



Kanton Graubünden
Gemeinde Rheinwald

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

- Kommunales Zweiwohnungsgesetz Rheinwald**
- Ortsbildprägende Bauten Splügen und Medels**

Impressum

Kontaktperson

John Turner, Gemeindeschreiber
+41 81 630 91 26

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

November 2017 / Dezember 2018

Bearbeitungsstand

22. Mai 2019

Inhalt

1	Anlass	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ortsbildprägende Bauten; Begriff	3
1.3	Ortsbildprägende Bauten Medels und Splügen	4
1.4	Ziel und Inhalte der Teilrevision	4
2	Organisation und Verfahren	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termine	4
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe	6
2.6	Beschluss Gemeindeversammlung	6
3	Gesamtkonzept Ortsbild Splügen und Medels	6
3.1	Grundlage ISOS	6
3.2	Siedlungsinventar	7
3.3	Schlussfolgerungen aus den vorhandenen Grundlagen	8
3.4	Konzept Ortsbildschutz	8
4	Umnutzung ortsbildprägender Bauten	9
4.1	Betrachtungssperimeter	10
4.2	Bestandesaufnahme der „ortsbildprägenden Bauten“ (Gesamtschau)	10
4.3	Traditionelle Gebäudekomplexe	10
4.4	Festlegung der Bauten	11
5	Kommunales Zweitwohnungsgesetz Rheinwald	11
5.1	Bewirtschaftete Wohnungen und altrechtliche Wohnungen	11
5.2	Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben	11
5.3	Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben	11
5.4	Neue Wohnungen in ortsbildprägenden und geschützten Bauten	11
5.5	Mehrwertabgabe	12
6	Planungsmittel	12
6.1	Genereller Gestaltungsplan Splügen und Medels	12
6.2	Kommunales Zweitwohnungsgesetz Rheinwald	12

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Am 11. März 2012 hat die schweizerische Stimmbevölkerung die Initiative «Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen» angenommen. Diese beinhaltet die Aufnahme von Art. 75b in die Bundesverfassung (BV), wonach der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf maximal 20% beschränkt ist. Das für die Umsetzung von Art. 75b BV notwendige Zweitwohnungsgesetz (ZWG) trat mit der dazugehörigen Zweitwohnungsverordnung (Z WV) per 1. Januar 2016 in Kraft. Per 1. Juli 2016 sind zudem die Änderungen der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) in Kraft getreten (Ausführungsbestimmungen zur Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen, Art. 35a–e KRVO).

Die Zweitwohnungsgesetzgebung gibt den Gemeinden unter anderem die Möglichkeit, sogenannte „Ortsbildprägende Bauten“ zu bezeichnen, welche unter bestimmten Voraussetzungen zu Zweitwohnungen umgenutzt werden dürfen (Art. 9 ZWG). Gleichzeitig können die Gemeinden auch ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz bezüglich Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen erlassen. Der Erlass von kommunalen Festlegungen erfolgt im Rahmen der Ortsplanung.

1.2 Ortsbildprägende Bauten; Begriff

Artikel 9 ZWG sieht vor, dass innerhalb der Bauzone in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 Abs. 1 ZWG bewilligt werden können, wenn:

- Die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird (äussere Erscheinung, bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleibt);
- Eine dauernde Erhaltung der Baute nur so sichergestellt werden kann; und
- Keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Der Begriff der ortsbildprägenden Bauten wird in Art. 6 Z WV genauer ausgeführt. Demnach handelt es sich um Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Für eine Umnutzung konkret in Frage kommen v.a. Ställe oder Sonderbauten ohne vorbestandene Wohnnutzung innerhalb der Bauzone. Bauten, welche bereits eine Wohnnutzung aufweisen sind in ihrer Erhaltung grundsätzlich nicht gefährdet. Der Kanton Graubünden hat mit Art. 35a KRVO festgelegt, dass die Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten grundsätzlich im Ortsplanungsverfahren erfolgt. D.h. die Bauten werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Zwingende Grundlage für die Bezeichnung der Bauten in der Ortsplanung bildet ein Gesamtkonzept über das Ortsbild, welches auch eine Gesamtschau der in Frage kommenden Objekte umfasst.

1.3 Ortsbildprägende Bauten Medels und Splügen

Die ehemalige Gemeinde Splügen hat im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung die Grundlagen und Planungsmittel zur Bezeichnung der «Ortsbildprägenden Bauten» bereits erarbeitet. Diese wurden durch den Kanton positiv vorgeprüft. Aufgrund dieses fortgeschrittenen Planungsstandes werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision die ortsbildprägenden Bauten in Medels und Splügen bezeichnet. Für eine allfällige ergänzende Bezeichnung von ortsbildprägenden Bauten in Nufenen und Hinterrhein im Rahmen einer separaten Revision bestehen dannzumal bereits die erforderlichen baugesetzlichen Bestimmungen.

1.4 Ziel und Inhalte der Teilrevision

Mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% unterliegt die Gemeinde Rheinwald der Zweitwohnungsgesetzgebung. Aufgrund der Bundesgesetzgebung sowie der kantonalen Ausführungsbestimmungen ergeben sich für die Gemeinde folgende Ziele bzw. Aufgaben:

- Schaffung von klaren Verhältnissen bezüglich Umgang mit Wohnungen (Erst- und Zweitwohnungen, touristisch bewirtschaftete Wohnungen).
- Bezeichnung der ortsbildprägenden Bauten auf Basis eines Gesamtkonzeptes über das Ortsbild (Art. 35a KRVO) in Medels und Splügen
- Erlass von kommunalen Zweitwohnungsbestimmungen in Ergänzung zu den Vorschriften von Bund und Kanton (Art. 35e KRVO) für die Gemeinde Rheinwald.

Das Ziel der vorliegenden Teilrevision ist die Regelung sämtlicher Aspekte der Zweitwohnungsgesetzgebung, soweit die Gemeinde dafür zuständig ist. Damit wird Planungs- und Rechtssicherheit für Projekte und Bauvorhaben geschaffen.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die ehemalige Gemeinde Splügen beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde D. Rüegg eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Bearbeitung der Planungsmittel	Sommer/Herbst 2017
Kantonale Vorprüfung	Dez. 2017 – Mai 2018
Überarbeitung nach Vorprüfung	bis Ende Dez. 2018
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe (Gemeinde Rheinwald)	Feb./März 2019
Beschlussfassung	Mai 2019
Genehmigung Regierung	Sommer 2019

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 23. Mai 2018 äusserte sich die Amtsstelle grundsätzlich positiv zur vorgesehenen Teilrevision. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind in Anhang 1 beschrieben.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung und Information der Bevölkerung und Betroffenen über die vorgesehenen Änderungen. Während der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann gestützt auf Art. 12 KRVO beim Gemeindevorstand schriftlich Wünsche und Anträge einbringen. Während der Mitwirkungsaufgabe vom 28.02. – 29.03.2019 sind drei Anträge eingegangen.

Entlassung Gebäude Nr. 87B als ortsbildprägende Baute

Das Gebäude wurde nochmals detailliert überprüft. Es kann festgestellt werden, dass an der historischen Bausubstanz bereits grössere Eingriffe vorgenommen wurden, insbesondere durch die grossflächige Garagenöffnung im Sockelgeschoss. In der rechtskräftigen Ortsplanung ist das Objekt als «erhaltenswertes Gebäude» eingestuft. In Anbetracht der bereits erfolgten Änderungen am Objekt erachtet der Gemeindevorstand die Einstufung als «erhaltenswertes Gebäude» als sachlich richtig und verzichtet auf eine höhere Schutzeinstufung als «ortsbildprägende Baute».

Entlassung Gebäude Nr. 48, Splügen als ortsbildprägende Baute

Das Gebäude wurde nochmals detailliert überprüft. Das Gebäude befindet sich am äusseren Rand der historischen Siedlung. In unmittelbarer Umgebung des Gebäudes befinden sich Neubauten, womit das ursprüngliche Ensemble nicht mehr vorhanden ist. Das Objekt selber wird durch den Anbau (47-A) beeinträchtigt. Aufgrund der eingeschränkten Lagequalitäten wird das Objekt nicht als «ortsbildprägende Baute» aufgenommen.

