Region Maloja | Eco Alpin SA

Standortentwicklung - Wohnraum für Einheimische in der Region Maloja

Studie

Projekt Nr. 5.22.003

La Punt Chamues-ch, Juli 2022

Projektverfasser

Eco Alpin SA, La Punt Chamues-ch

Impressum

Projektnummer:	5.22.003
Auftraggeber:	Region Maloja
Datum:	Dienstag, 26. Juli 2022
Version:	1.0
Vorversionen:	-
Autor(en):	Martin Aebli, Dipl. Bauführer SBA
	Cyrille Gallin, Dipl. Bauingenieur, ETH Raumplaner MAS ETH/FSU
Freigabe:	25.Juli 2022
Verteiler:	Region Maloja, Präsidentenkonferenz
	Regionalentwicklerin, Claudia Jann
Datei:	5.22.003 Berichtvorlage.docx
Seitenzahl:	48

Copyright: © Eco Alpin SA, La Punt Chamues-ch

Inhaltsverzeichnis

Impressum ii
Inhaltsverzeichnis iii
Abbildungsverzeichnis iv
Tabellenverzeichnis v
1 Ausgangslage 1
1.1 Herleitung Ausgangslage 1
2 Verwendete Grundlagen 3
2.1 Gesetzliche Grundlagen 3
2.2 Projektgrundlagen 3
3 Zielsetzung 4
4 Lagebeurteilung 5
4.1 Altrechtliche Wohnungen 5
4.2 Wohnungsangebote und Mietpreise 7
4.3 Erkenntnisse FHGR zu Erst- und Zweitwohnungsmarkt Arosa 10
4.4 Baulandreserven und Bevölkerungsprognosen 10
4.5 Fazit Lagebeurteilung 11
5 Massnahmen bezüglich Baulandreserven 12
5.1 Kurzfristige Massnahmen 12
5.1.1 Planungszone 12
5.1.2 Information verfügbarer Grundstücke 13
5.1.3 Förderung von Stiftungen und Genossenschaften 13
5.2 Mittelfristige Massnahmen 14
5.2.1 Baulandmobilisierung gemäss KRG / MBauG 2020 und RPG 14
5.2.2 Mehrwertabschöpfung 17
5.2.3 Aktualisierung des Datenblattes 19
5.3 Langfristige Massnahmen 19
6 Massnahmen bezüglich des Bestandes 19
6.1 Kurzfristige Massnahmen 19
6.1.1 Planungszone 19
6.2 Mittelfristige Massnahmen 20
6.2.1 Verschärfung der kommunalen Gesetzgebung betreffend Möglichkeit der Umnutzung 20
6.2.2 Erstwohnungsanteilregelung bei Ersatzneubauten und Erweiterungen 20
6.2.3 Lenkungsabgabe zulasten Zweitheimischer 21
6.2.4 Erhöhung der Ausnutzung 21
6.2.5 Anreiz zur Erstwohnungsnutzung in Anlehnung an die Hotelzone 22
6.2.6 Nutzung möglicher energetischer Förderbeiträge 24
6.3 Langfristige Massnahmen 25

6.3.1 Anpassung Datenblatt 25
7 Fazit 26
8 Empfehlungen 27
8.1 Gemeinden 27
8.2 Region 28
A Anhang zu Baulandmobilisierung 29
B Anhang zu Mehrwertabschöpfung 30
C Anhang Raumkonzept zum regionalen Richtplan - Leitüberlegungen 33
D Anhang Regionale Standortentwicklungsstrategie – strategische Ausgangslage 35
E Anhang Regionale Standortentwicklungsstrategie – Stossrichtungen 37
F Anhang Altrechtliche Wohnungen in Pontresina 38
G Anhang Auszug Baulandreserven im Siedlungsgebiet, Gemeinde Samedan 42
H Anhang Baugesetze und Zweitwohnungsregelungen der Gemeinden 43

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Regionale Standortentwicklungsstrategie Region Maloja – Einordnung der wesentlichen Chancen [1] 2
Abbildung 2: Prozentualer Anteil altrechtlicher Wohnungen genutzt als Erstwohnungen in Gemeinde Pontresina. Ecoalpin 18.03.2022 6
Abbildung 3: Erst- und Zweitwohnungen Region Maloja [4], Auswertung durch Ecoalpin SA. 7
Abbildung 4: Leerstandsquote Mietwohnungen prozentual und absolut der Region Maloja und der bevölkerungsstärksten Gemeinden 8
Abbildung 5: Beispiel Datenblatt Gemeinde Madulain 17
Abbildung 6: Fristablauf Überbauungspflicht 29
Abbildung 7: Schema Baulandmobilisierung und Mehrwertabschöpfung 30
Abbildung 8: Raumkonzept Kreis Oberengadin 2012 [2] 34
Abbildung 9: die strategische Ausgangslage der Region Maloja [1] 36
Abbildung 10: Stossrichtung der regionalen Standortentwicklungsstrategie: Wohnen und Arbeiten attraktiveren [1] 37
Abbildung 11: Altrechtliche Wohnungen ohne Nutzungseinschränkung genutzt als Erstwohnungen Gemeinde Pontresina, 2022. EcoAlpin SA 18.03.2022. 38
Abbildung 12: Prozentualer Anteil altrechtliche Wohnungen ohne Nutzungseinschränkung genutzt als Erstwohnungen Gemeinde Pontresina, 2022. EcoAlpin SA 18.03.2022. 39

Abbildung 13: Nutzung als Erstwohnung in altrechtlicher Wohnung mit kommunaler Nutzungseinschränkung Gemeinde Pontresina. 2022. EcoAlpin SA, 18.03.2022. 40

Abbildung 14: Nutzung als Zweitwohnung oder Ferienwohznung Gemeinde Pontresina, 2022. Ecoalpin SA, 18.03.2022. 41

Abbildung 15: Auszug Baulandreserven im Siedlungsgebiet, Gemeinde Samedan 42

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Projektgrundlagen..... 3

Tabelle 2: Verteilung von Wohnnutzungen Gemeinde Pontresina 5

Tabelle 3: Mietpreise und Wohnungsmarkt ausgewählter Gemeinden. [6] 9

Tabelle 4: Flächenangaben in m^2 von Baulandreserven im Siedlungsgebiet durch die Gemeinden..... 10

1 Ausgangslage

1.1 Herleitung Ausgangslage

Die Voraussetzung für eine erfolgreiche Standortentwicklung basiert auf der Tatsache, dass Menschen einer Arbeit vor Ort nachgehen können und dabei auch ein angemessenes Angebot an Wohnraum vorfinden. Aktuell hat sich das Angebot an Wohnungen stark reduziert und die Preise sind überdurchschnittlich hoch. Wohnen, Menschen und Arbeit sind drei, sich gegenseitig beeinflussende Faktoren der Standortentwicklung. Im Hinblick auf die Standortentwicklung in der Region Maloja haben wir uns aufgrund der aktuell angespannten Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt im Oberengadin auf den Bereich «Wohnen» fokussiert. Die Gründe für diese Entwicklung können auf folgende Faktoren zurückgeführt werden:

- Zweitwohnungsgesetzgebung
- Verfügbarkeit von Bauland
- Günstiges Zinsumfeld
- Begehrlichkeit einer Immobilie im Raum Oberengadin
- Wertsteigerung/Werterhaltung bei den Immobilienpreisen
- Corona Pandemie
- Sanierungsbedarf bei altrechtlichen Wohnungen
- Kantonaler Steueranreiz bei Pensionskassengelder (Zweitwohner konkurrenzieren einheimischen Wohnmarkt)

Diese Punkte wurden teilweise schon im Jahre 2012 im Kreis Oberengadin erkannt und auch im Bericht zum Regionalen Richtplan/Raumkonzept Kreis Oberengadin 2012 festgehalten. Im Jahre 2012 wurde im damaligen Kreisrat Oberengadin auch im Zusammenhang mit Agenda 2030 und der Regionalentwicklung, das Thema «Wohnen» in den Leitüberlegungen zum regionalen Raumkonzept aufgeführt. In diesem Konzept wird u.a. als eines der strategischen Grundsätze festgehalten, dass «belebte Orte gefördert werden, indem ein angemessenes Erstwohnungsangebot […] gesichert werde» [2] (siehe auch Anhang C). In den Leitüberlegungen zum Teilkapitel «Struktur der Besiedlung» des regionalen Richtplanes Oberengadin vom 2012 wird im Hinblick der bereits damals erkannten Zweitwohnungsproblematik festgehalten, dass «die Gemeinden für die planerischen Voraussetzungen sorgen, dass ein ausreichendes und für die ortsansässige Bevölkerung wirtschaftlich tragbares Erstwohnungsangebot bereitgestellt wird. Sie fördern dies im Rahmen ihrer Möglichkeiten.» [3]

Das Thema der Verfügbarkeit von Wohnraum wurde abermals im Konzept der Standortentwicklung der Region Maloja 2020 als Aufgabe aufgeführt. Hier wird der Fokus in erster Linie auf die Schaffung eines günstigen Umfelds gelegt, um die Attraktivität der Region für Teilzeit- und Vollzeitbewohner laufend zu steigern, wobei die fiskalischen Rahmenbedingungen, das Bildungsangebot und die Willkommenskultur

gegenüber den Zweitheimischen als Massnahmen genannt werden [1] (siehe auch Abbildung 1 und Anhang D und E).

Abbildung 1: Regionale Standortentwicklungsstrategie Region Maloja – Einordnung der wesentlichen Chancen [1]

Im Zuge der Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung ab 2012 und der Vorgaben des kantonalen Raumgesetzes KRG, wurden die Gemeinde auch angehalten, ihre Baulandreserven zu überprüfen, da keine neuen Zweitwohnungen mehr erstellt werden können. Dies trifft auf alle Gemeinden der Region Maloja zu, da deren Zweitwohnungsanteil grösser als 20 % ist. Ein weiterer Punkt, der die Gemeinden in diesem Zusammenhang fordert, ist die Erarbeitung des Kommunalen Räumlichen Leitbildes KRL. Parallel dazu sind die Gemeinden auch aufgefordert, die nötigen Anpassungen in den kommunalen Baugesetzten zum Thema «Zweitwohnungsgesetzgebung» vorzunehmen. Das Thema der Baulandreserven ist hier ein zentrales Thema, bei der Beurteilung der Ausgangslage in der Gemeinde, im Zusammenhang mit dem KRL und des Datenblatts/Ortsplanung.

Das Datenblatt der Gemeinden, deren Handhabung im kantonalen Richtplan festgehalten ist, bezieht sich nur auf die vorhandenen Baulandreserven. Was dabei nicht berücksichtigt wird, sind die bereits realisierten BGF-Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes. Gehen solche Flächen infolge einer Umnutzung von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen für Einheimische «verloren», schlägt sich dieser Umstand auf das Datenblatt auf keine Weise nieder. Weil sich die Anwendung des Datenblattes als Grundlage für die Bemessung der Baulandreserven ungünstig auf das Angebot der Wohnflächen für Einheimische auswirkt, müssen andere Instrumente greifen, um diesem Nachteil entgegenzuwirken.

Das Zweitwohnungsgesetz des Bundes sieht gemäss Art. 12 vor, dass die Kantone und Gemeinden bei unerwünschten Entwicklungen, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnungszwecken ergeben, bei Bedarf Massnahmen ergreifen. Die vorliegende Studie hat solche Massnahmen zum Inhalt.

2 Verwendete Grundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

- Bundesgesetz über Zweitwohnungen, Volzugshilfeverordnung, Stand 2016
- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden, Stand 2019
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden KRVO, Stand 2019
- Musterbaugesetz für Bündner Gemeinde MBauG
- Komunale Baugesetzte Gemeinden Region Maloja

2.2 Projektgrundlagen

In folgender Tabelle sind die verwendeten Projektgrundlagen aufgeführt.

Tabelle 1: Projektgrundlagen

Nr.	Bezeichnung	Jahr
[1]	Hanser Consulting AG. Regionale Standortentwicklungsstrategie im Auftrag der Region Maloja. Zusammenfassung der Strategie.	2020
[2]	Stauffer & Studach AG im Auftrag der Region Maloja. Regionaler Richtplan Oberengadin. Raumkonzept	2012
[3]	Stauffer & Studach AG im Auftrag der Region Maloja. Regionaler Richtplan Oberengadin. Siedlung. S 5.1 Struktur der Besiedlung.	2012
[4]	Wohnungsinventar 2017 - 2022. Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)	
[5]	Leerwohnungszählung 2017 – 2022. Bundesamt für Statistik (BFS)	
[6]	Statistik Raiffeisen Schweiz. Economic Research. https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/hypotheken/gemeindeinfo.html. Aufgerufen April 2022	2022
[7]	Fachhochschule Graubünden. Prof. Norbert Hörburger, Gian-Reto Trepp im Auftrag des Amtes für Wirtschaft und Tourismus Graubünden (AWT). Monitor 2: Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen: Gemeinde Arosa	2021
[8]	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG im Auftrag des BVR. Übersicht UEB und Nutzungsreserven.	2018
[9]	STW AG für Raumplanung im Auftrag des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (ARE). Geschossflächenpotenzial WMZ an gut erschlossenen Lagen. Ergebnisbericht (Bericht 3)	2016

Im Rahmen der Grundlagenbeschaffung haben wir auch noch mit folgenden Gruppierungen/Personen gesprochen:

- Herr Hanspeter Brenna, Grundbuchverwalter Region Maloja
- Beat Aliesch und Orlando Menghini, Büro Stauffer & Studach AG, Raumplaner, Chur
- Prof Dr. Norbert Hörburger, FHGR, Chur
- Richard Atzmüller, Amts Leiter ARE GR, Chur
- Bauamtsleiter von St. Moritz, Samedan, Silvaplana, Sils i. E, Celerina, Pontresina
- Reto Nick, Geschäftsführer HEV GR, Landquart
- Dr. Othmar Bänziger Baujurist, Chur
- Stefan Metzger, Baujurist, St Moritz

3 Zielsetzung

Als Zielsetzung für die Arbeit haben wir uns in Absprache mit der Regionalentwicklerin der Region Maloja auf folgende Punkte geeinigt:

- Den Entscheidungsträgern der Gemeinden Möglichkeiten aufzeigen, um den ungünstigen Voraussetzungen im Wohnungsmarkt für Einheimische entgegenzuwirken.
- Im Hinblick auf die Dringlichkeit der Wohnproblematik sollen nebst mittel- und langfristigen Massnahmen vor allem auch die kurzfristen Handlungsspielräume für die Gemeinde aufgezeigt werden.
- Auslegeordnung der Datengrundlage und Datenbeschaffung

Kurzfristige Massnahmen können von den Gemeinden sofort umgesetzt werden, da die Voraussetzungen hierzu in der Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Erschliessung des Gemeindegebietes) gegeben sind.
Bei den mittelfristigen Massnahmen bedarf es mindestens der Zustimmung des Souveräns an der Urne oder an der Gemeindeversammlung. Unter Umständen ist damit auch eine Anpassung der Grundordnung verbunden.
Bei den langfristigen Massnahmen müssten die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen angepasst werden.

4 Lagebeurteilung

4.1 Altrechtliche Wohnungen

Die herrschende Wohnproblematik in der Region Maloja ist zu einem grossen Teil dem Umstand geschuldet, dass altrechtliche Wohnungen keine Nutzungsbeschränkungen aufweisen hinsichtlich einer Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnungen. In einigen Gemeinden wurde diese Problematik bereits in den 1980er Jahren – also weit vor Einführung des Zweitwohnungsgesetz auf Bundesebene im Jahr 2016 – erkannt, weshalb nebst einer Kontingentierung auch eine Umnutzungsbeschränkung in Form einer Mindesthaltedauer als Erstwohnung eingeführt wurde (Erstwohnungen nach kommunalem Gesetz). Die Handhabung sowie das Inkrafttreten solcher kommunalen Vorschriften variiert dabei stark von Gemeinde zu Gemeinde (siehe Zusammenstellung Baugesetze und Zweitwohnungsregelungen der Gemeinden im Anhang H). Es gilt also zwischen altrechtlichen Wohnungen ohne Nutzungseinschränkungen gemäss Zweitwohnungsgesetz des Bundes einerseits und altrechtliche Wohnungen mit Nutzungseinschränkungen gemäss kommunalem Gesetz zu unterscheiden.
Das Zweitwohnungsgesetz des Bundes hat in erster Linie die Absicht, das uferlose Bauen einzudämmen. Mit Bezug auf die Umnutzung bestehender, altrechtlicher Wohnungen in Zweitwohnungen sowie die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben (Querfinanzierung / Umnutzung) ist die neue Gesetzgebung des Bundes sehr liberal. Auch die bundesrechtlichen Bestimmungen über Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten lassen die Entstehung neuer Zweitwohnungen zu. Der Art. 12 des ZWG sieht jedoch vor, dass «Kantone und Gemeinden bei Bedarf Massnahmen ergreifen, die nötig sind, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnungen ergeben können. Der Kanton macht von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch und sieht diesbezüglich auch keinen Handlungsbedarf (Interview mit RR Cavigelli). Inwieweit die Gemeinden gefordert sind, ihre z.T. bereits bestehenden Vorschriften zu Zweitwohnungen noch weiter zu verschärfen, soll mit dieser Studie erörtert werden.

