälligen Anteile an der Baugesellschaft bekannt zu geben.

Baugesellschaften mit verschiedenen Namen und mit verschiedenen Zusammensetzungen der Gesellschafter werden wie eine einzige Gesellschaft behandelt, sofern mehr als die Hälfte der Mitglieder identisch ist oder mehr als die Hälfte der Anteile den selben Gesellschaftern gehört. Gleiches gilt auch für alle anderen Arten von Vereinigungen, die gemeinsam als Bauherrschaft auftreten.

Werden Bauherrschaften oder Überbauungen lediglich zur Umgehung der Kontingenzregelung aufgeteilt, so werden die betreffenden Bauherrschaften bzw. Überbauungen als Einheit behandelt.

Art. 19

Kontrolle

Die Baubehörde führt laufend eine Kontrolle über die nachgesuchten, zugewiesenen, die noch freigegebenen Kontingente und die offenen Kontingente.

Diese Übersicht steht jedermann zur Einsicht offen.

Art. 20




Inkrafttreten

Das vorliegende Gesetz tritt mit deren Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch die Regierung in Kraft, und ersetzt das Gesetz vom 04.07.2007, von der Regierung genehmigt am 16.10.2007 (Protokoll Nr. 1183).

Erlass genehmigt von der Gemeindeversammlung Zuoz vom 07.04.2010.

Der Gemeindepräsident

Der Aktuar

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt gemäss Beschluss vom ^{16.11.2010} Protokoll Nr
..1055

Namens der Regierung

Der Präsident



Der Kanzleidirektor

