



# Il mas-chalch da Sent

Publicaziuns ufficalas. Cumpara seguond bsögn.

2009/2011

no. 11

7554 Sent, 14 avuost 2009 / mw

## Radunanza d'infuormaziun e da discussiun

### „Promoziun 1. abitaziuns e direcziun 2. abitaziuns“

La sairada es gnüda fixada sün gövgia, 27 avuost 2009 a las 20.15 in chasa cumünala.

Il svilup da fabrica da 2. abitaziuns e da 1. abitaziuns nun es daspö divers ons na plü equilibrà. Per ün cumün san chi prosperescha es quai però necessari. Eir il Chantun as fa pissers per quist svilup ed ha elavurà ün instrumentari per cha'ls cumüns possan deriger la chosa in üna buna direcziun. Ils böts dal Cumün e dal Chantun sun ils seguaints:

- Il svilup da l'economia turistica vain rinforzà, però eir surveglià e chanalisà in üna direcziun giavüschada.
- Las resursas vegnan trattas a nüz e scumpartidas plü bain.
- Megldra sporta per prümas abitaziuns.

Il bsögn per Sent es dat, e la lezcha dal Cumün es da tour per mans la chosa e da s-chaffir reglamaints in merit.

Als 11 mai 2009 ha il Cussagl cumünal decis d'introdüer üna zona da planisaziun sur tuot il territori dal cumün e quai in tuot las zonas da fabrica sco eir i'l territori Zuort e Sinestra.

Quista zona ha tanter oter l'intent da promover contrucziuns d'abitaziuns principalas e da diriger il svilup d'abitaziuns secundaras.

Il böt dal Cussagl cumünal es da chattar ün model radschunaivel per tuot ils interess. Als 10 avuost 2009 ha il Cussagl cumünal fat bun ün sböz d'üna ledscha pussibla per chanalisar il svilup da fabrica in nos cumün.

Nus giavüschain a tuot la populaziun da s'occupar culla materia e da leger e da stübgjar tras il sböz da la ledscha, ch'id es allegada al Mas-chalch. La populaziun ha in quella radunanza d'infuormaziun e da discussiun la pussibilità da far dumondas, d'exprimer giavüschs sco eir da far propostas. In seguit po il Cussagl cumünal, a man dal maniamaint da la populaziun, adattar il sböz da la ledscha per til propuoner in fuorma modifichada a la radunanza cumünala.

**Il Cussagl cumünal**

## Publicaziun da fabrica

<b>Reguarda:</b>	Renovaziun, tet nouv e fouras geotermicas, Curtin 8, 7554 Sent
<b>Patrun da fabrica:</b>	Dermont-Stupan Aita, Grava, 7031 Laax
<b>Profilà:</b>	--
<b>Publicaziun:</b>	<b>14.08.2009</b>
<b>Termin da protesta:</b>	<b>03.09.2009</b>

---

## Dumonda BAB

<b>Reguarda:</b>	Plazza per laschar oura il muvel, Saglina 22b, 7554 Sent.
<b>Patrun da fabrica:</b>	Jachen Zanetti Saglina, 7554 Sent
<b>Profilà:</b>	<b>12.08.2009</b>
<b>Publicaziun:</b>	<b>14.08.2009</b>
<b>Termin da protesta:</b>	<b>03.09.2009</b>

---

**Ediziun:** Tuot ils plans sun exposts in büro cumünal.

**Recuors:** Protestas da dret public, cunter quistas publicaziuns, sun d'inoltrar infra 20 dis in scrit, a partir da la data da publicaziun, al Cussagl cumünal.

## La cumischiun da fabrica

## Donaziun

Nos archivar cumünal ha pudü tour incunter da la famiglia Ulrich Vital quatter classificaduors cun blera documainta. Per part eir cun tractats scientifics sur dal cumün, sur da las baselgias San Peder e San Lurench e sur dal fö dal 1921.

Quista preciosa lavur da sar Ulrich spordscha üna fontana implü per nossa istorgia locala. Grazcha fich als donateurs.

## L'archivar

## Corporaziun evangelica

**Uras da religiun:** Nus eschan cuntaints d'avair chattà a partir da l'on da scoula nouv a duos persunas interessadas, chi s'han ingaschadas fingià divers ons per la baselgia. Tuots duos han eir fat il cuors da teologia da trais ons. Las classas vegnan instruidas:

1. e 2. classa da duonna Seraina Guler-Spiller

3. – 6. classa da rav. Jörg Büchel

7. – 9. classa da sar Jon Peider Steiner da Lavin.

Preparands e confirmands sco fin uossa pro rav. Jörg Büchel

## Il Cussagl da baselgia e la pravenda evangelica

## Viadi da cumpagnia:

Als 16 settember 2009 faina nos viadi cun Andri gio'l Kaunertal. El ans maina fin pro'l vadret. A las 08.00 partina davent da Plaz vers il Kaunertal. Chi chi vuol po lura far üna spassegiada culla pendiculara. Il viadi cuosta frs. 37.00. Il giantar e la taxa da via cuostan insembel € 15.90.

Annunzchas piglia incunter fin als **10 settember 2009, suot il nommer da telefon 081 864 07 59 Erica Clalüna**. Tour cun sai la carta d'identità ed alch euros. Tuot chi chi ha plaschair da gnir cun no es amiaivelmaing invidà. Sperain cha possan passantar ün agreabel di insembel e salüdain cordial.

## Pravenda evangelica Sent



## Veranstaltungen in Sent vom 28. August bis 18. September

**Sonntag, 30. August 17.00 Uhr in der Kirche:** Volksmusik aus der Karibik und aus Südamerika: Walzer, Tango, Choro, Mambo und unwiderstehliche Klassiker aus Italien.

**Cantigas de Roda** mit der **Todos Band**. (**Michele Croce:** Klarinette und Saxophon; **Jonathan Schaffner:** Klavier; **Curdin Janett:** Akkordeon; **Maurizio Grillo:** Schlagzeug und Perkussion.

**Samstag, 5. September 17.00 bis 19.00 Uhr in der Grotta da cultura:** Vernissage der Ausstellung mit Druckgrafik von **Gian A. Albertini**  
Einführende Worte: **Nicola Bardola**, Schriftsteller (Schlemm)

**Samstag, 5. September 19.00 bis 20.00 Uhr in der Grotta da cultura:** Apéro mit Klaviermusik gespielt von: **Ida Zisler, Nicoletta Scheucher und Angelika Overath**.

**Samstag, 5. September 20.15 Uhr in der Grotta da cultura:** **Angelika Overath** liest aus ihrem neuen Buch: „Flughafenfische“.

(Detailliertes Programm und weitere Informationen: [www.sent-online.ch/aktuell](http://www.sent-online.ch/aktuell))



**Gesundheitsamt Graubünden**  
**Uffizi da sanadad dal Grischun**  
**Ufficio dell'igiene pubblica dei Grigioni**

Planaterrastrasse 16, 7001 Chur, Telefon 081 257 26 46, Telefax 081 257 21 74  
E-Mail-Adresse: [martin.mani@san.gr.ch](mailto:martin.mani@san.gr.ch) / Homepage: [www.gesundheitsamt.gr.ch](http://www.gesundheitsamt.gr.ch)

An die Eltern und Erziehungsberechtigten  
von Kindern und Jugendlichen in Schulen,  
Kindergärten, und Betreuungseinrichtungen  
in Graubünden

Chur, Anfang August 2009

**Pandemische Grippe (H1 N1) 2009 (auch Schweinegrippe genannt):  
Informationen und Empfehlungen zum Schuljahresbeginn**

Sehr geehrte Erziehungsberechtigte

Die pandemische Grippe (H1 N1) 2009 breitet sich derzeit weltweit in verschiedenen Gebieten aus. Von dieser Entwicklung könnten auch bald die Bündner Schulen, Kindergärten und Kinderbetreuungsstätten betroffen sein. Wir möchten Sie – in Absprache mit den für die jeweiligen Einrichtungen zuständigen Stellen – mit diesem Schreiben über die notwendigen Massnahmen und Empfehlungen informieren.

**Zur Krankheit:**

Die heute verfügbaren Daten weisen darauf hin, dass die pandemische Grippe (H1 N1) 2009 bei den meisten Erkrankten milde bis mittelschwere Symptome verursacht, vergleichbar mit jenen einer saisonalen Grippe. Häufig gesunden die Patienten ohne Behandlung.

Übertragen wird die Grippe vor allem durch Tröpfchen, die von einer infizierten Person über Niesen, Husten oder Sprechen verbreitet werden. Indirekt ist eine Ansteckung auch über den Kontakt mit Oberflächen auf denen die Viren eine Zeit lang überleben können, möglich.

**Was wird mit Massnahmen gegen die Verbreitung der pandemischen Grippe (H1 N1) bezweckt?**

Das aktuelle Ziel besteht darin, die weitere Ausbreitung des Virus zu verlangsamen bzw. zu begrenzen. Die Zahl der gleichzeitig kranken Menschen soll möglichst klein gehalten werden.

**Stehen Schliessungen von Klassen, Schulen und Einrichtungen bevor?**

Nein, derzeit sind keine konkreten Schliessungen geplant. Je nach Verlauf der Pandemie kann diese Massnahme aber zu einem späteren Zeitpunkt in Erwägung gezogen werden.

**Welche Massnahmen gegen eine Ansteckung stehen zu Hause und in den Schulen offen?**

Die wichtigste Massnahme besteht in der Einhaltung der folgenden Hygienemassnahmen:

- Regelmässiges und gründliches Waschen der Hände mit Wasser und Seife.
- Beim Husten oder Niesen ein Papiertaschentuch vor Mund und die Nase halten. Papiertaschentücher nach Gebrauch in einem Abfalleimer entsorgen und danach die Hände waschen.
- Wenn kein Taschentuch zur Verfügung steht: Hand vor Nase und Mund halten und danach Hände mit Wasser und Seife waschen.

- Generell wenn möglich einen Abstand von mindestens einem Meter wahren.

**Unter welchen Umständen sollen Kinder und Jugendliche zu Hause bleiben resp. nach Hause gehen?**

Wenn mehrere der folgenden Symptome auftreten (im Zweifelsfall zu Hause bleiben resp. nach Hause gehen):

- Plötzliche auftretendes Fieber über 38°C
- Schüttelfrost, Kopf-, Muskel- und Gliederschmerzen
- Schnupfen, trockener Husten und Halsschmerzen
- Schwindelgefühl oder Atembeschwerden
- Bauchschmerzen, Durchfall oder Erbrechen

**Ab welchem Zeitpunkt dürfen Kinder und Jugendliche, die krank gewesen sind, wieder zur Schule?**

Frühestens 24 Stunden, nachdem die Symptome verschwunden sind.

**Sollen Kinder und Jugendliche zur Schule, in den Kindergarten oder in die Betreuungsstätte geschickt werden, wenn es in der Familie (gleicher Haushalt) einen Krankheitsfall gibt?**

Je jünger Kinder sind, desto schwieriger ist für sie die Einhaltung des Sicherheitsabstandes und der Hygienemassnahmen. Unter ihnen verbreitet sich das Virus (H1 N1) besonders rasch. Daher gilt:

- Kinderkrippen/Kindergarten: Kinder unter sieben Jahren sollen sieben Tage zu Hause bleiben sollen, wenn ein Familienmitglied im gleichen Haushalt erkrankt. Ist es während dieser Zeit ohne Symptome, kann es danach wieder den Kindergarten resp. in die Kinderbetreuungsstätte besuchen. Während der Abwesenheitszeit soll das Kind möglichst wenig Kontakt zu anderen Kindern haben. Die betroffenen Familien sollen die allgemeinen Hygienemassnahmen beachten
- Primar- und Sekundarschule sowie Schulen auf der Sekundarstufe II: Kinder und Jugendliche sollen die Schule besuchen. Sie sollen jedoch die allgemeinen Hygienemassnahmen besonders beachten.

**Dürfen Eltern ein gesundes Kind aus einer Familie ohne Krankheitsfall zu Hause behalten?**

Schulpflichtige Kinder sollen und müssen zur Schule gehen.

**Wo sind weiterführende Informationen zur pandemische Grippe (H1 N1) zu erhalten?**

- Allgemeine Fragen: Telefon-Hotline des Bundesamtes für Gesundheit (BAG), Nummer 031 322 21 00
- Konkrete gesundheitliche Fragen zu Ihrem Kind: Ihre Hausärztin oder Ihr Hausarzt
- Fragen im Zusammenhang mit der Schule oder der Betreuungseinrichtung: Krippenleitung resp. Klassenlehrpersonen
- Im Internet: [www.pandemia.ch](http://www.pandemia.ch) (BAG)

Für Ihre Mitwirkung danken wir Ihnen bestens. Ihnen und Ihrer Familie wünschen wir eine möglichst grippefreie Zeit und Ihrem Kind resp. Ihren Kindern ein erfolgreiches neues Schuljahr.

Freundliche Grüsse  
Gesundheitsamt Graubünden  
Der Kantonsarzt



Dr. Martin Mani

# Förderung des Erst- und Lenkung des Zweitwohnungsbaus

## I Allgemeines

---

Zweck	Art. 1
-------	--------

---

- 1 Im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung und einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung sowie mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven der Gemeinde wird eine Erstwohnungsanteilsregelung erlassen sowie der Zweitwohnungsbau mit einer Lenkungsabgabe belastet.

---

Geltungsbereich - Verhältnis zum Baugesetz	Art. 2
--	--------

---

- 1 Das vorliegende Gesetz gilt grundsätzlich für alle Bauzonen sowie für die Bauten in Zuort und Sinestra.
- 2 Das vorliegende Gesetz bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde.

---

Begriffe	Art. 3
----------	--------

---

- 1 Als **Ortsansässige** gelten Personen, welche in der betreffenden Gemeinde zivilrechtlichen Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB haben, sowie in der Gemeinde tätige Personen. Als solche gelten Personen, die sich zur Berufsausübung oder Ausbildungszwecken in der betreffenden Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen. Alle anderen Personen gelten als Nichtortsansässige (Gäste).
- 2 Als **Wohnungen** gelten Raumeinheiten in Gebäuden, welche der Wohnnutzung dienen. Auch Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit gelten als Wohnung.
- 3 Als **nutzungspflichtige Erstwohnungen** gelten Wohnungen, welche aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift oder einer entsprechenden Auflage in einer Baubewilligung von Ortsansässigen genutzt werden müssen.
- 4 Als **altrechtliche Wohnungen** gelten all jene Wohnungen, welche vor dem 11. Mai 2009 rechtmässig erstellt worden sind.
- 5 Als **Zweitwohnungen** gelten Wohnungen, welche effektiv von Nichtortsansässigen genutzt werden.
- 6 Als **deklarierte Zweitwohnungen** gelten Wohnungen, welche nach dem 11. Mai 2009 als solche bewilligt worden sind und uneingeschränkt von Nichtortsansässigen genutzt werden dürfen. Vorbehalten bleibt Art. 5 Absatz 2.
- 7 Als **Umnutzung** gilt jede Zuführung der Bestandteil von Dienstleistungsbetrieben, gewerblichen oder gastgewerblichen Betrieben oder Industriebetrieben bildenden Räumlichkeiten zu Wohnzwecken. Als Umnutzung gilt auch die Zuführung von nutzungspflichtigen Erstwohnungen zur Zweitwohnungsnutzung.
- 8 Als **Umbau** gilt jede über den Unterhalt und die Erneuerung hinausgehende bauliche Veränderung eines Gebäudes, ohne dass dieses abgebrochen oder ausgekernt wird. Energetische Optimierungen gelten zu 100% als Erneuerung.

- 9 Als **Bruttogeschossfläche** gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.

Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1.60 m (UK Decke) über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Für die 1.60 m aus dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain herausragenden Fassadenteile wird in jedem Fall eine Teilfläche mit einer Raumtiefe von 4 m angerechnet, es sei denn, die effektive Raumtiefe sei geringer; diesfalls ist die effektive Raumtiefe massgebend. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.30 m wird pro 2.70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.

Nicht angerechnet werden:

- Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
- Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
- Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
- Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

## Angaben im Baugesuch

Art. 4

- 1 Soweit eine Wohnnutzung vorgesehen ist, hat die Bauherrschaft im Baugesuch und in den Baugesuchsplänen dieutzungspflichtigen Erstwohnungen, die deklarierten Zweitwohnungen sowie eine allfällige Ersatznutzung gemäss Art. 9 zu bezeichnen.
- 2 Nicht derart bezeichnete Wohnungen gelten im Zweifelsfall als Nutzungspflichtige Erstwohnungen.

## II. Erstwohnungsanteilsregelung

### Gegenstand der Erstwohnungsanteilsregelung

Art. 5

- 1 Der Erstwohnungsanteilsregelung unterliegen grundsätzlich alle Wohnungen, welche zufolge Neubau, Ersatzbau, Wiederaufbau, Umbau und Erweiterung sowie durch Umnutzung geschaffen werden.
- 2 Von der Erstwohnungsanteilsregelung befreit sind folgende Sachverhalte, wobei die entsprechenden Wohnungen in der Folge weiterhin als altrechtliche Wohnungen gelten:
  - a) Die Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung, soweit kein die Grenzwerte gemäss lit. b übersteigender Umbau vorliegt.
  - b) Umbauten (Art. 3 Abs. 8) und Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen, wenn folgende Grenzwerte nicht überschritten werden:
    - Die Wohnungsfläche wird einmalig um weniger als 30%, max. aber um 30 m<sup>2</sup> BGF erweitert.
    - Und der wertvermehrende Anteil der Investitionen (abzüglich wertvermehrende energetische Optimierungen) liegt unter 10% des vor dem Umbau bestehenden Neuwerts. Die wertvermehrenden Investitionsvolumen werden zusammengerechnet, wenn die Umbaumassnahmen innerhalb von 10 Jahren gestaffelt erfolgen.

- 3 Zeigt sich nach der Bauausführung, dass der in lit. b erwähnte Grenzwert entgegen den Angaben im Baugesuch überschritten wurde, so wird ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt. Auf die nachträgliche Festsetzung der durch die Überschreitung verursachten Hauptwohnungsverpflichtung wird verzichtet, wenn das Umbauvorhaben im ursprünglichen Baugesuch unter Beilage eines ausführlichen Baubeschriebs und Kostenvoranschlags detailliert umschrieben wurde und letzterer keine Fehler enthält, die bei gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätten erkannt werden müssen.

