

Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

- 1 Die Gemeinde beschränkt im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung, im Hinblick auf eine geordnete und nachhaltige bauliche Entwicklung und mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven, den Zweitwohnungsbau mit einer Kontingentierung.
- 2 Die Gemeinde fördert Bauvorhaben, die eine Wohn-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung durch die ortsansässige Bevölkerung sicherstellen oder deren gewerbsmässige, touristische Nutzung langfristig vertraglich geregelt ist.

Art. 2 Geltungsbereich/Verhältnis zum Baugesetz

- 1 Das vorliegende Gesetz gilt grundsätzlich für das ganze Gemeindegebiet.
- 2 Es bildet Bestandteil des kommunalen Baugesetzes. Dessen Bestimmungen finden ergänzend Anwendung.

Art. 3 Begriffe

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

Art. 4 Gegenstand der Kontingentierungsregelung

- 1 Der Kontingentierungsregelung unterliegen grundsätzlich alle deklarierten Zweitwohnungen, welche zufolge Neubau und Umnutzung geschaffen werden.
- 2 Nicht der Kontingentierungsregelung unterliegen:
 - a) Nutzungspflichtige Erstwohnungen;
 - b) Touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen;
 - c) Umnutzung, Ersatz- und Wiederaufbau sowie Umbau altrechtlicher Wohnungen mit Erweiterungen bis 30 m² BGF (im Rahmen der zulässigen baulichen Nutzung);
 - d) Deklarierte Zweitwohnungen, die gestützt auf dieses Gesetz im Zusammenhang mit der Förderung von Erstwohnungen und/oder gewerblichen Nutzungen zulässig sind;
 - e) Deklarierte Zweitwohnungen, die nachgewiesenermassen und massgeblich für die Querfinanzierung von Hotels und hotelähnlichen Betrieben verwendet werden;
 - f) Für die Einheimischenzone Er Liung gelten die ausschliesslichen Bestimmungen der Quartiergestaltungsplanung Er Liung mit dem dazugehörigen Verkaufsreglement.
- 3 Die Gemeindeversammlung ist im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen und/oder Folgeplanungen befugt, im überwiegenden öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse liegende Bauvorhaben teilweise oder ganz von der Kontingentsregelung auszunehmen.

Art. 5 Nutzungspflicht der nicht der Kontingierungsregelung unterliegenden Wohnungen

- 1 Nutzungspflichtige Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen müssen im Sinne der Definitionen genutzt werden. Sie werden mit entsprechenden Nutzungspflichten (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch) belastet.
- 2 Soweit die Eigentümer/innen die nutzungspflichtigen Erstwohnungen nicht selber nutzen, sind sie 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 Die Beweispflicht obliegt den Eigentümern/innen.

Art. 6 Befristung der Nutzungspflicht

- 1 Nutzungspflichtige Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen dürfen frühestens nach 15 Jahren seit grundbuchlicher Sicherstellung der Nutzungspflicht in deklarierte Zweitwohnungen umgenutzt werden. Die Umnutzung ist der Kontingierungsregelung unterstellt und erfolgt im ordentlichen Baubewilligungsverfahren.
- 2 Nach bewilligter Umnutzung veranlasst die Baubehörde die Löschung der Nutzungspflicht im Grundbuch.

Art. 7 Ausnahmen von der Nutzungspflicht

Bedeutet die Einhaltung der Nutzungspflicht infolge veränderter Verhältnisse (Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde die Eigentümer/innen für eine angemessene Zeitspanne davon entbinden.

II. FÖRDERUNG VON ERSTWOHNUNGEN UND GEWERBLICHEN NUTZUNGEN

Art. 8 Zielsetzung

Die Gemeinde fördert Bauvorhaben, die geeignet sind, die Wohn- und Arbeitsbedürfnisse von Ortsansässigen langfristig zu erfüllen und diese Nutzungen bei Erteilung der Baubewilligung nachweislich sichergestellt sind.

Art. 9 Anreize und Auflagen

- 1 Bei Bauvorhaben für Erstwohnungen dürfen bis maximal 30% der realisierten BGF für deklarierte Zweitwohnungen verwendet werden. Eine nutzungspflichtige Erstwohnung weist mindestens 90 m² BGF auf.
- 2 Auf die zonengemässe Gebäudegrundfläche kann ein Bonus von 15 % beansprucht werden für:
 - Bauvorhaben gemäss Abs. 1
 - Bauvorhaben für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen
- 3 Gewerblich genutzte Räume und Bauten, einschliesslich Gastgewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, werden wie Erstwohnungen behandelt.

