

Handels und Gewerbeverein
Samedan-Bever
Postfach
7503 Samedan

Gemeindevorstand
Gemeinde Samedan
Plazzet 4
7503 Samedan

Samedan, 30. Juni 2017

Öffentliche Mitwirkungsaufgabe, Kommunale Anschlussgesetzgebung zum „eidg. Zweitwohnungsgesetz“ (Bundesgesetz über Zweitwohnungen, ZWG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeindevorstandes

Der Vorstand des Handels- und Gewerbevereins Samedan-Bever unterbreitet Ihnen hiermit im Zusammenhang mit der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe betreffend dem „Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Samedan (ZWG-Samedan)“ Entwurf V 14 die nachfolgenden Vorschläge und Einwendungen im Sinne von Art.13 Abs. 2 KRVO.

1. Grundsätzliches

Das Bundesgesetz für Zweitwohnungen (ZWG) und die dazugehörige Verordnung (ZWV) sind per 1. Januar 2016 in Kraft getreten. Mit diesen Erlassen wird in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20%, zu denen auch Samedan gehört, von einigen Ausnahmen abgesehen, die Erstellung neuer Zweitwohnung grundsätzlich untersagt. Art. 3 Abs. 2 ZWG räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einzuschränken, als dies das ZWG bereits tut.

Die wirtschaftliche Situation im Oberengadin ist, wie allg. bekannt, schwierig. Damit die Unternehmungen in diesem anspruchsvollen Umfeld bestehen können, benötigen sie möglichst grossen Freiraum, um auf die sich stets verändernden Marktverhältnisse rasch und angemessen reagieren zu können. **Vor diesem Hintergrund sind die staatlichen Eingriffe auf ein Minimum zu reduzieren.** Der HGV vertritt daher die Auffassung, dass grundsätzlich auf

eine Verschärfung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen zu verzichten ist. Die Gemeinde verfügt über genügend Instrumente, so insbesondere über jene der Grundordnung im Sinne von Art. 22 KRG, mit welchem sie ihre Entwicklung im Interesse einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung steuern kann ohne dass zusätzliche Verschärfungen zum ZWG notwendig sind. Der vom ZWG geschaffene Freiraum soll beibehalten werden.

2. Verzicht auf Einschränkungen bezüglich den altrechtlichen Wohnungen

Gemäss Art. 3 Abs.1 ZWG Samedan, Entwurf V 14 sollen für Hauptwohnungen gemäss bisherigem kommunalem Gesetz künftig die Einschränkungen für neue Erstwohnungen gemäss ZWG sinngemäss gelten. Der HGV Samedan-Bever lehnt diesen Vorschlag ab, stattdessen schlägt er die folgende Regelung vor:

„Dauer der Erstwohnungspflicht auf bestehenden Erstwohnungen „Hauptwohnungen“ nach bisherigem kommunalem Recht. **Art. 3**

1. *Die Erstwohnungspflicht auf Erstwohnungen (Hauptwohnungen) gemäss bisherigem kommunalem Recht (diverse Baugesetze seit 1992), welche bis zum Inkrafttreten des Gesetzes als solche bewilligt worden sind, gilt unter dem Vorbehalt der nachstehenden Absätze grundsätzlich zeitlich uneingeschränkt.*
2. *Bei Erstwohnungen (Hauptwohnungen), welche gemäss bisherigem kommunalem Recht als solche bewilligt worden sind, wird die Erstwohnungspflicht aufgehoben, wenn der Eigentümer nachweist, dass die betreffende Erstwohnung 20 Jahre als solche genutzt worden ist.*
3. *Diese Regelung gilt auch für jene bestehenden Erstwohnungen (Hauptwohnungen), welche freiwillig, d.h. mangels eines Zweitwohnungskontingentes über den geltenden Erstwohnungsanteil hinaus, der Erstwohnungspflicht unterstellt worden sind.*
4. *Sind die Voraussetzungen für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht erfüllt, verfügt die Behörde auf entsprechendes Gesuch hin die Aufhebung der Erstwohnungspflicht und veranlasst bei zuständigem Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung.*
5. *Für die Aufhebung der Erstwohnungspflicht (Hauptwohnungspflicht) gemäss Art. 3 Abs. 2 ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Vor der Bezahlung der Ersatzabgabe darf die betreffende Erstwohnungspflicht nicht aufgehoben werden.*
6. *Die Ersatzabgabe beträgt 10% des Neuwertes der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Wohnung. Im Hinblick auf die Abgeltung haben die Eigentümer beim zuständigen Schätzungsamt eine Neuschätzung zu verlangen und diese dem Aufhebungsantrag beizulegen.*
7. *Für die Sistierung der Nutzungsbeschränkungen auf bestehenden Erstwohnungen gelten Art. 14 ZWG sowie Art. 8 und 9 ZWV sinngemäss.*

8. *Steht eine Erstwohnung (Hauptwohnung) gemäss kommunalem Recht seit mindestens 20 Jahre im Eigentum derselben Familie (inkl. Erbgang durch Ehegatten und Nachkommen in gerader Linie), so ist diesem Personenkreis die Zweitwohnungsnutzung zum Selbstgebrauch trotz Hauptwohnungs- bzw. Erstwohnungsverpflichtung unbefristet gestattet, und zwar unabhängig vom Zeitpunkt, in welchem die kommunale Hauptwohnungs-/ Erstwohnungsverpflichtung begründet wurde.*
9. *Betreffend Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe gilt das „KRG (Art. 93ff. KRG).“*
10. Mit dieser Regelung nutzt die Gemeinde den ihr vom Bundesgesetzgeber in Art. 11 Abs. 1 ZWG bewusst eingeräumten Spielraum. Den betreffenden Eigentümern wird die Möglichkeit gegeben, je nach Entwicklung ihrer persönlichen Verhältnisse ihre Wohnungen zu nutzen bzw. zu veräussern. Da die Umnutzung einer Hauptwohnung in eine Zweitwohnung auch nach 20 Jahren grundsätzlich einem Mehrwert darstellt, ist es gerechtfertigt, dass die öffentliche Hand an diesem Mehrwert mitbeteiligt wird. Entsprechend wird vorgeschlagen, dass in diesem Fall eine Abgeltung von 10% des Neuwertes gemäss letzter amtlichen Schätzung der Gemeinde zu entrichten ist. Eine solche Mehrwertabschöpfung ist auch nach dem eidg. Raumplanungsgesetz grundsätzlich angezeigt und führt zu zusätzlichen Einnahmen für die Gemeinde, ohne dass der Sinn und Zweck des Zweitwohnungsgesetzes, nämlich Verhinderung der Überbauung der freien Landschaft, unterlaufen würde.

3. Strukturierte Beherbergungsbetriebe

Die Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben bzw. die Umnutzung von strukturierten Beherbergungsbetrieben soll nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

In der Gemeinde Samedan bestehen Beherbergungsbetriebe, die aufgrund ihrer Grösse und ihres Zustandes kaum als Hotel oder als Beherbergungsbetriebe mit Erfolg (weiter)geführt werden können. Diesen Betrieben soll, selbstverständlich nur im Rahmen des übergeordneten Rechtes, die Möglichkeit zur Umnutzung eingeräumt werden. Dies wiederum führt zu einer willkommenen wirtschaftlichen Belebung von Samedan, was letztlich auch im Interesse der öffentlichen Hand sein muss. Als Beispiel sei das ehemalige Hotel des Alpes erwähnt. Dieses Haus lässt sich aufgrund der Grösse und des Zustandes in Zukunft wohl kaum mehr mit Erfolg als Beherbergungsbetrieb führen. Mit den vom Bundesgesetzgeber eingeräumten Möglichkeiten soll der Eigentümerschaft die Möglichkeit zur sinnvollen Weiterentwicklung dieser Liegenschaft eingeräumt werden.

4. Neue Wohnungen in geschützten Bauten

Die Schaffung von neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten gemäss Art. 9 ZWG soll grundsätzlich möglich sein. Die entsprechenden Voraussetzungen für die Erteilungen einer solchen Bewilligung werden in Art. 35a ff. KRVO klar umschrieben. Es besteht kein Grund dafür, innerhalb dieses

gesetzlichen Rahmens die Schaffung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung zu verbieten. Im Gegenteil, mit der Öffnung dieser Möglichkeit werden die Voraussetzungen für den Erhalt von geschützten und ortsbildprägenden Bauten und damit für das Ortsbild von Samedan geschaffen. Würde auf diesen Freiraum verzichtet, wie vom Gemeindevorstand vorgeschlagen, so würde dies dazu führen, dass in diesen Bauten praktisch lediglich noch Hauptwohnungen realisiert werden können. Es ist nicht weiter zu betonen, dass im Rahmen einer solchen Nutzung es nicht möglich ist, die wertvolle Bausubstanz zu erhalten, denn ein solcher Erhalt der Bausubstanz ist mit hohen finanziellen Aufwendungen verbunden. Hinzu kommt ein willkommener und wertvoller wirtschaftlicher Nebeneffekt, finden doch bei solchen Renovationsarbeiten die einheimischen Handwerksbetriebe Aufträge, welche ihnen ermöglichen, wertvolle Arbeitsplätze vor Ort zu erhalten.

Für die wohlwollende Prüfung dieser Vorschläge danken wir Ihnen.

Der Vorstand des Handels-
und Gewerbevereines Samedan-Bever



Andri Laager
Der Präsident



Peider Cantieni
Der Kassier