

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

Sitzung vom

11. Oktober 2011

Mitgeteilt den

12. Oktober 2011

Protokoll Nr.

910

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Scuol** beschlossen anlässlich der Urnenabstimmung vom 12. Dezember 2010 eine Teilrevision des Baugesetzes (BauG). Ein auf den 10. Oktober 2010/22. Februar 2011 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Die Gemeinde Scuol verzichtete darauf, die Vorlage vom Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung einzureichen. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 12. Dezember 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 13. Januar 2011. Es gingen keine Beschwerden ein. Mit Schreiben vom 2. März 2011 ersuchte der Gemeindevorstand Scuol um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Gegenstand der Revisionsvorlage**

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Teilrevision des BauG bilden verschiedene punktuelle Anpassungen und Ergänzungen, welche sich aufgrund der bisher mit der Anwendung des rechtskräftigen BauG vom 28. November 2004 gemachten Erfahrungen aufdrängen. Im Einzelnen geht es dabei um die folgenden Punkte:

- Art. 40 BauG „Musiklärm“: Ausweitung der Vorschriften über die Beschränkung des Musiklärms auf die der Kernzone zugewiesenen Gebiete.
- Art. 50 BauG „Einkaufszentren“: Schaffung der Möglichkeit, Einkaufszentren ohne Lebensmittelverkauf mit einer Nettoladenfläche zwischen 500 m² und 1300 m² auch in den Gewerbezonnen erstellen zu können. Mit dieser Lockerung von

Art. 50 BauG sollen in den Gewerbezonon „Buorna“ und „Sotchà“ Non-Food-Einkaufszentren bis zur festgelegten Grösse zugelassen werden können.

- Art. 51 BauG „Dorfkernzone“: Einführung einer spezifischen Regelung des Hofstattrechtes für die Dorfkernzone mit der Zielsetzung, in dieser Zone die bessere Nutzung des Bodens bei Abbruch und Wiederaufbau fördern zu können.
- Art. 55 BauG „Hotelzone“: Abänderung der Bestimmungen zur Hotelzone, so dass für die Erstellung von Wohnnutzungen zur Mitfinanzierung von Hotelprojekten bis zu einer Gesamtfläche von 40 % der durch das Hotelprojekt beanspruchten Bruttogeschossfläche der Erlass eines Generellen Gestaltungsplan nicht mehr erforderlich ist und so dass die Erstellung der Wohnnutzung für die Hotelzone frühestens gleichzeitig mit dem Hotelprojekt möglich ist.
- Art. 62 BauG „Zonenschema“: Ergänzung mit dem minimal zulässigen Grenzabstand vom 2.5 m für die Dorfkernzone.
- Art. 133 BauG „Baugespann“: Ergänzung mit Bestimmungen in Bezug auf die Entfernung des Baugespanns.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Nach Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu beurteilen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Scuol mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003), namentlich mit den Leitüberlegungen und Verantwortungsbereichen im Kapitel „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ (vgl. Ziffer 5.3.4, Seite 5.3.4 – 3 bis 5.3.4 - 8), sowie mit dem Regionalen Richtplan Engiadina Bassa übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Teilrevision Baugesetz

Art. 55 BauG „Hotelzone“

Art. 55 Abs. 3 BauG sieht vor, dass die Baubehörde bei nachhaltigen Hotelprojekten (Erneuerungen oder Neubauten) mit guter gestalterischer Qualität und unter Beachtung der Vorschriften über die Hauptwohnungsanteile (vgl. Art. 46 - Art. 49 BauG) die Erstellung von Wohnraum bis zu einer Gesamtfläche von maximal 40 % der durch das Hotelprojekt beanspruchten Bruttogeschossfläche bewilligen kann, sofern die Erstellung der Wohnungen der Mitfinanzierung des Bauvorhabens dient und die zweckgemässe Verwendung der Mittel durch eine Vereinbarung mit der Gemeinde sichergestellt ist, wobei die Wohnungen frühestens gleichzeitig mit dem Hotelprojekt realisiert werden dürfen.

Es fragt sich, ob das in Art. 55 Abs. 3 BauG enthaltene Instrumentarium für die Hotelförderung der Zielsetzung von Art. 8 RPG sowie den Festlegungen des RIP 2000 (vgl. dazu die nachfolgenden Ausführungen) zu genügen vermag, so namentlich in Bezug auf den Prozentsatz des innerhalb der Hotelzonen zulässigen Wohnraums von 40 %. In Bezug auf den einzuhaltenden Erstwohnungsanteil von 25 % (Art. 47 BauG) sowie seine Abgeltungsmöglichkeit stellt sich im Übrigen auch die Frage nach der Zweckmässigkeit einer solchen Bestimmung im Hinblick auf die innerhalb einer Hotelzone zu realisierenden Projekte.

Gemäss dem vor einiger Zeit mit einem Kapitel 5.3.4 ergänzten RIP 2000 bildet die Gemeinde Scuol zusammen mit den Gemeinden Ftan, Tarasp und Sent den Tourismusraum „Scuol“. Damit gehört Scuol zu denjenigen Gemeinden, welche im Rahmen der Nutzungsplanung Massnahmen in Bezug auf die Thematik „Förderung Hotellerie und Erstwohnungen sowie Eindämmung von unbewirtschafteten Zweitwohnungen“ treffen müssen. Mit Entscheid Nr. 1089 vom 10. November 2009 hat die Regierung die erwähnte Richtplanergänzung beschlossen. Die bundesrätliche Genehmigung erfolgte am 15. März 2010. Folglich ist die Richtplanergänzung für die Behörden verbindlich geworden. Dies bedeutet, dass die davon betroffenen Gemeinden, also auch die Gemeinde Scuol, die Vorgaben des RIP 2000 zu erfüllen haben.

In Bezug auf den vorliegend zur Debatte stehenden Art. 55 Abs. 3 BauG sind dabei neben den allgemein verbindlichen Zielsetzungen sowie strategischen Stossrichtungen insbesondere die folgenden konkreten Grundsätze des RIP 2000 von Bedeutung:

- Die Realisierung von Resorts respektive Tourismusresidenzen mit bewirtschafteten Zweitwohnungen entspricht grundsätzlich und unter Einhaltung verschiedener Standortanforderungen den Zielsetzungen des RIP 2000.
- Der Regionale Richtplan kann vorsehen, dass die Gemeinden unbewirtschaftete Zweitwohnungen, welche im Rahmen eines Projektes nachgewiesenemassen zur (Quer-)Finanzierung von touristischen Beherbergungsprojekten oder von Projekten für preisgünstigen Erstwohnraum benötigt werden, von der Kontingentspflicht befreien können, sofern sich die unbewirtschafteten Zweitwohnungen in einem untergeordneten Umfang bewegen (laut Werkzeugkasten „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung vom 10. November 2009/ 10. April 2011 entspricht dies 1/4 bis maximal 1/3 der gesamten Nutzfläche) und soweit die Jahreskontingente dafür nicht ausreichen. Voraussetzung ist, dass es sich um Projekte von besonderer regionaler Bedeutung handelt und die Gemeinden dafür eine projektbezogene Nutzungsplanung durchführen, wobei Kriterien für die besondere regionale Bedeutung im Regionalen Richtplan zu definieren sind.

Der Regionalverband Engiadina Bassa ist zurzeit zusammen mit den betroffenen vier Gemeinden Ftan, Scuol, Sent und Tarasp daran, einen Regionalen Richtplan „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ sowie gemeinsame baugesetzliche Bestimmungen über die Förderung des Erstwohnungsbaus sowie die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus zu erarbeiten. Es wird dabei unter anderem auch Inhalt des vorgenannten Regionalen Richtplanes bilden müssen, Vorgaben in Bezug auf die ortsplanerische Regelungen der einzelnen Gemeinden zum Zwecke der Querfinanzierung von touristischen Beherbergungsprojekten zu definieren, welche mit den vorstehend festgehaltenen Grundsätzen des RIP 2000 übereinstimmen. Basierend auf den zu erarbeitenden Regionalen Richtplan wird die Thematik des Umgangs mit der Förderung des touristischen Beherbergungsangebotes im Sinne von Art. 8 Abs. 3 RPG auch Teil der gemeinsamen baugesetzlichen Bestimmungen der Gemeinden Ftan, Scuol, Sent und Tarasp über die Förderung des Erstwoh-

nungsbaus sowie die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus bilden müssen. Entsprechend wird die Gemeinde Scuol bis zu der vom RIP 2000 dafür gesetzten Frist (Mitte 2013) voraussichtlich ohnehin eine Anpassung der Bestimmung vom Art. 51 Abs. 3 BauG vorzunehmen haben.

Im Übrigen gibt die am 12. Dezember 2010 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 40, 50, 51, 55, 62 und 133 BauG) zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

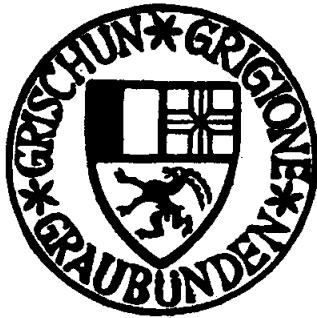
beschliesst die Regierung:

1. Die am 12. Dezember 2010 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Änderungen respektive Ergänzungen in Art. 40, 50, 51, 55, 62 und 133 BauG) wird im Sinne der Erwägungen sowie mit dem Hinweis genehmigt, dass Art. 55 Abs. 3 BauG voraussichtlich zu gegebener Zeit an den Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000) respektive an die Festlegungen des zurzeit in Erarbeitung sich befindenden Regionalen Richtplans „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ anzupassen sein wird.
2. Der Gemeindevorstand Scuol wird darauf hingewiesen, dass Ortsplanungsrevisionen in Zukunft dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung einzureichen sind (vgl. Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden; KRVO).
3. Der Gemeindevorstand Scuol wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

6. Mitteilung an:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen