

* * * * *

Gemeinde Arosa



Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe

vom 23. Oktober 2011

* * * * *

I. Allgemeines

Art. 1

Zweck ¹ Die Gemeinde beschränkt im Hinblick auf eine geordnete und nachhaltige bauliche Entwicklung und mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven den Zweitwohnungsbau mit einer Kontingentierung und belastet diesen mit Lenkungsabgaben.

Art. 2

Begriffe ¹ *Baubehörde* ist die Baukommission.

² Als *Baubewilligung* gilt eine Verfügung der Baubehörde, in der festgestellt wird, dass ein Bauvorhaben mit den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bau- und Planungsvorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts übereinstimmt und unter Vorbehalt anders lautender Anordnungen ausgeführt werden darf.

³ Als *Baufreigabe* gilt eine Verfügung der Baubehörde, in der bestimmt wird, zu welchem Zeitpunkt die kontingentsrechtlichen Voraussetzungen für die Bauausführung der im Bauprojekt vorgesehenen deklarierten Zweitwohnungen vorliegen und der Bau entsprechend zur Ausführung freigegeben wird.

⁴ Als *Ortsansässige* gelten Personen, welche in der betreffenden Gemeinde zivilrechtlichen (im Sinne von Art. 23 ZGB) und steuerrechtlichen Wohnsitz haben, sowie in der Gemeinde tätige Personen. Als solche gelten Personen, die sich zur Berufsausübung oder zu Ausbildungszwecken in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen. Alle anderen Personen gelten als *Nichtortsansässige*.

⁵ Als *Wohnungen* gelten Raumeinheiten in Gebäuden, welche der Wohnnutzung dienen. Auch Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit gelten als Wohnung.

⁶ Als *Erstwohnungen* gelten Wohnungen, welche effektiv von Ortsansässigen genutzt werden. Personalwohnungen (Wohnungen und Unterkünfte, welche in der Regel einzelnen Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben angegliedert sind und von Personen, die in Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben der Region tätig sind, genutzt werden) gelten nur dann als Erstwohnungen, sofern sie mindestens 6 Monate pro Jahr nachweislich vom Betriebspersonal genutzt werden.

⁷ Als *nutzungspflichtige Erstwohnungen* gelten Wohnungen, welche aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift oder einer entsprechenden Auflage in einer Baubewilligung von Ortsansässigen genutzt werden müssen.

- ⁸ Als *Zweitwohnungen* gelten Wohnungen, welche effektiv von Nichtortsansässigen genutzt werden.
- ⁹ Als *deklarierte Zweitwohnungen* gelten Wohnungen, welche aufgrund dieses Gesetzes als solche bewilligt worden sind und uneingeschränkt von Nichtortsansässigen genutzt werden dürfen.
- ¹⁰ Als *touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen* gelten Wohnungen, die während der jeweils von der Gemeinde festgelegten Saison für die Zeit, während der sie nicht selbst genutzt werden, auf Dauer einer kommerziellen Vertriebsorganisation, einem Reservationssystem einer Tourismusorganisation oder einer anderen geeigneten Einrichtung zur gewerbsmässigen touristischen Nutzung (Parahotellerie / Ferienwohnungen) zur Verfügung gestellt werden müssen. Langfristig Gästen zur Nutzung überlassene Wohneinheiten gelten als nicht bewirtschaftet.
- ¹¹ Als *privat bewirtschaftete Zweitwohnungen* gelten Zweitwohnungen, die Ortsansässigen gehören und von diesen in eigener Regie touristisch bewirtschaftet und dadurch maximal ausgelastet werden. Die längerfristig Gästen zur Nutzung überlassenen Wohneinheiten gelten in keinem Fall als privat bewirtschaftet.
- ¹² Als *altrechtliche Wohnungen* gelten all jene Erst- und Zweitwohnungen, welche vor dem 1. Juli 2010 rechtmässig bewilligt oder von der Planungszone vom 1. Juli 2010 ausgenommen worden sind und keiner Erstwohnungsverpflichtung unterliegen.
- ¹³ Als *Neubau* gilt die Erstellung eines Gebäudes auf unüberbautem Grund.
- ¹⁴ Als *Ersatzbau* gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes auf demselben Grundstück.
- ¹⁵ 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).
- ¹⁶ Als *Erweiterung* gilt jede Vergrösserung eines bestehenden Gebäudes ausserhalb der Gebäudehülle.
- ¹⁷ Als *Umbau* gilt jede über den Unterhalt und die Erneuerung hinausgehende bauliche Veränderung innerhalb eines Gebäudes.
- ¹⁸ Als *Umnutzung* gilt jede Zuführung der Bestandteil von Dienstleistungsbetrieben, gewerblichen oder gastgewerblichen Betrieben oder Industriebetrieben bildenden Räumlichkeiten zu Wohnzwecken sowie von nutzungspflichtigen Erstwohnungen und von touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen zur Zweitwohnungsnutzung, sei es durch Umbau, Ersatzbau oder Wiederaufbau.
- ¹⁹ Als *Projektänderungen* gelten alle Änderungen an Projekten, unbesehen davon, ob sie vor oder nach der Baubewilligung erfolgen.

- ²⁰ Als *Hotel* gilt ein Beherbergungsbetrieb im Sinne von Art. 45 Abs. 7 des Baugesetzes, 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.
- ²¹ Als *Handänderung* im Sinne dieses Gesetzes gilt jede Übertragung der tatsächlichen Verfügungsgewalt über eine Wohnung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer dauernden Übertragung der tatsächlichen Verfügungsgewalt gleichkommt. Nicht als Handänderung im Sinne dieses Gesetzes gelten
- a) Handänderungen zufolge Erbgang, Erbteilung, Vermächtnisses, Erbvorbezug und Schenkung;
 - b) Handänderungen zwischen Eltern und Kindern bzw. Schwiegereltern und Schwiegerkindern. Stiefkinder und Pflegekinder sind den leiblichen Kindern gleichgestellt;
 - c) Handänderungen zwischen Ehegatten und zwischen eingetragenen Partnerinnen beziehungsweise Partner sowie aufgrund güterrechtlicher Auseinandersetzungen;
 - d) Handänderungen zufolge Enteignung oder freiwilliger Abtretung von Grundstücken, an denen ein Enteignungsrecht besteht;
 - e) Handänderungen, welche beim Erwerb des Grundstücks durch den Pfandgläubiger, den Pfandbürgen oder den Solidarschuldner zu einem Verlust führen.

II. Kontingentsregelung

Art. 3

Gegenstand der Kontingentierung

- ¹ Der Kontingentsregelung unterliegen unter Vorbehalt der nachstehenden Absätze alle Wohnungen, welche zufolge Neubau, Ersatzbau, Wiederaufbau, Umbau und Erweiterung sowie durch Umnutzung geschaffen werden.
- ² Nicht der Kontingentierung unterliegen:
- a) nutzungspflichtige Erstwohnungen;
 - b) touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen;
 - c) privat bewirtschaftete Zweitwohnungen, welche nachgewiesenermaßen zur Mitfinanzierung des Eigenheims in Form einer nutzungspflichtigen Erstwohnung erstellt werden, wobei pro Bauherrschaft nur eine Zweitwohnung im Umfang von 50% bis maximal 110 m² BGF der zugehörigen Erstwohnung bewilligt wird.

- ³ Von der Kontingentierungspflicht befreit sind:
- a) die Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung, ausgenommen die vollständige oder teilweise Umnutzung von Hotels;
 - b) bei Umbau von Wohnbauten die BGF der bis dahin bestehenden altrechtlichen Wohnungen und Zweitwohnungen;
 - c) beim Wiederauf- und Ersatzbau von zerstörten oder abgebrochenen Wohnbauten die BGF der bis dahin bestehenden altrechtlichen Wohnungen und Zweitwohnungen;
 - d) Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen bis ein Viertel, max. aber 30 m² BGF;
 - e) deklarierte Zweitwohnungen in den Hotelzonen, welche nachgewiesenermassen für die Querfinanzierung von Hotels und hotelähnlichen Betrieben verwendet werden;
 - f) Wohnungen in der Wohn- und Gewerbezone.
- ⁴ Der Souverän kann im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen im überwiegenden öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse liegende Bauvorhaben teilweise oder ganz von der Kontingentsregelung ausnehmen, sofern und soweit die Kontingente nicht ausreichen.

