



**Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden  
Departament d'economia publica e fatgs socials dal Grischun  
Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni**

## **Kantonaler Richtplan und Werkzeugkasten**

### **„Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“**

## **Auswertungsbericht**

Zum Mitwirkungsverfahren nach Art. 7 Abs. 3 KRVO und  
zur Vorprüfung des Richtplans durch den Bund

Von der Regierung am 10. November 2009 mit Beschluss Nr. 1089 zur Kenntnis genommen

Amt für Raumentwicklung, 10. November 2009

## **Impressum**

### **Projektleitung**

Richard Atzmüller, Amt für Raumentwicklung

### **Kantonale Begleitgruppe**

Carlo Decurtins, Departement für Volkswirtschaft und Soziales

Ludwig Decurtins, Grundbuchinspektorat und Handelsregister

Marcus Gschwend, Amt für Wirtschaft und Tourismus

### **Externe Experten und Auftragnehmer**

Dr. Otmar Bänziger, Anwaltsbüro, Chur

Joseph Sauter, Hartmann & Sauter, Chur

## Inhaltsverzeichnis

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Zweck und Struktur des vorliegenden Berichtes .....  | 4  |
| 1.1 | Zweck .....  | 4  |
| 1.2 | Struktur .....   | 4  |
| 2   | Zusammenfassung der Mitwirkungsergebnisse und Vorprüfung Bund,<br>thematisch gegliedert.....         | 6  |
| 2.1 | Richtplan.....   | 6  |
| 2.2 | Werkzeugkasten .....   | 11 |
| 3   | Zusammenfassung der Mitwirkungsergebnisse und Vorprüfung Bund,<br>gegliedert nach Richtplantext..... | 12 |
| 3.1 | Richtplan.....   | 12 |
| 3.2 | Werkzeugkasten .....   | 19 |
| 4   | Detailauswertung der Mitwirkungsergebnisse und Vorprüfung Bund.....                                  | 20 |

## 1 Zweck und Struktur des vorliegenden Berichtes

### 1.1 Zweck

Der vorliegende Bericht thematisiert die Einwendungen und Vorschläge aus der

- offiziellen Vernehmlassung bei betroffenen Gemeinden und Regionen
- öffentlichen Mitwirkung (Art. 7 Abs. 3 KRVO)
- Vorprüfung Bund

zum kantonalen Richtplan „Zweitwohnungen und touristische Beherbergung“.

Mit diesem Bericht wird transparent aufgezeigt, wie mit den Vorschlägen und Einwendungen aus den Verfahrensschritten umgegangen wurde. Die Vorschläge und Einwendungen wurden von einer kantonalen Arbeitsgruppe geprüft. Mit der Publikation dieses Berichtes auf dem Internet ([www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch)) werden die Anforderungen von Art. 7 Abs. 3 KRVO<sup>1</sup> erfüllt.

### 1.2 Struktur

Der Bericht ist folgendermassen aufgebaut (siehe auch Schema nachfolgende Seite)

- Im ersten Abschnitt (Kapitel 2) werden auf fünf Seiten die Vorschläge und Einwendungen thematisch zusammengefasst. In Stichworten wird auch der Umgang damit erläutert. Es handelt sich quasi um eine Zusammenfassung; damit weiss der Leser rasch Bescheid über die wichtigsten Punkte.
- Im zweiten Abschnitt (Kapitel 3) erfolgt eine Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Verfahrensschritten gegliedert nach dem Richtplantext, wie er in das Mitwirkungs-, Vernehmlassungs- und Vorprüfungsverfahren geschickt wurde. In dieser Tabelle wird in der Spalte „Anpassung“ aufgezeigt, was das Ergebnis der Prüfung der Einwendung ist bzw. wie mit der Einwendung / dem Vorschlag umgegangen wird. In der Spalte „Anpassung“ stehen jeweils am Anfang folgende Begriffe:
  - berücksichtigt
  - teilweise berücksichtigt
  - nicht berücksichtigt
  - Kenntnisnahme.Daraus ist zu entnehmen, wieweit die Einwendung durch die eingesetzte kantonale Arbeitsgruppe berücksichtigt werden konnte.
- Im dritten Abschnitt (Kapitel 4) erfolgt eine detaillierte Auflistung der Einwendung nach Einwender. Private werden aus Datenschutzgründen anonymisiert dargestellt. Hier finden die Einwender ihre Vorschläge und Einwendungen wieder (aus Platzgründen zusammengefasst und in Stichworten). Die Darstellung des Prüfungsergebnisses durch die eingesetzte kantonale Arbeitsgruppe erfolgt in formeller Hinsicht genau gleich wie im zweiten Abschnitt (Kapitel 3).

In Abschnitt 1 (Kapitel 2) und Abschnitt 3 (Kapitel 4) wird jeweils zuerst auf den Richtplan und anschliessend auf den Werkzeugkasten eingegangen.

---

<sup>1</sup> Während der öffentlichen Auflage kann jedermann Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese werden geprüft. Das Ergebnis wird den Mitwirkenden und der Öffentlichkeit in geeigneter Form bekannt gegeben.

Abbildung: Struktur des vorliegenden Berichtes

|         |
|---------|
| • ..... |
| • ..... |
| • ..... |
| • ..... |
| • ..... |

### Zusammenfassung der Mitwirkungsergebnisse und Vorprüfung Bund, thematisch gegliedert

- Zusammenfassung in Stichworten in Aufzählungsform (-) und Umgang damit (☞)
- 6 Seiten
- Seiten 6 - 11

|       |  |  |
|-------|--|--|
| ..... |  |  |
|       |  |  |
|       |  |  |
|       |  |  |
|       |  |  |
|       |  |  |
|       |  |  |
|       |  |  |

### Zusammenfassung der Mitwirkungsergebnisse und Vorprüfung Bund, gegliedert nach Richtplantext (Version vom 18. März 2009)

- Einwendungen und Vorschläge sowie Umgang damit \*)
- 8 Seiten
- Seiten 12 - 19

|       |  |  |
|-------|--|--|
| ..... |  |  |
|       |  |  |
|       |  |  |
|       |  |  |
|       |  |  |
|       |  |  |
|       |  |  |
|       |  |  |

### Detailauswertung der Mitwirkungsergebnisse und Vorprüfung Bund

- Einwendungen und Vorschläge sowie Umgang damit \*)
- 30 Seiten
- Seiten 20 - 49

\*) Die Einwender finden sich in der Detailauswertung, wo ihre Meinungsäußerungen im Detail aufgelistet sind. In den Zusammenfassungen finden sich die Einwender ebenfalls, sofern ihr Einwand in diesem Zusammenhang relevant war.

In der Behandlung der Einwendung steht entweder:

- Kenntnisnahme, mit/ohne erläuterndem Kommentar
- Berücksichtigt, mit/ohne erläuterndem Kommentar
- Teilweise berücksichtigt, mit/ohne erläuterndem Kommentar
- Nicht berücksichtigt, mit/ohne erläuterndem Kommentar

## **2 Zusammenfassung der Mitwirkungsergebnisse und Vorprüfung Bund, thematisch gegliedert**

### **2.1 Richtplan**

#### **1. Zielsetzungen des Richtplans**

- Im Grundsatz sind alle mit den drei Hauptzielsetzungen einverstanden.
  - ➔ Zielsetzungen werden unterstützt, die Reihenfolge wurde geändert (vgl. Punkt 13)

#### **2. Handlungsbedarf: Zweitwohnungsthematik anerkannt; bei der Lösungssuche die unterschiedlichen Verhältnisse berücksichtigen**

- Es wird mit wenigen Ausnahmen anerkannt, dass ein Zweitwohnungsproblem besteht, jedoch örtlich sehr unterschiedlich ausgeprägt ist. Lenkungsmassnahmen sind notwendig, aber unter Berücksichtigung der unterschiedlichen regionalen und lokalen Verhältnisse und mit Augenmass. Insbesondere darf in dieser wirtschaftlichen Abschwungphase mit rigorosen Einschränkungen des Zweitwohnungsbaus nicht die Bauwirtschaft und übrige Tourismuswirtschaft „abgewürgt“ werden. Das Risiko einer Überregulierung und eines Konkurrenzverlustes von GR gegenüber den anderen Tourismuskantonen wird angeführt. Einzelne Stimmen lehnen einen kant. Richtplan in dieser Sache ab, weil die Gemeinden selber in der Lage sind und über entsprechende Instrumente verfügen, um die Zweitwohnungsthematik zu lösen.
- Das Bundesamt für Raumentwicklung fordert, dass innerhalb eines funktionalen Raumes alle Gemeinden Regelungen treffen sollen. Dem Überschwappen in die Gemeinden um die Tourismuszentren wird zu wenig Beachtung geschenkt.
  - ➔ Lösungssuche und Handlungsbedarf wird durch Region ermittelt, immer bezogen auf einen konkreten Tourismusraum. Die Aufgabe der Region wird konkretisiert in den Leitüberlegungen KRIP.
    1. Auslegeordnung pro Tourismusraum
    2. Zielvorstellungen pro Tourismusraum
    3. Festlegung der Massnahmen
  - ➔ Bei der Lenkung der unbewirtschafteten Zweitwohnungen wird der entsprechende Wert (bisher ein Drittel der bisherigen Produktion) auf 30 – 50 % flexibilisiert. Die Festlegung des konkreten Wertes durch die Region hängt vom Vorliegen tourismusraumspezifischer oder örtlicher Besonderheiten ab.

#### **3. Die Datenbasis ist zu ungenau, um daraus den Handlungsbedarf abzuleiten**

- Es gibt keine Statistik, welche Aussagen zu bewirtschafteten und nicht bewirtschafteten Betten macht. Zudem sind die Zahlen über die Anzahl Zweitwohnungen (inkl. Leerwohnungen) überholt. Davon den Handlungsbedarf nach Typen abzuleiten, ist sehr gefährlich bzw. nicht zulässig, insbesondere wenn bewirtschaftete Zweitwohnungen und nicht bewirtschaftete Zweitwohnungen beim Handlungsbedarf nicht unterschieden werden.
  - ➔ Datenerhebung steht am Anfang des regionalen Planungsprozesses (Auslegeordnung)

#### **4. Monitoring und Controlling fehlt**

- Der kantonale Richtplan sieht kein Monitoring vor. Ein solches ist notwendig, weil einerseits die Datenbasis über die Nutzung von Zweitwohnungen schlecht oder nicht existent ist, und weil andererseits die Wirksamkeit der getroffenen Massnahmen überprüft werden sollte.
  - ➔ Monitoring und Zielerreichungs-Controlling wird eingeführt.

**5. Die Drittelsregel pro Gemeinde ist zu starr, sie wurde teilweise falsch verstanden**

- Die Reduktion der nicht bewirtschafteten neuen Zweitwohnungen auf einen Drittel in jeder Gemeinde ist zu starr, zu rigoros und ungerecht. Sie bestraft diejenigen Gemeinden, welche zurückhaltend waren oder bereits Massnahmen getroffen haben. Die Massnahmen sind je nach den regionalen und örtlichen Verhältnissen zu flexibilisieren und zu differenzieren. Dazu werden verschiedene Vorschläge gemacht: zeitlich abgestufte Reduktion; Typ B 50% oder 66% nicht bewirtschaftete Zweitwohnungen; 33% im funktionalen Raum, aber unterschiedliche Anteile je nach Gemeinden.
- Verschiedene Gemeinden und auch private Unternehmungen sind der Meinung, dass 2/3 der jährlich zu bewilligenden Zweitwohnungen bewirtschaftete Zweitwohnungen sein müssen. (Hinweis: dies trifft nicht zu bzw. Richtplan wurde missverstanden). Die Beschränkung (Kontingentierung) gilt für unbewirtschaftete Zweitwohnungen (Beschränkung auf einen Drittel der bisherigen Produktion von unbewirtschafteten Zweitwohnungen). Die Zahl der bewirtschafteten Zweitwohnungen ist nicht limitiert. Letzteres wurde vom Bundesamt für Raumentwicklung bemängelt.
  - ➔ Es bedarf einer Zielvorgabe zur Umsetzung der Zielsetzung (siehe Pkt 1). Drittelsregel wird auf 30 – 50 % flexibilisiert. Berücksichtigung tourismusraumspezifischer und örtlicher Besonderheiten. Falls die konkrete Zahl höher als 30 % sein soll, bedarf dies der Begründung durch die Region. Die Regierung entscheidet im Genehmigungsverfahren zum regionalen Richtplan. Die Festlegung wird verständlicher formuliert und explizit nur bezogen auf unbewirtschaftete Zweitwohnungen.

**6. Auftrennung von Tourismusräumen vornehmen**

- Vaz/Obervaz und Samnaun verlangen, dass sie nicht zum funktionalen Raum Lenzerheide-Arosa bzw. Scuol-Samnaun zusammengefasst werden. Sie wollen mit den anderen „Destinationen“ keine Abstimmung der Zweitwohnungsregelungen überörtlich vornehmen, weil kein geografischer und funktionaler Zusammenhang in dieser Sache besteht.
  - ➔ Ist aufgrund der konkreten räumlichen Situationen für diese Fragestellung in Samnaun und Arosa (eigene Talschaft, letzter Ort im Tal ohne weitergehende überörtliche Strassenerschliessung bzw. ohne Durchgangsverkehr) denkbar

**7. Wünsche zur Befreiung von weiteren Massnahmen bzw. von der Liste der handlungspflichtigen Gemeinden**

- Die Region Oberengadin und die Gemeinden Klosters-Serneus, Samnaun und Zuoz beantragen, von weiteren Massnahmen befreit zu werden, weil sie bereits Regelungen zur Lenkung der Zweitwohnungen beschlossen bzw. getroffen haben.
- Arosa, Degen und Morissen beantragen, von weiteren Massnahmen befreit zu werden. Argumente sind: kein Problemdruck, wenig Baulandreserven, indirekte Massnahmen getroffen (Erschliessungsreglemente angepasst, Hotellerie im BauG bereits begünstigt, u.a.).
- Zernez anerkennt einen gewissen Nachfragedruck in Bezug auf Zweitwohnungen und hat eine Zone für Ortsansässige geschaffen. Sie sieht deshalb keinen Handlungsbedarf.
- Die Gemeinde Mesocco vertritt die Meinung, dass ein Handlungsbedarf nur für die Fraktion Pian S. Giacomo besteht, weil sie in San Bernardino die Planung soeben revidiert hat und sich dort entwickeln möchte. In der Fraktion Mesocco besteht kein Handlungsbedarf (wenig Tourismus).
- Der beschlossene und genehmigte Sondernutzungsplan Schatzalp soll nicht den Lenkungsmassnahmen unterstellt werden (Sondernutzungsplan wirkt wie eine Baubewilligung).

- Es gibt keine Liste mit „Handlungsbedarf“ mehr (keine „OECD-Liste“). Im Richtplan werden Gemeinden aufgeführt, welche Massnahmen auf Ebene Ortsplanung ergreifen. Bei den bezeichneten Gemeinden handelt es sich um touristische Zentren in Tourismusräumen sowie touristische Hauptzentren mit benachbarten Gemeinden sowie wenige Spezialfälle. Die Regionen prüfen gestützt auf ihre Auslegeordnung die Bezeichnung weiterer Gemeinden, die Massnahmen auf Ebene Ortsplanung ergreifen. Gestützt auf die Auslegeordnung können die Regionen Gemeinden, die vom Kanton als handlungspflichtig bezeichnet wurden, aus der Handlungspflicht entlassen. Dies bedarf einer Begründung. Die Regierung entscheidet im Genehmigungsverfahren zum regionalen Richtplan. Ein allfälliger Handlungsbedarf in den vom Kanton bezeichneten Gemeinden ergibt sich aufgrund der konkreten Auslegeordnung und Zielvorstellung der Region im spezifischen Tourismusraum. Allfällige Vorleistungen werden berücksichtigt resp. angerechnet.

#### **8. Unterscheidung bewirtschaftete / unbewirtschaftete Zweitwohnungen umstritten**

- Die Meinungen über die Unterscheidung von bewirtschafteten / unbewirtschafteten Zweitwohnungen gehen weit auseinander. Der Kreis Oberengadin mit einzelnen Gemeinden beantragt, die bewirtschafteten Zweitwohnungen zu streichen. Es wird in dieser Unterscheidung ein grosses Missbrauchspotenzial gesehen, und der Aufwand für die Gemeinden für die Kontrolle wäre enorm.
- Verschiedene Regionen und Gemeinden unterstützen diese Unterscheidung. Wichtig ist, dass bewirtschaftete Zweitwohnungen mit einer Nutzungspflicht langfristig belegt und im Grundbuch gesichert werden.
  - Keine grundsätzliche Anpassung des Konzeptes

#### **9. Professionelle Vermarktungsorganisationen / private Vermietung**

- Die Vermietung von bewirtschafteten Zweitwohnungen darf nicht zu eng an „professionelle Organisationen“ gebunden sein. Es müssen auch andere Formen zulässig sein.
- Die Eigeninitiative in Form der privaten Vermietung wird gegenüber der professionellen diskriminiert und ist ein Eingriff in die Handels- und Gewerbefreiheit. Auch privat bewirtschaftete Zweitwohnungen müssen anerkannt werden.
- Es wird bezweifelt, ob die Vermietungspflicht für bewirtschaftete Zweitwohnungen resp. Vermietung über entsprechende Organisation durchgesetzt werden kann.
- Die professionelle Bewirtschaftung wird zwingend in allen Regionen gefordert.
  - Übereinstimmung mit Wirtschaftsfreiheit wurde bereits vorgängig geprüft. Keine grundsätzliche Anpassung des Konzeptes, Detailanpassungen

#### **10. Ausnahmen für volkswirtschaftlich bedeutende Projekte**

- Die Ausnahmeregelung für unbewirtschaftete Zweitwohnungen bei volkswirtschaftlicher Begründung unterläuft die Zielsetzung der Einschränkung. Die Formulierung „vorbehältlich besonderer volkswirtschaftlicher Begründung“ ist zu streichen.
  - Richtplanung muss offen sein für Besonderheiten; Ausnahmen auf Ortsplanungsebene bleiben (Grundeigentumsverhältnisse!), müssen jedoch mit den Zielsetzungen des Richtplans übereinstimmen und der regionale Richtplan muss dazu Kriterien festlegen (z.B. Querfinanzierung touristische Beherbergungsprojekte oder preisgünstiger Erstwohnungen, Berücksichtigung tourismusspezifischer und kommunaler Besonderheiten).
  - Die langfristig nachhaltige volkswirtschaftliche Entwicklung bekommt eine grössere Bedeutung. Neue strategische Stossrichtung sowie Umsetzung mittels Flexibilisie-

rungen. Für deren Inanspruchnahme sind jedoch konkrete Begründungen nötig, die sich auf tourismusraumspezifische oder örtliche Besonderheiten beziehen.

### 11. Neueinzonungen

- Für Neueinzonungen ist eine Nullquote für unbewirtschaftete Zweitwohnungen zu radikal.
  - ➔ Grundsätzlich sollen bei Neueinzonungen unbewirtschaftete Zweitwohnungen nicht oder nur noch in untergeordnetem Umfang zulässig sein. Bei Vorliegen von tourismusraumspezifischer oder örtlicher Besonderheiten kann von der "Nullquote" abgewichen werden. Unbewirtschaftete Zweitwohnungen sollen jedoch nur in untergeordnetem Umfang zulässig sein. Diesfalls bedarf es der Begründung im Regionalen Richtplan und in der kommunalen Nutzungsplanung (Bericht Art. 47 RPV). Die Regierung entscheidet im Rahmen der Genehmigung des regionalen Richtplans bzw. der Ortsplanung.

### 12. Vorgaben zu Resorts sind ungenügend

- Resorts direkt in der Nutzungsplanung festzulegen – wenn sie den Standortkriterien des kant. oder reg. Richtplans entsprechen – wird vom Bundesamt für Raumentwicklung abgelehnt. Auch seien die Kriterien für den überörtlichen Standortnachweis ungenügend.
- Die Ausschlussgründe sind nicht abschliessend aufgezählt. Ausschlussgründe auch in Leitüberlegungen und Verantwortungsbereiche aufnehmen.
- Es sind Vorgaben in Bezug auf Energieverbrauch und -gewinnung bereits im Richtplan festzulegen.
- Resorts müssen regional geplant und pro Region eine Obergrenze für Anzahl wie auch Grösse festgesetzt werden, und es wird eine der betreffenden Region angepasste Gestaltung gefordert.
- Bei den natürlichen Standortanforderungen ist zu ergänzen: Resorts weder in Natur- und Landschaftsschutzgebieten gemäss kant. Richtplan noch in Bundesinventaren errichten.
- Die infrastrukturelle Anforderungen sind zu ergänzen: gute Erreichbarkeit im Sommer und Winter durch öffentlichen Verkehr.
- Resort haben direkt an bestehende Bauzonen anzugrenzen.
  - ➔ Keine grundsätzliche Anpassung des Konzeptes, aber Detailanpassungen. Liegen Standorte im bestehenden Siedlungsgebiet oder angrenzend daran, erfolgt die Umsetzung auf Ebene Ortsplanung unter Einbezug der Region.

### 13. Der kant. Richtplan beinhaltet keine Regelungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus, der Hotellerie und deren Umnutzung sowie zur besseren Nutzung des Zweitwohnungsbestandes

- Die Förderung des Erstwohnungsbaus ist sehr wichtig, geht aber durch die Massnahmen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus etwas unter. In den Tourismuszentren mit grosser Nachfrage sind die Bodenpreise so hoch, dass nur die Schaffung von Bauzonen für Einheimische eine wirksame Massnahme ist. Dies stellt aber grosse Probleme bei der Baulandbeschaffung dar bzw. kann zu einer Ghettoisierung in bestimmten Quartieren führen. Ferner muss zu diesem Zweck neues Bauland eingezont werden können. Dazu erwarten die Gemeinden Verständnis bei der Genehmigung durch die Regierung.
- Der Richtplan macht keine Vorgaben und Festlegungen zur Umnutzung von Hotels zu Erstwohnungen oder zu Zweitwohnungen.

- Den bestehenden Zweitwohnungen bzw. deren langfristiger Nutzung ist auch Beachtung zu schenken.
- Der Richtplan macht keine Vorschläge, wie der Preisdruck, welcher durch die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus auf Erstwohnungen entsteht, reduziert werden kann.
- Der Richtplan zeigt nicht auf, wie bei Veränderung der wirtschaftlichen Situation die Nutzungspflicht für bewirtschaftete Wohnungen durchgesetzt werden kann.
  - Wurde überprüft und ergänzt. Die Zielsetzungen werden in der Reihenfolge geändert, eine strategische Stossrichtung wird formuliert und das Thema Umnutzungsdruck auf bestehende altrechtliche Erstwohnungen (und evtl. Hotels) wurde aufgearbeitet; konkrete Massnahmen siehe Werkzeugkasten

#### **14. Die konkreten Aufgaben der Regionen sind nicht klar**

- Welches sind die konkreten Aufgaben der Regionen? Was haben sie zu regeln und zu koordinieren? Wer sind die Destinationen? Welche Verantwortung haben sie?
  - Dies wurde in Zusammenarbeit mit den Regionen konkretisiert, siehe Punkt 2. Die Destination wurde unter „Verantwortungsbereiche“ gestrichen. Sie soll aber bei der Zielformulierung und Angebotsentwicklung im Tourismusraum aktiv mitwirken.

#### **15. Die Fristen**

- Die Fristen für die Planungsarbeiten und Umsetzung sind zu kurz, insbesondere wenn auf überörtlicher Ebene koordiniert und abgestimmt werden muss.
- Es wird aber auch beanstandet, dass die Fristensetzung zu lange ist, da dadurch Bauvorhaben blockiert werden (Unternehmersicht!) bzw. die Unsicherheit über künftige Regelungen baureife Vorhaben verzögern.
  - Wurden überprüft. Frist für die Ortsplanung wurde bis Mitte 2013 verlängert.

#### **16. Begriffe zu rudimentär**

- Die Begriffsdefinitionen im kant. Richtplan werden eher als rudimentär erachtet (Erst-, Zweitwohnungen; Gleichsetzung von bewirtschafteten Zweitwohnungen mit „klassischen“ Zweitwohnungen).
  - Wurden überprüft und in einigen Details ergänzt

#### **17. Verschiedenes**

- Es ist ein ausgewogenes Verhältnis EW zu ZW anzustreben.
- Es wird ein Konkurrenzverlust GR gegenüber anderen Tourismuskantonen wegen der Lenkung des Zweitwohnungsbaus befürchtet. Die Abstimmung auf Bundesebene ist nötig.
- Es darf nicht übersehen werden, dass zahlreiche Unternehmer die Vorlage sehr skeptisch aufnehmen oder sogar strikte ablehnen.
- Richtplan widerspricht dem Wirtschaftsleitbild.
  - Siehe Zusammenfassung und Detailauswertung.

## 2.2 Werkzeugkasten

- Der Werkzeugkasten wird als Hilfsmittel begrüsst. Die Gemeinden sollen aber auch eigene Lösungen treffen können. Er zeigt die gegenseitigen Abhängigkeiten oder die negativen Begleiterscheinungen der einzelnen Massnahmen zu wenig auf.
- Im Werkzeugkasten sind den Gemeinden nur Massnahmen/Instrumente zu empfehlen, welche eine genügende rechtliche Basis haben.
- Die Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnungen (Verdrängungseffekt bei grosser Nachfrage und hohen Bodenpreisen) wird nicht behandelt.
- Es wird angeregt, noch weitere Beispiele zu erwähnen.
  - ➔ Weitere Beispiele wurden gesucht und überprüft. Verdrängungseffekt wird in Werkzeugkasten und Richtplan thematisiert

### 3 Zusammenfassung der Mitwirkungsergebnisse und Vorprüfung Bund, gegliedert nach Richtplantext

#### 3.1 Richtplan

| Ziffer                               | Anträge   | Anpassungen  |
|--------------------------------------|---|--|
| Ausgangslage                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>Zahlen zur Wertschöpfung ergänzen</li> <li>„Grenzen der Ausgewogenheit“??</li> <li>Regional und lokal sehr unterschiedliche Verhältnisse besser kommunizieren</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>Teilweise berücksichtigt. Zahlen zum Steueraufkommen (Einkommens- und Vermögenssteuern) werden ergänzt. Die Zahlen zur Wertschöpfung sind stark von der verwendeten Methodik abhängig. Die in den bekannten Studien aufgeführten Werte können diesbezüglich in Frage gestellt werden. Zahlen zu den Kosten (wertvernichtender Kreislauf) liegen für GR keine vor. Im Sinne der Ausgewogenheit der Vorlage wird darauf verzichtet, (anzweifelbare) Zahlen zur Wertschöpfung anzuführen und Zahlen zu Kosten gar nicht aufzuführen.</li> <li>Berücksichtigt. Die Formulierung wird angepasst. Es geht um die Ausgewogenheit von Vor- und Nachteilen der Zweitwohnungen.</li> <li>Berücksichtigt. Richtplantext wird in der Ausgangslage und auch bei den Leitüberlegungen ergänzt.</li> </ol> |
| Zielsetzungen                        | alle einverstanden; keine Anträge   | Kenntnisnahme. Die Reihenfolge der Zielsetzungen wurde geändert. Die „Vergrößerung des Angebotes an preisgünstigen Erstwohnungen“ wird neu vor der „Lenkung der Zweitwohnungsentwicklung und bessere Auslastung des Zweitwohnungsbestandes“ genannt.   |
| Strategische Stossrichtung           | <ol style="list-style-type: none"> <li>aus den Formulierungen in den Leitüberlegungen muss eindeutig und klar ersichtlich hervorgehen, welche Gemeinden angesprochen und betroffen sein werden</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>Teilweise berücksichtigt. Der Kanton bezeichnet Gemeinden, die Massnahmen in der Ortsplanung ergreifen. Gestützt auf die Auslegeordnung im Tourismusraum können die Regionen in der Richtplanung weitere Gemeinden aufführen. Der Begriff „Handlungsbedarf“ wird nicht mehr verwendet, weil er zu Missverständnissen geführt hat. Es gibt nämlich Gemeinden, die meinen, keinen Handlungsbedarf mehr zu haben, weil sie „etwas“ gemacht haben. Dabei sind ihre Massnahmen vielleicht ungenügend, oder sie decken lediglich eine von mehreren Zielsetzungen ab.</li> </ol>   |
| Grundsätze Handlungsbedarf, Typen    | <ol style="list-style-type: none"> <li>Einteilung in Typ A und B und zu prüfender Handlungsbedarf aufgrund der statistischen Mängel überprüfen</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigt. Typ A und B werden nicht mehr unterschieden. Es werden Gemeinden aufgeführt, die aus Sicht des Kantons Massnahmen in der Ortsplanung ergreifen, und die Region prüft im Rahmen der regionalen und räumlich differenzierten Auslegeordnung, ob allenfalls weitere Gemeinden dazukommen.</li> </ol>   |
| Bewirtschaftete/unbewirtschaftete ZW | <ol style="list-style-type: none"> <li>Bewirtschaftete Zweitwohnung darf bei der Bestimmung des Handlungsbedarfs nicht mit „klassischer“ Zweitwohnung gleichgesetzt werden</li> <li>Auf die Unterscheidung zwischen „unbewirtschaftete/ bewirtschaftete“ ZW ist zu verzichten, weil das Missbrauchspotenzial und der Kontrollaufwand</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigt. Muss bei der Auslegeordnung und den zu ergreifenden Massnahmen berücksichtigt werden.</li> <li>Nicht berücksichtigt. Je nach Tourismusraum sind die Verhältnisse sehr verschieden. Ziel sind bewirtschaftete Betten. Wenn eine Region oder eine Ge-</li> </ol>  |

| Ziffer        | Anträge   | Anpassungen   |
|---------------|---|---|
|               | sehr gross sind. Bestimmungen bezüglich bewirtschafteter Zweitwohnungen aus kantonalem Richtplan streichen  | meinde diese Unterscheidung nicht machen will, kann sie es tun. Die Zielvorgabe von 30 – 50 % gilt dann sinngemäss für alle Zweitwohnungen. Entscheidend ist, dass für neue bewirtschaftete Betten eine Nutzungspflicht im Grundbuch angemerkelt wird und die Buchbarkeit gewährleistet ist und kontrolliert wird.  |
| Drittelsregel | 4. Es ist eine langfristige Absicherung der bewirtschafteten Zweitwohnungen vorzusehen, welche eine Umwandlung in nicht bewirtschaftete verhindert                            | 4. Berücksichtigt. Wird durch den Grundbucheintrag sichergestellt. Es werden Fristigkeiten von 20 Jahren als Nutzungspflicht postuliert.  |
|               | 5. Es sollen auch Einschränkungen für bewirtschaftete Zweitwohnungen in den Richtplan aufgenommen werden  | 5. Nicht berücksichtigt. Bewirtschaftete Zweitwohnungen sind Teil der touristischen Beherbergung. Es ist für den Tourismuskanton Graubünden von Bedeutung, dass in diesem Bereich keine „Einschränkung“ erfolgt.  |
|               | 6. Regelung mit einem Drittel nicht bewirtschafteter Zweitwohnungen pro Gemeinde zu starr und zu rigoros und ungerecht (Flexibilisierung nötig; evt. proportionale Abstufung) | 6. Berücksichtigt. Neu gilt eine Zielvorgabe von 30 – 50 % pro Jahr pro Tourismusraum. Bei mehr als 30 % bedarf es einer Begründung, die sich auf tourismusraumspezifische oder örtliche Besonderheiten bezieht. Verteilung der nicht bewirtschafteten ZW-Kontingente auf die Gemeinden durch den regionalen Richtplan. Es bleibt jedoch eine „Zielvorgabe“, an welcher sich die Regionen zu orientieren haben.   |
|               | 7. Evt. Festlegung der Quote nach Gebäuden  | 7. Nicht berücksichtigt. Durch eine Festlegung pro Gebäude (und nicht pro Wohnung), wird der „wohnungsspezifische“ Eintrag ins Grundbuch verunmöglicht. Daraus ergeben sich dann in der Anwendung Probleme.   |
| Neueinzonung  | 8. Unklarheit: ist Drittel für das Bauvolumen im funktionalen Raum Ausgangslage oder kann er in jeder Gemeinde unabhängig ermittelt werden                                    | 8. Berücksichtigt. Es gilt der Anteil der Bruttogeschossfläche im Tourismusraum. Die Verteilung des konkreten Wertes innerhalb der Zielvorgabe von 30 – 50 % auf einzelne Gemeinden erfolgt durch die Regionalplanung.  |
|               | 9. Keine Kontingentierung des Baus unbewirtschafteter Zweitwohnungen  | 9. Nicht berücksichtigt. Würde der Zielsetzung des Richtplans widersprechen, siehe auch 5.  |
|               | 10. Abschnitt B, Leitüberlegungen → S. 4: Passage „vorbehältlich besonderer volkswirtschaftlicher Begründungen“ ist zu streichen  | 10. Nicht berücksichtigt. Falls konkrete Projekte auftreten, die langfristig volkswirtschaftlich positiv sind und sich mit den Zielen des Richtplans vereinbaren lassen, soll eine Abweichung möglich sein. Tourismusraumspezifische oder örtliche Besonderheiten erhalten eine grössere Bedeutung; sie sind für eine massgeschneiderte Umsetzung von grosser Bedeutung. Die Regionen legen die Kriterien und Regelungen für die Ausnahmegewährung durch die Gemeinden im Richtplan fest. |
|               | 11. Für Neueinzonung von Wohnzonen ist eine Nullquote für unbewirtschaftete Zweitwohnungen zu radikal.  | 11. Berücksichtigt. Der Richtplan sieht vor, dass unbewirtschaftete Zweitwohnungen in untergeordnetem Umfang zulässig sein sollen. Diesfalls ist eine Begründung notwendig, die sich auf tourismusraumspezifische oder örtliche Besonderheiten bezieht.   |
|               | Resorts   | 1. Resorts sollen im Richtplan räumlich festgelegt werden   |

| Ziffer            | Anträge  | Anpassungen   |
|-------------------|--|---|
|                   | <ol style="list-style-type: none"> <li>2. die Resorts müssen regional geplant und pro Region eine Obergrenze für die Anzahl wie auch für die Grösse festgesetzt werden. Es ist eine der betreffenden Region angepasste Gestaltung zu fordern.</li> <li>3. Nach Möglichkeit sind grössere Komplexe bewirtschafteter Zweitwohnungen zu schaffen (Resorts, Hapimag,...).</li> <li>4. Anstatt „Resort“ Begriff „hotelmässig betriebene Häuser“</li> <li>5. Ausschlussgründe für No-Goes bei Resorts abschliessend aufzählen; Ausschlussgründe sind auch auf allfällige Erschliessungsanlagen zu beziehen.</li> <li>6. Im Hinblick auf Zielsetzung „Stärkung der Kernwirtschaft Tourismus“ Erleichterungen in raumplanerischer Hinsicht ermöglichen (Umzonungen für Hotels oder Resorts)</li> <li>7. Abschnitt B, Leitüberlegungen → S. 4: bei den natürlichen Standortanforderungen ist zu ergänzen, dass Ressorts weder in Natur- oder Landschaftsschutzgebieten gemäss kantonalem Richtplan noch in Objekten von Bundesinventaren errichtet werden dürfen; bei den infrastrukturellen Anforderungen ist zu ergänzen „gute Erreichbarkeit im Sommer und Winter durch den öffentlichen Verkehr“; die Passage „... oder angrenzend daran, ansonsten überörtlicher Standortnachweis“ ist zu streichen</li> </ol> | <p>ans Siedlungsgebiet, ist ein richtplanerischer Akt nicht notwendig.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Teilweise berücksichtigt. Diverse Regionen sind daran, Grundsätze für Resorts zu erarbeiten bzw. haben diese bereits erlassen. Eine Festlegung nach Anzahl und Grösse pro Region ist zu starr. Gestaltung wird im Richtplan thematisiert, Richtplantext wird angepasst.</li> <li>3. Nicht berücksichtigt. Je nach Standort und Tragfähigkeit des Raumes können auch kleinere Resorts Sinn machen (vgl. dazu Definition des Begriffes im Richtplan).</li> <li>4. Teilweise berücksichtigt. Es wird in den Erläuterungen umschrieben, was unter dem Begriff verstanden wird. Der vorgeschlagene Begriff kann für einen Teil der beschriebenen Beherbergungsformen durchaus verwendet werden, Richtplantext wird angepasst.</li> <li>5. Teilweise berücksichtigt. Die Ausschlussgründe ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. Sie werden bei den Erläuterungen und Informationen (nicht bei den Leitüberlegungen) abschliessend aufgezählt. Mit dieser Umsetzung können ohne Anpassungs-Verfahren gestützt auf den Stand der Gesetzgebung allfällige Ausschlussgründe ergänzt oder gestrichen werden. Erschliessungsanlagen im Richtplantext ergänzt</li> <li>6. Teilweise berücksichtigt. Der Antrag entspricht der Stossrichtung der Vorlage. Den angesprochenen „Erleichterungen“ werden durch die Besitzstandsgarantie, die gesetzlichen Bestimmungen und insbesondere durch das Eigentumsrecht jedoch Grenzen gesetzt, welche durch die Richtplanung nicht verändert werden können.</li> <li>7. Teilweise berücksichtigt. Siehe 5. Gute Erreichbarkeit im Sommer und im Winter ist thematisiert. Die Erreichbarkeit durch den öV macht Sinn bezüglich der Nutzung der touristischen Angebote (Erholungsaktivitäten). Ergänzender Hinweis in den Erläuterungen. Keine Anpassung in Bezug auf „oder angrenzend“, siehe auch 1.</li> </ol> |
| Ergänzungswünsche | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Richtplan um Festlegungen und Vorgaben zum Thema Umnutzung von Hotels in Erst- und Zweitwohnungen ergänzen</li> </ol>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nicht berücksichtigt. Solche Vorgaben würden in der Wirkung über den materiellen Gehalt von schönen Sätzen nicht hinausgehen. Besitzstandsgarantie sowie die allfällige unerwünschte Wirkung in Bezug auf Kredite durch die Bank (Bewertung der Liegenschaft) sind im konkreten Fall zu beachten. Relevant auf Stufe regionale Richtplanung und Nutzungsplanung.</li> </ol>   |

| Ziffer                    | Anträge   | Anpassungen   |
|---------------------------|---|---|
|                           | <p>2. Ermöglichung der Erstellung von unbewirtschafteten Zweitwohnungen für Querfinanzierung von Hotelprojekten ohne Kontingentierung und Freihaltung von Auflagen</p> <p>3. Sicherstellung, dass Zweitwohnungen, die zur Finanzierung eines Hotels erstellt werden, nicht unter Kontingent der Zweitwohnungen fallen.</p> <p>4. Bestehenden Zweitwohnungen bzw. deren langfristiger Nutzung Beachtung schenken</p> <p>5. Umgang mit Druck (Preisanstieg) auf altrechtliche Erstwohnungen</p> <p>6. Differenzierte Betrachtungsweise bei Lenkungsmassnahmen notwendig</p> <p>7. Anreize und Hilfestellungen des Kantons zur Förderung von Projekten, welche warme Betten schaffen, anstelle weiterer Beschränkungsmassnahmen gegen Zweitwohnungsbau</p> | <p>2. Berücksichtigt. Wird nicht verunmöglicht. Kann als Flexibilisierung berücksichtigt werden bis zu einem bestimmten Umfang zugunsten einer langfristig nachhaltigen volkswirtschaftlichen Entwicklung, die sich auf tourismusraumspezifische und örtliche Besonderheiten bezieht. Unbewirtschaftete ZW sollen grundsätzlich kontingentiert werden, allenfalls bei differenzierter Kontingentierung vorziehen, siehe dazu Werkzeugkasten Massnahme 2.2 sowie dazugehöriges Mustergesetz.</p> <p>3. Siehe 2.</p> <p>4. Berücksichtigt. Die Handlungsmöglichkeiten bei den sog „altrechtlichen Wohnungen“ sind sehr beschränkt. Die Vorlage wurde nochmals überprüft auf allfällige weitere Handlungsmöglichkeiten, Massnahmen. Ohne weiteres Ergebnis. Die Besitzstandsgarantie engt den Handlungsspielraum in diesem Bereich stark ein.</p> <p>5. Berücksichtigt. Im KRIP unter strategische Stossrichtung sowie Grundsätze und Erläuterungen ergänzt. Im Werkzeugkasten ein Massnahmenblatt „Umgang mit altrechtlichen Wohnungen“ mit Beschreibung der Lösungsmöglichkeiten sowie der Vor- und Nachteile ergänzt.</p> <p>6. Berücksichtigt. Der Richtplan unterstreicht diese Forderung. Der Text wurde dahingehend angepasst.</p> <p>7. Berücksichtigt. Solche Anreize und Hilfestellungen bietet der Richtplan und Werkzeugkasten, bestehende Anreize (finanzieller Natur) können gestützt auf konkrete Gesuche beantragt werden. Kanton will mittels Pilotprojekten in Tourismusräumen den Fördergedanken unterstützen. Die Ausarbeitung weiterer Anreize ist in Vorbereitung. Es gehört flankierend dazu und ist auch ein Teil der Raumordnungspolitik, unerwünschte Entwicklung zu lenken bzw. Beschränkungen festzulegen.</p> |
| Monitoring<br>Controlling | <p>8. Effiziente Kontrollmechanismen für privat bewirtschaftete Zweitwohnungen</p> <p>9. Kanton soll Umsetzungscontrolling konzipieren und durchführen</p> <p>10. Im Rahmen der Richtplan-Berichterstattung: Orientierung über Wirkung der Massnahmen</p>   | <p>8. Kontrollmechanismus ist die Buchbarkeit auf Internet oder bei Tourismusorganisationen. Dies kann einfach festgestellt werden.</p> <p>9. Berücksichtigt. Monitoring und Controlling werden in den Richtplan aufgenommen.</p> <p>10. Teilweise berücksichtigt. Es kann eine Berichterstattung über Monitoring und Zielerreichungscontrolling erfolgen. Ein „Wirkungscontrolling“ ist in Anbetracht der Komplexität und der vielen nicht über die Raumordnungspolitik oder gar nicht beeinflussbaren Faktoren nicht zweckmässig.</p>   |

| Ziffer                 | Anträge   | Anpassungen   |
|------------------------|---|---|
| Weiteres               | <p>11. Monitoring der Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Zweitwohnungen</p> <p>12. die Umsetzung und Kontrolle der Massnahmen sollen im Richtplan konkretisiert werden.</p> <p>13. Eine professionelle Bewirtschaftung der Zweitwohnungen muss in allen Regionen zwingend gefordert werden.</p> <p>14. Koordination der einzuführenden Regulierungen unter den Kantonen erforderlich</p>   | <p>11. Berücksichtigt. Monitoring und Controlling werden in den Richtplan aufgenommen.</p> <p>12. Berücksichtigt. Monitoring und Controlling werden in den Richtplan aufgenommen.</p> <p>13. Berücksichtigt. Der Richtplan und die Leitüberlegungen sind Teil der Raumordnungspolitik des ganzen Kantons. Ausnahmeregelungen kann die Regierung im Rahmen der Regionalplanung genehmigen, siehe auch bewirtschaftete/unbewirtschaftete ZW, Ziffer 3.</p> <p>14. Nicht berücksichtigt. Eine solche Koordination muss durch den Bund erfolgen. Es wird ergänzend eine Koordination durch gemeinsame Projekte mit anderen Tourismuskantonen angestrebt (z.B. Andermatt; z.B. Projekt „neue Beherbergungsformen, insbes. Ferienparks (Leitfaden für Gden.), seco/innotour zusammen mit den Kantonen Be, VS und GR (Federführung)).</p>  |
| Verantwortungsbereiche | <p>1. Abschnitt C, Verantwortungsbereiche → S. 5: Präzisierung der „vom Richtplan abweichenden Zielvorstellungen im Bereich der unbewirtschafteten Zweitwohnungen“; „oder daran angrenzend“ ist zu streichen (betr. Resort)</p> <p>2. S. 6: kommt eine Gemeinde mit ausgewiesenem Handlungsbedarf den Vorgaben des Richtplans bis 2012 nicht oder nur ungenügend nach, erlässt die Regierung den Erlass einer Ersatzordnung (Massnahme soll zwingend, nicht nur als Möglichkeit formuliert werden)</p> <p>3. Klare Anweisung zu überkommunaler Koordination</p> <p>4. Klare Vorgaben betreffend Stellung des Regionalen Richtplans und betreffend überkommunaler Abstimmung bei Ausnahmeregelung</p> <p>5. Projektspezifische emissionsmindernde Massnahmen in die Leitüberlegungen oder die Verantwortungsbereiche aufnehmen</p> <p>6. Parallele Erarbeitung des Regionalen Richtplans</p> <p>7. Inkrafttreten per 2011 nur, wenn zu diesem Zeitpunkt Talsohle des Wirtschaftsabschwungs erreicht bzw. durchschritten</p> <p>8. Terminierung ist im Sinne einer ganzheitlichen und sachgerechten Lö-</p> | <p>1. Nicht berücksichtigt. Siehe Resort Ziffer 1 und Ziffer 7</p> <p>2. Die Regierung hat gestützt auf Artikel 23 die gesetzgeberische Möglichkeit, eine Ersatzordnung zu erlassen. Art. 23 ist keine „Kann-Bestimmung“.</p> <p>3. Berücksichtigt. Richtplantext wird ergänzt.</p> <p>4. Berücksichtigt. Richtplantext wird in den Leitüberlegungen ergänzt. Im Verantwortungsbereich werden die Leitüberlegungen als „Mindestanforderung“ bezeichnet. Damit ist auch klar, was der Kanton in den Verfahren prüft.</p> <p>5. Teilweise berücksichtigt. Hinweis in den Erläuterungen auf Erfüllung von Normen und Standards. Solche Vorschriften sind Gegenstand der Nutzungsplanung (projektorientiert).</p> <p>6. Teilweise berücksichtigt. Gewisse Regionen sind bereits an den Arbeiten oder sind in Vorbereitung. Enger Kontakt zwischen Regionen und Fachstelle während des ganzen Verfahrens.</p> <p>7. Teilweise berücksichtigt. Für Ortsplanung wurde die Frist auf Mitte 2013 verlängert. Wäre wider Erwarten die „Talsohle“ dann noch nicht durchschritten, wäre dannzumal zu prüfen, ob die Regierung die Frist verlängern soll.</p> <p>8. Teilweise berücksichtigt. Frist für den Abschluss wurde seit Beginn der Arbeiten</p> |

| Ziffer        | Anträge  | Anpassungen  |
|---------------|--|--|
|               | sungsfindung grosszügiger zu gestalten   | verlängert. Sachlich gute und langfristige Lösungen werden angestrebt. Termine für Regional- und Nutzungsplanung wurden überprüft und – aufgrund Erfahrungswerten - bei der Ortsplanung auf Mitte 2013 angepasst.  |
| Erläuterungen | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Begriffsdefinition: Unterscheidung zwischen Erst- und Zweitwohnungen zu rudimentär</li> <li>2. Begriff funktionaler Raum: touristisch funktionaler Raum und nicht geographisch funktionaler Raum</li> <li>3. Definition: kein / zu prüfender Handlungsbedarf (subregional abgestimmte Lösung)</li> <li>4. Für die selben Inhalte sollen jeweils die selben Begriffe verwendet werden, da sonst Missverständnisse entstehen können („Zielsetzung“ bzw. „Zielvorgabe“)</li> <li>5. Ausnahmeregelung braucht klare Vorgaben betreffend Stellung des regionalen Richtplans und betreffend überkommunaler Abstimmung</li> <li>6. Kreis der professionellen Organisationen, die für professionelle Vermietung in Frage kommen, nicht zu eng fassen (Definition: professionelle Organisation)</li> <li>7. Beachtung einer Ersatzabgabe für Hauptwohnungen</li> <li>8. Im Bereich des Erstwohnungsanteils zur Festlegung der Mietzinsen Erstellungskosten berücksichtigen</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Begriffe sind umfassend definiert und bilden die Grundlage für die gesetzlichen Regelungen (siehe Erläuterungen und Werkzeugkasten).</li> <li>2. Berücksichtigt. Es wird nur noch der Begriff Tourismusraum gemäss kant. Richtplan verwendet. Der Tourismusraum ist nicht ein für allemal festgelegt. Es handelt sich um einen funktionalen Raum, der je nach Thema (Funktion) mehr oder weniger Gemeinden umfasst. Die Regionen haben die betroffenen Gemeinden aufgrund der Ausgangslage zu bestimmen.</li> <li>3. Berücksichtigt. Der Begriff Handlungsbedarf wird aus der Vorlage gestrichen. Gestützt auf die „tourismusraumspezifische“ Auslegeordnungen der Region erfolgen Zielsetzungen und Massnahmen.</li> <li>4. Nicht berücksichtigt. Zielsetzung und Zielvorgabe haben nicht den gleichen Inhalt. Bei der Zielvorgabe handelt es sich z.B. um konkrete quantitative Grössen oder um spezifische Anforderungen, welche die Gemeinden zu erfüllen haben.</li> <li>5. Berücksichtigt. Kriterien und Regelungen müssen im regionalen Richtplan festgelegt werden.</li> <li>6. Berücksichtigt. Im Vordergrund steht die Buchbarkeit, es sind auch privat bewirtschaftete ZW möglich.</li> <li>7. Berücksichtigt. Siehe Werkzeugkasten Massnahme 3.1</li> <li>8. Nicht berücksichtigt. Die Höhe der Mietzinsen sind Sache der Bauherrschaft. Mit der Einführung von Erstwohnanteilen wird der „Bodenmarkt“ getrennt. Der Richtplan kann dazu keine Vorgaben machen.</li> </ol> |
| Objekte       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Entlassung der Gemeinden Degen und Morissen als Gemeinde Typus B bzw. von der Liste mit Handlungsbedarf</li> <li>2. Entlassung der Gemeinde Klosters-Serneus von Liste der Gemeinden mit Handlungsbedarf</li> </ol>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teilweise berücksichtigt. Typus B wird ersatzlos aus dem Richtplan gestrichen. Ob Degen und Morissen Massnahmen in der Ortsplanung ergreifen müssen, ist gemäss neuem Konzept des Richtplans Sache der Regionalplanung.</li> <li>2. Nicht berücksichtigt. Klosters-Serneus wird als Gemeinde aufgeführt, die aus Sicht Kanton Massnahmen auf Ebene Ortsplanung zu ergreifen hat. Die Gemeinde hat bekanntlich Massnahmen beschlossen. Es ist nun vorerst auf regionaler Ebene zu prüfen, ob diese mit den Zielen und Vorgaben des regionalen</li> </ol>  |

| Ziffer | Anträge  | Anpassungen  |
|--------|--|--|
|        | <p>3. Entlassung der Gemeinde Samnaun von der Liste mit Handlungsbedarf</p> <p>4. Gemeinde Arosa sieht wenig Handlungsbedarf (kleine Bauzonenreserve, Wohnzone für Einheimische, Regelungen zu Gunsten Hotel bzw Belastung von Zweitwohnungen u.a.)</p> <p>5. Entlassung der Gemeinde Zernez von der Liste mit Handlungsbedarf</p> <p>6. Vaz/Obervaz wünscht, dass Arosa aus dem Tourismusraum „Lenzerheide-Valbella-Arosa“ entlassen wird</p> <p>7. Samnaun aus dem Tourismusraum „Scuol-Samnaun“ entlassen</p> <p>8. bestehenden Sondernutzungsplanungen, wie etwa die Sondernutzungsplanung Schatzalp in Davos, vom Anwendungsbereich der neuen Regeln über den Zweitwohnungsbau ausnehmen</p> <p>9. Korrektur des Zweitwohnungsanteils der Gemeinde Samnaun</p> <p>10. Die Gemeinde Mesocco sieht nur Handlungsbedarf in der Fraktion Pian S. Giacomo.</p> | <p>Richtplans übereinstimmen.</p> <p>3. Nicht berücksichtigt. Samnaun wird als Gemeinde aufgeführt, die aus Sicht Kanton Massnahmen auf Ebene Ortsplanung zu ergreifen hat. Die Gemeinde hat bekanntlich Massnahmen in Arbeit. Es ist nun vorerst zu prüfen, ob diese mit den Zielen und Vorgaben des regionalen Richtplans übereinstimmen.</p> <p>4. Nicht berücksichtigt. Arosa wird als Gemeinde aufgeführt, die aus Sicht Kanton Massnahmen auf Ebene Ortsplanung zu ergreifen hat. Die Gemeinde hat wohl ein paar Massnahmen getroffen oder in Arbeit. Es ist nun vorerst zu prüfen, ob diese mit den Zielen und Vorgaben des regionalen Richtplans bzw. bei der Genehmigung der Nutzungsplanung mit dem kant. Richtplan übereinstimmen.</p> <p>5. Nicht berücksichtigt. Zernez wird als Gemeinde aufgeführt, die aus Sicht Kanton Massnahmen auf Ebene Ortsplanung zu ergreifen hat, um auf den spürbaren Druck von Erst- und Zweitwohnungen aus dem Oberengadin zu reagieren. Die Gemeinde hat bekanntlich eine Einheimischenzone geschaffen, die sofort „gefüllt“ wurde. Vgl. auch Kapitel 2.1, Punkte 1 und 13</p> <p>6. Berücksichtigt. Aufgrund der besonderen topographischen und räumlichen Konstellation kann Arosa für diese Fragestellungen separiert werden</p> <p>7. Berücksichtigt. Aufgrund der besonderen topographischen und räumlichen Konstellation kann Samnaun für diese Fragestellungen separiert werden</p> <p>8. Berücksichtigt.</p> <p>9. Berücksichtigt. Es werden für Gemeinden keine ZW-Anteile aus der Volkszählung 2000 mehr aufgeführt.</p> <p>10. Nicht berücksichtigt. Aufgrund der Ausgangslage muss geprüft werden, ob die Zielvorgaben gemäss kant. Richtplan erfüllt werden können und wo konkrete Massnahmen notwendig sind. Es fehlen eine nachvollziehbare Auslegeordnung und Begründung für diese Aussage.</p> |

### 3.2 Werkzeugkasten

| Ziffer | Anträge   | Anpassungen   |
|--------|---|---|
|        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Thematisierung negativer Rückkopplungen (z.B. Umnutzungsdruck auf altrechtliche Erstwohnung)</li> <li>2. Darlegen, wo Beschränkungs- und Lenkungsmassnahmen Grenze der Bestandsgarantie tangieren</li> <li>3. Modell Grisalpina in den Werkzeugkasten aufnehmen</li> <li>4. Schaffung der gesetzlichen Voraussetzungen, dass hotelähnliche Beherbergungsbetriebe von Ersatzbeiträgen für nicht zu erstellende Pflichtschutzplätze befreit werden</li> <li>5. Aufgeführte Beispiele „Landal Projekte“ als in Planung bezeichnen</li> <li>6. In den Zonen für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen (1.1 Werkzeugkasten) soll von vornherein ein gewisser Anteil an verkaufbaren reinen Zweitwohnungen ausgeschieden werden, welche bei Bedarf verkauft werden können (ohne Gemeindeversammlungsbeschluss. Mit Mehrwertabschöpfung)</li> <li>7. Der Werkzeugkasten ist nicht sakrosankt für die Gemeinden</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Berücksichtigt. Die verschiedenen Massnahmen können negative Rückkopplungen und je nach den örtlichen Verhältnissen sehr unterschiedliche Auswirkungen haben. Deshalb lassen sich nur generelle Hinweise auf solche Rückkoppelungsmechanismen machen (z.B. Druck auf altrechtliche Wohnungen). Dazu wurde der Werkzeugkasten mit einem Massnahmenblatt und verschiedenen Massnahmen ergänzt, welche auch in die Muster eingeflossen sind.</li> <li>2. Teilweise berücksichtigt. Auf den Massnahmenblättern im Werkzeugkasten sind entsprechende Hinweise - soweit bekannt - gemacht worden. Weitere Massnahmen werden die Gerichte noch zu beurteilen haben.</li> <li>3. Nicht berücksichtigt. Es werden im Werkzeugkasten und Richtplan keine Firmennamen mehr aufgeführt. Das Modell ergibt aufgrund der Grundpfand-Sicherung im letzten Rang keine Sicherung der Mehrwertabschöpfung im Falle einer Umnutzung.</li> <li>4. Teilweise berücksichtigt. Hotels sind weder schutzraumbaupflichtig noch ersatzbeitragspflichtig. Das Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz stipuliert in Art. 45 eine Baupflicht zur Erstellung von Schutzräumen. Die dazugehörige Verordnung regelt die Mindestanforderungen sowie die Ausnahmen (Art. 18, ZSV). Gemäss Art. 5 der Ausführungsbestimmungen zum Gesetz über die Katastrophenhilfe werden Ferienhäuser mit Wohnhäusern gleichgestellt. Aufgrund der „fliessenden Definition“ des Begriffes „hotelähnliche Betriebe“ und der damit verbundenen „unterschiedlicher Stärke“ der Service-Dienstleistungen und der Integration der Zweitwohnungen in den Hotelbetrieb muss bei dieser Fragestellung der Einzelfall betrachtet werden.</li> <li>5. Siehe Ziffer 3. Oben</li> <li>6. Nicht berücksichtigt. Widerspricht der Zielsetzung dieser Zone.</li> <li>7. Kenntnisnahme. Der Werkzeugkasten ist ein Hilfsmittel für die Gemeinden und führt aufgrund seines Mustercharakters zu Kostenersparnissen. Die Muster-gesetzestext müssen/können auf die lokalen Verhältnisse angepasst werden.</li> </ol> |

#### 4 Detailauswertung der Mitwirkungsergebnisse und Vorprüfung Bund

| Wer  | Vorschläge / Einwendungen  | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen   |
|------|--|---|
| BUND |  |   |
| Bund | <p>Vorbemerkung: Die Vorprüfung des Bundes bezieht sich auf die RIP-Fassung vom Jan. 2009.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. „Ausnahmeregelungen“ stören und schränken Wirkung des RIP ein:<br/>Z.B. bei neuen Wohnbauzonen können unbewirtschaftete ZW bei volkswirtschaftlicher Begründung entstehen</li> <li>2. Keine Beschränkung/Lenkung in Bezug auf unbewirtschaftete ZW</li> <li>3. Verknüpfung Thema ZW mit Tourismuskonzepten und Leitbildern</li> <li>4. Begriff „ausgewogenes Verhältnis“ zwischen EW und ZW in die Zielsetzung aufnehmen</li> <li>5. Klarere Anweisungen zur überkommunalen Koordination</li> <li>6. Kriterien definieren: Kanton soll in Zusammenarbeit mit Region Vorgaben machen</li> <li>7. Aus Sicht Bund wird das Thema „Überschwappen von ZW“ von touristischen Zentrumsgemeinden auf umliegende Gemeinden zu wenig ernst genommen.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nicht berücksichtigt. Die Ausnahmeregelungen wurden zwischenzeitlich konkretisiert und stützen sich auf die Zielsetzungen und eine langfristig nachhaltige volkswirtschaftliche Entwicklung ab. So soll es z.B. einer Gemeinde auch möglich sein, für beispielsweise einen Bodenabtausch mit einem Grundeigentümer auch unbewirtschaftete Zweitwohnungen zuzulassen, damit der Grundeigentümer einen Mehrwert erzielen kann und die Gemeinde dadurch den Boden günstiger erhält (aktive Bodenpolitik der Gde.). Dieses Grundeigentum soll dann für die Erfüllung der Ziele (z.B. Hotelbau oder preisgünstiger Wohnraum für Einheimische) dienen. Es würde gegen die Zielsetzung des Richtplans sprechen, solche Mechanismen zu unterbinden. Zudem haben die Regionen neu die Kriterien und Anforderungen für Ausnahmen im regionalen Richtplan verbindlich festzulegen. Sie müssen im Einklang mit den Zielsetzungen des kant. Richtplans sein, tourismusraumspezifische und örtliche Besonderheiten berücksichtigen und im Interesse einer langfristigen nachhaltigen volkswirtschaftlichen Entwicklung liegen</li> <li>2. Nicht berücksichtigt. Rund die Hälfte (6 Mio.) der Logiernächte im Tourismuskanton GR werden in der Parahotellerie generiert. Im VS ist dieser Anteil beispielsweise noch höher. Bewirtschaftete ZW sind wichtige Voraussetzungen für die Generierung von Logiernächten. Es ist nicht die Absicht der Raumordnungspolitik GR, langfristig ausgerichtete bewirtschaftete ZW zu „regulieren“. Die Langfristigkeit wird durch die Zonenbestimmungen sichergestellt bzw. ein allfälliger Mehrwert bei Veräusserung wird abgeschöpft. Das unternehmerische Risiko eines „Scheiterns“ kann die Raumplanung / Richtplanung nicht auffangen.</li> <li>3. Berücksichtigt. In der neuen Fassung werden die Aufgaben der Regionen aufgezählt (wird bei der Genehmigung durch die Regierung geprüft).</li> <li>4. Nicht berücksichtigt. Dieser Begriff ist für die RPG-Revision vorgesehen und ist nicht klar. Der kant. Richtplan strebt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Vor- und Nachteilen der Zweitwohnungen in Bezug auf Wertschöpfung an.</li> <li>5. Berücksichtigt. In der neuen Fassung werden die Aufgaben der Regionen aufgezählt (wird bei der Genehmigung durch die Regierung geprüft).</li> <li>6. Berücksichtigt. In der neuen Fassung werden die Aufgaben der Regionen aufgezählt (wird bei der Genehmigung durch die Regierung geprüft).</li> <li>7. Berücksichtigt. Die Regionen können aufgrund der Analyse der Ausgangslage weitere Gemeinden bezeichnen, welche Massnahmen zu treffen haben. Das Thema wird sehr</li> </ol> |

| Wer | Vorschläge / Einwendungen  | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen  |
|-----|--|--|
|     | <p>8. Innerhalb von funktionalen Räumen sollen alle Gemeinden Regelungen treffen</p> <p>9. Richtplan mit Festlegungen und Vorgaben im Richtplan zum Thema Umnutzungen von Hotels in Erst- und Zweitwohnungen ergänzen.</p> <p>10. Resorts: Thematisierung richtig aber ungenügend: Kriterien beim überörtlichen Standortnachweis? Auswirkungen auf Siedlung und Landschaft/Naturwerte, allenfalls auch Verkehrsaufkommen.</p> <p>11. Resorts sind „raumwirksame Tätigkeiten von erheblicher räumlicher Bedeutung“ und deshalb im Richtplan räumlich festzulegen.</p> <p>12. Standorte direkt im Rahmen Nutzungsplanung festlegen wird aus Bundessicht abgelehnt.</p> <p>13. Kanton soll ein Umsetzungscontrolling konzipieren und durchführen.</p> | <p>ernst genommen. Es kann aber nicht sein, dass „Nachbargemeinden“ mit sehr kleinem Wohnungsbestand und seit Jahren kaum vorhandener Bautätigkeit und abnehmender Bevölkerung übermässig mit Planungsaufgaben „belastet“ werden.</p> <p>8. Nicht berücksichtigt. Wurde überprüft, dahingehend sind keine zweckmässigen verallgemeinernden Aussagen im Richtplan möglich. Erfolgt gestützt auf Auslegeordnung durch die Region und wird im Rahmen der Genehmigung der regionalen Richtplanung geprüft und durch die Regierung entschieden.</p> <p>9. Nicht berücksichtigt. Bestehende Hotels in nicht dafür geschaffenen speziellen Zonen haben grundsätzlich dieselbe Problematik wie „altrechtliche“ Erstwohnungen. Sie können umgenutzt werden. Die Gründe dafür sind oft vielschichtiger und unterschiedlicher Natur. Die Umnutzung entspricht oft nicht den im Richtplan festgelegten Zielsetzungen (Stärkung Kernwirtschaft des Tourismus). Solche „Festlegungen und Vorgaben“ wurden in der Vorbereitung geprüft, aber alle verworfen. Verallgemeinernde und pauschalisierende Vorgaben im Richtplan treffen auf die konkret vorliegende Problemstellung kaum zu. Die Schaffung einer Hotelzone o.ä. für Hotels, die keine Bewirtschafter/Finanzierung finden, macht wenig Sinn. Die geeignete Ebene dafür ist die Gemeinde, welche aufgrund der Kenntnisse der lokalen Verhältnisse Lösungen nach Augenmass treffen kann.</p> <p>10. Teilweise berücksichtigt. Allfällige Kriterien beim überörtlichen Standortnachweis bei einem Standort nicht im oder angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet ergeben sich aus den konkreten Projektzielen. Die räumlichen Auswirkungen werden bei konkreten Projekten standardmässig in Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren auf allen Planungsebenen geprüft. Der Kanton ist Genehmigungsbehörde für regionale Richtpläne und Nutzungsplanungen. Grundsätzliche Zielkonformität mit RIP gegeben.</p> <p>11. Nicht berücksichtigt. In Bezug auf „grosse Resorts“ kann dies zutreffend sein, die „Grösse“ ist aber relativ zu betrachten; es kommt aber auf die „Tragfähigkeit des Raumes“ an (Terroir-Prinzip). Eine konkrete räumliche Festsetzung setzte voraus, dass das Projekt bekannt ist. Dies ist in der Regel nicht der Fall. Deshalb formuliert der Richtplan Anforderungen und Kriterien, welche bei Resorts erfüllt sein müssen. Deren Einhaltung wird bei der Genehmigung des regionalen Richtplans bzw. der Nutzungsplanung geprüft.</p> <p>12. Kenntnisnahme: Solange keine konkreten Bundesinteressen betroffen sind, ist dies aus sachlicher und rechtlicher Sicht gerechtfertigt. Ist ein Standort ausserhalb des Siedlungsgebietes vorgesehen, so ist überörtlich in der regionalen Richtplanung nachzuweisen, dass der vorgesehene Standort für die verfolgte Projektzielsetzung der richtige ist. Damit wird der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen.</p> <p>13. Berücksichtigt. In Anbetracht der schlechten Datenlage und Informationsbasis prüfenswerter Vorschlag. Die Regionen werden im KRIP verpflichtet, ein Monitoring und eine Wirkungskontrolle aufzubauen. Dazu gibt der Kanton ein Datenblatt für die Erhebung und Nachführung vor.</p> |

| Wer                         | Vorschläge / Einwendungen  | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen   |
|-----------------------------|--|---|
|                             | 14. Kanton soll im Rahmen der Richtplan-Berichterstattung über die Wirkung der Massnahmen orientieren.<br>-  | 14. Teilweise Berücksichtigung: Der Kanton wird in der Berichterstattung über die Entwicklung im Bereich ZW orientieren. Ob ein „Wirkungscontrolling“ in Anbetracht der komplexen Zusammenhänge und Steuerungsmechanismen überhaupt möglich ist, wird sich erweisen (Auswirkungen von Währungsunterschieden, Geldanlagemöglichkeiten, Zinsentwicklung, Wertvorstellungen, Steuerbefreiungsmodellen anderer Länder, allg. globale Wirtschaftslage usw. auf die ZW-Entwicklung).  |
| <b>KANTONALE VERWALTUNG</b> |  |   |
| ANU                         | 1. Ergänzung des KRIP wird begrüsst<br>2. Ausschlussgründe für Resorts / Tourismusresidenzen, institutionelle Standortanforderungen: Verweis auf Stellungnahme zu RRIP Surselva, Resorts. Die Ausschlussgründe für No-Goes seien nicht abschliessend aufgezählt; es werden keine konkreten weiteren Ausschlussgründe angeführt. Diese Ausschlussgründe sind in die Leitüberlegungen und in die Verantwortungsbereiche aufzunehmen. Die Ausschlussgründe sind zudem auch auf allfällige Erschliessungsanlagen zu beziehen.<br>3. Ausschlussgründe für Resorts / Tourismusresidenzen, bauliche Anforderungen: Resorts / Tourismusresidenzen sind Grossprojekte, welche voraussichtlich als Anlagen mit erheblichen Luftverunreinigungen zu bezeichnen sind. Solche Anlagen bedürfen einer Bewilligung des ANU gestützt auf Art. 13 KUSG. Aufzeigen von Massnahmen zur Minderung oder Kompensation von Emissionen nötig., z.B. durch innovative Energiekonzepte. Es sind Vorgaben in Bezug auf Energieverbrauch und –gewinnung bereits im Richtplan festzulegen. Antrag: projektspezifische Emissionsmindernde Massnahmen (CO2-neutrales Heizsystem, Wärmerückgewinnung, Gewährleistung des MINERGIE-Standards) in die Leitüberlegungen oder die Verantwortungsbereiche aufnehmen. Dies als Vorgabe für die Realisierung. | 1. Kenntnisnahme<br>2. Teilweise berücksichtigt: Ausschlussgründe werden überprüft, es werden wirklich nur „harte“ No-Goes in den Erläuterungen ausgeführt, die keiner Interessenabwägung zugänglich sind. Inventare oder Zonen, die anpassbar sind und einer Interessenabwägung aus raumplanerischer Sicht zugänglich sind, werden nicht von vornherein als Ausschlussgründe aufgeführt. Eine Erwähnung in den grau hinterlegten Teil des Richtplans (Beschlussteil) ist nicht zweckmässig, weil diese „harten No-Goes“ auf entsprechenden Gesetzesartikeln beruhen. Die einfache Anpassbarkeit des Richtplans (ohne Beschluss) bei allfälligen Gesetzesänderungen wäre bei Berücksichtigung dieses Antrages nicht mehr möglich.<br>3. Teilweise berücksichtigt. Antrag wird dahingehend berücksichtigt, dass bei den projektbezogenen Anforderungen „Erfüllung aktueller Normen und Standards“ ergänzt und erläutert wird. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren (Nutzungsplanung, Baubewilligung) wird deren Einhaltung geprüft. Keine absolute Vorgabe, weil die Ergebnisse dieser Prüfung je nach Standort unterschiedlich sind. |
| AWT                         | 1. Aufgrund der Mitarbeit in der AGR keine weiteren Ergänzungen anzubringen  | 1. Kenntnisnahme  |
| <b>REGIONEN</b>             |  |   |
| Region Mittelbünden RVM     | 1. Mit Zielsetzungen der Vorlage mit gewissen Einschränkungen einverstanden<br>2. Anerkannt, dass gewisser Handlungsbedarf ausgewiesen ist<br>3. Werkzeugkasten ist gute Grundlage<br>4. Mit Vorgehen und Massnahmen nicht einverstanden: Vorlage beinhaltet zu viel   | 1. Kenntnisnahme<br>2. Kenntnisnahme<br>3. Kenntnisnahme<br>4. Berücksichtigt. Diverse Flexibilisierungen wurden gemacht. Kanton macht zur Umset-   |

| Wer | Vorschläge / Einwendungen   | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen  |
|-----|---|--|
|     | <p>Zwang und bietet zu wenig Spielraum resp. sie differenziert zu wenig; vorgesehene Massnahmen zur Zielerreichung führen zu Überregulierung → verursachen enormen Aufwand an Verwaltungs- und Kontrolltätigkeit</p> <p>5. Befürchtet, dass Kanton und Gemeinden gegenüber anderen Kantonen und Tourismusgemeinden an Konkurrenzfähigkeit verlieren.</p> <p>6. Private Eigentumsfreiheit wird eingeschränkt → wenn mit Erstwohnungsanteil erstelltes Eigentum (Nutzungspflicht) verkauft werden muss, ist Eigentümer benachteiligt.</p> <p>7. Grosse Teile Mittelbündens: peripher gelegen → Tourismuszentren haben als Arbeits- oder Erwerbssorte wichtige Bedeutung; wirtschaftliche Entwicklung wird gehemmt → Zweitwohnungsbau / Zweitwohnungsbesitzer: wesentlicher Teil des Einkommens und des Wohlstandes touristischer Gemeinden</p> <p>8. Einteilung der Gemeinden in Kategorien (Pflichtaufgaben, zu prüfende Aufgaben) → Ungleichbehandlung</p> <p>9. Vorlage muss stärker differenzieren nach wirtschaftlicher Lage der Region und Stand der touristischen Entwicklung (für Gemeinden vom Typ B muss Anteil der zulässigen neuen Zweitwohnungen 50 % betragen)</p> <p>10. Zahlenmaterial, welches Berechnung zu Grunde liegt, muss auf seine Richtigkeit verifiziert werden → es geht darum, festzustellen, welches bewirtschaftete und nicht bewirtschaftete Betten sind</p> <p>11. Überörtliche Abstimmung der Regulierung für einen funktionalen Raum ist richtig → Festlegung eines Drittels nicht bewirtschafteter Betten in allen Gemeinden in der Umgebung eines touristischen Zentrums entspricht nicht der realen Nachfrage → je nach Potential und Standortqualität sollten unterschiedliche Anteile festgelegt werden können und nur im funktionalen Raum der Drittel eingehalten werden müssen</p> <p>12. Koordination der einzuführenden Regulierungen unter den Kantonen muss zwin-</p> | <p>zung der Zielsetzungen (vgl. Ziffer 1) konkretere Zielvorgaben. Diese beinhaltet eine Beschränkung auf 30 – 50 % der bisherigen Produktion an unbewirtschafteten ZW. Bei der Festlegung der konkreten Zahl durch die Region, werden tourismusauspezifische und örtliche Besonderheiten berücksichtigt, wenn sie nachvollziehbar und begründet sind. (vgl. Kapitel 2.1 Ziffer 2, 5, 7 und 11 sowie Bund, Ziffer 1)</p> <p>5. Kenntnisnahme. Bund verlangt von allen Kantonen mit Handlungsbedarf Lenkungs-massnahmen. Aber Bund und betroffene Kantone müssen die Massnahmen zeitlich und inhaltlich untereinander koordinieren. VS hat bereits ein RIP.</p> <p>6. Die altrechtlichen Wohnungen sind soweit keine grösseren Umbauten vorgesehen sind, von der Nutzungspflicht nicht betroffen. Für neue Erstwohnungen ist die Nutzungspflicht voraussehbar und wird vom Eigentümer akzeptiert. Für Härtefälle sind bei Todesfall oder Wegzug im Werkzeugkasten Ausnahmen vorgesehen (siehe Massnahmen 2.1 bis 2.4 Ausnahmen).</p> <p>7. Kenntnisnahme. ZW haben auch unerwünschte volkswirtschaftliche Auswirkungen. Diese gilt es auch zu berücksichtigen und eine Ausgewogenheit der Auswirkungen zugunsten einer langfristig nachhaltigen volkswirtschaftlichen Entwicklung anzustreben.</p> <p>8. Berücksichtigt. Neu werden nur noch die Gemeinden, welche aus kant. Sicht Regelungen treffen müssen, aufgeführt. Die Regionen können aufgrund der Analyse in der Ausgangslage weitere Gemeinden bezeichnen, welche Massnahmen zu treffen haben. Die Regionen können gestützt auf die Auslegeordnung im Tourismusraum Gemeinden, die der Kanton als handlungspflichtig bezeichnet hat, von der Handlungspflicht befreien. Die Regierung entscheidet im Genehmigungsverfahren zum reg. Richtplan.</p> <p>9. Berücksichtigt. Es wird nicht mehr nach Typen unterschieden. Siehe Ziffer 4 oben. Die Verteilung der konkreten Zielvorgabe im Tourismusraum erfolgt durch die Region und unterschiedlich auf die Gemeinden verteilt werden.</p> <p>10. Berücksichtigt. Aufgrund der ungenügenden Datenbasis sollen die Daten im Rahmen der Ausgangslage mit einer Erhebung erfasst werden. Insbesondere ist festzustellen, wie viele ZW bewirtschaftet (professionell oder privat) und wie viele ZW nicht bewirtschaftet sind.</p> <p>11. Siehe Ziffer 9, oben</p> <p>12. Siehe Ziffer 5. oben</p> |

