

# Stellungnahme zum Wohnbauförderungsgesetz Celerina

(Eingabe 05.08.2022, V6-dk/fp)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns, dass Sie vorliegendes Gesetz in die Vernehmlassung geben, denn dessen Wichtigkeit ist ohne Zweifel. Seit der Erarbeitung der Gesetzesvorlage haben diverse Geschehnisse gezeigt, welche Ausmasse der Verlust von Erstwohnungen annehmen kann. In diesem Sinne ist unsere Stellungnahme als massvolle Verschärfung zur Gesetzesvorlage zu verstehen, denn sie will der Gemeinde zusätzliche Kompetenzen zur Wohnraumförderung und zudem auch Kompetenzen für den Erhalt des Wohnraums für die einheimische Bevölkerung geben.

Dieser Stellungnahme liegt die Überzeugung zugrunde, dass die Entwicklung eines Dorfes langfristig zu betrachten ist. Sowohl Einheimische als auch Zweitwohnungsbesitzer haben ein Interesse daran, dass Celerina auch in Zukunft ein lebendiges Dorf ist. Die Interessen ergänzen sich: Die einen brauchen die anderen und umgekehrt – nur so entsteht eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur und eine nachhaltige Wertschöpfung. Gestört wird dieses Verhältnis dann, wenn kurzfristige finanzielle Interessen auftreten, insbesondere wenn Einheimischenwohnungen in grosser Zahl gefährdet werden. Unerwünschten Vorgehensweisen soll das Gesetz entgegenwirken, vor allem mit Anreizen für alle, die langfristig im Interesse Celerinas denken:

- Hierfür muss Wohnraum für Einheimische gefördert und gesichert werden. Auch wenn es etwas kostet, und auch wenn der kurzfristige Gewinn in Einzelfällen eingeschränkt ist. Langfristig wird Celerina profitieren, insbesondere alle Liegenschaften.
- Hierfür muss sich die Gemeinde aus der erstickenden Spirale der Wohnungsnot befreien. Nur wenn geeigneter Wohnraum vorhanden ist, können Menschen hier leben, oder sich niederlassen. Wir denken an die gesuchten Fachkräfte und Familien mit Kindern.
- Hierfür müssen wir alle Rechte respektieren. Sei es das Eigentum altrechtlicher Wohnungen, deren Nutzung als Zweit- wie als Erstwohnung attraktiv sein soll, wie auch die Grundrechte der Wohlfahrt und der daraus folgenden öffentlichen Interessen.

Wir ersuchen Sie in diesem Sinne, die folgende Stellungnahme zu prüfen und unsere Vorschläge zu berücksichtigen.

Gesetzesvorlage	Änderungsanträge	Begründung
<b>GESETZ ÜBER DIE FÖRDERUNG VON WOHN- RAUM FÜR DIE EINHEIMISCHE BEVÖLKERUNG (WOHNBAUFÖRDERUNGSGESETZ CELERINA) DER GEMEINDE CELERINA</b>	<i>Wie folgt abändern:</i>  <b>GESETZ ÜBER DIE FÖRDERUNG VON WOHNRAUM FÜR DIE EINHEIMISCHE BE- VÖLKERUNG (WOHNBAU<b>RAUM</b>FÖRDE- RUNGSGESETZ CELERINA) DER GEMEINDE CELERINA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bei der Förderung von Wohnraum für Einheimische geht es nicht nur um das Bauen, sondern auch um den Erhalt bestehender Wohnungen.</li><li>- Der abgekürzte Name des Gesetzes muss inhaltlich mit dem Originaltitel übereinstimmen. Mit dem Einschub „Bau“ erfüllt die vorgeschlagene Abkürzung diese Voraussetzung nicht; deshalb die Abkürzung auf „Wohnraumförderungsgesetz“ abändern.</li></ul>

<p>Gestützt auf Art. 75 der Verfassung des Kantons Graubünden, Art. 32 Abs. 2 Ziff. 2 der Gemeindeverfassung, Art. 43.2 Abs. 1 des Baugesetzes sowie Art. 3 Abs. 1 des Gesetzes über Zweitwohnungen</p> <p>erlässt die Gemeindeversammlung das nachfolgende Gesetz.</p>	<p><i>Soll wie folgt abgeändert bzw. ergänzt werden:</i></p> <p>Gestützt auf Art. 75 und 75b Abs. 2 der Bundesverfassung Art. 75 der Verfassung des Kantons Graubünden, Art. 32 Abs. 2 Ziff. 2 der Gemeindeverfassung, Art. 43.2 Abs. 1 des Baugesetzes sowie Art. 3 <del>Abs. 4</del> und 12 des Gesetzes über Zweitwohnungen</p> <p>erlässt die Gemeindeversammlung das nachfolgende Gesetz.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 75 KV ist etwas gar weit hergeholt, kann aber belassen werden. Hingegen stützt sich dieser Gesetzeserlass vielmehr auf Art. 75 und 75b der Bundesverfassung, weshalb diese verfassungsrechtliche Basis erwähnt werden soll.</li> <li>- Beim Zweitwohnungsgesetz legitimiert nicht nur der Art. 3, sondern auch der Art. 12 die Gemeinde zum Erlass des vorliegenden Gesetzes.</li> </ul>
<p><b>1 Allgemeine Bestimmungen</b></p>		
<p><b>Art. 1 Gegenstand und Zweck</b></p> <p>1 Mit diesem Gesetz soll die Förderung von bedarfsgerechtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung durch die Gemeinde geregelt werden.</p> <p>2 Als einheimisch gilt, wer seinen Wohnsitz im Sinne von Art. 23 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches in der Gemeinde hat beziehungsweise diesen im Hinblick auf den Bezug der Wohnung in die Gemeinde verlegt.</p> <p>3 Als bedarfsgerecht gilt Wohnraum, der für die einheimische Bevölkerung bezahlbar ist, der den konkreten Bedürfnissen entsprechende Wohnfläche umfasst, der über genügend Nebenräume verfügt und über einen soliden Ausbaustandard verfügt.</p>	<p><i>Ergänzen um Abs. 4 und 5</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Ziel einer langfristigen Wohnraumförderung ist: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. dass die Bevölkerung Celerinas der Nachfrage entsprechend wachsen kann und sich dieses Wachstum auf die Rechtfertigung von Baulandbedarf niederschlägt. Im Besten Falle wird die Gemeinde in 10-20 Jahren gemäss RPG wieder einzonungsberechtigt;</li> <li>2. dass die Bevölkerung Celerinas zu einem massgebenden Anteil aus heimischen Familien besteht. Die Schulen sollen den 80er, 90er, 00er Jahren entsprechend ausgelastet sein, das Dorf soll natürlich und attraktiv belebt sein.</li> <li>3. dass für Besitzer altrechtlicher Wohnungen rechtssicherheit besteht und mit Förderungsmaßnahmen und massvollen Einschränkungen ein ausgewogenes Verhältnis aus Zweit- und Erstwohnungen im altrechtlichen Bestand gewahrt wird.</li> </ol> </li> </ul>

