



GEMEINDE FLIMS

Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus

Stand per 17. August 2010

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

Die Gemeinde beschränkt im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung und im Hinblick auf eine geordnete und nachhaltige Entwicklung sowie mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven den Zweitwohnungsbaus mit einer Kontingentierung und belastet diesen mit Lenkungsabgaben.

Art. 2 Geltungsbereich/Verhältnis zum Baugesetz

- 1 Das vorliegende Gesetz gilt grundsätzlich für das ganze Gemeindegebiet, jedoch nicht für das Gebiet Arealplan Segnes.
- 2 Es bildet Bestandteil des kommunalen Baugesetzes. Dessen Bestimmungen finden ergänzend Anwendung.

Art. 3 Begriffe

- 1 Als altrechtliche Wohnungen gelten all jene Erst- und Zweitwohnungen, die vor der am 06. Februar 2009 im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gesetz erlassenen Planungszone rechtskräftig bewilligt bzw. rechtmässig erstellt oder der Planungszone nicht unterstellt wurden.
- 2 Als nutzungspflichtige Erstwohnungen gelten Wohnflächen, die auf Grund einer gesetzlichen Vorschrift oder einer entsprechenden Auflage in einer Baubewilligung von Ortsansässigen genutzt werden müssen.
- 3 Als deklarierte Zweitwohnungen gelten alle Wohnungen, die als solche bewilligt worden sind und uneingeschränkt benutzt werden dürfen.
- 4 Als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen gelten Wohnungen, die auf Dauer einer geeigneten Organisation zur gewerbsmässigen touristischen Nutzung während den in der Hotellerie üblichen Betriebszeiten zur Verfügung gestellt werden.

- 5 Als hotelähnlich gilt ein Betrieb, der Gästen im Rahmen eines baulichen Gesamtkonzeptes zusammen mit touristischen Einrichtungen (Sport- und Freizeitanlagen) oder mit für Hotels typischen Dienstleistungen kommerziell zur Verfügung gestellt werden.
- 6 Hotelmässig genutzte Zweitwohnungen sind Wohnungen, die auf Grund von obligatorischen Verträgen langfristig Gästen zur individuellen Nutzung überlassen werden und in einem engen betrieblichen, wirtschaftlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Stammbetrieb (Hotel) stehen. Diese Wohnungen dürfen rechtlich nicht verselbständig werden (keine dinglichen Rechte).
- 7 Der Begriff „Hotel“ wird in Art. 55 des Baugesetzes beschrieben.
- 8 Als Ortsansässige gelten Personen, die in der Gemeinde Flims ihren zivilrechtlichen Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB haben sowie in der Gemeinde tätige Personen, die sich zur Berufsausübung oder Ausbildungszwecken in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen. Alle anderen Personen gelten als Nichtortsansässige.

Art. 4 Gegenstand der Kontingierungsregelung

- 1 Der Kontingierungsregelung unterliegen grundsätzlich alle Zweitwohnungen, welche zufolge Neubau und Umnutzung geschaffen werden.
- 2 Nicht der Kontingierung unterliegen:
 - a) nutzungspflichtige Erstwohnungen;
 - b) die hotelmässig genutzten Zweitwohnungen sowie zu hotelähnlichen Betrieben gehörende Zweitwohnungen;
 - c) die touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen;
 - d) die Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung;
 - e) Erweiterungen / Umbauten einer bestehenden Wohneinheit und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen.
- 3 Der Gemeindevorstand kann Bauvorhaben, die im Rahmen eines zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits genehmigten Arealplanes bewilligt werden, teilweise oder ganz von der Kontingierungsregelung befreien, nicht jedoch von den Lenkungsabgaben.

Art. 5 Nutzungspflicht der nicht der Kontingierungsregelung unterliegenden Wohnungen

- 1 Die Erstwohnungen sind mit einer Nutzungspflicht (öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung) belastet. Sie müssen im Sinne der Definitionen (Art. 3 Abs. 2) genutzt werden.
- 2 Soweit die Eigentümer/innen die nutzungspflichtigen Erstwohnungen nicht selber nutzen sind sie gegen angemessenes Entgelt Ortsansässigen zur Verfügung zu stellen. Angemessen ist ein Entgelt, welches für vergleichbare Raumeinheiten in vergleichbarer Lage in der Gemeinde bezahlt wird.

Art. 6 Beschränkung der Umnutzungsmöglichkeiten

- 1 Die Erstwohnungen gemäss Art. 4 Abs. 2 a dürfen frühestens nach 15 Jahren Nutzung und die Wohnungen gemäss Art. 4 Abs. 2 b – c nach 20 Jahren in deklarierte Zweitwohnungen umgenutzt werden.
- 2 Für die dannzumalige Umnutzung bedarf es eines Baugesuchs und eines entsprechenden Kontingents.
- 3 Nach bewilligter Umnutzung veranlasst die Baubehörde die Aufhebung der Erstwohnungspflicht und deren Löschung im Grundbuch.

Art. 7 Dauer der Erstwohnungsverpflichtung

- 1 Erstwohnungen gemäss Art. 4 Abs.2a dürfen nach bewilligter Aufhebung der Erstwohnungsverpflichtung und Löschung im Grundbuch derselben, uneingeschränkt als deklarierte Zweitwohnung genutzt werden.
- 2 Die Beweispflicht für die Nutzungsdauer obliegt den Eigentümern/innen der betreffenden Erstwohnung.

Art. 8 Ausnahmen von der Nutzungspflicht

- 1 Bedeutet die Einhaltung der Nutzungspflicht infolge veränderter Verhältnisse (vorübergehend fehlende Nachfrage für Erstwohnungen, Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde den Eigentümer/innen für eine angemessene Zeitspanne oder auf Dauer ganz davon entbinden.
- 2 Die Baubehörde kann die Eigentümer/innen unter den gleichen Voraussetzungen gegen Entrichtung einer Ersatzabgabe 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.
- 3 Die Ersatzabgabe beträgt 10 % des Verkehrswerts der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Erstwohnung. Im Hinblick auf die Ersatzabgabe können die Eigentümer/innen auch eine Neuschätzung verlangen.
- 4 Wenn die betreffende Wohnung mindestens 10 Jahre und mehr als nutzungspflichtige Erstwohnung genutzt worden ist, entfällt eine Ersatzabgabe.

II. KONTINGENTSREGELUNG

Art. 9 Jahreskontingent und Kategorisierung

- 1 Das für den Bau von deklarierten Zweitwohnungen zur Verfügung stehende Jahreskontingent beträgt 2000 m² BGF pro Jahr.
- 2 Von den Jahreskontingenten entfallen auf folgende Kategorien:
 - a) 400 m² BGF auf deklarierte Zweitwohnungen, welche von Ortsansässigen erstellt und nachgewiesenermassen zur Mitfinanzierung eines Eigenheimes mit maximal zwei Wohneinheiten in Form einer nutzungspflichtigen Erstwohnung verwendet werden.
 - b) Für deklarierte Zweitwohnungen gemäss Art.3 Abs.3: 1600 m² BGF.
- 3 Jahreskontingent und Kategorien werden periodisch überprüft, spätestens alle fünf Jahre. Über die Weiterführung der bisherigen Regelung und über allfällige Anpassungen hat die Urnengemeinde zu entscheiden.

Art. 10 Jahreskontingent pro Bauherrschaft

- 1 Das Jahreskontingent pro Bauherrschaft beträgt:
 - a) max. 100 m² BGF für Zweitwohnungen im Sinne von Art. 9 Abs. 2 lit. a;
 - b) max. 500 m² BGF für Zweitwohnungen gemäss Art.4 Abs.1.
- 2 Kontingente für deklarierte Zweitwohnungen im Sinne von Art. 10 Abs. 1 lit. a dürfen der gleichen Bewerberin bzw. dem gleichen Bewerber höchstens einmal zugewiesen werden.

Art. 11 Abweichungen von den Festlegungen und Übertragung der Jahreskontingente

- 1 Die Baubehörde kann von den Aufteilungen gemäss Art. 9 und 10 abweichen und andere Zuweisungen vornehmen, wenn bis zum 1. Oktober des jeweiligen Jahres die Kontingente der einzelnen Kategorien noch nicht beansprucht sind.
- 2 Die Baubehörde kann nicht beanspruchte Jahreskontingente im Sinne von Art. 9 in Kategorien aufgeteilt auf das nächstfolgende Jahr übertragen. Die Summe dieser Übertragungen ist auf ein Jahreskontingent beschränkt.

III. LENKUNGSABGABEN

Art. 12 Grundsatz

- 1 Für die unter dem Regime des vorliegenden Gesetzes neu geschaffenen Zweitwohnungen gemäss Art.4 Abs.1 erhebt die Gemeinde von den Eigentümer/innen im Zeitpunkt des Baubeginns eine Lenkungsabgabe von Fr. 500.00 pro m² BGF.
- 2 Die Lenkungsabgaben sind bei Umnutzungen nachzuzahlen. Schuldner/innen sind in diesem Fall die Eigentümer/innen im Zeitpunkt des Umnutzungsvorgangs.
3. Diese Nachzahlungspflicht ist als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung auf dem betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken.

Art. 13 Befreiung von der Lenkungsabgabe

- 1 Von der Lenkungsabgabe befreit sind die nicht der Kontingentierung unterliegenden Wohnungen im Sinne von Art. 4 Abs. 2 b – e und Art. 9 Abs. 2a.
2. Bei Umwandlung von Erstwohnungen i.S. von Art.4 Abs.2a, die 15 Jahre als solche genutzt wurden, in Zweitwohnungen, entfallen die Lenkungsabgaben.

Art. 14 Veranlagung der Lenkungsabgabe

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

Art. 15 Verwendung der Lenkungsabgabe

- 1 Die Gemeinde verwendet die Lenkungsabgaben für den Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften für den Erstwohnungsbau sowie für die örtlichen touristischen Infrastrukturanlagen. Über die Verwendung dieser Mittel entscheidet das jeweilig zuständige Gemeindeorgan im Rahmen seiner Ausgabenkompetenzen.
- 2 Die aus der Lenkungsabgabe generierten Mittel und damit getätigten Ausgaben werden in der Gemeinderechnung gesondert aufgeführt.

V. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 16 Baugesuche mit Wohnnutzungen

- 1 Soweit eine Wohnnutzung vorgesehen ist, hat die Bauherrschaft allfällige nutzungspflichtige Erstwohnungen, deklarierte Zweitwohnungen sowie die verschiedenen Wohnungs- und Beherbergungstypen und die beanspruchten Kontingente 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 Gemeindepräsidenten oder seinen Stellvertreter im Beisein des Leiters des Bauamtes und 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 der beanspruchten Kontingente erfolgen im Rahmen der Baubewilligung.

Art. 17 Zurückstellen der Baufreigabe

- 1 Reicht das Jahreskontingent für eine Überbauung nicht aus oder benötigt eine Bauherrschaft mehr als die ihr zustehende Quote, erfolgt die Baufreigabe erst für den Zeitpunkt, in dem die Bauherrschaft zusammen mit den Quoten der darauffolgenden Jahre über das beanspruchte Kontingent verfügt. Über die Baufreigabe von Projekten, welche Kontingente über die fünfjährige Zeitspanne hinaus beanspruchen, darf erst entschieden werden, wenn die Kontingente für die folgende Periode bestimmt sind.
- 2 Vorbezüge zu Lasten künftiger Quoten sind nur dort zulässig, wo sie ausdrücklich vorgesehen sind (Art. 22).

Art. 18 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 öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen fest.
- 2 Im Falle von touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen hat die Baubehörde der Bauherrschaft in der Baubewilligung ausserdem die Auflage zu machen, vor Baubeginn 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 öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken.
- 4 Bestehen bei Erstwohnungen bezüglich Wohnsitz bzw. Wohnsitznahme Zweifel, haben die Eigentümer/innen bzw. Nutzungsberechtigten den Lebensmittelpunkt der Nutzer/innen nachzuweisen.

Art. 19 Projektänderungen

- 1 Bei jeder Art von Projektänderung ist der Eingang des Projektänderungsgesuchs für die Kontingentszuteilung massgebend.
- 2 Jede Projektänderung führt grundsätzlich zu einer Neueinreihung.
- 3 Von diesem Grundsatz kann die Baubehörde abweichen, wenn die Projektänderung geringfügiger Natur und nicht kontingentsrelevant ist und ausserdem dort, wo zwischen der Baubewilligungserteilung und der Baufreigabe eine längere Zeitspanne liegt und das abgeänderte Projekt in qualitativer und quantitativer Hinsicht dem bewilligten entspricht.

Art. 20 Übertragbarkeit von Kontingenten

- 1 Die Kontingente können von einer Bauherrschaft nur mit dem betreffenden Grundstück und Bauprojekt auf eine andere Bauherrschaft übertragen werden.

Art. 21 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. Das Kontingent wird diesfalls nach vorangehender Anhörung der nächstfolgenden Bauherrschaft zugewiesen. Diese kann eine Zuweisung ablehnen.

- 2 Verfall und Zuweisung an den Nächstfolgenden werden in anfechtbaren Verfügungen der Baubehörde festgestellt.

Art. 22 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 400 m² BGF aus dem Folgejahr gestatten.
- 3 Der Bauherrschaft ist Gelegenheit zur Unterbreitung von Etappierungsvorschlägen zu geben.

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 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.

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. Ist eine Person rechtlich oder wirtschaftlich an der Bauherrschaft beteiligt, gilt das betreffende Kontingent auch als dieser 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. Ausserdem können die verantwortlichen Personen von zukünftigen Kontingentsbezügen ausgeschlossen werden.

Art. 25 Übersicht über die verfügbaren Kontingente

- 1 Das Bauamt führt laufend eine aktuelle Übersicht über die nachgesuchten, zugewiesenen und die noch nicht freigegebenen Kontingente sowie über die nutzungspflichtigen Erstwohnungen und Wohnungen gemäss Art. 4 Abs. 2 b – e.
- 2 Diese Übersicht steht jedermann zur Einsicht offen.

Art. 26 Zeitlicher Anwendungsbereich

Das Gesetz findet auf alle Baugesuche Anwendung, welche bis zu seinem Inkrafttreten noch nicht bewilligt worden sind. Vorbehalten bleiben die Wirkungen der im Hinblick auf dieses Gesetz erlassenen Planungszone.

Art. 27 Inkrafttreten

Das vorliegende Gesetz tritt mit Annahme durch die Urnenabstimmung und Genehmigung durch die Regierung in Kraft.