Eine Analyse des Wohnungsbestands der Gemeinde Pontresina hat folgende Verteilung von Wohnnutzungen ergeben:

Tabelle 2: Verteilung von Wohnnutzungen Gemeinde Pontresina

		Anzahl Wohnungen	Prozent aller Wohnungen
Nutzung als Erstwohnung	In altrechticher Wohnung ohne Nutzungseinschränkung	1083	45.2
	In altrechtlicher Wohnung mit kommunaler Nutzungseinschränkung	218	9.1
	In Wohnung bewilligt nach Einführung ZWG im Jahr 2016	10	0.4
Nutzung als Zweitwohnung		1087	45.3
Total		**2398**	**100**

Der hohe Bestand an altrechtlichen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung erstaunt angesichts der grossen Bautätigkeit in den 70er und 80er-Jahren und der ortsbildprägenden Altbauten wenig und untermauert die Relevanz der Umnutzungsproblematik. Die anteilsmässige Verteilung der Wohnnutzungen dürfte in den anderen Gemeinden der Region Maloja ähnlich ausfallen. Allerdings fehlt aktuell – mit Ausnahme von Pontresina - die Datengrundlage in allen Gemeinden, um eine entsprechende Auswertung durchzuführen.
Nachfolgende Abbildung 2 zeigt, dass sich die altrechtlichen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung hauptsächlich im Bereich des Dorfkerns befinden. Dies ist insofern von Bedeutung, dass eine entsprechende Umnutzung zu Zweitwohnungen zur Entleerung der Dorfkerne beiträgt.

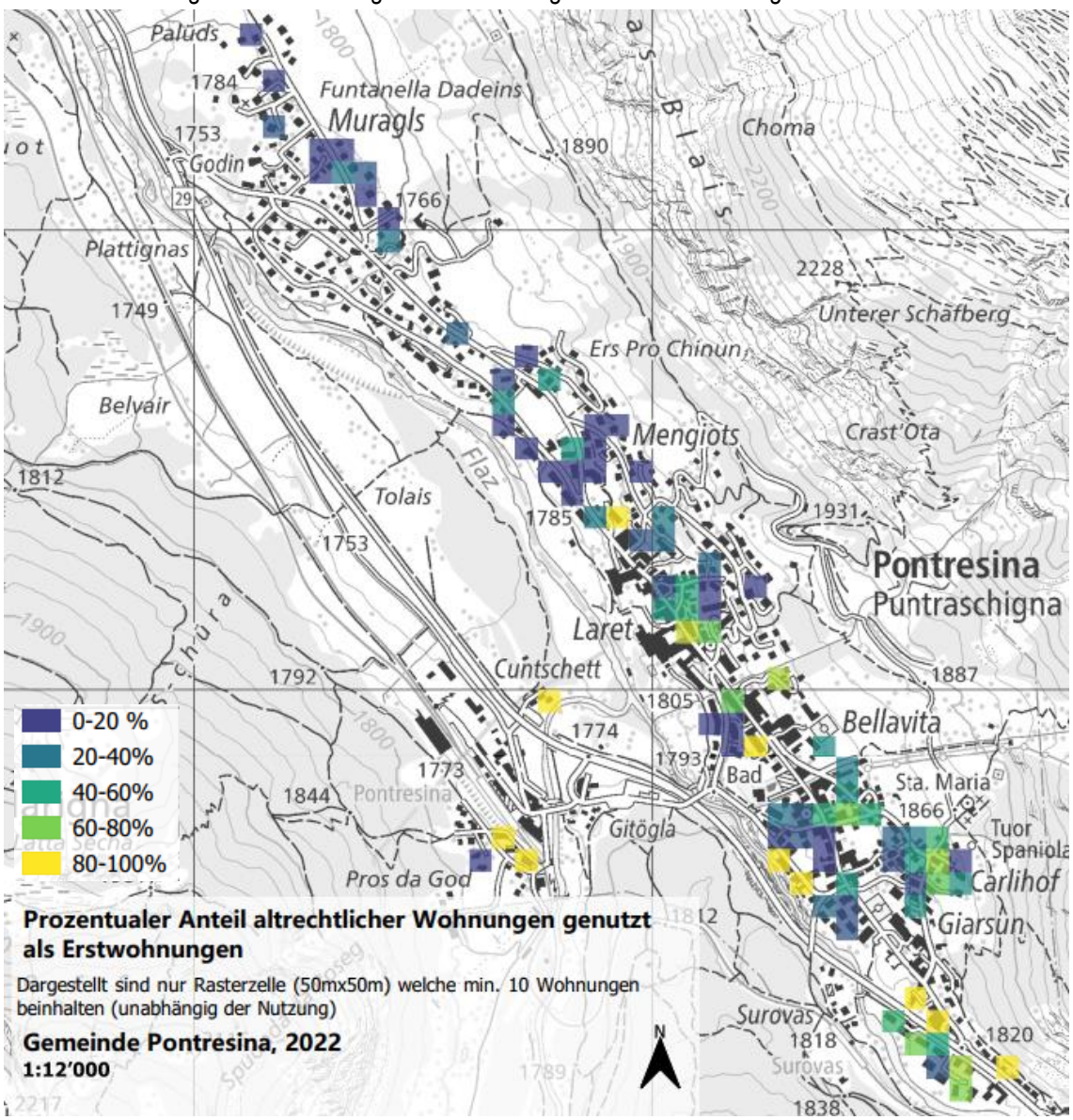


Abbildung 2: Prozentualer Anteil altrechtlicher Wohnungen genutzt als Erstwohnungen in Gemeinde Pontresina. Ecoalpin 18.03.2022

Für diese Betrachtungsweise wurden die Daten des Einwohnerregisters mit den Baubewilligungen verknüpft. Es wurden hingegen keine Überlegungen hinsichtlich der Erneuerungsdynamik von Gebieten angestellt, wonach gem. [8] u.a zwischen Gebieten mit zu erwartender Transformation innerhalb der nächsten

15 Jahren und Geschossflächenstabilen Gebieten unterschieden wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass altrechtliche, als Erstwohnung genutzte Wohnungen, welche eine Erneuerung (Transformation) erfahren sollen, eher als Zweitwohnung verkauft werden, als solche, bei denen nur untergeordnete bauliche Veränderungen anstehen (Geschossflächenstabil).

4.2 Wohnungsangebote und Mietpreise

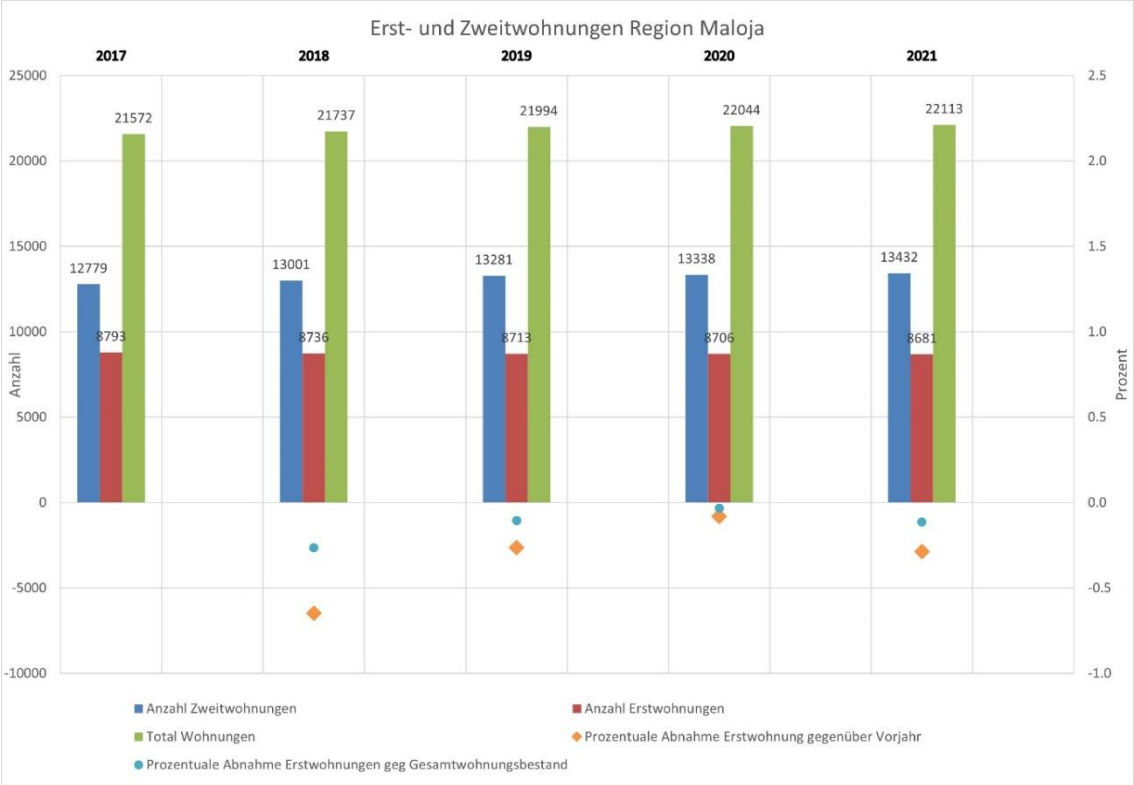


Abbildung 3: Erst- und Zweitwohnungen Region Maloja [4], Auswertung durch Ecoalpin SA.

Gemäss Wohnungsinventar des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) [4] ist eine leichte Zunahme bei den Zweitwohnungen, bzw. eine leichte Abnahme der Erstwohnungen seit 2017 festzustellen (Abbildung 3). Es kann davon ausgegangen werden, dass die leichte Abnahme der Erstwohnungen im Zusammenhang mit dem Verkauf, bzw. Wechsel in den Zweitwohnungsmarkt der Erstwohnungen steht. Innerhalb der 5 Jahre seit 2017 sind rund 1.3 % aller Erstwohnungen «verschwunden», was einer Abnahme von rund 0.5 % am Gesamtwohnungsbestand entspricht.

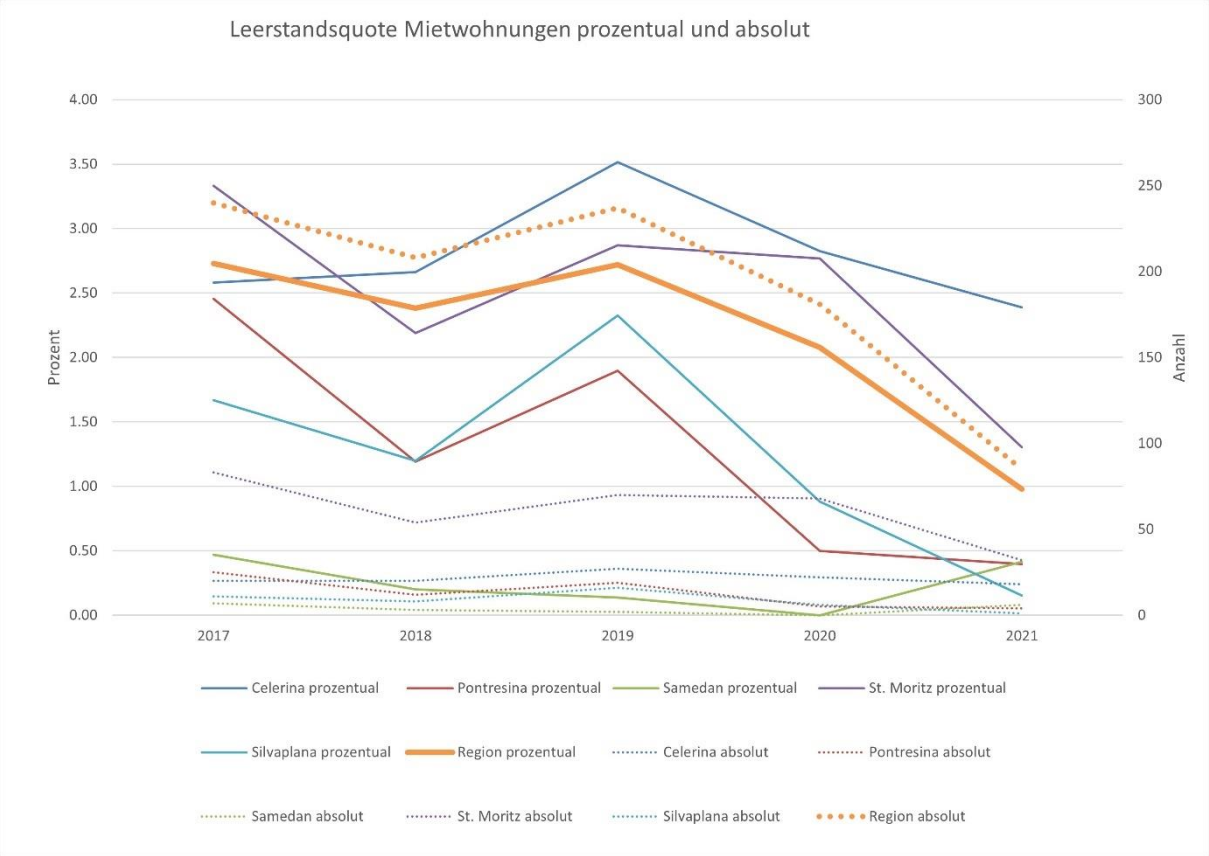
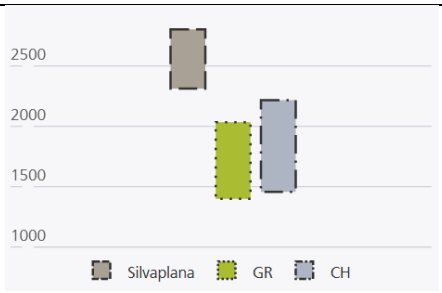
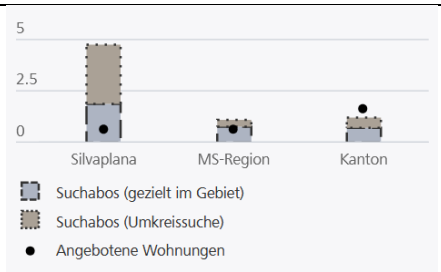
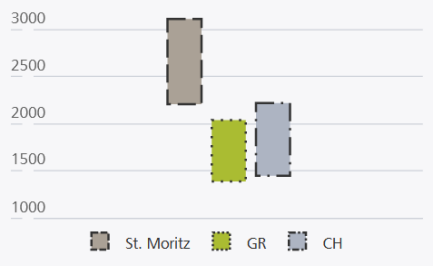
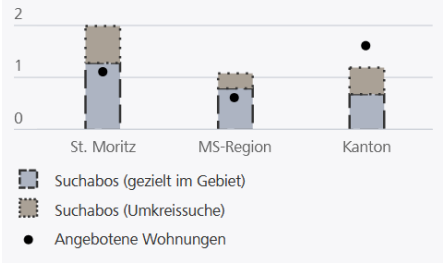
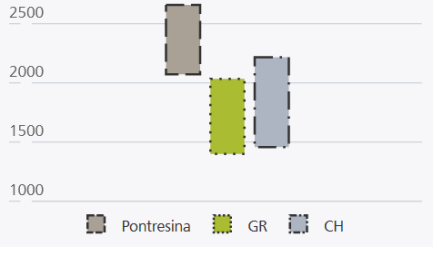
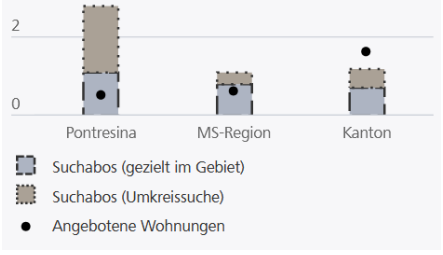
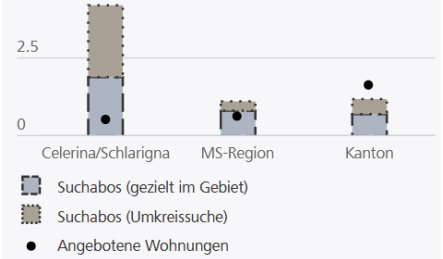
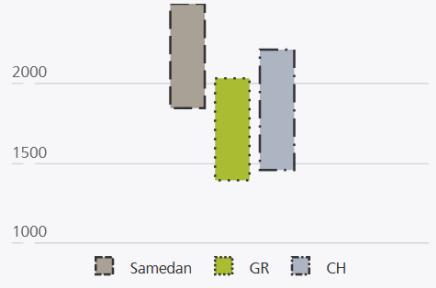
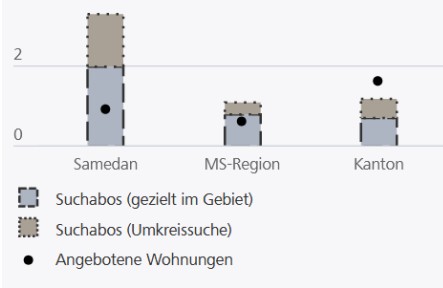


Abbildung 4: Leerstandsquote Mietwohnungen prozentual und absolut der Region Maloja und der bevölkerungsstärksten Gemeinden

Es wird angenommen, dass die Mehrzahl der zum Verkauf ausgeschriebenen Eigentumswohnungen innerhalb des Zweitwohnungsmarktes abgewickelt werden. In Abbildung 4 wurde die Leerstandsquote für Mietwohnungen [5] (Leerwohnungszählung (LWZ) des BFS) in Relation zum Erstwohnungsanteil pro Gemeinde gesetzt, welcher im Wohnungsinventar des BFS [4] ausgewiesen wird. Die Leerstandsquote berücksichtigt laut BFS nur für die Dauermiete (mehr als 3 Monate) ausgeschriebene Wohnungen und ist deshalb für die Fragestellung der Wohnsituation für Einheimische interessant. In Abbildung 4 sind die bevölkerungsstärksten Gemeinden und die gesamte Region abgebildet. Demnach ist die Leerstandsquote im Jahr 2021 (Stichtag 1. Juni) gegenüber dem Jahr 2017 generell deutlich niedriger, liegt aber im kantonalen Schnitt.
Obwohl die Leerstandsquote von Mietobjekten dem kantonalen Schnitt entspricht, verzeichnen laut Statistik Raiffeisen Schweiz einzelne Gemeinden eine viel höhere Anzahl von Such Abos als überhaupt Wohnungen angeboten werden (Tabelle 3) [6], was insgesamt das allgemein subjektiv empfundene Gefühl der Wohnungsnot stützt. Trotz hoher Nachfrage stehen dennoch Wohnungen im kantonsüblichen Schnitt zur Vermietung zur Verfügung.
Die Vermutung liegt aber nahe, dass es sich entweder um stark überteuerte oder schlecht erhaltene, nicht marktfähige Wohnungen handelt.