III. KONTINGENTSREGELUNG

Art. 10 Jahreskontingent und Kategorisierung

- 1 Für den Bau von der Kontingentierungspflicht unterstellten deklarierten Zweitwohnungen stehen jährlich 600 m² BGF zur Verfügung.
- 2 Das Jahreskontingent wird periodisch überprüft, spätestens alle fünf Jahre. Über allfällige Anpassungen hat die Gemeindeversammlung zu entscheiden.
- 3 Die Jahreskontingente dürfen nur für eine Periode von fünf Jahren frei gegeben werden, erstmals bis 2016.

Art. 11 Jahreskontingent pro Bauherrschaft

- 1 Für ein einzelnes Bauvorhaben oder von einer einzelnen Bauherrschaft kann höchstens 2/3 eines Jahreskontingentes beansprucht werden.
- 2 Es besteht kein Anspruch darauf, in direkter Folge mehr als drei Jahreskontingente zu erhalten. Nach Zuweisung von drei Jahreskontingenten können weitere Gesuchsteller vorrangig behandelt werden.

Art. 12 Abweichungen von den Festlegungen und Übertragung der Jahreskontingente

- 1 Die Baubehörde muss nicht beanspruchte Jahreskontingente im Sinne von Art. 10 auf das nächstfolgende Jahr übertragen. Die Summe dieser Übertragungen ist auf zwei Jahreskontingente beschränkt.
- 2 Die übertragenen Kontingente werden nach Vergabe der ordentlichen Jahreskontingente zugeteilt.

IV. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 13 Baugesuche mit Wohnnutzungen

- 1 Soweit eine Wohnnutzung vorgesehen ist, hat die Bauherrschaft die nutzungspflichtigen Erstwohnungen, die deklarierten Zweitwohnungen sowie die verschiedenen Wohnungs- und Beherbergungstypen, die jeweiligen BGF und die beanspruchten Kontingente anzugeben und in den Baugesuchsplänen zu bezeichnen.
- 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 in diesem Fall das Kontingent für die betreffenden deklarierten Zweitwohnungen nicht aus, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den Gemeindepräsidenten/die Gemeindepräsidentin oder deren Stellvertretung im Beisein eines Vertreters/einer Vertreterin der Gemeindeverwaltung und der Bauherrschaft.
- 3 Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder wegen offenkundiger materieller Mängel zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung das Eingangsdatum des überarbeiteten Gesuches massgebend.

- 4 Gesuche für Bauvorhaben, welche offensichtlich nicht bewilligungsfähig sind oder deren Realisierung innert der vorgeschriebenen Frist als ausgeschlossen erscheint (Gesuche auf Vorrat), bleiben bei der Kontingentszuweisung unberücksichtigt. Bestehen bezüglich des rechtzeitigen Baubeginns Zweifel, kann die Baubehörde finanzielle Sicherstellungen verlangen, welche bei Nichteinhaltung der Frist der Gemeinde verfallen.
- 5 Kontingentszuweisung und Baufreigabe der beanspruchten Kontingente erfolgen im Rahmen der Baubewilligung.

Art. 14 Zurückstellen der Baufreigabe

Reicht das Jahreskontingent für ein Gebäude nicht aus oder benötigt eine Bauherrschaft mehr als die ihr zustehende Quote, erfolgt die Baufreigabe erst für den Zeitpunkt, in dem die Bauherrschaft zusammen mit den Quoten der darauffolgenden Jahre über das beanspruchte Kontingent verfügt. Über die Baufreigabe von Projekten, welche Kontingente über die fünfjährige Zeitspanne hinaus beanspruchen, darf erst entschieden werden, wenn die Kontingente für die folgende Periode bestimmt sind.

Art. 15 Sicherung der Nutzungspflicht

- 1 Die Baubehörde qualifiziert in der Baubewilligung die bezeichneten Wohnungen bzw. Wohnungskategorien und legt darin mittels Auflagen die Nutzungspflicht der nicht der Kontingentierung unterliegenden Wohnungen und die übrigen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen fest.
- 2 Im Falle von touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen hat die Baubehörde der Bauherrschaft in der Baubewilligung ausserdem die Auflage zu machen, vor Baubeginn die entsprechenden Verträge mit den Vermietungsorganisationen vorzulegen.
- 3 Nach Rechtskraft der entsprechenden Auflagen und Bedingungen lässt die Baubehörde auf Kosten der Baugesuchsteller/innen die auf dem betreffenden Grundstück lastenden Pflichten als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken.
- 4 Bestehen bei Erstwohnungen bezüglich Wohnsitz bzw. Wohnsitznahme Zweifel, haben die Eigentümer/innen bzw. Nutzungsberechtigten den Lebensmittelpunkt der Nutzer/innen nachzuweisen.

Art. 16 Projektänderungen

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

Art. 17 Übertragbarkeit von Kontingenten

Die Kontingente können von einer Bauherrschaft nur mit dem betreffenden Grundstück und Bauprojekt auf eine andere Bauherrschaft übertragen werden.

Art. 18 Verfall der Kontingente

- 1 Wird ein rechtskräftig bewilligtes, der Kontingentierung unterliegendes Bauvorhaben nicht innerhalb von 12 Monaten seit möglichem Baubeginn oder lediglich pro forma in Angriff genommen, verfällt das Kontingent für die betreffende Bauherrschaft. Das Kontingent wird diesfalls nach vorangehender Anhörung des Gesuchstellers der nächstfolgenden Bauherrschaft zugewiesen. Diese kann eine Zuweisung ablehnen.
- 2 Verfall und Zuweisung an den Nächstfolgenden werden in anfechtbaren Verfügungen der Baubehörde festgestellt.

Art. 19 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.

Art. 20 Rechtswidrige Vorgänge und Zustände

- 1 Dispositionen, welche im Ergebnis zu einer Umgehung der Zuweisungsregelung führen, wie unмотivierte Aufteilung der Bauherrschaft, Grundstücke oder Überbauungen, bleiben unberücksichtigt. Ist eine Person rechtlich oder wirtschaftlich an der Bauherrschaft beteiligt, gilt das betreffende Kontingent auch als dieser Person zugewiesen.
- 2 Bei rechtswidrigen Zuständen und bei Erschleichung von Kontingenten wird ein Wiederherstellungs- und/oder Bussverfahren nach den Vorgaben des kantonalen Raumplanungsgesetzes in die Wege geleitet. Insbesondere kann die Baubehörde bei Erstwohnungen Nutzungszuweisungen an Berechtigte vornehmen und Nutzungsverbote anordnen. Ausserdem können die verantwortlichen Personen von zukünftigen Kontingentsbezügen ausgeschlossen werden.

Art. 21 Übersicht über die verfügbaren Kontingente

- 1 Das Bauamt führt laufend eine aktuelle Übersicht über die nachgesuchten, zugewiesenen und die noch nicht freigegebenen Kontingente sowie über dieutzungspflichtigen Erstwohnungen und die Zweitwohnungen gemäss Art. 4.
- 2 Diese Übersicht steht jedermann zur Einsicht offen.

Art. 22 Zeitlicher Anwendungsbereich

Das Gesetz findet auf alle Baugesuche Anwendung, welche bis zu seinem Inkrafttreten noch nicht bewilligt worden sind. Vorbehalten bleiben die Wirkungen der im Hinblick auf dieses Gesetz erlassenen Planungszone.

Art. 23 Ausführungsverordnung

Soweit erforderlich erlässt der Gemeindevorstand zu diesem Gesetz eine Ausführungsverordnung.

Art. 24 Inkrafttreten

Das vorliegende Gesetz tritt mit Annahme durch die Gemeindeversammlung und Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2011.

Die Gemeindepräsidentin:

Silvia Casutt-Derungs

Der Gemeindevorstand:

Adrian Vincenz

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 22. November 2011, Protokoll Nr. 1043.

Namens der Regierung:

Die Präsidentin/Der Präsident:

Dr. Martin Schmid

Die Kanzleidirektorin/Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Die Begriffsdefinitionen sind dem Werkzeugkasten Zweitwohnungen und touristische Beherbergungen, Stand 10.11.2009 vom Amt für Raumentwicklung Graubünden entnommen. Bei offenen Fragen wird auf die weitergehenden Erläuterungen in dieser Arbeitshilfe verwiesen.

Definition der Nutzer von Wohnungen und Beherbergungsbetrieben

Als **Ortsansässige** gelten Personen, welche in Falera zivilrechtlichen Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB3 haben, sowie **in Falera tätige Personen**. Als solche gelten Personen, die sich zur Berufsausübung oder zu Ausbildungszwecken in Falera aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen. Alle anderen Personen gelten als **Nichtortsansässige**.

Als **Gäste** gelten natürliche Personen, welche in einem Beherbergungsbetrieb übernachten und in Falera keinen Wohnsitz haben.

Definition der relevanten Wohnungsarten

Als **Wohnungen** gelten Raumeinheiten in Gebäuden, welche der Wohnnutzung dienen. Auch Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit gelten als Wohnung.

Als **Leerwohnungen** gelten Wohnungen, welche gemäss jährlicher Wohnungserhebung (Stichtag 1. Juni) durch das Bundesamt für Statistik nicht bewohnt sind und für die auch keine Vermietung und kein Verkauf auf einen späteren Zeitpunkt vorgesehen beziehungsweise vereinbart wurde.

