

Teilrevision Ortsplanung Förderung Erstwohnungen

Gemeindeversammlung 23. Oktober 2023



Übersicht

- 1) Einführung ins Thema (Martin Hug)
- 2) Anlass zur Vorlage und Bezug zur Strategie Zukunft Flims/KRL (Jürg Caprez)
- 3) Verfahrensablauf und Ergebnisse der Mitwirkung der Bevölkerung (Jürg Caprez)
- 4) Paket 1 «Förderung Erstwohnungen» (Dominic Rüegg)
 - a) Umsetzungsstrategien Erstwohnungen
 - b) Umsetzungsstrategien Beherbergungsbetriebe
- 5) Schlussfolgerungen (Martin Hug)
- 6) Fragen und Diskussion (alle)

Übersicht

- 1) **Einführung ins Thema**
- 2) Anlass zur Vorlage und Bezug zur Strategie Zukunft Flims/KRL
- 3) Verfahrensablauf und Ergebnisse der Mitwirkung der Bevölkerung
- 4) Paket 1 «Förderung Erstwohnungen»
 - a) Umsetzungsstrategien Erstwohnungen
 - b) Umsetzungsstrategien Beherbergungsbetriebe
- 5) Schlussfolgerungen
- 6) Fragen und Diskussion

Kein Wohnraum mehr für Einheimische?

- Es wird immer schwieriger, bezahlbare Wohnungen zu finden
- Noch schwieriger wird es, saisonalen Fachkräften der örtlichen Betriebe Wohnungen anzubieten
- Einer der Hauptgründe:
 - Das ZWG erlaubt die Umnutzung bestehender altrechtlicher Wohnungen in Zweitwohnungen
- Der Druck auf die Gemeinden nimmt dabei stetig zu

Folgen unerwünschter Entwicklungen

- Erhöhung des Zweitwohnungsanteils mit gleichzeitigem Entzug von Wohnungen vom Erstwohnungsmarkt. (Studie FH GR)
- Anstieg der Preise für Erstwohnungen mit sozialpolitischen Folgen für die Zusammensetzung der Gemeinde
- Fehlendes Angebot an Erstwohnungen für Familien führt zu Abwanderung und hemmt auch Neuzuzüge (Entleerung Dorfzentrum)
- Fehlendes Angebot an Studios und Personalwohnungen wirkt sich auf die touristischen Kerninfrastrukturbetriebe aus

Werkzeugkasten der Gemeinde Flims

- Einnahme einer aktiven und zentralen Rolle
- Integrale Entwicklung einer Gesamtstrategie sowie einer räumlichen Strategie (KRL)
- Ergreifung von Massnahmen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus
- Förderungen und Erhaltung von Wohnraum für EH, Zuzüger und saisonaler Fachkräfte für die Kernbranchen

Konkrete Massnahmen

- Einführungen von Anteilsregelungen an Erstwohnungen
- Förderung/Entwicklung/Schaffung Wohnraum
 - Parzelle 4002
 - Personalwohnungen Stenna
- Entwicklung einer Wohnbaustrategie
 - Bedingungen für die Einräumung von Baurechten
 - Mitsprache bei Projektentwicklung
 - Vermietungsvorgaben (Belegung, Einkommen/Vermögen, Wohnungsgrössen und Mietpreise)
- Entwicklung von Regeln für die Einräumung von Baurechten

Anpassungen kommunales ZWG Flims

- Möglichkeit von Art. 12 ZWG nutzen, bei unerwünschten Entwicklungen Massnahmen zu ergreifen und im kZWG abweichende Vorschriften festlegen
- Anteilsregelungen bei Umnutzung altrechtlicher Immobilien
 - Umsetzung auf freiwilliger Basis in Flims schon heute
 - Diskussionen im NR, Verabschiedung an SR
- Erhalt des Potentials für Erstwohnungen bei Betriebsaufgaben von Beherbergungsbetrieben / Verbot Umnutzung in 50% Zweitwohnungen
- Bau von Zweitwohnungen in geschützten und ortsbildprägenden Bauten ausschliessen

Spezialthema Beherbergungszone

- Das Thema « Zone für Beherbergungsbetriebe» wird aufgrund der Mitwirkungsergebnisse weiter bearbeitet und noch nicht zur Beschlussfassung vorgelegt.
- Es sind noch verschiedene Fragen und Details in Abklärung
 - Fremdnutzungsanteile, Ausgestaltung der Zone, etc.
- Die Sistierung gibt allen betroffenen Parteien Zeit, zeitnah (2024) die beste Lösung für Flims – inkl. zweiter Mitwirkung - zu einer beschlussfähigen Vorlage zu erarbeiten.

Die kommunalen Bestimmungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus können unabhängig behandelt werden

Spezialthema Beherbergungszone

- Konsequenz der Sistierung des Spezialthemas Beherbergungszone:
 - Planungszone über die gemäss Mitwirkungsaufgabe vorgesehenen Gebiete der Beherbergungszone.
- Strategische Grundsätze gemäss Räumlicher Strategie Flims

Hotelinfrastrukturen erhalten und weiterentwickeln, S12

Zielsetzung	- Erhalt der für Flims bedeutsamen historischen Hotels sichern und diese weiterentwickeln. - Hotelnutzungen nicht aufgrund des Zweitwohnungsdrucks aufgeben und zerstückeln.
	 Historisch bedeutende Ensembles erhalten, Aussenräume freihalten.
Handlungsempfehlung	 Eine differenzierte Hotelzone für die Zonenkonformität schaffen. - Sicherung und Weiterentwicklung der historischen Hotels, die denkmalpflegerische Bedeutung besitzen, unter Beizug der Denkmalpflege vornehmen.
Umsetzungsmassnahmen (siehe Anhang)	- 1.11 Entwicklung strategische Roadmap Hospitality - 6.08 Überarbeitung Ortsplanung

Übersicht

- 1) Einführung ins Thema
- 2) **Anlass zur Vorlage und Bezug zur Strategie Zukunft Flims/KRL**
- 3) Verfahrensablauf und Ergebnisse der Mitwirkung der Bevölkerung
- 4) Paket 1 «Förderung Erstwohnungen»
 - a) Umsetzungsstrategien Erstwohnungen
 - b) Umsetzungsstrategien Beherbergungsbetriebe
- 5) Schlussfolgerungen
- 6) Fragen und Diskussion

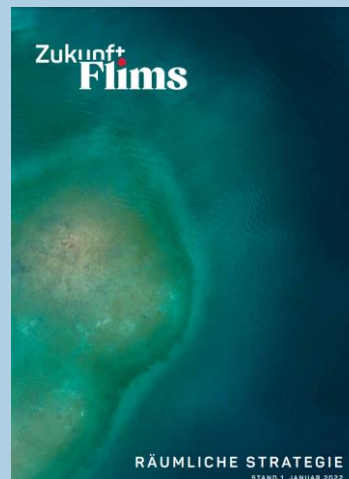
Ziele der Vorlage

- Förderung von bezahlbaren Erstwohnungen für Einheimische, Zuzüger und Personal
- Erhalt eines belebten Dorfes mit angemessenem Anteil an Erstwohnungen
- Voraussetzungen schaffen für eine aktive Wohnbaupolitik der Gemeinde
- Im Falle von Betriebsaufgaben von Beherbergungsbetrieben das Potenzial an Erstwohnungen erhalten
- Ablösung des bisherigen kommunalen Zweitwohnungsgesetzes aus dem Jahre 2010

Einordnung der Vorlage

Rahmenbedingungen Raumplanungsgesetz Bund und Kanton

Gesamtstrategie und Räumliche Strategie Gemeinde Flims



Umsetzung in der Nutzungsplanung

Paket 1
Förderung
Erstwohnungen

Paket 2
„RPG-konforme
Nutzungsplanung“

Paket 3
Natur- und
Landschaftsschutz /
Verkehr

Bezug zur räumlichen Strategie Flims

■ Strategische Grundsätze gemäss Räumlicher Strategie Flims

Wohnraum für Einheimische entwickeln, S1

Zielsetzung

- Kontinuierliches Bevölkerungswachstum unter Stärkung der Qualitäten innerhalb der bestehenden Bauzonen nach dem Motto «Qualität vor Quantität» anstreben.
- Künftige Siedlungsentwicklung vorwiegend an zentral gelegenen, gut erschlossenen Lagen stattfinden lassen.
- Ein durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum von 1% auf 3'669 Einwohner:innen im Jahr 2045 anstreben (+760 Personen).
- Ein Angebot an preiswerten und attraktiven Wohnungen zur Verfügung stellen, dass es auch jungen Personen, in Flims arbeitenden Personen sowie Familien oder Personen im familienbildenden Alter erlaubt, eine für sie erschwingliche Wohnung zu finden und so in der Gemeinde wohnhaft zu bleiben.



Handlungsempfehlung

- Bauland erwerben und dieses der einheimischen Bevölkerung im Baurecht zur Verfügung stellen.
- Gemeindeeigene Parzellen entwickeln, um Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen.
- Bauland mobilisieren (siehe S3).
- Prüfung von Erstwohnungsanteilen.



Bezug zur räumlichen Strategie Flims

■ Strategische Grundsätze gemäss Räumlicher Strategie Flims

Hotelinfrastrukturen erhalten und weiterentwickeln, S12

Zielsetzung



- Erhalt der für Flims bedeutsamen historischen Hotels sichern und diese weiterentwickeln.
- Hotelnutzungen nicht aufgrund des Zweitwohnungsdrucks aufgeben und zerstückeln.
- Historisch bedeutende Ensembles erhalten, Aussenräume freihalten.

Handlungsempfehlung

- Eine differenzierte Hotelzone für die Zonenkonformität schaffen.
- Sicherung und Weiterentwicklung der historischen Hotels, die denkmalpflegerische Bedeutung besitzen, unter Bezug der Denkmalpflege vornehmen.

Umsetzungsmassnahmen (siehe Anhang)

- 1.11 Entwicklung strategische Roadmap Hospitality
- 6.08 Überarbeitung Ortsplanung

Übersicht

- 1) Einführung ins Thema
- 2) Anlass zur Vorlage und Bezug zur Strategie Zukunft Flims/KRL
- 3) Verfahrensablauf und Ergebnisse der Mitwirkung der Bevölkerung**
- 4) Paket 1 «Förderung Erstwohnungen»
 - a) Umsetzungsstrategien Erstwohnungen
 - b) Umsetzungsstrategien Beherbergungsbetriebe
- 5) Schlussfolgerungen
- 6) Fragen und Diskussion

Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Termin
Kantonale Vorprüfung	Juni 2022 – April 2023
Information Bevölkerung	15. Mai 2023
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	1. Juni – 1. Juli 2023
Behandlung der Mitwirkungsergebnisse	August/September 2023
Gemeindeversammlung	23. Oktober 2023
Urnenabstimmung	26. November 2023

Ergebnisse der Mitwirkung der Bevölkerung

- Total 11 eingegangene Stellungnahmen zum Paket 1 «Förderung Erstwohnungen»
- Wesentliche Themen der Mitwirkung:
 - Höhe der Ersatzabgabe (höher oder tiefer)
 - Ausgestaltung der Ersatzabgabe
 - Umnutzungsmöglichkeiten von Beherbergungsbetrieben in Zweitwohnungen
- Der Gemeindevorstand hat die Anträge geprüft und den Entscheid den Antragstellenden mitgeteilt.
- Regelung Ersatzabgabe wurde aufgrund der Mitwirkung präzisiert.
- Zone für Beherbergungsbetriebe ist nicht Gegenstand der Vorlage.

Übersicht

- 1) Einführung ins Thema
- 2) Anlass zur Vorlage und Bezug zur Strategie Zukunft Flims/KRL
- 3) Verfahrensablauf und Ergebnisse der Mitwirkung der Bevölkerung
- 4) **Paket 1 «Förderung Erstwohnungen»**
 - a) Umsetzungsstrategien Erstwohnungen
 - b) Umsetzungsstrategien Beherbergungsbetriebe
- 5) Schlussfolgerungen
- 6) Fragen und Diskussion

Herausforderung Erstwohnungen - Ausgangslage

- Seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative am 11. März 2012 dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% keine Zweitwohnungen mehr erstellt werden.
- Wohnungen, welche am 11. März 2012 bereits bestanden haben gelten als «altrechtliche Wohnungen» und dürfen uneingeschränkt zu Erst- oder Zweitwohnzwecken genutzt werden.
- Die Nachfrage nach Wohnraum hat in der Gemeinde Flims in den letzten Jahren markant zugenommen. Die Immobilienpreise sind deutlich gestiegen.
- Druck auf die «altrechtlichen Wohnungen» steigt, sodass diese vermehrt auf dem Zweitwohnungsmarkt gehandelt werden.

Herausforderung Erstwohnungen - Ausgangslage

- Die Erhöhung des Zweitwohnungsanteils führt zu folgenden unerwünschten Auswirkungen:
 - **Verdrängung der einheimischen Bevölkerung** (z.Bsp. durch Umnutzung von bisher zu Erstwohnzwecken genutzten Wohnungen zu Ferienwohnungen).
 - **Fehlende Erstwohnungen** für Neuzuzüger (insbesondere aufgrund des hohen Immobilienpreinsniveaus sowie aufgrund fehlender Mietwohnungen).
 - Entleerung des Dorfzentrums bzw. Abwanderung bisheriger Einwohner mit **negativen Auswirkungen auf die Belebung des Ortes.**
 - Für Betriebe im Bereich Gastronomie, Hotellerie und Gewerbe tragen u.a. **fehlende Personalwohnungen** zum Personalmangel bei.
- In den vergangenen zwei Jahren hat sich diese **unerwünschte Entwicklung** stark verschärft, weshalb ein **dringender Handlungsbedarf** besteht.

Herausforderung Erstwohnungen - Massnahmen

- Entwicklung gemeindeeigene Liegenschaften – Parzelle Nr. 4002 bereits in Umsetzung (von Urnenabstimmung gutgeheissen)
- **Teilrevision Ortsplanung** mit planerischen Massnahmen zur Förderung von Erstwohnraum in der Gemeinde Flims.
- Thematische Inhalte der Teilrevision sind:
 - Sicherung eines angemessenen Erstwohnungsanteils
 - Gewährleisten der Erneuerung und Erweiterung altrechtlicher Wohnungen
 - Ablösung bestehendes Zweitwohnungsgesetz Flims durch neue Bestimmungen

Herausforderung Erstwohnungen - Massnahmen

- Ergänzende Regelungen zum eidg. Zweitwohnungsgesetz
- Ablösung bestehendes Zweitwohnungsgesetz Flims aus dem Jahre 2010



Kanton Graubünden
Gemeinde Flims

Kommunales Zweitwohnungsgesetz

Gemeindeversammlung

Von der Urnenabstimmung angenommen am: _____

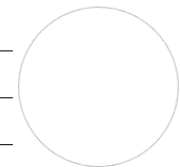
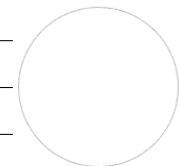
Der Gemeindepräsident: _____

Der Gemeindeschreiber: _____

Von der Regierung genehmigt am: _____

Der Präsident: _____

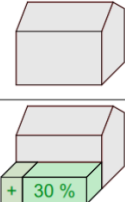
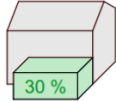
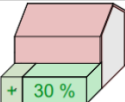
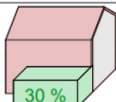
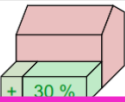
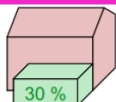
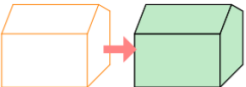
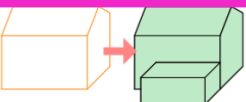
Der Kanzleidirektor: _____



Förderung Erstwohnungen - Umsetzung

- Kommunales Zweitwohnungsgesetz mit folgenden wesentlichen Regelungsinhalten (Art. 13 und 14 kZWG):
 - Werden altrechtliche Wohnungen abgebrochen und wieder aufgebaut, neubauähnlich oder wesentlich umgebaut, sind **mindestens 50% der bestehenden Wohn-Hauptnutzfläche als Erstwohnung** zu nutzen.
 - Die Erstwohnungspflicht greift **nicht bei Erweiterungen** der Hauptnutzfläche bis maximal 30% und bei **Sanierungen/Modernisierungen** bestehender Bauten.
 - Die Erstwohnungspflicht kann durch eine **Ersatzabgabe** abgegolten werden.
 - Die Gemeinde verwendet die aus der Ersatzabgabe resultierenden Mittel zur aktiven **Förderung des Erstwohnungsbaus** und der Erstwohnungsnutzung.

Förderung Erstwohnungen - Umsetzung

Tatbestand			Wirkung nach eidg. Zweitwohnungsgesetz ZWG	Wirkung nach komm. Zweitwohnungsgesetz
1a	Erweiterung Hauptnutzfläche > 30 %		Erstwohnungsverpflichtung für ganze Wohnung (Art. 11 Abs. 4 ZWG)	<u>Keine zusätzlichen Bestimmungen</u>
1b	Erweiterung Hauptnutzfläche ≤ 30 %		<u>Keine</u>	<u>Keine zusätzlichen Bestimmungen</u>
2a	Sanierung und Modernisierung mit Erweiterung Hauptnutzfläche > 30 %		Erstwohnungsverpflichtung für ganze Wohnung (Art. 11 Abs. 4 ZWG)	<u>Keine zusätzlichen Bestimmungen</u>
2b	Sanierung und Modernisierung mit Erweiterung Hauptnutzfläche ≤ 30 % (oder ohne Erweiterung)		<u>Keine</u>	<u>Keine zusätzlichen Bestimmungen</u>
3a	Wesentlicher Umbau (Eingriffe in Konstruktion / Raumaufteilung oder Schaffen von zusätzlichen Wohnungen) mit Erweiterung Hauptnutzfläche > 30 %		Erstwohnungsverpflichtung für ganze Wohnung (Art. 11 Abs. 4 ZWG)	<u>Keine zusätzlichen Bestimmungen</u>
3b	Wesentlicher Umbau (Eingriffe in Konstruktion / Raumaufteilung oder Schaffen von zusätzlichen Wohnungen) mit Erweiterung Hauptnutzfläche ≤ 30 % (oder ohne Erweiterung)		<u>Keine</u>	Erstwohnungsverpflichtung für 50 % der Hauptnutzfläche
4a	Abbruch und Wiederaufbau		<u>Keine</u>	→ Wirkungsbereich kommunales ZWG vgl. II Umsetzungsbeispiele Erstwohnungsverpflichtung für 50 % der Hauptnutzfläche
4b	Abbruch und Wiederaufbau mit Erweiterung		Erstwohnungsverpflichtung für ganze Wohnung (Art. 11 Abs. 4 ZWG)	<u>Keine zusätzlichen Bestimmungen</u>

Förderung Erstwohnungen - Umsetzung

- Der Erstwohnungsanteil (Art. 13 kZWG) von 50%
 - gilt nur bei **Wiederaufbau, neubauähnlichen oder wesentlichen Umbauten**.
 - bezieht sich auf die **bestehende** Wohn-Hauptnutzfläche.
 - kann **auch durch «Hinzubauen»** erfüllt werden (z.B. Neubau einer zweiten Wohnung)
 - ist auf **demselden Baustandort** und im gleichen Zug zu realisieren
 - kann durch Entrichten einer **Ersatzabgabe** abgegolten werden
- Die Anteilsregelung gewährleistet eine hohe Flexibilität je nach konkreter Situation und Bedürfnissen der Bauherrschaft.

Förderung Erstwohnungen - Umsetzung

- Die Ersatzabgabe gemäss Art. 14 kZWG
 - kann in jedem Fall **anstelle der Realerfüllung** des Erstwohnungsanteils entrichtet werden.
 - kann auch zu einem späteren Zeitpunkt bzw. **jederzeit** die kommunale Erstwohnungspflicht ablösen
 - beträgt zwischen Fr. 2'500 und Fr. 3'500 pro m² nicht realisierter Erstwohnungsfläche
 - wird von der Gemeinde **zweckgebunden** zur Förderung der Erstwohnungsbaus und der Erstwohnungsnutzung verwendet
 - gilt nicht für Erstwohnungspflichten nach Bundesrecht (eidg. Zweitwohnungsgesetz)
- Die Ersatzabgabe wurde nach der Mitwirkung präzisiert – sie ist jederzeit möglich, also nicht nur im Zeitpunkt der Realisierung des Vorhabens.

Übersicht

- 1) Einführung ins Thema
- 2) Anlass zur Vorlage und Bezug zur Strategie Zukunft Flims/KRL
- 3) Verfahrensablauf und Ergebnisse der Mitwirkung der Bevölkerung
- 4) **Paket 1 «Förderung Erstwohnungen»**
 - a) Umsetzungsstrategien Erstwohnungen
 - b) Umsetzungsstrategien Beherbergungsbetriebe
- 5) Schlussfolgerungen
- 6) Fragen und Diskussion

Paket 1 Förderung Erstwohnraum – Umsetzungsstrategien

Beherbergungsbetriebe

- Thematische Inhalte der Teilrevision sind:
 - Weiterentwicklung: Umgang mit Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1 -3 ZWG)
 - Bei Betriebsaufgabe: Umgang mit Umnutzungsmöglichkeit von Hotels zu 50% in Zweitwohnungen (Art. 8 Abs. 4 ZWG)

Paket 1 Förderung Erstwohnraum – Umsetzungsstrategien

Beherbergungsbetriebe

- Betriebsfortführung: Ergänzende Bestimmungen betreffend Zweitwohnungen zur Querfinanzierung (Art. 8 Abs. 1 – 3 ZWG)
 - Das ZWG erlaubt Beherbergungsbetrieben unter bestimmten Voraussetzungen die Erstellung von Zweitwohnungen, wenn diese der Querfinanzierung des Hotelbetriebes dienen.
 - Solche Wohnungen können die **Weiterentwicklung** von Beherbergungsbetrieben unterstützen.
 - Die **öffentlichen Interessen** sind dabei zu berücksichtigen, z.B. langfristige Sicherstellung der Beherbergungsnutzung.
- Die Erstellung solcher Zweitwohnungen ist daher **nur im Rahmen einer projektbezogenen Planung** zulässig. Die Übereinstimmung mit den strategischen Zielen der Gemeinde kann dadurch im konkreten Fall sichergestellt werden.

Paket 1 Förderung Erstwohnraum – Umsetzungsstrategien

Beherbergungsbetriebe

- Betriebsaufgabe: Ergänzende Bestimmungen betreffend Umnutzung zu Zweitwohnungen nach Art. 8 Abs. 4 ZWG
 - Das eidg. Zweitwohnungsgesetz erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen die **Umnutzung von Beherbergungsbetrieben in Zweitwohnungen** im Umfang von 50% der Hauptnutzfläche bei Betriebsaufgabe.
 - Gemäss Strategie wird ein Erhalt und eine Weiterentwicklung der Beherbergungsbetriebe angestrebt. Die Ausnahme nach eidg. ZWG birgt die Gefahr, dass Hotelschliessungen Vorschub geleistet wird.
 - Die Umnutzung zu Zweitwohnungen **würde der Strategie** zu den Beherbergungsbetrieben und der Förderung von Erstwohnungen **entgegenstehen**.
- Die **Umnutzungsmöglichkeit zu Zweitwohnungen** bei Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 4 ZWG) wird daher **ausgeschlossen**.
- Das Potenzial für Erstwohnungen wird an diesen Standorten erhalten

Paket 1 Förderung Erstwohnraum – Umsetzungsstrategien

Beherbergungsbetriebe

- Weitere Gemeinden, welche die Umnutzungsmöglichkeit zu Zweitwohnungen gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG bereits einschränken oder ausschliessen:
 - Celerina
 - Davos
 - Klosters
 - Pontresina
 - Samedan
 - Samnaun
 - Scuol
 - Sils i.E.
 - Silvaplana
 - St. Moritz
 - Vaz/Obervaz
 - Zuoz

Übersicht

- 1) Einführung ins Thema
- 2) Anlass zur Vorlage und Bezug zur Strategie Zukunft Flims/KRL
- 3) Verfahrensablauf und Ergebnisse der Mitwirkung der Bevölkerung
- 4) Paket 1 «Förderung Erstwohnungen»
 - a) Umsetzungsstrategien Erstwohnungen
 - b) Umsetzungsstrategien Beherbergungsbetriebe
- 5) **Schlussfolgerungen**
- 6) Fragen und Diskussion

Wichtige Fakten und Erkenntnisse

- Altrechtliche Wohnungen können weiterhin frei (als Erst- oder Zweitwohnung) genutzt werden.
- Erweiterungen um 30% sind uneingeschränkt zulässig.
- Die Erstwohnungsanteilsregelung kommt ausschliesslich bei Abbruch und Wiederaufbau sowie bei wesentlichen Umbauten zum Tragen.
- Der Erstwohnungsanteil kann auch durch «hinzubauen» erfüllt werden – bestehende Wohnungen müssen nicht aufgeteilt werden.
- Anstelle Realerfüllung ist immer und jederzeit die Entrichtung der Ersatzabgabe möglich.
- Die Weiterentwicklung von Beherbergungsbetrieben wird nicht eingeschränkt.

Schlussfolgerungen

- Gestützt auf das eidg. ZWG und das kantonale Raumplanungsgesetz ist die **Gemeinde zuständig** für den Erlass ergänzender Vorschriften zum ZWG.
- Die Gemeinde Flims setzt mit dieser Vorlage die kommunale **Erstwohnungsstrategie** konkret und aktiv um.
- Mit den Massnahmen wird **bezahlbarer Wohnraum** für Einheimische und Personal gefördert und **wirkt der Wohnungsknappheit entgegen**.
- An der Förderung von Erstwohnungen besteht ein **hohes öffentliches Interesse**, sowohl als Wohngemeinde als auch als Tourismusgemeinde.
- Die Massnahmen wurden **mit Augenmass** entwickelt, sodass die Weiterentwicklung altrechtlicher Wohnungen und Beherbergungsbetriebe gewahrt bleibt.

Fragen und Diskussion