Tabelle 3: Mietpreise und Wohnungsmarkt ausgewählter Gemeinden. [6]

	Nettomietpreis Geschätzter Nettomietzins in CHF, typisches Mietobjekt (4 Zimmer, Nettomietfläche 100 m²), 50%-Prognoseintervall (2021)	**Angebot & Nachfrage Mietwohnungen** Anzahl der Such-Abos & Anzahl der angebotenen Wohnungen pro 100 Einwohner (2021)
Silvaplana		
St. Moritz		
Pontresina		
Celerina		
Samedan		

4.3 Erkenntnisse FHGR zu Erst- und Zweitwohnungsmarkt Arosa

Das Institut für Tourismus und Freizeit (ITF) der FH Graubünden hat im Rahmen eines Leistungsauftrages des Amtes für Wirtschaft und Tourismus (AWT) die Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen und umgekehrt der Gemeinde Arosa im Zeitraum 2017 – 2020 untersucht [7]. Dies erfolgte unter Beizug der Handänderungsanzeigen. Dabei konnten insgesamt 41 Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen im Gegensatz zu immerhin 19 Konversionen von Zweit- zu Erstwohnungen registriert werden, was einem Verhältnis von zwei zu eins entspricht. Der Netto-Konversionsanteil über die Periode 2017 - 2020 ist mit 0.5 % am Gesamtwohnungsbestand zwar tief, jedoch steigend. Bei dieser Studie gilt es hervorzuheben, dass ein nicht unbedeutender Anteil der Wohnungen wieder als Erstwohnungen genutzt werden.
Die Studie hält auch fest, dass mehrheitlich ein Kauf, bzw. Verkauf als Konversionsgrund bei Erst- zu Zweitwohnung (61 %), bzw. bei Zweit- zu Erstwohnungen (84 %) angeführt wird. Der Rest entfällt auf Erbgang und Schenkung, bzw. Gerichtsurteile.
Das ITF beabsichtigt, die Studie noch im laufenden Jahr 2022 in der Gemeinde Silvaplana zu starten. Man darf gespannt sein, ob sich die Daten in Silvaplana mit Arosa vergleichen lassen, ob sich Anteile der Konversionsgründe ebenfalls decken und wie hoch der Anteil der Konversionen von Zweit- zu Erstwohnung ist.

4.4 Baulandreserven und Bevölkerungsprognosen

Baulandreserven der politischen Gemeinden und der Bürgergemeinden:
Tabelle 4: Flächenangaben in m² von Baulandreserven[1] im Siedlungsgebiet durch die Gemeinden

Gemeinde	politische Gemeinde	Bürgergemeinde
Bregaglia	k.A.	k.A.
Sils	k.A.	k.A.
Silvaplana	k.A.	k.A.
St. Moritz	13243	2101
Pontresina	6129	11415
Celerina	10832	0
Samedan	5360	15789
Bever	1123	1000
La Punt Chamues-ch	5287	1187
Madulain	4315	5732
Zuoz	k.A.	k.A.
S-chanf	9000	0
Total	**55289**	**37224**

Bei einem Total von rund 92'000 m² könnte unter der Annahme eines durchschnittlichen Flächenbedarfs pro Person von 65 m², welche bei der Berechnung der Datenblätter für touristische Gebiete angenommen wird, bzw. einer AZ von 0.7 Wohnraum für knapp 1'000 Personen ausschliesslich auf Parzellen der öffentlichen Hand, bzw. der Bürgergemeinden geschaffen werden. Diese Zahl dürfte noch höher liegen, da nicht alle Gemeinde Angaben machen konnten.

[1] Ausnützungsziffern und allfällige Nutzungstransporte wurden nicht berücksichtigt.

Die Berechnungen des Datenblatts basieren auf der vom BFS ermittelten Bevölkerungsperspektive GR 2016 – 2045. Im Jahr 2020 liess der Kanton Graubünden die Bevölkerungsperspektive durch die Wüest Partner AG mit den aktuellen Szenarien des BFS (Bevölkerungsszenarien 2020 – 2050) abgleichen und auf Ebene der Regionen und Gemeinden erarbeiten, wobei das Modell von Wüest Partner AG beim hohen Szenario, welches auch beim Datenblatt herangezogen wird, zu keinen signifikanten Unterschieden zur Perspektive des Bundes kommt. Ob hierbei jedoch die pandemie-bedingten Effekte und die Effekte, welche die Digitalisierung hervorbringen könnte, bereits berücksichtigt worden sind, ist nicht gewiss.

4.5 Fazit Lagebeurteilung

Wenn die Abnahme von Erstwohnungen (ca. 1.3 % in 5 Jahren gemäss Kap. 3.2) bis ins Jahr 2030 linear extrapoliert wird, so würde eine Abnahme von rund 3.4 % resultieren. An dieser Stelle stellt sich selbstverständlich die Frage, ob eine lineare Extrapolation gerechtfertigt ist, bzw. welche Faktoren eine Abnahme womöglich noch verstärken könnten. Zu erwähnen sind:

- Finanzielle Tragbarkeit von Wohneigentum bei Wertsteigerung könnte nicht mehr gegeben sein, weshalb eine Veräusserung und damit möglicherweise ein Verkauf in den Zweitwohnungsmarkt folgt.
- Entwicklung des Zweitwohnungsmarkt bezüglich des Erstwohnungsmarktes: Sollte sich der Zweitwohnungsmarkt weiter vom Erstwohnungsmarkt abkoppeln, steigt der Anreiz bei entsprechenden Wohneigentümern umso mehr, ihre Liegenschaft zu verkaufen.
- Druck auf Erstwohnungsmarkt als Folge der Digitalisierung und der entsprechenden Möglichkeit, den (Zweit-)Wohnsitz vom Arbeitsplatz zu entkoppeln, verstärkt allgemein durch die Folgen der Klimaerwärmung (Flucht vor Hitze im Unterland) und ein allfälliges erneutes Aufflammen der Covid-Pandemie.
- Die mediale Präsenz der Umnutzungsproblematik veranlasst womöglich manchen Wohneigentümer aus Angst vor Gesetzesverschärfung seine Liegenschaft eher zu verkaufen.

Eine Abnahme von rund 3.4 % an Erstwohnungen (100 % entsprechen ca. 8'800 Wohnungen) würde bei einer durchschnittlichen Wohnfläche pro Wohnung von ca. 100 m^2 (GWS, BFS)[2] ein Verlust von knapp 30'000 m^2 bedeuten. Bei einem durchschnittlichen Geschossflächenverbrauch pro Einwohner von 65 m^2, welche bei der Berechnung der Datenblätter für touristische Gebiete angenommen wird, würde diese Fläche rund 460 Einwohnern nicht mehr zu Verfügung stehen. Dies würde einem Rückgang der Bevölkerung in der Region Maloja von rund 2.9 % entsprechen (vgl. Datenblatt Maloja: Bevölkerung in WMS im Jahr 2016: 15'964 Einwohner).
Ein Blick auf die mobilisierbare Kapazitätsreserven des Datenblatts der Region Maloja lässt erkennen, dass selbst bei einem Wohnflächenverlust für 460 Einwohnern die Reserven noch immer ausreichend wären und die Region möglicherweise noch immer als Kategorie C eingestuft bleiben würde. Zudem könnte der Wohnflächenverlust mit einer Mobilisierung der Baulandreserven der öffentlichen Hand, bzw. der Bürgergemeinden Wett gemacht werden.

[2] Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS, BFS). https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/groesse.html. Zugriff April 2022

5 Massnahmen bezüglich Baulandreserven

5.1 Kurzfristige Massnahmen

5.1.1 Planungszone

Beschrieb	Wird der Erlass oder die Änderung der Grundordnung oder eines Quartierplans in die Wege geleitet, kann der Gemeindevorstand für die davon betroffenen Gebiete eine Planungszone erlassen. In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Eine Planungszone kann für die Dauer von zwei Jahren erlassen und mit Zustimmung des Departementes angemessen verlängert werden. Die Planungszone entfaltet die sofortige Wirkung einer Notbremse auf eine unerwünschte Entwicklung und verschafft einer Planungsbehörde etwas Luft, um während ihrer Geltungsdauer mittelfristige Massnahmen zu ergreifen, mittels welcher der unerwünschten Entwicklung begegnet werden kann. Solche Massnahmen sind im Kap. 5.2, bzw. 6.2 umschrieben. Beim Sachverhalt der Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnungen wäre eine Planungszone über das gesamte Gemeindegebiet erforderlich. Allenfalls ist zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Gebiet ausserhalb davon zu unterscheiden, zumal Umnutzungen ausserhalb des Siedlungsgebietes nicht auf Gemeinde-, sondern auf Kantonsebene genehmigt werden. Wird vom Gemeindevorstand erlassen. Ziel und Zweck einer Planungszone wird von der Gemeindeversammlung beschlossen.
Gesetzesgrundlage	Art. 21 KRG
Zeithorizont	2 Jahre
Weiterführende Fragen	- Ist das öffentliche Interesse für eine Planungszone vorhanden? Ansonsten könnte die Planungszone erfolgreich angefochten werden. - Welche Massnahmen sollen ergriffen werden? Diese müssen innerhalb von zwei Jahren beim Stimmvolk beantragt werden.
Umsetzbarkeit	●●●●○ Politischer Wille vom Souverän für verschärfende Massnahmen ist erforderlich für die Umsetzung.
Wirksamkeit	●●●●● Planungszone entfaltet hohe Wirksamkeit, muss allerdings im Zusammenhang mit den zu treffenden Massnahmen betrachtet werden.

5.1.2 Information verfügbarer Grundstücke

Beschrieb	Interessierten Bauwilligen (Stiftungen, Pensionskassen, Private) sollen sich über eine öffentliche Plattform bei der Gemeinde oder zentral bei der Region über verfügbare Grundstücke informieren können. Die Gemeinde Samedan führt beispielsweise eine öffentlich zugängliche Liste aller frei zur Verfügung stehender Parzellen, inkl. aller wichtiger Informationen zu den jeweiligen Parzellen. (Siehe Anhang G)
Gesetzesgrundlage	-Keine
Zeithorizont	Laufend
Weiterführende Fragen	- Die Rolle der Gemeinde hinsichtlich Machbarkeit und Umsetzung (Koordinationsstelle unterschiedlicher Interessenten und Bedürfnisse)
Umsetzbarkeit	●●●●●
Wirksamkeit	●●●●●

5.1.3 Förderung von Stiftungen und Genossenschaften

Beschrieb	Landabgabe der Gemeinde im Baurecht zugunsten von Stiftungen und Genossenschaften zu einem Vorzugspreis als Anschubfinanzierung. Infolgedessen können auch die Mietpreise moderat gestaltet werden.
Gesetzesgrundlage	Stiftungsurkunde mit Verwendungszweck der Mittel; wird von Kanton geprüft. Genossenschafts-Statut mit Ziel und Zweck der Genossenschaft (z.B. Wohnbauförderung). Wird nicht vom Souverän abgesegnet, ist jedoch Bestandteil des Baurechtsvertrages.
Zeithorizont	Kurzfristig. Unterlagen sind einzureichen als Beilage zum Baurechtsvertrag

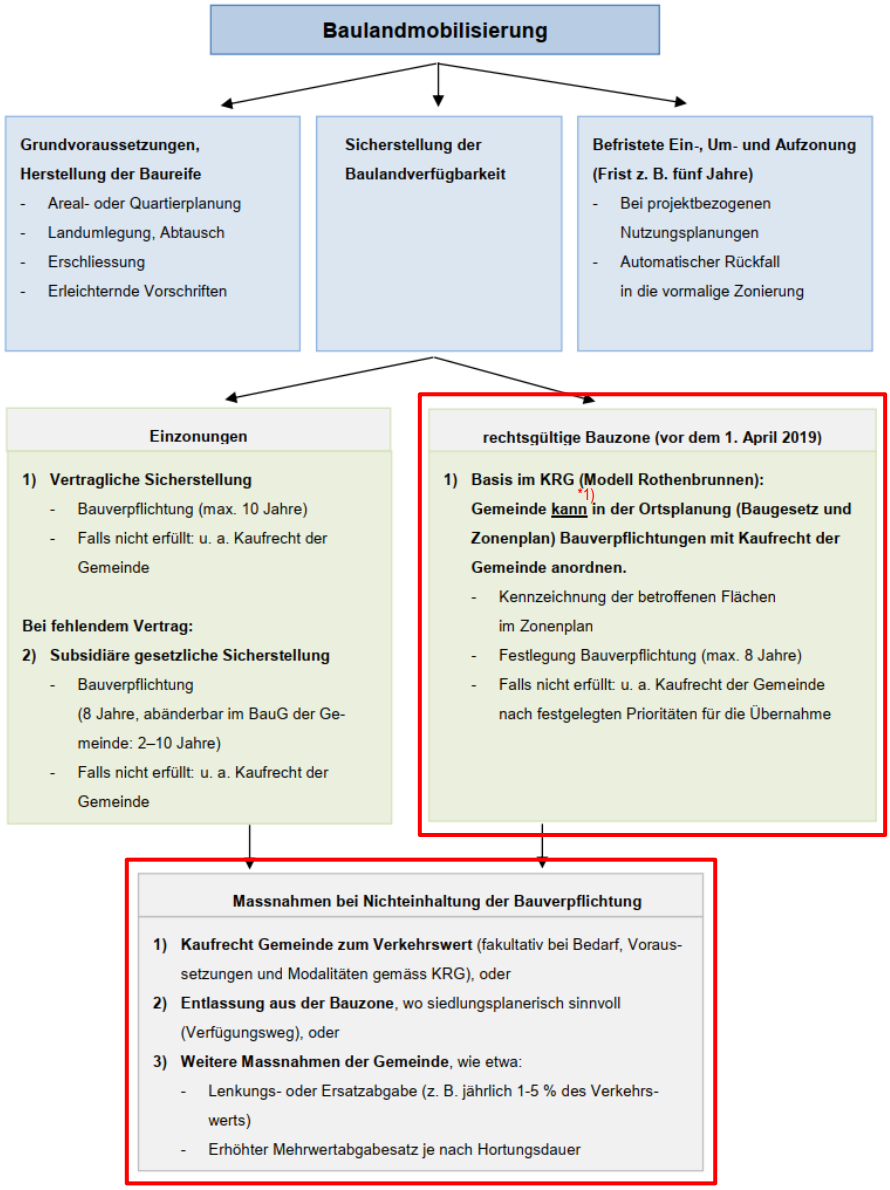
Weiterführende Fragen	- Wer darf Anteilsscheine auf die Genossenschaft besitzen? Sind Genossenschafter ausschliesslich Einheimischen oder auch Investoren, Pensionskassen, etc.?
	- Inhalte Reglement:
	  o Was passiert bei Veräusserung von Anteilen? Nur Genossenschafter?
	  o Nutzung: Eigenbedarf oder Vermietung an Einheimische?

Umsetzbarkeit	●●●●○ Politischer Wille vom Souverän für die Umsetzung dieser Massnahmen ist erforderlich.
Wirksamkeit	●●●●●

5.2 Mittelfristige Massnahmen

5.2.1 Baulandmobilisierung gemäss KRG / MBauG 2020 und RPG

Beschrieb	Um die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern, sieht Art. 15a RGP vor, dass Kantone und Gemeinden konkrete Massnahmen zur Baulandmobilisierung an die Hand nehmen. Damit sollen die Bauzonen innert angemessener Zeit ihrer bestimmungsgemässen Nutzung zugeführt und die Baulandhortung insbesondere in Gebieten mit starker Baulandknappheit möglichst unterbunden werden. Der Kanton gesteht gemäss KRG den Gemeinden die Möglichkeit zu, die Bauverpflichtung bei bestehenden Bauzonen sicherzustellen und im Falle der Nichterfüllung die Grundeigentümer mit Sanktionen zu belegen (Art. 19g KRG). Die eigentliche Verpflichtung der Gemeinden zur Einführung von Bauverpflichten für bestehende Bauzonen ergibt sich behördenverbindlich aus kantonalen Richtplan (KRIP-S, Kap. 5.2) Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können. Kurzfrist haben die Gemeinde alle Werkzeuge zur Verfügung, um Bauland zu mobilisieren und auch eine Mehrwertabschöpfung zu implementieren. In jeder Gemeinde in der Region Maloja, gibt es dazu genügend Baulandreserven im Siedlungsgebiet. Dieses Bauland kann und muss mobilisiert werden, da auch gesetzliche Rahmenbedingungen (KRG) dies von den Gemeinden fordern. Der Entscheid unterliegt beim Souverän der jeweiligen Gemeinde.