| Wer                  | Vorschläge / Einwendungen  | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen  |
|----------------------|--|--|
|                      | <p>gend stattfinden</p> <p>13. Keine Vorschläge, wie man mit Druck (Preisanstieg) auf altrechtliche Erstwohnungen umgehen will (im Erbteilungsfall können schwierige Situationen entstehen) → nach oben getriebene Preisspirale würde in diesem Bereich eine Markt beeinflussende Massnahme darstellen</p> <p>14. Wenn durch Veränderung der wirtschaftlichen Situation bewirtschaftete Betten nicht mehr als solche vermietet werden können → Probleme bei der Durchsetzung der auferlegten Nutzungspflichten resp. für eine sinnvolle Umnutzung bei fehlender Nachfrage nach Erstwohnungen werden gesehen</p> <p>15. In der Handhabung der Regelungen erwarten die Gemeinden vom Kanton eine wirtschaftliche und unbürokratische Anwendung</p>   | <p>13. Berücksichtigt. Der Richtplantext (Grundsätze und Erläuterungen) wird in Bezug auf Druck, welcher auf die altrechtlichen Wohnungen entsteht, ergänzt. Der Werkzeugkasten wird mit einem Massnahmenblatt zum Umgang mit dem Druck auf altrechtliche Wohnungen mit Vor- und Nachteilen ergänzt. Lösungen zur Verminderung dieses Drucks sind wegen Eingriffen in Eigentums- und Bestandesgarantie sorgfältig abzuwägen.</p> <p>14. Kenntnisnahme. Solche Probleme können entstehen, verursacht durch diverse Faktoren (vgl. Bund, Ziffer 14). Falls dies eintreffen würde, muss die Situation analysiert werden und Massnahmen müssen gestützt auf eine gemeinsam getragenen Analyse getroffen werden.</p> <p>15. Kenntnisnahme. Mit dem Werkzeugkasten unterstützt der Kanton die Arbeit der Gemeinden.</p>  |
| Kreis Oberengadin OE | <p>1. Einleitend und ganz allgemein ist festzuhalten, dass wir uns gegen eine Verteufelung der Zweitwohnungen und ihrer Eigentümer wehren. Für die Wertschöpfung in unserer stark touristisch ausgeprägten Region sind diese von grosser Bedeutung. Als Beispiel seien die Bergbahnen erwähnt, die rund 30% ihres Umsatzes aus Zweitwohnungen generieren. Im Weiteren zeichnen sich die Zweitwohnungsbesitzer durch eine hohe Identifikation mit unserer Region aus; als „Fans“ unserer Region sind sie wichtige Botschafter und haben eine nicht zu unterschätzende Werbewirkung. Schlussendlich müssen auch alle Gemeinden und Gemeindevertreter diesen Personen, welche einen nicht unwesentlichen Beitrag zum jährlichen Steueraufkommen leisten, weiterhin in die Augen schauen können.</p> <p>2. Wie bekannt, hat das Oberengadin seinen regionalen Richtplan als Beitrag zur Thematik des Zweitwohnungsbaus letztes Jahr zu Händen der Genehmigung durch die Regierung verabschiedet. Die vom Kanton beabsichtigte Kürzung der bisherigen Zweitwohnungsproduktion auf rund ein Drittel haben wir mit unserem jährlich zur Verfügung stehenden Kontingent von maximal 12'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) bereits erfüllt. Nach der Genehmigung des Oberengadiner Richtplan durch die Regierung, müssen die einzelnen Gemeinden nur noch diese Bestimmungen in ihre kommunalen Baugesetze überführen. Unsererseits darf somit festgehalten werden, dass wir unsere Hausaufgaben damit gemacht haben.</p> <p>3. Nachdem uns der regionale Richtplan Zweitwohnungsbau seit der Annahme der Initiative in der Volksabstimmung vom 5. Juni 2005 beschäftigt hat, ist es nun an der Zeit, einerseits eine Beruhigung in diesem Themenbereich herbeizuführen und die in weiten Kreisen der Bevölkerung (Einheimische wie Touristen) vorherrschenden Ängste und Unsicherheiten abzubauen und andererseits erste Erfahrungen mit</p> | <p>1. Kenntnisnahme. ZW haben Vor- und Nachteile. Die Wichtigsten davon sind im KRIP aufgeführt. Ziel der Vorlage ist es u. a., dass in Zukunft eine differenzierte Diskussion geführt wird. Im Hinblick auf eine langfristige nachhaltige volkswirtschaftliche Entwicklung sollen über ganz Graubünden betrachtet in Zukunft die ZW verstärkt der Bewirtschaftung zugeführt werden. Andererseits ist auch bekannt, dass die Diskussion um die Beschränkung von Zweitwohnungen im Oberengadiner auch durch einen Teil der Zweitwohnungsbesitzer mitgetragen wird.</p> <p>2. Kenntnisnahme. Die Region Oberengadin hat mit dem RRIP ZW einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Lösung der sich stellenden Fragen geleistet. Der kant. Richtplanentwurf wird entsprechend dahingehend ergänzt, dass allfällige bisherige Massnahmen zur Reduktion des Zweitwohnungsbaus berücksichtigt werden. Ob im Oberengadin die Zielvorgabe von 30 – 50 % mit dem vorliegenden Regionalen Richtplan erreicht wird, hat die Region noch nicht nachvollziehbar dargelegt (das Kontingent von 12'000 m<sup>2</sup> stammt von einer Initiative). Abgesehen davon hat die Regierung im Beschluss zum RRIP festgehalten, dass die „Hausaufgaben“ noch andere Elemente als nur die Reduktion des Zweitwohnungsbaus umfassen und dass diese weiteren Elemente im vorliegenden Regionalen Richtplan noch nicht vollständig gelöst seien.</p> <p>3. Kenntnisnahme. Diesbezüglich wäre nötigenfalls gemeinsam zu prüfen, welche Fragen gemeinsam noch der Klärung zugeführt werden müssten, damit diese „Beruhigung“ bei gewissen Aspekten auch wirklich eintritt.</p> |

| Wer                            | Vorschläge / Einwendungen   | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen  |
|--------------------------------|---|--|
|                                | <p>unserem Richtplan zu sammeln. Es wäre der Sache nicht dienlich, wenn der Oberengadiner Richtplan, kaum von der Regierung genehmigt, schon wieder angepasst werden müsste.</p> <p>4. Begriffsdefinitionen im kantonalen Richtplan: Die Ihrerseits gewählte Unterscheidung zwischen Erst- und Zweitwohnungen (vgl. Folie 11 der Präsentation vom 13. Januar 2009) ist unseres Erachtens zu rudimentär, weil sie nicht berücksichtigt, dass jener Teil der bis heute gebauten Wohnungen, die vor Erlass von kommunalen Massnahmen zur Förderung des Erstwohnungsbaus und zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus erstellt wurden, vom Begriff her nicht alle sogenannte Erstwohnungen sind, weil sie Ortsansässigen und Auswärtigen gehören, der Begriff Erstwohnung aber nur für die Nutzung durch Ortsansässige – und dies als Abgrenzung zur Zweitwohnung und deren Nutzer – verwendet werden sollte.</p> <p>5. Die Ihrerseits gewählte Kategorie der bewirtschafteten Zweitwohnungen haben wir im Oberengadin nach intensiver Diskussion als Kategorie in unserer Begriffsammlung fallen gelassen (vgl. Art. 2 Oberengadiner Richtplan Zweitwohnungsbau). Wir sehen aufgrund unserer doch mittlerweile 30-jährigen Erfahrung in diesem Bereich in der Kategorie der bewirtschafteten Zweitwohnungen ein Einfallstor für Missbrauch. Zudem ist der personelle und administrative Aufwand für den Nachweis und insbesondere die Kontrolle der Einhaltung dieser von der Kontingentierung ausgenommenen bewirtschafteten Zweitwohnungen unverhältnismässig hoch; selbst im Falle der Umsetzung birgt diese Kategorie nach wie vor ein hohes Missbrauchspotential. Da wir auf diese von der Kontingentierung befreite Kategorie verzichtet haben, stellt unser Richtplan in diesem Punkt eine Verschärfung gegenüber dem kantonalen Richtplan dar, gegen die der Kanton wohl kaum etwas einzuwenden hat.</p> <p>6. Die in Folie 12 erwähnten strategischen Massnahmen unter Ziff. 3 (Förderung Erstwohnungen durch Wohnanteilsregelung und Zone für Ortsansässige) können wohl die Erstwohnungen fördern, erfüllen aber damit noch nicht die auf Folie 4 formulierte Zielsetzung 3 des kantonalen Richtplanes, nämlich die Vergrösserung des Angebotes an preisgünstigen Erstwohnungen.</p> | <p>4. Kenntnisnahme. Die im Richtplan und im Werkzeugkasten verwendete Begriffsdefinition bezieht sich auf die Nutzungsaspekte (nicht auf die Eigentumsaspekte) und wurde seither weiterentwickelt. Es ist richtig, dass es „altrechtliche“ Erstwohnungen und „altrechtliche“ Zweitwohnungen gibt. Diesem Umstand ist bei der Erarbeitung von konkreten Massnahmen denn auch Rechnung zu tragen (siehe dazu auch Ziffer 13. RVM).</p> <p>5. Kenntnisnahme. Die Verwendung der Kategorie der „bewirtschafteten Zweitwohnungen“ hat damit zu tun, dass der KRIP in seinen Zielsetzungen anders ausgerichtet ist (quantitative und qualitative Ziele in Bezug auf ZW und touristische Beherbergung) als der RRIP Oberengadin, der sich zu einem grossen Teil auf die Verteilung des regionalen Kontingents beschränkt (was notabene durch die ZW-Initiative so vorgegeben wurde). Diese Unterscheidung in bewirtschaftete und unbewirtschaftete ZW ist für eine differenzierte Auslegeordnung, Diskussion und Massnahmen-Festlegung jedoch nötig. In Bezug auf die Vollzugsfreundlichkeit verweisen wir auf die geprüften Modelle bzw. darauf, dass mit dem vorgeschlagenen Modell eine einmalige Überprüfung im Rahmen der Baubewilligung erfolgt, inkl. Auflage, die ins Grundbuch eingetragen wird. Die „Buchbarkeit“ der ZW ist später einfach zu überprüfen. Das Modell der „Bettentemperatur“ (Anzahl jährliche Übernachtungen) bedarf der jährlichen Kontrolle und ist deshalb aufwendiger. In Bezug auf das Missbrauchspotential geht auch der Kanton nicht von „falschen Erwartungen“ aus. Gerade in Orten / Regionen, wo die Preise hoch sind, sind auch die Anreize für den Missbrauch hoch. Ob der RRIP OE tatsächlich eine „Verschärfung“ darstellt, wurde noch nicht nachvollziehbar durch die Region begründet (es ist nicht bekannt, wie hoch der Anteil der erstellten bewirtschafteten ZW im OE ist).</p> <p>6. Kenntnisnahme. Allfällige Lenkungsabgaben sollen jedoch zur Förderung der Erstwohnungen verwendet werden können. Die Gemeinden können damit z.B. eine aktive Boden- und Baulandpolitik anstreben. Z.B. durch Abgabe von Bauparzellen an Einheimische im Baurecht). Damit kann auch ein Einfluss auf die Preise ausgeübt werden.</p> |
| <p>Pro Engiadina Bassa PEB</p> | <p>1. Bevölkerung und Gemeinden vertreten die Ansicht, nicht die gleichen Probleme zu erhalten wie Oberengadin; wenn nichts getan wird, wird Unterengadin in gleiche Probleme hineinmanövriert. Druck vom Oberengadin nach dem Unterengadin wird immer konkreter.</p>   | <p>1. Kenntnisnahme</p>  |

| Wer                | Vorschläge / Einwendungen  | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen  |
|--------------------|--|--|
|                    | <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Erachtet Verlängerung der Frist für die Gemeinden bis 2012 für sinnvoll</li> <li>3. Erachtet Aufteilung in den gewählten Kategorien der Zweitwohnungen für sinnvoll</li> <li>4. Berücksichtigung der vorhandenen Kontingentlösungen der Gemeinden ist nötig</li> <li>5. Resorts / Tourismusresidenzen sollten gut abgestimmt sein, damit sie nicht zu touristisch separaten Wohnsiedlungen verkommen</li> <li>6. Anstatt „Resorts“ → „hotelmässig betriebene Häuser“</li> </ol>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Kenntnisnahme</li> <li>3. Kenntnisnahme</li> <li>4. Kenntnisnahme</li> <li>5. Kenntnisnahme. Mit den im KRIP formulierten Anforderungen sollte dies gewährleistet sein.</li> <li>6. Kenntnisnahme. Resort als Begriff ist gebräuchlich. Darunter sind ganz verschiedene Betriebsmodelle möglich (siehe Erläuterungen zum KRIP).</li> </ol>   |
| Pro Prättigau ProP | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Regionale Auslegeordnung und nach Bedarf Ausrichtung wird als zweckmässig erachtet</li> <li>2. Regionalverband hat Mehrjahresprogramm zur Bearbeitung des Regionalen Richtplans verabschiedet, Region wird sich Richtplan Siedlung und Ausstattung ab Herbst 2009 annehmen und dabei auch Überlegungen zur Zweitwohnungsfrage einbeziehen → Zustimmung zum im RIP vorgeschlagenen abgestuften Vorgehen (1. Region, 2. Gemeinden)</li> <li>3. Austausch mit Region Landschaft Davos und Einbezug der DMO werden als zweckmässig erachtet</li> <li>4. Werkzeugkasten wird als umfangreich und vielschichtig angesehen → Instrumente bieten erfahrungsgemäss auch Gefahren (Verteuerung und Verknappung der erschwinglichen Erstwohnungen) → in Unterlagen werden mögliche negative Rückkoppelungen nicht hinreichend thematisiert</li> <li>5. Monitoring der Entwicklung des Wohnungsmarktes im Allgemeinen und der Zweitwohnungen im Speziellen ist von Interesse</li> <li>6. Je einschränkender der Zweitwohnungsbau reglementiert wird, desto stärker fallen die negativen Auswirkungen hinsichtlich Verfügbarkeit und Preise für Erstwohnungen aus</li> <li>7. Verschärfung wie vom Bund im Rahmen der Vorprüfung angesprochen hätte für Ortsansässige mehr Nachteile als Vorteile → es ist davon abzusehen</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kenntnisnahme</li> <li>2. Kenntnisnahme</li> <li>3. Kenntnisnahme</li> <li>4. Berücksichtigt. Zweitwohnungen sind ein komplexes Thema. Die im Werkzeugkasten für die einzelnen Massnahmen dargestellten Wirkungen können selbstverständlich Nebenwirkungen haben. Diese wiederum hängen ganz stark vom Eingriffsgrad ab, der je nach Stärke unterschiedliche Rückkoppelungen verursacht. Druck auf altrechtliche EW durch Massnahmen zur Lenkung der ZW wird ergänzt. Berücksichtigt.</li> <li>5. Berücksichtigt. Im angepassten KRIP wird ein Monitoring und eine Erfolgskontrolle vorgesehen.</li> <li>6. Berücksichtigt. Dieser Entwicklung kann in Tourismusräumen mit hoher Nachfrage nach Zweitwohnungen z.B. mit Zonen für Ortsansässig begegnet werden. Dadurch entsteht ein getrennter Bodenmarkt (siehe dazu auch Ziffer 4 oben, Ziffer 13. RVM sowie Ziffer 6 OE).</li> <li>7. Berücksichtigt. Siehe Bemerkungen zu den Einwänden des Bundesamtes für Raumentwicklung.</li> </ol> |
| Regiun Surselva RS | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Absicht des Kantons, Zweitwohnungsthematik in vernünftige Bahnen lenken zu wollen, wird begrüsst</li> <li>2. Zweitwohnungen nicht an sich etwas Schlechtes; uferloser Zweitwohnungsbau gefährdet langfristig Attraktivität des Kantons; in Gemeinden mit wenig bis keiner</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kenntnisnahme</li> <li>2. Kenntnisnahme</li> </ol>   |

| Wer | Vorschläge / Einwendungen  | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen   |
|-----|--|---|
|     | <p>Hotellerie bilden Ferienwohnungen das touristische Rückgrat</p> <p>3. gefragt: pragmatische Lösungen, die eine gute Balance zwischen Regulierung und Entwicklungsmöglichkeit ermöglichen</p> <p>4. Surselva befürwortet Regelung im Zweitwohnungsbereich, doch darf Eingriff nicht touristische und wirtschaftliche Entwicklung in Frage stellen</p> <p>5. Zielsetzungen werden unterstützt</p> <p>6. Lenkungsmaßnahmen werden begrüsst → jedoch keine starre Lösung sondern differenzierte Betrachtungsweise</p> <p>7. Bei Vorschlägen zur Vergrößerung des Angebots an preisgünstigen Erstwohnungen wird keine Verbesserung der gegenwärtigen Situation gesehen</p> <p>8. Angebot an preisgünstigen Erstwohnungen kann nur über spezifische Zonen für Einheimische erhöht werden</p> <p>9. Es sollte möglich sein, Zonen für Einheimische ohne grösseren bürokratischen Aufwand zu erlassen → Möglichkeit zur Erhebung einer Lenkungsabgabe für unbewirtschaftete Zweitwohnungen wird begrüsst</p> <p>10. Gesamtregionale Betrachtung mit Einbindung aller Gemeinden und insbesondere mit Aussagen über die Konsequenzen bei sich abzeichnenden Veränderungen betreffend „Handlungsbedarf“ fehlt. Die Gesamte Region muss sich mit Frage auseinandersetzen → nicht genannte Gemeinden zu Passivität verleitet</p> <p>11. Es müsste zum Ausdruck gebracht werden, was kein oder zu prüfender Handlungsbedarf bedeutet → plädieren für subregional abgestimmte Lösungen</p> <p>12. Zielvorgabe zur Reduktion von neuen unbewirtschafteten Zweitwohnungen auf einen Drittel resp. drei Wohnungen ist zu starr (es werden dadurch Gemeinden bevorzugt, die in den letzten Jahren einen Zweitwohnungsboom hatten und Grossprojekte realisiert haben)</p> <p>13. Ist Drittel für das Bauvolumen im „funktionalen Raum“ Ausgangslage oder kann er in jeder Gemeinde unabhängig „ermittelt“ werden? Welche Rolle muss resp. kann Region in diesem Zusammenhang spielen</p> <p>14. Verbleibende „Kontingente“ könnten entsprechend der angestrebten, verdichteten Bauprojekte einer einzelnen Bauherrschaft zustehen soweit eine Vielzahl von Wohnungen in einem Gebäude erstellt werden → Zweifel, ob praxistaugliche Massnahme</p> <p>15. Aufgabe einer überörtlichen Abstimmung durch die Region (gemäss Werkzeugkasten muss Region die überörtlich abgestimmten Lösungen koordinieren und überprü-</p> | <p>3. Kenntnisnahme</p> <p>4. Kenntnisnahme</p> <p>5. Kenntnisnahme</p> <p>6. Berücksichtigt. Richtplan zielt auf differenzierte Lösungen.</p> <p>7. Kenntnisnahme. Preisgünstige Wohnungen können durch eine aktive Boden- und Baupolitik der Gemeinde geschaffen werden. Durch die Schaffung von Zonen für Ortsansässige, werden zwei Bodenmärkte geschaffen und der Erwerb von Bodeneigentum für Einheimische eher ermöglicht (siehe dazu auch Ziffer 13. RVM, Ziffer 6 OE und Ziffer 4 ProP).</p> <p>8. Siehe Ziffer 7. oben</p> <p>9. Kenntnisnahme. Vor einer neuen Einzonung sind die Boden- und Eigentumsverhältnisse der nicht überbauten Parzellen zu prüfen und wenn möglich zu mobilisieren. Bei Neueinzonung muss Bedarf ausgewiesen und Verfügbarkeit sichergestellt sein.</p> <p>10. Berücksichtigt. KRIP in diesem Punkt angepasst. Die Regionen können aufgrund der Analyse in der Ausgangslage weitere Gemeinden bezeichnen, welche Massnahmen zu treffen haben. Zudem legen die Regionen die Anforderungen fest, wann eine Gemeinde Regelungen zu treffen hat.</p> <p>11. Berücksichtigt. Den Regionen wird empfohlen, die Regelungen zu ZW und EW im Rahmen des Siedlungskonzepts zu treffen (siehe KRIP Aufgaben der Regionen, Schritt 1).</p> <p>12. Berücksichtigt. Siehe Kapitel 2.1, Ziffern 2 und 5 sowie Ziffer 4 RVM. Die Region kann diesen Sachverhalt bei der Verteilung des konkreten Wertes auf die Gemeinden berücksichtigen.</p> <p>13. Berücksichtigt. Innerhalb des Tourismusraums können die Regionen die Anteile für unbewirtschaftete Zweitwohnungen unterschiedlich auf die Gemeinden verteilen.</p> <p>14. Kenntnisnahme</p> <p>15. Kenntnisnahme. Entspricht gesetzlichem Auftrag der Regionen gemäss Art. 17 Abs. 2 KRG. Die Region hat im Rahmen der regionalen Richtplanung die Möglichkeit, die Kon-</p> |

| Wer | Vorschläge / Einwendungen  | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen   |
|-----|--|---|
|     | <p>fen) ist kaum zu erfüllen (Region keine Entscheid- bzw. Eingriffsmöglichkeiten bei Nutzungsplanungen).</p> <p>16. Verantwortungsbereiche: Gemeinden können mit sachlichen Begründungen vom Richtplan abweichende Zielvorgaben im Bereich der unbewirtschafteten Zweitwohnungen formulieren → Gilt diese Vorgabe für den kantonalen und / oder regionalen Richtplan? (Ausnahmeregelung braucht klare Vorgaben betreffend Stellung des regionalen Richtplans und betreffend überkommunaler Abstimmung)</p> <p>17. Regionalverbände sind gehalten, bis 2011 mit Gemeinden und Destinationen in funktionalen Räumen zusammen zu arbeiten; keine Weisungsbefugnis gegenüber den Destinationen → Zusammenarbeit nur auf freiwilliger Basis</p> <p>18. Kreis der möglichen professionellen Organisationen, die für die professionelle Vermietung in Frage kommen, sollte nicht zu eng gefasst werden (sonst Monopolstellungen geschaffen) → Was ist unter professionellen Organisationen zu verstehen und welche Anforderungen müssen sie erfüllen, um diese Aufgabe wahrzunehmen?</p> <p>19. Darf Staat in Handels- und Gewerbefreiheit eingreifen? Eigeninitiative in Form der privaten Vermietung wird gegenüber der professionellen diskriminiert.</p> <p>20. Bewirtschaftete Betten sind eine wunderbare Sache. Es ist aber gefährlich, sich auf ein System zu verlassen, welches mit vielen Unsicherheiten behaftet ist</p> <p>21. Es muss sicher gestellt werden, dass Zweitwohnungen, die zur Finanzierung eines Hotels erstellt werden, nicht unter das Kontingent der Zweitwohnungen fallen</p> <p>22. Nicht ersichtlich, wo Beschränkungs- und Lenkungsmassnahmen die Grenze der Bestandesgarantie tangieren.</p> <p>23. Es wird in der Praxis schwierig werden, die parallel vorgesehene Erarbeitung (regionaler Richtplan/kommunale Nutzungsplananpassung) in der nötigen Tiefe und Qualität im zur Verfügung gestellten Zeitraum sicher zu stellen</p> | <p>tingente für unbewirtschaftete Zweitwohnungen in einem Tourismusraum verbindlich festzulegen und auf die Gemeinden zu verteilen. Damit wird der Rahmen für die Umsetzung in der Nutzungsplanung den Gemeinden vorgegeben.</p> <p>16. Berücksichtigt. Die Regionen müssen im reg. Richtplan die Kriterien und Anforderungen für Abweichungen (Ausnahmen) verbindlich festlegen. KRIP macht Flexibilisierungen möglich, die im Interesse einer langfristig nachhaltigen volkswirtschaftlichen Entwicklung liegen müssen und in tourismusraumspezifische und örtliche Besonderheiten begründet sein müssen. Die Regierung entscheidet im Genehmigungsverfahren zu regionalen Richtplan (und später bei der Ortsplanung).</p> <p>17. Berücksichtigt. Eine Weisungsbefugnis besteht nicht. Aber es muss im Interesse der Destination liegen, in Bezug auf die Zielsetzungen mit der Region zusammenzuarbeiten und auch die vorhandenen Grundlagen zur Verfügung zu stellen. Destination im KRIP unter Verantwortungsbereiche nicht mehr aufgeführt.</p> <p>18. Kenntnisnahme. Im Werkzeugkasten unter Definitionen „touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen“ ist aufgeführt, was darunter zu verstehen ist. Es kann sich um eine örtliche oder national/international tätige Tourismusorganisation handeln. Die Wohnung muss buchbar sein und die Belegung hat während den in der Hotellerie üblichen Zeiten zu erfolgen.</p> <p>19. Berücksichtigt. Wurde überprüft. Der Eingriff basiert auf einer gesetzlichen Grundlage im öffentlichen Interesse. Wird eine neue Zweitwohnung mit einer Nutzungspflicht belegt, akzeptiert der Gesuchsteller diese Einschränkung mit Eintrag im Grundbuch. Die private Vermietung wird akzeptiert, wenn die Zweitwohnung buchbar und regelmässig belegt ist. Es wird nicht vorgegeben, wer ein allfälliger professioneller sein könnte.</p> <p>20. Kenntnisnahme. Die im Richtplan und in den Gemeinden gesetzlich genannten Anforderungen müssen eingehalten sein.</p> <p>21. Berücksichtigt; Dies ist bis zu einem gewissen Mass so vorgesehen, siehe Erläuterungen RIP sowie Werkzeugkasten Massnahmen 2.1 bis 2.4</p> <p>22. Berücksichtigt. Thematik wurde bei der Ausarbeitung von Richtplan und Werkzeugkasten laufend miteinbezogen. Bei den im Werkzeugkasten aufgeführten Massnahmen sind dazu Hinweise zu finden. Rechtlich handelt es sich um eine Grenze, welche je nach den Verhältnissen und dem Eingriffsgrad unterschiedlich sein kann, deshalb keine pauschalen Aussagen möglich.</p> <p>23. Ein Teil der Gemeinden hat die Planungsarbeiten bereits eingeleitet. Die parallele, aber phasenverschobene Erarbeitung von regionaler Richtplanung und Ortsplanung ist nichts Neues und erfolgt auch bei anderen Themenstellungen. Im Werkzeugkasten werden die Instrumente ausformuliert zur Verfügung gestellt. Somit sollte es möglich sein, die Fristen einzuhalten.</p> |