	<p><b>Abs. 4 (neu):</b>  4 <i>Als bezahlbarer Wohnraum gilt für Wohneigentum die Beschränkung der Gewinne beim Boden und für Mietwohnungen zusätzlich Mietzinse nach den Grundsätzen der Kostenmiete.</i></p> <p><b>Abs. 5 (neu):</b>  5 <i>Als Fördermassnahme gilt sowohl die Bereitstellung neuer Wohnungen wie auch der Erhalt des altrechtlichen Wohnraumbestands für Einheimische. Die Gemeinde fördert in einem ausgeglichenen Masse Wohnraum zur Miete und Wohnraum im Eigentum.</i></p>	<p>Zu Abs. 4 (neu)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kostenmiete ist eine gängige Bezeichnung für die Miete von gemeinnützigen Wohnbauträgern. Sie bezeichnet den Mietzins, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten erforderlich ist.</li> <li>- Darunterliegende Mietpreise werden i.d.R. als subventioniert bezeichnet.</li> <li>- Der Art. 9 entspricht den Grundsätzen der Kostenmiete und soll deshalb im Zweck des Gesetzes verankert sein.</li> </ul> <p>Zu Abs. 5 (neu)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Bekämpfung der Wohnungsnot sind in einem hohen und insbesondere zukunftsweisenden Masse Mietwohnungen nötig.</li> <li>- Mit Mietwohnungen wird eine grössere soziale Dichte erreicht, die wiederum Einfluss auf den gerechtfertigten Baulandbedarf hat.</li> </ul>
<p><b>Art. 2 Ergänzendes Recht</b></p> <p>1 Das vorliegende Gesetz ergänzt die einschlägigen Bestimmungen des kommunalen Baugesetzes, der Zonenplanung und weiterer Planungsgrundlagen sowie des kommunalen Zweitwohnungs-gesetzes.</p> <p>2 Im Weiteren findet das übergeordnete Recht ergänzend Anwendung, insbesondere das Mietrecht, die Submissionsgesetzgebung des Kantons Graubünden und das Finanzhaushaltsgesetz des Kantons Graubünden.</p>		

### Art. 3 Förderinstrumente

- 1 Zur Förderung des bedarfsgerechten Wohnbaus kann die Gemeinde die nachstehenden Instrumente einsetzen. Die Gemeinde kann:
- Wohnbauten realisieren und diese vermieten bzw. veräussern;
  - Bauland im Baurecht oder zu Eigentum an Bauträgerschaften, die ihrerseits bedarfsgerechten Wohnraum für die einheimische Bevölkerung schaffen, vergeben;
  - sich an privatrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Bauträgern, die ihrerseits die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung bezwecken, beteiligen;
  - Massnahmen im Rahmen der Ortsplanung ergreifen;
  - von Dritten Bauland und Grundstücke erwerben, sei dies alleine oder in Partnerschaft mit Dritten.

### Soll wie folgt abgeändert bzw. ergänzt werden:

- 1 Zur Förderung des bedarfsgerechten Wohnbaus **kann setzt** die Gemeinde **insbesondere** die nachstehenden Instrumente **einsetzen**. Die Gemeinde **kann ist ermächtigt zum**:
- Wohnbauten realisieren und diese vermieten bzw. veräussern;
  - Bauland im Baurecht oder zu Eigentum an Bauträgerschaften, die ihrerseits bedarfsgerechten Wohnraum für die einheimische Bevölkerung schaffen, vergeben;
  - sich an privatrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Bauträgern, die ihrerseits die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung bezwecken, beteiligen;
  - Massnahmen im Rahmen der Ortsplanung ergreifen;
  - von Dritten Bauland und **Grundstücke Liegenschaften** erwerben, sei dies alleine oder in Partnerschaft mit Dritten;
  - Schaffen von Anreizen zugunsten einer höheren ortsbaulichen und gestalterischen Qualität sowie zur Einhaltung ausserordentlicher Energie- und Ökologiestandards;*
  - Bauträgerschaften finanziell unterstützen, die mit geeigneten Massnahmen die flächenoptimierte Nutzung ihres Wohnraums sicherstellen.*

### Zu Abs. 1:

- Kann-Formulierungen verpflichten nicht. Mit der neuen Formulierung ist die Gemeinde gebeten, aktiv für einheimischen Wohnraum zu sorgen.
- Die jetzige Aufzählung ist abschliessend. Die Einsetzung von *insbesondere* ermöglicht es der Gemeinde, auch andere Instrumente zur Zweckerfüllung einzusetzen; Instrumente, die wir heute allenfalls noch gar nicht kennen. Die Initiative geht immer vom Vorstand aus, die Verabschiedung erfolgt durch die Gemeindeversammlung und die Umsetzung wiederum durch den Vorstand.

### Zu Abs. 1 lit. e:

- es soll nicht nur Land gekauft werden, sondern bei Bedarf und wenn sinnvoll ganze Liegenschaften.

### Zu Abs. 1 lit. f (neu):

- mit zeitgenössischen Anreizen soll:
  - die innere Verdichtung vorangetrieben werden; hierbei sind zwingenden Massnahmen zur Qualitätssicherung nötig.
  - eine ökologisch verantwortungsvolle Leistung gefördert und belohnt werden.

### Zu Abs. 1 lit. g (neu):

- eine flächenoptimierte Nutzung liegt einerseits im Interesse der Eigentümerschaft und andererseits auch im Interesse der Gemeinde, die auf verfügbarer Baulandfläche eine grosse Einwohnerzahl (Soziale Dichte) erreichen will. Deshalb sind Bemühungen hierzu förderungswürdig.

<p>2 Die Beteiligung im Sinne von Abs. 1 lit. c und lit. e kann insbesondere darin bestehen, dass die Gemeinde Bauland im Baurecht oder zu Eigentum einbringt, Kredite gewährt oder sich finanziell beteiligt.</p> <p>3 Bei Massnahmen im Rahmen der Ortsplanung (Abs. 1 lit. d) handelt es sich insbesondere um die Schaffung von Wohnzonen, die der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung stehen.</p>	<p>2 Die Beteiligung im Sinne von Abs. 1 lit. c und lit. e kann insbesondere darin bestehen, dass die Gemeinde Bauland im Baurecht oder zu Eigentum einbringt, Kredite gewährt oder sich finanziell beteiligt. <i>Vorrangig unterstützt werden Bauträgerschaften, die Wohnraum zu Kostenmiete bereitstellen, deren Gründung die Gemeinde begleiten und fördern kann.</i></p> <p>3 Bei Massnahmen im Rahmen der Ortsplanung (Abs. 1 lit. d) handelt es sich insbesondere um die Schaffung von Wohnzonen, die der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung stehen <i>oder um die Festlegung einer Erstwohnungsanteilspflicht.</i></p> <p>4 <i>Die Anreize im Sinne von Abs. 1 lit. f können insbesondere darin bestehen, dass die Gemeinde unter der Bedingung eines Konkurrenzverfahrens nach gängigen SIA Normen:</i>  <i>a) einen Ausnutzungsbonus von max. 5% gewährt, wenn damit mind. 1000m<sup>2</sup> BGF oder mind. 10 Wohnungen realisiert werden;</i></p>	<p>Zu Abs. 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauträger, die Wohnungen zur Kostenmiete bereitstellen (u.a. Genossenschaften) sind auf die Bereitstellung und den Unterhalt entsprechender Liegenschaften spezialisiert (Know-how). Massgeblicher Unterschied zu Investoren ist, dass sie keine Gewinne erzielen und Rückstellungen zweckgebunden wiederinvestiert werden. Massgeblicher Unterschied zu Gemeinden, die Wohnungen selber bereitstellen, ist, dass Genossenschaften nicht dem öffentlichen Submissionsgesetz unterstellt sind und allein schon demnach 5-10% günstiger bauen können.</li> <li>- Die Förderungen von nichtgewinnorientierter Bauträger wird u.a. auch vom Wirtschaftsforum Graubünden vorgeschlagen.</li> </ul> <p>Zu Abs. 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zahlreiche Oberengadiner Gemeinden hatten vor der Zweitwohnungsinitiative Gesetzgebungen zum Schutze von Erstwohnungen. Diese wurden mit der Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes grösstenteils aufgehoben. Die Erstwohnungen lassen sich im Falle vom Oberengadin nur mit Anteilspflichten schützen, das war früher schon so und zeigt sich heute in aller Deutlichkeit wieder. Deshalb sind massvolle, aber verpflichtende Erstwohnungsanteile festzulegen.</li> </ul> <p>Zu Abs. 4 (neu):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine optimiert ausgenutzte Dichte ist für Bauträgerschaften interessant. Zudem ist sie gut verträglich, wenn die Qualität gesichert ist. Hierzu eignen sich Architekturwettbewerbe mit unabhängigen Jury's nach SIA 142.</li> <li>- Die Ausnutzungsanreize werden bestenfalls im Baugesetz präzisiert und dort mit zusätzlichen Möglichkeiten versehen, wie zusätzliche Geschosse unter Berücksichtigung von Mehrhöhenzuschlägen etc.</li> </ul>
---	---	---

	<p>b) einen Ausnutzungsbonus von max. 10% gewährt, wenn damit mind. 2000 m<sup>2</sup> BGF oder mind. 20 Wohnungen realisiert werden;</p> <p>c) wobei in beiden Fällen ein zusätzlicher Bonus von 5% möglich ist, wenn die energetischen Mindestanforderungen um 30% unterschritten werden oder eine äquivalente ausserordentliche Leistung im Sinne der Ökologie nachgewiesen wird.</p> <p>5 Die finanziellen Unterstützungen im Sinne von Abs. 1 lit. g können insbesondere dann gewährt werden, wenn Bauträgerschaften:</p> <p>a) eine Mindestbelegung ihrer Wohnungen vertraglich festschreiben, beispielsweise Zimmer minus 1 = Mindestbelegung in Personen;</p> <p>b) oder sie die Hauptnutzflächen ihrer Wohnungen in einem sinnvollen Masse begrenzen. Hierbei sind folgende Richtwerte nicht zu überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.5 Zimmer max. 70 m<sup>2</sup></li> <li>• 3.5 Zimmer max. 90 m<sup>2</sup>,</li> <li>• 4.5 Zimmer max 110 m<sup>2</sup>,</li> <li>• 5.5 Zimmer max 130 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>6 Die Fördermassnahmen kommen insbesondere den folgenden Zielgruppen in ausgeglichener Masse zugute:</p> <p>a) Einheimischen mit Wohnsitz gemäss Art. 1 und Baugesetz;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dass die prämierten Projekte und deren Qualität umgesetzt werden, stellt in der Regel eine Ortsbildkommission sicher. Es empfiehlt sich, eine hohe Kommissions-Kompetenz sicherzustellen.</li> <li>- Die Einführung solcher Anreize wird im Übrigen auch vom Wirtschaftsforum Graubünden vorgeschlagen.</li> </ul> <p>Zu Abs. 5 (neu):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mindestbelegungen und maximale Wohnungsflächen sind im gemeinnützigen Wohnungsbau gängige Steuerungsmittel. Erstens werden die Wohnungen so günstiger, zudem leben mehr Menschen auf gleicher Fläche, was wiederum zur Belegung des Dorfes beitragen kann.</li> <li>- Die vorgeschlagenen Wohnungsgrössen beziehen sich auf erprobte Wohnraumförderungsgesetze; wobei deren Werte 10 - 15% unter den hier vorgeschlagenen liegen. Der grössere Wohnraumbedarf ergibt sich in alpinen Lagen aus der grösseren Bedeutung des Innenraums wegen der längeren Aufenthaltszeit im Wohnungsinnen.</li> <li>- Die Richtwerte sind in einer Verordnung gegebenenfalls zu ergänzen und präzisieren, bspw. halbe Zimmer entsprechen 12 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Zu Abs. 6 (neu):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wer braucht Wohnraum? Diese Frage ist komplizierter als es der Zweck des Gesetzes impliziert. Die Zielgruppen sind deshalb zu benennen und anteilmässig sinnvoll zu berücksichtigen.</li> <li>- Die Pensionierten bzw. für diese Zielgruppe geeignete Alterswohnungen verdienen eine explizite</li> </ul>
--	--	---

- b) Pensionierten und Familien, deren Kinder ausgezogen sind, die durch den Bezug von kleinen oder Alterswohnungen Wohnraum für Familien bereitstellen;
- c) Beschäftigten und Selbständigen des einheimischen Gewerbes mit Absicht zur Wohnsitznahme;
- d) Arbeitgebenden, die damit Wohnraum für saisonal Beschäftigte zur Verfügung stellen.

7 Die Gemeinde ist verpflichtet, die Nutzniessenden der Fördermassnahmen regelmässig auf Missbrauch zu überprüfen. Die Nutzniessenden werden gegenüber der Gemeinde rückwirkend ab Missbrauchsbeginn entschädigungspflichtig. Als missbräuchlich gilt auch die touristisch-gewerbliche Nutzung von Erstwohnungen.

Betrachtung. Aus der laufenden demografischen Entwicklung lässt sich dringender Handlungsbedarf schliessen. Geeignete Massnahmen wirken hierbei im doppelten Sinne:

- erstens beansprucht die Generation 55+ oftmals zu viel Wohnfläche,
  - zudem würde jene Fläche für junge Familien frei.
- Mit Alterswohnungen sind deshalb unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen: jene, die ihr Eigentum zur Verfügung stellen könnten und jene, die aus Mietwohnungen umziehen könnten.
- Förderungswürdig sind auch Unternehmende, die sich um Wohnraum für ihre Beschäftigte bemühen wollen. Bei saisonal Angestellten, die in der Regel nicht Wohnsitz nehmen, funktioniert die Förderung hauptsächlich über die Arbeitgebenden, wenn sie bspw. Wohnungen für die Angestellten anmieten und sich in Projekten engagieren.

Zu Abs. 7 (neu):

- Explizit zu vermeiden ist die Anwendung der Fördermassnahmen bspw. zugunsten Zweitheimischen oder Scheinheimischen.
- I.d.R. definiert der Lebensmittelpunkt wo eine Person Wohnsitz nimmt, in diesem Sinne wäre auch zu erwarten, dass die entsprechenden Kinder im Dorf zur Schule gehen.
- Das geltende Baugesetz verpflichtet die Gemeinde bereits zur Missbrauchsüberprüfung. Diese soll hier sachbezogen wiederholt werden,
- Wenn mit Einheimischenwohnungen durch Unter- und Weitervermietung Geld verdient wird, ist die Wohnung zweckentfremdet. Es führt zu einer Zunahme der Wohnungsknappheit. Hierbei geht es u.a. darum, kommerzielle Vermietungssysteme wie bspw. „airbnb“ bei geförderten Erstwohnungen als missbräuchlich zu deklarieren.

<p>...</p>	<p><i>Generell um Art 4 ergänzen, inkl. Anpassung ff.</i></p> <p><b>Art. 4 Instrumente zum Bestandeseerhalt: (neu)</b></p> <p>1 <i>Zur Sicherung des Bestandes an Erstwohnungen setzt die Gemeinde insbesondere die nachstehenden Instrumente ein. Die Gemeinde ist ermächtigt zum:</i></p> <p>a) <i>in relevanten und im öffentlichen Interesse liegenden Fällen Vorkaufsrechte zum Verkehrswert gemäss der Schätzung des kantonalen Amtes für Immobilienbewertung für gefährdeten Wohnraum erwirken;</i></p> <p>b) <i>Festlegen einer Erstwohnungspflicht im Falle von Umnutzungen von Bauten mit altrechtlichen Wohnungen;</i></p> <p>c) <i>Festlegen von Kompensationszahlungen und/oder Kompensationsmassnahmen im Falle von Umbauvorhaben, bei denen die Durchsetzung vorgesehener Pflichtanteile als unverhältnismässig ausgewiesen wird;</i></p> <p>d) <i>Entschädigung freiwilliger Massnahmen von Privaten, wenn sie einen über dem gesetzlich vorgesehenen Pflichtanteil liegenden Erstwohnungsanteil erhalten;</i></p> <p>e) <i>Ergreifen von Gegenmassnahmen im Falle von unerwünschten Entwicklungen und besonderer sowie objektspezifischer Massnahmen, insbesondere wenn ein öffentliches Interesse daran besteht;</i></p> <p>f) <i>Aussetzen der Umwandlung von Erstwohnungen gemäss Art. 43.5 Baugesetz;</i></p> <p>g) <i>laufenden Überprüfen weiterer, geeigneter finanzieller Anreize.</i></p>	<p>Zu Art. 4 (neu):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grundkonzeption des neuen Art. 4 setzt auf:       <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Förderung jener, die altrechtliche Wohnungen als Erstwohnungen zur Verfügung stellen.</li> <li>2. den Verzicht von Einschränkungen, wenn eine altrechtliche Wohnung umgenutzt, renoviert oder verkauft wird.</li> <li>3. bedeutende Einflussnahme, wenn relevante Eingriffe erfolgen, insbesondere bei vielen Wohnungen oder bei neubauähnlichen Vorhaben.</li> </ol> </li> <li>- Damit lässt sich Einheimischenwohnraum schützen ohne Eigentümer/innen altrechtlicher Wohnungen mit langfristigen Absichten einschränkend zu tangieren.</li> </ul> <p>Zu Abs. 1 (neu):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Wohnraumproblematik lässt sich nicht ausschliesslich mit Neubauten beheben, insbesondere wenn die Baulandreserven begrenzt sind und zuletzt für kleinmasstäbliche Bauten verwendet wurden. Die Behebung des Missstands und Sicherung langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten bedingen eine Einflussnahme auf den Bestand altrechtlicher Wohnungen.</li> <li>- Hierbei gilt zu beachten, dass solange der Zweitwohnungsanteil einer Gemeinde steigt, die Umnutzung einer Erstwohnung zu einer Zweitwohnung keineswegs kategorisch zulässig ist. Ist diese Entwicklung innerhalb der Gemeinde nicht zu kompensieren, kann eine Umnutzung missbräuchlich sein.</li> <li>- In diesem Sinne ist das Eigentumsrecht hier durch die Bundesverfassung begrenzt und die Wertannahme im Falle von Umnutzungen teilweise als spekulativ zu betrachten.</li> <li>- Das Ergreifen zusätzlicher Steuerungsmassnahmen im Sinne vom ZWG Art. 12 wird im Übrigen vom Wirtschaftsforum Graubünden vorgeschlagen.</li> <li>- Die Gemeinde ist gebeten, aktiv einheimischen Wohnraum zu schützen.</li> </ul>
------------	---	--

		<p>Zu Abs. 1 lit. a (neu):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Vorkaufsrecht ist ein Not-Instrument, damit die Gemeinde bei relevanten Fällen wie z.B. der Chesa Faratscha gegenüber Investierenden oder anderen Treibern unerwünschter Entwicklungen aus geeigneter Verhandlungsposition agieren kann.</li> </ul> <p>Zu Abs. 1 lit. b (neu):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gemeinde soll zonenbezogen einen sinnvollen Erstwohnungsanteil festlegen und der Gemeindevorstand diesen anschliessend durchsetzen. Damit sind lebendige Quartiere sicherzustellen.</li> </ul> <p>Zu Abs. 1 lit. c und d (neu):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Härtefällen soll dem Gemeindevorstand ein Spielraum gewährt werden: er kann somit Kompensationsmassnahmen anordnen und mit diesen wiederum besonderes und freiwilliges Engagement entschädigen.</li> </ul> <p>Zu Abs. 1 lit. e (neu):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gemeindevorstand ist angehalten negative Entwicklungen zu antizipieren, wie dies das ZWG vorsieht. Er kann seine Massnahmen sinnvollerweise abstufen (Gemeinde, Quartiere oder gar auf Einzelobjekte).</li> <li>- In besonderen Fällen, explizit bei öffentlichem Interesse oder bei unerwünschten Entwicklungen gemäss Zweitwohnungsgesetz, können weitergehende Massnahmen ergriffen werden. Damit lassen sich bspw. künftige, grossflächige Planungszonen vermeiden.</li> </ul> <p>Zu Abs. 1 lit. f (neu):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Baugesetz sieht nach geltender Version vor, dass eine Erstwohnungspflicht aus Zeiten der Kontingentierung nach 20 Jahren erlischt. Die betroffenen Wohnungen werden danach automatisch zu gefährdetem Erstwohnungsraum, was dem Sinn eines</li> </ul>
--	--	--

- 2 Die Festlegung einer Anteilspflicht im Sinne von Abs. 1 lit. b besteht darin, dass die Gemeinde in Abhängigkeit der Umbaugrade Pflichtanteile für Erstwohnungen auferlegt:
- Leichte Sanierung bis 40% vom Verkehrswert (reiner Werterhalt oder energetische Sanierung): wenn einmalig innert 10 Jahren kein Pflichtanteil folgend;
  - Bedeutender Umbau bis 70% vom Verkehrswert (Änderung Wohnungsstruktur und/oder Anzahl Wohnungen): mind. 30 % BGF Pflichtanteil;
  - Neubauähnlicher Umbau ab 100% vom Verkehrswert (Änderung Grundstruktur und Treppenhäuser, Entkernung): mind. 80 % BGF Pflichtanteil;
  - Erweiterungen von Bauten mit altrechtlichen Wohnungen gemäss ZWG unterliegen den entsprechenden Pflichtanteilen, wenn sie zusammen mit einem Umbau oder innert 10 Jahren nach dessen Realisierung zur Umsetzung kommen.

Wohnraumförderungsgesetzes klar widerspricht, explizit solange der Zweitwohnungsanteil weiter zunimmt. Der Gemeindevorstand ist angehalten, diesen Prozess unter gegebenen Umständen auszusetzen.

Zu Abs. 1 lit. g (neu):

- Pflichtanteile im Wohnungsbestand sind verhältnismässig strenge Massnahmen. Die notwendige Entwicklung sei deshalb durch weitere Anreize zu unterstützen, um deren Definition und Anwendung der Gemeindevorstand laufend gebeten wird.

Zu Abs. 2 (neu):

- Umbau ist nicht gleich Umbau. Wird ein Haus bspw. komplett entkernt, kann dies in Bezug auf die Erst- und Zweitwohnungssituation einem Neubau gleichkommen. Deshalb empfiehlt es sich, Pflichtanteile in Bezug auf den Umbaugrad festzulegen.
- Die prozentualen Werte (Verkehrswert) sind grobe Annahmen, deren Höhe statistisch zu prüfen und demnach festzulegen ist.
- Die Pflichtanteile haben das Ziel einer gesamthaften, langsamen und stetigen Verbesserung des Erstwohnungsanteils. Hierbei wird bei „Bedeutendem Umbau (70%)“ den Zielwert aus Zeiten der Kontingentierung angewendet und bei „Neubauähnlichen Umbauten 100%“ ein verhältnismässig strenger Grenzwert eingesetzt. Dies mit dem Zweck den Erhalt nicht eingeschränkter Zweitwohnungen im altrechtlichen Bestand zu kompensieren.
- Zur Definition einer „leichten Sanierung“ können analog Art. 647b und 647c ZGB über die notwendige bzw. nützliche Sanierung herangezogen werden: Leichte Sanierung = notwendig und nützliche Sanierung.

	<p>3 <i>Anstelle von Kompensationszahlungen und Entschädigungen im Sinne von Abs. 1 lit. c können Dritte die entsprechende Erstwohnungsanteilspflicht real erfüllen.</i></p>	<p>Zu Abs. 3 (neu):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Kompensationsmassnahmen sollen sich ausgleichen, ohne dass die Gemeinde damit belastet wird. Letztendlich geht es darum, dass die Entwicklung einer massvollen und langfristigen Realerfüllung unterliegt.</li> </ul>
<p><b>Art. 4 Allgemeine Grundsätze</b></p> <p>4 Bei allen Massnahmen zur Förderung des bedarfsgerechten Wohnraums achtet die Gemeinde insbesondere darauf, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) mit den Ressourcen wie namentlich Boden, Energie, finanziellen Mitteln haushälterisch und wirtschaftlich umgegangen wird;</li> <li>b) die bauliche Qualität durch die Einhaltung der einschlägigen Normen (bspw. der Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverbandes [SIA] oder / und weiterer Fachverbände) und der Gebrauchswert des Wohnraums hoch sind;</li> <li>c) eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft ermöglicht wird;</li> <li>d) durch eine sorgfältige Planung eine hohe Wohnqualität entsteht;</li> <li>e) sich die Wohnbauten stets in gutem Zustand befinden und bedarfsgerecht erneuert werden.</li> </ul> <p>5 Ist die Gemeinde an einem Dritten Bauträger beteiligt, ist zusammen mit diesem ein bedarfsgerechter Erneuerungsfonds zu äufnen.</p> <p>6 Damit sich die Gemeinde an einem dritten Bauträger beteiligen kann, hat sie die Einhaltung der in Abs. 1 aufgeführten Grundsätze sicherzustellen, indem sie insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Bauabrechnung sowie die Verwaltungs-</li> </ul>	<p><i>Abs. 6 lit. d wie folgt ergänzen:</i></p>	

<p>rechnungen sind der Gemeinde offen zu legen;</p> <p>b) die Gemeinde hat ein ihrer Beteiligung entsprechendes Stimmrecht bzw. Mitspracherecht in den Gremien des Bauträgers (Verwaltungsrat, Baukommission, Gesellschafterversammlung etc.);</p> <p>c) die vom Bauträger verrechneten Leistungen (bspw. Risikozuschlag, Gewinnzuschlag) und von diesem für erbrachte Leistungen verrechneten Beträge bzw. Ansätze, Zinsen etc. sind von vornherein vertraglich festzulegen;</p> <p>d) die Submissionsgesetzgebung ist zwingend anzuwenden.</p> <p>7 Bei der Realisierung, dem Unterhalt und der Veräusserung von Wohnbauten durch die Gemeinde ist die Submissionsgesetzgebung zwingend anzuwenden.</p>	<p><i>Ergänzung von lit. d:</i>  <i>... Die Einsitznahme einer Gemeindevertretung in den Gremien einer Bauträgerschaft ist dahingehend zu definieren, dass daraus folgend keine öffentlichrechtliche Submissionspflicht entsteht. Die Pflicht ist mit dem Auswahlverfahren der Bauträgerschaft abzugelten.</i></p>	<p>Zu Abs. 6 lit. d:</p> <p>- Ein massgeblicher Vorteil von dritten Bauträgerschaften ist, dass sie ohne öffentlichrechtliche Submissionspflicht bauen. Deren Bauten werden gegenüber gemeindeeigenen i.d.R. zwischen 5 und 10 % günstiger. Dieser Vorteil kommt im Falle von gemeinnützigen Bauträgerschaften den entsprechend günstigeren Mietzinsen zugute, weshalb dieser Vorteil auch bei Einsitznahme von Gemeindevertretern zu wahren ist.</p>
<p><b>2 Realisierung von Wohnbauten durch die Gemeinde</b></p>		
<p><b>Art. 5 Projektierungskredit</b></p> <p>1 Mit dem Projektierungskredit soll das Bauprojekt samt Kostenvoranschlag sowie eine Berechnung der zu erwartenden Mietzinsen erarbeitet werden.</p> <p>2 Dem Entscheid über den Projektierungskredit sind zugrunde zu legen:</p> <p>a) ein Bedarfsnachweis;</p> <p>b) die Darstellung des Projekts und des Standortes; und</p> <p>c) weitere Entscheidungsgrundlagen.</p>		

<p><b>Art. 6 Baukredit</b></p> <p>3 Mit dem Entscheid über den Baukredit werden die Grundzüge der Wohnbaute genehmigt, insbesondere:</p> <p>a) die ungefähre Anzahl Wohnungen;</p> <p>b) deren Finanzierung (Aufteilung Eigenkapital/ Fremdkapital etc.).</p>		
<p><b>3 Veräusserung von Wohnbauten durch die Gemeinde</b></p>		
<p><b>Art. 7 Veräusserung und Sicherstellung der Nutzung</b></p> <p>1 Die Gemeinde kann gemeindeeigene Wohnbauten als Ganzes an Dritte veräussern oder diese zu Stockwerkeigentum aufteilen und an Dritte veräussern.</p> <p>2 Dabei ist sicherzustellen, dass der veräusserte Wohnraum samt dazugehörigen Nebenräumen und Parkplätzen dauernd und bedarfsgerecht der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung steht.</p>	<p><i>Abs. 2 ergänzen</i></p> <p>2 <i>...Im Grundbuch ist zugunsten der Gemeinde ein Rückkaufsrecht zum teuerungsbereinigten Verkaufspreis festzuhalten.</i></p>	<p>Zu Abs. 2:</p> <p>- Vorerst ist nicht ersichtlich, weshalb in einem Wohnraumförderungsgesetz der Gemeinde die Veräusserung gestattet wird. Aus diesem Grund ist sicherzustellen, dass mit Wohnungen, die aus Gemeindegeldern gefördert wurden, zu keinem Zeitpunkt spekuliert werden kann.</p>
<p><b>4 Finanzierung und Rechnungslegung</b></p>		
<p><b>Art. 8 Herkunft der Mittel</b></p> <p>1 Die Finanzierung der zweckdienlichen Massnahmen zur Wohnbauförderung erfolgt durch Mittel aus dem Finanzvermögen der Gemeinde, durch Darlehen Dritter (bspw. Pensionskassen, Versicherungen, Banken, Körperschaften des</p>	<p><i>Ergänzen um Abs. 2 (neu):</i></p>	

<p>öffentlichen Rechts) und, in Absprache mit der Bürgergemeinde, durch Entnahmen aus dem Bodenerlöskonto.</p>	<p>2 <i>Die Gemeinde setzt für die Finanzierung mit eigenen Mitteln u.a. Spezialsteuern, die bauwesen- oder immobiliegebunden sind, ein. Es sind dies insbesondere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>die Handänderungssteuer;</i></li> <li>- <i>die Grundstückgewinnsteuer, deren Satz die Gemeinde nach Bedarf der Wohnraumförderung anpassen kann.</i></li> </ul>	<p>Zu Abs. 2 (neu):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Oberengadiner Gemeinden weisen durch die Spezialsteuern oder -abgaben hohe Einnahmen aus. Zu beachten ist, dass diese Einnahmen, im Falle, dass dadurch Erstwohnungen verloren gehen, auch ein Problem auslösen, dessen Behebung wiederum Kosten verursacht. In diesem Sinne sind diese Steuereinnahmen keine Geschenke, sondern verpflichtende Einnahmen, deren Reinvestition einer Wohlfahrtspflicht gleichkommt.</li> <li>- Die Gemeinde ist angehalten, geeignete Steuern, insbesondere jene, die sachgebunden sind, wie die Grundstückgewinnsteuer, gegebenenfalls zu erhöhen.</li> </ul>
<p><b>Art. 9 Berechnung der Mietzinse</b></p> <p>1 Bei der Berechnung der Mietzinse für die gemeindeeigenen Wohnungen und von Wohnungen an denen sich die Gemeinde aufgrund des vorliegenden Gesetzes beteiligt, werden insbesondere berücksichtigt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital (inkl. Bodenwert);</li> <li>b) Amortisationen;</li> <li>c) Unterhaltskosten;</li> <li>d) Verwaltungskosten;</li> <li>e) Risikozuschlag;</li> <li>f) mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben.</li> </ol> <p>2 Das von der Gemeinde investierte Eigenkapital darf höchstens zum Zinssatz der marktüblichen</p>		

<p>Hypotheken im ersten Rang für Wohnbauten verzinst werden.</p> <p>3 Der Wert des Baugrundes wird zu dem vom Amt für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden geschätzten Verkehrswert berücksichtigt. Dabei hat das Amt für Immobilienbewertung zu berücksichtigen, dass auf dem betreffenden Baugrund nur bedarfsgerechter Wohnraum für die einheimische Bevölkerung realisiert werden kann. Massgebender Zeitpunkt der Bewertung ist der Baubeginn.</p>		
<p><b>Art. 10 Mietzinsanpassungen</b></p> <p>1 Die Gemeinde bzw. der Bauträger, an welchem die Gemeinde beteiligt ist, kann den Mietzins, vorbehältlich der zwingenden Regelungen gemäss Bundesrecht, anpassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) aufgrund von Veränderungen des Hypothekenzinses;</li> <li>b) infolge wertvermehrender Investitionen;</li> <li>c) bei Erhöhung der Unterhaltskosten und/oder der Verwaltungskosten oder der mit dem Mietobjekt verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben.</li> </ul>		
<p><b>Art. 11 Rechnungslegung</b></p> <p>1 Für Wohnbauten, die im alleinigen Eigentum der Gemeinde stehen, ist innerhalb der Rechnung der Gemeinde eine separate Immobilienrechnung zu führen.</p> <p>2 Für Wohnbauten eines Bauträgers, an dem die</p>		

<p>Gemeinde beteiligt ist, ist innerhalb der Rechnung der Gemeinde die Beteiligung und deren Entwicklung am Bauträger darzustellen. Für solche Wohnbauten sind die Mietzinse offenzulegen.</p>		
<p><b>5 Organisation, Zuständigkeiten</b></p>		
<p><b>Art. 12 Gemeindeversammlung</b></p> <p>1 Soweit sich die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung nicht aus der übergeordneten bzw. ergänzenden Gesetzgebung ergibt, entscheidet diese insbesondere über:</p> <p>A) bei Bauten, die durch die Gemeinde realisiert werden bzw. in deren Eigentum stehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Gewährung des Projektierungskredites;</li> <li>b) Gewährung eines Baukredites samt dessen Finanzierung;</li> <li>c) Unterhalts- und Erneuerungsaufwendungen im Rahmen des Jahresbudgets;</li> <li>d) Genehmigung der Immobilienbuchhaltung im Rahmen der Jahresrechnung;</li> <li>e) Verkauf von Wohnbauten und/oder Wohnungen.</li> </ul> <p>B) bei Beteiligung der Gemeinde an Bauträgern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Vergabe von Baurechten;</li> <li>b) Genehmigung des Beteiligungsvertrages;</li> <li>c) Genehmigung der Kredite für die Beteiligung, samt deren Finanzierung;</li> <li>d) Weitere Beiträge an den Bauträger für Unterhalt, Erneuerungsfonds etc. insbesondere im Rahmen des Jahresbudgets der Gemeinde.</li> </ul>		

<p><b>Art. 13 Gemeindevorstand</b></p> <p>1 Soweit sich die Zuständigkeit des Gemeindevorstandes nicht aus dem übergeordneten bzw. ergänzendem Recht ergibt, obliegen ihm aufgrund des vorliegenden Gesetzes insbesondere die nachfolgenden Aufgaben:</p> <p>A) Generelle Aufgaben:</p> <p>a) Laufende Prüfung von Möglichkeiten zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, dessen Evaluation, Führung der Verhandlungen mit Dritten;</p> <p>b) Überwachung und Kontrolle der Bauabrechnung, Verwaltung und den Unterhaltskosten der gemeindeeigenen Wohnbauten und der Wohnbauten, an denen die Gemeinde beteiligt ist, und Berichterstattung an die Gemeindeversammlung;</p> <p>c) Erlass von Verordnungen zu diesem Gesetz und Erlass von ergänzenden Reglementen, wie Reglement für die Kommission der gemeindeeigenen Bauten, Richtlinien für die Verwaltung der gemeindeeigenen Bauten etc.</p> <p>B) im Zusammenhang mit der Realisierung von Wohnraum durch die Gemeinde:</p> <p>a) Erfassung des Bedarfes;</p> <p>b) Evaluation von möglichen Standorten;</p> <p>c) Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen für die Gewährung eines Projektierungskredites (insbesondere Bedarfsnachweis, Abschätzung Anzahl Wohnungen und deren Grösse);</p> <p>d) Abschätzung Baukosten und zu erwartende</p>	<p><i>Ergänzen um Abs. 1A, lit d, e und f:</i></p> <p><i>d) Laufende Analyse vom Wohnraumbedarf inkl. Erfassung demografischer Entwicklungen sowie laufende Analyse des Bestandes an Erst- und Zweitwohnungen inkl. Berücksichtigung der Nutzungsart altrechtlicher Wohnungen und regelmässiges Bereitstellen entsprechender Berichte;</i></p> <p><i>e) Massnahmen zur Aktivierung von internen und externen Baulandreserven treffen und bei Bedarf Entwicklung spezifischer Lösungen im Sinne der Wohnraumförderung;</i></p>	<p>Zu Abs. 1 lit. d (neu):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine wirksame Wohnraumförderung hat lange Vorlaufzeiten. Zur vorausschauenden Planung gehört das Vorliegen aussagekräftiger Analysedaten.</li> <li>- Der Gemeindevorstand ist angehalten pro Legislatur mind. einen Bericht zu erstellen, wonach er seine Massnahmen ausrichten kann.</li> </ul> <p>Zu Abs. 1 lit. e (neu):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb der Gemeinden gibt es Baulandreserven, die oftmals durch Private nicht ausgeschöpft werden. Im Fall von begrenztem Bauland und fehlendem Wohnraum sind solche Reserven nach Möglichkeit für Wohnraum zu aktivieren.</li> <li>- Der Gemeinderat sei angehalten, eine aktive Baulandpolitik zu betreiben.</li> </ul>
---	---	---

<p>Mietzinse im Hinblick auf den Projektierungskredit;</p> <p>e) Erarbeitung eines Projektierungs- und eines Baukredites.</p> <p>C) bei Beteiligung an Bauträgern:</p> <p>a) Erarbeitung eines Baurechtsvertrages zuhanden der Gemeindeversammlung;</p> <p>b) Erarbeitung eines Beteiligungsvertrages zuhanden der Gemeindeversammlung;</p> <p>c) Wahl der Vertretungen der Gemeinde in die Gremien des Bauträgers.</p> <p>D) im Zusammenhang mit der Veräusserung von Wohnbauten:</p> <p>a) Erarbeiten der entsprechenden Verträge zuhanden der Gemeindeversammlung.</p>	<p>f) <i>Durchführung von Konkurrenzverfahren zur Förderung der ortsbaulichen und gestalterischen Qualität und erzielen einer optimierten Wohnraumdichte.</i></p>	<p>Zu Abs. 1 lit. f (neu):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konkurrenzverfahren wie Testplanungen oder Projektwettbewerbe eignen sich zur Findung unerwarteter und besserer Lösungen. Für die Schaffung von Wohnraum hat Celerina diese Mittel insbesondere in den 70er Jahren genutzt, zuletzt tendenziell wenig.</li> <li>- Der Gemeindevorstand ist gebeten, dieses Potential auszuschöpfen.</li> </ul>
<p><b>Art. 14 Weitere Organe und Gremien</b></p> <p>1 Der Gemeindevorstand kann Aufgaben der Vermietung der Betriebskommission für gemeindeeigene Bauten übertragen. Die Buchführung und Verwaltung der gemeindeeigenen Bauten erfolgen grundsätzlich durch die Gemeindeverwaltung. Der Gemeindevorstand kann die Buchführung und Verwaltung in begründeten Fällen an Dritte auslagern.</p> <p>2 Der Gemeindevorstand kann für die Planung und Realisierung von Wohnbauten Baukommissionen einsetzen.</p> <p>3 Der Gemeindevorstand kann für die Evaluation von möglichen Standorten für die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, für</p>		

<p>die Verhandlungen mit Dritten, wie Bauträgern etc. und für die Erarbeitung von Verträgen einen Ausschuss aus seiner Mitte bestimmen und Fachpersonen beratend beiziehen.</p>		
<p><b>6 Schluss- und Übergangsbestimmungen</b></p>		
<p><b>Art. 15 Übergangsbestimmung</b></p> <p>1 Das vorliegende Gesetz steht allfälligen Massnahmen zur Erhaltung des Wohnraumes der einheimischen Bevölkerung nicht entgegen.</p>		
<p><b>Art. 16 Genehmigung und Inkrafttreten</b></p> <p>1 Das vorliegende Gesetz tritt mit dessen Genehmigung in Kraft.</p>		

Celerina, den 05. August 2022 erarbeitet durch Daniel Kasel und Franziska Preisig

*PDF ohne namentliche Nennung*