



Gemeinde Arosa

## Botschaft des Gemeindevorstandes an das Gemeindeparlament

betreffend

### Kommunales Zweitwohnungsgesetz (kZWG)

---

#### Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des Gemeindeparlaments

Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments

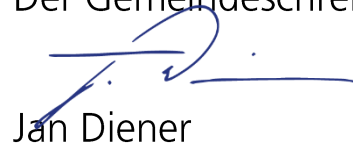
Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, dem kommunalen Zweitwohnungsgesetz (kZWG), bestehend aus dem im Anhang dieser Botschaft beigefügten kommunalen Zweitwohnungsgesetz und dem Planungs- und Mitwirkungsbericht (informativ), zuzustimmen.

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES:

Der Gemeindepräsident:

  
Lorenzo Schmid

Der Gemeindeschreiber:

  
Jan Diener

# Erläuternder Bericht

## 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.

Anlässlich seiner Sitzung vom 28. Januar 2016 überwies das Gemeindeparlament dem Gemeindevorstand einen Parlamentarischen Auftrag, bezüglich des Gesetzes über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe der bisherigen Gemeinde Arosa aktiv zu werden und das Verfahren zur Aufhebung des Gesetzes einzuleiten. Begründet wurde der Parlamentarische Auftrag damit, dass der Zweck des bestehenden Zweitwohnungsgesetzes durch das neue Bundesgesetz über den Zweitwohnungsbau erfüllt wird.

Da die Gemeinde Arosa einen Zweitwohnungsanteil von weit über 20% aufweist, und die bundesrechtlichen Vorschriften somit direkt greifen, müssen nun die überholten kommunalen Festlegungen auf die aktuelle Rechtslage abgestimmt werden. Zudem müssen die bisher nach kommunalem Recht geltenden Auflagen zu den Erstwohnungen weitergeführt werden.

Anlässlich der Sitzung des Gemeindeparlaments vom 6. Oktober 2016 erstattete der Gemeindevorstand einen entsprechenden Bericht und stellte einen Antrag zum Parlamentarischen Auftrag vom 28. Januar 2016. Der Antrag des Gemeindevorstandes ein neues, kommunales Zweitwohnungsgesetz (kZWG) zu erarbeiten und das bestehende, kommunale Zweitwohnungsgesetz auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Bestimmungen ausser Kraft zu setzen wird einstimmig genehmigt.

Der Entwurf des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes wurde bei diversen, ausgewählten Interessengruppen in eine Vernehmlassung geschickt. Die Rückmeldungen dieser Interessensgruppen wurden aufgenommen und soweit möglich berücksichtigt.

An seiner Sitzung vom 14. März 2018 hat der Gemeindevorstand den Entwurf des neuen kZWG positiv zur Kenntnis genommen und zu Händen der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) verabschiedet. Der Vorprüfungsbericht des ARE GR datiert vom 31. Juli 2018. Das Ressort Hochbau und Planung hat die Anmerkungen aus dem Vorprüfungsbericht berücksichtigt und das kZWG zusammen mit RA G.R. Zinsli sinngemäss überarbeitet.

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 5. August 2019 bis 3. September 2019 statt. Innert der vorgegebenen Frist gingen keine Mitwirkungseingaben ein.

## **2. Vorberatung durch den Gemeindevorstand und Antrag an die Mitglieder des Gemeindeparlaments**

Der Gemeindevorstand hat dem neuen kommunalen Zweitwohnungsgesetz (kZWG) an der Sitzung vom 08. Oktober 2019 zugestimmt und zu Händen des Gemeindeparlaments verabschiedet.

Das Parlament ist gemäss Gemeindeverfassung Art. 36 Abs. 1 befugt, Gesetze zu erlassen, sofern die Vorlage im Gemeindeparlament ohne Gegenstimme verabschiedet werden kann.

Der Gemeindevorstand beantragt dem Gemeindeparlament dem neuen kommunalen Zweitwohnungsgesetz (kZWG) zuzustimmen.





**GESETZ ÜBER  
ZWEITWOHNUNGEN  
(KOMMUNALES  
ZWEITWOHNUNGSGESETZ, kZWG)  
DER GEMEINDE AROSA  
(STAND 28.11.2019 NACH BEHANDLUNG  
IM GEMEINDEPARLAMENT)**

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

*Gleichstellung  
der Geschlechter*

Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn des Gesetzes nichts anderes ergibt.