*1) Die eigentliche Verpflichtung der Gemeinden zur Einführung von Bauverpflichtungen (auch) für bestehende Bauzonen ergibt sich behördenverbindlich aus dem KRIP-S, Kap. 5.2.

Gesetzesgrundlage	**Massgebende Vorschriften (s. auch Anhang A)**	**Art. 15 MBauG und KRG**
	Massnahmen im Allgemeinen	Art. 19a KRG
	Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen	Art. 19b KRG
	Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen:	
	- Bauverpflichtung	Art. 19c KRG
	- Kaufrecht der Gemeinde	Art. 19d KRG
	- Entlassung aus der Bauzone	Art. 19e KRG
	- Weitere Massnahmen	Art. 19f KRG
	Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen	Art. 19g KRG

	- Befristete Einzonung — Art. 19h KRG - Ergänzende kommunale Vorschriften — Art. 16 MBauG - Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen — Art. 17 MBauG - Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch — Art.19w KRG
Zeithorizont	Mittelfristig (2-5 Jahre), wobei Land, welches im Eigentum der Gemeinden und Bürgergemeinden vermutlich schneller mobilisiert werden kann als Privateigentum.
Weiterführende Fragen	- Über wieviel nicht überbautes Land innerhalb des Siedlungsgebietes verfügen die Gemeinden und Bürgergemeinden? - Sinnvolle Etappierungen nach Bedarf bei grösseren zusammenhängenden Grundstücken. - Inwertsetzung für Private (Baurecht oder Kauf) erfolgt über die Gemeindeversammlung. Welcher Preis soll dabei erzielt werden? Die Gemeinde kann dabei einen Marktpreis erzielen oder aufgrund der Entscheidung der Gemeindeversammlung einen tieferen Preis im Sinne der Förderung des Erstwohnungsbaus anstreben.

Vorgehen für Bauwillige	- Bauwilllige können bei Gemeinde Angebote für Realisierung einreichen (siehe z.B. Gemeinde Silvaplana, Foppas)
	- An der Gemeindeversammlung zu genehmigen:
	  ○ Fläche, die zur Verfügung steht
	  ○ Preis der Fläche
	  ○ Baurechts- oder Kaufvertrag
	- Allfällige Aufzonung oder Quartierplanung
	- Baugesuch, Finanzierung

Umsetzbarkeit	●●●●○ Politischer Wille vom Souverän für die Mobilisierung der Baulandreserven zugunsten der Bauwilligen.
Wirksamkeit	●●●●●

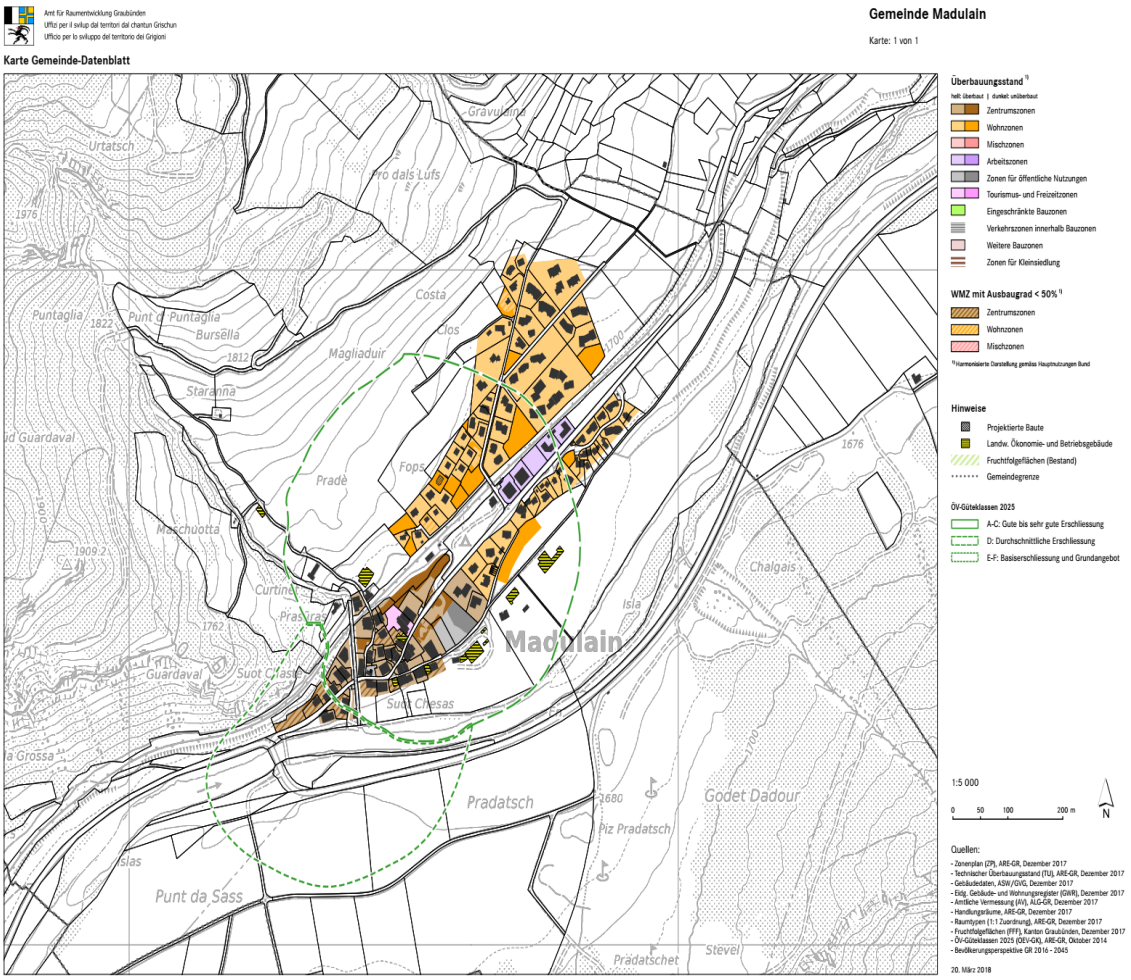


Abbildung 5: Beispiel Datenblatt Gemeinde Madulain

5.2.2 Mehrwertabschöpfung

Beschrieb	Das Bundesgesetz sieht vor, dass die Kantone einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Planungsvor- und -Nachteile bei Nutzungsplanänderungen regelt. Neben den im KRG definierten Abgabetatbeständen (Art. 19j KRG) steht es den Gemeinden frei, die Höhe der Abgabe und auch zusätzliche Abgabetatbestände festzulegen. Nach Art. 19l Abs. 1 KRG beträgt die Mehrwertabgabe bei Einzonungen 30%. Die Abgabe kann auf maximal 50% erhöht werden. Für kommunale Abgabetatbestände macht das kantonale Recht keine Vorgaben. Die Formulierung im MBauG, wonach Mehrwerte z.B. bei Um- und Aufzonungen um 10 % - 50 % abgeschöpft werden könne, bildet lediglich einen Vorschlag. Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen gehen zu 75 % in die kantonalen Fonds zur Finanzierung von Auszonungskosten der Gemeinden und zu 25 % in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich. Alle weiteren Erträge (z.B. über kommunale Abgabetatbestände) fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fonds. Mehrwertabgabeerträge, die in den kommunalen Fonds fliessen, sind in erster Linie für die Deckung gemeindeeigener Auszonungskosten

	zu verwenden. In zweiter Linie sind die Mittel im kommunalen Fonds für die Verwaltungskosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Veranlagung und dem Bezug der Mehrwertabgabe einzusetzen. In dritter Linie für Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 des RPG[3]. Die Gemeinden können im Gesetz weitere Verwendungszwecke vorsehen und ausformulieren. Verweis auf Anhang B betreffend Gesamtablauf Umsetzung Baulandmobilisierung und Mehrwertabschöpfung.	
Gesetzes-grundlage	Ausgleich und Entschädigung (siehe Anhang B)	Art. 5 PRG
	Massgebende Vorschriften	**Art. 18 MBauG**
	1. Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den folgenden Vorschriften:	
	- Abgabepflicht	Art. 19i KRG
	- Abgabetatbestände	Art. 19j KRG
	- Entstehung und Bemessung der Mehrwertabgabe, Kosten des Gutachtens	Art. 19k KRG
	- Höhe der Abgabe	Art. 19l KRG
	- Veranlagung, Teuerung	Art.19m KRG
	- Fälligkeit der Abgabe	Art. 19n KRG
	- Bezug der fälligen Abgabe	Art. 19o KRG
	- Zuweisung der Erträge	Art. 19p KRG
	- Verwendungszweck des kantonalen Fonds	Art. 19q KRG
	- Verwendungszweck des kommunalen Fonds	Art. 19r KRG
	Entschädigung von Planungsnachteilen:	
	- Materielle Enteignung	Art. 19s KRG
	- Vergütung von Erschliessungsaufwendungen	Art. 19t KRG
	- Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen	Art. 19u KRG
	- Finanzierungsansprüche der Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds	Art. 19v KRG
	Ergänzende kommunale Vorschriften	
	Zusätzliche Abgabetatbestände (siehe Anhang B)	Art. 19 MBauG
	Höhe der Abgabe	Art. 20 MBauG
	Verwendungszweck	Art. 21 MBauG
	Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch	Art.19w KRG
Zeithorizont	3 Jahre	
Weiterführende Fragen	- Wo gilt es (Zone)? - Wie hoch ist der Wert? - Bei Uneinigkeit: Möglichkeit an Schiedsgericht weiterzuziehen? - Abgabe muss zweckgebunden sein. Welche Zwecke und Ziele werden damit unterstützt?	

[3] Art. 3 RPG: Planungsgrundsätzen der Raumplanung. Einer dieser Grundsätze (Abs. 3) besagt u.a., dass die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten sind.

	- Sollen altrechtliche Parzellen (Baulandreserven) auch unter die Mehrabschöpfung gestellt werden? Gesetzliche Grundlage? - Soll die Umnutzung Erst- Zweitwohnung auch Mehrwertabgabepflichtig werden? Anpassung der gesetzlichen Grundlage der Gemeinde (Baugesetz)?
Umsetzbarkeit	●●●●● Politischer Wille vom Souverän für die Umsetzung dieser Massnahmen ist erforderlich
Wirksamkeit	●●●●●

5.2.3 Aktualisierung des Datenblattes

Beschrieb	Prüfen und Aktualisierung des Datenblattes infolge Umsetzung des KRL, Anpassung der Baugesetze infolge Umsetzung RPG 1 (Auszonungen und Baulandmobilisierungen). Parameter: Überprüfung der Bevölkerungsentwicklung, Status der Baulandmobilisierung
Gesetzesgrundlage	Kantonaler Richtplan
Zeithorizont	Ca. 10 Jahre
Weiterführende Fragen	- Wie kann das Datenblatt laufend aktualisiert werden (Controlling Umsetzung RPG 1)? - Welche Veränderung in welchem Mass im Bezug auf die Kennzahlen des Datenblattes legitimieren die Anpassung des Datenblattes?
Umsetzbarkeit	●●●○○
Wirksamkeit	●●●○○

5.3 Langfristige Massnahmen

Keine

6 Massnahmen bezüglich des Bestandes

6.1 Kurzfristige Massnahmen

6.1.1 Planungszone

Siehe Kap. 5.1.1

6.2 Mittelfristige Massnahmen

6.2.1 Verschärfung der kommunalen Gesetzgebung betreffend Möglichkeit der Umnutzung

Beschrieb	Einschränkung der Nutzung von beispielsweise 30 % zugunsten Erstwohnung bei Veräusserung altrechtlicher Liegenschaften. Pflicht zur Nutzung als Erstwohnung bei Veräusserung von altrechtlichen Wohnungen. Aufhebung der Möglichkeit der Umnutzung von Erst- Zweitwohnung nach einer gewissen Zeit. Aufhebung der Möglichkeit der finanziellen Abgeltung bei Umnutzung Erst- zu Zweitwohnung.
Gesetzesgrundlage	Anpassung kommunale Baugesetze erforderlich.
Zeithorizont	1 – 3 Jahre.
Weiterführende Fragen	- Argumente für Akzeptanz bei Gemeindeversammlung
Umsetzbarkeit	●●○○○ Politischer Wille vom Souverän für die Umsetzung dieser Massnahmen ist erforderlich
Wirksamkeit	●●●●○

Frage der Rechtsgleichheit: Treffen würde eine Verschärfung in erster Linie ausgerechnet jene, welche bereits heute Wohnraum für Einheimischen zur Verfügung stellen, während alle anderen von dieser Verschärfung verschont blieben.

6.2.2 Erstwohnungsanteilregelung bei Ersatzneubauten und Erweiterungen

Beschrieb	Gemäss Bundesgesetz ist eine Erweiterung bis 30 % als Zweitwohnung möglich. Alles was darüber hinausgeht muss als Erstwohnung genutzt werden. Den Gemeinden steht es zu, dieses Gesetz zu verschärfen. Bei freiwilligem Abbruch stellt sich als erstes die Frage des Besitzstandes in Bezug auf BGF und der Nutzung als Erst- oder Zweitwohnung beim Neubau. Falls Besitzstand gewährt wird, ist ok. Falls Besitzstand verwehrt wird, stellt sich die Frage, nach welchen Kriterien (Zonenordnung) der Neubau unterstellt ist und welche Nutzung gewährt werden kann.
Gesetzesgrundlage	Art. 11 ZWG
Zeithorizont	1 – 3 Jahre; Anpassung der kommunalen Baugesetzte erforderlich (sofern möglich)
Weiterführende Fragen	- Welcher Besitzstand soll aufgehoben werden; nur Fläche oder nur Nutzung oder beides zusammen? - Regelung der Besitzstandverhältnisse bei freiwilligem Abbruch? (Energetische Sanierung: Bei Verlust des Besitzstandes (Zweit- oder altrechtliche Wohnungen) keine Motivation und hohe Kosten für energetische Sanierung infolge alter Bausubstanz.) - Prüfung des Hofstattrechts. Das Hofstattrecht schränkt u.U. bessere Gestaltung und Lage ein. - Argumente für Akzeptanz bei Gemeindeversammlung

	- Potenzial dieser Massnahme bezogen auf Anzahl möglicher, unternutzter Objekte, welche bei freiwilligem Abbruch und Neubau für eine Ausnutzung gemäss Zonenplan zugänglich wären.
Umsetzbarkeit	●●○○○ Politischer Wille vom Souverän für die Umsetzung dieser Massnahmen ist erforderlich
Wirksamkeit	●●●○○

6.2.3 Lenkungsabgabe zulasten Zweitheimischer

Beschrieb	Die Gemeinde erlässt Lenkungsabgaben zu Lasten der Zweitheimischen in Form von Tourismusabgaben (TAG)
Gesetzesgrundlage	Fehlt bis jetzt und müsste neu geschaffen werden. Die Tourismusabgebe müsste neu erarbeitet werden mit den Grundlagen der kantonalen Vorlage (TAG 2012) von damals.
Zeithorizont	5 Jahre
Weiterführende Fragen	- Implementieren eines Bonus-Malus System mit Anreizen für die Betroffenen. Wer länger da ist bezahlt weniger oder wer neue Gäste bringt, bezahlt weniger.
Umsetzbarkeit	●○○○○ Politischer Wille vom Souverän für die Umsetzung dieser Massnahmen ist erforderlich
Wirksamkeit	●○○○○

6.2.4 Erhöhung der Ausnutzung

Beschrieb	Erhöhung der Ausnutzungsziffer in der Grundordnung oder über die Quartierplan-, bzw. Sondernutzungsplanpflicht. Hierbei ist aber zu unterscheiden, ob man die Erhöhung generell auf das ganze Gemeindegebiet anwenden will oder ob man sich nur auf zusammenhängende Bauvorhaben wie Quartier- oder Arealplan beschränken möchte. Die generelle Aufzonung stellt sicher einen grossen Aufwand dar, da alle Gebäude neu beurteilt werden müssten. Bei der punktuellen Aufzonung müssen die Kriterien definiert werden, wie z.B. Qualität der verdichteten Gestaltung des geplanten Vorhabens und allenfalls die Durchführung eines vorgegeben werden. Eine generelle Aufzonung ist erst ab Erfüllung RPG 1-Vorgaben möglich und richtet sich nach dem nachzuweisenden aktuellen Bedarf. Der kantonale Richtplan sieht bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten vor, welche sich nach den Raumtypen gemäss Raumkonzept Graubünden ausrichten. In urban-, bzw. suburban-touristischen Räumen, zu welchen die Oberengadiner Siedlungsgebiete zählen, ist eine Ausnützungsziffer (AZ) von mindestens 0.8, im Einzugsgebiet der ÖV-Güteklasse A oder B eine AZ von mind. 1.0 vorgesehen. In zahlreichen Gemeinden liegt die zulässige AZ gemäss Zonenordnung deutlich tiefer. Der Kanton Graubünden liess im Jahr 2016 die Geschossflächenpotenziale in den WMZ an gut erschlossenen Lagen ermitteln [9]. Nebst dem Einzonungs-, dem Mobilisierungs-, dem Verdichtungspotenzial führt die Studie auch das Aufzonungs- und Umnutzungspotenzial für Gebiete

	innerhalb der ÖV-Güteklasse C auf. Laut dieser Studie ist das Verdichtungspotenzial durch Aufzonungen bei ein- und zweigeschossigen Zonentypen besonders gross [9, S. 13]. Die Studie besitzt lediglich hinweisenden Charakter, sie dient jedoch als Grundlage im kantonalen Richtplan, Kapitel Siedlung (KRIP-S). Gemäss dieser Studie beträgt das Aufzonungspotenzial in der Region Maloja rund 101'000 m^2; was einer Einwohnerkapazität von rund 1'500 entspricht. Diese Zahl muss sicherlich unter Berücksichtigung der Erneuerungsdynamik relativiert werden.
Gesetzesgrundlage	Anpassung der kommunalen Baugesetze erforderlich
Zeithorizont	5 Jahre
Weiterführende Fragen	- In welchem Mass kann aufgezont werden, ohne dass dabei bei entsprechenden Parzellen gemäss Datenblatt ein Ausnutzungsgrad von weniger als 50 % resultiert? Denn dies würde sich auf die Baulandkapazität und letztlich auf die Einteilung in A-, B- oder C-Gemeinden negativ niederschlagen. - Bei Um- und Aufzonungen sind die Gemeinden berechtigt (nicht verpflichtet), den Planungsvorteilausgleich geltend zu machen. Sollen die Gemeinden eine entsprechende Abgabe festlegen? - In welchen Gebieten ist in Anlehnung an [8] eine Erneuerungsdynamik von Gebäuden zu erwarten und würde sich eine entsprechende Anpassung der AZ eignen? Im Gegensatz dazu sind welche Gebiete Geschossflächenstabil? - Welche Gebiete könnten einer Quartierplanpflicht unterstellt werden? - Definition von Kriterien für eine punktuelle Aufzonung?
Umsetzbarkeit	●●●○○ Politischer Wille vom Souverän für die Umsetzung dieser Massnahmen ist erforderlich
Wirksamkeit	●●○○○ Die Mobilisierbarkeit im überbauten Siedlungsgebiet ist erheblich geringer als im nicht überbauten Gebiet. Die Studie [9] geht bei Aufzonungen von einem tatsächlich realisierbaren Anteil von lediglich 2 -10 % des theoretischen Geschossflächenpotenzials aus (S.15).

6.2.5 Anreiz zur Erstwohnungsnutzung in Anlehnung an die Hotelzone

Beschrieb	In den Gemeinden der Region Maloja gibt es für Hotels die Möglichkeit, diese auf freiwilliger Basis einer Hotelzone zu unterstellen. Die Hotelzone impliziert einerseits ein Verbot, während einer festgelegten Dauer, das Hotel zu Zweitwohnungen umzunutzen, andererseits kann der Betrieb dank baugesetzlichen Zugeständnissen gesichert werden. Das genannte Verbot bedeutet auch einen Wertverlust der Liegenschaft, da sie nicht mehr dem höher bewerteten Zweitwohnungsmarkt zugeführt werden kann. Dieser Wertverlust wird mittels eines Vertrags durch die Gemeinde kompensiert. In der Gemeinde Pontresina beispielsweise, in welcher zahlreiche Hotels einer entsprechenden Zone zugehören, konnte dem Hotelsterben auf diese Weise wirksam Einhalt geboten werden.

	Es müsste geprüft werden, ob das gleiche Prinzip auch auf Wohneigentümer angewendet werden könnte, welche sich bereit erklären, die selbstgenutzte oder vermietete Wohnung künftig weiterhin als Erstwohnung zu nutzen. Da die Wohnung nicht mehr dem Zweitwohnungsmarkt zugänglich ist, entgeht dem Eigentümer ein gewisser Gewinn, welcher durch die öffentliche Hand kompensiert werden müsste. Beispiel Silser Planungszone, im Zuge dessen eine Nutzungseinschränkung für altrechtliche Wohnungen eingeführt werden soll, wonach bei einer Veräusserung festzulegender Mindestanteil der Wohnflächen als Erstwohnung genutzt werden soll. Aus Eigeninteressen drohen solche Vorstösse an der Gemeindeversammlung zu scheitern. Oben beschriebener Anreize könnte hingegen folgende Wirkung haben: - Eine Nutzungseinschränkungen in Kombination mit einem (finanziellen) Anreiz, wie eben beschrieben, könnte die Chancen massgeblich erhöhen, dass die Massnahmen beim Souverän auf grösseren Anklang stossen. - Verantwortungsbewusster Umgang mit dem Wohnraum durch die einheimischen Wohneigentümer - Möglichkeit für die Gemeinde, stärker auf die Wohnraumpolitik Einfluss zu nehmen.
Gesetzesgrundlage	Anpassung der kommunalen Baugesetze erforderlich
Zeithorizont	5 Jahre
Weiterführende Fragen	Folgende Eckwerte müssten geprüft, bzw. definiert werden: - **Mittelbeschaffung für die Kompensation** des entgangenen Gewinns: Die Mehrwertabschöpfung ist gemäss Art 19r KRG nebst für die Auszonungskosten auch für Massnahmen, welche den Planungsgrundsätzen der Raumplanung entsprechen (Art. 3 RPG), einzusetzen. Einer dieser Planungsgrundsätze (Abs. 3) besagt, dass die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten […] sind. Weitere Kompensationsmöglichkeiten könnte aus einem zweckgebundenen Fond stammen, welcher beispielsweise aus einem zu bestimmenden Anteil der Handänderungsbeiträge oder aus Steuerbeiträgen alimentiert wird. - **Höhe der Kompensation**: Die Höhe der Kompensation ergibt sich in Funktion der Dauer der Nutzungseinschränkung und der totalen Wohnfläche, welche der Nutzungseinschränkung unterstellt werden soll. Beide Faktoren gilt es zu definieren. - **Raumplanerische Umsetzung**: Im Unterschied zu den Hotels, welche einer Hotelzone zugeteilt worden sind, würde keine Extrazone für Einheimische gegründet, sondern die bestehenden Zonen, welche eine Wohnnutzung erlauben, mit einem Eintrag ergänzt, welcher sowohl die flächenanteilige maximal mögliche Umnutzung als auch die entsprechende Kompensation der nicht umzunutzenden altbaurechtlichen Flächen festlegt. - Könnten damit marodr StWEG's saniert werden? - Welche Erstwohnungen könnten z.B. aufgrund von Transformationen eher zum Verkauf stehen und könnten dank dieser Massnahme der einheimischen Bevölkerung erhalten bleiben? Priorisierung von Wohnungen in Abhängigkeit der zu erwartenden Erneuerungsdynamik z.B. über die nächsten 15 Jahre in Anlehnung an [8].
Umsetzbarkeit	●●●●○ Politischer Wille vom Souverän für die Umsetzung dieser Massnahmen ist erforderlich

Wirksamkeit	●●●○○ Die Wirksamkeit hängt stark davon ab, wie gezielt die Mittel eingesetzt werden können.

6.2.6 Nutzung möglicher energetischer Förderbeiträge

Beschrieb	Die Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen sind primär finanziell begründet. Das Bündner Energiegesetz sieht vor, dass bei Sanierungen Beiträge aus den Energiefördertöpfen gesprochen werden können («Green Deal»). Diese kommunalen Beiträge könnten künftig an die Bedingung geknüpft werden, dass Wohnungen nicht im Zweitwohnungsmarkt veräussert werden darf. Die Gemeinden können diese Töpfe nun aufstocken, so dass der finanzielle Aspekt zur Umwandlung von einer Erst- in eine Zweitwohnung abgemindert wird. Dadurch blieben Erstwohnungen erhalten. Sowohl die Gemeinde Silvaplana als auch die Gemeinde St. Moritz (nicht abschliessend) gewähren Beiträge für Massnahmen an bestehenden Bauten und haustechnischen Anlagen, wenn damit ein bedeutend geringerer Energiebedarf erzielt wird als die kantonalen Mindestvorschriften verlangen. Die Beiträge werden im Verhältnis zu den vom Kanton festgesetzten Beiträgen mit dem Faktor 1.0 (Silvaplana), bzw. 1.0 – 5.0 (St. Moritz) geleistet.
Gesetzesgrundlage	Gemeinde Silvaplana. Art. 101b BauG Gemeinde St. Moritz: Art. 49bis BauG Art. 8 BEG (Kommunales Energiekonzept)
Zeithorizont	1 – 3 Jahre; Anpassung der kommunalen Baugesetze erforderlich
Weiterführende Fragen	- Sollen die kommunalen Beiträge an die Bedingung geknüpft werden, dass altrechtliche Wohnungen weiterhin zu einem zu definierenden Anteil als einheimische Wohnungen genutzt werden? - Finanzierung der kommunalen Beiträge (Mehrwertabschöpfung, Steuern, etc.)? - Könnten damit marode StWEG's saniert werden? - Welche Erstwohnungen sind hinsichtlich einer Sanierung prioritär zu behandeln und könnten vom «Green Deal» profitieren?
Umsetzbarkeit	●●●●○ Politischer Wille vom Souverän für die Umsetzung dieser Massnahmen ist erforderlich
Wirksamkeit	●●○○○ Die Wirksamkeit hängt stark davon ab, wie gezielt die Mittel eingesetzt werden können.

6.3 Langfristige Massnahmen

6.3.1 Anpassung Datenblatt

Beschrieb	Unter der Voraussetzung, dass die im Kap. 4.5 aufgezählten Faktoren tatsächlich zu einer signifikant verstärkten Umnutzung von einheimischen Wohnungen zu Zweitwohnungen führen sollten und dass ein grösserer Bevölkerungszuwachs als Folge der Digitalisierung zu erwarten ist, könnte als weitere Massnahme mit einem langen Umsetzungshorizont die Anpassung der Datenblätter in Betracht gezogen werden, wobei v.a. die Berücksichtigung der realisierten Geschossflächen im Zentrum stehen würde. Es würde sich um eine Anpassung der Handhabung des Datenblattes handeln, wonach nicht nur die Baulandreserven, bzw. die stark unternutzten Bauparzellen, sondern auch der Bestand der Wohnflächen berücksichtigt würde.
Gesetzesgrundlage	Kantonale Gesetzgebung
Zeithorizont	Mindestens 5 Jahre; Anpassung des kantonalen Richtplanes erforderlich.
Weiterführende Fragen	- Welcher altrechtliche Bestand kommt für eine Umnutzung am ehesten in Frage? - Überprüfung der statistischen Grundlagen zur Bevölkerungsentwicklung. - Überprüfung der Massnahmen RPG 1 (Baulandmobilisierung).
Umsetzbarkeit	●○○○○
Wirksamkeit	●●●●○

7 Fazit

- Einige Gemeinden haben in der Vergangenheit einige Ansätze erfolgreich umgesetzt, wie z.B. Samedan mit Wohnbauförderungen bei Genossenschaften, St. Moritz/Silvaplana mit Abgabe von Bauland für Einheimische. St. Moritz und Silvaplana unterstützen in der Zukunft aus dem gemeindeinternen Topf «Green Deal»-Gebäudesanierungen analog zum Kanton.
- Grundsätzlich müssen die Gemeinden auf nichts warten. Die gesetzlichen Spielregeln sind im Kontext der Baulandmobilisierung und der Mehrwertabschöpfung vorhanden.
- Restriktionen sind preissteigernd. Solche Preissteigerungen könnten durch Anreize (preismindernd) kompensiert werden (analog Hotelförderung in Hotelzone).
- Restriktionen sind beim Volk schwieriger durchzubringen als Anreize.
- "Kleinräumigkeit": Veränderungen wirken sich auf kleine Strukturen grösser aus als auf grosse Strukturen (z.B. Stadt Chur). Skaleneffekt → eine plötzliche, jedoch kleine absolute Änderung beispielsweise in der Bevölkerungszahl hat in Relation zu einer Stadt einen erheblicheren Einfluss auf das Datenblatt. In diesem Zusammenhang wäre eine Neubeurteilung der Bevölkerungsprognose angesichts der Möglichkeiten der Digitalisierung (Homeoffice)[4] zu prüfen.
- Dreiecksbeziehung (Wohnen – Arbeiten – Mensch) stärken: Die Studie [7] in Arosa zeigt, dass ein gewisser Prozentsatz für die Umnutzung von Zweitwohnungen zurück zu Erstwohnungen existiert und somit einen Beitrag zur Bevölkerungsentwicklung leistet. Auf die Region Maloja umgemünzt, würde dies einer in der regionalen Standortentwicklungsstrategie formulierten Stossrichtung entsprechen, wonach vermehrt Zweitheimische ihren festen Wohnsitz in der Region Maloja einnehmen sollen [1]. Voraussetzung dafür besteht darin, dass die anderen beiden Pfeiler der Dreiecksbeziehung entsprechend attraktiv sind. → Handlungsanweisungen regionales Standortentwicklungsstrategie.
- Wir stellten bei den geführten Diskussionen zum Thema Wohnungen (Kauf/Miete) für Einheimische fest, dass zum Teil bei Entscheiden des Souveräns eine grosse Skepsis gegenüber Mietwohnungen herrscht. Bei diversen Bauprojekten in der Vergangenheit, bei denen auch Wohnungen für z.B. Personal (Hotel/Bergbahnen/usw.) im Bauprojekt integriert waren, lehnte der Souverän diese ab. Die Gründe dazu sind vielfältig und im Zusammenhang mit Personalwohnungen teilweise nicht nachvollziehbar. Die Region Maloja ist aber, sofern sie an die positive Standortentwicklung glauben will, auf Mitarbeiter angewiesen, die auch bezahlbaren Wohnraum vor Ort vorfindet. Auch zu berücksichtigen ist in diesem Kontext, dass durch die Mietwohnungen für Familien, auch die Gemeinde und damit auch z.B. die Schulen/Verein profitieren würden. Hier ist sicher auch die Politik, im Bereich der Kommunikation und Information gefordert, um solche Wohnbauprojekte beim Souverän positiv zu präsentieren.

[4] Vgl. Wirtschaftsforum Graubünden. Aktionsplan Alpenraum. S. 27f.

8 Empfehlungen

8.1 Gemeinden

- Generell empfiehlt sich, kurzfristige, mittelfriste und langfristige Massnahmen gleichzeitig voranzutreiben.
- Zusammenstellung und Veröffentlichung frei verfügbarer Parzellen.
- Die Entwicklung der freien Parzellen im Eigentum der Gemeinde in Auftrag geben. Koordination verschiedener, potenzieller Investoren.
- Wirksamkeit der vorgeschlagenen Anreize (Kap. 6.2.5 und Kap. 6.2.6) überprüfen und quantifizieren. Ausarbeitung entsprechender Mechanismen. Insbesondere in Bezug auf die im Kap. 6.2.5 vorgeschlagenen Massnahmen wäre eine Überlagerung, bzw. Verschneidung des altrechtlichen Wohnungsbestandes (siehe Beispiel Pontresina im Kap. 4.1), welcher als Erstwohnung genutzt wird, mit der zu erwartenden Erneuerungsdynamik (Transformationen, Geschossflächenstabile Gebiete, Quartiersbetrachtungen) in Anlehnung an [8] hilfreich, um den Mittelbedarf über eine zu definierende Zeitspanne zu ermitteln und die Mittel gezielt einsetzen zu können.
- Eine Übersicht über den altrechtlichen, als Erstwohnung genutzten Wohnungsbestand lässt sich ermitteln, wenn die Baubewilligungen mit dem Einwohnerregister verknüpft wird. Nach unseren Kenntnissen besteht diese Möglichkeit bisher nur in der Gemeinde Pontresina und teilweise in der Gemeinde Silvaplana. Dies würde den Gemeinden nebenbei einen Überblick gewähren über den aktuellen Nutzungsstand der Wohnungen. Dies wäre hilfreich bei der Frage, ob Erstwohnungen missbräuchlich als Zweitwohnungen genutzt werden.
- Erhöhung der AZ über eine Anpassung der Grundordnung oder über die Möglichkeit über Quartierpläne, bzw. Sondernutzungspläne eine höhere AZ zu erzielen (vgl. Kap. 6.2.4)

8.2 Region

- Regional bewirtschaftete Plattform, über welche Informationen zu frei verfügbaren Parzellen abgerufen werden können.
- Der Aspekt der Umnutzungsmöglichkeiten von altrechtlichem Wohnbestand wird in der aktuellen regionalen Standortentwicklungsstrategie mit keinem Wort erwähnt. Dabei scheint diese Problematik mindestens so wichtig zu sein wie die in der «Stossrichtung 2: Wohnen und Arbeiten attraktiveren» vorgeschlagenen Massnahmen, namentlich der Schaffung von Aus- und Weiterbildungsangebote, der Schaffung eines attraktiven steuerlichen Umfeldes und der Integration von Zweitheimischen [1]. Wir empfehlen deshalb, dass die in dieser Studie aufgezeigte Knappheit an Wohnraum für Einheimische, bzw. die Lösungsansätze zur Bewältigung dieser Problematik in der regionalen Standortentwicklungsstrategie berücksichtigt werde.
- Überprüfung / Quantifizierung der Faktoren, welche einer Umnutzungsdynamik von Erst- zu Zweitwohnungen beitragen (vgl. Kap. 4.5). Je nach Ausgang dieser Untersuchungen müsste als langfristige Massnahme die Handhabung des Datenblattes angepasst werden (Kap. 6.3.1). Da hierzu der kantonale Richtplan angepasst werden müsste, sollte ein entsprechender Antrag eher von einer Region als von einer Gemeinde gestellt werden.