Änderung Artikel 7 Absatz 3 kZWG

Der Gemeindevorstand hat die Regelung, wonach Umnutzungen von Hotels gemäss Art. 8 Abs. 4 des Zweitwohnungsgesetzes generell auf dem Gemeindegebiet von Rheinwald untersagt sind, nochmals überprüft. Es handelt sich bei dieser Bestimmung und eine kommunale Verschärfung gegenüber dem Zweitwohnungsgesetz. In Berücksichtigung der Anliegen der ansässigen Beherbergungsbetriebe wird auf diese Verschärfung verzichtet, womit Umnutzungen nach Art. 8 Abs. 4 unter den gegebenen Voraussetzungen gemäss ZWG zulässig sind. Analog neu geschaffener Zweitwohnungsflächen in «ortsbildprägenden Bauten» werden auch neu geschaffene Zweitwohnungsflächen, welche durch Umnutzung nach Art. 8 Abs. 4 ZWG entstehen, der Mehrwertabgabe (Art. 11 kZWG) unterstellt.

2.5 Änderungen nach der Mitwirkungsauflage

Infolge der Mitwirkungsauflage (vgl. vorstehend) ergeben sich in den Planungsmitteln folgende Änderungen:

- Verzicht auf Festlegung «ortsbildprägende Baute» bei Geb. Nr. 87B, Splügen
- Verzicht auf Festlegung «ortsbildprägende Baute» bei Geb.Nr. 48, Splügen
- Änderung von Art. 7 Abs. 3 und Art. 11 Abs. 1 kZWG: Umnutzungen gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG sind zulässig und unterliegen der Mehrwertabgabe.

2.6 Beschluss Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 10. Mai 2019 beschlossen.

3 Gesamtkonzept Ortsbild Splügen und Medels

3.1 Grundlage ISOS

Das Dorf Splügen ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet. Als besonders wertvoll beurteilt ist der Dorfkern um die alte Talroute nach Hinterrhein, welcher nach dem Dorfbrand 1716 teilweise erneuert wurde (1). Ebenfalls dem Erhaltungsziel „A“ zugewiesen sind die bäuerliche Bebauung aus dem 18. Jahrhundert um die Kirche (0.1) sowie die Gassenbebauung des 18. – 20 Jahrhunderts längs dem Bachweg (alte Splügenroute 0.2). Bemerkenswert sind ausserdem die entlang der Talroute entstandenen bäuerlichen und z.T. touristisch geprägten Baugruppen (0.3 und 0.4).

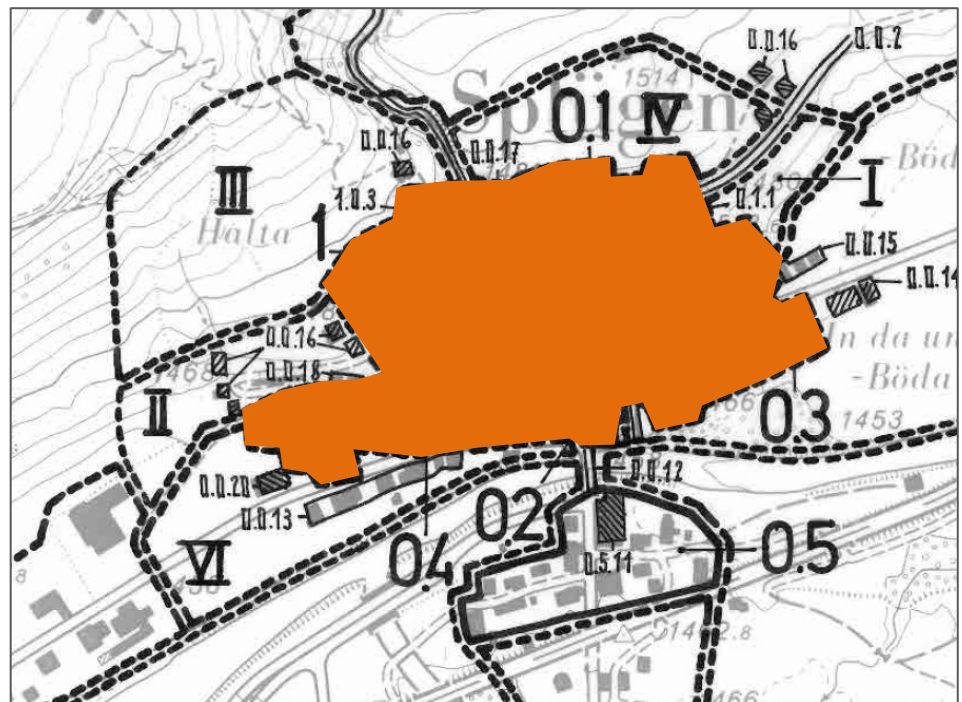


Abb.) Auszug aus dem ISOS Splügen mit den dem Erhaltungsziel A und B zugewiesenen Gebieten.

Das Dorf Medels verfügt über ein Ortsbild von lokaler Bedeutung. Besondere Qualitäten weisen der aus nur wenigen Bauten bestehende Kirchweiler (0.1) sowie das oberhalb liegende eigentliche Dorf (1) auf. Gewisse Qualitäten weist auch die Hofanlage innerhalb der Umgebungszone (III) auf.

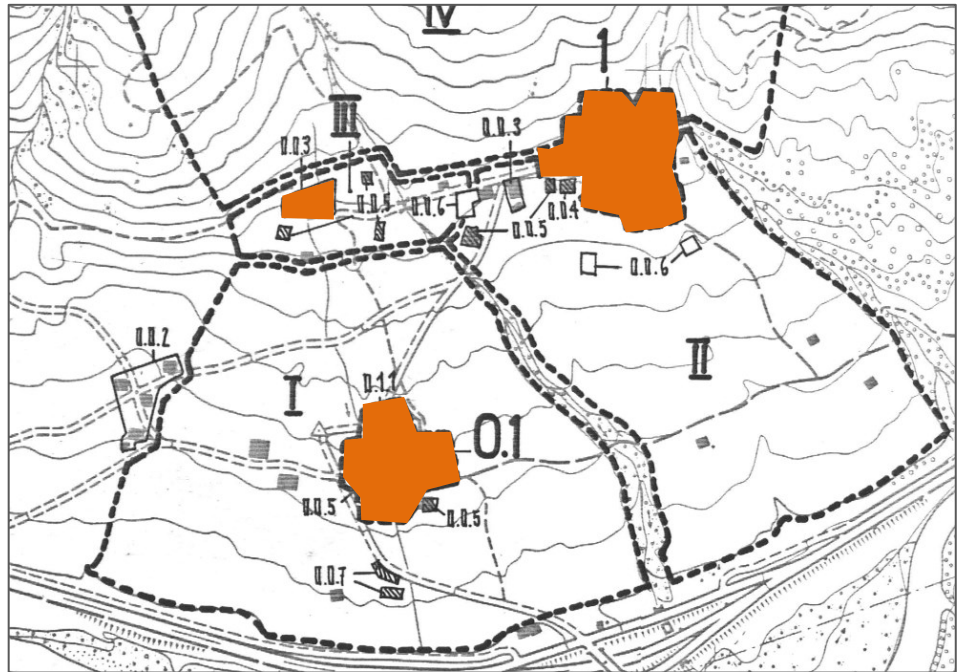


Abb.) Auszug ISOS Medels mit den dem Erhaltungsziel A und B zugewiesenen Gebieten und Hofanlage.

3.2 Siedlungsinventar

Für das Dorf Splügen besteht ein Siedlungsinventar aus dem Jahre 1973/74, welches zuhanden der letzten Ortsplanungsrevision im Jahre 2003 aktualisiert wurde. Das Inventar bildete wesentliche Grundlage für die noch heute rechtskräftigen und nach wie vor aktuellen Schutz- und Erhaltungsanordnungen im Dorfkern. Das Inventar umfasst sowohl eine Betrachtung und Beurteilung verschiedener Baugruppen (A – L), als auch ein Einzelbauteninventar mit Beschrieb und Schutzeinstufung von Einzelbauten.

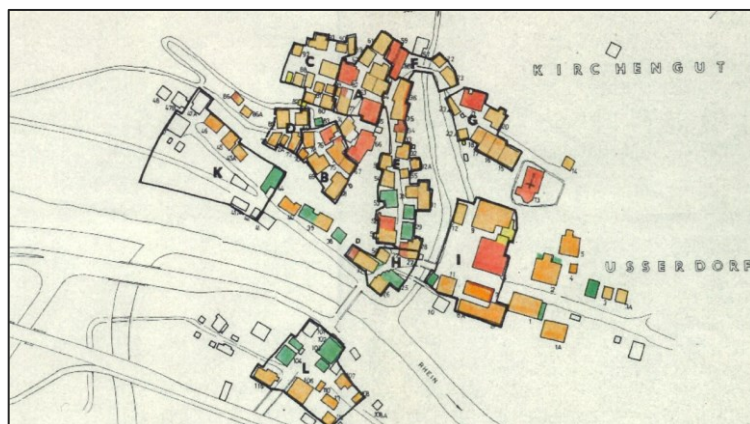


Abb.) Auszug Siedlungsinventar Splügen mit untersuchten Gebieten und Einzelbauten.

Für den Ortsteil Medels wurden zuhanden der Ortsplanungsrevision 2014 in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege Graubünden anlässlich einer Begehung die wertvollen Bauten und Anlagen beurteilt und entsprechend Schutz- und Erhaltungsanordnungen getroffen. Das Schutzkonzept wurde dabei jenem von Splügen angepasst und im Generellen Gestaltungsplan umgesetzt.

3.3 Schlussfolgerungen aus den vorhandenen Grundlagen

Die heutigen Schutz- und Erhaltungsfestlegungen basieren auf detaillierten Inventaren bzw. korrespondieren auch mit den wertvollen Gebieten und Baugruppen gemäss ISOS. Die Abgrenzung der Dorfkernzone gemäss Zonenplan entspricht weitgehend den im ISOS bezeichneten Gebieten mit Erhaltungsziel A und B. Die bestehenden Schutzfestlegungen sind nach wie vor aktuell und haben sich in der Praxis bewährt.

3.4 Konzept Ortsbildschutz

Das Schutz- und Erhaltungskonzept für die Dorfkerngebiete Splügen und Medels umfasst folgende Elemente im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan:

Festlegung	Bemerkungen
Dorfkernzone	Die historischen Ortsteile sind der Dorfkernzone zugewiesen. Innerhalb der Dorfkernzone gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen, insbesondere auch eine Steinplattendachpflicht in Splügen sowie generell bei wertvollen Gebäuden.
Schützenswerte Gebäude	Schützenswerte Gebäude sind integral zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.
Erhaltenswerte Gebäude	Bei erhaltenswerten Gebäuden ist die historische Bausubstanz sowie die Grundstruktur zu erhalten.
Freihaltezone	Die Freihaltezone umfasst wichtige siedlungsgliedernde Freiräume, welche vor einer Überbauung freizuhalten sind.
Erhaltenswerte Pflästerungen und Mauern	Die Pflästerungen in Splügen bilden ein wichtiges charakteristisches Merkmal des Ortsbildes und sind zu erhalten und zu erneuern.

Die bestehenden Gestaltungsvorschriften haben sich bewährt und wurden auch anlässlich der Baugesetzrevision 2014 beibehalten und überführt. Die Gemeinde stellt daher fest, dass ein fundiertes Ortsbildschutzkonzept besteht, welches auch weiterhin in dieser Form beibehalten werden soll.

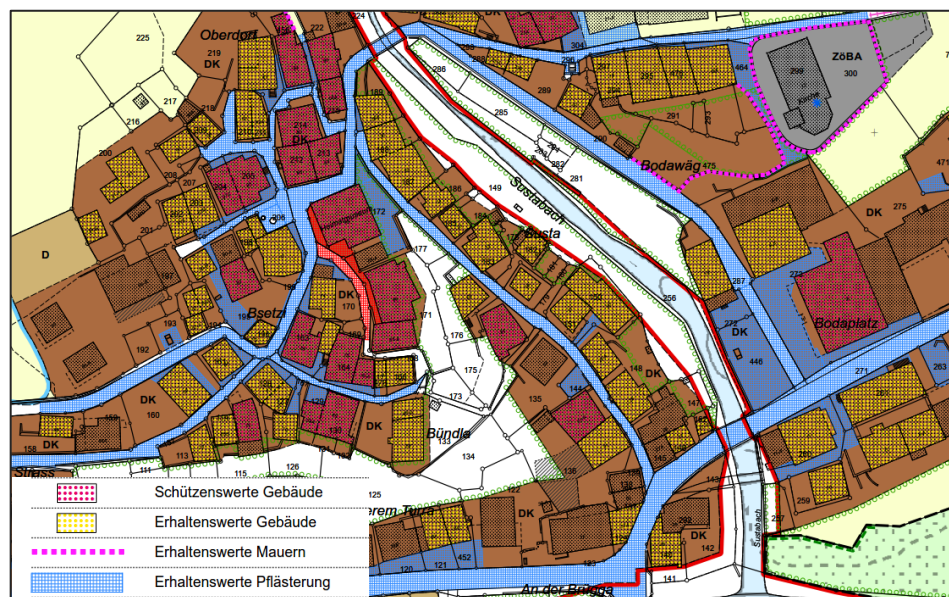


Abb.) Auszug Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Splügen.

Neue Schutzkategorie „ortsbildprägende Bauten“

Im Hinblick auf die Umsetzung der Möglichkeiten des Zweitwohnungsgesetzes bezüglich „geschützten und ortsbildprägenden Bauten“ bzw. auch im Sinne einer Abstimmung der Begrifflichkeiten wird das Schutzkonzept um die Kategorie „Ortsbildprägende Bauten“ ergänzt (im Sinne der Erläuterungen im Regierungsbeschluss Nr. 515 vom 31. Mai 2016, S. 4 und 5). Bei solchen Bauten ist die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im wesentlichen zu erhalten. Die Schutz- und Erhaltungsaufgaben sind vergleichbar mit jenen der „erhaltenswerten Gebäude“. Bei den der Kategorie „ortsbildprägende Bauten“ handelt es sich vornehmlich um Stallbauten.

4 Umnutzung ortsbildprägender Bauten

Im Interesse der langfristigen Erhaltung der für das Ortsbild wichtigen Stallbauten im Dorfkern, werden die planerischen Voraussetzungen für Umnutzungsmöglichkeiten gemäss Art. 9 ZWG Abs. 1 ZWG geschaffen. Dies unter Voraussetzung, dass die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechtes im Einzelfall eingehalten sind (vgl. Kap. 1.2). Die Gewährung dieser Nutzungsmöglichkeit als Zweitwohnung schafft verbesserte Rahmenbedingungen für den langfristigen Erhalt dieser grösstenteils funktionslos gewordenen Bauten. Im Regierungsbeschluss Nr. 515 vom 31. Mai 2016 bzw. in den kantonalen Ausführungsbestimmungen Art. 34a KRVO wird festgelegt, dass die Bezeichnung von ortsbildprägenden Bauten zwingend ein Gesamtkonzept über das Ortsbild bzw. eine Gesamtschau der in Frage kommenden Objekte erfordert. Das Ortsbildschutzkonzept ist in vorstehendem Kapitel 3 umschrieben.

4.1 Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter umfasst ausschliesslich die historischen Ortsteile, welche auch im ISOS mit entsprechenden Erhaltungszielen definiert sind. Diese Ortsteile decken sich weitgehend mit der Dorfkernzone gemäss Zonenplan. Die Häuserreihe zwischen Hinterrhein und Italienischer Strasse in Splügen stammt aus dem Anfang des 20. Jh. und ist für das Ortsbild auch von Bedeutung. Daher wurde diese Reihe (trotz Lage ausserhalb der Erhaltungsbereiche gemäss ISOS) in den Betrachtungsperimeter miteinbezogen. Aus demselben Grund wurden auch die vorgelagerten Bauten des Oberdorf Medels sowie das westlich gelegene Gehöft in den Betrachtungsperimeter integriert.

4.2 Bestandesaufnahme der „ortsbildprägenden Bauten“ (Gesamtschau)

Als Grundlage für die konkrete Bezeichnung der einzelnen, potenziellen ortsbildprägenden Bauten bestehen verschiedene Grundlagen, beispielsweise das ISOS und teilweise auch kommunale Inventare bzw. deren Umsetzung in den Generellen Gestaltungsplänen.

Um bezüglich der Thematik der ortsbildprägenden Bauten eine einheitliche und vollständige Grundlage zu schaffen, wurde eine separate Bestandesaufnahme der ortsbildprägenden Bauten erstellt. Die Bestandesaufnahme bildet die Grundlage für die Festlegung der ortsbildprägenden Bauten in der Grundordnung im Sinne von Art. 35a KRVO. Sämtliche Bauten (vorwiegend Ställe) wurden anlässlich einer Begehung im Sommer 2017 erfasst und nach einheitlichen Kriterien bezüglich Lage, Gestalt und Substanz beurteilt. Eine Baute muss dabei bei sämtlichen drei Kriterien mindestens gewisse Qualitäten (ein Strich [/] in der Beurteilung) aufweisen, um eine Einstufung als „ortsbildprägend“ zu erlangen.

4.3 Traditionelle Gebäudekomplexe

In der Regel handelt es sich bei den ortsbildprägenden Bauten in der ehemaligen Gemeinde Splügen um freistehende Stallbauten. Bei den wenigen zusammengebauten Objekten (Wohnhaus und Stall) ist sicherzustellen, dass das Gesamtensemble erhalten bleibt. D.h. bei einer Einstufung des Stallteils als „ortsbildprägend“ ist auch bezüglich dem Wohnteil ein angemessener Objektschutz sicherzustellen. Dies ist vorliegen gegeben, indem der Wohnteil bereits rechtskräftig der Schutzkategorie schützenswert oder erhaltenswert zugewiesen ist. Im Weiteren wird im Baugesetz eine Grundsatzbestimmung aufgenommen, wonach bauliche Massnahmen am Wohnteil so zu gestalten sind, dass der Schutzwert des gesamten Gebäudekomplexes erhalten wird. Für den Wohnteil gelten im Übrigen auch die generellen Gestaltungsanforderungen wie beispielsweise die Steinplattendachpflicht.

Auf eine Bezeichnung des Wohnteils (oder weiterer Wohnbauten) als „ortsbildprägend“ wird verzichtet, da solche Bauten zumindest unter dem Aspekt des Zweitwohnungsgesetzes die Anforderungen für eine Umnutzung zu Zweitwohnzwecken

kaum erfüllen. Dies insbesondere aufgrund der bestehenden Wohnnutzung, welche eine Erhaltung des Gebäudes grundsätzlich bereits sicherstellt.

4.4 Festlegung der Bauten

Entsprechend den kantonalen Ausführungsbestimmungen erfolgt die Festlegung der ortsbildprägenden Bauten, welche gemäss der Bestandesaufnahme die Kriterien erfüllen, im Generellen Gestaltungsplan. In der Regel handelt es sich um Bauten welche bisher als „erhaltenswerte Gebäude“ im Generellen Gestaltungsplan festgelegt sind. Die bisherige Schutzfestlegung „erhaltenswert“ wird aufgehoben und durch die Kategorie „ortsbildprägend“ ersetzt.

5 Kommunales Zweitwohnungsgesetz Rheinwald

5.1 Bewirtschaftete Wohnungen und altrechtliche Wohnungen

Für touristisch bewirtschaftete Wohnungen sowie altrechtliche Wohnungen ohne kommunale Nutzungsaufgaben gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ohne weitergehende kommunale Bestimmungen.

5.2 Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben

Zweitwohnungen, welche gestützt auf Art. 8 Abs. 1 -3 ZWG zur Querfinanzierung von Hotels oder hotelähnlichen Betrieben dienen, sind grundsätzlich zulässig. Die Bewilligung solcher Zweitwohnungen kann an Auflagen geknüpft werden. Die Baubehörde kann die Bewilligung von einer projektbezogenen Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung oder von sichernden Auflagen im Baubewilligungsverfahren abhängig machen. Damit kann sichergestellt werden, dass die öffentlichen Interessen (z.B. langfristige Sicherung des hotelmässigen Betriebes) bei der Bewilligung angemessen berücksichtigt werden.

5.3 Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben

Art. 8 Abs. 4 ZWG erlaubt die Umnutzung von nicht mehr rentablen Beherbergungsbetrieben, welche am 11. März 2012 schon bestanden haben, im Umfang von bis zu 50 % der Hauptnutzfläche unter den im Bundesrecht aufgeführten Voraussetzungen. Solche Umnutzungen sind auch unter dem neuen kommunalen Zweitwohnungsgesetz zulässig und unterliegen der Mehrwertabgabe (vgl. Kap. 5.5).

5.4 Neue Wohnungen in ortsbildprägenden und geschützten Bauten

Gestützt auf Art. 9 ZWG werden neue Zweitwohnungen unter Vorbehalt der erforderlichen Nachweise gemäss ZWG bewilligt bei Gebäuden, welche im Generellen Gestaltungsplan als „ortsbildprägend“ bezeichnet sind. Bei Umbauten sind inner-

halb des Gebäudevolumens genügend Nebennutzflächen auszuweisen. Die Umgebung der Bauten ist zu erhalten und sorgfältig zu gestalten.

5.5 Mehrwertabgabe

Auf neue Wohnungen, welche gestützt auf Art. 8 Abs. 4 und Art. 9 ZWG Abs. 1 bewilligt werden (geschützte und ortsbildprägende Bauten), erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe wird für gestalterische Massnahmen zwecks Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes verwendet. Die Mehrwertabgabe ist erst zum Zeitpunkt einer effektiven Umnutzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu entrichten.

6 Planungsmittel

6.1 Genereller Gestaltungsplan Splügen und Medels

Die gemäss Bestandesaufnahme erfassten „ortsbildprägende Bauten“, werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Die bisherige Schutzkategorie wird aufgehoben, sodass pro Gebäude eine eindeutige Schutzzuweisung besteht. Für diese Bauten besteht die Möglichkeit zur Umnutzung als Zweitwohnung, sofern die übrigen gesetzlichen Vorgaben von Art. 9 ZWG eingehalten sind.

Die übrigen Inhalte der rechtskräftigen Generellen Gestaltungspläne Splügen und Medels, insbesondere die Schutzfestlegungen bei Gebäuden, sowie die dazugehörigen Gestaltungsbestimmungen, bleiben unverändert bestehen.

6.2 Kommunales Zweitwohnungsgesetz Rheinwald

Die kommunalen Bestimmungen zur Zweitwohnungsgesetzgebung werden im Rahmen eines separaten Erlasses (Gesetz über Zweitwohnungen) geregelt und gelten für die gesamte Gemeinde Rheinwald. Im Rahmen der Zusammenführung der Ortsplanungen Splügen, Nufenen und Hinterrhein können diese Bestimmungen in das neue Baugesetz Rheinwald überführt werden.

Chur, 22. Mai 2019, Stauffer & Studach Raumentwicklung

Anhang 1: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung (Vorprüfungsbericht vom 23. Mai 2018)

Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Das Ortsbildschutzkonzept wird im Grundsatz als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Die vorgezogene Teilrevision kann wie vorgesehen durchgeführt werden.	Infolge der Fusion per 1.1. 2019 wird das Mitwirkungsverfahren und die Beschlussfassung in der neuen Gemeinde Rheinwald durchgeführt.
Kap. 3.2.3: Die Abweichungen zwischen ISOS-Perimeter und dem Abgrenzungsperimeter in der Ortsplanung sind im Planungsbericht zu begründen (Häuserreihe entlang des Hinterrheins an der italienischen Strasse in Splügen und Oberdorf Medels mit Gehöft).	Die Abgrenzung des historischen Perimeters wurde anhand historischer Luftbilder bestimmt. Der ISOS-Perimeter konzentriert sich auf die engeren Dorfkerne und ist daher nicht 1:1 massgebend für die Gebietsabgrenzung. Die Erläuterungen im Bericht wurden entsprechend ergänzt.
Kap. 5.1.1: Das Gebäude Nr. 1-8 in Medels wird von der Gefahrenkommission neu einer Gefahrenzone 1 (erhebliche Gefährdung) zugewiesen. Eine Umnutzung wird dadurch verunmöglicht. Auf die Festlegung «ortsbildprägend» ist zu verzichten.	Infolge der Gefahrensituation wird auf eine Festlegung als «Ortsbildprägend» verzichtet.
Kap. 5.1.2: Für das Gebäude Nr. 1-19A in Medels fehlt eine Bestandesaufnahme.	Baute ist mit Nr. 1-19 zusammengebaut und daher nicht doppelt in der Bestandesaufnahme enthalten. Die Nummer wird in der Bestandesaufnahme ergänzt.
Kap. 5.1.4: Im Bericht ist zu begründen, weshalb auf eine Aufnahme der drei Ställe Nr. 1E, 5A und 5A-A verzichtet wird.	Der Betrachtungsperimeter umfasst hauptsächlich die Dorfkernzone. Diese Bauten liegen daher ausserhalb dieses Perimeters am Siedlungsrand. Die Bedeutung für das Ortsbild ist im Quervergleich eher niedrig. Auf eine Ergänzung der Bauten wird verzichtet.
Kap. 4: Es sind zweckmässige Anpassungen in den baugesetzlichen Bestimmungen vorzunehmen.	Die zweckmässigen Vervollständigungen und formellen Anpassungen werden vorgenommen.
Kap. 4.2: Bei den Bestimmungen zu den ortsbildprägenden Bauten ist ein Absatz zu ergänzen, wonach störende Elemente im Rahmen eines Umbaus zu entfernen sind.	Ein eine entsprechende Bestimmung wurde ergänzt.