



**Gemeinde Pontresina**  
Vschinauncha da Puntraschigna

**Gesetz über Zweitwohnungen  
der  
Gemeinde Pontresina**  
(Kommunales Zweitwohnungsgesetz)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>I. Allgemeines</b>	
Art. 1 Zweck .....	3
Art. 2 Verhältnis zum Baugesetz .....	3
Art. 3 Begriffe .....	3
<b>II. Nach kommunalem Recht ausgeschiedene Erstwohnungen</b>	
Art. 4 Nutzung.....	3
Art. 5 Sistierung der Erstwohnungspflicht.....	3
Art. 6 Aufhebung der Erstwohnungspflicht.....	3
Art. 7 Missachtung der Erstwohnungspflicht .....	4
<b>III. Ergänzende Regelungen zur Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes</b>	
Art. 8 Beschränkung der Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben .....	4
Art. 9 Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben .....	4
Art. 10 Umnutzung von geschützten oder ortsbildprägenden Bauten innerhalb der Bauzone .....	4
Art. 11 Ausnahmen.....	4
Art. 12 Anzeigepflicht für die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen....	5
<b>IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>	
Art. 13 Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelung.....	5
Art. 14 Inkrafttreten .....	5

## I. Allgemeines

### Art. 1

<sup>1</sup> Der vorliegende Erlass bezweckt eine Anpassung des bestehenden Gesetzes der Gemeinde Pontresina über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus (kommunale Regelung) an das per 1. Januar 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG) und die dazugehörige Verordnung (ZWV).

Zweck

<sup>2</sup> Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Gemeinde ausserdem von den ihr in der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes eingeräumten Kompetenzen Gebrauch.

### Art. 2

<sup>1</sup> Der vorliegende Erlass bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Pontresina.

Verhältnis  
zum Baugesetz

<sup>2</sup> Die Bestimmungen von ZWG und ZWV finden ergänzend Anwendung, sofern und soweit im vorliegenden Erlass Regelungen fehlen.

### Art. 3

<sup>1</sup> Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt wird, gelten die Begriffe von ZWG und ZWV.

Begriffe

<sup>2</sup> Als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung gelten Wohnungen, welche keine Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit a und b ZWG aufweisen.

## II. Nach kommunalem Recht ausgeschiedene Erstwohnungen

### Art. 4

<sup>1</sup> Die nach kommunalem Recht mit einer Erstwohnungspflicht belegten Wohnungen sind nach Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses als Erstwohnungen im Sinne von Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG zu nutzen.

Nutzung

### Art. 5

<sup>1</sup> Für die Sistierung der Erstwohnungspflicht auf den nach kommunalem Recht ausgeschiedenen Erstwohnungen gelten Art. 14 ZWG sowie Art. 8 und 9 ZWV sinngemäss.

Sistierung  
der Erstwohnungs-  
pflicht

<sup>2</sup> Stirbt der Eigentümer einer nach kommunalem Recht ausgeschiedenen Erstwohnung, in welcher er bis zu seinem Tod gewohnt hat, so sind seine direkten Nachkommen und die mit ihm im gleichen Haushalt lebenden Angehörigen berechtigt, diese Wohnung als Zweitwohnung ohne Nutzungsbeschränkung zu nutzen. In dieser Zeit gilt die Erstwohnungspflicht als sistiert.

### Art. 6

<sup>1</sup> Die Eigentümer der nach kommunalem Recht ausgeschiedenen Erstwohnungen können im Rahmen eines Meldeverfahrens ohne Vorweisung eines Kontingents die Aufhebung der Erstwohnungspflicht beantragen, wenn sie nach-

Aufhebung  
der Erstwohnungs-  
pflicht

weisen, dass die betreffende Erstwohnung 20 Jahre als solche genutzt worden ist.

<sup>2</sup> Im Falle einer Sistierung gemäss Art. 5 verlängert sich die 20-jährige Frist entsprechend.

<sup>3</sup> Sind die Voraussetzungen für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht erfüllt, verfügt die Baubehörde deren Aufhebung und veranlasst nach Rechtskraft dieser Verfügung beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung.

#### **Art. 7**

Missachtung der Erstwohnungspflicht

Bei Missachtung der Erstwohnungspflicht finden die Vorschriften über die Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe nach Art. 93 – 95 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) Anwendung.

### **III. Ergänzende Regelungen zur Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes**

#### **Art. 8**

Beschränkung der Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben

<sup>1</sup> Strukturierten Beherbergungsbetrieben ist zwecks Querfinanzierung die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Massgabe von Art. 8 Abs. 1, 2 und 3 ZWG gestattet.

<sup>2</sup> Solche Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen dürfen in der Regel nur ausserhalb der am 11. März 2012 bestehenden strukturierten Beherbergungsbetriebe realisiert werden. Die Baubehörde kann von dieser Regel abweichen, wenn diese Zweitwohnungen klar vom strukturierten Beherbergungsbetrieb getrennt sind und die Betriebsführung in keiner Art und Weise beeinträchtigt wird.

#### **Art. 9**

Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben

<sup>1</sup> In Abweichung von Art. 8 Abs. 4 ZWG ist die Umnutzung der am 11. März 2012 schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetrieben, namentlich die Umnutzung von Hotels, in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig.

<sup>2</sup> Demgegenüber ist die Umnutzung der bestehenden strukturierten Beherbergungsbetriebe zu anderen Zwecken zulässig, so insbesondere die Umnutzung in Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen. Vorbehalten bleiben anderslautende Zonenvorschriften, namentlich die Vorschriften über die Hotelzone.

#### **Art. 10**

Umnutzung von geschützten oder ortsbildprägenden Bauten innerhalb der Bauzone

<sup>1</sup> In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 ZWG ist die Umnutzung der geschützten oder ortsbildprägenden Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig, sofern es sich bei diesen Bauten um strukturierte Beherbergungsbetriebe handelt.

<sup>2</sup> Demgegenüber ist die Umnutzung von anderen geschützten oder ortsbildprägenden Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Massgabe der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes zulässig.

#### **Art. 11**

Ausnahmen

<sup>1</sup> Die Baubehörde kann ausserhalb der Hotelzone Ausnahmen von den Verschärfungen gemäss Art. 9 Abs. 1 und Art. 10 Abs. 1 gestatten, wenn es sich

hierbei um Kleinbetriebe handelt und sich diese offensichtlich nicht mehr wirtschaftlich weiterführen lassen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben mit Bezug auf die Regelung in Art. 8, 9 und 10 Abweichungen im Rahmen von projektbezogenen Sondernutzungsplanungen im Sinne von Art. 26 ZWG.

#### **Art. 12**

<sup>1</sup> Die Umnutzung der am 11. März 2012 als Erstwohnungen genutzten altrechtlichen Wohnungen in Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung ist im Hinblick auf Massnahmen gemäss Art. 12 ZWG der Gemeinde im Voraus anzuzeigen.

Anzeigepflicht für die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen

<sup>2</sup> Die Missachtung dieser Anzeigepflicht wird nach Massgabe der Strafbestimmungen des KRG geahndet.

### **IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

#### **Art. 13**

Mit diesem Erlass werden das Gesetz über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus sowie im Zonenschema des Baugesetzes (Art. 60) die dort festgelegten minimalen Erstwohnungsanteile sowie Art. 19 Abs. 2 BauG aufgehoben.

Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelung

#### **Art. 14**

Der vorliegende Erlass tritt mit der Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung der Regierung in Kraft.

Inkrafttreten

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 4. Oktober 2017.

### **Gemeinde Pontresina**

Martin Aebli  
Gemeindepräsident

Urs Dubs  
Gemeindeschreiber

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt mit Beschluss vom 30. Januar 2018, Protokoll-Nr. 52.

### **Namens der Regierung**

Dr. Mario Cavigelli  
Regierungspräsident

Daniel Spadin  
Kanzleidirektor