Als **Erstwohnungen** gelten Wohnungen, welche effektiv von Ortsansässigen genutzt werden.

Als **nutzungspflichtige Erstwohnungen** gelten Wohnungen, welche aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift oder einer entsprechenden Auflage in einer Baubewilligung von Ortsansässigen genutzt werden müssen.

Als **Zweitwohnungen** gelten Wohnungen, welche effektiv von Nichtortsansässigen genutzt werden.

Als **deklarierte Zweitwohnungen** gelten Wohnungen, welche nach dem Erlass von nutzungsplanerischen Vorschriften zur Förderung des Erstwohnungsbaus und/oder zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus als solche bewilligt worden sind und uneingeschränkt von Nichtortsansässigen genutzt werden dürfen.

Als **touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen** gelten Wohnungen, die abgesehen von einer im Voraus definierten minimalen Eigennutzung ausschliesslich und auf Dauer einer kommerziellen Vertriebsorganisation, einem Reservationssystem einer Tourismusorganisation oder einer anderen geeigneten Einrichtung zur gewerbmässigen touristischen Nutzung (Parahotellerie/Ferienwohnungen) zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Belegung hat während den in der Hotellerie üblichen Zeitspannen zu erfolgen. Langfristig Gästen zur Nutzung überlassene Wohneinheiten gelten als nicht bewirtschaftet. Für die Sicherung dieser Nutzung sind der Baubehörde bis zum Nutzungsbeginn die entsprechenden Verträge mit den erwähnten Organisationen und Einrichtungen vorzulegen.

Als **altrechtliche Wohnungen** gelten all jene Erst- und Zweitwohnungen, die vor dem 26. Februar 2009 im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gesetz erlassenen Planungszone rechtskräftig bewilligt bzw. rechtmässig erstellt oder der Planungszone nicht unterstellt wurden.

Definitionen der relevante baulichen Massnahmen und Umnutzungen

Als **Neubau** gilt die Erstellung eines Gebäudes auf unüberbautem Grund.

Als **Ersatzbau** gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes auf demselben Grundstück.

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 (Hofstattrecht).

Als **Erweiterung** gilt jede Vergrösserung eines bestehenden Gebäudes ausserhalb der Gebäudehülle.

Als **Umbau** gilt jede über den Unterhalt und die Erneuerung hinausgehende bauliche Veränderung innerhalb eines Gebäudes.

Als **Umnutzung** gilt jede Zuführung der Bestandteil von Dienstleistungsbetrieben, gewerblichen oder gastgewerblichen Betrieben oder Industriebetrieben bildenden Räumlichkeiten zu Wohnzwecken. Als Umnutzung gilt auch die Zuführung von nutzungspflichtigen Erstwohnungen und von touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen sowie von hotelmässig bzw. hotelähnlich genutzten Zweitwohnungen zur deklarierten Zweitwohnungsnutzung.

Als **Projektänderungen** gelten alle Änderungen an Projekten, unbesehen davon, ob sie vor oder nach der Baubewilligung erfolgen.

Definition von Beherbergungsarten

Als **Beherbergungsbetriebe** gelten Betriebsstätten, welche der kommerziellen Beherbergung von Gästen dienen und über die dafür geeigneten Räumlichkeiten und Infrastrukturen verfügen. Dazu gehören namentlich Hotels, hotelähnliche Betriebe und touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen.

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. Im Rahmen von Miet- oder anderen obligatorischen Verträgen langfristig Gästen individuell überlassene Raumeinheiten gelten nur dann als hotelmässig genutzt, wenn sie einen engen betrieblichen, wirtschaftlichen und räumlichen Bezug zum Stammbetrieb aufweisen, rechtlich nicht verselbständigt sind (keine dinglichen Rechte) und in ihrer Gesamtheit nicht mehr als 25% der von Gästen konventionell genutzten Raumeinheiten (BGF der Zimmer- bzw. Suitenflächen) beanspruchen. Die Gebrauchsüberlassung darf in der Regel 5 Jahre nicht übersteigen.

Als **hotelähnlich** gilt ein Betrieb, der im Rahmen eines baulichen Gesamtkonzepts kommerziell Gästen Zweitwohnungen und bedarfsgerechte touristische Einrichtungen (Sport- und Freizeitanlagen) zur Verfügung stellt. Damit verbunden sind minimale Dienstleistungen wie Reinigungen, Überwachungen und dergleichen. Es können auch weitere für Hotels typische Dienstleistungen wie Verpflegung, Raumservice und dergleichen angeboten werden.