## II. Aufhebung bisherigen Rechts

### Art. 2

*Gesetz über die  
Kontingentierung  
von Zweit-  
wohnungen und  
die Erhebung  
einer Lenkungs-  
abgabe*

<sup>1</sup> Das Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe der ehemaligen Gemeinde Arosa vom 23. Oktober 2011 und das dazugehörige Reglement vom 2. Juli 2012 werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes vollumfänglich aufgehoben.

<sup>2</sup> Die gemäss diesem aufgehobenen Gesetz bestehenden Nutzungspflichten gelten unverändert weiter.

## III. Erstwohnungen gemäss dem aufgehobenen Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe der ehemaligen Gemeinde Arosa vom 23. Oktober 2011

### Art. 3

*Umnutzung*

Die Wohnungen, die ausschliesslich aufgrund des Gesetzes über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe der ehemaligen Gemeinde Arosa vom 23. Oktober 2011 mit einer Erstwohnungsnutzungspflicht belastet sind, können nach den folgenden Bestimmungen umgenutzt werden:

a) Nach 20 Jahren Erstwohnungsnutzung können sie gegen Bezahlung einer Lenkungsabgabe gemäss Art. 4 dieses Gesetzes in frei nutzbare Wohnungen im Sinne von Art. 11 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) umgewandelt werden. Die Baubehörde bewilligt die Umwandlung auf Gesuch des Eigentümers hin und verfügt zu seinen Lasten die

Lenkungsabgabe. Nach Rechtskraft der Bewilligung und Bezahlung der Lenkungsabgabe veranlasst das Bauamt die Löschung der Anmerkung im Grundbuch.

b) Bedeutet die Einhaltung der Erstwohnungspflicht infolge veränderter Verhältnisse (fehlende Nachfrage für Erstwohnungen, Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde den Eigentümer für eine angemessene Zeitspanne davon entbinden.

Unter den gleichen Voraussetzungen kann die Baubehörde gegen Entrichtung der Lenkungsabgabe gemäss Art. 4 dieses Gesetzes von der Erstwohnungspflicht ganz entbinden, wenn der Nachweis dafür erbracht wird, dass die betreffende Wohnung schon mindestens fünf Jahre als nutzungspflichtige Erstwohnung genutzt worden ist.

## IV. Lenkungsabgabe

### Art. 4

<sup>1</sup> In den in diesem Gesetz genannten Fällen erhebt die Gemeinde *Lenkungsabgabe* von den Grundeigentümern eine Lenkungsabgabe zwischen CHF 350.- und CHF 700.- pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche.

<sup>2</sup> Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes beträgt die Höhe der Lenkungsabgabe CHF 500.-. Der Gemeindevorstand kann die Höhe der Lenkungsabgabe innerhalb der unter Abs. 1 beschriebenen Bandbreite unter Berücksichtigung der Entwicklung der kommunalen Volkswirtschaft, des wirtschaftlichen Umfelds sowie der Zweitwohnungs- und Hotelbautätigkeit neu festlegen.

### Art. 5

<sup>1</sup> Die Lenkungsabgabe wird mit der Umnutzungsbewilligung *Veranlagung* veranlagt. Vor der Bezahlung der Lenkungsabgabe darf mit der Umnutzung nicht begonnen werden.

<sup>2</sup> Die Lenkungsabgabe ist innert 30 Tagen ab Mitteilung der Veranlagung zu bezahlen.

- Verwendung*      <sup>1</sup> Die Gemeinde verwendet die Lenkungsabgabe zur Förderung des Erstwohnungsbaus bzw. Erstwohnungserwerbs sowie für die touristischen Infrastrukturanlagen.
- <sup>2</sup> Über die Verwendung dieser Mittel entscheidet der Gemeindevorstand auf dem Verfügungsweg. Auf Zuweisung dieser Mittel besteht kein Rechtsanspruch.

## V. Schlussbestimmungen

### Art. 7

- Verhältnis zu anderen Gesetzen*      <sup>1</sup> Das vorliegende Gesetz bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Arosa.
- <sup>2</sup> Die Bestimmungen von ZWG und ZWV finden ergänzend Anwendung, sofern und soweit in diesem Gesetz nichts Anderes geregelt ist. Dies gilt insbesondere auch für die Begriffe von ZWG und ZWV.

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

- Inkrafttreten*      Das vorliegende Gesetz tritt nach Annahme durch den Gemeindevorstand und die Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden in Kraft.

Vom Gemeindeparlament erlassen am 28. November 2019 /  
(Durch die Urnengemeinde beschlossen am .....)

Von der Regierung des Kantons Graubünden mit  
Regierungsbeschluss Nr. .... vom ..... genehmigt.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevorstand

Lorenzo Schmid

Jan Diener