

Die Regierung
des Kantons GraubündenLa regenza
dal chantun GrischunIl Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

19. April 2010

Mitgeteilt den

21. April 2010

Protokoll Nr.

321

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Stampa** (seit dem 1. Januar 2010 Gemeinde Bregaglia) beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 22. Januar 2009 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Legge sul contingentamento delle abitazioni secondarie e la riscossione di una tassa d'incentivazione
- Legge edilizia (Revisione parziale, art. 37 cpv. 3)
- Piano delle zone 1:1'000 Maloja Nord (Revisione parziale)
- Piano delle zone 1:1'000 Maloja Sud (Revisione parziale)

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Stampa die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 30. Januar 2009 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Bericht „Grundlagen zur Siedlungsentwicklung der Fraktion Maloja der Gemeinde Stampa (GR)“ vom 29. November 2007 (nachstehend Bericht „Siedlungsentwicklung Maloja“)

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 25. September 2006 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 22. Januar 2009 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 5. Februar 2009. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 8. April 2009 ersuchte der Gemeindevorstand Stampa um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage bildet der Erlass eines Gesetzes über die „Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe für die Fraktion Maloja“ (nachstehend Zweitwohnungsgesetz). Zudem wurde in den beiden vorliegend zu genehmigenden Zonenplänen 1:1'000 Maloja Nord und Sud (Teilrevision) eine Erstwohnungspflicht (Area con l'obbligo di abitazioni primarie) für gekennzeichnete Bereiche innerhalb der Dorfkernerweiterungszone 2 (Zona ampliamento nucleo 2) in Maloja festgesetzt.

Das beschlossene Zweitwohnungsgesetz stützt sich auf eine Bestandesaufnahme und Analyse der Fraktion Maloja aus dem Jahre 2007. Maloja gehört touristisch betrachtet zum Tourismusraum Oberengadin, weshalb die Planungsbehörde die gleiche Methode angewendet hat wie der Kreis Oberengadin bei der Studie „Grundlagen zur Siedlungsentwicklung“ aus dem Jahre 2004. Diese Arbeitsweise erlaubt trotz unterschiedlicher Regionszugehörigkeit einen Vergleich zwischen den jeweiligen kommunalen Siedlungsentwicklungen innerhalb des gleichen funktionalen Raumes.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) übereinstimmt. Die Regierung erliess mit

RB Nr. 1089 vom 10. November 2009 eine Richtplananpassung „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ (RIP Erst-/Zweitwohnungen, genehmigt vom Bundesrat am 15. März 2010). Die vorliegende Ortsplanungsteilrevision ist insbesondere auf ihre Übereinstimmung mit diesem kantonalen RIP Erst-/Zweitwohnungen zu prüfen.

Vorab ist festzustellen, dass mit der vorliegend beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung ein erstes wichtiges Etappenziel im Bereich der Förderung des Erstwohnungsbaus und Beschränkung des Zweitwohnungsbaus erreicht wurde. Zu diesem Zweck hatte der Gemeindevorstand der damaligen Gemeinde Stampa bereits am 29. Dezember 2005 (Publikation im Kantonsamtsblatt vom 5. Januar 2006) eine Planungszone erlassen, welche in der Folge immer wieder verlängert wurde. In diesen ca. fünf Jahren hat sich die Diskussion in diesem Themenbereich vertieft, und es sind auf Stufe Gemeinde und Region verschiedene Lösungen geprüft und beschlossen worden. Mit dem Erlass des erwähnten kantonalen RIP Erst-/Zweitwohnungen sowie mit dem von der Regierung gleichzeitig zur Kenntnis genommenen Werkzeugkasten „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ liegen heute wesentlich neue Grundlagen vor. Die Gemeinde Bregaglia wird das vorliegende neue Zweitwohnungsgesetz gestützt auf diese neuen Grundlagen zu überprüfen und gegebenenfalls bis spätestens Mitte 2013 anzupassen haben. Dabei drängen sich bereits an dieser Stelle die folgenden Hinweise auf:

Die Gemeinde Bregaglia gehört gemäss kantonalem RIP Erst-/Zweitwohnungen zu den Gemeinden, welche Massnahmen im Bereich Erst- und Zweitwohnungen auf Ebene Ortsplanung ergreifen müssen, weil insbesondere in der Fraktion Maloja mit einem starken Verlagerungsdruck aus dem Oberengadin zu rechnen ist (RIP Erst-/Zweitwohnungen, Kapitel E., lit. c, S. 14). Als Gemeinde, die im Bereich Erst-/Zweitwohnungsbau handlungspflichtig ist, wird die Gemeinde Bregaglia für die Fraktion Maloja insbesondere folgende strategische Stossrichtungen zu erfüllen haben (vgl. RIP Erst-/Zweitwohnungen, Kapitel B., S. 3):

a) Unbewirtschaftete Zweitwohnungen bremsen

Gemäss Art. 8 Abs. 1 des vorliegenden Zweitwohnungsgesetzes darf in der Fraktion Maloja pro Jahr ein Kontingent von maximal 1'500 m² di superficie utile lorda (SUL) realisiert werden. Davon sind 700 m² SUL für nachhaltige Projekte (progetti di costruzione sostenibili) reserviert. Das sind gemäss Art. 3 Abs. 7 des Zweitwohnungsgesetzes Bauvorhaben, bei denen der ganze Erlös aus der Veräusserung von allfälligen Zweitwohnungen ausschliesslich der Mitfinanzierung von Hotel- und Gewerbebetrieben dient. Gemäss kantonalem RIP Erst-/Zweitwohnungen kann der regionale Richtplan vorsehen, dass die Gemeinden unbewirtschaftete Zweitwohnungen, die zur Finanzierung von touristischen Beherbergungsprojekten oder von Projekten für preisgünstigen Erstwohnungsraum erstellt werden und sich in einem „untergeordneten Umfang“ bewegen von der Kontingentierungspflicht befreien können. Die näheren Kriterien sind im regionalen Richtplan festzulegen (vgl. kantonaler RIP Erst-/Zweitwohnungen, S. 4). Die Regelung für die nachhaltigen Projekte ist demnach durch die Region resp. die neue geschaffene Gemeinde Bregaglia zu überarbeiten und gegebenenfalls anzupassen.

Für den normalen Zweitwohnungsbau steht für die Fraktion Maloja gemäss Art. 8 Abs. 1 des Zweitwohnungsgesetzes ein jährliches Kontingent von 800 m² SUL zur Verfügung. Laut RIP Erst-/Zweitwohnungen darf der Zuwachs an unbewirtschafteten Zweitwohnungen nur noch 30 % der im Durchschnitt der letzten 5 bis 10 Jahren errichteten Zweitwohnungen betragen (vgl. S. 4). Bei Vorliegen von regionalen Besonderheiten, die im regionalen Richtplan zu umschreiben sind, darf der Zuwachs auch etwas grösser als 30 % sein (d.h. 30 - 50% des bisherigen Verbrauchs). In Maloja wurden zwischen 1998 und 2006, d.h. während einer Periode von 8 Jahren, durchschnittlich ca. 1'550 m² SUL pro Jahr verbaut (vgl. Bericht „Siedlungsentwicklung Maloja“, S. 21). Aus der kommunalen Erhebung geht nicht hervor, wie hoch der durchschnittliche Zweitwohnungsanteil gewesen ist. Immerhin lässt sich durch die Anzahl der erstellten Zweitwohnungen (ca. 1.75 Wohnungen/Jahr) ungefähr abschätzen, dass der jährliche, durchschnittliche SUL-Verbrauch in den letzten 8 Jahren für die Erstwohnungen bei ca. 250 m² und für Zweitwohnungen bei ca. 1'300 m² lag. Nach dieser Schätzung hätte die Gemeinde Bregaglia mit den vorgesehenen 800 m² SUL den Zuwachs an Zweitwohnungen lediglich auf ca. 61% statt auf 30 - 50% des bishe-

rigen Verbrauchs begrenzt (Reduktion von 1'300 m² auf 800 m²). Wie erwähnt, liegen jedoch keine genauen Zahlen vor. Die Gemeinde Bregaglia hat aber ihr Kontingent auf jeden Fall zu überprüfen.

b) Wohnraum für Einheimische

Gemäss kantonalem RIP Erst-/Zweitwohnungen (vgl. S. 3) haben Gemeinden, in denen die Gefahr besteht, dass die Einheimischen auf dem Wohnungsmarkt von zahlungskräftigen Auswärtigen verdrängt werden, das Angebot an günstigem Wohnraum für Ortsansässige mittels Förderungsmassnahmen zu erhöhen. Mit der Schaffung von Erstwohnungspflichten auf bestimmten Bauzonenflächen sowie mit der Einführung einer Lenkungsabgabe, deren Ertrag unter anderem zur Förderung des Erstwohnungsbaus verwendet werden kann, hat die Gemeinde bereits angemessene und richtplankonforme Massnahmen getroffen.

c) Entwicklung beobachten

Zuverlässige Grundlagen über die Entwicklung des Erst- und Zweitwohnungsimmobiliemarktes erlauben einerseits, allfällige Missstände objektiv zu quantifizieren und rationelle Zielgrössen sowie Lenkungsmassnahmen zu definieren. Andererseits erlauben sie eine Wirkungskontrolle über die bereits getroffenen Massnahmen. Gestützt auf den kantonalen RIP Erst-/Zweitwohnungen (vgl. S. 5) haben daher Gemeinden und Regionen die Entwicklung der Zweitwohnungen zu beobachten.

Die genaue Gesamtfläche der in der unmittelbaren Vergangenheit in Maloja realisierten Zweitwohnungen hat die Gemeinde Bregaglia, wie erwähnt, nicht erfasst. Auch die Differenzierung der Zweitwohnungen in bewirtschaftete und unbewirtschaftete Einheiten ist nicht erfolgt. Der kantonale RIP Erst-/Zweitwohnungen zielt darauf ab, neue unbewirtschaftete Zweitwohnungen zu bremsen und bewirtschaftete Zweitwohnungen als Teil der touristischen Beherbergung zu fördern. Die Einrichtung eines dauerhaften Beobachtungssystems ist gemäss dem kantonalen RIP Erst-/Zweitwohnungen zwingend erforderlich. Wie bereits erwähnt, hängt die Immobilienmarkt-Dynamik der Fraktion Maloja zum beträchtlichen Teil von der Entwicklung im Oberengadin ab. Ein mit der Region Oberengadin abgestimmtes Monitoring ist des-

halb unerlässlich. Da die Gemeinde Bregaglia heute zugleich auch eine Region bildet, kann die interregionale Koordination ohne grossen Aufwand sichergestellt werden. Damit über die Zweitwohnungsentwicklung ein kantonsweites Monitoring gemäss der bundesrätlichen Genehmigung des Richtplans Erst-/Zweitwohnungen erfolgen kann, ist eine standardisierte Datenerfassung nötig. Massgebend dafür ist das Datenblatt, das in Abstimmung mit Richtplan und Werkzeugkasten Erst-/Zweitwohnungen erarbeitet wurde und auf der Homepage des Amtes für Raumentwicklung (www.are.gr.ch) im Internet heruntergeladen werden kann.

D.

Legge sul contingentamento delle abitazioni secondarie e la riscossione di una tassa d'incentivazione

1. Art. 15 Zurückstellen der Baufreigabe

Es ist mit einer zusätzlichen Bestimmung zu verhindern, dass allfällige künftige tiefere Jahreskontingente wirkungslos bleiben, weil über längere Zeiträume Baufreigaben gestützt auf den heute aktuellen (evtl. höheren) Kontingentswert zugesichert worden sind. Geeignet ist eine Bestimmung mit folgendem Wortlaut: „Zwischen Baubewilligungserteilung und (aufgeschobener) Baufreigabe dürfen maximal 3 Jahre liegen.“ Art. 15 Abs. 1 wird mit einem entsprechenden Satz ergänzt.

Im Übrigen gibt die am 22. Januar 2009 beschlossene Legge sul contingentamento delle abitazioni secondarie e la riscossione di una tassa d'incentivazione zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; der Erlass kann genehmigt werden.

E.

Legge edilizia (Revisione parziale, art. 37 cpv. 3)

Die am 22. Januar 2009 beschlossene Teilrevision der Legge edilizia (art. 37 cpv. 3) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

F.

Piano delle zone 1:1'000 Maloja Nord (Revisione parziale)

Piano delle zone 1:1'000 Maloja Sud (Revisione parziale)

Innerhalb der rechtskräftigen Dorfkernerweiterungszone 2 (zona ampliamento nucleo 2) wurden in den Gebieten „Creista“ und „Motta Farun“ Bereiche mit einer Erstwohnungspflicht (Area con l'obbligo di abitazione primarie) festgelegt. Die mit einer solchen Erstwohnungspflicht belegte Bauzonenfläche reicht für die Erstellung von ca. 21 durchschnittlichen Wohneinheiten aus. Die Baubehörde weist mit dem Bericht „Siedlungsentwicklung Maloja“ plausibel nach, dass der voraussichtliche Bedarf an Erstwohnungen für die nächste Planungsperiode dadurch abgedeckt ist.

Im Übrigen drängen sich zum Piano delle zone 1:1'000 Maloja Nord (Revisione parziale) und zum Piano delle zone 1:1'000 Maloja Sud (Revisione parziale), beide vom 22. Januar 2009, keine weiteren Bemerkungen auf; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 22. Januar 2009 beschlossene **Legge sul contingentamento delle abitazioni secondarie e la riscossione di una tassa d'incentivazione** wird im

Sinne der Erwägungen mit folgender Ergänzung, folgender Anweisung und folgendem Anliegen genehmigt:

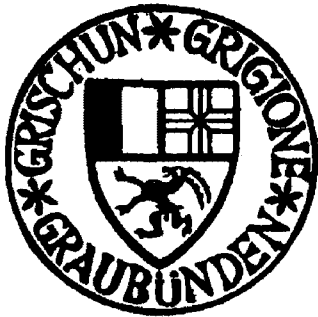
- a) Art. 15 Abs. 1 (Zurückstellen der Baufreigabe) wird mit einem zusätzlichen Satz folgenden Wortlauts ergänzt: "Zwischen Baubewilligungserteilung und (aufgeschobener) Baufreigabe dürfen maximal 3 Jahre liegen."
 - b) Die Gemeinde Bregaglia wird angewiesen, die Bestimmungen über die Förderung des Erstwohnungsbaus und Beschränkung des Zweitwohnungsbaus gestützt auf den neuen kantonalen Richtplan „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ vom 10. November 2009 zu überprüfen und gegebenenfalls bis spätestens Mitte 2013 anzupassen.
 - c) Die Gemeinde Bregaglia wird ersucht, das einzurichtende Monitoring auf das gesamtkantonale Datenblatt (siehe unter www.are.gr.ch) abzustützen, damit aussagekräftige und kantonal vergleichbare Ergebnisse sichergestellt sind.
2. Die am 22. Januar 2009 beschlossene Teilrevision der **Legge edilizia (art. 37 cpv. 3)** wird genehmigt.
 3. Der **Piano delle zone 1:1'000 Maloja Nord (Revisione parziale)** und der **Piano delle zone 1:1'000 Maloja Sud (Revisione parziale)**, beide vom 22. Januar 2009, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
 4. Der Gemeindevorstand Bregaglia wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Weise öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
 5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
 6. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.

7. Der Gemeindevorstand Bregaglia sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.

8. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

9. Mitteilung an:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen