

Planungsbericht zur Totalrevision des Baugesetzes Sils i.E./Segl

1. Anlass

Die Genehmigung des "Regionalen Richtplans Oberengadin Zweitwohnungsbau" mit den Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus durch die Regierung mit RB Nr. 168 vom 24. Februar 2009 bedeute ein Meilenstein in der Raumplanung der Region und bildete für den Gemeindevorstand den Auslöser für die Anpassung des kommunalen Baugesetzes vom 8.12.2008. Zwar verfügt die Gemeinde bereits seit 2004 über eine vorausschauende eigene Kontingentierungsregelung, die anlässlich der letzten Baugesetzesrevision auch ins Baugesetz integriert wurde, in einigen Punkten sind aber Anpassungen oder Präzisierungen infolge des neuen übergeordneten Erlasses vorzunehmen.

Zudem bildet auch die Zweitwohnungsproblematik weiterhin ein gewichtiges Anliegen wie eine Ende November 2008 in der Gemeinde eingereichte Petition zur Förderung von Wohnraum für einheimische Familien zeigt, wie Absichtserklärungen in der kommunalen Leitbildkommission und der Strategietagung des Gemeindevorstandes zeigen und ebenso die laufenden Arbeiten für einen Kantonalen Richtplan zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus. Ein bewährtes, ohne grossen Aufwand erhältliches Mittel bot sich hier mit einer Erhöhung des Erstwohnungsanteils an.

2. Beteiligte

Die Überarbeitung des Gesetzestextes erfolgte in enger Zusammenarbeit mit unserem langjährigen Rechtsberater Dr. Otmar Bänziger, Chur, und unserem langjährigen Bauberater Heiri Bauder, Pontresina, welche mit den örtlichen Verhältnissen gut vertraut sind. Berücksichtigung fanden auch die Voten der Kommission, welche alljährlich den Massnahmenkatalog nach kommunalem Leitbild redigiert, hinsichtlich deren ortsplanerischer Vorstellungen.

3. Leitgedanken

3.1. Anpassungen an den Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau

Der Regionale Richtplan Zweitwohnungsbau sieht in Art. 7 Abs. 1 vor, dass die Gemeinden die Kontingentierungsregelung verschärfen können. In folgenden Punkten wurde davon im vorliegenden Entwurf für ein revidiertes Gemeindebaugesetz Gebrauch gemacht:

- Keine Priorisierung von Ortsansässigen (Art. 1 Abs. 2 Richtplan).
- Keine Wohnungen für in der Region tätigen Personen (Art. 2 Abs. 4 und Art. 3 Abs. 2 lit. b Richtplan). Nur Ortsansässige oder Angestellte mit Silser Arbeitgeber
- Keine Anrechnung von altrechtlichen Wohnungen beim freiwilligen Abbruch (Art. 3 Abs. 3 lit. b Richtplan).
- Keine Ausnahme für geringfügige Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen (Art. 3 Abs. 3 lit. c Richtplan).
- Keine Aufnahmen für "Härefälle" (Art. 4 Abs. 2 Richtplan).
- Keine Kontingentsvorbezüge (Art. 6 Abs. 4 Richtplan).

- Keine Übertragung von nicht ausgeschöpften Kontingenten (Art. 6 Abs. 5 Richtplan).
- Verzicht auf die Aufnahme von Ausnahmen im überwiegenden öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse (Art. 7 Abs. 2 Richtplan).

3.2. Erhöhung Erstwohnungsanteil

Die folgenden Gründe haben den Gemeindevorstand - in Entsprechung zum kommunalen Leitbild, das stipuliert, dass in der Ortsplanung weiterhin eine verlangsamte und restriktive Entwicklung festgelegt werden soll und dass die bestehende Hotellerie gefördert werden soll, die bauliche Entwicklung im Ferien- und Zweitwohnungsbereich aber eingeschränkt werden soll - dazu bewogen, die Erhöhung des Erstwohnungsanteils von bisher 25% auf neu 50% ins Auge zu fassen:

- Das Bedürfnis nach Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu bezahlbaren Preisen ist nach wie vor vorhanden.
- Diese Massnahme wird auch als Sicherungsmassnahme für den Erhalt unserer traditionellen und gesunden Hotellerie gesehen.
- Es entspricht auch den Zielsetzungen gemäss dem Entwurf für den Kantonalen Richtplan Zweitwohnungsbau.

3.3. Allgemeine Überarbeitung

Obwohl das heute gültige kommunale Baugesetz erst am 28. November 2007 von der Gemeindeversammlung verabschiedet wurde (Regierungsgenehmigung 8. Dezember 2008) haben die Erfahrungen aus der Praxis gezeigt, dass dennoch diverse weitere Anpassungen notwendig sind. Gleichzeitig haben wir auch die Gelegenheit benutzt, wo möglich den Gesetzestext zu vereinfachen bzw. zu verdeutlichen und besser zu strukturieren. Ebenso sind einige redaktionelle Anpassungen eingeflossen. Die einzelnen Änderungen sind in der beiliegenden farbigen grafischen Übersicht ersichtlich.

In der Kernzone Fex, in der gemäss der bisherigen Regelung keinerlei Erweiterungen mit Ausnahme unterirdischer Brennstofflager zulässig sind, sieht der Gemeindevorstand einen Bedarf für eine punktuelle Lockerung. In den Weilern der Kernzonen soll lebendiges Wohnen ermöglicht sein (immerhin wohnen gegen ¼ der Schweizer Wohnbevölkerung von Sils in der Val Fex), die dortigen Bewohnern sollen untergeordnete, gut gestaltete Annexbauten für ihre alltäglichen Lagerbedürfnisse errichten können. Gedacht ist beispielsweise an Velo- oder Skiräume, Garten- od. Schneeräumutensilienschuppen, Kaninchenställe, Hundehütten u.ä.. Es sollen neu An- und Nebenbauten in einem beschränkten Umfang und Volumen sowie unterirdische Bauten möglich sein, wobei die Bauberatung obligatorisch sein soll und die Erweiterungen weder für Wohnzwecke noch für die Garagierung von Autos dienen dürfen soll.

Generell stehen die vorgesehenen Gesetzesänderungen im Einklang mit den Zielen einer geordneten Besiedlung des Landes, wohnlichen Siedlungen und einer haushälterischen Nutzung des Bodens.

4. Prozess

Bereits unmittelbar nach der Verabschiedung des Regionalen Richtplanes Zweitwohnungsbau durch den Kreisrat hat sich der Gemeindevorstand Gedanken zu dessen Umsetzung gemacht.

Gestützt auf Art. 27 des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und Art. 21 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) hat der Gemeindevorstand an seiner Sitzung vom 9. März 2009 beschlossen, eine Planungszone für das ganze Gemeinde-

gebiet zu erlassen, zum Zweck der Schaffung ausführender oder zusätzlicher Bestimmungen zu den Vorschriften des Regionalen Richtplans zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus im Gemeindebaugesetz bzw. Anpassung der kommunalen Baugesetzesbestimmungen an den Richtplan. Damit hat er Art. 10 des Regionalen Richtplanes, der die umgehende Anpassung der kommunalen Nutzungsordnungen an ebendiesen Richtplan fordert, entsprochen.

Anlässlich seiner Sitzung vom 7. September 2009 hat der Gemeindevorstand beschlossen, eine zusätzliche Planungszone für das ganze Gemeindegebiet zu erlassen, zum Zweck der Erhöhung des im Gemeindebaugesetz bisher mit 25% festgelegten Erstwohnungsanteils auf neu 50%.

In insgesamt fünf Vorstandssitzungen und etlichen Besprechungen mit Rechts- und Bauberater wurden die Gesetzesanpassungen erarbeitet und nach eingehender Diskussion und teilweise nach Abwägung von Varianten verabschiedet.

Aufgrund der doch zahlreichen Änderungen hat sich der Gemeindevorstand zu einer Totalrevision entschieden, was die Vorlage einfacher präsentieren lässt.

5. Beilagen

- Baugesetz mit farblich hervorgehobenen Neuerungen (wobei wir formell wie gesagt jedoch eine Totalrevision beantragen)
- Grafische Übersicht über alle Änderungen
- Leitbild Sils

Sils, 3.2.2010


Der Gemeindepräsident