| Wer        | Vorschläge / Einwendungen  | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen   |
|------------|--|---|
| GEMEINDEN  |  |   |
| Arosa      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Begrüss, dass Regierung in dieser Sache aktiv ist.</li> <li>2. Einschränkung der Gemeindeautonomie wird bedauert.</li> <li>3. „Hotelsterben“ steht in keinem Zusammenhang mit Zweitwohnungsbau.</li> <li>4. Jeweils aktuelle Wirtschaftslage wird Zweitwohnungsbau von selbst regulieren</li> <li>5. Zweitwohnungsbau-Boom derzeit nicht existent in Arosa</li> <li>6. Wenig Handlungsbedarf in Arosa, weil wenig unüberbaute Baulandreserven, Baugesetz und Werkreglemente angepasst (Änderung des Besitzstandsartikels: Hofstattrecht erlischt bei Zweckänderung; bei Anschlussgebühren von Um-, An- und Ersatzbauten Bonus nur falls keine Zweckänderung; Ausnahmen bei Umbauten in Hotels nur mit Grundbucheintrag; bei Neueinzonungen Möglichkeit von Hotelzonen; Wohnzone für Einheimische realisiert; reduzierte Anschlussgebühren; Minergie-Standard eingeführt → einjährige Planungszone erlassen; Verhältnis Grundgebühr / Mengengebühr 50/50 → leere Wohnungen oder Hotels mit kurzen Öffnungszeiten stärker belastet; Finanzierung Restkosten ARA-Sanierung über Abgabe auf Gebäudeversicherungswert; Strom: hohe Grundgebühr; Erhöhung der Pauschalen für Zweitwohnungen bei Gästetaxe; Erhöhung der Deponiegebühr; in Wohnzone für Einheimische wurden Anschlussgebühren halbiert).</li> <li>7. Hotellerie wehrt sich gegen Umzonung von Parzellen mit Hotels von Wohnzone in Hotelzone, obwohl dies für Gemeinde sehr gute Lösung wäre.</li> <li>8. Bewirtschaftung von Zweitwohnungen wird begrüsst, Vermietungszwang von 2/3 der Zweitwohnungen wird als zu optimistisch erachtet → Logiernächtezahlen werden auf Kosten der Qualität / Wertschöpfung steigen.</li> <li>9. Arosa prüft wie Hotels gestärkt werden können; Anhaltspunkte: Anreize über das Baugesetz (Höherbaurechte, Erhöhung der Ausnutzungsziffer), Ermässigung bei Stromtarifen oder Anschlussgebühren.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kenntnisnahme</li> <li>2. Kenntnisnahme. Richtplan postuliert differenzierte Möglichkeiten zur Lösung der Zweitwohnungsprobleme. Damit steht den Gemeinden ein grosser Spielraum offen.</li> <li>3. Kenntnisnahme. Viele Touristiker vertreten die Meinung, dass der Zweitwohnungsbau die Hotellerie konkurrenziert.</li> <li>4. Nicht berücksichtigt. Die – unabhängig von der Wirtschaftslage – konstant hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen in den attraktiven Tourismuszentren zeigt, dass dies nicht der Fall ist.</li> <li>5. Kenntnisnahme</li> <li>6. Kenntnisnahme. Aufgrund des hohen Anteils von ZW und der hohen Bodenpreise sowie der Funktion als tourismuszentrum besteht in Arosa aus Sicht des Kantons eine Pflicht zur Ergreifung von Massnahmen. Ob diese den KRIP festgelegten Zielen entsprechen, wird die Gemeinde nachvollziehbare begründen müssen. Gestützt darauf kann erst einer allfälliger zusätzlicher Handlungsbedarf ermittelt werden.</li> <li>7. Kenntnisnahme</li> <li>8. Kenntnisnahme. Kontingentiert werden die unbewirtschafteten ZW. Daraus darf nicht abgeleitet werden, dass der übrige Anteil bewirtschaftete ZW erstellt werden müssen (Missverständnis) oder ein Vermietungszwang für bestehende ZW besteht. Bei neuen ZW kann dies mittels Baubewilligung sichergestellt werden, sofern die entsprechenden baugesetzlichen Bestimmungen durch die Gemeinde geschaffen wird.</li> <li>9. Kenntnisnahme</li> </ol> |
| Landschaft | 1. Absichten der Regierung, im Bereich „Zweitwohnungen und touristische Beherber-  | 1. Kenntnisnahme  |

| Wer         | Vorschläge / Einwendungen   | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen   |
|-------------|---|---|
| Davos<br>LD | <p>gung“ aktiv zu werden, werden begrüsst</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Regelung des Zweitwohnungsbaus und Bewirtschaftung der so erstellten Wohnungen hat höchstens indirekte Auswirkungen auf Erstwohnungssituation</li> <li>3. Vorschläge betreffend Zonen für Einheimische: unerwünschte Folgeprobleme befürchtet („partielle“ Entvölkerung in diesen „eindimensionalen“ Wohngebieten)</li> <li>4. Weder Bürgergemeinde noch politische Gemeinde verfügen in Davos über Grundeigentum: aktive Baulandpolitik ausgeschlossen → Schaffung von Bauland für Erstwohnungen würde Neueinzonung bedeuten</li> <li>5. Vermieterzwang von 2/3 der Zweitwohnungen als zu optimistisch erachtet</li> <li>6. Bestehenden Zweitwohnungen bzw. deren langfristiger Nutzung ist Beachtung zu schenken</li> <li>7. Landschaft Davos ist Sonderfall im Kanton aufgrund der Gesamtzahl der Zweitwohnungen und der totalen BGF für diese Wohnungen</li> <li>8. Daher begrüsst, dass jede Gemeinde für sie angepasste Lösung aus Paket „Werkzeugkasten“ zusammenstellen kann</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Kenntnisnahme. Nicht ganz zutreffend (siehe dazu auch Ziffer 13. RVM, Ziffer 6 OE, Ziffer 6 ProP sowie Ziffer 7 RS)</li> <li>3. Kenntnisnahme. Dieses Argument kann nicht dazu verwendet werden, nicht aktiv zu werden (siehe dazu auch Ziffer 13. RVM, Ziffer 6 OE, Ziffer 6 ProP sowie Ziffer 7 RS).</li> <li>4. Kenntnisnahme. Eine Lösung kann auch der Bodenerwerb innerhalb der Bauzone mit Umzonung sein. (siehe dazu auch Ziffer 13. RVM, Ziffer 6 OE, Ziffer 6 ProP sowie Ziffern 7 und 9 RS).</li> <li>5. Siehe Ziffer 8. Arosa</li> <li>6. Kenntnisnahme. Wird unterstützt. Mit raumplanerischen Massnahmen kann der Bestand kaum beeinflusst werden (siehe dazu auch Ziffer 13. RVM).</li> <li>7. Kenntnisnahme. Der allfällige Sonderfall ist aufzuzeigen und nachvollziehbar zu begründen.</li> <li>8. Kenntnisnahme. Dies befreit jedoch nicht von der Auslegeordnung im Tourismusraum Klosters – Davos.</li> </ol>  |
| Degen       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kein Einwand gegen Stärkung einer Kernwirtschaft Tourismus</li> <li>2. Kein Einwand gegen weitere Zielsetzungen</li> <li>3. In einzelnen Talschaften Zweitwohnungsproblematik unterschiedlich → Thematik muss differenziert, den jeweiligen Bedürfnissen der einzelnen Gemeinden entsprechend, angegangen werden</li> <li>4. Gemeinde Degen (gemäss RIP im ländlichen Raum, von Zweitwohnungsproblematik kaum betroffen) sollte von Auflage, regulatorische Massnahmen ergreifen zu müssen, entlassen werden</li> <li>5. Hoher Anteil an Zweitwohnungen (50.8 %) resultiert u.a. aus Umklassifizierung von Erstwohnungen durch Wegzug von Einheimischen</li> <li>6. Nachfrage entscheidend, diese lässt sich nicht per Dekret steuern</li> <li>7. Angesichts der bescheidenen Bautätigkeit im Zweitwohnungsbau plädiert Gemeinde Degen für Entlassung als Gemeinde Typus B (befürchteter Ausweicheffekt im ganzen Tal mit vier Zweitwohnungen nicht gegeben)</li> <li>8. Im Hinblick auf Zielsetzung „Stärkung der Kernwirtschaft Tourismus“ plädiert Gemeinde dafür, in raumplanerischer Hinsicht Erleichterungen zu ermöglichen (Umzonungen für Hotels oder Resorts)</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kenntnisnahme</li> <li>2. Kenntnisnahme</li> <li>3. Berücksichtigt. Der Richtplan zielt auf differenzierte Lösungen für Lenkungsmassnahmen (vgl. Kapitel 2.1 Ziffer 2, 5, 7 und 11 sowie Ziffer 4 RS).</li> <li>4. Berücksichtigt. Degen ist in der Objektliste nicht mehr aufgeführt. Vgl. Kapitel 3.1, Objekte, Ziffer 1. Im Rahmen der regionalen Richtplanung ist zu prüfen, ob Massnahmen erforderlich sind. Die Region kann weitere Gemeinden bezeichnen, welche Massnahmen zu treffen haben.</li> <li>5. Kenntnisnahme</li> <li>6. Kenntnisnahme</li> <li>7. Berücksichtigt. Keine Typen mehr; siehe Ziffer 4. oben</li> <li>8. Kenntnisnahme. Region Surselva hat die Voraussetzungen für die Errichtung von Resorts mit dem regionalen Richtplan bereits geschaffen. Kanton strebt Pilotprojekte zur Umsetzung des Förderungsgedankens in den Tourismusräumen an. Diese sollen bis 3. Quartal 2010 vorliegen und als Grundlage in die reg. Richtplanung einfließen.</li> </ol> |

| Wer              | Vorschläge / Einwendungen  | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen  |
|------------------|--|--|
| Klosters-Serneus | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erlass einer Planungszone am 1. November 2006, in deren Rahmen Kontingente für die Erstellung von Zweitwohnungen eingeführt worden sind (nach Übergangsphase können ab 2012 nur noch Zweitwohnungen im Umfang von einer totalen Bruttowohnfläche von 3'000 m<sup>2</sup> pro Jahr realisiert werden)</li> <li>2. Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen in der Gemeinde Klosters-Serneus verabschiedet; Planungsbeschwerde wurde erhoben; Gemeindevorstand geht davon aus, dass Gesetz in Kraft treten wird können</li> <li>3. Aufgrund der getroffenen Massnahmen vertritt Klosters-Serneus Standpunkt, dass die Gemeinde ihre Hausaufgaben gemacht hat; Lockerung oder Rückgängigmachen der Kontingentierung zu späterem Zeitpunkt wird nicht beabsichtigt</li> <li>4. Anstelle weiterer Beschränkungsmassnahmen gegen Zweitwohnungsbau bevorzugt Gemeinde Anreize und Hilfestellungen des Kantons zur Förderung von Projekten, welche warme Betten schaffen (Direktbeiträge an Resorts sowie Hilfestellungen bei der Schaffung von Anreizen zur Vermietung von bestehenden Zweitwohnungen)</li> <li>5. Kenntnisnahme der getroffenen Massnahmen der Gemeinde und Streichung von Liste der Gemeinden mit Handlungsbedarf in Bezug auf Einschränkung des Zweitwohnungsbaus wird beantragt</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kenntnisnahme</li> <li>2. Kenntnisnahme</li> <li>3. Kenntnisnahme. Im Rahmen der regionalen Richtplanung ist zu prüfen, ob die beschlossene Regelung mit den Zielen des KRIP übereinstimmt. Zudem ist eine überörtliche Abstimmung mit der Landschaft Davos vorzunehmen.</li> <li>4. Kenntnisnahme. Werkzeugkasten unterstützt die Gemeinde. Vgl. auch Degen, Ziffer 8</li> <li>5. Nicht berücksichtigt. Vgl. Kapitel 3.1, Objekte, Ziffer 2. Siehe Ziffer 3 oben sowie Kapitel 2.1, Ziffer 7</li> </ol>   |
| Laax             | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Notwendigkeit eines Richtplans zu „Zweitwohnungen und touristischen Beherbergungen“ anerkannt</li> <li>2. Erklärt sich einverstanden damit, dass Gemeinde Handlungsbedarf hat</li> <li>3. Es wurde bereits entsprechend mit einer Planungszone reagiert</li> <li>4. Zielvorgabe zur Reduktion von neuen unbewirtschafteten Zweitwohnungen auf ein Drittel ist in dieser Form zu starr</li> <li>5. Frage: ist Drittel für Bauvolumen im funktionalen Raum Ausgangslage oder kann es in jeder Gemeinde unabhängig „ermittelt“ werden?</li> <li>6. Zur überkommunalen Abstimmung werden genauere Handlungsanweisungen benötigt (Möglichkeiten der Gemeinde beschränken sich auf offene Information und Anfrage zur freiwilligen Zusammenarbeit)</li> <li>7. Regionaler Richtplan muss parallel zur Nutzungsplanung erarbeitet werden</li> <li>8. Ausnahmeregelung (Formulierung abweichender Zielvorstellungen vom Richtplan mit sachlicher Begründung) braucht klare Vorgaben betreffend Stellung des regionalen Richtplanes und betreffend überkommunaler Abstimmung</li> <li>9. Der Destination kann keine verbindliche Aufgabe bei der Abstimmung im funktionalen Raum zugeteilt werden, da die Gemeinde diese nur konsultieren kann.</li> </ol>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kenntnisnahme</li> <li>2. Kenntnisnahme</li> <li>3. Kenntnisnahme</li> <li>4. Berücksichtigt. Vgl. Kapitel 2.1 Ziffer 2, 5, 7 und 11 sowie Ziffer 4 RS. Innerhalb des Tourismusraums ist eine unterschiedliche Verteilung auf die Gemeinden möglich.</li> <li>5. Kenntnisnahme. Vgl. Ziffer 13 RS. Die Region kann die Anteile nach Gemeinden unterschiedlich verteilen.</li> <li>6. Berücksichtigt. siehe Ziffer 13. RS</li> <li>7. Kenntnisnahme. Siehe Ziffer 23. RS</li> <li>8. Berücksichtigt. Vgl. Kapitel 2.1 Ziffer 2, 5, 7 und 11 sowie Ziffer 4 RVM. Siehe auch Ziffer 16. RS und Ziffer 1. Bundesamt für Raumentwicklung</li> <li>9. Siehe Ziffer 17. RS</li> </ol> |

| Wer      | Vorschläge / Einwendungen  | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen  |
|----------|--|--|
|          | <ol style="list-style-type: none"> <li>10. Privat bewirtschaftete Zweitwohnungen: in der Sache begrüßenswert → ohne Vorschläge über effiziente Kontrollmechanismen Gefahr der Umgehung (kann zu Stolperstein werden!)</li> <li>11. Für Gemeinden darf Zweitwohnungsthema keine unverhältnismässige Aufblähung von baupolizeilichen Verwaltungsaufgaben zur Folge haben</li> <li>12. Nach wie vor aus Richtplanunterlagen nicht eindeutig ersichtlich, wo Beschränkungs- und Lenkungsmaßnahmen die Grenze der Bestandesgarantie erreichen</li> </ol>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>10. Berücksichtigt. Regionen haben neu ein Monitoring einzuführen; siehe auch Ziffern 18. und 20. RS</li> <li>11. Kenntnisnahme. Werkzeugkasten unterstützt die Arbeit der Gemeinden.</li> <li>12. Berücksichtigt.. Siehe Ziffer 22. RS</li> </ol>  |
| Mesocco  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Regelung der Zweitwohnungssituation und Sicherung der Möglichkeit, Erstwohnungen zur Verfügung zu stellen, wird unterstützt und als löblich erachtet</li> <li>2. Mesocco ist aufgrund der Typologie der Dörfer, die die Gemeinde formen, als spezielle Gemeinde einzustufen (Südteil: Kern der Gemeinde, mit ca. 10 Fraktionen, ist typische Wohnsiedlung, ein Kontingentierungsproblem von Zweitwohnungen existiert hier nicht, es werden nur wenige Gebäude zu Ferienzwecken verkauft oder errichtet; Pian San Giacomo ist eine reine Wohnzone mit hauptsächlich Einfamilien-, in seltenen Fällen Zweifamilienhäusern; der Errichtung von Häusern liegen keine spekulativen Motive zugrunde, die Gemeinde hat in den letzten Jahrzehnten die notwendige Infrastruktur für die Urbanisation dieser Zone zur Verfügung gestellt, einige Zweitwohnungen sind heute im Besitz lokaler Bevölkerung (mehr als 60 EinwohnerInnen); San Bernardino ist der touristische Teil der Gemeinde</li> <li>3. Da Mesocco keine touristische Bedeutung hat, wird in Mesocco kein Bedarf gesehen, die gegenwärtige Gesetzgebung (sowie die in Kraft getretenen Pläne) anzupassen</li> <li>4. Alleinig in Pian San Giacomo könnten künftig Schwierigkeiten in diesem Zusammenhang auftreten, die allerdings mit einem jährlichen Kontingent, das die Entwicklung und Ziele im Bauwesen regelt, stabilisiert werden könnten</li> <li>5. Für die Gemeinde Mesocco wird der Bedarf einer Intervention wie ihn der Richtplan vorsieht nur für den Bereich von Pian San Giacomo gesehen</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kenntnisnahme</li> <li>2. Kenntnisnahme</li> <li>3. Kenntnisnahme</li> <li>4. Kenntnisnahme. Die Gemeinde Mesocco hat die Planungen in Pian S. Giacomo und in San Bernardino auf ihre Übereinstimmung mit dem KRIP zu prüfen und nachzuweisen, dass die bestehenden Regelungen die Zielsetzungen des KRIP einhalten.</li> <li>5. Siehe Ziffer 4. oben</li> </ol> |
| Morissen | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gemeinde sieht für sich keinen Handlungsbedarf im Zweitwohnungsbau</li> <li>2. Es wurde Bauland im Eigentum der Gemeinde zu vergünstigten Konditionen an einheimische oder zuziehende Personen oder Familien zur Verfügung gestellt</li> <li>3. Wehrt sich klar gegen von oben diktierte und pauschale Massnahmen</li> <li>4. Gemeindespezifische und auf kommunaler Ebene gelenkte Lösung ist zielführend</li> <li>5. Koordination mit den Regionalverbänden wäre eventuell sinnvoll und für die Gemeinden hilfreich</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kenntnisnahme</li> <li>2. Kenntnisnahme</li> <li>3. Berücksichtigt. Vgl. Kapitel 2.1 Ziffer 2, 5, 7 und 11 sowie Ziffer 4 RVM. Der KRIP wurde angepasst und lässt neu differenziertere Lösungen zu</li> <li>4. Siehe Ziffer 3. oben</li> <li>5. Kenntnisnahme. Die Region analysiert, koordiniert und macht Aussagen / Vorgaben nach Tourismusräumen.</li> </ol> |

| Wer       | Vorschläge / Einwendungen  | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen   |
|-----------|--|---|
|           | <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Wirtschaftliche und touristische Bedeutung der Zweitwohnungen ist in den peripheren Regionen ein nicht zu unterschätzender Faktor</li> <li>7. Allfällige Einschränkungen in diesem Bereich würden die Region wirtschaftlich und touristisch schwächen</li> <li>8. Bemühungen, bestehende Zweitwohnungen besser auszulasten, werden von Gemeinde unterstützt</li> <li>9. Gemeinde wünscht aus Richtplan als Gemeinde mit zu prüfendem Handlungsbedarf (Typ B) gestrichen zu werden</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Kenntnisnahme</li> <li>7. Kenntnisnahme</li> <li>8. Kenntnisnahme. Ist auch eine der drei Zielsetzungen des KRIP.</li> <li>9. Berücksichtigt. Vgl. Kapitel 3.1, Objekte, Ziffer 1. Gemeinde in der Objektliste nicht mehr aufgeführt. Aufgrund einer Analyse der Region kann der regionale Richtplan neu weitere Gemeinden bezeichnen, welche Regelungen zu treffen haben.</li> </ol>   |
| Obersaxen | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Schliesst sich Vernehmlassung der Region Surselva an</li> <li>2. Terminologische Anpassung (Zweitwohnungsthematik anstatt Zweitwohnungsproblem) wird als wichtig erachtet</li> <li>3. 86 % aller Logiernächte werden in Obersaxen aus Zweitwohnungen generiert</li> <li>4. Abhängigkeit der einheimischen Wirtschaftsentwicklung von der Bautätigkeit u.a. in Zweitwohnungen → zu starke Regulierungen führen zu Beschränkung der Hälfte der volkswirtschaftlichen Grundlage der Gemeinde</li> <li>5. Preise können nicht als überhitzt bezeichnet werden → auf Preise bezogene Lenkungsmaßnahmen: Anstieg des allgemeinen Preisniveaus</li> <li>6. Drittelregelung als zu starr und Ungleichbehandlung im Vergleich zu anderen Gemeinden im Raum Obersaxen – Val Lumnezia erachtet → vier Wohnungen / Jahr = praktisches Bauverbot resp. Baumöglichkeit für nur eine Bauherrschaft / Jahr (entspricht Minimalanspruch jeder Gemeinde)</li> <li>7. Falls an quotenmässigen Beschränkung festgehalten wird → Festlegung der Quote allenfalls nach Gebäuden</li> <li>8. Quote ist aufgrund des garantierten Minimalanspruchs von Kleingemeinden aus Gründen der Gleichbehandlung proportional abzustufen (sollte von einem 100 %-Anspruch bei Kleingemeinden stufen- oder verhältnismässig auf die Minimalquote reduziert werden)</li> <li>9. Bewirtschaftung der Wohnungen ist zentrales Anliegen, Anforderungen an Bewirtschaftung dürfen jedoch nicht zu hoch angesetzt werden, auch private Bewirtschaftung muss anerkannt bleiben</li> <li>10. Tourismusorganisation befasst sich mit Thematik eines Reservationssystems: Einführung kann weder flächendeckend noch in vorgegebenen Fristen umgesetzt werden</li> <li>11. Verhältnis Erst- zu Zweitwohnungen lässt sich nur lenken, indem für Einheimische</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kenntnisnahme</li> <li>2. Berücksichtigt. KRIP verwendet nur noch den Begriff Zweitwohnungsthematik.</li> <li>3. Kenntnisnahme</li> <li>4. Kenntnisnahme</li> <li>5. Kenntnisnahme. Die Preisverhältnisse sind je nach Region ganz verschieden. In den Tourismuszentren trifft dies zu.</li> <li>6. Berücksichtigt. Vgl. Kapitel 2.1 Ziffer 2, 5 sowie Ziffer 4 RVM.</li> <li>7. Nicht berücksichtigt; Es gibt eine Bundesgerichtsentscheid, die dies thematisiert. Durch eine Festlegung pro Gebäude (und nicht pro Wohnung), wird der Wohnungsspezifische Eintrag ins Grundbuch verunmöglicht.</li> <li>8. Berücksichtigt. Siehe Ziffer 6. oben</li> <li>9. Kenntnisnahme. Der KRIP lässt privat bewirtschaftete ZW zu, wenn sie buchbar und dies belegt werden kann.</li> <li>10. Kenntnisnahme. Ziel ist die vorhandenen ZW besser zu belegen und dazu braucht es ein Reservationssystem.</li> <li>11. Kenntnisnahme</li> </ol> |

