

Die Regierung  
des Kantons Graubünden

Il Governo  
del Cantone dei Grigioni

La regenza  
dal chantun Grischun



Sitzung vom

27. Juni 2006

Mitgeteilt den

28. Juni 2006

Protokoll Nr.

790

#### A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Pontresina** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2005 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend eine Teilrevision des Baugesetzes (Ergänzung von Art. 53 betreffend Entlassung aus der Erstwohnungsanteilsspflicht nach 20 Jahren) sowie ein neues Gesetz für die Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus (Bestandteil des Baugesetzes).

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt nicht vor. Indessen wurde die Revisionsvorlage im Genehmigungsantrag erläutert und begründet.

Das neue Gesetz für die Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus wurde vom Amt für Raumentwicklung (ARE) einer Vorprüfung unterzogen. Die Ergebnisse sind der Gemeinde am 4. Juli 2005 mündlich mitgeteilt worden.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 4. Juli 2005 im Sinne von Art. 48 des am 1. November 2005 in Kraft getretenen neuen Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) vom 6. Dezember 2004 erfolgte am 16. August 2005. Es gingen zwei Beschwerden ein. Eine Beschwerde betrifft die Teilrevision des Baugesetzes (Ergänzung von Art. 53 BauG). Diese Eingabe konnte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) am 18. Januar 2006 zufolge Rückzugs abschreiben. Die zweite Beschwerde betrifft das neue Gesetz für die Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus. Diese Beschwerde wird in einem separaten Beschwerdeentscheid behandelt.

Mit Schreiben vom 5. Juli 2005 ersuchte der Gemeindevorstand Pontresina um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

## **B.**

### **Übereinstimmung mit der Richtplanung**

Gemäss 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 prüfen, ob die Teilrevision des Baugesetzes der Gemeinde Pontresina mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000; vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt.

Der RIP2000, die Regionalen Richtpläne sowie die vorhandenen Instrumente auf Stufe kommunale Nutzungsplanung gewährleisten einen sachgerechten Umgang mit den Fragestellungen im Bereich Zweitwohnungsbau. Die Regierung ist im Rahmen der Beantwortung einer am 9. Februar 2004 im Grossen Rat eingereichten parlamentarischen Anfrage betreffend die Zweitwohnungsproblematik im Oberengadin zur Auffassung gelangt, dass die laufenden Bestrebungen auf regionaler und kommunaler Ebene genügen, um den angeheizten Zweitwohnungsbau in den Griff zu bekommen (vgl. RB Nr. 667 vom 4. Mai 2004). Die vorliegende Teilrevision des Baugesetzes der Gemeinde Pontresina ist eine dieser laufenden Massnahmen. Die vorgeschlagene Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus zielt in die richtige Richtung. Ob das Gesetz in der gesamtregionalen Betrachtung letztendlich hinreichend ist, kann erst nach Abschluss der laufenden regionalen Projekte (Modellvorhaben Agglomeration; Siedlungskonzept Oberengadin; regionaler Richtplan „Kontingentierung Zweitwohnungsbau“) schlüssig beurteilt werden. Hinzuweisen ist vor allem auf den regionalen Richtplan „Kontingentierung Zweitwohnungen“, den der Kreisrat Oberengadin zwischen 25. April 2006 - 24. Mai 2006 öffentlich aufgelegt hat und welcher regional die Schaffung von Zweitwohnungen auf 12'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr beschränkt. Es ist nach jetzigem Bearbeitungsstand davon auszugehen, dass zwischen diesem Richtplan und der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung

Pontresina Koordinationsbedarf besteht. Es ist daher auch nicht auszuschliessen, dass aufgrund der laufenden Bestrebungen auf Ebene der regionalen Richtplanung zu gegebener Zeit Anpassungen an den vorliegenden kommunalen Regelungen über die Kontingentierung von Zweitwohnungen nötig werden (Art. 21 Abs. 2 RPG).

### C.

#### **Teilrevision des Baugesetzes (Ergänzung von Art. 53)**

Der rechtskräftige Art. 53 des Baugesetzes (BauG) ist mit einem neuen Absatz 4 ergänzt worden, welcher die Dauer der Erstwohnungsanteilsverpflichtung auf 20 Jahre beschränkt. Nach Ablauf dieser Zeitspanne kann der jeweilige Wohnungseigentümer bei der Gemeinde die Löschung der Grundbuchanmerkung beantragen. Damit soll gemäss Ausführungen der Gemeinde eine gewisse Gerechtigkeit zu Eigentümern von Wohnungen, die vor 1988 erstellt wurden und daher keiner Erstwohnungsanteilsverpflichtung unterliegen, geschaffen werden. Zudem sei der Bedarf an Erstwohnungen beschränkt. Die nach 20 Jahren aus der Verpflichtung entlassenen Erstwohnungen werden sukzessive durch neue Erstwohnungen „ersetzt“.

Die Regierung kann die Überlegungen der Gemeinde nur schwer nachvollziehen. Erstwohnungsanteilsverpflichtungen im Sinne von Art. 27 Abs. 4 KRG werden in der Regel aus folgenden Gründen eingeführt:

- Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung und
- Gewährleistung eines angemessenen Verhältnisses zwischen dauernd bewohnten Wohnungen und Ferienwohnungen.

Es stellt sich vor allem die Frage, ob die Entlassung einer einst als Erstwohnung bewilligten Wohnung aus der Verpflichtung nicht zu einer Aushöhlung des Instruments der Erstwohnungsanteilsverpflichtung führt. Nicht zu unterschätzen ist ferner die Gefahr, dass Einheimischen nach einer gewissen Wohndauer u.U. günstige Mietwohnungen entzogen werden. Ihnen wird wahrscheinlich im Zeitpunkt der Entlassung der

bewohnten Wohnung aus der Erstwohnungsanteilsverpflichtung nur die Wahl bleiben, die Wohnung zu marktüblichen Zweitwohnungspreisen zu übernehmen oder in eine neue, in der Regel teurere Wohnung umzuziehen.

Trotz dieser Bedenken steht es der Regierung nicht zu, der vorliegenden Ergänzung von Art. 53 BauG die Genehmigung zu verweigern. Wie vorstehend angedeutet und wie sich auch aus Zuschriften seitens von Einwohnern von Pontresina ergibt, kann zwar in guten Treuen darüber diskutiert werden, ob die Begrenzung der Erstwohnungsanteilsverpflichtung sinnvoll ist oder nicht. Letztlich handelt es sich aber um eine reine Ermessensfrage der Stimmberechtigten von Pontresina. Sicherlich liegt weder ein Ermessensmissbrauch noch eine Ermessensüberschreitung vor, wenn der Souverän das private Interesse der belasteten Grundeigentümer an der Begrenzung der Erstwohnungsanteilsverpflichtung stärker gewichtet hat als das Interesse der Öffentlichkeit, auf unbeschränkte Zeit die betreffenden Erstwohnungen zur Verfügung gestellt zu erhalten. Immerhin ist auch die mit dem revidierten Art. 53 BauG verbundene Eigentumsbeschränkung recht erheblich, und die 20 Jahre stellen eine verhältnismässig lange Zeitspanne dar.

Entscheidend zugunsten einer Genehmigung fällt aber auch ins Gewicht, dass es weder im eidgenössischen noch im kantonalen Bau- und Planungsrecht eine Bestimmung gibt, welche die Gemeinden zum Erlass einer Erstwohnungsanteilsregelung verpflichten würde. Sind die Gemeinden aber schon nicht gezwungen, eine Erstwohnungsanteilsregelung überhaupt einzuführen, dann kann erst recht nicht dagegen eingeschritten werden, wenn eine solche Regelung zwar erlassen, aber zeitlich begrenzt wird.

Schliesslich ist an dieser Stelle zu bemerken, dass es auch andere Gemeinden im Kanton gibt, welche eine solche Begrenzung kennen, so zum Beispiel die Gemeinde Vaz/Obervaz. Diese Regelung ist von der Regierung ebenfalls genehmigt worden.

**D.**

**Gesetz für die Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus**

Das Gesetz für die Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus vom 4. Juli 2005 kann genehmigt werden, nachdem die dagegen erhobene Beschwerde gemäss separatem Beschwerdeentscheid abzuweisen ist.

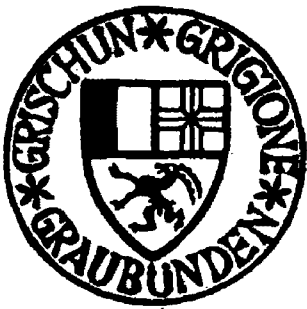
Gestützt auf Art. 49 Abs. 1 KRG

**beschliesst die Regierung:**

1. Die am 4. Juli 2005 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Ergänzung von Art. 53 betr. zeitliche Begrenzung der Erstwohnungsanteilsverpflichtungen auf 20 Jahre) wird genehmigt.
2. Das **Gesetz für die Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbau** vom 4. Juli 2005 wird genehmigt.
3. Die Beschwerde gegen das Gesetz für die Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
4. Der Gemeindevorstand Pontresina wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben.
5. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz vorzunehmen.
6. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

7. 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