La Punt Chamues-ch, 26. Juli 2022

Eco Alpin SA

Martin Aebli
Dipl. Bauführer SBA

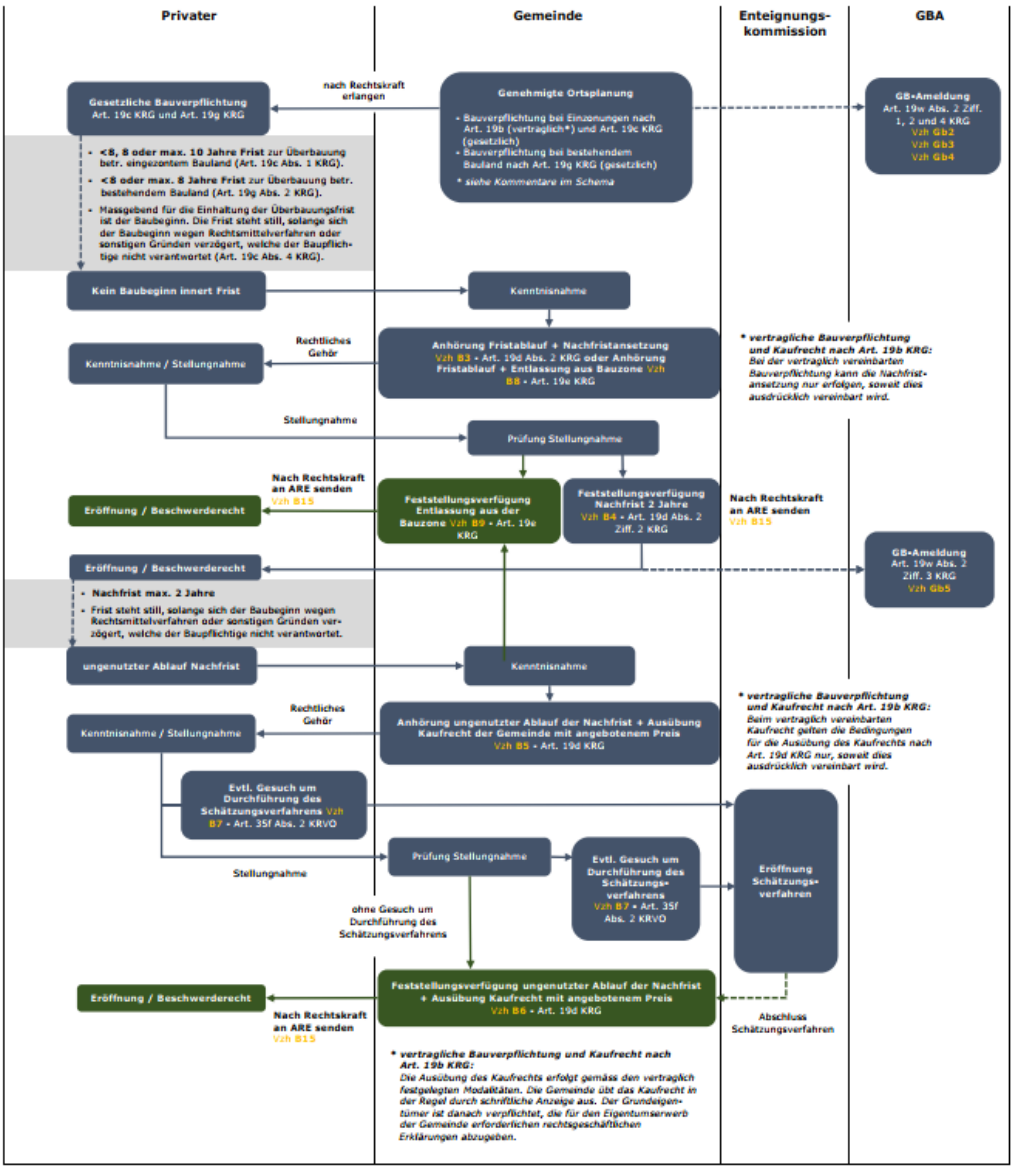
Cyrille Gallin
Dipl. Bauingenieur ETH
Raumplaner MAS ETH/FSU

A Anhang zu Baulandmobilisierung

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Vollzugshilfe B1
Version Stand 03.01.2022

Ablaufschema Fristablauf Überbauungspflicht: Ausübung Kaufrecht der Gemeinde oder Entlassung des Grundstücks aus der Bauzone



Vzh Vollzugshilfe
ARE Amt für Raumentwicklung
GBA Grundbuchamt
GB Grundbuch
KRG Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRVO Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden

Abbildung 6: Fristablauf Überbauungspflicht

B Anhang zu Mehrwertabschöpfung

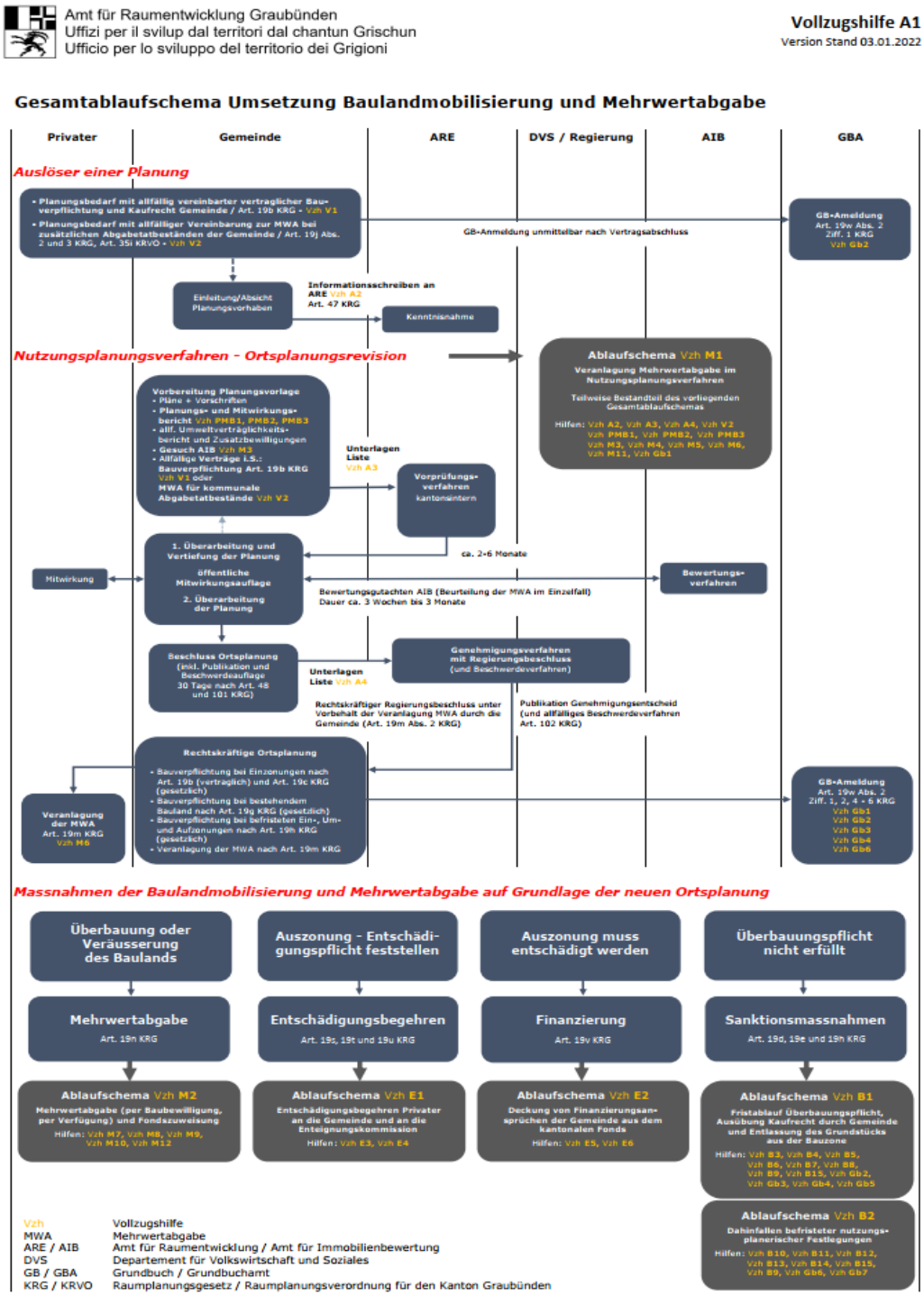


Abbildung 7: Schema Baulandmobilisierung und Mehrwertabschöpfung

Zusätzliche Abgabetatbestände **Art. 19 MBauG**

1. Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe:
   a. Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung)
   b. Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern sich die Nutzungsflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als [20% -50%] erhöhen;
   c. Zuweisung von Land zu Camping-, Golfplatz-, Materialabbau- oder Deponiezonen;
   d. Festlegungen in Generellen Erschliessungsplänen, welche wertvermehrende Auswirkungen für Grundstücke entfalten;
   e. Einstufung von Bauten im Generellen Gestaltungsplan als ortsbildprägend im Sinne von Art. 35a KRVO.
   f. f) …
2. Bei den Abgabetatbeständen nach Absatz 1 sind Mehrwerte von weniger als [Fr. 10'000 –Fr. 30'000] pro Grundstück von der Abgabepflicht befreit.
3. Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts. Die Abgabe kann auch vertraglich vereinbart werden Höhe der Abgabe Art. 20 MBauG.
   Die Höhe der Abgabe beträgt:
   a. bei Einzonungen: [30% - 50%] des Mehrwerts;
   b. bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht:20% des Mehrwerts [20% - 30%, je nach Grösse des öffentlichen Interesses];
   c. bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 19 dieses Gesetzes: [10% - 50%] des Mehrwerts;
   d. bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 19 dieses Gesetzes, sofern an der Planungsmassnahme ein besonderes öffentliches Interesse besteht: [0% - 10%] des Mehrwerts. Verwendungszweck Art. 21 MBauG

Neben den in Art. 19r KRG aufgeführten Verwendungszwecken können die Mittel im kommunalen Fonds für die folgenden Zwecke verwendet werden:

a.
b.

Gesetzgebung Bund **Art. 5 RPG:**

1 Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

1bis Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.

1ter Der Ertrag wird für Massnahmen nach Absatz 2 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a bis, verwendet.

1quater Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil, um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.
1quinquies Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn:
a. ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre; oder
b. der voraussichtliche Abgabeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht
1sexies Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.
2 Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt.
3 Die Kantone können vorschreiben, dass die Auszahlung von Entschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken ist.

C Anhang Raumkonzept zum regionalen Richtplan - Leitüberlegungen

B. Leitüberlegungen regionales Raumkonzept

Ziel
Der Lebensraum Oberengadin entwickelt sich für Ortsansässige und Gäste nachhaltig, und ist ein attraktiver Ort für Wohnen, Arbeiten und Erholung.
Die verschiedenen Raumansprüche werden gesellschaftlich, wirtschaftlich und ökologisch verträglich so organisiert, dass die Handlungsfreiheiten für künftige Generationen nicht geschmälert werden. Eine Basis hierfür ist eine räumliche Abstimmung von Siedlungsgebiet, touristisch intensiv genutzten Räumen und Kultur- und Naturlandschaften, ein effizientes Verkehrssystem innerhalb der Region und die dauerhafte Bereitstellung der erforderlichen Versorgungseinrichtungen.

Schwerpunkte der Regionalentwicklung
Schwerpunkte der Regionalentwicklung im Oberengadin sind:

- Die Aufrechterhaltung funktionsfähiger Strukturen und die Koordination überkommunaler Einrichtungen der Ausstattung und Versorgung.
- Die Koordination der Siedlungsentwicklung, insbesondere betreffend Siedlungsausdehnung, der langfristigen Freihaltung wichtiger Freiräume sowie der Standortsicherung für Nutzungen mit erhöhtem Flächenbedarf und erhöhten Erschliessungsanforderungen.
- Die Stärkung des Tourismus als Leitbranche mit hoher wiederkehrender Wertschöpfung. Und die Förderung der Diversifizierung der Regionalwirtschaft im Allgemeinen.
- Die Sicherstellung der Aufrechterhaltung des Haupt- und Verbindungsstrassenetzes mit gezieltem Ausbau bei ausgewiesenem Bedarf und die Einrichtung eines effizienten Gesamtverkehrssystems.

Strategische Grundsätze

a) Die Siedlungen entwickeln sich prioritär im bestehenden Siedlungsgebiet. Belebte Orte werden gefördert indem ein angemessenes Erstwohnungsangebot und ein Grundangebot an Versorgungseinrichtungen gesichert werden.

b) Arbeitsnutzungen mit erhöhtem Flächenbedarf und speziellen Erschliessungsanforderungen konzentrieren sich auf Standorte mit guter Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und mit Entwicklungspotenzialen.
Soweit vorgängig möglich werden raumplanerisch günstige Voraussetzungen geschaffen, dass zur Diversifizierung der Regionalwirtschaft wichtige Vorhaben realisiert werden können.

c) Der Tourismus als Leitbranche mit wiederkehrend hoher Wertschöpfung wird gefördert, indem die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden für die Umsetzung innovativer Produkte und Produkteräume.
Kostenintensive Anlagen konzentrieren sich auf bereits erschlossene Räume und werden unter Beachtung der Auswirkungen auf die Umgebung optimiert. Kostenintensivere touristische Einrichtungen werden an gut erreichbaren Standorten konzentriert.

Kreis Oberengadin, Regionaler Richtplan / Raumkonzept 2

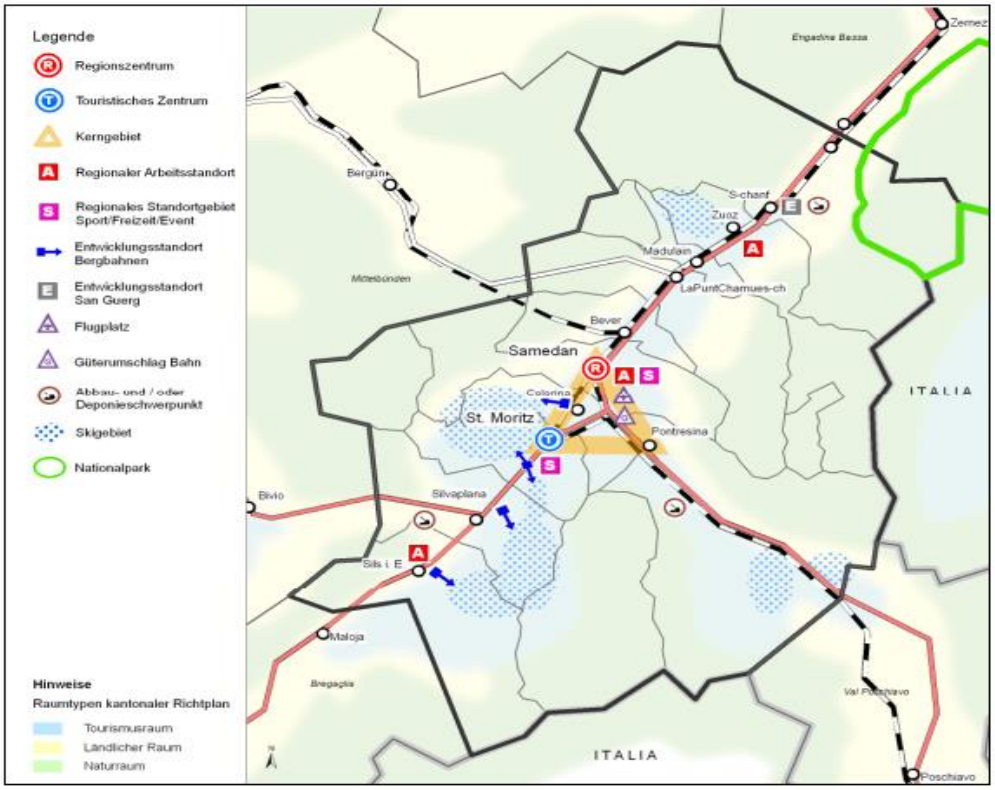
d) Die Grundversorgung in der Region mit öffentlichen Einrichtungen wird sichergestellt. Wo aus Kosten- und Standardanforderungen notwendig, werden sie konzentriert.

e) Die eigenen Ressourcen Wasser, Sonne, Holz, Sand und Kies werden nachhaltig genutzt. Die autarke Versorgung mit Rohstoffen wird soweit möglich angestrebt.

f) Den natur- und kulturlandschaftlichen Werten wird grosse Sorge getragen. Die Nutzung dieser Werte richtet sich nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit und erfolgt unter Berücksichtigung der Schutzprioritäten gemäss Bundesrecht. Die Inanspruchnahme weiterer Kultur- und Naturlandschaften erfolgt nur nach Prüfung auch von Alternativen.

g) Die Erreichbarkeit und Mobilität innerhalb der Region basiert auf einem funktionsfähigen und effizienten Verkehrssystem. Die Angebote im innerregionalen öffentlichen Verkehr zielen auf das Pendleraufkommen und die touristischen Orte mit einem Gäste- und Besucheraufkommen.

Karte Raumkonzept



- 9 -

Stauffer & Studach Raumentwicklung Chur 26.01.2012

Abbildung 8: Raumkonzept Kreis Oberengadin 2012 [2]

D Anhang Regionale Standortentwicklungsstrategie – strategische Ausgangslage

2.2 Wohnstandort

Seit 2010 hat die ständige Wohnbevölkerung in der Region Maloja um 2% abgenommen. Von der leicht negativen Tendenz, welche dem gesamtschweizerischen Trend entgegenläuft[4], ist nicht die gesamte Region gleichermassen betroffen. Besonders stark ist die Bevölkerung in St. Moritz geschrumpft[5]. Im Gegensatz dazu konnte die Gemeinde Pontresina die Einwohnerzahl in der gleichen Periode leicht steigern[6].

Insgesamt ist der negative Trend der Einwohnerzahlen in der Region Maloja auf die Abwanderung der jungen und berufstätigen Bevölkerungsschicht zurückzuführen: Wegen eingeschränkter oder fehlender Ausbildungs- und Karrieremöglichkeiten verlassen Einheimische ihre Heimat oftmals in jungen Jahren und kehren vielfach nicht zurück. Zu den Metropolitanräumen der Schweiz liegt das Oberengadin nicht in Pendlerdistanz, was die Abwanderungstendenz der jüngeren Generation noch verstärkt. Anders als in anderen Berggebieten, in denen Personengruppen ab 45 Jahren wieder zurück migrieren und zu einem bescheidenen Bevölkerungswachstum führen, ist in der Region Maloja bisher keine solche Rückmigration zu beobachten. Die steigende Lebenserwartung kombiniert mit der Abwanderungstendenz bei der jüngeren Bevölkerung resultiert in einem demografischen Wandel: Der Anteil an Personen über 65 Jahre nimmt in der Region Maloja deutlich zu (vgl. Abbildung 6).

Demografische Veränderung der Bevölkerung nach Altersklassen zwischen 2010 und 2019 in der Region Maloja

	2010		2019		Veränderung	
0-19	3'346	18%	2'957	16%	-389	-12%
20-64	12'228	66%	11'223	62%	-1'005	-8%
65+	3'078	17%	4'004	22%	926	+30%
Total	**18'652**	**100%**	**18'184**	**100%**	**-468**	**-3%**

Quelle: BFS STATPOP 2020

Die Region Maloja ist nicht nur Heimat für Einwohnerinnen und Einwohner, sondern auch für viele Zweitheimische. Das Oberengadin und insbesondere die Gemeinde St. Moritz stellen einen der wertvollsten Zweitwohnungsstandorte im Alpenraum dar. Alle Gemeinden[7] der Region Maloja weisen einen Anteil von mehr als 20% Zweitwohnungen auf und unterstehen damit den Restriktionen des Zweitwohnungsgesetzes. Die Zweitheimischen bringen Wertschöpfung und Impulse in die Region (vgl. InnHub, Firma ON) und weisen aufgrund ihrer Verbundenheit mit dem Engadin ein Potenzial als künftige Einwohner auf.

Nebst anderen Vorzügen der Region stellt die attraktive Steuerpolitik der Oberengadiner Gemeinden einen Anreiz für eine Wohnsitznahme in der Region dar. Das Steuersatzniveau der Gemeinden ist im kantonalen Vergleich tief und damit attraktiv. Der durchschnittliche Steuerfuss der Einkommenssteuer in der Region beträgt 77%. Auch die Liegenschaftssteuer ist mit durchschnittlich 1.07‰ auf tiefem Niveau festgesetzt. Einzelne Gemeinden liegen sogar deutlich unter 1‰, so etwa St. Moritz mit 0.5‰ und Celerina mit 0.75‰[8].

Neue Arbeits- und Lebensformen (Homeoffice, CoWorking usw.) bringen zunehmend die Möglichkeit mit sich, dezentral zu wohnen und zu arbeiten. In Kombination mit der hohen Lebensqualität in der Region und der einzigartigen Landschaft kann dieser Trend dazu führen, dass die Oberengadiner Gemeinden künftig häufiger als ständiger oder zeitweiliger Wohnstandort gewählt werden, wenn sie ihre Wohnstandortqualitäten bedarfsgerecht ausgestalten. Damit rücken eine Vielzahl von Faktoren in den Fokus der Standortentwicklung, welche die wahrgenommene Lebensqualität vor Ort steigern.

Eine hohe wahrgenommene Attraktivität als Wohn- und Lebensraum ist massgebend, ob sich Ein- und Zweitwohner zeitweilig oder dauerhaft in der Region niederlassen. Deshalb soll die Stärkung der Attraktivität der Region als Wohn- und Lebensraum unter dem Stichwort «Wohnen und Arbeiten» eine zentrale Rolle in der regionalen Standortentwicklungsstrategie 2030 einnehmen.

Abbildung 9: die strategische Ausgangslage der Region Maloja [1]

E Anhang Regionale Standortentwicklungsstrategie – Stossrichtungen

4.2 Stossrichtung 2: Wohnen und Arbeiten attraktivieren

Ziel: *Steigerung der Anreize, um in der Region ganz oder zeitweise zu wohnen und/oder zu arbeiten, in dem die Lebensqualität und die Faktoren der Wohnstandortattraktivität generell gesteigert werden.*

Die laufende Steigerung der Attraktivität der Region als Wohnort für Vollzeit- und Teilzeiteinwohner ist ein zentrales Ziel der Standortentwicklungsstrategie. Sie wird durch die hohe Dichte an touristischen Infrastrukturen positiv beeinflusst und kann durch weitere Massnahmen gesteigert werden:

- Erstens ist ein Umfeld zu schaffen, welches das ganze Jahr über als Lebensmittelpunkt attraktiv ist,
- zweitens sind Aus- und Weiterbildungsangebote bedürfnisgerecht auszugestalten und die Rahmenbedingungen zu schaffen, dass die ansässige Bevölkerung berufliche Perspektiven vorfindet,
- drittens sind attraktive fiskalische Rahmenbedingungen für Erst- und Zweitwohner zu schaffen,
- viertens ist eine Willkommenskultur gegenüber den Zweitwohnern zu etablieren, die mit Integration einhergeht.

Um dieses Potenzial zu nutzen, sind in den nachfolgenden Kapiteln einige Richtungen beschrieben, die eingeschlagen werden solle.

Abbildung 10: Stossrichtung der regionalen Standortentwicklungsstrategie: Wohnen und Arbeiten attraktiveren [1]

F Anhang Altrechtliche Wohnungen in Pontresina

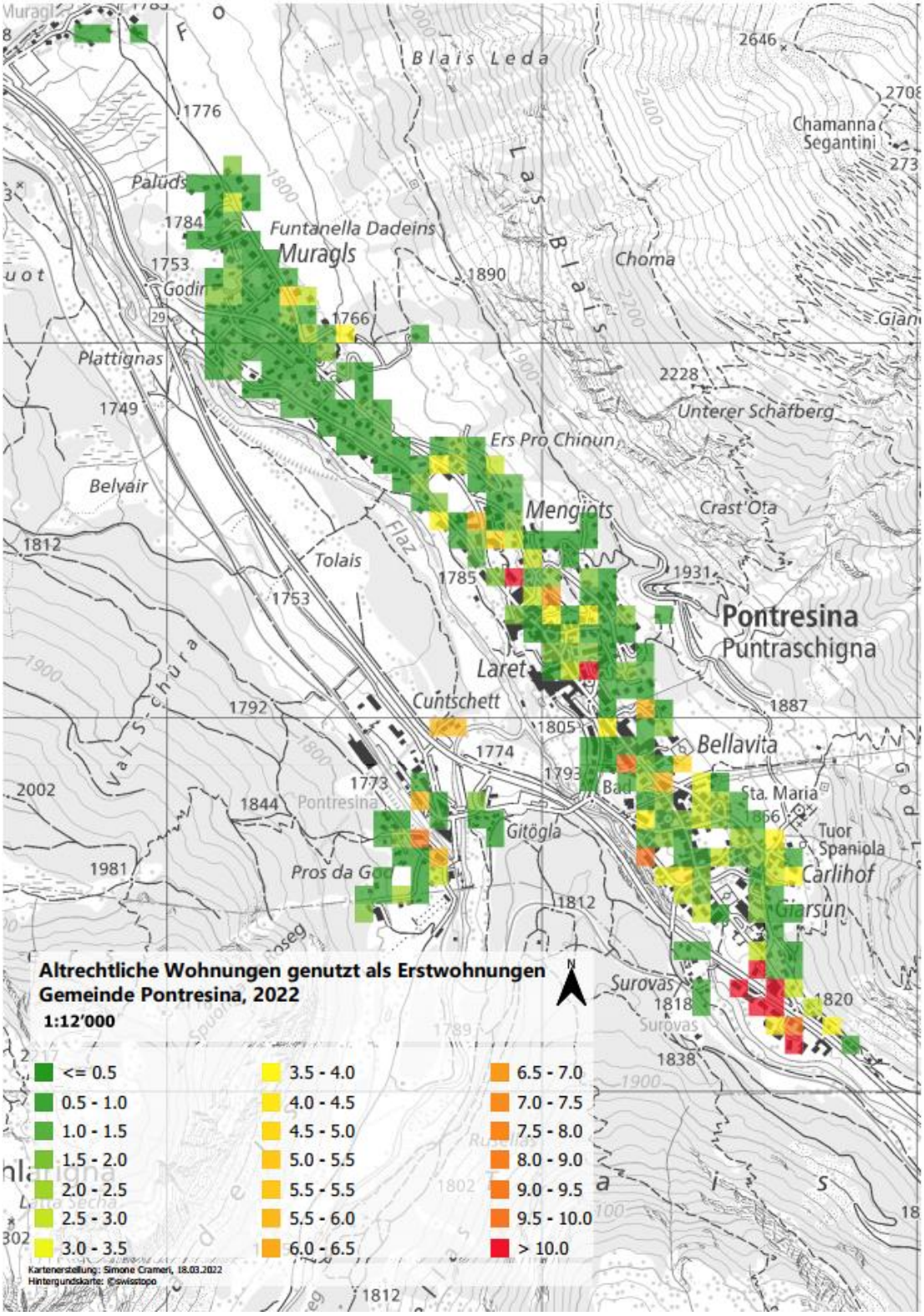


Abbildung 11: Altrechtliche Wohnungen ohne Nutzungseinschränkung genutzt als Erstwohnungen Gemeinde Pontresina, 2022. EcoAlpin SA 18.03.2022.

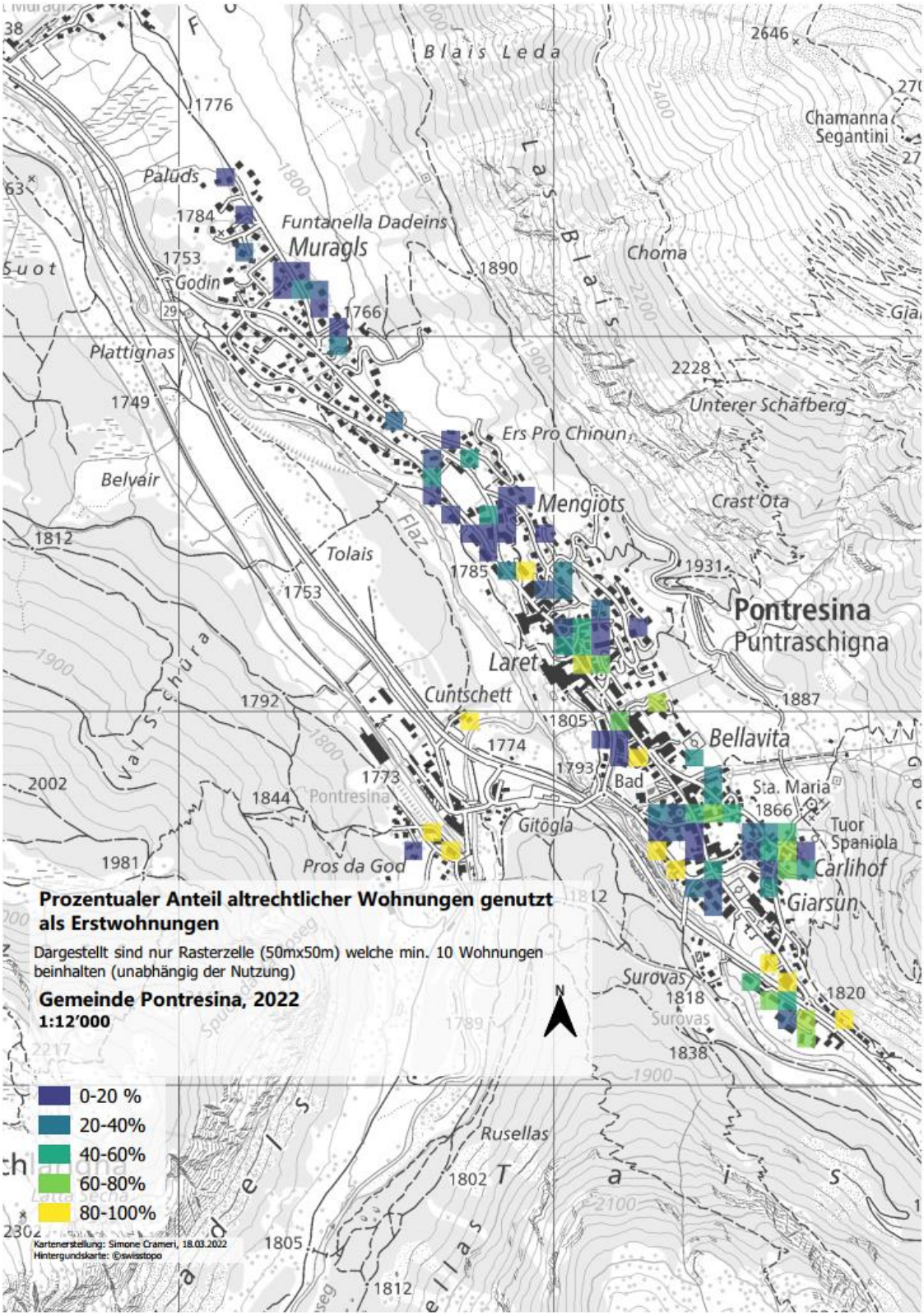


Abbildung 12: Prozentualer Anteil altrechtliche Wohnungen ohne Nutzungseinschränkung genutzt als Erstwohnungen Gemeinde Pontresina, 2022. EcoAlpin SA 18.03.2022.

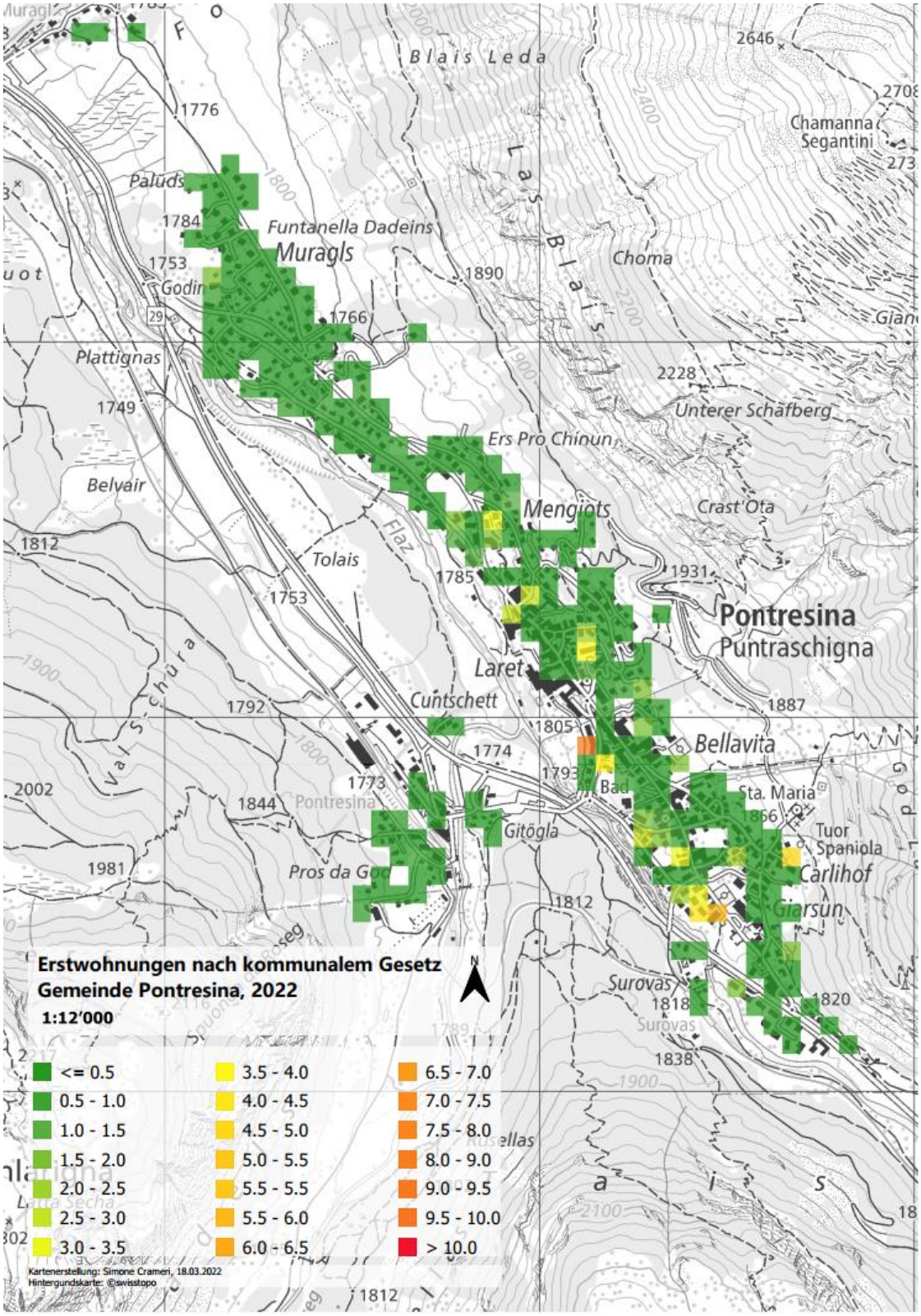


Abbildung 13: Nutzung als Erstwohnung in altrechtlicher Wohnung mit kommunaler Nutzungseinschränkung Gemeinde Pontresina. 2022. EcoAlpin SA, 18.03.2022.

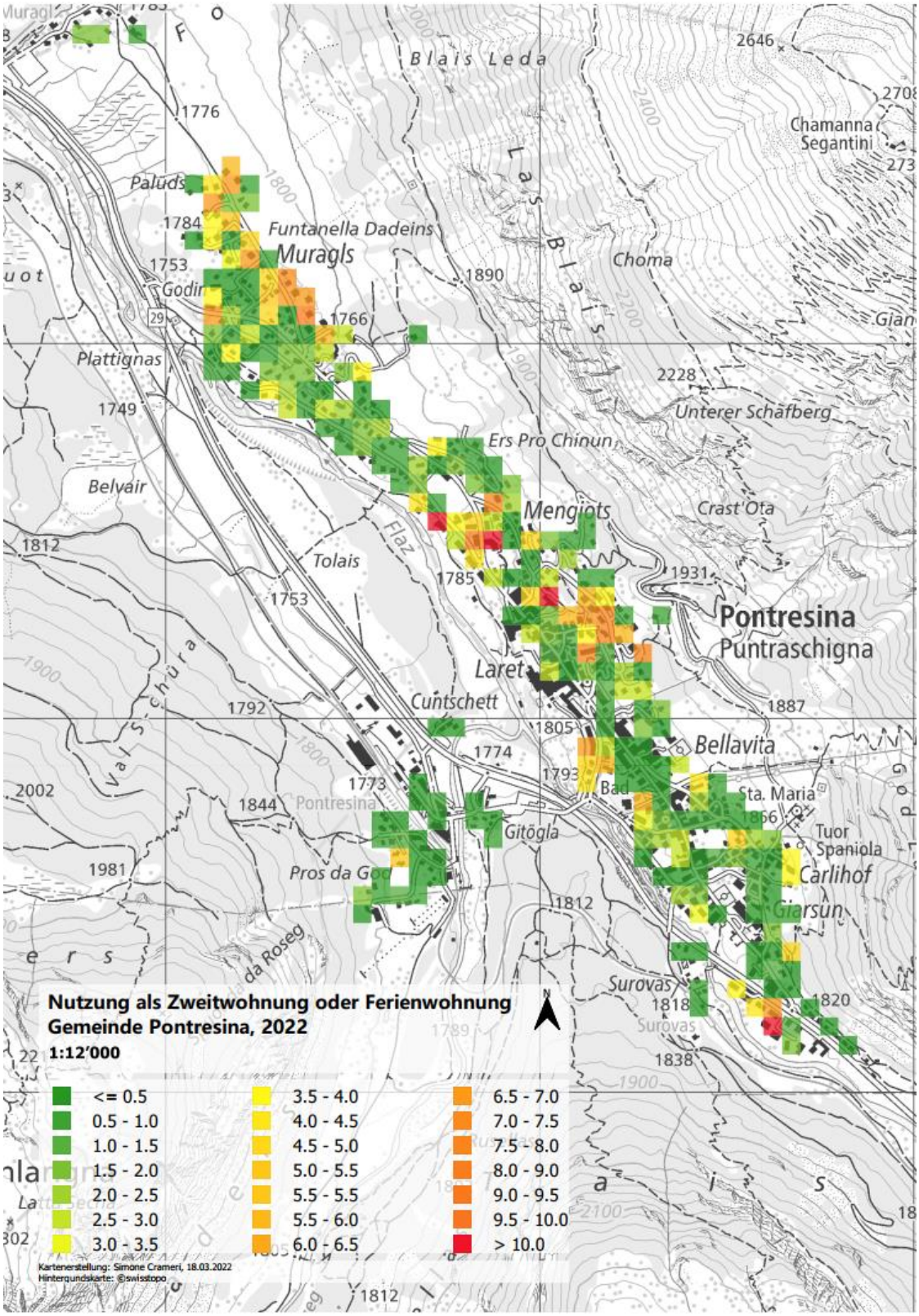


Abbildung 14: Nutzung als Zweitwohnung oder Ferienwohznung Gemeinde Pontresina, 2022. Ecoalpin SA, 18.03.2022.

G Anhang Auszug Baulandreserven im Siedlungsgebiet, Gemeinde Samedan

SAMEDAN VSCHINAUNCHA GEMEINDE

1 / 4

Baulandreserven im Siedlungsgebiet, Gemeinde Samedan

Parzellen Nr.:	**(Teilparzelle) 1004**
Zone gemäss ZP:	Wohnzone 4 Promulins (W4P)
Ausnützungsziffer:	0.80
Landfläche:	10'124.00 m²
Max. mögliche BGF:	**8'099.20 m²**
Eigentümer:	Bürgergemeinde Samedan
Besonderes:	Quartierplan

Parzellen Nr.:	**1650**
Zone gemäss ZP:	Wohnzone 4 Promulins (W4P)
Ausnützungsziffer:	0.80
Landfläche:	2'070.00 m²
Max. mögliche BGF:	**1'656.00 m²**
Eigentümer:	Privat (Maria Antonina Vischer geb. Pyka, Basel)
Besonderes:	Quartierplan

Parzellen Nr.:	**1651**
Zone gemäss ZP:	Wohnzone 4 Promulins (W4P)
Ausnützungsziffer:	0.80
Landfläche:	1'405.00 m²
Max. mögliche BGF:	**1'124.00 m²**
Eigentümer:	Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde
Besonderes:	Quartierplan

Parzellen Nr.:	**1032**
Zone gemäss ZP:	Wohnzone 4 Cristansains (W4C)
Ausnützungsziffer:	0.80
Landfläche:	4'689.00 m²
Max. mögliche BGF:	**3'751.20 m²**
Eigentümer:	Politische Gemeinde Samedan
Besonderes:	Quartierplan, Höhenbezugspunkt

Parzellen Nr.:	**23**
Zone gemäss ZP:	Wohnzone 3 Cristansains (W3C)
Ausnützungsziffer:	0.60
Landfläche:	3'008.00 m²
Max. mögliche BGF:	**1'804.80 m²**
Eigentümer:	Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde
Besonderes:	Quartierplan

Parzellen Nr.:	**(Teilparzelle) 1239 / 1406**
Zone gemäss ZP:	Hotel- und Wohnzone Sper l'En (HWZS)
Ausnützungsziffer:	0.80
Landfläche:	5'665.00 m² / 671.00 m²
Max. mögliche BGF:	**4'532.00 m² / 536.50 m²**
Eigentümer:	Bürgergemeinde Samedan / Politische Gemeinde Samedan
Besonderes:	Art. 56b BauG; Privatrechtliches Bauverbot, Höhenbeschränkung

Engadin

Abbildung 15: Auszug Baulandreserven im Siedlungsgebiet, Gemeinde Samedan

H Anhang Baugesetze und Zweitwohnungsregelungen der Gemeinden

Baugesetz und kommunales Zweitwohnungsgesetz der Gemeinden der Region Maloja

Gemeinde	Förderung Erstwohnungen	Wohnzonen	Nutzungsübertragungen	Quartierplanung (Abweichung gegenüber zonengemässer Regelbauweise)	Personal = Ortsansässige	Begriff "altrechtlich" (kommunal)	Mehrwert-abschöpfung?	Welcher Zweck Mehrwert-abschöpfung?	An Wohnbau-genossenschaften beteiligt?	Regulierung der Umnutzung / Aufhebung der Erstwohnungspflicht			Ergänzende Regelung zu ZWG Bund: Touristisch bew. Wohnungen	Ergänzende Regelung zu ZWG Bund: Querfinanzierung v strukturierten Beherbergungsbetrieben	Ergänzende Regelung zu ZWG Bund: Umnutzung von best strukturierten Beherbergungsbetrieben	Ergänzende Regelung zu ZWG Bund: Umnutzung von geschützten oder ortsbildprägenden Bauten innerhalb der Bauzone	Alter des Baugesetzes, bzw. der Zweitwohnungsregelung
										Dauer der Erstwohnungspflicht	Finanziell	Altrechtlich					
Bergell	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.	k.a.
Sils	projektbezogene Beiträge aus ordentlichen Budget	-	ja, zwischen angrenzenden oder bloss durch Strasse oder Bäche getrennte Grundstücke innerhalb der gleichen Bauzone.	Abweichung gegenüber zonengemässen Regelbauweise: Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Grenz-, Gebäudeabstände, Nutzung + max. 10%	ja; bei einem an Ort domizilierten Arbeitgeber	vor 19. März 1990	-	-	-	Grundsätzlich uneingeschränkt. falls vor 11.3.2012 bewilligt: min. 20 Jahre als Erstwohnung	Ersatzabgabe 2.5 - 7.5% des Verkehrswertes. Zur Förderung des Tourismus und für touristische Infrastrukturanlagen.	vor 19.3.1990	nein	nein	ja für Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen; nein zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung	ja, falls es sich nicht um strukturierte Beherbergungsbetriebe handelt	BauG: 2018 komm ZWG: 2018
Silvaplana	-	20% Bonus auf Baumasseziffer f Neu- und Ausbau Hotels, falls ausreichend Personalunterkünfte geschaffen werden.	ja, zwischen angrenzenden oder bloss durch Strasse oder Bäche getrennte Grundstücke innerhalb der gleichen Bauzone.	Bauausnützung kann auf verschiedene Grundstücke innerhalb QP oder andere QP in gleicher Fraktion verteilt werden.	-	vor 15. Februar 2005	-	-	-	Nach 20 Jahre Nutzung	falls vor 15. Februar 2005 bewilligt: Ersatzabgabe nach Massgabe der Abgeltungsregelung zum Zeitpunkt der Baubewilligung. Verwendung?		-	ja	ja für Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen; nein zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung ausser im Rahmen von projektbezogenen Sondernutzungsplanung.	ja, falls es sich nicht um strukturierte Beherbergungsbetriebe handelt, sonst über projektbezogene Sondernutzungsplanung.	BauG: 2018 komm ZWG: 2018
St. Moritz	-	-	ja, zwischen angrenzenden oder bloss durch Strasse oder Bäche getrennte Grundstücke innerhalb der gleichen Bauzone.	Abweichung gegenüber zonengemässen Regelbauweise: Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Grenz-, Gebäudeabstände, Nutzung + max. 10%	-	vor 21. April 2008	-	-	-	Grundsätzlich uneingeschränkt. falls vor 21. April 2008 bewilligt: min. 20 Jahre als Erstwohnung	Ersatzabgabe 10% des Neuwerts, ausser wenn Erstwohnungspflicht noch auf Baugesetz 85/85 gründet. Zur Förderung des Tourismus und für touristische Infrastrukturanlagen.		-	ja	für Bestand vor 11.3.2012: ja für Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen; nein zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung ausser im Rahmen von projektbezogenen Sondernutzungsplanung.	ja, falls es sich nicht um strukturierte Beherbergungsbetriebe handelt, sonst über projektbezogene Sondernutzungsplanung.	BauG: 2021 komm ZWG: 2016
Celerina		Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau	ja, zwischen angrenzenden oder bloss durch Strasse getrennte Grundstücke innerhalb der gleichen Zone.	Abweichend gegenüber zonengemässen Regelbauweise: Erhöhung AZ um 0.05, Gebäudehöhe, -länge, Gebäude- und Grenzabstände, Dachgestaltung, Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen		vor 26. Januar 2010 (Genehmigung Teilrevision)				Bewilligte Erstwohnungen unter Teilrevision des BauG vom 25.10.2009/26.1.2010: min. 20 Jahre		Altrechtlich im Sinne Art. 10 ZWG	-	ja, nur im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung.	grundsätzlich nein für Zweitwohnungen. Ausnahmsweise im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung.	ja, im Sinne Art. 9 ZWG	komm ZWG: 2018
Pontresina	-	-	ja, zwischen angrenzenden oder bloss durch Strasse oder Bäche getrennte Grundstücke innerhalb der gleichen Bauzone.	Abweichung gegenüber zonengemässen Regelbauweise: Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Grenz-, Gebäudeabstände, Nutzung + max. 10% (bis 20% bei preisgünstigen Wohnungen und Gewerbenutzung), freier Nutzungstransport innerhalb QPgebietes	-	vor 1989	-	-	-	Nach 20 Jahren Nutzung			-	ja	für Bestand vor 11.3.2012: ja für Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen; nein zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung ausser im Rahmen von projektbezogenen Sondernutzungsplanung.	ja, falls es sich nicht um strukturierte Beherbergungsbetriebe handelt, sonst über projektbezogene Sondernutzungsplanung.	BauG: 2019 komm ZWG: 2018
Samedan	-	-	ja, zwischen angrenzenden oder bloss durch Strasse oder Bäche getrennte Grundstücke innerhalb der gleichen Bauzone.	Abweichung gegenüber zonengemässen Regelbauweise: Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Grenz-, Gebäudeabstände.	-	vor 1992	-	-	-	Nach min. 20 Jahren Nutzung + 10% des Neuwerts. Bei weniger als 20 Jahren Nutzung: 20% des Neuwerts.			-	nein, ausser im Rahmen projektbezogener Sondernutzungsplanungen	nein, ausser im Rahmen projektbezogener Sondernutzungsplanungen	nein, ausser im Rahmen projektbezogener Sondernutzungsplanungen	BauG: 2006 komm ZWG: 2018
Bever	-	-	ja, zwischen angrenzenden oder bloss durch Strasse oder Bäche getrennte Grundstücke innerhalb der gleichen Bauzone.	Abweichend gegenüber zonengemässen Regelbauweise: Erhöhung AZ um 0.05, Gebäudehöhe, -länge, Gebäude- und Grenzabstände. Bausausnützung kann auf nicht angrenzende Grundstücke innerhalb QP oder Arealplan verteilt werden.	-	vor 10. August 2010	Einzonung von Bauland: 10% der eingezonten Fläche oder 10% des Verkehrswertes nach Einzonung	kommunaler Ausgleichsfond	-	falls vor 10.8.2010 bewilligt: mind. 10 Jahre Nutzung + Lenkungsabgabe falls nach 10.8.2010 bewilligt: mind. 20 Jahre Nutzung + Lenkungsabgabe Lenkungsabgabe: 300.-/m2 ursprünglich bewilligte BGF. Verwendung: kauf von Bauland für den Wohnungsbau für Einheimische, Erstellung von Wohnbauten für Einheimische, die im Eigentum der Gemeinde verbleiben.			-	nein, ausser im Rahmen projektbezogener Sondernutzungsplanungen	-	-	BauG: 2019 (inkl. ZWhg-Bestimmungen)
La Punt - Chamuesch	-	-	-	Abweichung gegenüber zonengemässen Regelbauweise (ausser in Dorfzone): Gebäudelänge, Grenz-, Gebäudeabstände, Dachgestaltung.	-	vor 28. Januar 1992											BauG: 2011
Madulain			ja, zwischen angrenzenden oder bloss durch Strasse getrennte Grundstücke innerhalb der gleichen Bauzone.	Abweichung gegenüber zonengemässen Regelbauweise: Gebäudelänge, Grenz-, Gebäudeabstände, Dachgestaltung.	-	vor 18. Dezember 1990											BauG: 2009
Zuoz			ja, zwischen angrenzenden oder bloss durch Strasse oder Bäche getrennte Grundstücke innerhalb der gleichen Bauzone und im Rahmen von QP	Abweichung gegenüber zonengemässen Regelbauweise: Gebäudelänge, Grenz-, Gebäudeabstände. Nutzungsübertragung innerhalb QP		vor 16. Oktober 2007											BauG: Stand 2014
S-chanf			ja, zwischen angrenzenden oder bloss durch Strasse oder Bäche getrennte Grundstücke innerhalb der gleichen Bauzone.			vor 26. Juni 2008				Nach 20 Jahren Nutzung						Regelung nach alter Kontigentierung Kreis Oberengadin 2014	BauG: 2014