

**CUMÜN DA SCUOL**



**Gesetz über  
Zweitwohnungen**

**Kommunales Zweitwohnungsgesetz  
(kZWG)**

# INHALTSVERZEICHNIS

---

	Artikel
<b>I Allgemeines</b>	
Zweck	1
Verhältnis zum Baugesetz	2
<b>II Nutzungsbeschränkungen für Wohnungen</b>	
<b>A. Im Allgemeinen</b>	
Begriffe	3
Bewilligung von Wohnraum	4
Baugesuche mit Wohnraum	5
Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen	6
Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben	7
Neue Wohnungen in geschützten Bauten	8
Neue Wohnungen in ortsbildprägenden Bauten	9
Altrechtliche Wohnungen	10
<b>B. Kommunale Erstwohnungen</b>	
Nutzung kommunaler Erstwohnungen	11
Ausnahmen	12
Bauliche Änderungen und Umnutzungen	13
Verfall der kommunalen Erstwohnungsverpflichtungen	14
Vorzeitige Ablösung von kommunalen Erstwohnungsverpflichtungen	15
<b>C. Lenkungsabgabe</b>	
Lenkungsabgabe	16
Veranlagung und Bezug	17

### **III Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

Vollzug	18
Übergangsbestimmung	19
Aufhebung bestehender kommunaler Regelungen	20
Sprache	21
Inkrafttreten	22

### **Anhang**

- I Definition der Ausnützungsziffer gemäss KRVO
- II Definitionen und Begriffe gemäss SIA 416 (Auszug)

Für Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen wird grundsätzlich die männliche Form verwendet. Sie bezieht sich immer auf beide Geschlechter.

# I. Allgemeines

## Art. 1 Zweck

- 1 Der vorliegende Erlass bezweckt die Vereinheitlichung der von den ehemaligen Gemeinden Ardez, Ftan, Guarda, Scuol, Sent und Tarasp erlassenen kommunalen Bestimmungen über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus sowie deren Anpassung an das seit dem 1. Januar 2016 in Kraft stehende Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG).
- 2 Mit dem Erlass der nachstehenden Bestimmungen macht die Fusionsgemeinde Scuol gleichzeitig von den ihr im Bundesgesetz über Zweitwohnungen und in der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) eingeräumten Kompetenzen Gebrauch.

## Art. 2 Verhältnis zum Baugesetz

- 1 Der vorliegende Erlass bildet Bestandteil der Baugesetzgebung der Gemeinde Scuol. Er wird im Zuge des Erlasses eines einheitlichen Baugesetzes in dieses integriert.
- 2 Bis zum Vorliegen eines einheitlichen Baugesetzes finden ergänzend die Bestimmungen der bisherigen Baugesetze der ehemaligen Gemeinden Anwendung, sofern und soweit im vorliegenden Erlass Regelungen fehlen.

## **II. Nutzungsbeschränkungen für Wohnungen**

### **A. Im Allgemeinen**

#### **Art. 3 Begriffe**

- 1 Für die verschiedenen Arten von Wohnnutzungen gelten grundsätzlich die Begriffsbestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen. Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG werden nachfolgend Zweitwohnung genannt.
- 2 Wohnungen, welche gestützt auf die bisherigen Vorschriften der ehemaligen Gemeinden als Erst- oder Hauptwohnungen bewilligt und als solche im Grundbuch angemerkt wurden, gelten fortan als kommunale Erstwohnungen und unterstehen den Vorschriften dieses Gesetzes über kommunale Erstwohnungen.
- 3 Wohnungen, welche von den ehemaligen Gemeinden zwischen dem 12.03.2012 und dem 31.12.2012 ohne Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht bewilligt wurden, gelten als Übergangswohnungen. Für diese Übergangswohnungen gilt Art. 25 Abs. 4 ZWG. Wurden sie gestützt auf kommunales Recht als Erst- oder Hauptwohnungen bewilligt, unterstehen sie überdies den Vorschriften dieses Gesetzes über kommunale Erstwohnungen.

#### **Art. 4 Bewilligung von Wohnraum**

- 1 Neue Wohnungen sowie Umbauten, Erweiterungen, Umnutzungen oder Wiederaufbauten von bestehenden Wohnungen werden nur bewilligt, wenn die bundesrechtlichen und die kommunalen Bestimmungen über Zweitwohnungen eingehalten sind.
- 2 Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Änderungen der Zweckbestimmung von Wohnungen bzw. der Art der Wohnnutzung ohne Rücksicht darauf, ob die Änderung mit baulichen Massnahmen verbunden ist oder nicht.

- 3 Das Bauamt führt ein Verzeichnis aller bewilligten Wohnungen auf Gemeindegebiet mit Angaben über den Zeitpunkt der öffentlichen Ausschreibung und der Bewilligung des Baugesuches sowie Angaben über die Zweckbestimmung der Wohnungen (kommunale Erstwohnung, Erstwohnung gemäss Bundesrecht, touristisch bewirtschaftete Wohnung, Zweitwohnung) und Hinweisen auf den Rechtsgrund der verfügten Nutzungsbeschränkung.

#### **Art. 5 Baugesuche mit Wohnraum**

- 1 Bei Baugesuchen, welche eine Wohnnutzung vorsehen, ist die Zweckbestimmung der geplanten Wohnungen (Erstwohnung, touristisch bewirtschaftete Wohnung, Zweitwohnung) samt zugehörigen Nebenräumen in den Baueingabeplänen festzulegen.
- 2 Die Zweckbindung von bewilligten Erstwohnungen und touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist gemäss Bundesrecht durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde vor Baubeginn auf dem betroffenen Grundstück im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 3 Die Baubehörde eröffnet Baubewilligungen für neue Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. b, Art. 8 und Art. 9 ZWG sowie Sistierungsverfügungen gemäss Art. 14 ZWG und Baubewilligungen für Wohnungen mit einer sistierten Nutzungsbeschränkung gleichzeitig mit der Mitteilung an die Gesuchstellenden auch dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE).

#### **Art. 6 Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen**

- 1 Für die Bewilligung von neuen Erstwohnungen und von touristisch bewirtschafteten Wohnungen gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ohne weitergehende kommunale Nutzungsbeschränkungen.
- 2 Vorbehalten bleiben die allgemeinen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften sowie die Erschliessungsvorschriften der Baugesetze der ehemaligen Gemeinden.

- 3 Die zulässige Nutzung von Erstwohnungen sowie von touristisch bewirtschafteten Wohnungen, welche gestützt auf das Bundesrecht bewilligt wurden, richtet sich ausschliesslich nach den einschlägigen Vorschriften der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes. Für kommunale Erstwohnungen gelten die einschlägigen Bestimmungen dieses Gesetzes.

#### **Art. 7 Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben**

- 1 Gestützt auf Art. 8 ZWG werden neue Zweitwohnungen bewilligt, wenn neben den bundesrechtlichen Anforderungen die nachfolgenden kommunalen Anforderungen erfüllt sind.
- 2 Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von neuen oder bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1 – 3 ZWG) werden nur gestützt auf eine projektbezogene Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung bewilligt. Die Gemeinde kann die Bewilligung von der Ausscheidung einer Hotelzone sowie von weiteren sichernden Auflagen abhängig machen.
- 3 Umnutzungen von bestehenden Hotels bzw. von strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG sind auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde Scuol unzulässig.

#### **Art. 8 Neue Wohnungen in geschützten Bauten**

- 1 In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 ZWG ist die Bewilligung von neuen Zweitwohnungen unzulässig in Gebäuden innerhalb der Bauzonen, welche in den bestehenden Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden als geschützte Bauten bezeichnet sind oder welche von Bund oder Kanton gestützt auf die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung unter Schutz gestellt wurden.

## **Art. 9 Neue Wohnungen in ortsbildprägenden Bauten**

- 1 Gestützt auf Art. 9 Abs. 1 ZWG werden neue Zweitwohnungen in ortsbildprägenden Bauten bewilligt, wenn neben den bundesrechtlichen Anforderungen die nachfolgenden kommunalen Anforderungen erfüllt sind.
- 2 Als ortsbildprägende Bauten gelten ausschliesslich Gebäude, welche im Generellen Gestaltungsplan mit einer besonderen Signatur als ortsbildprägende Bauten bezeichnet sind.
- 3 Werden in einer ortsbildprägenden Baute mehrere neue Wohnungen erstellt, ist eine Wohnung als Erstwohnung gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG zu erstellen und zu nutzen. Die Erstwohnung hat dabei eine Hauptnutzfläche von mindestens 33 % der gesamten realisierten Hauptnutzfläche aufzuweisen. Mindestens 15 % der gesamten realisierten Hauptnutzfläche sind ferner im bestehenden Volumen als Nebennutzfläche zu nutzen.
- 4 Das Verfahren für die Bewilligung von Bauvorhaben gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG richtet sich nach Art. 35d KRVO. Für Bauvorhaben an ortsbildprägenden Bauten ohne Zweitwohnungen gilt das ordentliche Baubewilligungsverfahren.
- 5 Für neu geschaffene Zweitwohnungsflächen, welche gestützt auf Art. 9 Abs. 1 ZWG bewilligt werden, ist eine Lenkungsabgabe gemäss Art. 16 ff. dieses Gesetzes zu bezahlen.

## **Art. 10 Altrechtliche Wohnungen**

- 1 Für Bauvorhaben an altrechtlichen Wohnungen, welche keiner kommunalen Erstwohnungsverpflichtung unterstehen, gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ohne weitergehende kommunale Nutzungsbeschränkungen.
- 2 Vorbehalten bleiben die allgemeinen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften sowie die Erschliessungsvorschriften der Baugesetze der ehemaligen Gemeinden.



## **B. Kommunale Erstwohnungen**

### **Art. 11 Nutzung kommunaler Erstwohnungen**

- 1 Kommunale Erstwohnungen sind gemäss den nachfolgenden Bestimmungen entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Erstwohnung zu nutzen.
- 2 Kommunale Erstwohnungen dürfen ausschliesslich von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde sowie von Personen bewohnt werden, die sich zur Berufsausübung oder Schulzwecken vorübergehend in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen. Der Benützer kann Eigentümer oder Mieter sein.
- 3 Die Nutzung von kommunalen Erstwohnungen durch Personen mit fiktivem Wohnsitz oder vorgetäushtem Aufenthalt wie auch der Abschluss von Untermiet-, Gefälligkeits- oder fiktiven Mietverträgen und dergleichen ist nicht zulässig. Bestehen bezüglich Wohnsitz oder Wohnsitznahme Zweifel, haben die Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten den Lebensmittelpunkt der Nutzer nachzuweisen. Gelingt dieser Nachweis nicht, muss die Wohnung Personen zur Verfügung gestellt werden, welche diese Voraussetzungen nachgewiesenermassen erfüllen.

### **Art. 12 Ausnahmen**

- 1 Stirbt der Eigentümer einer kommunalen Erstwohnung, die bisher von ihm als Erstwohnung genutzt wurde, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen.
- 2 Kann eine kommunale Erstwohnung durch den Eigentümer aus beruflichen, gesundheitlichen oder andern wichtigen Gründen vorübergehend nicht zweckgemäss genutzt werden, kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung der Erstwohnung gestatten.

## **Art. 13 Bauliche Änderungen und Umnutzungen**

- 1 Können bauliche Änderungen an kommunalen Erstwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht bewilligt werden, ist die erneuerte, umgebaute, wieder aufgebaute oder erweiterte Wohnfläche weiterhin als kommunale Erstwohnung zu nutzen.
- 2 Können bauliche Änderungen nur mit einer Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht bewilligt werden, verfügt die Baubehörde die entsprechende Nutzungsbeschränkung. Für die betroffene Wohnung gelten danach ausschliesslich die bundesrechtlichen Nutzungsbeschränkungen.
- 3 Die Umnutzung von kommunalen Erstwohnungen in Zweitwohnungen setzt unter Vorbehalt von Abs. 4 den Verfall oder die vorzeitige Ablösung der Erstwohnungsverpflichtung gemäss Art. 14 oder 15 dieses Gesetzes voraus.
- 4 Die Umnutzung von kommunalen Erstwohnungen in Zweitwohnungen ist ausgeschlossen bei Erstwohnungen, welche von den ehemaligen Gemeinden Ardez, Ftan, Guarda, Scuol und Tarasp wie folgt bewilligt wurden:
  - Erstwohnungen im Quartier Chanvers (Ardez), welche im Baurecht auf Boden der Gemeinde errichtet wurden
  - Erstwohnungen in der Wohnzone Fionas (Ftan)
  - Erstwohnungen auf ehemaligem Gemeindeboden in Guarda Pitschen (Guarda)
  - Erstwohnungen in der Wohnzone Spinatscha (Scuol)
  - Erstwohnungen auf ehemaligem Gemeindeboden in der Wohnzone Curtins (Tarasp)

Auf diese Erstwohnungen finden Art. 14 und 15 dieses Gesetzes keine Anwendung.

## **Art. 14 Verfall der kommunalen Erstwohnungsverpflichtungen**

- 1 Erstwohnungsverpflichtungen, die von der Baubehörde der ehemaligen Gemeinde Ftan gestützt auf das Baugesetz Ftan verfügt wurden, fallen mit Ablauf von 18 Jahren seit rechtskräftiger Unterstellung der Wohneinheit unter die Erstwohnungsverpflichtung (Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung) dahin.
- 2 Erstwohnungsverpflichtungen, die von den Baubehörden der ehemaligen Gemeinden Ardez, Guarda, Scuol und Tarasp gestützt auf die Baugesetze Ardez, Guarda, Scuol bzw. Tarasp verfügt wurden, fallen mit Ablauf von 18 Jahren seit Inkrafttreten des vorliegenden Erlasses (Datum der Genehmigung durch die Regierung) dahin.
- 3 Nach Eintritt des Verfalldatums veranlasst die Baubehörde auf Gesuch hin die Löschung der Anmerkung im Grundbuch.

## **Art. 15 Vorzeitige Ablösung von kommunalen Erstwohnungsverpflichtungen**

- 1 Die Baubehörde kann auf Gesuch hin die vorzeitige Ablösung einer kommunalen Erstwohnungsverpflichtung gegen Leistung einer Ersatzabgabe bewilligen. Schuldner der Ersatzabgabe sind die im Zeitpunkt der Bewilligung der Ablösung im Grundbuch eingetragenen Eigentümer der mit der Erstwohnungsverpflichtung belasteten Liegenschaft.
- 2 Voraussetzung für die vorzeitige Ablösung:
  - a) in der Fraktion Ftan: Die vorzeitige Ablösung setzt voraus, dass Erstwohnungen, die von der Gemeinde Ftan bewilligt wurden, während mindestens 8 Jahren seit der Erteilung der Baubewilligung tatsächlich ihrem Zweck entsprechend genutzt wurden.
  - b) in den Fraktionen Ardez, Guarda, Scuol und Tarasp: Die vorzeitige Ablösung setzt voraus, dass Erstwohnungen, die von den Gemeinden Ardez, Guarda, Scuol und Tarasp bewilligt wurden, während mindestens 8 Jahren seit Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes tatsächlich ihrem Zweck entsprechend genutzt wurden.

- 3 Die Ersatzabgabe beträgt bei Liegenschaften mit Stockwerkeigentum 15 % des indexierten Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung der mit der kommunalen Erstwohnungsverpflichtung belasteten Eigentumswohnung.

Bei Liegenschaften ohne Stockwerkeigentum wird der Neuwert der mit der kommunalen Erstwohnungsverpflichtung belasteten Wohnung anhand des indexierten Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung des Gebäudes und dem prozentualen Anteil der Erstwohnung an der gesamten Wohnfläche berechnet.

Bei Gebäuden mit gewerblichen und Wohnnutzungen wird die Ersatzabgabe nur auf dem auf die Wohnnutzungen entfallenden Teil des Gebäudeneuwertes berechnet.

Bei bloss teilweiser Ablösung einer kommunalen Erstwohnungsverpflichtung wird die Ersatzabgabe anteilmässig berechnet.

- 4 Die Ersatzabgabe ermässigt sich um 10 % für jedes volle Jahr, um welches die Wohnung über den möglichen Ablösungstermin hinaus als Erstwohnung genutzt wurde.
- 5 Das Gesuch um vorzeitige Ablösung einer kommunalen Erstwohnungsverpflichtung ist an die Baubehörde zu stellen. Diese entscheidet über die Ablösung und legt die Ersatzabgabe fest. Die kommunale Erstwohnungsverpflichtung erlischt erst mit der vollständigen Bezahlung der Ersatzabgabe und Löschung der Grundbuchanmerkung.
- 6 Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden. Die Erträge aus den Ersatzabgaben sind zur Förderung des Wohnungsbaus für Ortsansässige, für den Erwerb von Bauland und für die Erstellung von Erstwohnungen sowie für touristische Infrastrukturanlagen und die Teilfinanzierung zentraler Parkieranlagen zu verwenden. Die Gemeinde führt über die Einnahmen und die Verwendung der Ersatzabgaben eine separate Rechnung.

## C. Lenkungsabgabe

### Art. 16 Lenkungsabgabe

- 1 Die Gemeinde erhebt auf neuen Wohnungen, welche gestützt auf Art. 9 Abs. 1 ZWG als Zweitwohnung bewilligt werden, eine Lenkungsabgabe. Schuldner der Lenkungsabgabe sind die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch eingetragenen Eigentümer der Liegenschaft.
- 2 Die Lenkungsabgabe beträgt für jede neu geschaffene Zweitwohnungsfläche 500 bis 1'000 Franken pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche. Der massgebliche Ansatz wird vom Gemeindevorstand festgelegt. Für das Jahr des Inkrafttretens dieses Gesetzes gilt ein Ansatz von 750 Franken pro m<sup>2</sup>.
- 3 Werden gemäss Art. 9 Abs. 3 kZWG in einer ortsbildprägenden Baute neben Zweitwohnungen auch eine oder mehrere Erstwohnungen erstellt, reduziert sich die der Lenkungsabgabe unterliegende Zweitwohnungsfläche um das Mass der auf die Erstwohnungen entfallenden Hauptnutzfläche (HNF Zweitwohnungen ./ HNF Erstwohnungen).
- 4 Die Lenkungsabgabe ist zweckgebunden. Die Erträge aus der Lenkungsabgabe sind für Massnahmen zum Schutz des Ortsbildes zu verwenden. In Betracht fallen insbesondere Beiträge an die Restaurierung von wertvollen Bauten und Anlagen sowie Beiträge an die Erhaltung siedlungsinterner Freiräume, namentlich für gemeinschaftliche Parkieranlagen, welche von der Gemeinde im Interesse der Freihaltung der Ortskerne erstellt werden. Die Gemeinde führt über die Einnahmen und die Verwendung der Lenkungsabgaben eine separate Rechnung.

### Art. 17 Veranlagung und Bezug

- 1 Die Lenkungsabgaben werden von der Baubehörde bei Erteilung der Baubewilligung auf Grund der geplanten Hauptnutzflächen gemäss Baugesuch provisorisch veranlagt. Die definitive Veranlagung erfolgt nach Eingang der Ausführungspläne auf Grund der tatsächlich ausgeführten Hauptnutzfläche.

- 2 Die Lenkungsabgaben werden mit Baubeginn zur Bezahlung fällig. Provisorisch oder definitiv veranlagte Lenkungsabgaben sind innert 60 Tagen seit Zustellung der entsprechenden Rechnung zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der jeweils geltenden kantonalen Ansätze berechnet.
- 3 Bezahlte Lenkungsabgaben werden nicht zurückerstattet.

### **III. Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

#### **Art. 18 Vollzug**

- 1 Der Vollzug des vorliegenden Gesetzes ist Sache der Baubehörde.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen für die Anwendung des Erlasses.
- 3 Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug betrauten Personen (Bau- und Planungskommission, Leiter und Mitarbeiter des Bauamtes etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

#### **Art. 19 Übergangsbestimmung**

- 1 Für Gebäude bzw. Gebäudeteile, welche gemäss dem zusammen mit dem vorliegenden Gesetz erlassenen Generellen Gestaltungsplan als ortsbildprägende Bauten bezeichnet werden, gelten mit dem Inkrafttreten sämtliche bisherigen Schutzanordnungen als aufgehoben. Neu gelten für alle ortsbildprägenden Bauten die nachfolgenden Schutzbestimmungen.

- 2 Ortsbildprägende Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Umbauten müssen die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben. Störende Elemente sind zu beseitigen. Die Umgebung der Bauten ist zu erhalten und mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege und die Empfehlungen gemäss der «Bestandesaufnahme ortsbildprägende Bauten» vom Januar 2017 sind zu berücksichtigen.
- 3 Bildet die ortsbildprägende Baute Bestandteil eines traditionellen Gebäudekomplexes (Wohnhaus und Stall), sind bauliche Massnahmen am übrigen Gebäudeteil mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Sie haben auf die Gesamtgestalt der Anlage Bezug zu nehmen und dürfen deren Schutzwert nicht schmälern. Im Falle von baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben ordnet die Baubehörde unter Beizug der Gestaltungsberatung erforderliche gestalterische Massnahmen an und lässt störende Elemente zurückbauen.
- 4 Wird eine ortsbildprägende Baute zu andern Zwecken als zu Zweitwohnungen umgebaut (z. B. für gewerbliche Zwecke, Erstwohnung), hat das Bauvorhaben ebenfalls den Anforderungen von Abs. 2 und 3 zu genügen. Die Baubehörde kann jedoch bei positiver Beurteilung durch die Gestaltungsberatung geringfügige Ausnahmen (z. B. bei der Ausgestaltung von Öffnungen) gestatten, sofern gleichwohl eine gute Gestaltung gewährleistet ist. Eine solche Umnutzung schliesst eine spätere Umnutzung des Gebäudes zu Zweitwohnungszwecken aus.

## **Art. 20 Aufhebung bestehender kommunaler Regelungen**

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der sechs ehemaligen Gemeinden zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, namentlich nachfolgende Bestimmungen, als aufgehoben:
  1. Baugesetz Ardez vom 30. August 2005 / 4. Juli 2006
    - Art. 50
    - Art. 59 (Zonenschema Spalte 6)

2. Baugesetz Guarda vom 7. Juni 2011 / 8. November 2011
    - Art. 37
    - Art. 37<sup>bis</sup> – Art. 37<sup>sexies</sup>
    - Zonenschema Spalte 8
  3. Baugesetz Ftan vom 20. Januar 2013 / 5. April 2016
    - Art. 16 (Zonenschema Spalte 9)
    - Art. 62 – 66
  4. Baugesetz Scuol vom 28. November 2004 / 20. Dezember 2005 mit Teilrevisionen vom 25. April 2010 / 5. Dezember 2011, 12. Dezember 2010 / 9. August, 11. Oktober und 13. Dezember 2011, 27. November 2011 / 15. Mai 2012
    - Art. 46 – 49
    - Art. 62 (Zonenschema, Spalte 8)
  5. Baugesetz Tarasp vom 24. Mai 2011 / 19. November 2013
    - Art. 14 (Zonenschema, Spalte 8)
    - Art. 58 – 60
- 2 Die folgenden von den ehemaligen Gemeinden Ardez und Guarda erlassenen Reglemente bleiben bis zum Erlass eines einheitlichen Baugesetzes in Kraft:
- Ardez: Reglement über die Abgabe von Bauland der Gemeinde an Private vom 16. Juni 1992 mit Revision vom 15. Februar 2005
  - Guarda: über den Verkauf von Bauland der Gemeinde an ortsansässige Private vom 19. März 2004.

## **Art. 21 Sprache**

- 1 Dieses Gesetz gibt es in romanischer und deutscher Sprache.
- 2 Massgebend für seine Auslegung ist die romanische Fassung.



## **Art. 22 Inkrafttreten**

- 1 Das vorliegende Gesetz tritt nach Annahme durch die Urnengemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

---

Die Urnengemeinde hat dieses Gesetz am 10. Juni 2018 gutgeheissen.

### **IM NAMEN DES GEMEINDEVORSTANDES**

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Christian Fanzun

Andri Florineth

Die Regierung des Kantons Graubünden hat die romanische Fassung dieses Gesetzes am ... genehmigt.

# ANHANG I

## Definition der Ausnutzungsziffer gemäss KRVO

- 1 Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstückfläche (aGSF). Sie wird berechnet:

$$\text{Ausnutzungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche (aGF)}}{\text{anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)}}$$

- 2 Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten folgende Flächen:
  1. Hauptnutzflächen (HNF)
  2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen
- 3 Nicht angerechnet werden:
  1. alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe
  2. Funktionsflächen (FF)
  3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrträume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschuppen sowie Kleintierställe.
- 4 Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416.
- 5 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstückteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

# ANHANG II

## Definitionen und Begriffe gemäss SIA 416 (Auszug)

### Geschossfläche GF

Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.

Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.

Die Geschossfläche GF gliedert sich in

- Nettogeschossfläche NGF
- Konstruktionsfläche KF

### Nettogeschossfläche NGF

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.

Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in

- Nutzfläche NF
- Verkehrsfläche VF
- Funktionsfläche FF

### Nutzfläche NF

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.

Die Nutzfläche NF gliedert sich in

- Hauptnutzfläche HNF
- Nebennutzfläche NNF

## **Hauptnutzfläche HNF**

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

## **Nebennutzfläche NNF**

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau

- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume
- Abstellräume
- Fahrzeugeinstellräume
- Schutzräume
- Kehrichträume

## **Verkehrsfläche VF**

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.

Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

## **Funktionsfläche FF**

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.

Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- Räume für Haustechnikanlagen
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle
- Tankräume

## **Konstruktionsfläche KF**

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.

Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in

- Konstruktionsfläche tragend KFT
- Konstruktionsfläche nichttragend KFN