Art. 4

*Sonderregelung
für die
Umnutzung von
Hotels*

- ¹ Die Umnutzung bestehender Hotels in Zweitwohnungen unterliegt der Kontingentierung. Die vorbestandene, altrechtliche BGF wird nicht den kontingentsbefreiten Flächen zugerechnet.
- ² Bei bestehenden Hotelbauten darf maximal folgende BGF zu Zweitwohnungen umgenutzt werden:
 - a) in der Kernzone A: max. 80% der bestehenden BGF;
 - b) in der Kernzone B: max. 80% der auf der Liegenschaft gemäss Zonenschema möglichen BGF;
 - c) in der Dorfzone: max. 70% der auf der Liegenschaft gemäss Zonenschema möglichen BGF.
- ³ Für die Berechnung der bestehenden BGF wird Art. 45 BauG angewendet.
- ⁴ Die verbleibende BGF darf nur kontingentsfreien, zonenkonformen Nutzungen zugeführt werden.

Art. 5

*Nutzungspflicht
der nicht der
Kontingentierung
unterliegenden
Wohnungen*

- ¹ Die nicht der Kontingentierung unterliegenden Wohnungen sind mit einer entsprechenden Nutzungspflicht (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung) belastet. Sie müssen im Sinne der Definitionen genutzt werden.
- ² Soweit die Eigentümer/innen die nutzungspflichtigen Erstwohnungen nicht selber nutzen, sind diese gegen angemessenes Entgelt Ortsansässigen zur Verfügung zu stellen. Angemessen ist ein Entgelt, welches für vergleichbare Raumeinheiten in vergleichbarer Lage in der Gemeinde bzw. Region bezahlt wird.

Art. 6

Umnutzung

- ¹ Deklarierte Zweitwohnungen können in nutzungspflichtige Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen umgewandelt werden. Für die Umwandlung bedarf es eines Baugesuchs. Das beim Bau der deklarierten Zweitwohnung beanspruchte Kontingent verfällt und kann nach der Umwandlung nicht wieder verwendet werden. Erfolgt die Umwandlung innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach Erteilung der Baufreigabe, wird die Lenkungsabgabe vollständig, jedoch unverzinst, von der Gemeinde zurückerstattet, soweit die neue Nutzung nicht weiterhin der Lenkungsabgabe unterstellt ist. Gläubiger/innen sind die Eigentümer/innen im Zeitpunkt des Umnutzungsvorgangs.
- ² Im Rahmen dieses Gesetzes geschaffene Erstwohnungen dürfen frühestens nach 20 Jahren Nutzung in deklarierte Zweitwohnungen umgewandelt werden. Für die dannzumalige Umwandlung bedarf es eines Baugesuchs und eines entsprechenden Kontingents. Die fälligen Lenkungsabgaben sind nachzuzahlen. Schuldner/innen sind die Eigentümer/innen im Zeitpunkt des Umnutzungsvorgangs. Die Nachzahlungspflicht ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf dem betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken. Nach bewilligter Umwandlung veranlasst die Baubehörde die Aufhebung der Erstwohnungspflicht und deren Löschung im Grundbuch.
- ³ Für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen ist diese Umwandlungsmöglichkeit gänzlich ausgeschlossen. Dies gilt auch für Erstwohnungen, welche ursprünglich als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen bewilligt worden sind.

Art. 7

*Ausnahmen von
der Nutzungs-
pflicht*

- ¹ Bedeutet die Einhaltung der Nutzungspflicht infolge veränderter Verhältnisse (fehlende Nachfrage für Erstwohnungen, Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) eine unverhältnismässige Härte, kann der Gemeinderat die Eigentümer/innen für eine angemessene Zeitspanne davon entbinden.

- 2 Der Gemeinderat kann die Eigentümer/innen unter den gleichen Voraussetzungen gegen Entrichtung einer Ersatzabgabe von der Nutzungspflicht ganz entbinden, wenn der Nachweis dafür erbracht wird, dass die betreffende Wohnung schon mindestens fünf Jahre als nutzungspflichtige Erstwohnung genutzt worden ist.
- 3 Die Ersatzabgabe beträgt 20% des Neuwerts der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Wohnung.
- 4 Wenn die betreffende Wohnung 15 Jahre und mehr als nutzungspflichtige Erstwohnung genutzt worden ist, kann der Gemeinderat die Ersatzabgabe reduzieren oder darauf ganz verzichten.

Art. 8

- Jahreskontingent*
- 1 Das für den Bau von deklarierten Zweitwohnungen zur Verfügung stehende Jahreskontingent beträgt bis zum Vorliegen des Regionalen Richtplanes "Zweitwohnungsbau" maximal 1'800 m² BGF, wovon 1'350 m² BGF für Grossbauprojekte und 450 m² BGF für Kleinbauprojekte reserviert sind. Als Grossbauprojekte gelten Bauvorhaben, welche gesamthaft mehr als 450 m² BGF vorsehen. Als Kleinbauprojekte gelten Bauvorhaben mit weniger als 450 m² BGF.
 - 2 Der Gemeinderat wird ermächtigt, nach Vorliegen des Regionalen Richtplanes "Zweitwohnungsbau" das in Abs. 1 definierte, maximale Jahreskontingent anzupassen und dessen Aufteilung in die Jahreskontingente der Bauherrschaft (Art. 9) vorzunehmen.
 - 3 Der Gemeinderat überprüft periodisch, spätestens alle fünf Jahre, die bestehende Regelung und im Speziellen das Jahreskontingent.
 - 4 Beim Entscheid über künftige Baufreigaben ist zu berücksichtigen, dass die Jahreskontingente periodisch überprüft werden.

Art. 9

- Jahreskontingent pro Bauherrschaft*
- 1 Bei Grossbauprojekten beträgt das Jahreskontingent maximal 450 m² BGF innerhalb einer Toleranz von 10% pro Bauherrschaft sowie je Baute und Gesamtbauprojekt. Massgebend für die Beurteilung ist der Besitzstand am 1. Juli 2010.
 - 2 Kontingente für privat bewirtschaftete Zweitwohnungen dürfen der gleichen Bewerberin bzw. dem gleichen Bewerber höchstens einmal zugewiesen werden.
 - 3 Weitere Zuweisungsbeschränkungen bestehen nicht.

Art. 10

- Abweichungen von den Festlegungen und Übertragung der Jahreskontingente*
- ¹ Der Gemeinderat kann von den Aufteilungen gemäss Art. 8 und Art. 9 abweichen und andere Zuweisungen vornehmen, wenn bis zum 1. Oktober des jeweiligen Jahres die Kontingente noch nicht beansprucht sind.
 - ² Der Gemeinderat kann nicht beanspruchte Jahreskontingente im Sinne von Art. 8 aufgeteilt auf das nächstfolgende Jahr übertragen. Die Summe dieser Übertragungen ist auf ein Jahreskontingent (1'800 m² BGF) beschränkt.

III. LENKUNGSABGABEN

Art. 11

- Lenkungsabgaben*
- ¹ Für die unter dem Regime des vorliegenden Gesetzes neu geschaffenen Zweitwohnungen erhebt die Gemeinde von den Eigentümer/innen der Baugrundstücke im Zeitpunkt des Baubeginns eine Lenkungsabgabe zwischen Fr. 400.- und Fr. 1'000.- pro m² BGF.
 - ² Der Lenkungsabgabe unterstellt sind insbesondere auch:
 - a) bei altrechtlichen Wohnungen die BGF der Erweiterung;
 - b) bei oder nach Wiederauf- oder Ersatzbau von freiwillig abgebrochenen altrechtlichen Wohnungen diejenige BGF einer Wohnung, für welche bis dahin noch keine Lenkungsabgabe bezahlt wurde, sobald diese Wohnung eine Handänderung im Sinne dieses Gesetzes erfährt. Schuldner/in ist der/die Veräusserer/in. Die Zahlungspflicht ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf dem betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken.
 - ³ Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes beträgt die Höhe der Lenkungsabgabe für neu geschaffene Zweitwohnungen in der Wohn- und Gewerbezone CHF 400.- pro m² BGF. Für alle anderen Zweitwohnungen beträgt die Lenkungsabgabe CHF 700.- pro m² BGF. Der Gemeinderat kann die Höhe der Lenkungsabgabe innerhalb der unter Abs. 1 beschriebenen Bandbreite unter Berücksichtigung der Entwicklung der kommunalen Volkswirtschaft, des wirtschaftlichen Umfeldes sowie der Zweitwohnungs- und Hotelbautätigkeit neu festlegen.
 - ⁴ Die Bandbreite der Lenkungsabgabe entspricht dem Zürcher Baukostenindex im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Bestimmung. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder reduziert sich die Lenkungsabgabe ebenfalls um 10%.

Art. 12

- Befreiung von der Lenkungsabgabe*
- 1 Von der Lenkungsabgabe befreit sind:
 - a) die unveränderte Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung;
 - b) bei Umbau von Wohnbauten pro altrechtlicher Wohnung die bis dahin bestehende BGF der betreffenden Wohnung;
 - c) bei Ersatzbau und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen pro altrechtliche Wohnung die bis dahin bestehende BGF der betreffenden Wohnung, aber nur solange, bis sie eine Handänderung im Sinne dieses Gesetzes erfährt;
 - d) deklarierte Zweitwohnungen in den Hotelzonen, welche nachgewiesenermassen für die Querfinanzierung von Hotels und hotelähnlichen Betrieben verwendet werden.

Art. 13

- Veranlagung der Lenkungsabgabe*
- 1 Die Lenkungsabgabe wird im Rahmen der Baubewilligung veranlagt.
 - 2 Sie wird 10 Tage vor Baubeginn zur Zahlung fällig. Vor der Bezahlung der Lenkungsabgabe darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

Art. 14

- Verwendung der Lenkungsabgabe*
- 1 Die Gemeinde verwendet die Lenkungsabgabe zur Förderung des Erstwohnungsbaus bzw. Erstwohnungserwerbs und der Hotellerie sowie für die touristischen Infrastrukturanlagen.
 - 2 Über die Verwendung dieser Mittel entscheidet der Gemeinderat auf dem Verfügungsweg. Auf Zuweisung dieser Mittel besteht kein Anspruch.
 - 3 Die Gemeinde führt über die aus der Lenkungsabgabe generierten Mittel separat Rechnung.

IV. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 15

- Baugesuche mit Wohnnutzungen*
- 1 Soweit eine Wohnnutzung vorgesehen ist, hat die Bauherrschaft im Baugesuch die nutzungspflichtigen Erstwohnungen und die Zweitwohnungstypen sowie die beanspruchten Kontingente mit nachvollziehbaren Flächenangaben 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 Präsidenten der Baubehörde oder seinen Stellvertreter im Beisein der Bauherrschaft.

- 3 Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder wegen offenkundiger materieller Mängel zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Eingang 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 Sicherstellungen verlangen, welche bei Nichteinhaltung der Frist der Gemeinde verfallen.
- 5 Kontingentszuweisung und Baufreigabe erfolgen im Rahmen der Baubewilligung.

Art. 16

Zurückstellen der Baufreigabe

- 1 Reichen das Jahreskontingent und/oder das Kontingent pro Bauherrschaft für ein Bauvorhaben nicht aus, wird die Baubewilligung zwar gleichwohl erteilt, die Baufreigabe jedoch mittels Anordnung in der Baubewilligung auf den Zeitpunkt aufgeschoben, in welchem zusammen mit dem Kontingent oder der Kontingentsquote der folgenden Jahre ein ausreichendes Kontingent vorhanden ist.
- 2 Zwischen Baubewilligungserteilung und (aufgeschobener) Baufreigabe dürfen maximal 3 Jahre liegen.
- 3 Liegt zwischen Baubewilligungserteilung und (aufgeschobener) Baufreigabe mehr als ein Jahr, darf die Baubewilligung nur unter dem Vorbehalt erteilt werden, dass bis zur Baufreigabe keine verschärften Vorschriften bezüglich Gebäudeabmessungen, Nutzungsmass, Sicherheitspolizei, Energieeinsparungen und Lärmschutz in Kraft treten. Ist dies der Fall, setzt die Baubehörde der Bauherrschaft Frist, um ein Gesuch für eine entsprechende Projektanpassung bzw. -Änderung einzureichen mit der Androhung, dass Baubewilligung und Kontingent sonst verfallen.
- 4 Die Frist für die Bauausführung gemäss Art. 91 Abs. 2 KRG beginnt ab dem Zeitpunkt der Baufreigabe (zulässiger Baubeginn) zu laufen.

Art. 17

*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, bis zum Nutzungsbeginn die entsprechenden Verträge mit den Organisationen 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 Wird am Grundstück Stockwerkeigentum begründet, haben die Grundeigentümer/innen die Baubehörde sofort darüber in Kenntnis zu setzen. Die Baubehörde verlegt im Rahmen einer neuen Verfügung die Nutzungspflichten von der Stammparzelle auf die betreffenden Stockwerkeinheiten und veranlasst gleichzeitig eine entsprechende Änderung der Anmerkung. Diese Befugnis steht der Baubehörde auch dann zu, wenn diese auf andere Art von der Stockwerkeigentumsbegründung erfährt. Die mit der Verlegung verbundenen Kosten gehen zulasten der Grundeigentümer/innen im Zeitpunkt der Stockwerkeigentumsbegründung.
- 5 Bestehen bei Erstwohnungen bezüglich Ortsansässigkeit Zweifel, haben die Eigentümer/innen bzw. Nutzungsberechtigten diese nachzuweisen. Gelingt dieser Nachweis nicht, müssen diese Wohnungen Personen zur Verfügung gestellt werden, welche diese Voraussetzung nachgewiesenermassen erfüllen.

Art. 18

*Projekt-
änderungen*

- 1 Bei jeder Art von Projektänderung ist der Eingang des Projektänderungsgesuchs für die Kontingentszuteilung massgebend.
- 2 Jede Projektänderung führt grundsätzlich zu einer Neueinreihung.
- 3 In folgenden Fällen kann von einer Neueinreihung abgesehen werden:
 - a) Bei geringfügigen Projektänderungen sowie bei Projektanpassungen bzw. -Änderungen, welche sich aus den seit der Baubewilligungserteilung in Kraft getretenen verschärften Vorschriften bezüglich Gebäudeabmessungen, Nutzungsmass, Sicherheitspolizei, Energieeinsparungen und Lärmschutz ergeben.
 - b) Bei Erweiterungen oder geringfügigen Projektänderungen, welche jeweils nicht kontingentsrelevant sind.

- c) Bei Änderungen in der Aufteilung von Erst- und Zweitwohnungen, wenn dadurch die kontingentspflichtige Fläche nicht erweitert wird.
- d) Wenn aufgrund einer Projektänderung wesentliche, im öffentlichen Interesse liegende Verbesserungen erreicht werden können.

Art. 19

*Übertragbarkeit
von Kontingenten*

- 1 Die Kontingente können von einer Bauherrschaft nur mit dem betreffenden Grundstück und Bauprojekt auf eine andere Bauherrschaft übertragen werden. Dabei sind die Kontingentsbeschränkungen pro Bauherrschaft einzuhalten.

Art. 20

*Verfall der
Kontingente*

- 1 Wird ein rechtskräftig bewilligtes, der Kontingentierung unterliegendes Bauvorhaben nicht innerhalb der Gültigkeitsdauer der rechtskräftigen Baubewilligung begonnen oder lediglich pro forma in Angriff genommen, verfällt das Kontingent für die betreffende Bauherrschaft.
- 2 Bei einem Verfall rücken die nachfolgenden Bauherrschaften vor unter Beanspruchung des verfallenen Kontingents.
- 3 Die nachfolgenden Bauherrschaften sind anzuhören, ob sie an der ursprünglich verfügbaren Baufreigabe festhalten oder nachrücken wollen.
- 4 Verfall und Neuzuweisung an die Nächstfolgenden werden in anfechtbaren Verfügungen festgestellt.

Art. 21

*Sonderregelung
für
Grossbauprojekte*

- 1 Die Baubehörde kann bei umfangreicheren Grossbauprojekten Etappierungen anordnen.
- 2 Die Baubehörde legt in der Baubewilligung die Etappierung und die innerhalb der einzelnen Etappen zur Verfügung stehenden Kontingente verbindlich fest mit dem Ziel, möglichst zweckmässige Bauabläufe und für die Gemeinde schonungsvolle Überbauungen zu ermöglichen. Zur Erreichung dieses Ziels kann die Baubehörde pro Bauherrschaft einen einmaligen Kontingentsvorbezug von 450 m² BGF aus dem Folgejahr gestatten.
- 3 Der Bauherrschaft ist Gelegenheit zur Unterbreitung von Etappierungsvorschlägen zu geben.

Art. 22

- 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.
 - 4 Ist eine Person rechtlich oder wirtschaftlich an der Bauherrschaft beteiligt, gilt das betreffende Kontingent auch als an dieser Person zugewiesen.

Art. 23

- Rechtswidrige Vorgänge und Zustände*
- 1 Dispositionen, welche im Ergebnis zu einer Umgehung der Zuweisungsregelung führen, wie unmotivierte Aufteilung der Bauherrschaft, Grundstücke oder Überbauungen, bleiben unberücksichtigt. Ist eine Person rechtlich oder wirtschaftlich an der Bauherrschaft beteiligt, gilt das betreffende Kontingent auch als an diese 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 zuständige Behörde bei Erstwohnungen Nutzungszuweisungen an Berechtigte vornehmen und Nutzungsverbote anordnen oder Personen, welche sich wiederholt über die Kontingentsregelung hinweggesetzt haben, von zukünftigen Kontingentsbezügen ausschliessen.

Art. 24

- Übersicht über die verfügbaren Kontingente*
- 1 Die Baubehörde führt über die Erstwohnungen und die entsprechenden Parzellen ein Verzeichnis.
 - 2 Die Baubehörde veranlasst Kontrollen über die Einhaltung der Erstwohnungsverpflichtung. Die betroffenen Grundeigentümer und Wohnungsbenützer haben die entsprechenden Kontrollen zu dulden.
 - 3 Die Baubehörde führt laufend eine aktuelle Übersicht über die nachgesuchten, zugewiesenen und noch nicht freigegebenen Kontingente.
 - 4 Diese Übersicht steht jedermann zur Einsicht offen.

Art. 25

- Übergangsbestimmung und zeitlicher Anwendungsbereich*
- ¹ Übergangsmässig steht für das Jahr 2010 für die Zeitperiode ab 1. Juli 2010 ein Jahreskontingent von 1'000 m² BGF und für das ganze Jahr 2011 ein Jahreskontingent von 2'000 m² BGF zur Verfügung.
 - ² Das Gesetz findet auf alle Baugesuche Anwendung, welche bis zu seinem Inkrafttreten noch nicht bewilligt sind. Vorbehalten bleiben die Wirkungen der im Hinblick auf dieses Gesetz erlassenen Planungszone.

Art. 26

- Ausführungsverordnung*
- ¹ Soweit erforderlich erlässt der Gemeinderat zu diesem Gesetz eine Ausführungsverordnung.

Art. 27

- Inkrafttreten*
- ¹ Das vorliegende Gesetz tritt mit der Verabschiedung durch den Gemeinderat und die Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevorsteher

Lorenzo Schmid

Peter Remek

Durch die Stimmberechtigten der Gemeinde Arosa am 23. Oktober 2011 gutgeheissen.

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt gemäss Beschluss Nr. 436 vom 08. Mai 2012.