

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa regenza
dal chantun Grischun

Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

28. Februar 2006

28. Februar 2006

217

A.KREISPLANERKARTEI
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Pontresina** beschlossen am 29. September 2005 eine Teilrevision des rechtskräftigen Baugesetzes vom 2./4. Dezember 2003. Gegenstand dieser Baugesetzesrevision bildet die Vorschrift zur Hotelzone (Art. 76). Die Gemeinde erarbeitete zu dieser Teilrevision keinen Planungs- und Mitwirkungsbericht. Sie verzichtete auch auf eine Vorprüfung durch den Kanton sowie auf die Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 29. September 2005 gemäss Art. 48 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 4. Oktober 2005. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Beschluss behandelt.

B.**Änderung Baugesetz (Art. 76)**

Mit der vorliegend zur Diskussion stehenden Änderung des Baugesetzes wurde der in Art. 76 Abs. 2 des kommunalen Baugesetzes verankerte Wohnanteil in der Hotelzone von 20% auf 10% der konsumierbaren BGF verkleinert.

Gegen diese Änderung ging eine Beschwerde ein. Entsprechend dem Ausgang dieser Beschwerde kann die am 29. September 2005 beschlossene Änderung von Art. 76 Abs. 2 betreffend Reduktion des Wohnanteils in der Hotelzone nicht genehmigt werden.

Ausschlaggebend für die Gutheissung der Beschwerde bildet Art. 21 Abs. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), wonach Nutzungsvorschriften mit Rücksicht auf das Bedürfnis nach Rechtssicherheit und Planbeständigkeit nur geändert werden dürfen, wenn sich die Verhältnisse seit Erlass der Vorschriften erheblich geändert haben. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt. Seit dem Erlass der Vorschrift über den maximalen Wohnanteil in der Hotelzone im Jahre 2004 hat sich nichts erheblich geändert.

Der Umstand, dass seit der Einführung des 20%-igen Wohnanteils einige Baugesuche für Wohnungen innerhalb der Hotelzone eingereicht worden sind, kann entgegen der Auffassung der Gemeinde klarerweise nicht als "erheblich geändertes Verhältnis" betrachtet werden, sondern stellt eine blosser Rechtsfolge des eingeführten 20%-igen Wohnanteils dar.

Gestützt auf Art. 49 KRG

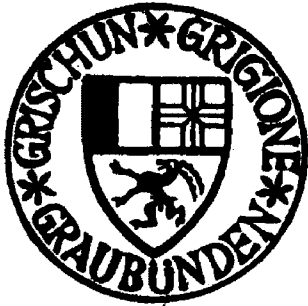
beschliesst die Regierung:

1. Die von der Gemeinde Pontresina am 29. September 2005 beschlossene Baugesetzesrevision (Verkleinerung des 20%-igen Wohnanteils in der Hotelzone, Art. 71 Abs. 2 BauG) wird zufolge Gutheissung einer dagegen erhobenen Beschwerde nicht genehmigt.
2. Die Beschwerde wird in einem separaten Beschluss behandelt.
3. Der Gemeindevorstand Pontresina wird angewiesen, den vorliegenden Nichtgenehmigungsbeschluss öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeabstimmung vom 29. September 2005, in jedem Fall auch im Kantonsamtsblatt, zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass gegen die Nichtgenehmigung innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.

4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Re-
kursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des
vorliegenden Beschlusses.

5. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



Sitzung vom

28. Februar 2006

Mitgeteilt den

28. Februar 2006

Protokoll Nr.

218

In der Beschwerdeangelegenheit

KREISPLANERKARTEI
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

[REDACTED]
[REDACTED]

gegen

[REDACTED]
[REDACTED]

betreffend Ortsplanung (Änderung Art. 76 Abs. 2 des Baugesetzes betreffend
Wohnanteil in der Hotelzone; Gemeindebeschluss vom 29. September 2005)

**hat die Regierung
aufgrund folgenden Sachverhaltes:**

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Pontresina beschlossen am 2./4. Dezember 2003 ein neues, totalrevidiertes Baugesetz, mit welchem das bisherige Baugesetz vom 21. März 1988 ersetzt wurde. Gegenstand des neuen Baugesetzes vom 2./4. Dezember 2003 bildete u.a. eine Vorschrift zur Hotelzone (Art. 76). Absatz 2 dieser Hotelzonenvorschrift sah vor, dass in der Hotelzone nebst gastgewerblichen Betrie-

ben auch Wohnungen im Umfang von maximal 20% der realisierbaren Bruttogeschossfläche (BGF) zulässig sind. Nach der Hotelzonenvorschrift des bisherigen Baugesetzes von 1988 waren in der Hotelzone noch keinerlei Wohnnutzungen zulässig. Mit der im Rahmen des neuen Baugesetzes eingeführten Lockerung sollten u.a. Eigentümer von Hotelliegenschaften in die Lage versetzt werden, über den Bau und Verkauf von Wohnungen finanzielle Mittel für die Sanierung bestehender Hotels zu generieren.

