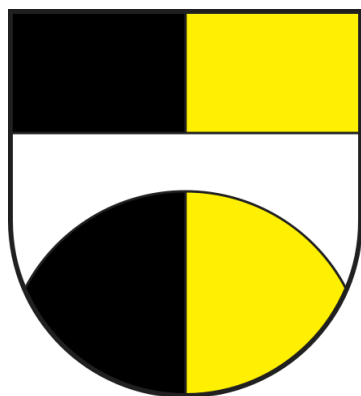


GEMEINDE PONTRESINA



**Gesetz über die Förderung des Erstwohnungsbaus
und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus**

(2010/11)

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES

- Art. 1 Verhältnis zum Baugesetz
- Art. 2 Zweck
- Art. 3 Begriffe
- Art. 4 Gegenstand der Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung
- Art. 5 Erstwohnungspflicht
- Art. 6 Alternative Erfüllung der Erstwohnungspflicht
- Art. 7 Dauer der Erstwohnungspflicht
- Art. 8 Ausnahmen von der Erstwohnungspflicht
- Art. 9 Sonderregelung bei projektbezogenen Nutzungsplanungen

2. ERSTWOHNUNGSANTEILSREGELUNG

- Art. 10 Erstwohnungsanteil
- Art. 11 Zusammenfassung der Erstwohnungspflicht

3. KONTINGENTIERUNG

- Art. 12 Jahreskontingent der Gemeinde
- Art. 13 Aufteilung der Jahreskontingente
- Art. 14 Jahreskontingent pro Bauherrschaft
- Art. 15 Abweichung von den Festlegungen

4. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

- Art. 16 Baugesuche mit Wohnnutzungen
- Art. 17 Rückstellung der Baufreigabe
- Art. 18 Sicherung der Erstwohnungspflicht
- Art. 19 Verfall der Kontingente
- Art. 20 Projektänderungen
- Art. 21 Übertragbarkeit von Kontingenten
- Art. 22 Eröffnung von Verfügungen
- Art. 23 Baugesuche von Baugesellschaften und juristischen Personen
- Art. 24 Rechtswidrige Vorgänge und Zustände
- Art. 25 Übersicht und Kontrolle der Erstwohnungen und der verfügbaren Kontingente
- Art. 26 Ausführungsverordnung
- Art. 27 Inkrafttreten und Übergangsregelung

ANHANG

Begriffe

1. ALLGEMEINES

Art. 1 Verhältnis zum Baugesetz

¹ Das vorliegende Gesetz bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Pontresina (BauG). Dessen Bestimmungen finden ergänzend Anwendung, sofern und soweit im vorliegenden Gesetz Regelungen fehlen.

Art. 2 Zweck

¹ Im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung und einer geordneten nachhaltigen Entwicklung sowie mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven der Gemeinde wird eine Erstwohnungsanteilsregelung und eine Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus eingeführt.

Art. 3 Begriffe

¹ Die in diesem Kapitel verwendeten Begriffe werden im Anhang definiert. Dieser Anhang bildet integrierender Bestandteil des Gesetzes.

Art. 4 Gegenstand der Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung

¹ Die Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung gelangt auf dem ganzen Gemeindegebiet unter dem Vorbehalt von Abs. 2 und 3 überall zur Anwendung, wo Wohnnutzungen geschaffen werden, so insbesondere bei Neubauten, Umbauten, Wiederaufbauten, Ersatzbauten und Erweiterungen sowie Umnutzungen.

² Nicht unter die Erstwohnungsanteilsregelung fallen

- a. die Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung;
- b. bei Umbauten von Wohnbauten sowie Wiederaufbau von zerstörten und abgebrochenen Wohnbauten: die BGF der bis dahin bestehenden altrechtlichen Wohnungen und Zweitwohnungen;
- c. Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen innerhalb und ausserhalb der Gebäudehülle, sofern dadurch keine neuen Wohneinheiten entstehen;
- d. die in der Hotelzone zulässigen Zweitwohnungen.

³ Nicht unter die Kontingentierungsregelung fallen

- a. Erstwohnungen;
- b. die Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung;
- c. bei Umbauten von Wohnbauten sowie Wiederaufbau von zerstörten und abgebrochenen Wohnbauten: die BGF der bis dahin bestehenden altrechtlichen Wohnungen und Zweitwohnungen;

d. Erweiterungen der BGF von altrechtlichen Wohnungen innerhalb und ausserhalb der Gebäudehülle bis 30%, max. aber 35 m² BGF.

Art. 5 Erstwohnungspflicht

¹ Alle mit einer Erstwohnungspflicht belegten Wohnungen müssen tatsächlich auch von Ortsansässigen genutzt werden (Nutzungspflicht). Diese Pflicht gilt sowohl für die in Erfüllung der Pflichtanteile wie der freiwillig über diese hinaus geschaffenen Erstwohnungen.

² Wo mit einer Erstwohnungspflicht belegte Wohnungen nicht von Eigentümer/innen mit Lebensmittelpunkt bzw. mit zivilrechtlichem Wohnsitz in Pontresina genutzt werden, sind sie gegen angemessenes Entgelt Ortsansässigen zur Verfügung zu stellen. Angemessen ist ein Entgelt, welches für vergleichbare Wohnungen in vergleichbarer Lage in der Gemeinde bezahlt wird.

³ Jede neue Wohnsitznahme in einer Erstwohnung erfordert eine besondere Bewilligung der Baubehörde.

⁴ Bestehen bei Erstwohnungen bezüglich Wohnsitz bzw. Wohnsitznahme Zweifel, haben die Eigentümer/innen bzw. Nutzungsberechtigten den zivilrechtlichen Wohnsitz der Nutzer/innen nachzuweisen. Die Baubehörde kann diesen Nachweis jederzeit verlangen.

⁵ Gelingt dieser Nachweis nicht, müssen diese Erstwohnungen Personen zur Verfügung gestellt werden, welche diese Voraussetzung nachgewiesenermassen erfüllen.

Art. 6 Alternative Erfüllung der Erstwohnungspflicht

¹ Die Erstwohnungspflicht kann auch erfüllt werden, indem die den Erstwohnungsanteilen entsprechende BGF hotelmässig oder gewerblich genutzt werden.

² Die Regelung gemäss Abs. 1 gilt nicht für die bis dahin bestehenden hotelmässig genutzten Flächen.

³ Die gewerbliche Nutzung darf max. 20% der erstwohnungspflichtigen BGF ausmachen.

Art. 7 Dauer der Erstwohnungspflicht

¹ Die Erstwohnungspflicht gilt für 20 Jahre effektiver Nutzung, beginnend ab Abnahme des vollendeten Baus.

² Für die Umwandlung dieser Erstwohnungen in Zweitwohnungen bedarf es eines Kontingents und eines Gesuchs, welches frühestens nach Ablauf der 20 jährigen Frist gestellt werden kann.

³ Die Eigentümer/innen sind für die Nutzungsdauer der Erstwohnungen beweispflichtig.

Art. 8 Ausnahmen von der Erstwohnungspflicht

¹ Bedeutet die Einhaltung der Erstwohnungspflicht infolge veränderter Verhältnisse eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde den Eigentümer/innen zum Selbstgebrauch die Zweitwohnungsnutzung auf beschränkte Zeit gestatten.

² Die 20jährige Frist der Erstwohnungspflicht verlängert sich um die Zeitspanne der in Abs. 1 beschriebenen Zweitwohnungsnutzungen.

Art. 9 Sonderregelung bei projektbezogenen Nutzungsplanungen

¹ Der Soverän ist befugt, im Rahmen projektbezogener von der Gemeindeversammlung und der Regierung genehmigten Nutzungsplanungen Bauvorhaben teilweise oder ganz von der Erstwohnungs- und Kontingentierungspflicht zu befreien, sofern das Kontingent nach Art. 12 ff. nicht ausreicht.

² Die Möglichkeit für die Befreiung ist auf Bauvorhaben beschränkt, bei denen die Zweitwohnungen der Querfinanzierung von Neu-/Umbauten/Gesamtsanierungen von Beherbergungsbetrieben (wie Hotels, Ressorts, Tourismusresidenzen, Jugendherbergen, Gruppenunterkünfte) sowie von neuen Erstwohnungen dienen, welche gegen angemessenes Entgelt im Sinne von Art. 5 Abs. 3 der ortsansässigen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Solche Zweitwohnungen dürfen im Verhältnis zu den querfinanzierten Beherbergungsbetrieben bzw. Erstwohnungen nur in untergeordnetem Umfang, in der Regel im Bereich von 20%, geschaffen werden.

³ Das zu befreiende Bauvorhaben muss nachweislich von überwiegendem volkswirtschaftlichem Interesse der Region liegen und in die Zielsetzung einer nachhaltigen regionalen Raumentwicklung eingebettet sein.

2. ERSTWOHNUNGSANTEILSREGELUNG

Art. 10 Erstwohnungsanteil

¹ In den einzelnen Zonen geltenden folgende Erstwohnungsanteile:

- Dorfkernzone, Dorfkernzone Laret, Kernzone 50 % der für Wohnzwecke realisierten BGF
- Wohnzonen W4, Laret W4, W3, W2A und W2B 33 % der für Wohnzwecke realisierten BGF

In allen anderen Zonen, insbesondere ausserhalb der Bauzonen, beträgt der Erstwohnungsanteil generell 100%.

Art. 11 Zusammenfassung der Erstwohnungspflicht

¹ Die Erstwohnungsanteile sind grundsätzlich pro Überbauung und pro Grundstück zu erfüllen.

² Werden auf einem Grundstück mehrere Bauten erstellt, kann die Erstwohnungspflicht in einer Baute oder in einzelnen Bauten erfüllt werden, sofern die Erstwohnungen vorgängig oder zumindest gleichzeitig mit den Zweitwohnungen erstellt werden.

³ Werden Bauten auf zwei oder mehreren Grundstücken erstellt, können die Erstwohnungsanteile zusammengefasst und die Erstwohnungspflicht unter den gleichen Voraussetzungen wie in Abs. 2 nur auf einen Teil der involvierten Grundstücke erfüllt werden. Die betreffenden Grundstücke müssen sich indessen in der gleichen Zone befinden und unmittelbar aneinandergrenzen oder lediglich durch Strassen, Bäche und Bahnen getrennt sein.

⁴ Vorbehalten bleibt die Verlegung oder Zusammenfassung von Erstwohnungsanteilen im Rahmen von Quartierplanungen, bei welchen die Baubehörde Abweichungen von der Regelung bewilligen kann.

3. KONTINGENTIERUNG

Art. 12 Jahreskontingent der Gemeinde

¹ Das Jahreskontingent der Gemeinde beträgt 1'500 m² BGF.

² Das Jahreskontingent ist periodisch nach den Vorgaben des Regionalen Richtplans Zweitwohnungsbau anzupassen und im Gefolge davon ebenso die Aufteilung auf die verschiedenen Projektarten und die Bauherrschaften.

³ Zuständig für die Anpassungen ist die Gemeindeversammlung mit Genehmigung der Regierung.

⁴ Nicht ausgeschöpfte Jahreskontingente verfallen und können nicht auf die nächstfolgenden Jahre übertragen werden.

Art. 13 Aufteilung der Jahreskontingente

¹ Das Jahreskontingent wird wie folgt aufgeteilt:

- a) 1'000 m² BGF auf Grossbauprojekte
- b) 500 m² BGF auf Kleinbauprojekte

² Das erwähnte Jahreskontingent für Kleinbauprojekte (500 m² BGF) wird wie folgt aufgeteilt:

- a) 250 m² BGF auf natürliche Personen, welche in Pontresina Wohnsitz haben und zur Finanzierung eines Eigenheims in Form einer Erstwohnung eine Zweitwohnung erstellen.
- b) 250 m² BGF auf die übrigen Kleinbauprojekte.

Art. 14 Jahreskontingent pro Bauherrschaft

¹ Pro Bauherrschaft beträgt das Jahreskontingent

- a) 600 m² BGF bei Grossbauprojekten
- b) 300 m² BGF bei Kleinbauprojekten
- c) 150 m² BGF bei natürlichen Personen, welche in Pontresina Wohnsitz haben und zur Finanzierung eines Eigenheims in Form einer Erstwohnung eine Zweitwohnung erstellen. Diese dürfen der gleichen Person nur einmal zugewiesen werden.

² Die Baubehörde kann im Hinblick auf zweckmässige Bauabläufe Kontingentsvorbezüge aus dem Folgejahr von max. einem Jahreskontingent (pro Bauherrschaft) gestatten.

³ Keine Bauherrschaft hat Anspruch darauf, in direkter Folge mehr als 3 Jahreskontingente zu erhalten.

Art. 15 Abweichungen von den Festlegungen

¹ Die Baubehörde kann von den Aufteilungen gemäss Art. 13 und 14 abweichen und andere Zuweisungen vornehmen, wenn bis zum 1. Oktober des jeweiligen Jahres die Kontingente der einzelnen Kategorien noch nicht beansprucht sind.

4. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 16 Baugesuche mit Wohnnutzungen

¹ Soweit eine Wohnnutzung vorgesehen ist, hat die Bauherrschaft im Baugesuch und den dazugehörigen Plänen die verschiedenen Wohnungsarten und deren BGF sowie die für die Überbauung beanspruchten Kontingente anzugeben.

² Alle Umnutzungen unterliegen der Baubewilligungspflicht und sind im Baugesuch im Sinne von Abs. 1 detailliert zu umschreiben.

³ 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 Zweitwohnungen nicht aus, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den Gemeindepräsidenten oder seinen Stellvertreter im Beisein der Bauherrschaft.

⁴ Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder Verletzung gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Eingang des überarbeiteten Gesuches massgebend.

⁵ Gesuche für Bauvorhaben, welche offensichtlich nicht bewilligungsfähig sind oder deren Realisierung innert der dafür vorgesehenen Frist als ausgeschlossen erscheint (Gesuche auf Vorrat), bleiben bei der Kontingentszuweisung unberücksichtigt. Bestehen bezüglich des rechtzeitigen Baubeginns Zweifel, kann die Baubehörde angemessene Sicherstellungen (z.B. in Form von Bankgarantien und dergleichen) verlangen. Diese verfallen bei Nichteinhaltung der Fristen der Gemeinde.

⁶ Kontingentszuweisungen und Baufreigaben der beanspruchten Kontingente erfolgen in der Regel im Rahmen der Baubewilligung.

Art. 17 Rückstellung der Baufreigabe

¹ Reicht das Jahreskontingent für eine Überbauung nicht aus oder benötigt eine Bauherrschaft mehr als die ihr zustehende Quote, wird die Baufreigabe zurückgestellt. Die Baufreigabe erfolgt erst für jenen Zeitpunkt, da die Bauherrschaft zusammen mit den Quoten der darauffolgenden Jahre über das beanspruchte Kontingent verfügt.

² Über die Kontingentszuweisungen und Baufreigaben für Bauprojekten, welche Kontingente über die im Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau festgelegten Zeitspannen hinaus beanspruchen, darf erst entschieden werden, wenn die Kontingente für die folgende Periode bestimmt sind.

³ Die 1jährige Frist für die Bauausführung gemäss Art. 91 Abs. 2 KRG beginnt ab dem Zeitpunkt der Baufreigabe (zulässiger Baubeginn) zu laufen.

⁴ Liegt zwischen Baubewilligungserteilung und (aufgeschobener) Baufreigabe mehr als ein Jahr, darf die Baubewilligung nur unter dem Vorbehalt erteilt werden, dass bis zu einer 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.

⁵ Baufreigabe-Rückstellungen erfolgen im Rahmen der Baubewilligung oder in einer separaten Verfügung der Baubehörde.

Art. 18 Sicherung der Erstwohnungspflicht

¹ Die Baubehörde qualifiziert in der Baubewilligung die bezeichneten Wohnungen bzw. Wohnungskategorien und legt darin mittels Auflagen die Erstwohnungspflicht und die übrigen öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen fest.

² Nach Rechtskraft der entsprechenden Auflagen und Bedingungen, spätestens aber bis Baubeginn, lässt die Baubehörde auf Kosten der Baugesuchsteller/innen die auf den Grundstücken lastende Pflichten als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken.

³ Die Aufhebung der öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen mit Anordnung deren Löschung erfolgt auf Antrag der jeweiligen Grundeigentümer/innen im Rahmen einer separaten Verfügung.

Art. 19 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.

² Bei Verfall rücken die nachfolgenden Bauherrschaften vor unter Beanspruchung der verfallenden Kontingente.

³ Die nachfolgenden Bauherrschaften sind vorher anzufragen, ob sie an der ursprünglich verfügbaren Baufreigabe festhalten oder nachrücken wollen.

⁴ Verfall und Zuweisung an Nächstfolgende werden in Verfügungen der Baubehörde festgestellt.

Art. 20 Projektänderungen

¹ Bei jeder Art von Projektänderungen ist der Eingang des Projektänderungsgesuches für die Kontingentszuteilung massgebend.

² Jede Projektänderung führt grundsätzlich zu einer Neueinreihung. Ausgenommen sind geringfügige Projektänderungen sowie Projektänderungen, welche sich aus den verschärften Vorschriften bezüglich Gebäudeabmessungen, Nutzungsmass, Sicherheitspolizei, Energieeinsparungen und Lärmschutz ergeben.

³ Projektänderungen gelten als geringfügig, wenn sie im Meldeverfahren im Sinne des kantonalen Raumplanungsgesetzes (vereinfachtes Baubewilligungsverfahren) bewilligt werden können.

Art. 21 Übertragbarkeit von Kontingenten

¹ Die Kontingente können von einer Bauherrschaft nur mit dem betreffenden Grundstück und bewilligten Bauprojekt zusammen auf Dritte übertragen werden. Die Baubewilligungsinhaber/innen haben gegenüber der Baubehörde schriftlich zu erklären, dass die Baubewilligung mit den Kontingenten an die Erwerber/innen abgetreten werden.

² Durch solche Übertragungen dürfen die Kontingentsbeschränkungen pro Bauherrschaft nicht umgangen werden.

Art. 22 Eröffnung von Verfügungen

¹ Sämtliche die Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung betreffenden Baubewilligungen und Verfügungen sind dort, wo die Bauherrschaften mit den Grundeigentümer/innen nicht identisch sind, auch diesen zu eröffnen.

Art. 23 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 Beteiligungen 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 dieser Person zugewiesen.

Art. 24 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.

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 oder Personen, welche sich wiederholt über die Kontingentsregelung hinweggesetzt haben, von zukünftigen Kontingentsbezügen ausschliessen.

Art. 25 Übersicht und Kontrolle der Erstwohnungen und der verfügbare Kontingente

¹ Die Gemeinde führt laufend eine aktuelle Übersicht über die Erstwohnungen sowie über die nachgesuchten, zugewiesenen und noch nicht freigegebenen Kontingente. Dieses Verzeichnis steht jedermann zur Einsicht offen.

² Die Baubehörde veranlasst Kontrollen über die Einhaltung der Erstwohnungspflicht. Die betroffenen Grundeigentümer/innen und Wohnungsbenützer/innen haben die entsprechenden Kontrollen zu dulden.

Art. 26 Ausführungsverordnung

¹ Die Baubehörde ist bei Vorliegen eines entsprechenden Bedarfs ermächtigt, mit Bezug auf die Modalitäten des Verfahrens eine Ausführungsverordnung zu erlassen.

Art. 27 Inkrafttreten und Übergangsregelung

¹ Das vorliegende Gesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

² Dieses Gesetz ist auf alle Baugesuche anwendbar, welche bis zu seinem Inkrafttreten noch nicht bewilligt worden sind. Das Gesetz ist auch anwendbar auf alle Baugesuche, welche der am 8.7.2009 erlassenen Planungszone unterstellt bzw. gestützt auf diese nur mit entsprechend verschärften Auflagen bezüglich der Erstwohnungs- und Kontingentierungspflicht bewilligt worden sind.

³ Das gegenüber der früheren Kontingentsregelung reduzierte Jahreskontingent hat auf die früher bereits rechtskräftig vergebenen Kontingente keinen Einfluss. Diesbezüglich erfolgt auch keine Kompensation mit den Mehrbezügen gemäss früherer Regelung.

⁴ Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben, insbesondere die Art. 50 - 59 des Baugesetzes vom 10.2.2004/29.6.2004 und generell das Gesetz für die Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus vom 4.7.2005/27.6.2006.

Von der Gemeindeversammlung am 13. September 2010 beschlossen.

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiberin

Martin Aebli

Mireille Annaheim

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt gemäss Beschluss vom 3. Mai 2011 Protokoll Nr. 383.

Namens der Regierung

Regierungspräsident

Kanzleidirektor

Dr. Martin Schmid

Dr. Claudio Riesen

ANHANG

Begriffe

1. Ortsansässige

¹ Ortsansässige sind Personen, welche in der Gemeinde Pontresina ihren Lebensmittelpunkt und damit zivilrechtlichen Wohnsitz in Sinne von Art. 23 ZGB haben. Dieser Lebensmittelpunkt bestimmt sich nach der Gesamtheit der objektiven äusseren Umstände, aus denen sich die konkreten Lebensinteressen der betreffenden Person erkennen lassen. Für sich allein nicht entscheidend sind die Anmeldung mit Hinterlegung der Schriften, die Niederlassungsbewilligung gemäss Bundesgesetz über die Ausländerinnen und Ausländer sowie allfällige Entscheide gemäss Gesetz über den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland.

2. Wohnungsarten

¹ Als Wohnungen gelten Raumeinheiten in Gebäuden, welche der Wohnnutzung dienen. Auch Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit gelten als Wohnung.

² Als Erstwohnungen gelten Wohnungen (Einfamilienhäuser sowie einzelne Wohnungen in Mehrfamilienhäusern), welche aufgrund einer auf die Erstwohnungsanteils- oder Kontingentierungsregelung abgestützte Baubewilligungsaufgabe von Ortsansässigen genutzt werden müssen. Den Erstwohnungen gleichgestellt sind Wohnungen, die von Personen bewohnt werden, die sich zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken vorübergehend in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen.

³ Als altrechtliche Wohnungen gelten jene Wohnungen, welche vor dem 5.12.1988 (Inkrafttreten Gesetz über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus) bewilligt bzw. vor diesem Zeitpunkt rechtmässig erstellt worden sind.

⁴ Als Zweitwohnungen gelten alle nicht zu den Erstwohnungen und altrechtlichen Wohnungen zählenden Wohnungen, welche uneingeschränkt auch von Personen ohne zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde genutzt werden dürfen.

3. Projektarten

¹ Als Grossbauprojekte gelten Bauvorhaben, die 800 m² oder mehr Bruttogeschossfläche (BGF) für Zweitwohnungen beanspruchen, als Kleinbauprojekte solche mit weniger als 800 m² BGF.

4. Relevante bauliche Massnahmen und Umnutzungen

- ¹ Als Neubau gilt die Erstellung eines Gebäudes auf unüberbautem Grund.
- ² Als Ersatzbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes ausserhalb der Hofstatt auf demselben Grundstück.
- ³ 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).
- ⁴ Als Erweiterung gilt jede Vergrösserung eines bestehenden Gebäudes ausserhalb der Gebäudehülle.
- ⁵ Als Umbau gilt jede über den Unterhalt und die Erneuerung hinausgehende bauliche Veränderung innerhalb eines Gebäudes.
- ⁶ Als Umnutzung gilt jede Zuführung der Bestandteil von Dienstleistungsbetrieben, gewerblichen oder gastgewerblichen Betrieben bildenden Räumlichkeiten zu Wohnzwecken. Als Umnutzung gilt auch die Zuführung von Erstwohnungen und von hotelmässig genutzten Raumeinheiten zur Zweitwohnungsnutzung.
- ⁷ Als Projektänderungen gelten alle Änderungen an Projekten, unbesehen davon, ob sie vor oder nach der Baubewilligung erfolgen.

5. Hotels

- ¹ 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 weder rechtlich noch faktisch verselbständigt werden und müssen in jedem Fall über das Hotel erschlossen sein.