



Amtliche Publikation

Totalrevision des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Pontresina (kommunales Zweitwohnungsgesetz, kZWG)

Aufhebung der bestehenden Planungszone & Erlass einer neuen Planungszone

1. Der Gemeindevorstand Pontresina hat anlässlich seiner Sitzung vom 20. Januar 2026 beschlossen, gestützt auf Art. 21 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG)
 - a) die am 18. Juni 2024 erlassene und per 1. Oktober 2024 in Kraft gesetzte Planungszone mit der Zielsetzung: *«Überprüfung der Vorschriften des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes betreffend altrechtliche Wohnungen und Erlass von Massnahmen zur Verhinderung unerwünschter Entwicklungen, welche sich in der Gemeinde Pontresina durch die von der Bundesversammlung vom 15. März 2024 beschlossenen Änderungen von Art. 11 Abs. 2, 3 und 4 ZWG (parlamentarische Initiative Martin Candinas) ergeben können»* unter dem Vorbehalt von Ziff. 4 nachfolgend aufzuheben,
und
 - b) stattdessen im Hinblick auf eine Gesamtrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes eine neue Planungszone zu erlassen mit dem Ziel, sämtliche Vorschriften des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes zu überprüfen. Im Fokus der Überprüfung stehen die Themen:
 - Nutzungsart und Nutzungspflicht von altrechtlichen Erstwohnungen;
 - Verlängerung der Dauer der Nutzungspflicht von altrechtlichen Erstwohnungen mit Möglichkeit von Abgeltung durch Ersatzabgabe;
 - Freiwillige Unterstellung von altrechtlichen Wohnungen unter die Erstwohnungspflicht;
 - Einführung einer Erstwohnungsanteilsregelung bei baulichen Veränderungen von altrechtlichen Wohnungen mit Möglichkeit von Abgeltung durch Ersatzabgabe.



Im Einzelnen ergeben sich die Planungsziele aus dem bereits vorliegenden Entwurf des Gemeindevorstandes zum totalrevidierten kommunalen Zweitwohnungsgesetz, welcher auf der Website der Gemeinde unter Aktuelles/Revisionen eingesehen werden kann.

2. Die neue Planungszone gilt für alle innerhalb der Bauzone gelegenen Grundstücke der Gemeinde Pontresina.
3. In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben und Ablösungen der Erstwohnungspflicht nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen (Art. 21 Abs. 2 KRG).
4. Die Planungszone findet mit Bezug auf die Erstwohnungsanteilsregelung für jene Baugesuche keine Anwendung, welche vor dem 4. Februar 2026 eingereicht worden sind. Für diese gilt nach wie vor die oben erwähnte generell aufgehobene Planungszone vom 18. Juni 2024.
5. Die Planungszone gilt mit amtlicher Publikation am 5. Februar 2026 bis zum Beschluss des Gemeindesouveräns über die Gesamtrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes, längstens jedoch bis zum Ablauf von zwei Jahren seit der vorliegenden Publikation. Vorbehalten bleibt eine Verlängerung der Planungszone mit Zustimmung des Kantons.
6. Der Erlass der vorliegenden Planungszone kann innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe mit Planungsbeschwerde gemäss Art. 101 KRG bei der Regierung des Kantons Graubünden angefochten werden.