



Öffentliche Auflage

**Gemeinde Arosa
Kommunales Zweitwohnungsgesetz (kZWG)
Planungs- und Mitwirkungsbericht**



Chur, 29. Juli 2019

Dipl. Kulturing. ETH SIA
Raumplanerin ETH NDS FSU

Telefon 081 353 72 62
Mobil 079 686 78 56

Alexanderstrasse 38
7000 Chur

esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Arosa
Rathaus
7050 Arosa

Kontaktperson	Silvio Piccoli, Bauamt
Telefon	081 378 67 71
E-Mail	Silvio.Piccoli@gemeindearosa.ch

Projektbearbeitung

Esther Casanova **Raumplanung** GmbH
Alexanderstrasse 38
7000 Chur

Kontaktperson	Esther Casanova
Telefon	081 353 72 62
E-Mail	esther.casanova@casanova-plan.ch
Web	www.casanova-plan.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage _____	1
2	Ablauf _____	1
3	Planungsunterlagen _____	2
4	Inhalt des Gesetzes _____	2
4.1.	Aufhebung bisherigen Rechts _____	2
4.2.	Lenkungsabgabe _____	2
4.3.	Verwendung der Mittel _____	2
5	Vorprüfung _____	2
6	Änderungen nach der Vorprüfung _____	3
7	Öffentliche Auflage _____	3
8	Gemeindeparlament _____	3
9	Evtl. Urnenabstimmung _____	3
10	Beschwerdeaufgabe und Genehmigung durch Regierung _____	3

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Arosa verfügt bis anhin über ein Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe vom 23. Oktober 2011 und das dazugehörige Reglement vom 2. Juli 2012, welche beide noch aus der Zeit vor der Gemeindefusion stammen.

Am 1. Januar 2016 ist die eidgenössische Ausführungsgesetzgebung zu Art. 75b Bundesverfassung (BV) in Kraft getreten, das Bundesgesetz über die Zweitwohnungen (ZWG). Dieses löste die Zweitwohnungsverordnung ab, die in der Übergangsphase vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2015 in Kraft war.

Mit der von der Gemeinde vorgesehenen neuen Regelung soll die Lenkungsabgabe auf die neue gesetzliche Grundlage abgestimmt werden.

Ausserdem werden das einleitend erwähnte Gesetz über die Kontingentierung und das dazugehörige Reglement aufgehoben. Das neue kommunale Zweitwohnungsgesetz stellt diesbezüglich die Kontinuität sicher. Es bildet ein Bestandteil des Baugesetzes.

2 Ablauf

Die Erarbeitung des Gesetzes lief in folgenden Schritten ab:

- | | |
|---------------|---|
| 2017-2018 | Erarbeitung kommunales Zweitwohnungsgesetz (kZWG):
Durch Gemeindejuristen, mit Gemeindevorstand |
| 14. März 2018 | Gemeindevorstandssitzung:
Verabschiedung des Entwurf des kZWG zuhanden der Vorprüfung an des ARE |
| 27. Juni 2018 | Sitzung Gemeindeparlament:
Information zum kZWG |
| 31. Juli 2018 | Vorprüfungsbericht ARE:
In der Folge Überarbeitung des Zweitwohnungsgesetzes durch Ressort Hochbau und Planung und Gemeindejurist |
| 18. Juni 2019 | Gemeindevorstandssitzung:
Behandlung überarbeitetes kZWG
Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe |
| 05. Aug. 2019 | Öffentliche Mitwirkungsaufgabe (30 Tage) |
| 2019 | Gemeindevorstandssitzung:
Beantwortung der Mitwirkung
Verabschiedung zuhanden des Gemeindeparlaments |
| 3. Okt 2019 | Sitzung Gemeindeparlament:
Information und Diskussion über die Änderungen zum kZWG
Erlass oder Verabschiedung zuhanden Urnenabstimmung des kZWG |
| 2020 | (evtl. Urnenabstimmung) |
| 2020 | Beschwerdeaufgabe (30 Tage) |
| 2020 | Genehmigung durch die Regierung |

3 Planungsunterlagen

Die Vorlage umfasst die folgenden Unterlagen:

- Gesetz über Zweitwohnungen (kommunales Zweitwohnungsgesetz, kZWG)

Informativ liegt der Planungs- und Mitwirkungsbericht vor.

4 Inhalt des Gesetzes

4.1. Aufhebung bisherigen Rechts

Das kommunale Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe vom 23. Oktober 2011 und das dazugehörige Reglement vom 2. Juli 2012 werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes aufgehoben.

4.2. Lenkungsabgabe

Im kZWG wird geregelt, wann die Lenkungsabgabe auf die Umnutzung von Erstwohnungen, die ausschliesslich gemäss dem aufgehobenen Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe der ehemaligen Gemeinde Arosa vom 23. Oktober 2011 mit einer Erstwohnungspflicht belastet sind, erhoben wird. Dabei sind insbesondere folgende Tatbestände zu erwähnen:

- Erhebung der Lenkungsabgabe zu Lasten des Eigentümers bei Umnutzung von Erstwohnungen zu frei nutzbaren Wohnungen nach 20 Jahren Erstwohnungsnutzung
- Wenn die Einhaltung der Erstwohnungspflicht unverhältnismässige Härte bedeutet, kann der Eigentümer durch die Baubehörde für eine gewisse Zeitspanne von der Erstwohnungspflicht entbunden werden

4.3. Verwendung der Mittel

Die Gemeinde verwendet die Mittel aus der Lenkungsabgabe zur Förderung des Erstwohnungsbaus bzw. Erstwohnungserwerbs sowie für touristische Infrastrukturanlagen.

5 Vorprüfung

Die Vorlage wurde am 14. Mai 2018 dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 31. Juli 2018 vor.

Das ARE stellt fest, dass die Vorlage weitestgehend den übergeordneten Grundlagen entspricht. In einigen Punkten empfiehlt das ARE, im Hinblick auf die Genehmigung des kZWG anzupassen. Dies betrifft insbesondere:

- Geschützte und ortsbildprägende Bauten (GOB)
- Vereinbarkeit von Bestimmungen bezüglich der Umnutzung von unrentablen Beherbergungsbetrieben mit dem Bundesrecht (ZWG)

- Abschöpfung des Mehrwerts mittels Lenkungsabgabe von Zweitwohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten
- Erhebung der Lenkungsabgabe bei Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen und grundlegenden Sanierungen

6 Änderungen nach der Vorprüfung

Nach Vorliegen des Vorprüfungsbericht des ARE wurde das kZWG überarbeitet. In den vom ARE empfohlenen Punkten wurde das Gesetz angepasst, respektive im Sinne eines möglichst schlanken Gesetzes die problematischen Bestimmungen gestrichen.

Nach den aus der Vorprüfung resultierenden Anpassungen am kZWG beschloss der Gemeindevorstand an seiner Sitzung vom 18. Juni 2019, dass grundsätzlich kein neues kZWG mehr erlassen werden soll. Da jedoch einige Erstwohnungen gemäss dem aufgehobenen Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe der ehemaligen Gemeinde Arosa vom 23. Oktober 2011 mit einer grundbuchlichen Erstwohnungspflicht belastet sind, ist für diese weiterhin eine gesetzliche Grundlage erforderlich. Das kZWG wurde in der Folge auf ein Minimum an Bestimmungen und Artikel reduziert, welche die gesetzliche Grundlage für die mit der Erstwohnungspflicht belasteten Wohnungen sichern.

7 Öffentliche Auflage

Das kZWG wurde vom Gemeindevorstand am 18. Juni 2019 zuhanden der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe verabschiedet. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe findet vom 5. August 2019 bis 3. September 2019 während 30 Tagen statt. Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen.

8 Gemeindeparlament

Die Teilkonvention wurde am ... dem Gemeindeparlament vorgelegt, welches das Geschäft einstimmig angenommen hat. (Zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet hat).

9 Evtl. Urnenabstimmung

Das Stimmbüro der Gemeinde Arosa hat an der Urnenabstimmung vom ... die Teilkonvention ...

10 Beschwerdeaufgabe und Genehmigung durch Regierung

Die Beschwerdeaufgabe startete am ... und dauerte 30 Tage. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Sonderrecht tätig legitimiert sind, können innerhalb 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerden gegen die Teilkonvention einreichen.

Rechtskräftig wird die Teilkonvention mit der Genehmigung durch die Regierung, welche auch über offengebliebene Beschwerden entscheidet.

Chur, 29. Juli 2019 / Ca, Ple