

**Teilrevision der Ortsplanung:
Kommunales Erstwohnungsgesetz
Mitwirkungsaufgabe**

**Planungs- und Mitwirkungsbericht
(PMB)**



Impressum

Projekt: Teilrevision der Ortsplanung: Kommunales Erstwohnungsgesetz Gemeinde Trin
Projektnummer: S2025-333

Dokument
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Trin

Bearbeitungsstand
Stand: Mitwirkungsaufgabe
Bearbeitungsdatum: 14. September 2026

Bearbeitung
Caviezel Partner AG
Dr. iur. Corina Caluori

STW AG für Raumplanung, Chur
Benjamin Aebli, Projektleitung
Kerstin Schilling, Sachbearbeitung

z:\4_trin\s2025-333_komm_zwg\01_rap\05_bericht\01_pmb\20260918_pmb_kommunales_zwg_mwa.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele der Planung	4
2.	Organisation und Verfahren	5
2.1	Organisation	5
2.2	Verfahren	5
3.	Grundlagen & Rahmenbedingungen	6
3.1	Übergeordnete Rahmenbedingungen Bund	6
3.2	Kantonale Planung	7
3.3	Kommunale Planung	8
4.	Umsetzung / Inhalte	8
4.1	Allgemeines	8
4.2	Anwendungsbereich	9
4.3	Tatbestände	9
4.4	Erstwohnungsanteil	10
4.5	Ersatzabgabe	10
4.6	Realerfüllung der Erstwohnungspflicht	10
4.7	Zusammenfassung	11
4.8	Instrumente	11
5.	Interessensabwägung	12
6.	Revisionsinhalte	14
7.	Übersicht Beilagen	14

1. Anlass

1.1 Ausgangslage

Gemäss dem Wohnungsinventar des Bundes weist die Gemeinde Trin im Jahr 2023 insgesamt 1'223 Wohnungen aus. Mit einem Zweitwohnungsanteil von 35,6 Prozent besteht damit deutlich mehr als ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes aus Zweitwohnungen. Diese Entwicklung hat spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt und die soziale Struktur der Gemeinde:

- Es wird immer schwieriger Wohnraum zu finden
- Die Miet- und Immobilienpreise steigen stark an
- Fehlendes Angebot an Erstwohnungen für Familien führt zu Abwanderung und hemmt auch Neuzuzüge
- Anstieg der Preise für Erstwohnungen mit sozialpolitischen Folgen für die Zusammensetzung und das Zusammenleben in der Gemeinde
- Gefahr einer Erhöhung des Zweitwohnungsanteils durch Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen mit gleichzeitigem Entzug von Wohnungen vom Erstwohnungsmarkt auch oder insbesondere aufgrund des geltenden Zweitwohnungsgesetzes

Der Erstwohnungsanteil besteht überwiegend aus altrechtlichen Wohnungen. Zum Schutz und Erhalt eines funktionierenden Erstwohnungsmarkts soll ein kommunales Erstwohnungsgesetz geschaffen werden. Der Auftrag erfolgt aufgrund eines Einwohnerantrags (Motion), welcher im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2024 an den Gemeindevorstand übergeben wurde. Im Zuge der Beratung wurde dieser Antrag aus der Bevölkerung als mit der Wichtigkeit «erheblich» erklärt, die Situation rund um die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen abzuklären und mögliche Massnahmen einer späteren Gemeindeversammlung zu unterbreiten.

1.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Voraussetzungen für eine aktive und vorausschauende Wohnbaupolitik zu schaffen. Im Zentrum steht dabei der Schutz und die Stärkung des Erstwohnungsbestandes, um die Lebendigkeit und soziale Durchmischung des Dorfes langfristig zu erhalten. Dadurch soll auch bezahlbarem Wohnraum erhalten bleiben, damit auch künftig Einheimische und Neuzuziehende im Dorf leben können.

Die Umsetzung der Massnahmen soll einfach, nachvollziehbar und pragmatisch erfolgen, ohne dass dabei primär finanzielle Interessen oder die Verhinderung von Spekulationen im Vordergrund stehen. Entscheidend ist vielmehr, durch eine gezielte Steuerung des Wohnungsangebots die Dorfgemeinschaft zu stärken und eine nachhaltige Entwicklung des Wohnraums sicherzustellen.

Überdies sollen Voraussetzung geschaffen werden für eine aktive Wohnbaupolitik der Gemeinde.

2. Organisation und Verfahren

2.1 Organisation

Auftraggeberin und verantwortliche Instanz für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist die politische Gemeinde Trin, vertreten durch den Gemeindevorstand.

Der Prozess wurde von der Arbeitsgruppe, welche im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung gebildet wurde, begleitet. Diese besteht aus Vertretern der Bevölkerung, der Baukommission und des Gemeindevorstandes und vertritt verschiedene Interessen und Bevölkerungsteile.

Die Arbeitsgruppe zur Ortsplanung setzte sich wie folgt zusammen:

- Maurus Caflisch, Gemeindepräsident
- Simon Schwarzenbach-Schurter, Gemeindevorstand (Öffentliche Sicherheit, Umwelt, Raumordnung)
- Marco Capatt, Gemeindevorstand (Baufachchef) – *bis Ende 2022 Mitglied der Baukommission*
- Sandro Blöchliger, Baukommission
- Luis Casty, Bevölkerung – *bis Ende 2022 Gemeindevorstand (Baufachchef)*
- Madlaina Casty, Bevölkerung
- Simona Däscher, Bevölkerung
- Ursula Di Giuliantonio, Bevölkerung
- Michael Jehli, Baukommission

Die juristische Begleitung erfolgte durch Dr. iur. Corina Caluori von Caviezel Partner AG.

Mit der Bearbeitung der Teilrevision der Ortsplanung wurde das Planungsbüro STW AG für Raumplanung beauftragt (Projektleitung Benjamin Aebli, Sachbearbeitung Kerstin Schilling).

2.2 Verfahren

2.2.1 Planungsprotokoll

Nachfolgend werden die wichtigsten Meilensteine und Besprechungstermine im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung aufgelistet.

21. Juni 2024	Antrag aus der Bevölkerung während der Gemeindeversammlung
15. April 2025	1. Besprechung Arbeitsgruppe
10. Juni 2025	2. Besprechung Arbeitsgruppe
Oktober 2025	Behandlung im Gemeindevorstand
November 2025	Erarbeitung Teilrevision
01. Mai 2026	Verabschiedung Gemeindevorstand z.Hd. Vorprüfung und Mitwirkungsaufgabe
04. Juni 2026	Einreichung zur kantonalen Vorprüfung

18. September - 19. Oktober | Mitwirkungsauflage
2026

2.2.2 Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung wurde mit Schreiben vom 4. Juni 2026 an das Amt für Raumentwicklung Graubünden eingeleitet.

Die kantonale Vorprüfung konnte bis zur öffentlichen Mitwirkungsauflage nicht abgeschlossen werden. Der Vorprüfungsbericht ist bis dato ausstehend.

Die detaillierten Erläuterungen und Begründungen zu den einzelnen Rückmeldungen aus der Vorprüfung finden sich in der Tabelle (Anhang xx).

2.2.3 Mitwirkungsauflage

Die öffentliche Mitwirkungsauflage der Teilrevision Ortsplanung kommunales Erstwohnungsgesetz Trin fand vom 18. September bis zum 19. Oktober 2026 statt. Am 17. September 2026 hat die Gemeinde die Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Teilrevision der Ortsplanung und die anstehende Mitwirkungsauflage informiert.

Im Rahmen der Mitwirkungsauflage sind bei der Gemeinde xx Eingaben zu unterschiedlichen Themen eingegangen. Die Eingaben wurden mit einem Antwortschreiben beantwortet.

Die Eingaben umfassten xx Anträgen. Die Anträge betrafen insbesondere die Themen [...].

2.2.4 Genehmigung

[...]

3. Grundlagen & Rahmenbedingungen

In den nachfolgenden Kapiteln werden die relevanten gesetzlichen und planerischen Grundlagen sowie weitere Raumansprüche, welche für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung relevant sind, aufgeführt und erläutert.

3.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen Bund

3.1.1 Zweitwohnungsgesetz (ZWG)

Das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) regelt in der Schweiz den Bau und die Nutzung von Zweitwohnungen. Es dient der Umsetzung der am 11. März 2012 vom Volk und Stände angenommenen Zweitwohnungsinitiative, die eine Begrenzung des Ferienwohnungsbaus in touristisch geprägten Regionen fordert.

Seit dem 1. Januar 2016 ist das ZWG in Kraft. Es bestimmt, dass in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden dürfen. Ausnahmen sind nur in klar definierten Fällen zulässig, etwa bei touristisch bewirtschafteten Wohnungen, Ersatzneubauten oder Umnutzungen bestehender Gebäude, sofern diese den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Ziel des Gesetzes ist es, den Landschaftsschutz zu stärken, die Entstehung sogenannter „kalter Betten“ zu verhindern und den Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu sichern.

Altrechtliche Wohnungen, also solche welche am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war, dürfen weiterhin ohne Nutzungsbeschränkung genutzt werden, damit auch als Zweitwohnungen. Zudem dürfen sie nach Art. 11 des ZWG abgebrochen und wiederaufgebaut und um bis zu 30% zu vergrössert werden. Gleichzeitig dürfen in diesem Umfang zusätzliche Wohnungen, welche ebenfalls als Zweitwohnungen genutzt werden dürfen, erstellt werden. Erst bei einer Erweiterung / Vergrösserungen von altrechtlichen Bauten über 30% greift gemäss ZWG eine Nutzungsbeschränkung und damit eine Erstwohnungspflicht.

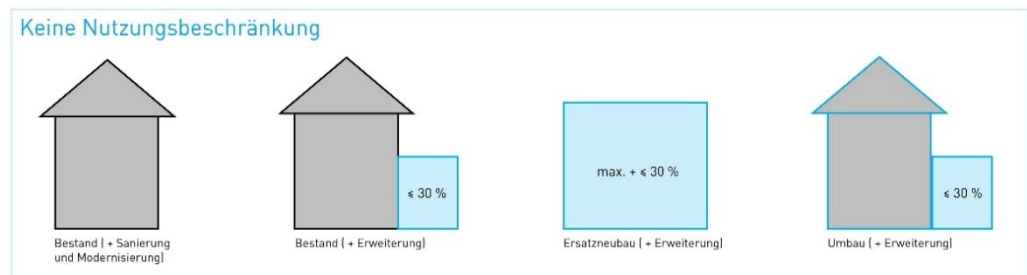


Abb. 1 Regelungen gemäss ZWG (Quelle: Caviezel Partner AG)

3.2 Kantonale Planung

Aufgrund des rechtgültigen Zweitwohnungsgesetzes besteht auf kantonaler Ebene kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Der Bundesgesetzgeber hat aber subsidiäre Regelungskompetenzen der Kantone vorbehalten, welche der Kanton Graubünden an die Gemeinden delegiert hat.

Art. 12 ZWG regelt ausdrücklich, dass die Kantone und Gemeinden bei Bedarf die Massnahmen ergreifen, die nötig sind, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ergeben können. Zu diesem Zweck können die Kantone die Umnutzung von bisher zu Erstwohnzwecken genutzten Wohnungen zu Zweitwohnzwecken sowie die Änderungsmöglichkeiten nach Artikel 11 Absätze 2–4 stärker einschränken als dieses Gesetz. Soweit diese nutzungsmässigen und baulichen Änderungen nicht der Baubewilligungspflicht unterstehen, können die Kantone sie ihr unterstellen.

Nach Art. 22a KRG wird die von der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen dem Kanton eingeräumte Kompetenz zum Erlass von Vorschriften, welche die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als die Bundesgesetzgebung, den Gemeinden übertragen, soweit der Kanton nicht selbst legiferiert.

In Gebieten mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % kann das Verbot neuer Zweitwohnungen den Druck auf die Umnutzung bestehender altrechtlicher Erstwohnungen erhöhen. Dies kann zu unerwünschten Entwicklungen in den Ortszentren und einem Mangel an preisgünstigem Wohnraum für Einheimische führen, insbesondere, wenn ein Zubau an ausreichenden Erstwohnraum in bisher unüberbautem Gebiet aufgrund der Bevölkerungsprognose nicht möglich ist. Der kantonale Richtplan enthält aus diesem Grund einen Leitsatz, um dahingehende Fehlentwicklungen zu verhindern.

In Gebieten, in welchen wegen der Nachfrage nach Zweitwohnungen (Umnutzung altrechtlicher Wohnungen) die Einheimischen vom Wohnungsmarkt verdrängt werden, wird das Angebot an günstigem Wohnraum für Einheimische mittels Förderungsmassnahmen der Gemeinden erhöht oder die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen mit geeigneten Massnahmen eingeschränkt (Art. 22a KRG).

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung entspricht den vorgesehenen übergeordneten Möglichkeiten gemäss kantonalem Richtplan.

3.3 Kommunale Planung

3.3.1 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Im Dezember 2020 hat die Gemeindeversammlung von Trin das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) beschlossen.

Trin ist und soll auch zukünftig ein attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität bleiben. Dafür wird ein hoher Anspruch an eine gute und nachhaltige Erreichbarkeit der Gemeinde, die Schöpfung und Aufwertung der Strukturen sowie der Ortsbilder, die Schaffung von Arbeitsplätzen, den Ausbau der kommunalen Infrastrukturen und des «Service Public» sowie den Erhalt der wertvollen Natur- und Kulturlandschaft gestellt. Letztere ist zudem die Basis für eine hohe Erholungsqualität und attraktive Freizeitgestaltung.

Die Einführung von Bestimmungen zur Erstwohnnutzung würden die geplanten Stossrichtungen unterstützen.

3.3.2 Ortsplanung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Trin wurde der Gemeindeversammlung am 21. Juni 2024 zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde mit 50 Ja- zu 26 Neinstimmen angenommen. Die Regierung des Kantons Graubünden hat mit Beschluss vom 03. März 2026 (Protokoll Nr. 151/2026) die Gesamtrevision der Ortsplanung gestützt auf Art. 49 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) genehmigt.

Die Gemeinde Trin hat sich aufgrund der grossen Menge an Aufgaben und Neuerungen, die mit der Gesamtrevision der Ortsplanung auf Eigentümer und Bevölkerung zukamen, entschieden, die Thematik der Zweitwohnungen aus der Gesamtrevision auszunehmen. Allerdings beobachtete die Gemeinde den Wohnungsmarkt regelmässig und behielt sich vor, in den kommenden Jahren den Erlass von kommunalen Bestimmungen neu zu prüfen. Entsprechende Bestimmungen wurden von der Planbeständigkeit ausgenommen und können deshalb im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision erfolgen.

4. Umsetzung / Inhalte

4.1 Allgemeines

Ziel der geplanten Erstwohnungsbestimmungen ist es, innerhalb der Gemeinde einen ausreichenden Erstwohnungsbestand sicherzustellen und zu schützen. Hierfür soll ein Instrumentarium entwickelt werden, das mit möglichst einfachen, verständlichen und praktikablen Bestimmungen dazu beiträgt, die Wohnraumversorgung langfristig zu stabilisieren und den Druck auf altrechtliche Wohnungen zu dämpfen.

Ein zentrales Anliegen besteht darin, dass Bauherrschaften, die in der Nutzung nicht beschränkte altrechtliche Wohnungen im baulichen Bestand erheblich verändern – etwa durch Abbruch und Neubau, durch Erweiterungen oder durch andere substanzielle Eingriffe in die Grundstruktur – grundsätzlich gleich oder zumindest ähnlich behandelt werden wie Bauherrschaften von Neubauvorhaben. Das bedeutet, dass auch solche Vorhaben, bei denen altrechtliche Wohnungen stark erneuert werden, mit einer Nutzungsbeschränkung zugunsten von Erstwohnenden belastet werden sollen. Im Ergebnis soll damit eine kommunale Erstwohnungspflicht eingeführt werden, welche für alle relevanten Bauvorhaben in altrechtliche Wohnungen innerhalb der Bauzonen gilt.

Durch die Möglichkeit, die kommunale Erstwohnungsverpflichtung mit einer Ersatzmassnahme abzugelten, bleibt die Massnahme verhältnismässig und bietet gleichzeitig eine gewisse

Flexibilität für die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Zudem wird der Gemeinde damit die Möglichkeit eröffnet, einen Fonds zu äpfnen, der gezielt für die Verwirklichung der öffentlichen Zielsetzung – namentlich der Förderung von bezahlbarem Wohnraum – eingesetzt werden kann. Die Ersatzabgabe soll so bemessen werden, dass die wirtschaftliche Kluft zwischen Zweitwohnungsmarkt und Erstwohnungsmarkt ausgeglichen oder zumindest verringert wird.

Es wurden unterschiedliche konzeptionelle Ansätze und inhaltliche Möglichkeiten überprüft. Diese wurden zur Beurteilung von Wirkung und Folgen anhand tatsächlicher und in Trin eingereichter Bauprojekte getestet und validiert. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die zukünftigen Bestimmungen nicht nur theoretisch stimmig, sondern auch praktisch anwendbar sind.

Mit diesen Leitlinien soll eine Grundlage geschaffen werden, die es ermöglicht, der lokalen Bevölkerung langfristig ausreichend und auch bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig den Charakter der Gemeinde als Wohn- und Lebensraum zu stärken.

4.2 Anwendungsbereich

Grundsätzlich ist vorgesehen, dass die Bestimmungen für Erstwohnungen in der gesamten Bauzone einheitlich gelten. Örtliche Unterschiede innerhalb der Bauzone sind nicht vorgesehen, um ein transparentes und konsistentes Regelwerk zu gewährleisten. Für Gebiete ausserhalb der Bauzone besteht aktuell kein Bedarf für entsprechende Vorgaben, insbesondere ist es kein öffentliches Interesse dort den Erstwohnungsanteil zu erhöhen.

4.3 Tatbestände

Die Arbeitsgruppe hat verschiedene Tatbestände behandelt, bei welchem die kommunale Erstwohnungsbestimmungen greifen soll. Der Gemeindevorstand ist den Empfehlungen der Arbeitsgruppe gefolgt. Bei den nachfolgenden Tatbeständen greift die kommunale Erstwohnungsbestimmung. Die Begriffe werden wie folgt erklärt:

Abbruch und Wiederaufbau

Der Wiederaufbau eines zuvor abgebrochenen oder zerstörten Gebäudes oder Gebäudeteils, unabhängig davon, ob der Wiederaufbau am selben Standort oder mit abweichender baulicher Struktur erfolgt.

Erweiterung

Die Erweiterung eines bestehenden oder wiederaufgebauten Gebäudes oder Gebäudeteils, insbesondere durch Anbauten, Aufstockungen oder Erweiterung des Gebäudevolumens über die bisherige HNF hinaus.

Erweiterungen durch nicht isolierte Nebenräume oder Anbauten mit Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, sollen keine Erstwohnungspflicht auslösen.

Neubauähnliche oder wesentliche Umbauten

Bauliche Veränderungen, die hinsichtlich Umfangs, Eingriffstiefe oder Veränderung der Gebäudestruktur wesentlich sind oder sogar einem Neubau gleichkommen. Dazu gehören substantielle Umbauten, bei denen wesentliche Gebäudeteile ersetzt, erneuert oder in ihrer Funktion grundlegend verändert werden. Ebenso gehören dazu wesentliche Eingriffe in die Konstruktion und Raumaufteilung erfolgt. Also Massnahmen, welche die tragende Struktur, die Gebäudestatik oder die bisherige Raumgliederung erheblich verändern. Einschliesslich Eingriffe, die die bauliche Grundstruktur, die Nutzungsmöglichkeiten oder die funktionale Organisation des Gebäudes neu definieren. Ebenfalls als wesentlich oder neubauähnlich gilt eine Veränderung der Anzahl Wohneinheiten durch Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten oder Zusammenlegung von Wohneinheiten (auch bei gleichbleibender HNF).

Massnahmen, die durch Umgestaltung, Erweiterung oder Umnutzung zu einer Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten führen, oder solche, die bestehende Wohneinheiten zu grösseren Einheiten zusammenfassen – unabhängig davon, ob die Hauptnutzfläche (HNF) dabei vergrössert, reduziert oder unverändert bleibt.

4.4 Erstwohnungsanteil

In der Gemeinde besteht nach Bundesrecht die Möglichkeit, altrechtliche Wohnungen (also Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 bestanden haben) uneingeschränkt als Zweitwohnungen zu nutzen oder entsprechend umzunutzen und umzubauen. Um der unerwünschten Entwicklungen im Wohnungsmarkt entgegenzuwirken und den Erstwohnungsanteil, der sich vor allem/überwiegend in altrechtlichen Wohnungen besteht, zu schützen und zu erhalten, ist die Einführung einer kommunalen Erstwohnungsanteilspflicht vorgesehen.

Die geplanten Bestimmungen zielen darauf ab, bei den genannten baulichen Eingriffen einen Mindestanteil an Erstwohnraum sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere Fälle, in denen altrechtliche Wohnungen nicht lediglich erhalten, sondern in wesentlichem Umfang – wie vorher erwähnt – baulich verändert werden. Für solche Konstellationen wird folgende zentrale Bestimmung vorgeschlagen:

Abweichend von Art. 11 Zweitwohnungsgesetz (ZWG) ist bei altrechtlichen Wohnungen, die abgebrochen und wieder aufgebaut, erweitert, oder neubauähnlich oder wesentlich umgebaut werden, namentlich indem wesentliche Eingriffe in die Konstruktion und Raumaufteilung erfolgen oder Wohneinheiten geschaffen oder zusammengelegt werden, mindestens 50 % der bestehenden Wohn-Hauptnutzfläche einer Erstwohnungsspflicht zu unterstellen.

Mit dieser Vorgabe soll gewährleistet werden, dass erhebliche Eingriffe in altrechtliche Wohnungen nicht zu einer vollständigen Umwandlung in Zweitwohnungen bzw. einem vollständigen Entzug von Erstwohnraum führen, sondern dass ein substanzieller Anteil der Wohnfläche dauerhaft als Erstwohnraum zur Verfügung steht. Die Reduktion der Erstwohnungsspflicht auf 50 % ist aus Gründen der Verhältnismässigkeit opportun. Durch die damit entstehende Möglichkeit, mit mehreren Wohneinheiten die Erstwohnungsspflicht von 50 % zu erfüllen, können auch die Interessen der Grundeigentümer, die ihre Wohnung vor dem Umbau als Zweitwohnung nutzen können, hinreichend beachtet werden. Die Festlegung eines Mindestanteils von 50 %, gemessen an der vorbestehenden Hauptnutzfläche, schafft gleichzeitig Planungssicherheit für Bauherrschaften und leistet einen wirksamen Beitrag zur Stabilisierung des lokalen Wohnungsangebots.

Die Einführung dieser Erstwohnungsspflicht stellt damit ein ausgewogenes Instrument dar, das sowohl die Bestandesgarantie und die Eigentumsgarantie respektiert als auch die öffentliche Zielsetzung nach Erhalt von ausreichendem Erstwohnraum gewährleistet.

4.5 Ersatzabgabe

Die Erstwohnungsspflicht kann durch die Leistung einer Ersatzabgabe abgegolten werden. Die Gemeinde verwendet die aus dieser Ersatzabgabe resultierenden Mittel zweckgebunden zur Förderung des Erstwohnungsbaus und der Erstwohnnutzung, beispielsweise durch die Entwicklung gemeindeeigener Parzellen und durch Finanzierung von Kaufrechtsoptionen bei Verletzung von Überbauungspflichten. Die in der Folge zu realisierenden Neubauprojekte unterstehen gemäss Bundesrecht bereits der Erstwohnungsspflicht. Dadurch wird sichergestellt, dass auch im Falle einer Abgeltung ein unmittelbarer Beitrag zur Stärkung des dauerhaft bewohnten Wohnraumangebots geleistet wird.

4.6 Realerfüllung der Erstwohnungsspflicht

Die Erstwohnungsspflicht im Umfang von 50 % der vorbestehenden Hauptnutzfläche soll in der vom Bauvorhaben betroffenen altrechtlichen Wohnung realisiert werden. Von der Möglichkeit, die Realerfüllung der Erstwohnungsspflicht durch Neubauten im gleichen Zug (sog. Zubauten) zu

erfüllen, soll aus politischer Sicht nicht ermöglicht werden, um auch aus raumplanerischer Sicht in Zukunft eine häusliche Bodennutzung gewährleisten zu können. Damit wird verhindert, dass die Verpflichtung zur Bereitstellung von Erstwohnraum durch das Schaffen von zusätzlichem Gebäudevolumen erfüllt wird, anstatt durch die Umwidmung oder Bereitstellung bestehender altrechtlicher Wohnflächen. Zudem muss beachtet werden, dass jeder Neubau für sich bereits nach Bundesrecht einer Erstwohnungspflicht untersteht. Ziel dieser Vorgabe ist es, die bauliche Entwicklung zu steuern, unerwünschte bauliche Verdichtungen zu vermeiden und sicherzustellen, dass die Erstwohnungspflicht im bestehenden strukturellen Rahmen erfüllt wird.

4.7 Zusammenfassung

- Erweiterungen durch nicht isolierte Nebenräume oder Anbauten mit Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, sollen keine Erstwohnungspflicht auslösen.
- Erweiterungen mit isolierten Räumen (also Erweiterung des Wohnraums) sollen bereits ab 0 % unter die Bestimmungen fallen (d. h. keine Freigrenze). Die bundesrechtliche Beschränkung greift bei Erweiterungen von mehr als 30 % und sieht dann eine Erstwohnungspflicht für die gesamte Liegenschaft vor.
- Der Anteil an Erstwohnraum gemäss kommunaler Bestimmung soll bei 50 % der vorbestehenden Hauptnutzfläche (HNF) festgelegt werden. Kann diese Fläche nicht durch Abgrenzung oder Schaffung mehrere Wohneinheiten erfüllt werden, wirkt sich die Erstwohnungspflicht auf die ganze Wohneinheit aus.
- Die Realerfüllung der Erstwohnungspflicht durch einen Neubau im gleichen Zug (sog. Zubau) soll nicht ermöglicht werden.
- Die Möglichkeit einer Ersatzabgabe soll gewährt werden und erlaubt es, die Erstwohnungspflicht durch Leistung einer Ersatzabgabe vollständig abzugelten. Diese soll nicht befristet werden.
- Die Abgabehöhe für die Ersatzabgabe soll gemäss Baukostenindex festgelegt werden. Die Höhe der Abgabe wird in der Verordnung durch den Gemeindevorstand festgesetzt.
- Die eingehenden Mittel sollen zur Förderung des Erstwohnungsbaus und der Erstwohnungsnutzung, insbesondere 1.) für die Entwicklung gemeindeeigener Parzellen und 2.) zur Finanzierung von Kaufrechtsoptionen bei Verletzung von Überbauungspflichten eingesetzt werden.

4.8 Instrumente

Mit dem kommunalen Erstwohnungsgesetz schafft die Gemeinde ein kommunales Instrument, das die Schaffung und den Erhalt von Erstwohnraum stärkt. Das Gesetz ergänzt das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) und dient der Sicherstellung eines angemessenen Angebots an Erstwohnungen, um die Wohnraumversorgung in der Gemeinde langfristig zu stabilisieren. Es bildet einen integrierten Bestandteil des kommunalen Baugesetzes und knüpft an dessen Verfahren und Begriffsdefinitionen an.

Ein wesentlicher Bestandteil des Gesetzes ist die Regelung des Umgangs mit altrechtlichen Wohnungen. Während diese grundsätzlich weiterhin uneingeschränkt als Zweitwohnungen genutzt oder umgenutzt werden dürfen, greifen zusätzliche Bestimmungen, sobald substantielle bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Werden altrechtliche Wohnungen abgebrochen und wieder aufgebaut, erweitert, neubauähnlich oder wesentlich umgebaut – insbesondere, wenn wesentliche Eingriffe in Konstruktion oder Raumaufteilung erfolgen oder Wohneinheiten geschaffen bzw. zusammengelegt werden – ist abweichend zu Art. 11 ZWG mindestens 50 % der bestehenden Wohn-Hauptnutzfläche mit einer Erstwohnungspflicht zu belegen.

Allerdings besteht die Möglichkeit, die Erstwohnungspflicht durch eine Ersatzabgabe abzugelten. Diese kann freiwillig geleistet werden oder fällt von Amtes wegen an, wenn die Erstwohnungspflicht nicht erfüllt wird. Die dadurch generierten Mittel werden zweckgebunden zur Förderung des Erstwohnungsbaus und der Erstwohnungsnutzung eingesetzt. Insbesondere können

gemeindeeigene Parzellen entwickelt oder Bauland erworben und gesichert werden. Der Ersatzabgabenmechanismus stellt sicher, dass auch bei Nichtrealisierung von Erstwohnraum ein Beitrag zur Erreichung der gemeindlichen Wohnraumpolitik geleistet wird. Wird die Ersatzabgabe geleistet, entfällt die kommunale Erstwohnungspflicht. Die bundesrechtliche Erstwohnungspflicht, die erst bei einer Erweiterung von mehr als 30% greift, gilt weiterhin und kann nicht abgegolten werden.

Weitere Bestimmungen betreffen Nutzungsänderungen bei Wohnungen (Anzeigepflicht), das Verhältnis zu bundesrechtlichen Nutzungsbeschränkungen nach ZWG sowie die Anwendung des neuen Gesetzes auf hängige Baugesuche. Mit Inkrafttreten des kommunalen Erstwohnungsgesetzes erhält die Gemeinde ein handhabbares, wirkungsvolles Regelungsinstrument, das den lokalen Erstwohnraum schützt und unerwünschte Entwicklungen begrenzt.

Der Gemeindevorstand regelt die vorerwähnten Einzelheiten in einer Verordnung.

5. Interessensabwägung

Der Erlass des kommunalen Erstwohnungsgesetzes erfolgt vor dem Hintergrund einer zunehmenden Anspannung auf dem lokalen Wohnungsmarkt sowie der Zielsetzung, die dauerhafte Wohnbarkeit und Entwicklung der Gemeinde nachhaltig zu sichern. Im Rahmen der Interessenabwägung sind die öffentlichen und privaten Interessen gegenüberzustellen und in ein verhältnismässiges Verhältnis zu bringen.

Öffentliche Interessen

Sicherung eines ausreichenden Angebots an Erstwohnungen

Die Gemeinde hat ein erhebliches Interesse daran, genügend Wohnraum für dauerhaft ansässige Personen zu sichern. Die Möglichkeit, altrechtliche Wohnungen, die einen überwiegenden Anteil an den Erstwohnungen in der Gemeinde ausmachen, zu Zweitwohnungen umzunutzen und zudem erheblich umzubauen oder durch Ersatzbauten mit Erweiterungen zu ersetzen, führt zu einem weiterhin steigenden Anteil an Zweitwohnungen, und zu einer Verknappung von Erstwohnraum und wirkt sich negativ auf die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde aus.

Erhalt eines lebendigen Dorfkerns und funktionierenden Gemeinwesens

Ein hoher Zweitwohnungsanteil führt zu teilentleerten Quartieren und einer geringeren Auslastung der lokalen Infrastruktur. Das Gesetz leistet einen Beitrag zur Sicherung der Bevölkerungskontinuität innerhalb des baulichen Bestands, innerhalb der bebauten Siedlung und damit der Tragfähigkeit von Schulen, Vereinen, Nahversorgung und Dienstleistungen, ohne dabei den Siedlungsraum durch Zubau unnötig zu verdichten.

Steuerung der baulichen Entwicklung und Vermeidung unerwünschter Umwandlungen

Mit der Pflicht zur Erstellung eines Erstwohnungsanteils bei genannten baulichen Eingriffen können spekulationsgetriebene Ersatzneubauten und Umnutzungen gezielt reguliert werden. Die Entwicklung erfolgt kontrollierter und im Einklang mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Zweckgebundene Mittel zur Wohnraumsicherung

Die vorgesehene Ersatzabgabe ermöglicht es der Gemeinde, aktiv in die Förderung von Erstwohnraum einzugreifen – etwa durch die Entwicklung gemeindeeigener Grundstücke oder den Erwerb und die Sicherung von Bauland. Dieser Ansatz ist subsidiär und ergibt sich aus der aus Gründen der Verhältnismässigkeit zugunsten der betroffenen Grundeigentümer eingeräumten Möglichkeit, die Erstwohnungspflicht durch Leistung einer Abgabe zu erfüllen.

Private Interessen

Eigentumsfreiheit und wirtschaftliche Nutzungsinteressen

Private Eigentümerinnen und Eigentümer haben ein legitimes Interesse an der möglichst freien und unbelasteten Nutzung ihrer Grundstücke und Gebäude – einschliesslich der wirtschaftlich attraktiven Nutzung als Zweitwohnungen. Sie sind zudem daran interessiert, bei Investitionen in bestehende Bauten oder Ersatzneubauten möglichst wenige öffentlich-rechtliche Auflagen erfüllen zu müssen.

Planungs- und Investitionssicherheit

Bauherrschaften wünschen klare und verständliche Vorgaben. Das Gesetz greift möglicherweise in bestehende Erwartungen ein, insbesondere, wenn bauliche Massnahmen zusätzliche Verpflichtungen oder Kosten (z. B. durch die Erstwohnungspflicht oder Ersatzabgabe) auslösen.

Abwägung

Die Bestimmungen berücksichtigen die privaten Interessen, indem:

1. die altrechtliche Nutzung grundsätzlich weiterhin uneingeschränkt möglich bleibt (Bestandesgarantie);
2. nur erhebliche bauliche Eingriffe (Abbruch/Wiederaufbau, neubauähnliche Umbauten, wesentliche Umstrukturierungen, Erweiterung von isolierten Flächen) der Erstwohnungspflicht unterstellt werden;
3. die Erstwohnungspflicht nur im Umfang von 50% der vorbestehenden Wohn-Hauptnutzfläche gilt;
4. eine Ersatzabgabe als verhältnismässige Alternative zur Realerfüllung zur Verfügung steht;
5. die Abgabe zweckgebunden bleibt und somit direkt der Wohnraumversorgung zugutekommt;
6. kein generelles Bauverbot oder strikte Kontingentierung eingeführt wird, sondern lediglich eine anteilmässige Verpflichtung.

Gleichzeitig wird den überwiegenden öffentlichen Interessen in angemessener Weise Rechnung getragen. Die Massnahmen sind geeignet, erforderlich und verhältnismässig, um den Erstwohnungsmarkt zu stabilisieren und Erstwohnraum langfristig zu sichern. Sie führen zu einer ausgewogenen Lastenverteilung zwischen Allgemeinheit und Privateigentümern und stellen sicher, dass der Charakter der Gemeinde als Wohn- und Lebensraum erhalten bleibt.

Die Prüfung ergibt somit, dass die öffentlichen Interessen an der Sicherung von bezahlbarem, dauerhaft bewohntem Erstwohnraum die betroffenen privaten Interessen überwiegen. Die vorgesehenen Bestimmungen sind ausgewogen, verhältnismässig und geeignet, die angestrebten öffentlichen Interessen wirksam zu erreichen. Damit besteht eine hinreichend gewichtige Grundlage für den Erlass des kommunalen Erstwohnungsgesetzes.

6. Revisionsinhalte

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Trin besteht aus folgenden, verbindlichen Dokumenten:

- Kommunales Erstwohnungsgesetz Gemeinde Trin
- Kommunale Erstwohnungsverordnung Gemeinde Trin

Folgende Dokumente besitzen erläuternden Charakter, bilden aber nicht verbindliche Bestandteile der Revision:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht inkl. Anhang

7. Übersicht Beilagen

Beilage 1: Erstwohnungsgesetz der Gemeinde Trin

Beilage 2: Erstwohnungsverordnung der Gemeinde Trin

Chur, 14. September 2026/ Benjamin Aebli, Kerstin Schilling