Das neue Baugesetz vom 2./4. Dezember 2003 trat mit Genehmigungsbeschluss der Regierung Nr. 943 vom 29. Juni 2004 in Kraft.

B.

Genau 1 Jahr nach dem In-Kraft-Treten des neuen Baugesetzes mit dem 20%-igen Wohnanteil in der Hotelzone gelangte die Vereinigung der Festbesoldeten Pontresina mit Eingabe vom 29. Juni 2005 an den Gemeindevorstand mit dem förmlichen Antrag, in Art. 76 Abs. 2 BauG sei die maximal zulässige Wohnungsnutzung in der Hotelzone von 20% auf 10% zu reduzieren. Bei der seinerzeitigen Neuregelung habe man „die Konsequenzen der neu zusätzlich bewilligten 20% Wohnungen in der Hotelzone“ nicht bedacht. Der damalige, gut gemeinte Beschluss sei nun Mitverursacher für die grosse Zahl neuer Baugesuche (z.B. Schlosshotel, Parkhotel). In der Zwischenzeit habe wohl auch das Hotelgewerbe erkannt, dass mit dem Zweitwohnungsbau an dem Ast gesägt werde, auf dem es sitze. Konsequenterweise müsste die Wohnnutzungsmöglichkeit in der Hotelzone sogar ganz gestrichen werden. Der Entscheid darüber, ob dem Stimmberechtigten als Alternative sogar die Streichung vorgeschlagen werden solle, werde dem Gemeindevorstand überlassen. Der Gemeindevorstand wurde im Übrigen gebeten, den Antrag noch vor dem Gesetz über die Etappierung und Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus zu traktandieren. Da die Gemeindeversammlung, an welcher über das Gesetz über die Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus abgestimmt werden sollte, jedoch bereits auf den 4. Juli 2005 anberaumt war, konnte diesem Wunsch der Vereinigung der Festbesoldeten Pontresina nicht mehr entsprochen werden. Das erwähnte Kontingentierungsgesetz ist am 4. Juli 2005 mit 182 zu 0 Stimmen angenommen worden.

Der Antrag der Vereinigung der Festbesoldeten Pontresina vom 29. Juni 2005 wurde schliesslich auf die nächstfolgende Gemeindeversammlung, welche am 29. September 2005 stattfand, traktandiert, und zwar ohne vorgängig eine Mitwirkungsaufgabe durchzuführen. Anlässlich der Versammlung äusserte der Gemeindevorstand gegenüber der beantragten Reduktion des Wohnanteils in der Hotelzone von 20% auf 10% seine Bedenken. Nach so kurzer Zeit sei es problematisch, eine Regelung wieder zu ändern. Mit dem neuen Gesetz über die Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus sei abgesehen davon gewährleistet, dass in der Hotelzone der Wohnungsbau nicht ausarte. Schliesslich habe das Ziel der seinerzeitigen Lockerung darin bestanden, mit der Realisierung von Wohnungen die Hotelsanierungen finanzieren zu können. Der Gemeindevorstand vermochte mit diesen Argumenten jedoch nicht durchzudringen; die Gemeindeversammlung stimmte dem Antrag der Vereinigung der Festbesoldeten Pontresina auf Herabsetzung des Wohnanteils von 20% auf 10% mit 56 Ja zu 48 Nein Stimmen zu.

C.

Gegen diese Baugesetzesänderung erhob [REDACTED] durch ihren Rechtsvertreter mit Eingabe vom 18. Oktober 2005 frist- und formgerecht Planungsbeschwerde an die Regierung mit dem Begehren um Nichtgenehmigung resp. Aufhebung. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass der Gemeindebeschluss vom 29. September 2005 schon aus formellen Gründen aufzuheben sei, nachdem es der Gemeindevorstand unterlassen habe, vorgängig ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen, wie dies für ortsplanerische Erlasse vorgeschrieben sei. Die Beschwerdeführerin stellt sich sodann auf den Standpunkt, dass der Beschluss der Gemeinde auch materiell rechtswidrig sei, zumal nach Art. 21 Abs. 2 RPG Nutzungspläne nur bei vorliegen erheblich geänderter Verhältnisse überarbeitet werden dürfen, eine Voraussetzung, die vorliegend nicht erfüllt sei.

Beim Kauf der Liegenschaft Kronenhof (Parzelle Nr. 1769) sei es für die Verantwortlichen der [REDACTED] im Übrigen von entscheidender Bedeutung gewesen, wie und in welchem Umfang das in der Hotelzone gelegene Land genutzt werden kann. Bereits im Verhandlungsstadium und später beim Abschluss des

Kaufgeschäftes stand die heute geltende Fassung von Art. 76 BauG mit einem Fremdnutzungsanteil für Wohnungen bis maximal 20% der BGF fest. Diese Nutzungsbestimmung war ausschlaggebend für den ausgehandelten Kaufpreis, der bei kleinerer Fremdnutzung selbstredend entscheidend tiefer gewesen wäre.

D.

Der Gemeindevorstand Pontresina lässt mit Vernehmlassung vom 14. November 2005 durch den beigezogenen Rechtsanwalt Abweisung der Beschwerde beantragen.

In Erwägung:

1. Die Beschwerde richtet sich gegen den Beschluss der Stimmberechtigten der Gemeinde Pontresina vom 29. September 2005, mit welchem der in Art. 76 Abs. 2 des kommunalen Baugesetzes verankerte Wohnanteil in der Hotelzone von 20% auf 10% der konsumierbaren BGF verkleinert wurde.

Die Beschwerdeführerin beantragt die Nichtgenehmigung resp. Aufhebung dieses Beschlusses. Als Eigentümerin von Grundstücken in der Hotelzone ist sie zu diesem Rechtsbegehren im Lichte der Legitimationsvorschrift von Art. 101 Abs. 1 des neuen, am 1. November 2005 in Kraft getretenen kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) unbestrittenermassen legitimiert.

Da das Baugesetz zusammen mit dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan Bestandteil der ortsplanerischen Grundordnung bildet, ist die Zuständigkeit der Regierung zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde gegeben (Art. 101 Abs. 1 KRG).

Dabei hat die Regierung den angefochtenen Beschluss einer vollen Überprüfung zu unterziehen (Art. 101 Abs. 3 KRG; Art. 33 Abs. 3 lit. b des eidg. Raumplanungsgesetzes, RPG).

2. Die Beschwerdeführerin ficht die dem angefochtenen Gemeindebeschluss zu Grunde liegende Änderung von Art. 76 Abs. 2 des kommunalen Baugesetzes (BauG) zum einen materiell an. Sie rügt, der Beschluss stelle eine Verletzung von Art. 21 Abs. 2 RPG dar.

In diesem Punkt ist der Beschwerdeführerin Recht zu geben. Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG dürfen Nutzungspläne, wozu v.a. auch Nutzungsvorschriften der vorliegend zur Diskussion stehenden Art gehören, (nur) dann überprüft und angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse seit Erlass der Vorschriften erheblich geändert haben. Dass Nutzungspläne nur bei „erheblich“ geänderten Verhältnissen angepasst werden sollen resp. dürfen, entspringt einerseits dem allgemeinen Bedürfnis nach einer gewissen Robustheit planerischer Entscheide, sodann aber auch dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit, d.h. dem Bedürfnis nach Schutz des Vertrauens in eine gewisse Beständigkeit einer einmal erlassenen Nutzungsordnung. Zu denken ist dabei in erster Linie an den Grundeigentümer, der mit der Bestimmung von Art. 21 Abs. 2 RPG davor geschützt werden soll, dass eine bestimmte, seinem Grundstück zuteil gewordene Nutzungsmöglichkeit ohne wichtigen Grund ganz oder teilweise wieder aufgehoben wird. Art. 21 Abs. 2 RPG verlangt wie erwähnt eine „erhebliche“ Änderung der Verhältnisse seit Planerlass. Es gilt in diesem Zusammenhang der Grundsatz, dass die Änderung der Verhältnisse umso erheblicher sein muss, je neuer die Nutzungsplanung ist.

Vorliegend war seit dem am 29. Juni 2004 erfolgten In-Kraft-Treten der geltenden Zonenvorschrift für die Hotelzone mit dem 20%-igen Wohnanteil bis zu dem am 29. September 2005 erfolgten Beschluss der Gemeinde zur Verkleinerung des 20%-igen Wohnanteils auf 10% nur etwas mehr als ein Jahr vergangen. Angesichts dieser vergleichsweise sehr kurzen Zeitspanne seit Planerlass durften die Stimmberechtigten von Pontresina den Revisionsbeschluss nur fällen, wenn sich die Verhältnisse seit dem 29. Juni 2004 ganz erheblich geändert hätten. Davon kann vorliegend keine Rede sein. Die Einführung eines Wohnanteils von 20% in der Hotelzone im Jahre 2004 erfolgte mit der Zielsetzung, den Eigentümern von Hotels die Errichtung von Wohnungen zur „Querfinanzierung“ des Hotelbetriebes resp. der Hotelsanierung zu ermöglichen. Es ist nun nicht ersichtlich, inwiefern sich die Verhältnisse, die zur erwähnten Zielsetzung führten, zwischen

2004 und 2005 geändert, geschweige denn erheblich geändert haben sollten. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass sich bezüglich der Schwierigkeit zur Finanzierung eines rentablen Hotelbetriebes innert Jahresfrist etwas Erhebliches geändert haben sollte.

Der Umstand, dass seit der Einführung des 20%-igen Wohnanteils eine gewisse Anzahl von Baugesuchen für Wohnungen innerhalb der Hotelzone eingereicht worden sind, kann entgegen der Auffassung der Gemeinde resp. der Vereinigung der Festbesoldeten Pontresina nicht als „erheblich geändertes Verhältnis“ betrachtet werden, sondern stellt eine blosser Rechtsfolge des eingeführten 20%-igen Wohnanteils dar.

Geändert hat sich seit dem In-Kraft-Treten des 20%-igen Wohnanteils höchstens insofern etwas, als am 5. Juli 2005 im Oberengadin eine Initiative zur Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus angenommen wurde und die Gemeinde Pontresina am 4. Juli 2005 ein kommunales Gesetz zur Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus beschlossen hat. Diese Massnahmen zur Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus können indessen nicht als „geändertes Verhältnis“ zugunsten einer Verschärfung des 20%-igen Wohnanteils in der Hotelzone ins Feld geführt werden, zumal Kontingentierungen selbst schon zu einer Einschränkung der Möglichkeiten im Bereiche des Wohnungsbaus (auch in der Hotelzone) führen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die am 29. September 2005 beschlossene Verkleinerung des Wohnanteils in der Hotelzone sich nicht auf erheblich geänderte Verhältnisse abstützen lässt, weshalb der Beschluss gegen Art. 21 Abs. 2 RPG verstösst und aufzuheben ist. Die Beschwerdeführerin hat die Liegenschaft des Hotels Kronenhof denn auch unwidersprochen im Vertrauen auf eine gewisse Beständigkeit der am 29. Juni 2004 eingeführten Wohnanteilsregelung in der Hotelzone erworben. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Höhe des Wohnanteils ein bedeutender Faktor bei der Aushandlung des Kaufpreises bildete.

3. Nachdem die Beschwerde aus materiellen Gründen gutzuheissen ist, kann offen bleiben, ob der Beschluss vom 29. September 2005 allenfalls auch aus formellen Gründen, d.h. mangels Durchführung des Mitwirkungsverfahrens, aufzuheben wäre. Zur Vermeidung künftiger Auseinandersetzungen wegen Verfahrensfragen wird der Gemeinde an dieser Stelle immerhin in Erinnerung gerufen, dass sowohl gemäss Art. 37 des bisherigen KRG als auch nach Art. 13 der neuen kantonalen Raumplanungsverordnung, in Kraft seit 1. November 2005, jeweils zwingend eine Mitwirkungsaufgabe durchzuführen ist, bevor ortsplanerische Erlasse, zu denen auch baugesetzliche Regelungen gehören, definitiv verabschiedet werden.
4. Der Gemeindebeschluss vom 29. September 2005 betreffend Senkung des 20%-igen Wohnanteils in der Hotelzone ist somit in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben resp. nicht zu genehmigen. Bei diesem Ausgang sind die Kosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens gestützt auf Art. 37 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes über das Verfahren in Verwaltungs- und Verfassungssachen (VVG) der Gemeinde Pontresina aufzuerlegen, und die Gemeinde hat der anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin in Anwendung von Art. 41 VVG überdies eine angemessene ausseramtliche Entschädigung zu bezahlen;

erkannt:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Beschluss der Gemeinde Pontresina vom 29. September 2005 betreffend Verkleinerung des 20%-igen Wohnanteils in der Hotelzone aufgehoben resp. nicht genehmigt.
2. Die Verfahrenskosten, bestehend aus

Staatsgebühr	Fr. 1'000.--
Kanzlei- und Ausfertigungsgebühren	<u>Fr. 183.--</u>
Total	Fr. 1'183.--
	=====

gehen zulasten der Gemeinde Pontresina und sind innert 30 Tagen seit der Zustellung dieses Entscheides mit beiliegendem Einzahlungsschein an die Finanz-

verwaltung Graubünden, Postkonto 70-187-9 (Konto Nr. 1200.4310), zu überweisen.

3. Die Gemeinde Pontresina hat der Beschwerdeführerin eine ausseramtliche Entschädigung von Fr. 600.-- zu bezahlen.
4. Gegen den vorliegenden Beschwerdeentscheid kann innert 20 Tagen seit seiner Zustellung Rekurs an das Verwaltungsgericht erhoben werden.
5. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen