

# Erstwohnungsgesetz

## Gemeinde Trin

Mitwirkungsaufgabe (18.09.2026)

---

## I. Allgemeines

### Zweck Art. 1

---

- 1 Die Gemeinde ist bestrebt ein attraktives und angemessenes Angebot an Erstwohnungen zu schaffen und zu erhalten und trifft hierzu nachfolgende Regelungen.
- 2 Der vorliegende Erlass bezweckt den Erlass von weiteren Massnahmen gestützt auf Art. 3 Abs. 2 und Art. 12 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) <sup>1</sup>

<sup>1</sup> SR 702.

### Verhältnis zum Baugesetz Art. 2

---

Das Gesetz bildet Bestandteil des kommunalen Baugesetzes. Dessen Bestimmungen finden ergänzend Anwendung.

### Begriffe Art. 3

---

Soweit im vorliegenden Erlass nichts anderes festgelegt wird, gelten die Begriffe von ZWG und ZWV.

## II. Ergänzende Regelungen zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen

### Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben Art. 4

---

Die gemäss Art. 8 Abs. 1 und 2 ZWG zulässige Möglichkeit zur Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung ist nur im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung oder einer Folgeplanung zulässig. Die Gemeinde kann sichernde Auflagen verlangen.

## III. Umgang mit altrechtlichen Wohnungen

### Erstwohnungsanteilsregelung Art. 5

---

- 1 Werden in der Bauzone altrechtliche Wohnungen im Sinne von Art. 10 ZWG abgebrochen und wieder aufgebaut, erweitert, neubauähnlich oder wesentlich umgebaut, namentlich indem wesentliche Eingriffe in die Konstruktion und Raumaufteilung erfolgen oder Wohneinheiten geschaffen oder zusammengelegt werden, sind in Abweichung von Art. 11 ZWG mindestens 50% der bestehenden Wohn-Hauptnutzfläche als Erstwohnungen gemäss Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG auszuscheiden und zu nutzen. Davon ausgenommen sind bauliche Massnahmen an und Erweiterungen von nicht isolierten Nebenräumen und Anbauten, die nicht dem Wohnen dienen.
- 2 Die Erstwohnungspflicht wird mit der Baubewilligung als Auflage verfügt und im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt.

- 1 Die Erstwohnungspflicht nach Art. 5 kann jederzeit durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden. Wird die Erstwohnungsverpflichtung nicht erfüllt, verlangt die Behörde die Ersatzabgabe von Amtes wegen. Diesfalls entfällt die Anmerkung im Grundbuch.
- 2 Die Abgabe beträgt mindestens Fr. 1'000 und maximal Fr. 3'000 pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche inkl. anteilmässig genutzte gemeinschaftliche Hauptnutzflächen.
- 3 Die Gemeinde verwendet die aus diesen Ersatzabgaben resultierenden Mittel zur Förderung des Erstwohnungsbaus und der Erstwohnungsnutzung, insbesondere durch Entwicklung gemeindeeigener Parzellen oder den Erwerb und die Sicherung von Bauland. Ist der Bedarf gedeckt, kann die Stimmbürgerin die Mittel auch anderen Zwecken zuführen. Über die Freigabe der Mittel entscheidet die zuständige Behörde.
- 4 Der Gemeindevorstand regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

Können bauliche Änderungen nur mit einer Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht bewilligt werden, verfügt die Baubehörde die entsprechende Nutzungsbeschränkung. Sie geht der Erstwohnungsverpflichtung nach diesem Gesetz vor.

#### IV. Verfahrensvorschriften

- 1 Die Umnutzung von Wohnungen in eine Zweitwohnung, namentlich infolge einer Nutzung durch Personen ohne Wohnsitz in der Gemeinde, ist bei der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.
- 2 Bei Verletzung der Anzeigepflicht wird ein Verfahren nach Art. 93–95 KRG eingeleitet.

#### V. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Dieses Gesetz ist auf alle Baugesuche anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängig sind.

Das vorliegende Gesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.