| Wer     | Vorschläge / Einwendungen  | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen  |
|---------|--|--|
|         | <p>entsprechende Zonen geschaffen werden (erster Schritt in diese Richtung wurde im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung gemacht)</p> <p>12. Mit Förderung von Zonen für Einheimische ergibt sich in Konsequenz, dass auch zukünftig teilweise Zonen mit ausschliesslich Zweitwohnungen bestehen bleiben werden → verzweigte Walsergemeinde: klare Gebiete bzw. Fraktionen mit Ausrichtung und Nachfrage eher auf einheimische Bevölkerung und solche im touristischen Gebiet auf Ferienwohnungen</p> <p>13. Terminplan: sehr ehrgeizig; auch im jetzigen Verfahren viele Punkte zu wenig klar bzw. zu viele Fragen offen</p> <p>14. Vorgehen ist übereilig; wird Bedeutung und der Auswirkungen auf die Direktbetroffenen nicht gerecht (v.a. wo Vorgaben ohne Spielraum für die Detailausgestaltung auf Ebene der Nutzungsplanung gemacht werden)</p> <p>15. Falsch, solche Massnahmen in Zeit des wirtschaftlichen Abschwunges durchzusetzen</p> <p>16. Abstimmung der Umsetzung in vorgegebener Zeit mit anderen Gemeinden nicht möglich, zumal diese Gemeinden auch keinen Handlungsbedarf haben</p> | <p>12. Kenntnisnahme. Bei der regionalen Analyse der Bauzonengrösse wird sich zeigen, ob weitere Massnahmen in Bezug auf diese Bauzonen erforderlich sind.</p> <p>13. Kenntnisnahme. Im angepassten KRIP wurden die offenen Fragen möglichst geklärt. Frist für die Umsetzung wurde bis Mitte 2013 verlängert.</p> <p>14. Kenntnisnahme. Die Regionen werden Kriterien und Spielregeln in Rücksprache mit den Gemeinden festlegen und darauf achten, dass Lösungen nach Augenmass möglich sind.</p> <p>15. Kenntnisnahme. Die Bauwirtschaft profitiert derzeit von einer grossen Nachfrage sowie allg. tiefem Zinsniveau.</p> <p>16. Siehe Ziffer 13. oben</p>           |
| Samnaun | <p>1. Samnaun hat bereit alle notwendigen Vorkehrungen gemäss „Werkzeugkasten“ getroffen (Erlass einer Planungszone 2008, Ausarbeitung eines Gesetzes über die Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus → gegenwärtig Vorprüfung)</p> <p>2. Gemeinde ist der Ansicht, dass kein ausgewiesener Handlungsbedarf besteht, da alle Massnahmen bereits in die Wege geleitet sind.</p> <p>3. Gemeinde bittet um entsprechende Korrektur des Zweitwohnungsanteils in den Unterlagen: Angabe bisher 589 Wohnungen, Zweitwohnungsanteil 49.4 %; hier sind Wohnungen als Zweitwohnungen angeführt, die bewirtschaftet werden → Anteil an Zweitwohnungen liegt unter 50 Wohnungen, somit Anteil unter 10 %</p>   | <p>1. Kenntnisnahme. Die Vorlage der Gemeinde muss an den Zielsetzungen des KRIP überprüft werden. Daraus kann abgeleitet werden, ob die Vorlage im Einklang mit den Zielsetzungen des KRIP steht. Diesen Nachweis hat die Gemeinde im Genehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>2. Siehe Ziffer 1. oben</p> <p>3. Berücksichtigt. Es werden im KRIP keine Gemeindezahlen mehr aufgeführt, weil die Datenbasis veraltet und zu ungenau ist. Dafür wird ein Datenblatt für eine aktuelle Erhebung in jeder Gemeinde neu eingeführt. Die Gemeinden treffen Massnahmen aufgrund einer Auslegeordnung der Region, zu welcher die Gemeinden die nötigen Angaben liefern.</p> |
| Scuol   | <p>1. Einverstanden mit den vom Kanton formulierten Zielsetzungen</p> <p>2. Strategische Stossrichtung mit Durchführungskonzept für den Umgang mit Zweitwohnungen stösst auf Zustimmung</p> <p>3. Werkzeugkasten wird begrüsst</p> <p>4. Erstellung von unbewirtschafteten Zweitwohnungen, die für eine Querfinanzierung von Hotelprojekten unabdingbar sein könnte, auch in Zukunft ohne jegliche Kontingentierung zu ermöglichen und durch eine allenfalls gesonderte Behandlung auch weiterhin von Auflagen frei zu halten wird als wichtig erachtet</p>  | <p>1. Kenntnisnahme</p> <p>2. Kenntnisnahme</p> <p>3. Kenntnisnahme</p> <p>4. Berücksichtigt. Vgl. Kapitel 3.1, Ergänzungswünsche, Ziffer 2 sowie Massnahmen 2.1 bis 2.4 gemäss Werkzeugkasten.</p>  |

| Wer | Vorschläge / Einwendungen  | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen   |
|-----|--|---|
|     | <p>5. Reglement betreffend Erhebung und Verwendung von Ersatzabgaben für Hauptwohnungen wurde erst im letzten Herbst in Gemeinde dementsprechend angepasst (Gemeinde kann mit Hotelprojekt direkt zusammen hängende Ersatzabgaben in den Bau bzw. Ausbau der Hotelinfrastruktur einfließen lassen; im Gegenzug ist Nutzungsbeschränkung der Hotelliegenschaft im Grundbuch eingetragen)</p> <p>6. Skepsis gegenüber Unterscheidung zwischen bewirtschafteten und unbewirtschafteten Wohnungen ist auch nach Kenntnisnahme der Anmerkungen in den Auswertungen der Vor-Vernehmlassung nicht gewichen</p> <p>7. Auf wenig Gegenliebe stösst Idee der Zweitwohnungssteuer</p> <p>8. Planungskommission der Gemeinde hat in letzten 1.5 Jahren Modelle geprüft, um Überborden des Zweitwohnungsbaus rechtzeitig begegnen zu können →</p> <p>9. Kontingentierung ist für Scuol nicht geeignetes Mittel</p> <p>10. Gemeinderat lehnt Kontingentierung des Baus von unbewirtschafteten Zweitwohnungen ab</p> <p>11. Anwendung der bereits auf Gemeindeebene vorhandenen Instrumente wird bevorzugt</p> <p>12. Positive Erfahrung mit Erstwohnungsanteil von 25 %</p> <p>13. Beachtung: Ersatzabgabe für Hauptwohnungen</p> <p>14. Nachfrage nach unbewirtschafteten Zweitwohnungen in den letzten Jahren eher mässig; weiterer Rückgang erwartet; Zweitwohnungsmarkt in Scuol viel kleiner als in anderen Gemeinden des Oberengadins → andere Massnahmen als Gemeinden mit einer ausserordentlichen Nachfrage nach Zweitwohnungen benötigt (Berücksichtigung dieser speziellen regionalen Konstellation bei der Erarbeitung der überörtlichen Ziele durch die Region wie auch bei der materiellen und formellen Umsetzung)</p> <p>15. Frage: soll Kanton überhaupt auf Richtplanebene in vorgesehener Form eingreifen?</p> <p>16. Förderung der Erstwohnungen ist nur über günstigen Bodenpreis zu realisieren (Scuol arbeitet gegenwärtig daran, Boden verfügbar zu machen: mündliche Zusicherungen von Landbesitzern, Planungsbüro mit Ausarbeitung der Vorlage für Teilrevision der Ortsplanung – Neueinzonung – beauftragt)</p> | <p>5. Kenntnisnahme. Die Gemeinde auf ihre Übereinstimmung mit dem KRIP zu prüfen und nachzuweisen, dass die bestehenden Regelungen die Zielsetzungen des KRIP einhalten und mit der regionalen Auslegeordnung übereinstimmen.</p> <p>6. Kenntnisnahme. Diese Unterscheidung ist für eine differenzierte Auslegeordnung, Diskussion und Massnahmen-Festlegung jedoch nötig. Siehe Ziffer 5. OE</p> <p>7. Kenntnisnahme. Ist aber eine Möglichkeit, den ZW-Bestand einer besseren Nutzung zuzuführen.</p> <p>8. Kenntnisnahme</p> <p>9. Kenntnisnahme. Die Gemeinde hat verschiedene Möglichkeiten, die Zielvorgabe des Kantons (vgl. Kapitel 2.1 Ziffer 2, 5 sowie Ziffer 4 RVM) bzw. den vom regionalen Richtplan vorgegebenen Anteil an unbewirtschafteten ZW umzusetzen.</p> <p>10. Nicht berücksichtigt. KRIP will die unbewirtschafteten ZW einschränken und lenken.</p> <p>11. Kenntnisnahme, Siehe Ziffer n 6 und 9. oben</p> <p>12. Kenntnisnahme</p> <p>13. Kenntnisnahme. Gemäss Werkzeugkasten Massnahme 3.1. Bei zahlungskräftigen Nachfragern wird die Ersatzabgabe geleistet (Erfahrung OE). Diese muss dann auch verwendet werden, z.B. aktive Boden- und Baulandpolitik der Gemeinde.</p> <p>14. Berücksichtigt. vgl. Kapitel 2.1 Ziffer 2, 5 sowie Ziffer 4 RVM</p> <p>15. Kenntnisnahme. Notwendigkeit gegeben: unvermindert hohe Nachfrage nach ZW; überörtliche Abstimmung notwendig; überborden der unbewirtschafteten ZW sind der Kernwirtschaft des Tourismus abträglich u.a..</p> <p>16. Kenntnisnahme. Der vorgesehen Weg entspricht den Zielsetzungen von KRIP und Werkzeugkasten. Vgl. Kapitel 2.1, Ziffer 13 sowie Ziffer 6 OE, Ziffer 13 RVM, Ziffer 6 Prop.</p> |

| Wer           | Vorschläge / Einwendungen   | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen   |
|---------------|---|---|
| Tujetsch      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Absicht des Kantons, Thematik des Zweitwohnungsbaus und der touristischen Beherbergung lenken zu wollen, wird begrüsst</li> <li>2. Unkontrollierter Zweitwohnungsbau ist für Kanton / Region nicht von Vorteil</li> <li>3. Problematik regional sehr unterschiedlich</li> <li>4. Einteilung in nur zwei Kategorien erscheint recht schematisch und vermag nicht überall zu befriedigen</li> <li>5. Massnahmen für die zwei Kategorien erscheinen wenig differenziert</li> <li>6. Vorgeschlagenen Lenkungsmassnahmen werden generell unterstützt</li> <li>7. Starre Lösungen sind nicht geeignet und nicht durchführbar</li> <li>8. Vorschlägen zur Vergrösserung des Angebots an preisgünstigen Erstwohnungen wird skeptisch gegenüber gestanden</li> <li>9. Anlässlich der Zonenplanrevision hat Gemeinde grosszügig Bauland für Einheimische eingezont</li> <li>10. Zielgrösse zur Reduktion der neuen unbewirtschafteten Zweitwohnungen auf ein Drittel des Bestandes resp. 3 Wohnungen wird als zu starr und zu tief erachtet; eher: obere Grenze von 50 % der bisher erstellten Zweitwohnungen</li> <li>11. Für Neueinzonungen ist eine Nullquote für unbewirtschaftete Zweitwohnungen zu radikal</li> <li>12. Da es keine genügende Nachfrage nach bewirtschafteten Zweitwohnungen gibt, ist eine derartige Reduktion gar nicht nötig.</li> <li>13. Auf kommunaler Ebene: vielfältige Massnahmen getroffen (Zone für Einheimische, Hotelzone mit mindestens 70 % bewirtschafteten Flächen, Zentrumszone, wo Zweitwohnungen generell verboten sind)</li> <li>14. Weitere vorstellbare Massnahme: Steuer für unbewirtschaftete Zweitwohnungen (sowohl für bestehende als auch für neu geschaffene)</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kenntnisnahme</li> <li>2. Kenntnisnahme</li> <li>3. Berücksichtigt. Vgl. Kapitel 2.1 Ziffer 2, 5 und 11 sowie Ziffer 4 RVM. KRIP lässt differenzierte und flexible Lösungen zu.</li> <li>4. Berücksichtigt. KRIP in diesem Punkt angepasst., vgl. Ziffer 3</li> <li>5. Siehe Ziffern 3 und 4 oben</li> <li>6. Kenntnisnahme</li> <li>7. Siehe Ziffern 3 und 4 oben</li> <li>8. Kenntnisnahme. Preisgünstige EW können durch eine aktive Bauland- und Bodenpolitik der Gemeinde gefördert werden.</li> <li>9. Kenntnisnahme</li> <li>10. Berücksichtigt. Vgl. Kapitel 2.1 Ziffer 2, 5 sowie Ziffer 4 RVM.</li> <li>11. Berücksichtigt. Vgl. Kapitel 2.1 Ziffer 11.</li> <li>12. Kenntnisnahme. Es geht nur um die Lenkung der unbewirtschafteten ZW.</li> <li>13. Kenntnisnahme. Diese Massnahmen entsprechen grundsätzlich den Stossrichtungen von KRIP und Werkzeugkasten.</li> <li>14. Siehe Werkzeugkasten Massnahmen 4.1 und 4.2</li> </ol> |
| Vaz / Obervaz | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Anliegen der Vernehmlassungseingabe der Region Mittelbünden werden unterstützt</li> <li>2. Überregulierung durch neuen Richtplan wird befürchtet</li> <li>3. Reduktion der jährlich noch möglichen Zweitwohnungen auf 1/3 zu einschneidend</li> <li>4. Wichtig ist, dass Tourismusdestinationen Graubündens sich weiter entwickeln können und durch die neuen Regelungen keine Standortnachteile gegenüber anderen Kantonen entstehen</li> <li>5. Vaz / Obervaz verfügt seit mehr als 15 Jahren über eine Kontingentierung von</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kenntnisnahme, siehe RVM</li> <li>2. Kenntnisnahme</li> <li>3. Berücksichtigt. Vgl. Kapitel 2.1 Ziffer 2, 5 sowie Ziffer 4 RVM. Der regionale Richtplan kann in einem Tourismusraum die Anteile auf die Gemeinden unterschiedlich verteilen.</li> <li>4. Kenntnisnahme</li> <li>5. Kenntnisnahme. Dieser „These“ liegen keine überprüfbaren Fakten zugrunde.</li> </ol>   |

| Wer    | Vorschläge / Einwendungen   | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen   |
|--------|---|---|
|        | <p>Zweitwohnungen und über Erstwohnanteilsregelung → diese Einschränkung hatte kaum Verlagerung der Bautätigkeit in den Nachbargemeinden zur Folge</p> <p>6. Ausweitung der Bautätigkeit auf Nachbargemeinden → in Lenzerheide und Valbella wurde verfügbares Bauland knapp; entscheidend ist Standortqualität und touristisches Angebot vor Ort</p> <p>7. Aufgrund dieser Beobachtung wichtig, dass überörtliche Abstimmung der Massnahmen auf tiefem Niveau gehalten wird → überörtliche Koordination und Abstimmung mit Arosa wird als unzweckmässig und unnötig angesehen</p> <p>8. Arosa ist aus funktionalem Raum „Lenzerheide-Valbella-Arosa“ zu entlassen</p> <p>9. In Aussicht gestellte Lösung, wonach Gemeinden mit bestehender Kontingentierung nicht bestraft werden dürfen, indem von tieferen jährlich erstellten Zweitwohnungen ausgegangen wird, wird begrüsst</p> <p>10. Es wird erwartet, dass Anzahl jährlich möglicher Zweitwohnungen für Vaz / Obervaz in etwa im Rahmen der letzten Jahre verbleiben wird</p>  | <p>6. Kenntnisnahme. Das sind in der Tat auch entscheidende (und preisbildende) Faktoren.</p> <p>7. Kenntnisnahme. Bedarf für die überörtliche Abstimmung kann erst nach der regionalen Analyse ermittelt werden. Vgl. Kapitel 3.1, Objekte, Ziffer 6</p> <p>8. Berücksichtigt. Tourismusraum Lenzerheide von Arosa getrennt für die Behandlung dieser Sachfrage. Vgl. Kapitel 3.1, Objekte, Ziffer 6</p> <p>9. Kenntnisnahme</p> <p>10. Kenntnisnahme. Aufgrund der regionalen Analyse wird es sich zeigen, ob dies den Zielvorgaben entspricht (vgl. Kapitel 2.1 Ziffer 2, 5 sowie Ziffer 4 RVM) Der regionale Richtplan kann den Gemeinden unterschiedliche Anteile zuteilen.</p>  |
| Zernez | <p>1. Gemeinde Zernez ist als Typ B eingeteilt und hat somit Handlungsbedarf. Dieser Beurteilung widerspricht jedoch die frappante Abweichung der im Typ B beschriebenen Merkmale und der effektiven Zahlen und Gegebenheiten in unserer Gemeinde. Nachfolgend Begründungen:</p> <p>2. Boden- und Immobilienpreise sind überdurchschnittlich:<br/>Dies kann man bei einem Baulandpreis von 200.00 und 205.00 CHF/m<sup>2</sup> (Verkauf durch die Gemeinde) und einem Preis um die 300.00 bis 350.00 CHF/m<sup>2</sup> (Verkauf durch die Private) nicht behaupten.</p> <p>3. Bevölkerungsszenarien weisen auf eine Stagnation oder Abnahme der Bevölkerung hin:<br/>Seit 2000 ist die Bevölkerung in Zernez/Brail um 111 Personen oder +11 % auf 1126 (31.12.2008) gestiegen. Für eine peripher gelegene Gemeinde ist das sicherlich bemerkenswert. Mit der Schaffung der neuen Bauzone Ruzön (Einheimischenzone) ist die Tendenz steigend.</p> <p>4. Bauzonen sind im innerkantonalen Vergleich deutlich überdurchschnittlich vorhanden:<br/>Per Anfangs 2009 besitzt die Gemeinde ca. noch 1'000 m<sup>2</sup> Bauland (500 m<sup>2</sup> in Zernez und 500 m<sup>2</sup> in Brail). Gemäss SO-Ausgabe vom 2. November 2008 bewertet</p> | <p>1. Berücksichtigt. Der KRIP unterscheidet keine Typen mehr. Der KRIP bezeichnet Zernez als Gemeinde, wo das Risiko für Verdrängungseffekte aufgrund der Situation im Oberengadin gross ist. Insbesondere besteht in Zernez auch eine grosse Nachfrage an Erstwohnungen.</p> <p>2. Die Baulandpreise sind das eine, das andere sind die Immobilienpreise. Gemäss Immo-Monitoring 2008/2 zeigt sich die Situation in Zernez wie folgt:<br/>- Mietwohnungen: Immo-Preise überdurchschnittlich (Fr. 200 – 220 / m<sup>2</sup> Nutzfläche) und Liquidität tief (0.5 – 1.5 %),<br/>- Eigentumswohnungen: Preise in der höchsten Kategorie (über Fr. 5'000 / m<sup>2</sup> Nutzfläche) und Liquidität leicht unterdurchschnittlich (1.5 – 3 %)<br/>- Baulandpreise: EFH und MFH: Fr. 300 – 450 (leicht unterdurchschnittlich)</p> <p>3. Kenntnisnahme. Die Aussagen der Bevölkerungsperspektiven beziehen sich auf den Kreis. Die Schaffung und die Nachfrage nach der Einheimischenzone zeigt, dass ein echtes Bedürfnis danach besteht und dass die Gemeinde Zernez von den Auswirkungen der Zweitwohnungs-Situation im Oberengadin betroffen ist.</p> <p>4. Kenntnisnahme. Die Berechnungsmethode des Bundes ist äusserst fragwürdig und das leichte Unterangebot ergibt sich gerade aus dem Druck des Oberengadins. Gemäss Unterlagen der Gemeinde Zernez (Vorprüfung Teilrevision OP im Gebiet Ruzön) weist die Gemeinde 6.42 ha (21.2 %) Wohnbau-Reserven auf. Wenn davon „nur“ 0.1 ha (1.5 %</p> |

| Wer  | Vorschläge / Einwendungen   | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen   |
|------|---|---|
|      | <p>der Bund die Bauzonen in Zernez als „kleines Unterangebot,“</p> <p>5. Wohnraum für Einheimische ist immer noch überdurchschnittlich teuer, aber knapp erswinglich:<br/>An Einheimische werden Baulandparzellen für ca. 200.00 CHF/m<sup>2</sup> von der Gemeinde verkauft. Die Mietpreise für Wohnungen belaufen sich ca. auf 1'500.00 bis 1'800.00 CHF/Monat für eine 4 ½-Zimmer-Wohnung. Von knapp erschwinglichem oder gar überdurchschnittlich teurem Wohnraum kann hier ganz sicher nicht gesprochen werden.</p> <p>6. Weniger bekannte Destination (zTO), .....:<br/>Zernez hat sich per 1.11.2007 für die Mitarbeit an der DMO Engadin St. Moritz entschieden</p> <p>7. Die übrigen Charakteristika können wir zum Teil nicht kommentieren, da die massgeblichen Berechnungsgrundlagen nicht bekannt sind. Interessant ist jedoch, dass gemäss Ihren Angaben der ZW-Anteil bei ca. 30 % liegt, was dem Minimalwert Ihrer Charakterisierung des Typus B entspricht, also fast die Hälfte des kalkulierten Mittelwertes.</p> <p>8. Die Gemeinde Zernez sieht sich aus diesen Gründen ganz klar nicht im Handlungsbedarf. Dass ein gewisser Druck vom Oberengadin spürbar ist, ist unbestritten. Dieser Druck ist jedoch im Zweitwohnungsbereich noch nicht spürbar, im Erstwohnungsbereich jedoch schon. Diese Entwicklung, sollte sie sich im gleichen Masse verlaufen wie in den letzten Jahren, ist für die Gemeinde annehmbar und auch verkraftbar.</p> | <p>der unüberbauten Reserve) im Eigentum der Gemeinde ist, so kann dies bedeuten, dass die Gemeinde im Bereich der kommunalen Bodenpolitik aktiv werden sollte.</p> <p>5. Siehe Ziffer 2. und 4. oben. Das Argument der Abgabe von Baulandparzellen seitens der Gemeinde ist in diesem Sinne etwas „irreführend“, als dass die Gemeinde ja nur noch über zwei Parzellen verfügt (siehe Ziffer 4.).</p> <p>6. Berücksichtigt, vgl. Ziffer 1</p> <p>7. Kenntnisnahme, siehe Ziffer 1. oben</p> <p>8. Siehe Ziffer 1. oben</p> |
| Zuoz | <p>1. Raum Engadin erfüllt Vorgabe des kantonalen Richtplans, der den jährlichen Zuwachs an Zweitwohnungen auf 1/3 der im Durchschnitt in den letzten Jahren jährlich entstandenen Zweitwohnungen beschränkt mit der Einführung und Umsetzung des regionalen Richtplans.</p> <p>2. Kreis Oberengadin hat am 26.06.2008 regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau erlassen; Gemeinden haben in diesem vorgesehene Kontingentierung mit wenigen Ausnahmen bereits vor Erlass des regionalen Richtplanes umgesetzt → Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan erfüllt (weitere Einschränkungen im kantonalen Richtplan wird im Sinne der Planbeständigkeit als Verletzung übergeordneten Rechts angesehen)</p> <p>3. Gemeinde Zuoz erfüllt Vorgabe des kantonalen Richtplans, der den jährlichen Zuwachs an Zweitwohnungen auf 1/3 der im Durchschnitt in den letzten fünf bis zehn Jahren jährlich entstandenen Zweitwohnungen beschränkt.</p> <p>4. Erlass einer Planungszone betreffend Förderung des Erst- und Einschränkung des</p>   | <p>1. Kenntnisnahme. Siehe Ziffer 2. OE</p> <p>2. Kenntnisnahme. siehe Ziffer 2. OE</p> <p>3. Kenntnisnahme, siehe Ziffer 2. OE</p> <p>4. Berücksichtigt. Gemäss KRIP werden die von den Gemeinden bereits getroffenen</p>  |

| Wer   | Vorschläge / Einwendungen  | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen   |
|---|--|---|
|   | <p>Zweitwohnungsbaus, Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus im Jahr 2005 erlassen; danach Gesetz; dadurch bereits massive Einschränkungen des Zweitwohnungsbaus; nicht verständlich, wenn Beschränkung des jährlichen Zuwachses an Zweitwohnungen auf 1/3 der in den letzten fünf Jahren jährlich entstandenen Zweitwohnungen → Bestrafung von Gemeinden, die bereits Einschränkungen vorgenommen haben</p> <p>5. Bestimmungen bezüglich bewirtschafteter Zweitwohnungen sind aus dem kantonalen Richtplan zu streichen.</p> <p>6. Verweis auf bewirtschaftete Zweitwohnungen (vor einigen Jahrzehnten wurden Eigentumswohnungen mit Bewirtschaftungspflicht in Aparthotels eingeführt und bezüglich der Ausländerbewilligung besser gestellt) → haben sich nicht bewährt, mussten praktisch vollumfänglich aufgehoben werden → selbes Schicksal dürften bewirtschaftete Zweitwohnungen erleiden</p> <p>7. Bevor nicht die Auslastung der bestehenden oder allenfalls neuer Hotelbetten sowie die bereits heute zur Vermietung zur Verfügung stehenden Zweitwohnungen massiv verbessert wird, ist mit bewirtschafteten Zweitwohnungen kaum eine höhere Übernachtungszahl zu erreichen. Zudem bedingen bewirtschaftete Zweitwohnungen einen professionellen kapitalstarken Bewirtschafter sowie Eigentümer, die nicht kurzfristig über ihre Wohnung verfügen möchten.</p> | <p>Massnahmen bei der Umsetzung der Zielvorgaben berücksichtigt.</p> <p>5. Nicht berücksichtigt. Siehe Ziffer 5. OE sowie Ziffer 6 Scuol.</p> <p>6. Kenntnisnahme. Neue bewirtschaftete ZW sind mit einer Nutzungspflicht belegt, welche im Grundbuch eingetragen ist. Diese ZW müssen buchbar und belegt sein. Ansonsten erfolgt Umzonung und „Mehrwertabschöpfung“.</p> <p>7. Kenntnisnahme. Wünschbar ist eine bessere Nutzung des ZW-Bestandes, aber aufgrund der Bestandes- und Eigentumsgarantie lassen sich „altrechtliche“ ZW schwer für eine bessere Nutzung mobilisieren. Es gilt, ein entsprechendes Massnahmenpaket zu schnüren, um nicht alleine die ZW zu beschränken. Letzteres alleine würde die Zielsetzungen des KRIP nicht umsetzen.</p> |
| <b>ORGANISATIONEN</b>                             |  |   |
| Bündner Vereinigung für Raumentwicklung BVR       | <p>1. Thematik komplex; kantonale, regionale, kommunale Bedeutung bzw. Ausstrahlung</p> <p>2. BVR bietet an, sich an der Thematik in Form eines Umsetzungsprojektes im Auftrag des Kantons und im Interesse der Gemeinden zu beteiligen, resp. ein solches Umsetzungsprojekt durchzuführen</p> <p>3. BVR ist der Auffassung, dass derartige von Seiten des Kantons finanzierte Umsetzungshilfen dringlich notwendig sind</p>   | <p>1. Kenntnisnahme</p> <p>2. Kenntnisnahme</p> <p>3. Kenntnisnahme. Mit dem Werkzeugkasten liegt eine umfangreiche Vollzugshilfe bereits vor.</p>  |
| Dachorganisation der Wirtschaft Graubünden DOWiGR | <p>Vorbemerkung: Die Vorprüfung des Bundes bezieht sich auf die RIP-Fassung vom Jan. 2009.</p> <p>1. Erstwohnungsproblem für einheimische Bevölkerung in verschiedenen Räumen resp. Talschaften unterschiedlich präsentiert → muss mit differenzierten, den jeweiligen Bedürfnissen der einzelnen Gemeinden resp. Regionen entsprechenden Massnahmen angegangen werden</p> <p>2. Als richtig erachtet, dass bei nicht bewirtschafteten Zweitwohnungen Handlungsbedarf geortet wird und Massnahmen vorgeschlagen werden</p> <p>3. Als richtig erachtet, Anliegen der Vorlage auf Stufe Gemeinde / Region anzugehen</p>  | <p>1. Berücksichtigt. Vgl. Kapitel 2.1, insbesondere Ziffern 2, 5 und 11. KRIP lässt differenzierte Lösungen zu. Regionen und Gemeinden haben Spielraum für problemorientierte Lösungen.</p> <p>2. Kenntnisnahme</p> <p>3. Kenntnisnahme</p>  |

| Wer | Vorschläge / Einwendungen   | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen   |
|-----|---|---|
|     | <p>und Kanton nur subsidiäre Kompetenzen einzuräumen</p> <p>4. Werkzeugkasten als durchaus taugliches Instrumentarium erachtet</p> <p>5. Grosse wirtschaftliche Bedeutung der Zweitwohnungen darf nicht ausser Acht gelassen werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschätzte Wertschöpfung aus Bau und Betrieb von Zweitwohnungen inkl. Konsumausgaben der Wohnungseigentümer und Drittmieten: 11 % des BIP GR und 28 % der Bruttowertschöpfung des Bündner Exports</li> <li>- GR: ca. CHF 72 Mio. Steuern von Zweitwohnungseigentümern; in typischen Tourismusgemeinden betragen die von den Zweitwohnungseigentümern entrichteten Gemeindesteuern ca. ein Drittel des gesamten Steueraufkommens der entsprechenden Gemeinde</li> <li>- Beitrag zur Erhaltung des gewachsenen Ortsbildes, indem alte Bausubstanz durch die Schaffung von Zweitwohnungen mit hohen Kosten renoviert wird</li> </ul> <p>6. Zu begrüssen, dass Kanton Graubünden nicht warten will, bis von Seiten des Bundes Vorgaben oder gar Lösungen aufoktroiert werden → vom Kanton vorgeschlagene Lösungen grundsätzlich positiv aufgenommen</p> <p>7. Schwachpunkt der Vorlage: Rückgriff für Definition resp. statistische Erfassung auf Zweitwohnungsdefinition des Bundes</p> <p>8. Nicht richtig, dass zur Definition der Räume mit Handlungsbedarf resp. der Zuordnung zu einem Typ bewirtschaftete und unbewirtschaftete Wohnungen gleichermaßen behandelt werden → bewirtschaftete Zweitwohnung darf nicht gleich gesetzt werden mit klassischer Zweitwohnung (welcher der Vermietung gar nicht zugeführt wird)</p> <p>9. Es soll klar gestellt werden, dass Werkzeugkasten nicht umfassend ist und es den Gemeinden offen stehen soll, auch andere den Bedürfnissen und Verhältnissen adäquate Massnahmen vorzusehen</p> <p>10. Funktionale Räume sind touristisch funktionale Räume und nicht geographisch regionale resp. funktionale Räume</p> <p>11. Eine Konzentration auf eine generelle quotenmässige Beschränkung ist nicht richtig (führt zu Ungleichheiten resp. Ungerechtigkeiten → belohnt v.a. jene Gemeinden, welche in den letzten Jahren exzessiven Zweitwohnungsbau zugelassen haben und bestraft Gemeinden, welche massvoll Zweitwohnungen bewilligten); mit Blick in die Zukunft würden Gemeinden benachteiligt, die gewillt sind günstige Regelungen zu treffen, weil sie nicht in entsprechendem Ausmass auch Zweitwohnungen, durch welche der Erstwohnungsanteil vergünstigt werden soll, erstellen lassen können.</p> <p>12. Zu berücksichtigen ist, in welchen Gemeinden noch Nachholbedarf besteht und v.a. wo auch entsprechende Landreserven noch vorhanden sind → andere Mechanis-</p> | <p>4. Kenntnisnahme</p> <p>5. Kenntnisnahme</p> <p>6. Kenntnisnahme</p> <p>7. Berücksichtigt. Neu wird ein Datenblatt zur Erfassung von ZW nach bewirtschaftet/unbewirtschaftet eingeführt. Dient auch dem Monitoring und Controlling.</p> <p>8. Berücksichtigt. KRIP unterscheidet nicht mehr nach Typen. Im übrigen siehe Ziffer 10. oben</p> <p>9. Berücksichtigt. Der Werkzeugkasten ist ein Hilfsmittel für die Gemeinden und kann nicht umfassend sein. Die Gemeinden können für sich spezifische Massnahmen treffen.</p> <p>10. Berücksichtigt. Es wird klargestellt, dass es sich um die Tourismusräume handelt und dies funktionale Räume mit flexiblen Grenzen je nach Fragestellung sind.</p> <p>11. Berücksichtigt. Vgl. Ziffer 1. Die Regionen können im regionalen Richtplan für die Gemeinden unterschiedliche Anteile festlegen und dabei verschiedene Faktoren berücksichtigen.</p> <p>12. Siehe Ziffer 14. oben</p> |

| Wer | Vorschläge / Einwendungen   | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen   |
|-----|---|---|
|     | <p>men und Erfassungskriterien müssen gefunden werden, um nötige Flexibilität zu erhalten und zu bewahren</p> <p>13. Gemeinden und Regionen, die bereits Massnahmen zur Beschränkung eingeleitet und umgesetzt haben, dürfen nicht gleich behandelt werden wie solche, die keine Massnahmen ergriffen haben (nicht nochmals einschränken)</p> <p>14. zu überlegen, ob im Bereich des Erstwohnungsanteils für die Festlegung der Mietzinsen nicht auch die Erstellungskosten berücksichtigt werden sollen</p> <p>15. Existiert für bewilligte Zweitwohnungen ein mit dem Hofstattrecht vergleichbares Privileg, sodass Grundstücke, auf welchen Zweitwohnungen standen, im Falle einer Neuüberbauung erneut a priori wieder mit Zweitwohnungen überbaut werden dürfen, oder gilt auch hier, dass im Falle einer Neuüberbauung die neuen gesetzlichen Vorgaben des Richtplans resp. deren Umsetzung in den Gemeinden zu beachten sind? → Empfehlung, auf diese Problematik im Werkzeugkasten einzugehen</p> <p>16. Kreis der möglichen professionellen Organisationen für die Vermietung von bewirtschafteten Zweitwohnungen sollte nicht zu eng definiert werden → vorzustellen, dass es „zertifizierte Betriebe“ gäbe, welche in Ergänzung zu ihrem bisherigen Vermietungsangebot die Vermarktung und Vermietung von bewirtschafteten Zweitwohnungen übernehmen könnten.</p> <p>17. Nach Möglichkeit sind grössere Komplexe von bewirtschafteten Zweitwohnungen zu schaffen (z.B. Resorts, Hapimag und ähnliche Modelle) → der Grösse solcher „Siedlungen“ mit bewirtschafteten Zweitwohnungen wird hohe Bedeutung zugemessen</p> <p>18. Zweifel, ob Vermietungspflicht für bewirtschaftete Zweitwohnungen resp. professionelle Vermietung über entsprechende Organisationen durchgesetzt werden kann (Nachfrage nach „kalten“ Zweitwohnungen und damit Anreiz für Umgehungen ist zu stark) → Warnung, in Zeiten und Verhältnisse wie unter dem „Apparhotelsystem“ zurückzufallen</p> <p>19. Im Sinne einer Stärkung und Förderung der Hotellerie ist sicherzustellen, dass ein Hotelier, welcher in sein Hotel investieren und sich die hierfür erforderlichen Eigenmittel durch die Erstellung von Zweitwohnungen beschaffen muss, keine Auflagen betreffend die Bewirtschaftungspflicht solcher Zweitwohnungen auferlegt bekommt</p> <p>20. Die Beschränkungen dürfen nicht parallel zu einem Wirtschaftsabschwung eingeführt werden → eine Inkraftsetzung per 2011 kommt nur in Frage, wenn zu diesem Zeitpunkt die Talsohle des Wirtschaftsabschwunges erreicht resp. bereits durchschritten und zu erwarten ist, dass Ausfälle aus der Beschränkung des Zweitwohnungsbaus durch anderweitige Nachfrage aufgefangen werden können.</p> <p>21. Übertriebener Aktivismus in den Gemeinden (z.B. Erlass von Planungszonen für</p> | <p>13. Berücksichtigt. Steht so im KRIP-text.</p> <p>14. Kenntnisnahme. Nicht Gegenstand der Richtplanung, da behördenverbindlich</p> <p>15. Eine Neuüberbauung unterliegt den neuen gesetzlichen Bestimmungen, ansonsten würden die Zielsetzungen des KRIP unterlaufen. Massgebend sind auch die Baugesetzbestimmungen der Gemeinde sowie allfällig vorhandenen Grundbucheinträge.</p> <p>16. Berücksichtigt. Siehe Ziffer 18 RS</p> <p>17. Berücksichtigt. KRIP lässt grössere Komplexe zu. Sie müssen im Einklang mit den Anforderungen für Resorts stehen und ihre Grösse sollte die lokalen Verhältnissen berücksichtigen (gesellschaftliche, ökonomische und ökologische Tragfähigkeit), vgl. Kapitel 3.1, Ergänzungswünsche, Ziffer 2 sowie Ziffer 4 Scuol</p> <p>18. Kenntnisnahme. Neue bewirtschaftete ZW sind mit einer Nutzungspflicht belegt, welche im Grundbuch eingetragen ist. Diese ZW müssen buchbar sein, was belegt werden muss.</p> <p>19. Berücksichtigt. Gemäss KRIP und Werkzeugkasten sind diese Möglichkeiten vorgesehen, vgl. Kapitel 3.1, Ergänzungswünsche, Ziffer 2 sowie Ziffer 4 Scuol</p> <p>20. Berücksichtigt. Für Ortsplanung wurde die Frist auf Mitte 2013 angesetzt. Würde wider Erwarten die „Talsohle“ dann noch nicht durchschritten, wäre zu prüfen, ob die Regierung die Frist verlängern soll. Vgl. Ziffer 15 Obersaxen</p> <p>21. Kenntnisnahme. Aktivismus wäre falsch. In Gemeinden wo viel gebaut wurde, sind</p> |

| Wer                                     | Vorschläge / Einwendungen   | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen   |
|---|---|---|
|   | <p>das ganze Gemeindegebiet → Abwürgen des Erstwohnungsbaus ist zu verhindern: Aufforderung der Gemeinden, Mass zu halten und keine vorschnellen Planungsmassnahmen zu erlassen, bevor der Richtplan verabschiedet ist.</p> <p>22. Es darf nicht übersehen werden, dass zahlreiche Unternehmer die unterbreiteten Vorschläge sehr skeptisch aufnehmen oder sogar strikte ablehnen.</p> <p>23. Beim Vollzug der Massnahmen ist in Gemeinden und Kantonen Augenmass gefragt.</p>  | <p>bereits Planungszonen erlassen worden bzw. die Arbeiten im Gang. Die Gemeinden nehmen ihre Verantwortung wahr und sind in der Lage zu entscheiden, ob und welche Massnahmen erforderlich sind.</p> <p>22. Kenntnisnahme</p> <p>23. Berücksichtigt. Vgl. mögliche Flexibilisierungen gemäss Kapitel 2.1, Ziffern 2, 5, 7 und 11.</p>  |
| WWF Graubünden<br>Pro Natura Graubünden | <p>1. Begrüssen Thematisierung der Problematik Zweitwohnungen und touristische Beherbergung im Kantonalen Richtplan</p> <p>2. Zweifel, ob damit die Probleme der Zweitwohnungen wirklich gelöst oder mindestens minimiert werden können</p> <p>3. Im Abschnitt B „Leitüberlegungen“ wird in den einzelnen Punkten nicht klar ersichtlich, ob sich die Überlegungen nun auf alle Gemeinden oder nur auf solche mit Handlungsbedarf (Typen A und B resp. nur Typ A) beziehen → Antrag: aus den Formulierungen in den Leitüberlegungen muss eindeutig und klar ersichtlich hervorgehen, welche Gemeinden angesprochen und betroffen sein werden</p> <p>4. Ohne Einschränkungen auch der bewirtschafteten Zweitwohnungen kann eine unabsehbare Entwicklung in diesem Bereich stattfinden → Antrag: es sollen auch Einschränkungen für bewirtschaftete Zweitwohnungen in den Richtplan aufgenommen werden</p> <p>5. Antrag: es ist eine langfristige Absicherung der bewirtschafteten Zweitwohnungen vorzusehen, welche eine Umwandlung in nicht bewirtschaftete verhindert</p> <p>6. Antrag: eine professionelle Bewirtschaftung der Zweitwohnungen muss in allen Regionen zwingend gefordert werden</p> <p>7. Antrag: die Resorts müssen regional geplant und pro Region eine Obergrenze für die Anzahl wie auch für die Grösse festgesetzt werden. Es ist eine der betreffenden Region angepasste Gestaltung zu fordern.</p> <p>8. Antrag: die Umsetzung und Kontrolle der Massnahmen sollen im Richtplan konkretisiert werden.</p> <p>9. Antrag: für die selben Inhalte sollen jeweils die selben Begriffe verwendet werden, da sonst Missverständnisse entstehen können (Zielsetzung, Zielgrösse)</p> <p>Detailänderungen / -anpassungen:</p> | <p>1. Kenntnisnahme</p> <p>2. Kenntnisnahme. Eines der Ziele des KRIP ist, unbewirtschaftete ZW-Entwicklung zu bremsen. Vgl. Kapitel 2.1, Ziffern 2, 5 und 11.</p> <p>3. Berücksichtigt. KRIP macht neu klare Vorgaben an die Regionen und nennt die Gemeinden, welche aus kantonaler Sicht Massnahmen zu treffen haben. Regionen können im regionalen Richtplan weitere Gemeinden bezeichnen. Vgl. Kapitel 2.1, Ziffern 2 und 5.</p> <p>4. Nicht berücksichtigt. Bewirtschaftete Zweitwohnungen sind Teil der touristischen Beherbergung, die aktiv und besser genutzt werden kann. Ist für den Tourismuskanton Graubünden von Bedeutung, dass in diesem Bereich keine weiteren „Einschränkungen“ erfolgen, die über die bestehende Gesetzgebung hinausgehen.</p> <p>5. Berücksichtigt. Gemäss Werkzeugkasten ist dies für die Massnahmen 1.1 sowie 2.1 bis 2.4 vorgesehen. Neue bewirtschaftete Zweitwohnungen werden mit einer Nutzungspflicht belegt und müssen im Grundbuch angemerkert werden.</p> <p>6. Teilweise berücksichtigt. Ist im KRIP so vorgesehen, weil er Regelungen für den gesamten Kanton umfasst, betrifft jedoch nur Tourismusräume. Es wird jedoch die „private Bewirtschaftung“ zugelassen, weil es auch dazu gute Beispiele gibt, die nicht unterbunden werden sollen.</p> <p>7. Nicht berücksichtigt. Diverse Regionen sind daran, Grundsätze für Resorts zu erarbeiten bzw. haben diese bereits erlassen. Eine Festlegung nach Anzahl und Grösse pro Region ist zu starr. Gestaltung wird im KRIP thematisiert.</p> <p>8. Berücksichtigt. Neu wird ein Monitoring und Controlling vorgesehen, welches die Regionen mit den Gemeinden machen werden.</p> <p>9. Nicht berücksichtigt. Zielsetzung und Zielgrösse haben unterschiedliche Inhalte. Zielgrösse meint eine quantitative Grösse, welche vorgegeben wird.</p> |

| Wer      | Vorschläge / Einwendungen   | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen   |
|----------|---|---|
|          | <p>10. Abschnitt B, Leitüberlegungen → S. 4: Passage „vorbehältlich besonderer volkswirtschaftlicher Begründungen“ ist zu streichen</p> <p>11. bei den natürlichen Standortanforderungen ist zu ergänzen, dass Ressorts weder in Natur- oder Landschaftsschutzgebieten gemäss kantonalem Richtplan noch in Objekten von Bundesinventaren errichtet werden dürfen</p> <p>12. bei den infrastrukturellen Anforderungen ist zu ergänzen „gute Erreichbarkeit im Sommer und Winter durch den öffentlichen Verkehr“</p> <p>13. die Passage „... oder angrenzend daran, ansonsten überörtlicher Standortnachweis“ ist zu streichen</p> <p>14. Abschnitt C, Verantwortungsbereiche → S. 5: Präzisierung der „vom Richtplan abweichenden Zielvorstellungen im Bereich der unbewirtschafteten Zweitwohnungen“; „oder daran angrenzend“ ist zu streichen; S. 6: kommt eine Gemeinde mit ausgewiesenem Handlungsbedarf den Vorgaben des Richtplans bis 2012 nicht oder nur ungenügend entsprechen, erlässt die Regierung den Erlass einer Ersatzordnung (Massnahme soll zwingend, nicht nur als Möglichkeit formuliert werden)</p> <p>15. Abschnitt D, Erläuterungen → letzter Absatz: Abänderung der Ausschlussgründe wie folgt: „Dies sind z.B. Naturgefahren, gewässerschutzrechtliche Gründe, Objekte in Bundesinventaren, Natur- und Landschaftsschutzgebiete gemäss kantonalem Richtplan.“</p> | <p>10. Nicht berücksichtigt. Kriterien für Ausnahmen sind im regionalen Richtplan im Einklang mit den Zielsetzungen des KRIP verbindlich zu formulieren und gelten für die Gemeinden. In den Planungsverfahren wird dies geprüft. Vgl. Ziffer 1 Bund sowie Kapitel 2.1, Ziffer 2</p> <p>11. Teilweise berücksichtigt. Die Ausschlussgründe ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen. Sie werden bei den Erläuterungen und Informationen (nicht bei den Leitüberlegungen) abschliessend aufgezählt. Damit kann ohne weiteres Verfahren je nach Stand der Gesetzgebung ergänzt werden.</p> <p>12. Teilweise berücksichtigt. Gute Erreichbarkeit im Sommer und im Winter ist thematisiert. Dass diese ausschliesslich durch den ÖV gegeben sein muss, macht nicht immer Sinn.</p> <p>13. Nicht berücksichtigt. Keine Anpassung in Bezug auf „oder angrenzend“.</p> <p>14. Nicht berücksichtigt. Siehe Ziffer 10. und Ziffer 13. oben; die Regierung hat gestützt auf Artikel 23 die gesetzgeberische Möglichkeit, eine Ersatzordnung zu erlassen. Art. 23 ist keine „Kann-Bestimmung“.</p> <p>15. Siehe Ziffer 11. Oben sowie Ziffern 2 und 3 ANU.</p> |
| PARTEIEN |   |   |
| CVP      | <p>1. Grundsätzlich wird Absicht, Zweitwohnungsthematik in vernünftige Bahnen lenken zu wollen, unterstützt</p> <p>2. Ausdrücklich begrüsst, dass von Zweitwohnungsthematik gesprochen wird</p> <p>3. Regional und kommunal sehr unterschiedliche Ausgangslagen; für Umsetzung andere Behörden und Institutionen als Kanton zuständig → abgesehen von Gemeinden können diese nur „lenken“ und nicht umsetzen</p> <p>4. Zweitwohnungen nicht an sich etwas Schlechtes</p> <p>5. In Gemeinden mit wenig bis keiner Hotellerie bilden Ferienwohnungen eigentliches Rückgrat (hinsichtlich Erwerbsmöglichkeiten für einheimische Bevölkerung und Angebot an touristischen Beherbergungsmöglichkeiten)</p>   | <p>1. Kenntnisnahme</p> <p>2. Kenntnisnahme</p> <p>3. Berücksichtigt. KRIP ermöglicht je nach Ausgangslagen differenzierte Lösungen. KRIP setzt den Rahmen, die Regionen differenzieren nach Tourismusräumen in Rücksprache mit den Gemeinden, die Gemeinden setzen die Vorgaben um. Vgl. insbesondere Kapitel 2.1, Ziffern 2, 5, 7 und 11.</p> <p>4. Berücksichtigt. KRIP weist auf die Vor- und Nachteile sachbezogen hin.</p> <p>5. Kenntnisnahme, es können tourismusraumspezifische und örtliche Besonderheiten bei der Auslegeordnung der Festlegung der Lenkung der unbewirtschafteten ZW geltend gemacht werden (Begründung nötig). Regierung entscheidet im Genehmigungsverfahren</p>  |

| Wer     | Vorschläge / Einwendungen   | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen  |
|---------|---|--|
|         | <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Zweitwohnungen bilden kantonal gesehen Basis für die Hälfte aller Logiernächte (gleich viel wie in der Hotellerie)</li> <li>7. Pragmatische und vernünftige Lösungen, die tendenziell eher in den Bereich der Unterstützung und Förderung der Bewirtschaftung von Ferienwohnungen gehen als sich auf den Erlass bzw. auf Richtplanebene auf die einseitige Vorgabe von starren und einschneidenden Regulierungen zu beschränken</li> <li>8. Kein übertriebener regulatorischer Aktionismus</li> <li>9. Als zu starr wird insbesondere die numerische und generelle quotenmässige Beschränkung auf einen Drittel Wohnungen des Bedarfs der letzten Jahre gesehen → falls an Quote festgehalten wird, müsste allenfalls eine solche nach Gebäude gesucht werden; mit einer Quote nach Gebäuden könnte auch das Ziel des verdichteten Bauens zusätzlich unterstützt werden</li> <li>10. Enge zeitliche Terminierung ist zu überdenken</li> <li>11. Umsetzung dieser Massnahmen fällt in Phase wirtschaftlichen Abschwungs (konkrete Umsetzung erst auf Zeitpunkt des wirtschaftlichen Aufschwungs festlegen)</li> <li>12. Erlass einer Ersatzordnung: auf welche gesetzliche Grundlage könnte Regierung ihr Handeln abstützen?</li> <li>13. Erlass von Massnahmen auf Ebene der Gemeinden könnte innert der vorgesehenen Zeitspanne realisiert werden → kommunale Massnahmen innert gleicher Zeit noch gemeindeübergreifend abzustimmen ist nicht möglich; Terminierung ist im Sinne einer ganzheitlichen und sachgerechten Lösungsfindung grosszügiger zu gestalten</li> <li>14. Weg der bewirtschafteten Ferienwohnungen als möglicher Lösungsansatz: kann grundsätzlich unterstützt werden; Kreis der möglichen professionellen Organisationen, die für professionelle Vermietung in Frage kommen, darf nicht zu eng gefasst werden (Monopolstellung), würde sämtliche erfolgreiche Varianten der privaten Vermietung diskriminieren</li> </ol> | <p>ren. Vgl. Ziffer 3 oben</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Berücksichtigt. Steht so im KRIP-text</li> <li>7. Berücksichtigt. KRIP hat zum Ziel, die unbewirtschafteten ZW zu beschränken. Gleichzeitig zielt der KRIP auf eine stärkere Bewirtschaftung des ZW-Bestandes bzw. Schaffung neuer, bewirtschafteter ZW. Um die Umsetzung effizient zu gestalten, wird den Gemeinden ein Werkzeugkasten zur Verfügung gestellt. Kanton strebt Pilotprojekte zur Umsetzung des Förderungsgedankens in den Tourismusräumen an. Diese sollen bis 3. Quartal 2010 vorliegen und als Grundlage in die reg. Richtplanung einfließen</li> <li>8. Kenntnisnahme. siehe Ziffer 7. oben</li> <li>9. Berücksichtigt. Vgl. Ziffer 6 und 7 Obersaxen.</li> <li>10. Berücksichtigt. Wurde überprüft; Frist für die Umsetzung in den Gemeinden wurde bis Mitte 2013 verlängert.</li> <li>11. Siehe Ziffer 23. DOWiGR</li> <li>12. Die Regierung hat gestützt auf Artikel 23 KRG die gesetzgeberische Möglichkeit, eine Ersatzordnung zu erlassen.</li> <li>13. Siehe Ziffer 23. DOWiGR sowie Ziffer 13 Obersaxen</li> <li>14. Kenntnisnahme. Bewirtschaftete ZW müssen buchbar und belegt sein; Form der Trägerschaft für die Vermarktung ist offen. Vgl. Ziffer 9 Obersaxen sowie Ziffer 19 DOWiGR</li> </ol> |
| PRIVATE |   |  |
| P1      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Antrag wird gestellt, die bestehenden Sondernutzungsplanungen, wie etwa die Sondernutzungsplanung Schatzalp in Davos, vom Anwendungsbereich der neuen Regeln über den Zweitwohnungsbau auszunehmen (Sondernutzungsplanungen werden in langem Verfahren mit enormen Kosten festgelegt; Änderung der massgeblichen Grundlagen wäre mit Geboten der Rechts- und Planungssicherheit nicht</li> </ol>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Berücksichtigt. Für bestehende Planungen gilt die Bestandesgarantie bzw. Plansicherheit.</li> </ol>  |

| Wer | Vorschläge / Einwendungen   | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen  |
|-----|---|--|
|     | <p>zu vereinbaren) → Sondernutzungsplanungen als Spezialfälle</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. In Sondernutzungsplanungen werden massgebliche Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung ähnlich detailgenau wie in einem Baubewilligungsverfahren festgelegt → es rechtfertigt sich aus dieser Sicht nicht, Sondernutzungsplanungen anders als Projekte mit bereits rechtskräftig erteilter Baubewilligung zu behandeln</li> <li>3. Hinweis: prozentualer Anteil der Sondernutzungsplanungen ist gering</li> </ol>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Siehe Ziffer 1. Oben. Vgl. Kapitel 2.1, Ziffern 2, 5, 7 und 11.</li> <li>3. Kenntnisnahme</li> </ol>   |
| P2  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stossrichtungen werden geteilt</li> <li>2. Aktive Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten und „Grössenverträglichkeit“ wird als wichtig erachtet</li> <li>3. Vorschlag: Aufnahme des Grischalpin-Modells als Beispiel in Werkzeugkasten</li> <li>4. Auf Kategorie der hotelähnlichen Beherbergungsbetriebe sollte im Werkzeugkasten in geeigneter Weise reagiert werden → Vorschlag: Schaffung der gesetzlichen Voraussetzungen, dass die hotelähnlichen Beherbergungsbetriebe von Ersatzbeiträgen für nicht zu erstellende Pflichtschutzplätze befreit werden.</li> <li>5. Im Werkzeugkasten werden Projekte der Firma Landal erwähnt; keines dieser empfehlenswerten Beispiele ist bislang realisiert worden: irreführend → so kennzeichnen, dass klar ersichtlich, dass Projekte in Planung sind</li> <li>6. Fokus wird zu sehr auf „touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen“ gelegt bzw. zu grosse Hoffnungen in diese Kategorie gesetzt (Eigenmittelschaffung durch diese Modelle kann nur funktionieren, wenn Projekte Ausländerkontingent von nahezu 100 % aufweisen. Erhöhung Ausländerkontingent als Widerspruch zu Lex Koller) → „touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen“ weniger prominent in Werkzeugkasten aufnehmen.</li> <li>7. In den Bestimmungen dieser Tourismuszonen soll von vornherein ein gewisser Anteil an verkaufbaren reinen Zweitwohnungen ausgeschieden werden, welche bei Bedarf verkauft werden können (ohne weitere Abstimmung in Gemeindeversammlungen). Bei Verkauf soll Gemeinde von einer im Voraus definierten Mehrwertabschöpfung profitieren.</li> <li>8. Die überörtliche Koordination und Verantwortung der Regionen ist abzuändern in dem Sinne, dass Regionen ein Mitwirkungs- und Vorschlagsrecht haben, welches für die Gemeinden aber nicht behördenverbindlich ist.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kenntnisnahme</li> <li>2. Berücksichtigt. Regionen können differenzierte Vorgaben an die Gemeinden in einem Tourismusraum machen.</li> <li>3. Nicht berücksichtigt. Im Werkzeugkasten werden keine Firmennamen mehr aufgeführt</li> <li>4. Teilweise berücksichtigt. Hotels sind weder schutzraumbaupflichtig noch ersatzbeitragspflichtig. Das Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz stipuliert in Art. 45 eine Baupflicht zur Erstellung von Schutzräumen. Die dazugehörige Verordnung regelt die Mindestanforderungen sowie die Ausnahmen (Art. 18, ZSV). Gemäss Art. 5 der Ausführungsbestimmungen zum Gesetz über die Katastrophenhilfe werden Ferienhäuser mit Wohnhäusern gleichgestellt. Aufgrund der „fliessenden Definition“ des Begriffes „hotelähnliche Betriebe“ und der damit verbundenen „unterschiedlicher Stärke“ der Service-Dienstleistungen und der Integration der Zweitwohnungen in den Hotelbetrieb muss bei dieser Fragestellung der Einzelfall betrachtet werden.</li> <li>5. Siehe oben Ziffer 3.</li> <li>6. Teilweise berücksichtigt. Eines der Ziele ist die Förderung bewirtschafteter ZW, insbesondere auch die bessere Nutzung des ZW-Bestandes. Siehe auch Werkzeugkasten, Massnahme 1.5 betr. Anwendung Lex Koller. Vgl. Ziffer 9 Obersaxen und Ziffer 19 DOWIGR.</li> <li>7. Berücksichtigt. Querfinanzierungsmodelle zur Schaffung bewirtschafteter Zweitwohnungen oder Hotels sind möglich. Vgl. Kapitel 3.1, Ergänzungswünsche, Ziffer 2, vgl. Ziffer 4, Scuol.</li> <li>8. Nicht berücksichtigt. Es ist Aufgabe der Regionen, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Verhältnisse, differenzierte Regelungen zu treffen, welche die Gemeinden</li> </ol> |

| Wer | Vorschläge / Einwendungen   | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen  |
|-----|---|--|
|     | <p>9. Frist zur Einführung (2011) ist zu lange; lähmt Vorhaben und Volkswirtschaft. Regelungen sind spätestens bis 2010 einzuführen. Sollte dies nicht erreicht werden, ist alles bei den alten Regelungen zu belassen.</p>   | <p>umzusetzen haben. Der regionale Richtplan ist verbindlich. Vgl. Art. 17/18 KRG.</p> <p>9. Teilweise berücksichtigt. Die Fristen wurden überprüft; sie sind so gesetzt, dass genügend Zeit für sachlich gute Lösungen zur Verfügung steht. Vorhaben, welche künftigen Regelungen nicht widersprechen, können auch während der Planungsphase unter Planungszone bewilligt werden.</p>   |
| P3  | <p>1. Massnahmen zur Stärkung des Tourismus vollumfänglich begrüsst</p> <p>2. Zweitwohnungen machen gemäss höchster kantontonaler Behördenvertreter ca. 50 % aller dringend benötigten Logiernächte aus → wohlüberlegt „an diesem Ast sägen“</p> <p>3. Vorschlag: Richtplananpassung bezüglich Zweitwohnungen zurückstellen, bis Ergebnisse der Volkszählung 2010 vorliegen</p> <p>4. Falls trotzdem Richtplananpassung: Frist für Gemeinden zur Einführung neuer Regelungen bis 2012 zu lange → Bauvorhaben bleiben blockiert; Auswirkungen auf Volkswirtschaft</p> <p>5. Vorschlag: Richtplananpassung „light“, deren Regelungen die Gemeinden innert Jahresfrist, d.h. bis Mitte 2010, mit grosser Wahrscheinlichkeit umsetzen können</p> <p>6. Vorschlag: überörtliche Koordination und Verantwortung der Regionen ist abzuändern in dem Sinne, dass Regionen ein Mitwirkungs- und Vorschlagsrecht haben, welches für die Gemeinden aber nicht behördenverbindlich ist. Frist zur Einführung (2011) ist zu lange; lähmt Vorhaben und Volkswirtschaft. Regelungen sind spätestens bis 2010 einzuführen. Sollte dies nicht erreicht werden, ist alles bei den alten Regelungen zu belassen.</p> <p>7. Vorschlag: 2/3-Regelung ersatzlos streichen (erinnert an Planwirtschaft; jede Gemeinde ist selbst in der Lage, den von ihr gewünschten Anteil Zweitwohnungen festzulegen; Kräfte des Marktes!; Folge sonst: Immobilienpreise schnellen in die Höhe, Konkurrenzkampf im Bau- und Baunebengewerbe wird verstärkt)</p> <p>8. Vorgeschlagenem Modell der bewirtschafteten Zweitwohnungen wird wenig Chance gegeben</p> <p>9. Vorschlag: Erstellung von „bewirtschafteten Zweitwohnungen“ soll möglich sein; Umgehungen sollen mittels im Grundbuch eingetragenen Nutzungsbeschränkungen eingedämmt werden</p> <p>10. Vorschlag: Bau von Wohnraum für Einheimische soll gefördert werden mit Ausnüt-</p> | <p>1. Kenntnisnahme</p> <p>2. Berücksichtigt. Steht auch so im RIP-text. Es sollen die unbewirtschafteten ZW gebremst werden.</p> <p>3. Nicht berücksichtigt. Dies würde keine neuen Erkenntnisse bringen; in der VZ 2010 wird nicht mehr unterschieden zwischen EW und ZW. KRIP sieht deshalb neu vor, im Rahmen der Richtplanung Daten zu den ZW - unterschieden nach bewirtschaftet/unbewirtschaftet - und deren Entwicklung seit 2000 zu erfassen, um eine zuverlässige Datenbasis zu schaffen.</p> <p>4. Nicht berücksichtigt. Viele Gemeinden haben die Anpassung ihrer Planungen bereits in Angriff genommen. Die Planungsverfahren und die überörtliche Abstimmung auf regionaler Ebene bedingen die vorgesehenen Fristen, siehe auch Ziffer 9. P2.</p> <p>5. Nicht berücksichtigt. Was auch immer Richtplanung „light“ heisst, kürzere Planungszeiten sind nicht möglich; es gibt auch Verfahrensvorschriften (vgl. Art. 11 ff KRVO). siehe Ziffer 9. P2</p> <p>6. Nicht berücksichtigt. siehe Ziffer 8. P2</p> <p>7. Nicht berücksichtigt. Diese Regel wird missverstanden. Ziel ist, die unbewirtschafteten ZW zu beschränken., d.h. dann nicht, dass der übrige Teil bewirtschaftete ZW realisiert werden müssen. Vgl. Kapitel 2.1, Ziffern 2, 5, 7 und 11</p> <p>8. Nicht berücksichtigt, vgl. Ziffer 5 Oe und Ziffer 6 Scuol und existierende Verhältnisse in Samnaun.</p> <p>9. Berücksichtigt. KRIP beschränkt bewirtschaftete ZW nicht. Für neue bewirtschaftete ZW wird eine Nutzungspflicht statuiert, welche im Grundbuch eingetragen wird; siehe Werkzeugkasten Massnahmen 2.1 bis 2.4.</p> <p>10. Berücksichtigt. Ist im Werkzeugkasten und im KRIP so vorgesehen.</p> |

| Wer | Vorschläge / Einwendungen  | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen  |
|-----|--|--|
|     | <p>zungsboni, Zur-Verfügung-Stellung von gemeindeeigenem günstigen Bauland in zentrumsnahen Zonen und durch Ausscheidung von neuen Einheimischen-Zonen in attraktiven Lagen</p> <p>Fragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>11. Weitere Einschränkung der Rechte der Grundeigentümer durch Staat zu verantworten?</li> <li>12. Notwendig, dass sich Regierung des Kantons in vorauseilendem Gehorsam (Initiative Weber) schwere Fesseln auferlegt?</li> <li>13. Tatsächlich Massnahmen treffen, die im härter werdenden Kampf um Touristen Mitbewerbern Marktanteile verschaffen?</li> <li>14. Kann Graubünden noch höheren Konkurrenzkampf im Baugewerbe verkraften?</li> <li>15. Kann es sich Graubünden leisten, Geld aus ausserkantonalen Quellen abzulehnen?</li> <li>16. Soll starker Zweig der touristischen Wertschöpfung derart beschnitten werden?</li> <li>17. Durch vorgesehene Regelungen werden Zweitwohnungsbesitzer zu Eigentümern zweiter Klasse → evt. immenser Imageschaden für Graubünden</li> <li>18. Fahrplan der Regierung zur Einführung der Regelungen zu lang; Fristen sind massiv zu verkürzen</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>11. Kenntnisnahme. Geplante Einschränkungen liegen im öffentlichen Interesse und basieren auf gesetzlichen Grundlagen</li> <li>12. Kenntnisnahme. Kanton handelt im eigenen Interesse, v.a. aber im Interesse der Tourismus- und einer langfristig nachhaltigen Volkswirtschaft.</li> <li>13. Kenntnisnahme. Wird mit der Förderung von Resorts durch die Wirtschaftsförderung aktiv betrieben.</li> <li>14. Kenntnisnahme. Bewirtschaftete ZW werden durch die Vorlage gefördert. Vgl. Ziffer 15 Obersaxen.</li> <li>15. Kenntnisnahme. Siehe Nr. 14</li> <li>16. Kenntnisnahme. Es werden mit der Vorlage im Bereich der touristischen Wertschöpfung noch wertschöpfungsintensivere und langfristiger wirkende Investitionen angestrebt.</li> <li>17. Kenntnisnahme. „Altrechtliche“ ZW sind, sofern keine grössere Umbauten getätigt werden, nicht tangiert. Unbewirtschaftete ZW in reduziertem Umfang immer noch möglich.</li> <li>18. Nicht berücksichtigt. Siehe Ziffer 4. oben</li> </ol> |
| P4  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hinweis: mittelfristig auf Brambrüesch Bedarf an zusätzlichem touristischen Beherbergungsangebot (v.a. im Bereich Hotellerie, Familien- und Massenlagerunterkünfte)</li> <li>2. Im kantonalen Richtplan enthaltene Schneesportverbindung Brambrüesch-Pradaschier ist zu realisieren</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kenntnisnahme. Vorgaben werden durch den regionalen Richtplan für den Tourismusraum Lenzerheide gemacht werden.</li> <li>2. Nicht berücksichtigt. Ist nicht Gegenstand dieser Richtplan-Ergänzung.</li> </ol>  |
| P5  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hauptantrag: auf den Erlass des vorliegenden Richtplans ist zu verzichten; eventualiter Rückstellung des vorliegenden Richtplans, Ergänzung der Entscheidungsgrundlagen, Anpassung des Richtplanentwurfs und erneutes Mitwirkungsverfahren mit überarbeiteter Fassung</li> <li>2. Völliger Gegensatz zu Wirtschaftsleitbild Graubünden 2010</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nicht berücksichtigt. Der KRIP wurde in einigen Punkten angepasst (vgl. Kapitel 2.1). Neu ist die Erhebung zuverlässiger Daten über den Istzustand der bewirtschafteten/unbewirtschafteten ZW und deren Entwicklung seit 2000. Auf dieser Basis können Regionen und Gemeinden ihre Massnahmen sachgerecht treffen.</li> <li>2. Kenntnisnahme. Wirtschaftsleitbild postuliert eine nachhaltige Entwicklung. Die vorgesehenen Massnahmen unterstützen diese Zielsetzung. Das Wirtschaftsleitbild ist das Leitbild der Wirtschaft. Dieses wird durch das Wirtschaftsforum erarbeitet und nicht von der Regierung erlassen. Das Wirtschaftsforum hat auch die Studie „Zweitwohnungen“ publiziert und darin Massnahmen zu ZW stipuliert.</li> </ol>   |

| Wer | Vorschläge / Einwendungen   | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen  |
|-----|---|--|
|     | <p>3. Bevölkerung hat es in der Hand, mit den heutigen Instrumenten griffige Massnahmen gegen einen überbordenden Zweitwohnungsbau festzulegen (Mitspracherecht bei Erstellung und Festlegung der baulichen Grundordnung)</p> <p>4. Demnach kein kantonaler Handlungsbedarf für den Erlass eines Richtplan-Nachtrags „Zweitwohnungen und touristische Beherbergung“ → sollte Regierung Auffassung sein, heute rechtlich zulässige Instrumente für die Rechtssetzung im Bereich des Bau- und Steuerrechts genügen nicht, müssten die kantonalen Gesetze überprüft und angepasst werden</p> <p>5. Zwingend notwendig, festzustellen, wie hoch Anteil der unbewirtschafteten Zweitwohnungen ist und wie viele unbewirtschaftete Zweitwohnungen in den letzten Jahren erstellt wurden</p> <p>6. Es wurden keine Daten über den Anteil an unbewirtschafteten Zweitwohnungen erhoben → nicht vertretbar, auf Zahlenmaterial, das bald 10 Jahre alt ist, abzustellen und dieses Zahlenmaterial als Grundlage zu verwenden, Gemeinden zum Erlass von Vorschriften zu zwingen; Zahlenmaterial weist keine Differenzierung in bewirtschaftete und unbewirtschaftete Zweitwohnungen auf</p> <p>7. Auch bei Wohnbaustatistik wurden undifferenzierte Zahlen verwendet → keine Unterscheidung zwischen Erst- und Zweitwohnungen, keine Differenzierung in unbewirtschaftete und bewirtschaftete Zweitwohnungen</p> <p>8. Es ist planerisch unzweckmässig und damit nicht rechtmässig, gestützt auf eine in den entscheidenden Punkten unvollständige Abklärung des Sachverhalts Gemeinden zu typologisieren, diese Gemeinden anzuhalten, Vorschriften zu erlassen, Planungszonen zu verfügen und damit eine Vielzahl von Rechtsverfahren zu produzieren und die wirtschaftliche Entwicklung zu gefährden</p> <p>9. Kanton Graubünden ist auf Tourismus angewiesen → die wenigen noch vorhandenen wirtschaftlichen Impulse sollten unter keinen Umständen unnötig „abgewürgt“ werden</p> <p>10. Die vorliegenden Unterlagen reichen zur Bejahung des grundsätzlichen Handlungsbedarfs auf der Stufe Kanton nicht aus; sie lassen sich auch nicht mit den Grundsätzen der Verhaltensregeln des Wirtschaftsleitbildes vereinbaren</p> <p>11. Eventualantrag: Auf die Einbindung von Samnaun in den „funktionalen Raum“ Scuol sei zu verzichten; Samnaun ist als eigenständige Gemeinde zu behandeln</p> <p>12. Samnaun ist bezüglich Infrastruktur und Versorgung nicht mit der Region Scuol verbunden; wenn überhaupt, ist Samnaun vielmehr funktional mit Ischgl (AT) verbunden</p> <p>13. Warum werden im Raum Flims/Laax, Breil/Brigels und Disentis bei vergleichbaren</p> | <p>3. Kenntnisnahme. Die Umsetzung der Massnahmen auf Gemeindeebene allein genügt nicht. Es braucht auch eine überörtliche Abstimmung, damit die Zielsetzungen nicht unterlaufen werden.</p> <p>4. Kenntnisnahme. Grosser Rat und Regierung wollen, dass die Massnahmen mit Instrumenten auf regionaler und lokaler Ebene umgesetzt werden, weil dadurch die lokalen Verhältnisse besser berücksichtigt werden können. Dazu braucht es aber auch Vorgaben auf kantonaler Ebene, welche die Marschrichtung festlegen.</p> <p>5. Berücksichtigt. Siehe Ziffer 1 oben sowie Kapitel 2.1, Ziffer 2</p> <p>6. Berücksichtigt. Siehe Ziffer 1 oben sowie Kapitel 2.1, Ziffer 2</p> <p>7. Berücksichtigt. Siehe Ziffer 1 oben sowie Kapitel 2.1, Ziffer 2. Im KRIP werden deshalb keine Gemeindegliederungen mehr aufgeführt.</p> <p>8. Berücksichtigt. Gemeinden werden nicht mehr typisiert in Typen A und B. Vgl. Kapitel 2.1, Ziffer 7</p> <p>9. Kenntnisnahme. Die Vorlage lenkt ausschliesslich unbewirtschaftete ZW. Siehe auch Ausgangslage im RIP-text. Impulse gehen nicht nur von unbewirtschafteten ZW aus.</p> <p>10. Kenntnisnahme. Siehe z.B. Ziffern 2, 4 oben sowie Kapitel 2.1, Ziffer 7.</p> <p>11. Berücksichtigt. Für diese Sachfrage wird Samnaun als selbständige Gemeinde betrachtet. Massnahmen der Gemeinde orientieren sich an den Zielsetzungen und Vorgaben des KRIP.</p> <p>12. Kenntnisnahme</p> <p>13. Kenntnisnahme. Im kant. Richtplan 2003 ist Scuol-Samnaun als Tourismusraum be-</p> |

| Wer | Vorschläge / Einwendungen  | Umgang mit Vorschlägen / Einwendungen   |
|-----|--|---|
|     | <p>Distanzen drei verschiedene Räume ausgeschieden?</p> <p>14. Eventualantrag: Samnaun sei aus der Liste der betroffenen Gemeinden zu streichen; eventualiter als Gemeinde Typ B einzustufen</p> <p>15. Samnaun verfügt über 2'500 Fremdbetten. Lediglich zwischen 10 und 20 Ferienwohnungen sind im Eigentum von auswärtigen Personen und werden nicht zur Vermietung angeboten. Insgesamt ca. 95 % der Ferienwohnungen in Samnaun bewirtschaftet. → nicht zulässig, dass Vermietung von Zweitwohnungen durch Einheimische als „ungültig“ betrachtet wird, im Unterschied zur Vermietung durch Tourismusorganisationen. Zahl der „kalten Betten“ in Samnaun sehr gering, grossen Bauboom an Zweitwohnungen mit „kalten Betten“ hat es nie gegeben (Grund liegt in Eigentumsverhältnissen und geltendem Zonenplan); praktisch sämtliche eingezonten Flächen gehören Einheimischen.</p> <p>16. In Samnaun liegen keine Verhältnisse vor, die einen Handlungsbedarf rechtfertigen würden. Damit kann Samnaun weder als Gemeinde Typ A noch als Gemeinde Typ B im Richtplan „Zweitwohnungen und touristische Beherbergung“ ausgeschieden werden.</p> <p>17. Sollte Regierung diesem Eventualantrag nicht folgen, müsste Samnaun zumindest als Gemeinde Typ B eingestuft werden.</p> <p>18. Eventualantrag: der „Werkzeugkasten“ für kommunale Bauvorschriften sei auf jene Bestimmungen zu beschränken, für die heute eine eindeutige gesetzliche Grundlage im Bundes- oder im kantonalen Recht besteht.</p> <p>19. Untragbar, dass Kanton in „Werkzeugkasten“ den Gemeinden mögliche Bauvorschriften vorschlägt, die sich mit dem heutigen kantonalen Recht oder dem Bundesrecht gar nicht vereinbaren lassen → Folge: Gemeinden überbieten sich im Aktivismus, Planungszone zu erlassen und Entwürfe für kommunale Baugesetze zu erstellen, Bauherren werden behindert, die Verwirklichung von Projekten verzögert, eine Vielzahl von unnötigen Verfahren erzwungen, wirtschaftliche Entwicklung gebremst</p> <p>20. Keine (klare) gesetzliche Grundlage haben im heutigen Recht von Bund und Kantonen insbesondere: neue kommunale Steuern (wie Lenkungsabgabe, Zweitwohnungssteuern), Einführung von Nutzungspflichten (positive Nutzungsvorschriften), Beschränkung der Kontingentszuteilung je Gesuchsteller (persönliche Kontingentierung) oder die Pflicht zur Verfügungstellung von bewirtschafteten Zweitwohnungen an die Tourismusorganisation</p> | <p>zeichnet worden, weil ein bahntechnischer Zusammenschluss damals als Option vorgesehen ist. Funktionale Räume haben nur bedingt mit Distanzen zu tun.</p> <p>14. Nicht berücksichtigt. Siehe Ziffern 8, 10 und 11 oben</p> <p>15. Kenntnisnahme. Es ist positiv, dass so viele ZW in Samnaun bewirtschaftet sind; die Vermietung von Privaten wird gemäss KRIP nicht unterbunden. Die bewirtschafteten ZW müssen buchbar. Dies muss belegbar sein, damit sie als solche gelten.</p> <p>16. Nicht berücksichtigt. Auf die Typisierung wurde verzichtet. Samnaun ist unbestritten ein touristisches Zentrum in Graubünden. Samnaun hat im Rahmen der Ortsplanung den Nachweis zu erbringen, dass die getroffenen Massnahmen den Zielsetzungen des KRIP entsprechen. Vgl. Kapitel 2.1, Ziffer 7</p> <p>17. Nicht berücksichtigt. Siehe Ziffer 16. oben</p> <p>18. Berücksichtigt. Im Werkzeugkasten sind Regelungen aufgeführt, welche sich auf Bundesrecht und kant. Recht abstützen bzw. gemäss dem geltenden Recht zulässig sind. Es liegt in der Sache, dass neue gesetzliche Regelungen in Bezug auf ihre Übereinstimmung mit der Eigentumsgarantie überprüft werden müssen (z.B. neuester BGE in Montana mit 70% Anteil für Hauptwohnungen).</p> <p>19. Kenntnisnahme. Siehe Ziffer 18. oben</p> <p>20. Kenntnisnahme. Zur Lenkungsabgabe und Zweitwohnungssteuer gibt es Gutachten welche bestätigen, dass dies zulässig ist. Die Auferlegung von Nutzungspflichten für bewirtschaftete ZW liegt in einem Gebiet mit überbordender Bautätigkeit im öffentlichen Interesse. Bewirtschaftete ZW müssen buchbar und belegt sein. Wie dies bewerkstelligt wird, ist offen. Mit Vorteil macht dies eine professionelle Tourismusorganisation.</p> |