#### Berechnung des Erstwohnungsanteils

Art. 6

---

- 1 Der Erstwohnungsanteil (nutzungspflichtigen Erstwohnungen) beträgt pro Grundstück und pro Überbauung mindestens 40% der BGF. Die Erstwohnungspflicht ist real zu erfüllen.
- 2 Wird der minimale Erstwohnungsanteil freiwillig überschritten, ist eine spätere Umnutzung in deklarierte Zweitwohnungen bis zur Quote gemäss Absatz 1 gegen Entrichtung der Lenkungsabgabe zulässig. Die Umnutzung bedarf der Zustimmung all jener Eigentümer, deren Erstwohnungen für das Erreichen der Quote erforderlich sind.
- 3 Der Erstwohnungsanteil muss - sofern so viel BGF vorhanden ist - mindestens eine Wohnung mit einer BGF von 80 m<sup>2</sup> ergeben. Bei Bauten mit nur einer Wohneinheit (Einfamilienhaus/Villa) ist die ganze Wohneinheit als nutzungspflichtige Erstwohnung zu nutzen.
- 4 Werden auf einem Grundstück oder auf angrenzenden (lediglich durch Strassen oder Bäche getrennten) Grundstücken mehrere Bauten erstellt, kann die Erstwohnungspflicht in einer oder in einzelnen Bauten erfüllt werden. Die nutzungspflichtigen Erstwohnungen müssen vor den deklarierten Zweitwohnungen oder spätestens gleichzeitig mit diesen erstellt werden. Derartige Zusammenfassungen der Erstwohnungspflicht sind im Grundbuch anzumerken.
- 5 Die Verlegung oder Zusammenfassung von Erstwohnungsanteilen im Rahmen von Quartierplanungen ist zulässig.

#### Nutzungspflicht

Art. 7

---

- 1 Die nutzungspflichtigen Erstwohnungen sind mit einer Nutzungspflicht (öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung) belastet, d.h., sie müssen effektiv von Ortsansässigen genutzt werden.
- 2 Soweit die Eigentümer die nutzungspflichtigen Erstwohnungen nicht selber nutzen, sind diese gegen angemessenes Entgelt Ortsansässigen zur Verfügung zu stellen. Angemessen ist ein Entgelt, welches für vergleichbare (Erstwohnungs-) Raumeinheiten in der Gemeinde bezahlt wird.
- 3 Die Nutzungspflicht gilt zeitlich unbeschränkt.

#### Gewerblich und dienstleistungsmässig genutzte Raumeinheiten

Art. 8

---

- 1 Gewerblich und dienstleistungsmässig genutzte BGF, insbesondere auch gastgewerblich genutzte BGF, werden bei der Erstwohnungsanteilsberechnung wie nutzungspflichtige Erstwohnungen behandelt.

- 1 Nutzungspflichtige Erstwohnungen können mit Bewilligung ersatzweise auch als touristisch bewirtschaftete oder als privat bewirtschaftete Zweitwohnungen genutzt werden.
- 2 Eine Zweitwohnung gilt unter folgenden Voraussetzungen als bewirtschaftet:
  - a) Wenn sie von demselben Gast während der Haupt- und Nebensaison (20. Dezember bis 14. April und 16. Juni bis 31. Oktober) längstens zweimal 4 Wochen mit dazwischen mindestens 4 Wochen Unterbruch gemietet, genutzt oder mitgenutzt wird (unter Ausschluss von Kettenverträgen und anderen Umgehungsgeschäften). Eine zusätzliche Vermietung an denselben Gast ausserhalb Haupt- und Nebensaison ist beliebig zulässig.
  - b) Und wenn effektiv eine nennenswerte Fremdbelegung durch verschiedene Gäste erreicht wird.
- 3 Die Ersatznutzung als privat bewirtschaftete Zweitwohnung wird bewilligt, wenn die betreffende Wohnung ausschliesslich Ortsansässigen gehört.
- 4 Die Ersatznutzung als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen wird bewilligt,
  - a) wenn die Eigennutzung im Rahmen der in Abs. 2 lit. a definierten Dauer und Modalitäten für einen einzelnen Gast erfolgt, und
  - b) wenn die Wohnung während der gesamten übrigen Haupt- und Nebensaison ausschliesslich und auf Dauer einer kommerziellen Vertriebsorganisation, einem Reservationssystem einer Tourismusorganisation oder einer anderen geeigneten Einrichtung zur gewerbmässigen touristischen Nutzung (Parahotellerie/Ferienwohnungen) zur Verfügung gestellt wird.
- 5 Sind Bedingungen von Absatz 2 bis 4 nicht oder nicht mehr erfüllt oder werden diese Bedingungen wiederholt verletzt, wird die Bewilligung zur Ersatznutzung widerrufen und es gilt ausschliesslich Artikel 7. Betreffend die Ausfällung allfälliger Bussen gilt Artikel 95 KRG.

- 1 Bedeutet die Einhaltung der Erstwohnungspflicht (Art. 7) infolge veränderter Verhältnisse (fehlende Nachfrage für Erstwohnungen, Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde die belasteten Eigentümer für eine angemessene Zeitspanne davon entbinden.
- 2 Steht dasselbe Objekt seit mindestens 20 Jahren im Eigentum derselben Familie (inkl. Erbgang durch Ehegatten und Nachkommen in gerader Linie), so ist diesem Personenkreis - vorbehältlich Absatz 3 - die Zweitwohnungsnutzung zum Selbstgebrauch trotz Erstwohnungspflicht (Art 7) unbefristet gestattet.
- 3 Das Privileg gemäss Absatz 2 kann während 10 Jahren nicht in Anspruch genommen werden,
  - seit jenem Zeitpunkt, in welchem die das Privileg beanspruchende nutzungspflichtige Erstwohnung mit dieser Pflicht aufgrund baulicher Massnahmen in einem anderen Gebäudeteil belastet wurde, sowie
  - seit Verkauf einer im Eigentum des vorerwähnten Personenkreises stehenden deklarierten Zweitwohnung oder altrechtlichen Wohnung, welche zusammen mit der das Privileg beanspruchenden nutzungspflichtigen Erstwohnung zum gleichen Gebäudekomplex gehört.

- 1 Auf die Einhaltung des minimalen Erstwohnungsanteils kann gegen Entrichtung einer Ersatzabgabe ausnahmsweise verzichtet werden, wenn altrechtliche Gebäude im Sinne Art. 31 (schützenswert, zu erhaltende und erhaltenswerte Bauten) zwecks notwendiger Sanierung oder Schaffung eines zeitgemässen Wohnkomforts umgebaut werden (Art. 3 Abs. 8), und aufgrund eines Gutachtens der Denkmalpflege oder des Bauberaters feststeht, dass die Schaffung mehrerer Wohneinheiten mit dem Schutzziel von Art. 31 nicht vereinbar ist. Grundlage bildet immer ein historisch zusammengehörender Gebäudekomplex, und zwar unabhängig allfälliger durch das Gebäude verlaufender Parzellengrenzen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt 20% des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung nach Abschluss der Bauarbeiten. Sie wird in der Baubewilligung provisorisch veranlagt und 10 Tage vor Baubeginn zur Zahlung fällig. Vor Bezahlung darf mit dem Bau nicht begonnen werden. Die definitive Veranlagung erfolgt nach Vorliegen der Neuwertschätzung.

- 1 Die Zweckbestimmung der nutzungspflichtigen Erstwohnungen ist durch Auflage in der Baubewilligung sicherzustellen und mit deren Rechtskraft im Grundbuch anzumerken ("nutzungspflichtige Erstwohnung [Art. 7 Gesetz zur Förderung des Erst- und Lenkung des Zweitwohnungsbau]").
- 2 Bestehen bei nutzungspflichtigen Erstwohnungen bezüglich Wohnsitz bzw. Wohnsitznahme Zweifel, haben die Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten den Lebensmittelpunkt der Nutzer nachzuweisen. Gelingt dieser Nachweis nicht, müssen diese Wohnungen Personen zur Verfügung gestellt werden, welche diese Voraussetzung nachgewiesenermassen erfüllen.
- 3 Die Ersatznutzung (Art. 9) wird wie folgt gesichert:
  - a) Die bewilligte Ersatznutzung als touristisch bzw. als privat bewirtschaftete Zweitwohnung wird im Grundbuch zusätzlich zur Erstwohnungspflicht gemäss Abs 1 angemerkt ("nutzungspflichtige Erstwohnung [Art. 7 Gesetz zur Förderung des Erst- und Lenkung des Zweitwohnungsbau], zurzeit Ersatznutzung als privat / touristisch bewirtschaftete Zweitwohnung [Art. 9 Gesetz zur Förderung des Erst- und Lenkung des Zweitwohnungsbau]").
  - b) Auf Aufforderung sind der Baubehörde alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen, insbesondere ist der Baubehörde die konkrete Fremdbelegung detailliert nachzuweisen.
  - c) Bei touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen sind zusätzlich die jeweils aktuellen Verträge mit der für die Vermietung zuständigen Organisation unaufgefordert vorzulegen, erstmals vor Nutzungsbeginn.

### III. Lenkungsabgabe

- 1 Für die neu geschaffenen deklarierten Zweitwohnungen erhebt die Gemeinde von den Eigentümern im Zeitpunkt des Baubeginns eine Lenkungsabgabe von Fr. 500.-- pro m<sup>2</sup> BGF.
- 2 Abgabepflichtig sind alle neu zu bewilligenden deklarierten Zweitwohnungsflächen, welche nicht nach Art. 5 Absatz 2 von der Erstwohnungsanteilsregelung befreit sind.

- 3 Befreit ist der Wiederaufbau deklarerter Zweitwohnungsflächen, für welche die Lenkungsabgabe bereits entrichtet wurde.

**Veranlagung der Lenkungsabgabe**

**Art. 14**

---

- 1 Die Lenkungsabgabe wird im Rahmen der Baubewilligung veranlagt.
- 2 Sie wird 10 Tage vor Baubeginn zur Zahlung fällig. Vor der Bezahlung der Lenkungsabgabe darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- 3 Die Bauherrschaft hat nachzuweisen, dass die Bezahlung der Lenkungsabgabe erfolgt ist.

**Verwendung der Lenkungsabgabe**

**Art. 15**

---

- 1 Die Gemeinde kann die Lenkungsabgaben und die Erträge aus der Ersatzabgabe zur Förderung des Erstwohnungsbaus bzw. Erstwohnungserwerbs und der Hotellerie, für die örtlichen touristischen Infrastrukturanlagen sowie für den Erwerb von Land im Rahmen einer aktiven Boden- und Baulandpolitik verwenden.
- 2 Über die Verwendung dieser Mittel entscheidet der Gemeindevorstand auf dem Verfügungsweg. Auf Zuweisung dieser Mittel besteht kein Anspruch. Betreffend Landerwerb bleiben die in der Verfassung definierten Zuständigkeiten vorbehalten.
- 2 Die Gemeinde führt über die aus der Lenkungs- und Ersatzabgabe generierten Mittel separat Rechnung.

**IV. Schlussbestimmungen**

**Inkrafttreten und Übergangsrecht**

**Art. 16**

---

- 1 Das vorliegende Gesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen finden auf alle Baugesuche Anwendung, welche bis zum Inkrafttreten der Planungszone am 11. Mai 2009 noch nicht bewilligt worden sind.
- 3 Übergangsrechtlich kann innerhalb der ersten 5 Jahre seit In-Kraft-Treten des vorliegenden Gesetzes auf die Einhaltung des minimalen Erstwohnungsanteils gegen Entrichtung der Ersatzabgabe gemäss Art. 11 Abs. 2 ausnahmsweise auch dann verzichtet werden, wenn ein nicht ortsansässiger Eigentümer auf einer (oder mehreren angrenzenden) zwischen dem 11. Mai 2004 und dem 11. Mai 2009 erworbenen Parzelle (mit oder ohne altrechtliches Gebäude) aus eigener Kraft objektivweise nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> BGF realisieren kann, und zwar unter hypothetischer Zugrundelegung der Eigentumsverhältnisse vom 11. Mai 2009 (Vertrauensschutz). Bei bestehendem Stockwerkeigentum findet diese Bestimmung keine Anwendung.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom .....

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevorstand

Jon Carl Rauch

Rico Zini

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom ..... (Protokoll Nr. ....)