

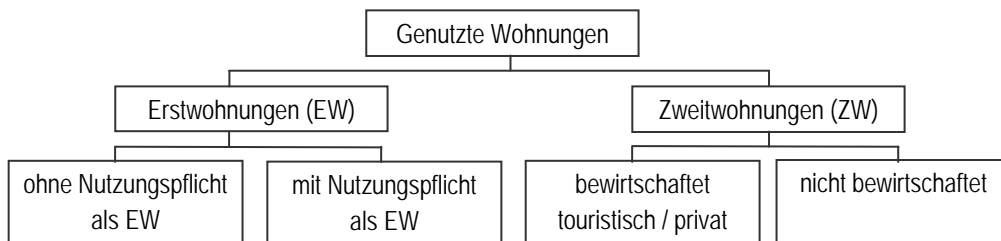
5.2.4 Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung

A Ausgangslage

Zweitwohnungen und die touristische Beherbergung sind im Tourismuskanton Graubünden seit Jahren ein viel diskutiertes Thema. Zweitwohnungen waren auch immer wieder Gegenstand von Vorstössen im Grossen Rat. In der Beantwortung des bislang letzten Vorstosses im Oktober 2007 hat sich die Regierung zugunsten einer gesamtheitlichen, die unterschiedlichen lokalen Bedürfnisse berücksichtigenden nachhaltigen kantonalen Zweitwohnungspolitik ausgesprochen und den Erlass eines entsprechenden kantonalen Richtplans angekündigt.

Zweitwohnungen sind ein bedeutender Teil der touristischen Beherbergung. Rund die Hälfte der Logiernächte in Graubünden erfolgen in Zweitwohnungen. Der Tourismus ist ein ausgesprochen wichtiger Teil der Bündner Volkswirtschaft. Rund jeder zweite Arbeitsplatz in Graubünden ist direkt oder indirekt mit dem Tourismus verbunden. Bei der Diskussion um Zweitwohnungen sind deshalb auch Themen wie die „touristische Beherbergung“ sowie die Anzahl Logiernächte zu berücksichtigen. Bei der Diskussion um Zweitwohnungen und touristische Beherbergung sind folgende Unterscheidung und damit zusammenhängende Begriffsdefinitionen wichtig:

„Begriffsdefinitionen“ s. Erläuterungen



Der Anteil der nicht bewirtschafteten Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Zweitwohnungen wird gesamtkantonal auf 60 – 85 % geschätzt. Diesbezüglich gibt es von Gemeinde zu Gemeinde und zwischen den einzelnen Tourismusräumen sehr grosse Unterschiede. Die nicht bewirtschafteten Zweitwohnungen stellen grundsätzlich ein grosses Potenzial für die Beherbergung dar. Für den Tourismus in Graubünden ist eine Mobilisierung dieses Potenzials von grosser Bedeutung.

Zweitwohnungen wurden bisher alle 10 Jahre durch die Volkszählung erfasst. Für die Zeit nach dem Jahre 2000 gibt es keine aktuellen und gesamtkantonal vergleichbaren Zahlen. Aufgrund der neuen Methodik (Registerzählung) wird die differenzierte Erfassung in Erst- und Zweitwohnungen in Zukunft nicht mehr über die Volkszählung erfolgen.

Graubünden verfügte im Jahre 2000 über rund 48'000 Zweitwohnungen und wies mit 37,1% den schweizweit höchsten Zweitwohnungsanteil auf. Zweitwohnungen befinden sich vor allem in den Tourismusräumen. Im ländlichen Raum liegt der Zweitwohnungsanteil etwa im kantonalen Durchschnitt. In den städtischen Räumen ist er deutlich tiefer. Zwischen 1980 und 2000 ist der Zweitwohnungsanteil gesamtkantonal und bezogen auf die einzelnen Raumtypen stabil geblieben. In absoluten Zahlen ausgedrückt bedeutet dies, dass von den 1980 bis 2000 total ca. 38'000 erstellten Wohnungen rund 14'000 Zweitwohnungen sind. Ein „Wachstumsschub“ von 24 % auf 37 % Zweitwohnungsanteil erfolgte zwischen 1970 und 1980; es wird auch ein Schub zwischen 1960 und 1970 vermutet.

Dass der Zweitwohnungsanteil zwischen 1980 und 2000 stabil geblieben ist, wird unter anderem auf die Massnahmen zur Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung zurückgeführt, welche durch die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung getroffen wurden, sowie auf die damit in Verbindung stehenden Grundlagen.

„Massnahmen“,
„Grundlagen“ s.
Erläuterungen

	Wohnungen 1970			Wohnungen 1980			Wohnungen 2000		
	Total	ZW	%-Anteil	Total	ZW	%-Anteil	Total	ZW	%-Anteil
Graubünden	62'038	15'106	24.35%	91'707	33'862	36.92%	129'338	47'902	37.04%
Städt. Raum / Agglo	25'002	1'800	7.20%	32'309	3'273	10.13%	46'379	5'374	11.59%
Tourismusraum	24'087	9'866	40.96%	42'942	24'582	57.24%	61'650	34'643	56.19%
Ländlicher Raum	12'949	3'440	26.57%	16'456	6'007	36.50%	21'309	7'885	37.00%

Zweitwohnungen sind insbesondere in Tourismusräumen und ländlichen Räumen ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. Positive Aspekte sind insbesondere:

- Zweitwohnungen sind ein wichtiges Segment der touristischen Beherbergung und generieren ca. 6 Mio. Logiernächte, d.h. etwa gleich viel wie in der Hotellerie;
- Regelmässige Zweitwohnungs-Nutzer leisten einen Beitrag zur Grundausrüstung der Tourismusinfrastruktur ausserhalb der Saison;
- Bau und Unterhalt von Zweitwohnungen tragen zur Beschäftigung in der Bau-, Immobilien- und Treuhandbranche sowie im Tourismusgewerbe bei, insbesondere auch in peripheren Gebieten, wo die Schaffung von Arbeitsplätzen ohnehin sehr eingeschränkt ist;
- Zweitwohnungseigentümer verlegen gelegentlich ihren Alterswohnsitz und damit den Steuersitz in die Gemeinde ihrer Ferienwohnung;
- Zweitwohnungen generieren heute ein Steueraufkommen von ca. 72 Mio. Fr. (Einkommens- und Vermögenssteuern).

Zweitwohnungen sind jedoch auch mit Nachteilen verbunden, welche die Wertschöpfung reduzieren (Wertvernichtung). Stichworte dazu sind:

- hoher Landverbrauch und Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes;
- erschwelter Zugang (bis Verdrängung) der einheimischen Bevölkerung zum (vom) Wohnungsmarkt wegen höherer Bodenpreise;
- hohe Kosten für die Gemeinden infolge des Ausbaus der Infrastruktur auf eine Spitzenbelegung während weniger Wochen im Jahr;
- Konkurrenzierung der Hotellerie im Bereich der Übernachtungsmöglichkeiten;
- Attraktivitätsverlust des Ferienortes zufolge über Monate geschlossener Fensterläden und nicht erneuerter / veralteter Bausubstanz der Zweitwohnungen.

Die Ausgewogenheit zwischen positiven und negativen Auswirkungen von Zweitwohnungen muss laufend überprüft und sichergestellt werden. In Graubünden sind die Verhältnisse räumlich sehr unterschiedlich und bedürfen der spezifischen Betrachtung. Im Hinblick auf eine langfristig ausgerichtete positive volkswirtschaftliche Entwicklung und eine nachhaltige Raumordnungspolitik sind koordinierte Massnahmen nötig. Handlungsbedarf besteht primär in folgenden Punkten:

- Eine aktuelle Auslegeordnung in Bezug auf Erst- und Zweitwohnungen schaffen, letztere unterschieden nach bewirtschaftet und unbewirtschaftet; Entwicklung beobachten.
- In gewissen Tourismuszentren und deren Nachbargemeinden sind wegen der starken Nachfrage nach Zweitwohnungen die Preise von Erstwohnungen für Einheimische wirtschaftlich kaum oder nicht mehr tragbar. Es fehlt an preisgünstigem Wohnraum für Einheimische (Miet- und Eigentumswohnungen).
- Eine bessere Auslastung der bestehenden Zweitwohnungen fördern, Substanzer-

neuerung / Renovation / vermehrte Belegung / Vermittlung durch professionelle Anbieter.

„Besitzstandsgarantie“ s. Erläuterungen

- Die Bewilligung neuer Zweitwohnungen so lenken, dass „Fehler“ der Vergangenheit nicht wiederholt werden.

B Leitüberlegungen

■ Zielsetzungen

- a) Stärkung der Kernwirtschaft des Tourismus (nachhaltige Entwicklung).
- b) Vergrößerung des Angebots an preisgünstigen Erstwohnungen.
- c) Lenkung der Zweitwohnungsentwicklung und bessere Auslastung des Zweitwohnungsbestandes.

„Zielsetzungen“
s. Erläuterungen

■ Strategische Stossrichtung

Unbewirtschaftete Zweitwohnungen bremsen

Der Neubau von unbewirtschafteten Zweitwohnungen in bestehenden Bauzonen wird gebremst. Bei Neueinzonungen wird sichergestellt, dass neue unbewirtschaftete Zweitwohnungen nicht oder nur noch in untergeordnetem Umfang entstehen.

Schaffung von Wohnraum für Einheimische

In touristischen Hauptzentren sowie in weiteren Gemeinden, in denen wegen der Nachfrage nach Zweitwohnungen durch zahlungskräftige Auswärtige die Einheimischen vom Wohnungsmarkt verdrängt werden, wird das Angebot an günstigem Wohnraum für Ortsansässige mittels Förderungsmassnahmen der Gemeinden erhöht.

Auf die Eigenheiten und Dynamik eines Tourismusraums bezogene Lösungen anstreben und Entwicklung beobachten

- Der Kanton legt die Anforderungen an die Planungen der Regionen und Gemeinden fest und unterstützt diese mit einem Werkzeugkasten und mit Pilotprojekten. Der Kanton bezeichnet in Tourismusräumen Gemeinden, die Massnahmen auf Ebene Ortsplanung ergreifen (siehe Abschnitt E):
 - a) Touristische Hauptzentren mit umliegenden Gemeinden in Tourismusräumen
 - b) Zentrumsgemeinden der übrigen Tourismusräume
 - c) Gemeinden mit Verlagerungsdruck aus anderen Gemeinden im Bereich von Erst- und Zweitwohnungen.
- Die Regionen bezeichnen gestützt auf eine Auslegeordnung in den Tourismusräumen weitere Gemeinden, die Massnahmen auf Ebene Ortsplanung ergreifen. Sie bezeichnen zudem Gemeinden, bei denen die Entwicklung der Zweitwohnungen beobachtet wird (Beobachterstatus). Im Rahmen der Auslegeordnung können die Regionen Gemeinden, die vom Kanton als handlungspflichtig bezeichnet wurden, von der Handlungspflicht befreien, wenn dies aufgrund der tourismusraumspezifischen Auslegeordnung der Region als zweckmässig erscheint. Die Regionen setzen die Leitüberlegungen des kantonalen Richtplans um.
- Die Regionen legen fest, unter welchen Voraussetzungen Gemeinden im Beobachterstatus neu Massnahmen auf Ebene Ortsplanung ergreifen müssen.
- Ein Monitoring schafft zuverlässige Grundlagen für die Beobachtung der Entwicklung und die Überprüfung der Zielerreichung.

„Tourismusraum“ s. Erläuterungen

Langfristig nachhaltige volkswirtschaftliche Entwicklung anstreben

Die Zusammenhänge im Bereich der Erst- und Zweitwohnungen sowie der touristi-

schen Beherbergung sind komplex. Es ist deshalb wichtig, dass in den Tourismusräumen und Gemeinden mit der nötigen Umsicht ein ausgewogenes Massnahmenset zugunsten einer langfristig ausgerichteten volkswirtschaftlichen Entwicklung ausgearbeitet wird. Die Ausarbeitung entsprechender Massnahmenpakete in unterschiedlich geprägten Tourismusräumen wird seitens des Kantons mit Pilotprojekten unterstützt.

■ Grundsätze

Neue unbewirtschaftete Zweitwohnungen auf 30 - 50 % des bisherigen jährlichen Zuwachses reduzieren

Zur Lenkung der Entwicklung von neuen unbewirtschafteten Zweitwohnungen werden folgende Zielvorgaben formuliert:

- der jährliche Zuwachs an unbewirtschafteten ZW wird pro Tourismusraum auf eine Zielgrösse von 30 – 50 % der im Durchschnitt in den letzten 5 – 10 Jahren entstandenen unbewirtschafteten ZW beschränkt.
- Die Ermittlung und Festlegung der konkreten Zielgrösse (zwischen 30 – 50 %) pro Tourismusraum sowie die Verteilung des entsprechenden Gesamtwertes auf die einzelnen Gemeinden, welche Massnahmen in der Ortsplanung ergreifen müssen, ist Aufgabe der Regionen. Dabei können die Regionen tourismusraumspezifische und kommunale Besonderheiten berücksichtigen. Diese Besonderheiten werden in der regionalen Richtplanung zuhanden der Genehmigung durch die Regierung angeführt, falls die Zielgrösse den Wert von 30 % der bisherigen Entwicklung an unbewirtschafteten ZW übersteigt.
- Für Gemeinden, die bereits Kontingentierungen oder andere Massnahmen eingeführt haben, wird auf eine Ausgangslage Bezug genommen, die derjenigen Entwicklung an unbewirtschafteten Zweitwohnungen entspricht, die ohne Kontingentierung oder andere Massnahmen mutmasslich eingetreten wäre.
- Der regionale Richtplan kann vorsehen, dass die Gemeinden unbewirtschaftete Zweitwohnungen, welche im Rahmen eines Projektes nachgewiesenermassen zur (Quer-)Finanzierung von touristischen Beherbergungsprojekten oder von Projekten für preisgünstigen Erstwohnraum benötigt werden, von der Kontingentspflicht befreien können, sofern sich die unbewirtschafteten Zweitwohnungen in einem untergeordneten Umfang bewegen und soweit die Jahreskontingente dafür nicht ausreichen. Voraussetzung ist, dass es sich um Projekte von besonderer regionaler Bedeutung handelt und die Gemeinden dafür eine projektbezogene Nutzungsplanung durchführen. Kriterien für die besondere regionale Bedeutung werden im regionalen Richtplan definiert.
- Die Gemeinden übernehmen das ihnen von der Region zugewiesene Kontingent in ihre Ortsplanung und erlassen die für die Umsetzung erforderlichen ergänzenden Vorschriften. Sofern und soweit die Gemeinden bereits über entsprechende Regelungen verfügen, passen sie diese an die regionale Richtplanung an.
- Bei der Ausscheidung neuer Bauzonen wird in der Ortsplanung sichergestellt, dass darin Erstwohnungen und bewirtschaftete Zweitwohnungen entstehen. Der regionale Richtplan kann vorsehen, dass die Gemeinden bei Vorliegen von tourismusraumspezifischen und kommunalen Besonderheiten in untergeordnetem Umfang auch unbewirtschaftete Zweitwohnungen zulassen können.

„tourismusraum-spezifische und kommunale Besonderheiten“ s. Erläuterungen

„bereits eingeführte Kontingente / Massnahmen“ s. Erläuterungen

„besondere regionale Bedeutung“ s. Erläuterungen

„in untergeordnetem Umfang“ s. Erläuterungen

Auswirkungen auf bestehende „altrechtliche Erstwohnungen“ berücksichtigen

Massnahmen im Bereich der Zweitwohnungen können Auswirkungen auf bestehende Erstwohnungen haben (Verlagerungseffekt innerhalb des Ortes). Der Umnutzungsdruck auf sog. altrechtliche Erstwohnungen kann je nach Örtlichkeit sehr gross

„altrechtliche Erstwohnungen“

sein. Dies ist bei der Festlegung der Ziele und Massnahmen zu berücksichtigen. Der Werkzeugkasten beinhaltet Massnahmen auf Ebene Ortsplanung zum Umgang mit diesem Druck. Bei der Festlegung entsprechender Massnahmen wird darauf geachtet, dass die erwünschte Siedlungserneuerung nicht darunter leidet.

s. Erläuterungen

Die Regionen sorgen für die teilträumlich differenzierte Auslegeordnung, Zielformulierung und Festlegung der Massnahmen

Massnahmen, die ohne Koordination und Abstimmung mit den Nachbarn innerhalb eines Tourismusraumes erlassen werden, erzielen geringere Wirkungen und können zu unerwünschten „Ausweicheffekten“ führen. Die Region sorgt für die überörtliche Planung und Koordination und legt diese verbindlich fest. Der regionale Richtplan erfüllt dabei folgende Mindestanforderungen:

„überörtlich in der regionalen Richtplanung koordiniert“

In einem ersten Schritt erfolgt eine Auslegeordnung, bei der mindestens folgende Punkte berücksichtigt werden:

s. Erläuterungen

- Ermittlung Wohnungsbestand, differenziert nach Erst- und Zweitwohnungen
- Ermittlung Zweitwohnungen, differenziert nach bewirtschaftet und unbewirtschaftet
- Bettenangebot in Hotellerie
- Übersicht Siedlungsgebiet nach Nutzungskategorie und Überbauungsstand
- Übersicht über bereits getroffene Massnahmen in den Gemeinden
- Berücksichtigung der Bevölkerungsperspektiven
- Übersicht und Inhalt über bereits vorhandene touristische Leitbilder / Entwicklungsvorstellungen im Tourismusraum.

„Übersicht“ s. Erläuterungen

In einem zweiten Schritt werden Zielvorstellungen für die räumliche Entwicklung differenziert nach Tourismusraum verbindlich festgelegt (z.B. Ausrichtung und Zielwerte in Bezug auf Angebot für touristische Beherbergung, Umgang mit bestehenden Baugebietsreserven, Bezeichnung der strategisch wichtigsten Areale / Gebiete für die touristische Beherbergung und touristische Infrastruktur).

„verbindliche Zielsetzungen“ s. Erläuterungen

In einem dritten Schritt werden Massnahmen auf überkommunaler und kommunaler Ebene zur Erreichung dieser Ziele festgelegt. Die Regionen bezeichnen allfällige weitere Gemeinden, welche Massnahmen auf Ebene Ortsplanung ergreifen, und legen fest, unter welchen Voraussetzungen Gemeinden im Beobachterstatus zu einem späteren Zeitpunkt Massnahmen treffen müssen.

Massgeschneiderte Umsetzung durch die betroffenen Gemeinden

Unter Einhaltung der verbindlichen Zielsetzungen im Tourismusraum und in Abstimmung mit den Nachbargemeinden legen die Gemeinden unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundlagen (Bevölkerungsentwicklung, Boden- und Immobilienpreise, Wirtschaftsstruktur, Bautätigkeit usw.) ihre Ziele und Strategien in der Zweitwohnungspolitik fest und erlassen vorab im Rahmen der Ortsplanung die erforderlichen massgeschneiderten Massnahmen. Sie treffen im Bedarfsfall Vorkehrungen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Einheimische. Im Bericht zuhanden der Genehmigungsbehörde (Art. 47 RPV) erläutern die Gemeinden die Ziele, Strategien und Massnahmen.

„Art. 47 RPV“ s. Erläuterungen

Monitoring und Zielerreichungskontrolle durch die Gemeinden und Regionen

Die Entwicklung der Zweitwohnungen wird beobachtet. Insbesondere wird bewirtschaftet / unbewirtschaftet unterschieden. Die Gemeinden führen jährlich die im Rahmen der regionalen Auslegeordnung erhobenen Daten nach und informieren die Region. Die Region macht periodisch eine Zielerreichungskontrolle. Sie legt die Er-

hebungsperiode im regionalen Richtplan fest. Die Region dokumentiert im Verlaufe des Frühjahres den Kanton mit den Daten des vergangenen Jahres.

Resorts / Tourismusresidenzen mit bewirtschafteten Zweitwohnungen

Die Realisierung von Resorts / Tourismusresidenzen mit bewirtschafteten Zweitwohnungen entspricht grundsätzlich den Zielsetzungen des Richtplans. Je nach angestrebtem Angebot werden die natürlichen und infrastrukturellen Standortanforderungen unterschiedlich gewichtet.

Natürliche Standortanforderungen:

- Hohe landschaftliche Attraktivität; Resorts sind auf hohe landschaftliche Qualitäten angewiesen und nutzen das natürliche Kapital „schöne Landschaft“.
- Eignung des Baugeländes in Bezug auf Höhenlage, Klima, Exposition, Geologie

Infrastrukturelle Standortanforderungen:

- Gute Erreichbarkeit im Sommer und Winter
- Lage in der Nähe eines touristischen Hauptzentrums oder Zentrums
- Vielfältige Möglichkeiten für Erholungsaktivitäten im Sommer und Winter
- Bereits vorhandene Infrastrukturkapazitäten oder Möglichkeit, die nötige Infrastruktur mit einem guten Kosten-Nutzen-Verhältnis zu erstellen

Institutionelle Standortanforderungen:

- Land im benötigten Umfang verfügbar
- Standort im bestehenden Siedlungsgebiet oder angrenzend daran, ansonsten überörtlicher Standortnachweis
- keine Ausschlussgründe für die Schaffung einer neuen Bauzone und die Erschliessung

Projektbezogene Anforderungen:

- Sorgfältige Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild
- Gute architektonische Gestaltung als Gesamtanlage
- Erfüllung aktueller Normen und Standards
- Bau und Betrieb der Erschliessung des Resorts werden durch den Verursacher getragen. Beiträge an den Bau der Erschliessung durch die öffentliche Hand sind möglich.

„Resort / Tourismusresidenzen“ s. Erläuterungen

„Erreichbarkeit“, „Erholungsaktivitäten“ s. Erläuterungen

„Ausschlussgründe“ s. Erläuterungen

„aktuelle Normen und Standards“ s. Erläuterungen

C Verantwortungsbereiche

Die Regionen erarbeiten gestützt auf Art. 17 KRG bis 2011 zusammen mit den Gemeinden die regionale Richtplanung. Die in den Leitüberlegungen aufgeführten Zielsetzungen und Grundsätze werden im Sinne von Mindestanforderungen berücksichtigt. Die Regionen sind verantwortlich für das Monitoring und die Zielerreichungskontrolle auf regionaler Ebene.

Federführung: Regionalverbände

Die im Abschnitt E (Objekte) aufgeführten Gemeinden sowie allfällige von der Region bezeichnete weitere Gemeinden erlassen im Rahmen der Ortsplanung bis Mitte 2013 Regelungen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus im Sinne der Ziele und Grundsätze der Richtplanung. Sie können entsprechende Regelungen unabhängig vom Vorliegen der regionalen Richtplanung erlassen; diesfalls passen sie diese nötigenfalls bis Mitte 2013 an die regionale Richtplanung an. Sie bedienen sich dabei wenn immer möglich der Instrumente aus dem Werkzeugkasten. Die Massnahmen des Werkzeugkastens können je nach spezifischer Problemstellung und Zielsetzung in unterschiedlicher Kombination eingesetzt werden. Im Bericht nach Art. 47 RPV

wird aufgezeigt, wie die Ortsplanung mit den Grundsätzen der Richtplanung vereinbar ist und wie sie mit allfälligen Massnahmen abgaberechtlicher oder sonstiger Natur koordiniert ist. Die Vorgaben für unbewirtschaftete Zweitwohnungen bei Neueinzonungen sowie die Vorkehrungen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Einheimische setzen die Gemeinden sofort um.

Federführung: Gemeinden

Der Kanton unterstützt die Gemeinden, indem er sie im Rahmen der Ortsplanung begleitet und ihnen einen Werkzeugkasten zur Verfügung stellt. Der Werkzeugkasten wird periodisch überprüft und aktualisiert.

Federführung: ARE

Es wird ein einfaches Datenblatt für die Auslegeordnung in Bezug auf Erst- und Zweitwohnungen, unterschieden nach bewirtschaftet und unbewirtschaftet, erstellt und den Regionen und Gemeinden für die Ermittlung der Auslegeordnung sowie für das Monitoring zur Verfügung gestellt.

Federführung: ARE

Wird eine Gemeinde, die im kantonalen Richtplan als handlungspflichtig bezeichnet wurde, im Rahmen der Genehmigung der regionalen Richtplanung aus der Handlungspflicht entlassen, wird der kantonale Richtplan (Objektliste, Abschnitt E) entsprechend aktualisiert. Diese Aktualisierung wird dem Bund im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Richtplananpassungen zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Federführung: DVS/ARE

Die Ausarbeitung von ausgewogenen Massnahmensets zugunsten einer langfrist ausgerichteten nachhaltigen volkswirtschaftlichen Entwicklung in unterschiedlichen Tourismusräumen wird durch den Kanton mittels Pilotprojekten unterstützt. Diese Pilotprojekte werden bis im Jahr 2010 abgeschlossen und dienen als Grundlage für die regionale Auslegeordnung.

Federführung: ARE/AWT

Erfüllt der Standort für ein Resort /Tourismusresidenz die Anforderungen gemäss Richtplan - insbesondere die Anforderung in Bezug auf das Siedlungsgebiet (im Siedlungsgebiet oder angrenzend daran), so wird er im Rahmen der Nutzungsplanung festgelegt. Die Region orientiert den Kanton darüber, wie sie in Bezug auf einen potenziellen (konkreten) Standort die Erfüllung der Kriterien (insbes. Infrastrukturelle Anforderungen) beurteilt. Liegt ein Standort nicht im oder angrenzend am bestehenden Siedlungsgebiet, so erfolgt eine Standortfestlegung im Rahmen der regionalen Richtplanung nach raumplanerischen Qualitätsanforderungen (Einbettung in die Region, Bedarf, Standortevaluation, Abstimmung mit räumlichen Qualitäten usw.). Ergänzende Anforderungen und Zielsetzungen zu Resorts können im regionalen Siedlungsentwicklungskonzept verankert werden.

Federführung: Regionalverbände / Gemeinden

Kommt eine im Abschnitt E (Objekte) aufgeführte Gemeinde oder eine weitere, durch die Region bezeichnete Gemeinde der Richtplanung bis Mitte 2013 nicht oder nur ungenügend nach, behält sich die Regierung den Erlass einer Ersatzordnung vor.

Federführung: Regierung

D Erläuterungen und weitere Informationen

- **Begriffsdefinitionen:** Die nachfolgenden Definitionen sind für das Verständnis von Richtplan und Werkzeugkasten wichtig. In beiden Dokumenten werden dieselben Definitionen verwendet. Die Definitionen im Werkzeugkasten sind etwas ausführlicher (Fussnoten zur Präzisierung).
- **Erstwohnungen:** Als Erstwohnungen (auch Hauptwohnungen genannt) gelten Wohnungen, welche effektiv von Ortsansässigen genutzt werden.
- **Zweitwohnungen (ZW):** Als Zweitwohnungen gelten Wohnungen, welche effektiv von Nichtortsansässigen genutzt werden. Alle anderen Personen als Ortsansässige gelten als Nichtortsansässige. Als Ortsansässige gelten Personen, welche in der betreffenden Gemeinde zivilrechtlichen Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB haben (siehe oben), sowie in der Gemeinde tätige Personen.
- **Zweitwohnungsanteil:** Prozentualer Anteil der Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand (inkl. Leerwohnungen).
- **Nutzungspflichtige Erstwohnungen** sind Wohnungen, welche aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift oder einer entsprechenden Auflage in einer Baubewilligung von Ortsansässigen oder in der Gemeinde tätigen Personen genutzt werden müssen. 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 zu Ausbildungszwecken in der betreffenden Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen. Nach Art. 23ff. ZGB befindet sich der Wohnsitz einer Person an dem Ort, wo sie sich mit der Absicht dauernden Verbleibens aufhält. Niemand kann an mehreren Orten zugleich seinen Wohnsitz haben. Der einmal begründete Wohnsitz bleibt bestehen bis zum Erwerb eines neuen Wohnsitzes. Hält sich eine Person regelmässig an zwei oder mehreren Orten auf, ist massgebend, zu welchem Ort sie die stärkeren Beziehungen unterhält und wo sie den Mittelpunkt ihrer Lebensinteressen hat. Der Lebensmittelpunkt bestimmt sich dabei nach der Gesamtheit der objektiven äusseren Umstände, aus denen sich die Lebensinteressen erkennen lassen, und nicht nach subjektiven Wünschen und Vorstellungen. Hierfür fallen namentlich familiäre und gesellschaftliche Beziehungen zu einem der Orte, die Wohnverhältnisse sowie der tatsächliche Aufenthalt in Betracht. Die Anmeldung mit Hinterlegung der Schriften, die Erwerbsbewilligung gemäss Lex Koller und dergleichen sind zwar Indizien, für die Bestimmung des Lebensmittelpunkts jedoch nicht entscheidend (vgl. Werkzeugkasten S. 11, div. BGE). Um den Gemeinden ihre Aufgabe zu erleichtern, wird die Beweislast für den Lebensmittelpunkt den Eigentümern bzw. Nutzungsberechtigten der Erstwohnungen auferlegt (vgl. Definitionen und Muster im Werkzeugkasten).
- **bewirtschaftete / unbewirtschaftete Zweitwohnungen:** Die Definition von „bewirtschafteten“ und „unbewirtschafteten“ Zweitwohnungen lehnt sich indirekt an die Begriffspaare „warme“ und „kalte“ Betten an. Es wurde das Konzept eines „Nachweises der kommerziellen Bewirtschaftung“ gewählt, weil dieses Konzept mit der Baubewilligung und einem Eintrag ins Grundbuch verknüpft werden kann (einmaliger Akt) und der Nachweis der „Buchbarkeit“ relativ einfach zu prüfen ist. Die Verknüpfung des Begriffes „Bewirtschaftung“ mit einer Anzahl Übernachtungen (z.B. 100 / Jahr) wurde fallengelassen, weil dies durch die Gemeinde kaum überprüfbar wäre, ausser man würde den Nachweis dem Eigentümer überbinden (z.B. Modell Zermatt).
Es wird unterschieden zwischen touristisch und privat bewirtschafteten Zweitwohnungen:
 - Als **touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen** gelten Wohnungen, die abgesehen von einer im Voraus definierten minimalen Eigennutzung ausschliesslich und auf Dauer einer kommerziellen Vertriebsorganisation, einem Reservationssystem einer Tourismusorganisation oder einer anderen geeigneten Einrichtung zur gewerbsmässigen touristischen Nutzung (Parahotellerie/Ferienwohnungen) zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Belegung hat während den in der Hotellerie üblichen Zeitspannen zu erfolgen. Langfristig Gästen zur Nutzung überlassene Wohneinheiten gelten als nicht bewirtschaftet. Für die Sicherung dieser Nutzung sind der Baubehörde bis zum Nutzungsbeginn die entsprechenden Verträge mit den erwähnten Organisatio-

nen und Einrichtungen vorzulegen (Auflage in der Baubewilligung).

- Als **privat bewirtschaftete Zweitwohnungen** gelten Zweitwohnungen, die Ortsansässigen gehören und von diesen in eigener Regie touristisch bewirtschaftet werden. Als privat bewirtschaftete Zweitwohnungen werden auch Nichtortsansässigen gehörenden Zweitwohnungen anerkannt, wenn garantiert ist, dass das Ziel der maximalen Auslastung der Zweitwohnungen (Förderung warmer Betten / Vermeidung kalter Betten) gleichwohl gesichert ist. Langfristig Gästen zur Nutzung überlassene Wohneinheiten gelten in keinem Fall als privat bewirtschaftet.
- **Massnahmen der Gemeinden:** Zur Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung sind verschiedene Massnahmen denkbar. Die Art der Massnahme ist von der konkreten Ausgangslage in der Gemeinde (Zweitwohnungsbestand, Nachfrage u.a.) und der erwünschten Wirkung abhängig. Der Werkzeugkasten unterscheidet fünf Massnahmenbereiche:
 - Strategische Massnahmen: Strategische Umzonung / Einzonung; projektbezogene Umzonung / Einzonung; aktive Boden- und Baulandpolitik; Unterstützung der Erstellung von günstigem Wohnraum für die ansässige Bevölkerung.
 - Förderung Erstwohnungen: Wohnanteilsregelungen; Zone für Ortsansässige
 - Förderung Beherbergungsbetriebe und bewirtschaftete ZW: Zone für bewirtschaftete ZW; Speziallösung für Hotel- und hotelähnliche Betriebe; Nutzungsprivilegierung für Hotel- und Beherbergungsbetriebe; Anreize zur Bewirtschaftung von ZW; Lex Koller.
 - Lenkung Zweitwohnungen: Kontingentierung (einfach, differenziert, mit Lenkungsabgaben, mit Versteigerung); Plafonierung; Gebiete mit Verbot für unbewirtschaftete ZW.
 - Abgaben: Lenkungsabgabe; Zweitwohnungssteuer.
 - Umgang mit dem Druck auf Erstwohnungen durch Massnahmen zur Lenkung von Zweitwohnungen.
- **Grundlagen** (Auswahl):
 - Credit Suisse Economic Research, Spotlight: Zweit- und Ferienwohnungen in der Schweiz, November 2005
 - Raum und Umwelt VLP-ASPAN, Heidi Haag: Massgeschneiderte Lösungen im Zweitwohnungsbau, Januar 2006
 - Zweitwohnungsbau im Kanton Graubünden, Studie zur Regelung der Zweitwohnungen, Amt für Raumplanung Graubünden (ARE GR), Dezember 1997
 - Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik, Wirtschaftsforum Graubünden, September 2006
 - Bevölkerungsperspektive Graubünden 2006 bis 2030, Wüest & Partner AG (i.A. ARE GR)
 - Immobilienmonitoring, Wüest & Partner, BFS Geostat/swisstopo
 - Rating der Gemeinden, Wüest & Partner, BFS Geostat/swisstopo
 - statistische Daten aus Volkszählung, Baustatistik usw. des Bundesamtes für Statistik (BfS)
 - Ferienresorts – Nachhaltigkeit und Anforderungen an die Raumplanung, Rütter + Partner / Arcalpin / Uni Bern, im Auftrag des ARE-CH, November 2008
 - Zweitwohnungen, Planungshilfe für die kantonale Richtplanung, ARE-CH, Entwurf April 2009
- **Zielsetzungen:**
 - **Stärkung der Kernwirtschaft des Tourismus:** Die Landschaft gilt als „natürliches Kapital“ des Tourismus. Dies alleine reicht für die Entwicklung einer Tourismusdestination jedoch nicht aus. Wichtig im Sinne eines „Motors“ ist auch der „kommerzielle Kern“ oder die „Kernwirtschaft“ einer Destination. Es handelt sich dabei um die Hotellerie, die Bergbahnen, den Handel, Einkaufsmöglichkeiten usw. Je attraktiver die von diesem Kern angebotenen Dienstleistungen und Infrastrukturen sind, desto attraktiver ist die Tourismusdestination. Auch Zweit Wohnungseigentümer suchen sich attraktive Tourismusdestinationen aus und sind bereit, an attraktiven Standorten (mit intaktem touristischen Leben = kommerzieller Kern) deutlich höhere Preise zu bezahlen. Betrachtet man die Entwicklungstrends in verschiedenen Bündner Destinationen, ist festzustellen, dass diese heute an einem Scheidepunkt zwischen einem „Ausstieg aus dem kommerziellen Tourismus“ (Konzentration auf Zweitwohnungen) und der „Wiederbelebung der

kommerziellen Aktivitäten der Destination“ (Erhöhung der Auslastung des Bettenangebotes, Erstellung und Ansiedlung neuer Hotels / hybride Beherbergungsformen) stehen. Aus einer wertschöpfungsorientierten Sichtweise stellt die Wiederbelebung die langfristig attraktivere Variante dar.

- **Vergrösserung des Angebots an preisgünstigen Erstwohnungen:** In einigen Gebieten Graubündens hat die hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen die Preise von Immobilien (Kauf und Miete) so stark in die Höhe getrieben, dass Ortsansässige vom Markt verdrängt werden. Mit baugesetzlichen Massnahmen kann der Bodenmarkt aufgeteilt werden (Markt für Erstwohnungen und Markt für Zweitwohnungen). Es können zur Lenkung der Zweitwohnungsentwicklung zudem Abgaben erhoben werden, welche zur Schaffung von Erstwohnungen verwendet werden können. Die Gemeinden können aktiv am Bodenmarkt teilnehmen, um das Angebot an preisgünstigen Erstwohnungen zu vergrössern.
- **Lenkung der Zweitwohnungsentwicklung / bessere Auslastung Zweitwohnungsbestand:** Ungenutzte Zweitwohnungen stellen ein gewaltiges Potential für die Generierung von Logiernächten dar. In Zukunft muss es darum gehen, Zweitwohnungen verstärkt besser zu nutzen bzw. in den Dienst der Kernwirtschaft des Tourismus zu stellen. Deshalb sollen vermehrt „bewirtschaftete Zweitwohnungen“ geschaffen werden, auch durch die Buchbarkeit von bereits bestehenden Zweitwohnungen. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung werden im Richtplan „Marschrichtung“ und „Zielgrössen“ festgelegt.
- **Tourismusraum:** Tourismusräume wurden im kantonalen Richtplan als Raumtyp umschrieben und dargestellt. Tourismusräume sind funktionale Räume. Sie weisen ein grosses und vielfältiges touristisches Beherbergungs- und Infrastrukturangebot aus. Ihre Abgrenzung ergibt sich aufgrund der Fragestellung bzw. der dafür zu berücksichtigenden Funktionen (Beherbergungsgrösse, touristische Transportanlagen u.a.). So stehen beim Thema Zweitwohnungen und touristische Beherbergung die damit verbundenen räumlichen Auswirkungen, inkl. allfällige Verlagerungs- und Verdrängungseffekte, im Vordergrund. Besonderer Hinweis: Aufgrund der Topographie sowie der räumlichen Konstellation in Bezug auf Zweitwohnungen und touristische Beherbergung werden keine Ausweicheffekte von Arosa in den benachbarten Tourismusraum Lenzerheide – Valbella und umgekehrt erwartet. Das Gleiche gilt in Bezug auf Samnaun und Scuol. Deshalb werden diese Tourismusräume bzw. Gemeinden in der Objektliste gesondert aufgeführt.
- **Tourismusraumspezifische und kommunale Besonderheiten:** Die Voraussetzung der „tourismusraumspezifischen und kommunalen Besonderheiten“ sowie deren materieller Gehalt sind von den Regionen näher zu definieren und von den Gemeinden in der Nutzungsplanung (Bericht nach Art. 47 RPV) nachzuweisen. Richtschnur bilden die Zielsetzungen des kantonalen Richtplans. Die Besonderheiten müssen in den Begebenheiten und Strukturen des betreffenden Tourismusraumes und der dazugehörigen Gemeinden begründet sein und im Interesse einer langfristig nachhaltigen volkswirtschaftlichen Entwicklung liegen, so z.B.:
 - unbewirtschaftete Zweitwohnungen, die nachgewiesenermassen zur Querfinanzierung von bewirtschafteten Zweitwohnungen oder Hotels benötigt werden.
 - unbewirtschaftete Zweitwohnungen, die nachgewiesenermassen im Zusammenhang mit der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Einheimische benötigt werden.
 - Vorliegen einer besonderen Beherbergungsstruktur, sei dies weil traditionell keine Hotellerie im Ort vorhanden ist oder weil diese traditionell an eine besondere Funktion des Ortes geknüpft ist (z.B. Etappen-Ort an einer historischen Transitachse) oder weil bereits heute der Anteil der bewirtschafteten Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Zweitwohnungen besonders hoch ist oder eine ausgeprägte und starke Hotellerie besteht.
 - Der Bestand an Zweitwohnungen bereits baulich erneuert / saniert wurde und die Gemeinde nachweislich Anstrengungen unternommen hat, den Zweitwohnungsbestand der Bewirtschaftung zuzuführen.

Lediglich die Schaffung von Auftragsvolumen für die Bauwirtschaft zur Minderung der Auswirkungen der Strukturanpassung ist nicht gemeint.

- **Bereits eingeführte Kontingente / Massnahmen:** Würden Gemeinden, die bereits Kontingentslösungen aufweisen, gleich behandelt wie solche, die noch keine solche Regelungen kennen, so würden erstere gleichsam „bestraft“ für bereits getroffene Massnahmen. Dies wäre nicht im Sinne der Sache. Für solche Gemeinden soll deshalb bezüglich der Zielgrösse von einem Drittel von einer Entwicklung ausgegangen werden, wie sie ohne Kontingentierung verlaufen wäre.
- **Besondere regionale Bedeutung:** Die Voraussetzung der „besonderen regionalen Bedeutung“ sowie deren materieller Gehalt sind von den Regionen näher zu definieren und von den Gemeinden in der projektbezogenen Nutzungsplanung (Bericht nach Art. 47 RPV) nachzuweisen. Richtschnur bilden die Zielsetzungen des kantonalen Richtplans. Die betreffenden Projekte müssen in der Region oder zumindest im Tourismusraum nachhaltige Entwicklungsimpulse auslösen; was darunter zu verstehen ist, wird im regionalen Richtplan festgelegt.
- **Untergeordneter Umfang:** Maximal 30 % des realisierbaren Nutzungsmasses in der entsprechenden Zone.
- **Altrechtliche Wohnungen:** Als solche gelten all jene Erst- und Zweitwohnungen, welche vor dem Erlass von nutzungsplanerischen Vorschriften zur Förderung des Erstwohnungsbaus und/oder zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus in der betreffenden Gemeinde rechtmässig erstellt worden sind und keiner Erstwohnungsverpflichtung unterliegen (Definition = Erstwohnungen ohne Nutzungspflicht). Dabei handelt es sich um die Mehrheit der Wohnungen in Graubünden. Diese Kategorie von Wohnungen wird in den bisherigen kommunalen und regionalen Regelungen von der Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungspflicht ausgenommen. Der in den Leitüberlegungen erwähnte „Druck“ auf altrechtliche Erstwohnungen (Verkauf und Umnutzung zu Zweitwohnungen) ist in attraktiven Tourismuszentren besonders hoch, weil dort eine grosse Nachfrage nach Zweitwohnungen besteht. Im Werkzeugkasten sind verschiedene Massnahmen mit Vor- und Nachteilen aufgeführt, um diesem Druck Einhalt zu gebieten. Empfehlenswert sind zwei baugesetzliche Regelungen (siehe auch Werkzeugkasten):
 - Bauliche Massnahmen an altrechtlichen Wohnungen, die einen im Detail zu definierenden Erheblichkeitsgrad (z.B. einen bestimmten Prozentsatz des Zeitwertes) überschreiten, lösen eine Unterstellung unter die für Neubauten erlassenen Vorschriften aus (z.B. unter die Erstwohnungsanteilsregelung, die Kontingentierung, die Lenkungsabgabe oder eine Kombination davon)
 - Einführung einer Zweitwohnungssteuer für neue und altrechtliche Zweitwohnungen.Die Besitzstandsgarantie darf durch diese Massnahmen nicht ausgehöhlt werden, und die erwünschte Siedlungserneuerung darf nicht zu stark erschwert werden.
- **Überörtlich in der regionalen Richtplanung koordiniert:** Der Begriff „überörtlich“ lehnt sich an Art. 3 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes an. Die überörtliche materielle und formelle Koordination sowie deren verbindliche Festlegung im regionalen Richtplan macht in den meisten Fällen Sinn. Es gibt im Kanton jedoch auch räumliche Konstellationen, bei denen die Region eine weniger bedeutende Rolle einnehmen kann. So ist z.B. der Einbezug der Region in Konstellationen wenig sinnvoll, in denen nur eine Gemeinde oder evtl. nur eine Fraktion „isoliert“ betroffen sind (Gemeinden Mesocco, Stampa). Eine andere Situation liegt vor, wenn einzelne Gemeinden am Rande der Region betroffen sind (Gemeinden Klosters, Davos): hier ist gar eine überregionale Koordination nötig. Eine Einbettung in die regionalen Siedlungskonzepte (Kapitel 5.2.1 RIP) ist zweckmässig. Deshalb ist eine zeitlich koordinierte Erarbeitung des regionalen Richtplans Zweitwohnungen und touristische Beherbergung mit den regionalen Siedlungsentwicklungskonzepten durch die Regionen zu prüfen.

- **Übersicht:** Beim ARE können Übersichten zum Siedlungsgebiet (periodisch erneuert), eine Übersicht über bereits getroffene Massnahmen in den Gemeinden sowie die Bevölkerungsperspektiven eingesehen bzw. bezogen werden.
- **Verbindliche Zielsetzungen:** Im Tourismusraum – oftmals gleichbedeutend mit Destination – werden die Ziele in Bezug auf Zweitwohnungen und die touristische Beherbergung verbindlich festgelegt. Grundsätzlich dient dafür der regionale Richtplan. Dabei können Region (Regionaler Richtplan) und Gemeinden (Ortsplanung) auch parallel arbeiten. Spätestens mit der Vorprüfung des regionalen Richtplanes ist die Vereinbarkeit mit dem vorliegenden kantonalen Richtplan aufgezeigt, und für die Ortsplanung besteht eine Auslegeordnung auf überörtlicher Ebene. Die Festlegung der ortsplanerischen oder abgabemässigen Massnahmen aufgrund der kommunalen Gegebenheiten in zeitlicher Koordination mit den Nachbargemeinden obliegt den Gemeinden.
- **Art. 47 RPV:** „Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen....“
- Für den Begriff **Resort / Tourismusresidenz** gibt es viele Definitionen. Auch der Begriff „hotel-mässig betriebene Häuser“ wird benutzt. Eine Definition über Bettenzahlen und andere quantitative Aspekte vermag in der Anwendung nicht genügen. Unterscheidend wirken vielmehr qualitative Aspekte. Eine auf hiesige Verhältnisse anwendbare Differenzierung des Begriffes aufgrund der angebotenen Service-Leistungen gibt die Studie Rütter (vgl. Grundlagen):
 - **Komplexe Tourismusresorts:** grosses, stark diversifiziertes Serviceangebot, bestehend aus Hotels und bewirtschafteten Apartments. Verkauf der Apartments an verschiedene Eigentümer. Apartements unter einheitlichem Management. Vermietung der Apartments und entsprechender Service sind Bestandteil des Konzeptes und vertraglich geregelt (unterschiedliche Verbindlichkeit und Dauer). Apartments in der Regel nicht individuell möbliert. Eingeschränktes Nutzungsrecht der Eigentümer. Z.B. Resort Andermatt.
 - **Hotelresorts** (Hotelservice): Grosse Hotels im 4- oder 5-Sternbereich mit Angeboten wie Wellness und Kongresseinrichtungen. Oft Zweitwohnungen angegliedert, die zwecks Finanzierung der Investitionen (Erstellung oder Renovation) an Dritte verkauft wurden. Hotelservice auf Wunsch für die Eigentümer der Zweitwohnungen. Bewirtschaftung der Zweitwohnungen in der Regel nicht Teil des Konzepts. Zweitwohnungen meist individuell möbliert, oft ein uneingeschränktes Nutzungsrecht des Eigentümers. Z.B. Stillipark in Davos; Hotel Prättschli in Arosa; Therme Vals.
 - **Apartment-Resorts** (hotelähnlicher Service nach Wunsch): Überbauungen haben oft den Charakter von Dörfern, werden von Tourismusentwicklern geplant und betrieben, die einzelnen Apartments teilweise oder gänzlich an Dritte verkauft. Die Vermietung der Objekte ist bei diesem Resorttyp ausschlaggebend für das Funktionieren des Konzeptes. Apartments deshalb einheitlich gestaltet, und die Eigentümer haben nur ein eingeschränktes Nutzungs- und Bestimmungsrecht. Entsprechende vertragliche Regelungen. Bsp. The Rocks in Laax.
 - **Feriendörfer/-Parks:** Restaurantservice, evt. Sport- und Spielangebote, sonst Selbstversorgung der Gäste. Grössere Komplexe (Chalets, grössere Häuser, ganze Siedlungen) von professionell vermieteten Ferienwohnungen. In Bezug auf Bettenzahl eher klein bis mittel und sich abstützend auf das bestehende Angebot in der Standortgemeinde. Oft auch entwickelt in Zusammenarbeit mit der Standortgemeinde zur besseren Auslastung der bestehenden touristischen Infrastruktur. Z.B. REKA in Disentis; Vitget Alpin in Flims; Aclas Beverin in Oberurmein; Surses Alpin in Savognin.
 - **Zweitwohnungsresorts** (Hauswartservice, Gemeinschaftsräume, allenfalls Hallenbad) stellen die früher praktizierte „klassische“ Form der touristischen Überbauung dar. Einheiten gehören verschiedenen Eigentümern, oft im Stockwerkeigentum und wenig organisierter Service. Keine

neueren Grossprojekte dieses Typs bekannt, da auf reinen unbewirtschafteten Zweitwohnungen basierend. Z.B. Residenza Plaz in Bivio.

- **Erholungsaktivitäten** sind beispielsweise: Skifahren, Langlaufen, Schneeschuhlaufen, Bobfahren, Schlittenfahren, Winterwandern, Wandern, Biken, Velofahren, Wassersport u.a.
- **Erreichbarkeit:** Mit dem Ziel, dass die Gäste eines Resorts auch ohne Benützung eines individuellen Verkehrsmittels das Angebot an Erholungsaktivitäten in einem Tourismusraum nutzen können, sind die Anbindung des Resorts an die öffentlichen Verkehrsmittel oder die Nähe zu Haltestellen des öV oder allfällige Ruftaxis o.ä. von Bedeutung.
- **Ausschlussgründe:** Sogenannte „No-Goes“ – also Gründe, die einer Interessenabwägung oder einer gesamtheitlichen Standortevaluation nicht zugänglich sind. „No-Goes“ ergeben sich aus der Gesetzgebung (z.B. Art. 18 NHG) sowie aus der Planung. Ausschlussgründe sind: BLN-Gebiete, Moorlandschaften, Natur- und Landschaftsschutzgebiete der Richtplanung, Natur- und Landschaftsschutzzonen der Nutzungsplanung, Gewässerschutzzonen S1 und S2 sowie Gewässerschutzzonen, Wildschutzzonen, Naturgefahrenzonen 1 und grössere Waldflächen. In der Raumplanung festgelegt Schutzgebiete können angepasst werden, sofern sie einer Interessenabwägung zugänglich sind.
- **Normen und Standards:** Resorts sind auch „Aushängeschilder“ und „Imageträger“ für den Tourismus. Es ist deshalb wichtig, mit welchen „Normen und Standards“ solche Resorts verbunden werden. Z.B. die Einhaltung besonderer Standards in Bezug auf Energieverbrauch wirken positiv auf das Image.

E Objekte

Gemeinden, die aus Sicht des Kantons Massnahmen auf Ebene Ortsplanung ergreifen müssen

a) Touristische Hauptzentren mit umliegenden Gemeinden in Tourismusräumen

Tourismusraum Flims – Laax:	Flims, Laax, Falera, Sagogn
Tourismusraum Lenzerheide – Valbella:	Vaz / Obervaz, Churwalden (inkl. Parpan und Malix), Lantsch / Lenz
Tourismusraum Arosa:	Arosa
Tourismusraum Klosters – Davos:	Davos, Klosters
Tourismusraum Oberengadin:	St. Moritz, Silvaplana, Sils / Segl, Celerina / Schlarigna, Pontresina, Samedan, Bever, Madulain, Zuoz, La Punt-Chamues-ch, S-chanf
Tourismusraum Scuol:	Scuol, Ftan, Tarasp, Sent
Tourismusraum Samnaun:	Samnaun

b) Zentrumsgemeinden der übrigen Tourismusräume

Tourismusraum Disentis/Mustér – Sedrun:	Disentis/Mustér, Tujetsch
Tourismusraum Breil/Brigels:	Breil/Brigels
Tourismusraum Obersaxen – Val Lumnezia:	Obersaxen
Tourismusraum Splügen:	Splügen
Tourismusraum Savognin – Bivio:	Savognin
Tourismusraum San Bernardino:	Mesocco

c) Gemeinden mit Verlagerungsdruck im Bereich von Erst- und Zweitwohnungen.

Zernez (insbes. Nachfrage nach Erstwohnungen), Bregaglia (insbes. Nachfrage nach Zweitwohnungen in der Fraktion Maloja)

Auch Gemeinden, die nicht in der Objektliste aufgeführt sind, können Massnahmen im Bereich von Zweitwohnungen und touristischer Beherbergung prüfen und ergreifen. Sie werden in ihren Bestrebungen unterstützt.