

Die Regierung  
des Kantons Graubünden

La regenza  
dal chantun Grischun

Il Governo  
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

30. Januar 2018

Mitgeteilt den

31. Januar 2018

Protokoll Nr.

52

## A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Pontresina** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 4. Oktober 2017 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend eine Ergänzung des Baugesetzes mit einem Gesetz über Zweitwohnungen.

Ein auf den 3. August 2017 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 9. November 2016 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 4. Oktober 2017 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 27. Oktober 2017. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 6. Oktober 2017 ersuchte der Gemeindevorstand Pontresina um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

## B.

### Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Pontresina bildet der Erlass eines Gesetzes über Zweitwohnungen (kommunales Zweitwohnungsgesetz, KZWG). Das KZWG stützt sich auf das am 1. Januar 2016 in Kraft getretene Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) und die dazugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZVV).

Mit dem KZWG will die Gemeinde Pontresina einerseits die geltenden Zweitwohnungsbestimmungen im kommunalen Baugesetz anpassen; diese sind angesichts des neuen ZWG weitestgehend überflüssig geworden. Andererseits soll mit dem KZWG von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, einzelne Bestimmungen des ZWG im Hinblick auf die in der Gemeinde Pontresina herrschenden Gegebenheiten im Rahmen der den Gemeinden aufgrund von Art. 35e KRVO zugestandenen Kompetenz zu verschärfen.

### **C.**

#### **Übereinstimmung mit der Richtplanung**

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt.

Der Kreis Oberengadin hat an der Kreisratssitzung vom 20. August 2015 beschlossen, den regionalen Richtplan „Zweitwohnungsbau“ (am 26. Juni 2008 vom Kreisrat Oberengadin beschlossen und mit Beschluss Nr. 168 am 24. Februar 2008 von der Regierung genehmigt) per 31. Dezember 2015 bzw. auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des ZWG aufzuheben, nachdem sich der regionale Richtplan „Zweitwohnungsbau“ aufgrund des ZWG als überholt erwiesen hatte. Die erwähnte Anpassung/Aufhebung des regionalen Richtplans wurde von der Regierung mit Beschluss Nr. 66 vom 2. Februar 2016 genehmigt.

Die Bestrebung von der Gemeinde Pontresina, die kommunalen Zweitwohnungsregelungen an das am 1. Januar 2016 in Kraft getretene ZWG anzupassen und zugleich einzelne Bestimmungen des ZWG für das Gebiet der Gemeinde Pontresina zu verschärfen resp. zu präzisieren, sind somit richtplankonform.

**D.**

**Kommunales Zweitwohnungsgesetz**

Das am 4. Oktober 2017 beschlossene Gesetz über Zweitwohnungen bewegt sich im Rahmen des ZWG und nimmt auf die Gegebenheiten, Besonderheiten und Herausforderungen in Pontresina sowie auf den Vorprüfungsbericht des ARE vom 9. November 2016 in sachgerechter Weise Rücksicht. Gleichwohl ergeben sich zum vorliegenden KZWG folgende Bemerkungen:

**Art. 4 KZWG (Nutzung)**

Art. 4 nimmt Bezug auf Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG (Begriffe). In Art. 2 Abs. 2 ZWG wird die klassische Erstwohnung definiert, wohingegen bei den Wohnungen nach Art. 2 Abs. 3 ZWG nicht von Erstwohnungen die Rede ist, sondern von den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen.

Die Regierung weist an dieser Stelle darauf hin, dass unter den gemäss Gesetzestext von Art. 4 KZWG erwähnten Erstwohnungen auch diejenigen Wohnungen fallen, welche den Erstwohnungen nach Art. 2 Abs. 3 ZWG gleichgestellt sind.

**Art. 10 KZWG (Umnutzungen von geschützten und ortsbildprägenden Bauten innerhalb der Bauzone)**

Bezugnehmend auf Art. 10 Abs. 2 KZWG wird darauf hingewiesen, dass die Ausscheidung der ortsbildprägenden Bauten im Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes über das Ortsbild gemäss Art. 35a KRVO zu erfolgen hat.

Im Übrigen gibt das am 4. Oktober beschlossene Kommunale Zweitwohnungsgesetz zu keinen Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

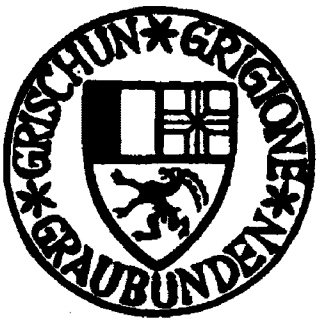
**beschliesst die Regierung:**

1. Das von der Gemeinde Pontresina am 4. Oktober 2017 beschlossene **Gesetz über Zweitwohnungen** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Der Gemeindevorstand Pontresina wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
5. Der Gemeindevorstand Pontresina sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.

[REDACTED]

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

*M. Cavigelli*

Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

*D. Spadin*

Daniel Spadin