

Regierungsmitteilung der Standeskanzlei Graubünden, 7000 Chur

Beilage zur Medienmitteilung betr. Vernehmlassung der Regierung zum Zweitwohnungsgesetz

Tabellarische Übersicht über wichtige erfüllte Anliegen und den Nachbesserungsbedarf

Erfüllte wichtige Anliegen	
1	Besitzstandsgarantie für altrechtliche Wohnbauten ist im Entwurf verankert (Art. 12 und 13). (Die als Variante vorgeschlagene „eingeschränkte“, d.h. auf besondere Gründe wie Todesfälle etc. begrenzte Besitzstandsgarantie lehnt die Regierung ab.)
2	Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für altrechtliche Wohnbauten (Umbauten, Erweiterungen bis 30%, Abbruch / Wiederaufbau; Art. 12 Abs. 3).
3	„Ausstiegsklausel“ (Härteklausel) für neurechtliche Erstwohnungen (Art. 15), d.h. Sistierung der Erstwohnungsaufgabe für Nachkommen im Falle Tod des Eigentümers oder im Falle eines Wegzuges des Eigentümers aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen. Diese Härteklausel ist sehr wichtig für strukturschwache Regionen, weil dort ansonsten auch keine Erstwohnungen mehr gebaut würden.
4	Dritte Kategorie von touristisch bewirtschafteten Wohnungen (vermietete Ferienwohnungen bzw. „warme Betten“; Art. 7 Abs. 2 lit. c.)
5	Ausnahmen vom Zweitwohnungsverbot für: <ul style="list-style-type: none">- Zweitwohnungen zur Querfinanzierung der Hotellerie (Art. 9)- Zweitwohnungen in geschützten und somit erhaltenswerten Bauten innerhalb und ausserhalb Bauzonen (Art. 10)- Zweitwohnungen gestützt auf projektbezogene Sondernutzungspläne, die vor dem 11.3.2013 erlassen wurden (Art. 11).
6	Koppelung Gesetzesvorlage an Massnahmenpaket (flankierende Massnahmen zur Abfederung der nachteiligen volkswirtschaftlichen Auswirkungen auf die Berg- und Tourismuskantone).

Regierungsmitteilung der Standeskanzlei Graubünden, 7000 Chur

Nachbesserungsbedarf	
1	Streichung von Art. 8, wo besondere Voraussetzungen für die Bewilligung von vermieteten Ferienwohnungen statuiert werden, wie Richtplanerfordernis und Nachweis, dass Umnutzungsreserven in bestehenden Bauten ausgeschöpft sind.
2	Dass touristisch bewirtschaftete Wohnungen (sog. warme Betten) im Gesetzesentwurf weiterhin für zulässig erklärt werden, ist v.a. vor dem Hintergrund der Zugeständnisse der Initianten im Abstimmungskampf einleuchtend (für die Initianten zählte diese Kategorie von Wohnungen nicht zu den Zweitwohnungen). Konsequenterweise dürfen diese Wohnungen nun aber auch bei der Ermittlung des Zweitwohnungsanteils nicht als (kalte) Zweitwohnungen behandelt werden. Vielmehr muss den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt werden, diese „warmen“ Wohnungen im Wohnungsinventar den Erstwohnungen gleichzusetzen (auch wenn dies zur Folge haben könnte, dass die eine oder andere Gemeinde deswegen allenfalls unter die 20% - Limite fallen könnte).
3	Die Koppelung der „Ausstiegsklausel“ bei neurechtlichen Erstwohnungen an eine Ersatzabgabe (Art. 16) ist zu streichen; sonst verpufft der mit der Ausstiegsklausel verfolgte Effekt.
4	Entkriminalisierung von unbeabsichtigten Gesetzesumgehungen (also Busse statt Freiheitsstrafe / Geldstrafe bei blosser Fahrlässigkeit, analog dem übrigen Baupolizeirecht).
5	Streichung von Art. 3 Abs. 1, worin die Kantone (und nur die Kantone, nicht auch der Bund) geradezu verpflichtet werden, Massnahmen zugunsten der Hotellerie und preisgünstiger Wohnungen zu ergreifen, weil dies u.U. grosse und unerfüllbare Begehrlichkeiten zur Folge haben könnte. Kann-Vorschrift wie in Art. 8 RPG genügt.
6	Übergangsregelung zur „Stärkung“ resp. „Stabilisierung“ von Baubewilligungen oder Vorgängen, die ab 1.1.2013 gestützt auf die Verordnung vom 22. August 2012 erteilt oder abgewickelt wurden (sinngemäss: Baubewilligungen oder Umnutzungen, die gestützt auf die Verordnung vom 22. August 2012 erteilt wurden resp. erfolgten, bleiben gültig. Dies wäre wichtig für den Fall, dass das Bundesgericht einzelne Verordnungsbestimmungen in einem Anwendungsfall für verfassungswidrig bezeichnen würde).
7	Ungelöst ist nach wie vor die Frage der Entschädigung: Durch den Zweitwohnungsartikel haben unbebaute Baulandparzellen zum Teil massiv an Wert verloren, weil der Zweitwohnungsmarkt eingebrochen ist. Der Wertverlust beträgt je nach Gemeinde bis zu 90%, ähnlich wie bei einer Auszonung. Es stellt sich die Frage eines Schadenausgleichs durch den Bund. Bei den bereits überbauten Grundstücken ist das Problem des Wertverlustes gebannt, sofern im Gesetz die Besitzstandsgarantie für altrechtliche Wohnungen verankert bleibt.

8. Oktober 2013