



Protokoll

5. Gemeinderatsitzung der Gemeinde Samnaun

vom Donnerstag, 22. Juli 2021 20:30 bis 23:00 Uhr
Festsaal

Anwesend: Högger Daniel, Gemeinderatspräsident (Vorsitz)
Gemeinderat Walser Nikolaus, Gemeinderatsvizepräsident
Carnot René, Gemeinderat
Hangl Andreas, Gemeinderat
Heis Alexander, Gemeinderat
Heis Ralf, Gemeinderat
Valsecchi Martin, Gemeinderat

Anwesend: Zegg Walter, Gemeindepräsident
Gemeindevor- Davaz Cla, Vizepräsident
stand Jenal Karl, Vorstandsmitglied

Entschuldigt: Jenal Thomas, Gemeinderat
Zegg Thomas, Gemeinderat

Protokoll: Prinz Susan

Aktenstudium: Carnot René
Hangl Andreas
Heis Alexander
Heis Ralf
Högger Daniel
Jenal Thomas
Valsecchi Martin
Walser Nikolaus
Zegg Thomas

23	Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Samnaun (kommunales Zweitwohnungsgesetz)	04.03.02 - 189
	Revision Gesetz zur Förderung der Erst- und Einschränkung der Zweitwohnungen, Beratung und Verabschiedung z.Hd. der Stimmbevölkerung	

Weiter anwesend: Dr. iur. Otmar Bänziger

Erwägungen

Bereits an der Sitzung vom 29. April 2021 hat sich der Gemeinderat mit einer allfälligen Revision des Gesetzes der Gemeinde Samnaun zur Förderung der Erst- und Einschränkung der Zweitwohnungen befasst. An dieser Sitzung wurden folgende Fragen aufgeworfen:

- Was passiert mit den Wohnungen, welche in den Jahren 2008 – 2012 gebaut und als Erstwohnungen eingetragen wurden (Nutzungsdauer 10 oder 15 Jahre)?
- Wie werden die Lenkungsabgaben verwendet (Vorschlag Vorstand: nur für touristische Infrastrukturen)?
- Art 10 des Gesetzesentwurfes (Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben) allenfalls streichen?

An der Sitzung vom 29. April 2021 wurde zudem vereinbart, dass an einer nächsten Sitzung unter Beizug des Rechtsberaters der Gemeinde über eine Revision des Gesetzes debattiert wird. der Rechtsberater der Gemeinde zu einer Gemeinderatssitzung eingeladen wird,

An der Sitzung vom 23. Juni 2021 hat sich der Gemeindevorstand noch einmal intensiv mit der Revision des Gesetzes befasst und beschlossen, dem Gemeinderat bezüglich der offenen Fragen von der Gemeinderatssitzung vom 29. April 2021 was folgt zu beantragen.

Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelung

Das bestehende Gesetz der Gemeinde Samnaun zur Förderung des Erst- und zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus vom 13. Juni 2010 / 17. Mai 2011 soll aufgehoben und durch ein neues kommunales Zweitwohnungsgesetz ersetzt werden.

Erlass eines neuen kommunalen Zweitwohnungsgesetzes gemäss Entwurf vom 10. Februar 2021

Art. 1 bis 5: keine speziellen Bemerkungen

Art. 6: wie vorgeschlagen

Art. 7 bis 9: keine speziellen Bemerkungen

Art. 10: wie vorgeschlagen, aber mit folgenden Ergänzungen:

Die liberalste Lösung ist diejenige des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Art. 8 Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben). Gemäss diesem kann ein strukturierter Beherbergungsbetrieb, der am 11. März 2012 schon bestanden hat, unter bestimmten Voraussetzungen zu maximal 50 % der Hauptnutzfläche zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 umgenutzt werden.

Verschiedene Tourismusgemeinden im Kanton, so vor allem im Oberengadin, haben demgegenüber die bundesrechtliche Regelung verschärft und die Möglichkeit der Umnutzung ganz eliminiert. Der vorliegende Vorschlag von Art. 10 des neuen Gesetzes sieht nun eine Art Zwischenlösung vor, indem eine Umnutzung zu 50 % der Hauptnutzfläche zwar möglich ist, der durch den allfälligen Verkauf von Wohnungen erzielte Gewinn aber im

beschriebenen Sinne (vgl. im Einzelnen Art. 10 Abs. 3 Ziff. 2 a und b) reinvestiert werden muss.

Der Gemeindevorstand beantragt, Art. 10 des Vorschlages für das Gesetz **beizubehalten**.

Wie Dr. iur. Otmar Bänziger an der heutigen Gemeinderatssitzung ausführt, ist die Materie bezüglich Zweitwohnungsgesetzgebung sehr komplex.

Die Gemeinde Samnaun war praktisch die einzige Tourismusgemeinde im Kanton, in welcher das Zweitwohnungswesen nicht überhandnahm und eine kommunale Gesetzgebung war somit in Samnaun lange nicht nötig. Bis 12. November 2008 war der Bau, die Nutzung und der Verkauf von Wohnungen in Samnaun nicht eingeschränkt. Am 12. November 2008 wurde eine Planungszone über das ganze Gemeindegebiet beschlossen. Gemäss dieser Planungszone durften Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprachen.

Am 13. Juni 2010 hat die Gemeinde Samnaun dann vorbeugend das kommunale Gesetz zur Förderung der Erst- und Einschränkung der Zweitwohnungen verabschiedet. Im Jahr 2012 wurde die Zweitwohnungsinitiative von der Schweizer Stimmbevölkerung angenommen und damit war das kommunale Gesetz der Gemeinde Samnaun überholt und kam praktisch nicht mehr zur Anwendung. Während den Jahren 2008 bis 2012 wurden rund 40 Wohnungen gebaut, welche als Erstwohnungen oder als touristisch bewirtschaftete Wohnungen eingetragen wurden. Die über den Erstwohnungsanteil (50 %) hinaus geschaffenen nutzungspflichtigen Erstwohnungen dürfen nun nach 10 Jahren effektiver Nutzung der Zweitwohnungsnutzung zugeführt werden. Für diese Umnutzung bedarf es eines Gesuchs und eines entsprechenden Kontingents. Ausserdem ist die Lenkungsabgabe zu bezahlen.

Der Verkauf von altrechtlichen Wohnungen, somit von Wohnungen, welche bis zum 11. November 2008 bestanden haben, ist unbeschränkt möglich. Altrechtliche Wohnungen dürfen im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden. Altrechtliche Wohnungen dürfen innerhalb der Bauzonen zudem um maximal 30 % der am 11. November 2008 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.

Der Gemeindevorstand hat zusammen mit dem Rechtsberater, Dr. iur. Otmar Bänziger, einen Entwurf für die Revision des kommunalen Gesetzes ausgearbeitet. Dieser wird im Detail besprochen und vom Rechtsberater erläutert. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der Bund es den Kantonen und Gemeinden nicht erlaubt, das Bundesgesetz abzuschwächen, sondern nur, es zu verschärfen.

Wie Dr. Bänziger ausführt, wurden und werden Baubewilligungen jeweils aufgrund des kommunalen bzw. eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes erteilt. Vom heutigen Gesetz der Gemeinde Samnaun zur Förderung der Erst- und Einschränkung der Zweitwohnungen sind rund 40 Wohnungen betroffen, welche in den Jahren 2008 bis 2012 erstellt wurden. Die Gemeinde Samnaun muss im Rahmen der vorgesehenen Gesetzesrevision entscheiden, wie mit diesen Wohnungen verfahren wird. Alle späteren Baugesuche unterliegen dem Bundesrecht und es ist nur ein minimaler Spielraum vorhanden.

Artikel 1 und 3:
keine speziellen Bemerkungen

Artikel 4:

Es gibt gegenüber der heutigen Gesetzgebung keine Änderung mit Ausnahme des Zusatzes, dass unter dem Vorbehalt einer Sistierung eine Nutzungspflicht besteht.

Wenn für die entsprechenden Wohnungen auch eine touristische Nutzung vorgesehen werden soll, müsste der Artikel entsprechend angepasst werden.

Der Gemeindevorstand ist der Auffassung, dass eine weitergehende Regelung nicht nötig ist, weil es sich um eine begrenzte Anzahl Wohnungen handelt.

Artikel 5:

In Abs. 2 ist das Wort "weiterhin" zu streichen.

Art. 6:

Es ist zu entscheiden, nach wie vielen Jahren und unter welchen Bedingungen die Erstwohnungspflicht aufgehoben werden soll und die Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgewandelt werden können. In der heutigen Gesetzgebung ist eine Frist von 10 Jahren festgelegt worden, im vorliegenden Gesetzesentwurf sind 15 Jahre vorgesehen.

Der Gemeindevorstand ist der Auffassung, dass die Frist - wie im Entwurf der Revisionsvorlage vorgesehen – auf 15 Jahre festgelegt werden sollte.

Die Bezahlung von Lenkungsabgaben wird bei der Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen fällig.

Art. 7:

Der Gemeinderat unterstützt den Antrag des Gemeindevorstandes, die Lenkungsabgabe bei CHF 700.00 pro m² Bruttogeschossfläche zu belassen.

Art. 8:

Der Gemeindevorstand schlägt vor, dass Lenkungsabgaben ausschliesslich für touristische Infrastrukturanlagen verwendet werden sollen. Der Gemeinderat schliesst sich diesem Vorschlag an und beschliesst entsprechend, die im Entwurf der Gesetzesrevision und in der bisherigen kommunalen Gesetzgebung vorgesehene Verwendung für die Hotellerie zu streichen.

Nach längerer Diskussion wird bei Artikel 8, Abs. 1 zudem der Wortlaut "auf dem Verfügungsweg" sowie der Satz "Auf Zuweisung dieser Mittel besteht kein Anspruch" gestrichen.

Art. 9:

Keine speziellen Bemerkungen

Art. 10

Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

Wie Dr. Bänziger ausführt, wollte der Bundesrat ursprünglich die Möglichkeit schaffen, dass 100 % der Hauptnutzfläche von strukturierten Beherbergungsbetrieben in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen umgenutzt werden können. Der Ständerat sprach sich hingegen dafür aus, dass keine Nutzung gestattet werden sollte. Der Nationalrat wählte schliesslich die Kompromisslösung von 50 %.

Laut Dr. Bänziger bestehen folgende Möglichkeiten:

- In der kommunalen Gesetzgebung wird das Bundesrecht übernommen
- Das Bundesrecht wird verschärft und es wird keine Umnutzung in Zweitwohnungen vorgesehen
- Es wird grundsätzlich eine Umnutzung ermöglicht. Der aus der Umnutzung der Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen und den damit verbundenen Massnahmen wie Verkauf, Vermietung und dergleichen erzielte Gewinn muss vollumfänglich in einen bestehenden oder neuen strukturierten Beherbergungsbetrieb investiert oder in den Bau von Erstwohnungen bzw. die Erstellung von Räumen für Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe investiert werden.

Wie Dr. Bänziger ergänzt, geht es bei der ersten Möglichkeit um den Umbau von strukturierten am 11. März 2012 bereits bestanden Beherbergungsbetrieben, welche unter gewissen Voraussetzungen (Art. 8 Abs. 4 ZWG) zu 50% in Zweitwohnungen umgenutzt werden können. Verschiedene Gemeinde haben sich dazu entschieden, es bei dieser bundesrechtlichen Lösung zu belassen. Die zweite Möglichkeit, welche eine Verschärfung der bundesrechtlichen Regelung darstellt, haben verschiedene Bündner Tourismusgemeinden gewählt, und zwar im Wesentlichen mit dem Ziel, der Auflösung von Hotelbetrieben von Anfang an den Riegel zu schieben. Das vom Gesetz verlangte Gutachten ist vom Bauherrn beizubringen. Die dritte Lösung stellt eine Zwischenlösung dar. Soweit ersichtlich, ist diese bis anhin nur von der Gemeinde Davos im kommunalen Zweitwohnungsgesetz realisiert worden. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass das Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE) in der Vorprüfung gegenüber dieser Regelung seine Vorbehalte angebracht hat. Schlussendlich hat die Regierung des Kantons Graubünden das dortige kommunale Zweitwohnungsgesetz dann aber doch genehmigt.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass für die Hotellerie günstige Rahmenbedingungen wichtig sind. Dies hat Samnaun auch beim Erlass des neuen Baugesetzes berücksichtigt, indem u.a. die AZ entsprechend grosszügig geregelt wurde, damit Hotels rentabel bewirtschaftet werden können.

Andreas Hangl beantragt, Art. 10, Abs. 3, Ziffer 2 a) zu streichen und Ziffer 2 b) mit dem Begriff "Gastwirtschaftsbetrieb" zu ergänzen.

Der Antrag von Andreas Hangl wird mit 6 Nein-Stimmen (1 Ja-Stimme) abgelehnt.

Der Gemeinderat beschliesst mit 6 Ja-Stimmen, Art. 10 gemäss Vorschlag im vorliegenden Entwurf vom 10. Februar 2021 zu belassen.

Art. 11 und 12:

Keine speziellen Bemerkungen

Beschluss

Der Gemeinderat genehmigt das vorliegende Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Samnaun) kommunales Zweitwohnungsgesetz) unter Berücksichtigung der in Erwägungen vorgenommenen Korrekturen und verabschiedet es z.Hd. der Stimmbewölkerung.

Die Gesetzesrevision wird dem Souverän an der nächsten Urnenabstimmung vorgelegt.

24	Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Samnaun (kommunales Zweitwohnungsgesetz)	04.03.02 - 189
	Verwendung der Lenkungsabgabe gemäss Gesetz zur Förderung der Erst- und Einschränkung der Zweitwohnungen, Beratung und Beschlussfassung	

Erwägungen

An der Sitzung vom 29. April 2021 hat der Gemeinderat den Gemeindevorstand beauftragt, einen Antrag vorzulegen, für was die bereits einbezahlten Lenkungsabgaben verwendet werden sollten.

Der Gemeindevorstand beantragt beim Gemeinderat, die vorhandenen Mittel aus der Bezahlung der Lenkungsabgaben für die Umsetzung und den Unterhalt von touristischen Infrastrukturabgaben einzusetzen.

Beschluss

Auf Antrag des Gemeindevorstandes beschliesst der Gemeinderat, dass die bis zum jetzigen Zeitpunkt einbezahlten Lenkungsabgaben für die Umsetzung und den Unterhalt von touristischen Infrastrukturen eingesetzt werden.

25	Pilzschutzgebiet	04.03.23 - 623
	Antrag Erstellung Pilzschutzgebiet, Beratung und Beschlussfassung	

Erwägungen

Gemeinderat Martin Valsecchi teilt mit, dass an der ausserordentlichen Generalversammlung der Jagdsektion Samnaun vom 7. Mai 2021 die Mitglieder über die Einführung eines Pilzschutzgebietes im gleichen Bereich wie das bestehende Wildschutzgebiet "Guad Grond" diskutierten. Martin Valsecchi als anwesender Gemeinderat habe sich bereit erklärt, einen Antrag beim Gemeindeparlament einzubringen.

Der Antrag lautet:

Erstellung eines Pilzschutzgebietes im identischen Bereich wie das bestehende Wildschutzgebiet "Guad Grond".

Begründung:

Seit Jahren kann beobachtet werden, wie sich Wildtiere im Wildschutzgebiet aufhalten. Mit Aufkommen der Pilzsaison ist eine starke Abwanderung dieser festzustellen. Da ein Wildschutzgebiet den Sinn macht, eine Zone zu schaffen, dem Wild seinen naturgetreuen Lebensraum zu bieten, ist es angebracht hier eine Beruhigung anzustreben. Daher ist es das Anliegen des Antragstellers, durch die Erstellung eines Pilzschutzgebietes im "Guad Grond" die notwendige Ruhe zu erreichen.

Wie Martin Valsecchi weiter ausführt, ist Rotwild eher rar und das Wildschutzgebiet "Guad Grond" wurde geschaffen, um den Bestand zu erhöhen. Das Rotwild sei sehr sensibel und es sei zu beobachten, dass es jeweils mit Start der Pilzsammelsaison aus dem Gebiet "Guad Grond" abwandere.

Eine Anfrage des Gemeinderates bezüglich einer zeitlichen Einschränkung des Pilzsammelverbots ist gemäss Martin Valsecchi nicht zielführend. Das Verbot beinhaltet zudem nur das Pilze sammeln und nicht das Sammeln von Kräutern o.ä.

Beschluss

Der Gemeinderat überweist den Antrag betr. Schaffung eines Pilzschutzgebietes im Guad Grond an den Gemeindevorstand und beauftragt ihn, die entsprechenden Abklärungen zu treffen und das weitere Vorgehen zu prüfen (Postulat).

26 **Verschiedenes**

15.05.99 - 90

- **Visualisierung Lawinenablenkdamm Motnaida**

Der Gemeindevorstand informiert, dass dem Gemeinderat an der nächsten Sitzung die Visualisierung des Dammes Motnaida präsentiert wird.

Ein Gemeinderat erkundigt sich, weshalb zuerst der Damm Motnaida und somit der unwichtigere Lawinenschutzdamm projiziert wird und nicht beide Lawinenschutzdämme Samnaun Dorf zeitgleich.

Wie der Gemeindevorstand ausführt, hat er bereits im Mai 2019 (Motnaida) bzw. im August 2019 (Piz Ot) dem Amt für Wald und Naturgefahren den Auftrag erteilt, Vorprojekte für die Lawinenablenkdämme Samnaun Dorf auszuarbeiten bzw. Variantenberechnungen mit verschiedenen Dammhöhen anzustellen.

Gemäss Erläuterung des Gemeindevorstandes können nicht beide Projekte zugleich projiziert und umgesetzt werden. Da beim Lawinenschutzdamm Piz Ot mit grösseren Schwierigkeiten zu rechnen ist, weil die Hauptnutznießer das Dammprojekt nicht unterstützen, wird das Projekt "Lawinenablenkdamm Motnaida" als erstes weiterbearbeitet und dem Souverän voraussichtlich früher zur Abstimmung vorgelegt werden können als das Dammprojekt Piz Ot.



Susan Prinz, Protokollführung

Daniel Högger, Gemeinderatspräsident

Geht an:

- Mitglieder des Gemeinderates Samnaun
- Mitglieder des Gemeindevorstandes Samnaun

PUBLIKATIONSdatum:
25.08.2021