

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

16. April 2019

Mitgeteilt den

17. April 2019

Protokoll Nr.

253

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Soazza** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 17. Mai 2018 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Modifica parziale della Legge edilizia "Zona Paesaggio Rurale Mont Grand"
- Regolamento per la cura e la manutenzione del paesaggio nella zona con edifici e impianti degni di protezione
- Piano delle zone e piano generale delle strutture 1:2000 "Piano delle modifiche PL 2018: comprensorio Mont Grand"

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Soazza die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom April 2018 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Inventario e analisi degli edifici: schede di indagine (Gebäudeinventar 2018 des Architekten Ivano Fasani, Mesocco, und des Bauamts Soazza)
- Progetto d'interconnessione Fase 2 (2011-2016) Comuni Lostallo – Mesocco – Soazza – Concetti paesaggistici e Superfici di compensazione ecologica 1:5000 del luglio 2011, Rapporto del novembre 2012, des Büros Trifolium, Fürstenu

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 3. November 2017 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 17. Mai 2018 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 29. Mai 2018. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 4. Juli 2018 ersuchte der Gemeindevorstand Soazza um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Soazza bildet die Ausscheidung einer Zone für landschaftsprägende Bauten gemäss Art. 84 KRG im Gebiet "Mont Grand". In diesem traditionellen Maiensässgebiet soll die rechtskräftige Nutzungsplanung vollständig ersetzt werden. Unter anderem werden die rechtskräftigen Erhaltungszonen (EZ) aufgehoben. Die in den EZ als erhaltenswert bezeichneten Bauten werden neu gestützt auf Art. 84 KRG als geschützt qualifiziert. Für die "weniger gelungenen" Umbauten und Sanierungen im Revisionsperimeter sind generelle Aufwertungsgebote sowie Aufwertungs-Massnahmen erlassen worden.

Das Gebiet "Mont Grand" ist ein traditionelles Waldweide- und Kastanienwaldgebiet, durchsät von Wiesen und Weiden sowie von Flächen, die zu dichtem Wald eingewachsen sind. In den letzten Jahren wurden mit grossem Aufwand beträchtliche Waldweide- und Kastanienwaldflächen renaturiert und so wieder für die traditionelle Bewirtschaftung zugänglich gemacht. Die Nutzungsplanvorlage trägt nicht nur der traditionell bäuerlichen, landschaftsprägenden Bausubstanz Rechnung, indem sie diese schützt. Vielmehr werden auch die bestehenden und neu geschaffenen Landschaftswerte in der Planung berücksichtigt. Die Landschaft wird geschützt, dies u.a. dadurch, dass die dafür nötige Bewirtschaftung sichergestellt wird.

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) übereinstimmt. Zu beachten ist dabei insbesondere das Kapitel über die Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten (vgl. RIP2000, Kap. 3.5.2).

1. Regionale Festlegung der Kulturlandschaft

Anders als im RIP2000 vorgeschrieben, fand für die Zone für landschaftsprägende Bauten (LPB) "Mont Grand" in Soazza keine Prüfung auf regionaler Ebene im Quervergleich mit anderen LPB-Potenzialgebieten im Misox statt.

Bereits Anfangs der 90er Jahre unternahm die damalige Organizzazione Regionale della Mesolcina (ORMO) Versuche, Landschaften mit schützenswerten Bauten und Erhaltungszonen nach damaliger Rechtslage zu bezeichnen und im regionalen Richtplan zu koordinieren bzw. festzusetzen (vgl. Richtplanobjekt 14.101/102 Edifici fuori delle zone edificabili, Vorprüfungsvorlage vom September 1993). Das Vorhaben scheiterte jedoch an den (zu) hohen regionalen Erwartungen bzw. an den für die Region (zu) einschränkenden rechtlichen Rahmenbedingungen. Seitdem blieben Versuche von einzelnen Gemeinden, die Region zum Handeln zu bewegen, erfolglos. Mit Schreiben vom 10. Oktober 2006 hat die ORMO der Gemeinde Soazza jedoch erlaubt, im Auftrag der Region selbständig im Sachbereich LPB zu planen. Die ORMO beurteile das LPB-Vorhaben "Mont Grand" in Soazza im Sinne eines Pilotprojekts als von regionaler Bedeutung. Mit Schreiben vom 9. Juni 2015 erklärte sich das ARE bereit, das LPB-Vorhaben Soazza als Pilotprojekt zu unterstützen, wenn die Gemeinde die Verantwortungsbereiche der Region gemäss RIP2000 sinngemäss übernimmt.

Gemäss RIP2000 obliegt die Auswahl der besonders wertvollen Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten den Regionalverbänden. Diese haben anhand ei-

ner Grundlage die einzelnen Kulturlandschaften sowie die landschaftsbestimmenden Bautypen zu beschreiben und zu bewerten. Sie haben zudem den wiederherzustellenden Zustand bei bereits beeinträchtigten Bauten sowie die grundlegenden gebietsrelevanten Schutz- und Entwicklungsziele festzuhalten.

Die Gemeinde Soazza konnte die Schutzwürdigkeit der Kulturlandschaft "Mont Grand" gegenüber anderen schutzwürdigen Kulturlandschaften in anderen Gemeinden im Misox nicht abgrenzen. Dazu war die Gemeinde erstens nicht befugt, und zweitens liegt dies in der Natur eines Pilotprojekts. Die Planungsträgerin konnte aber anhand eines überkommunalen Landschaftsinventars und Landschaftskonzepts sowie auf der Basis eines kommunalen Gebäudeinventars die Schutzwürdigkeit des "Mont Grand" nachweisen. Ein Vergleich der Kulturlandschaften im Nahbereich zu Soazza zeigte spezifische Landschafts-Kammern (vgl. Untersuchung Trifolium), welche nicht zwingend auf regionaler Ebene koordiniert werden müssen. Zudem wurde das auf regionaler Ebene verlangte Konzept des Umbau-/Bautyps auf kommunaler Ebene mittels detaillierter Projektierungsvorgaben im Baugesetz umgesetzt. Bereits realisierte Pilotprojekte der Stiftung "Mont Grand" in "Rolet" und "Tinges" gelten als gute Vorzeigeobjekte. Da die vorliegende Planung die in der Regionalen Richtplanung gestellten Anforderungen inhaltlich erfüllt und die kommunalen Untersuchungen in Soazza detaillierter als regionale Konzepte sind, kann das Pilotvorhaben trotz fehlender regionaler Richtplanfestsetzung akzeptiert werden.

2. Integraler Schutz

Der RIP2000 bestimmt, dass Kulturlandschaften integral (d.h. gleichzeitig und gleichberechtigt in allen ihren natürlichen, landschaftlichen, landwirtschaftlichen und baulichen Bestandteilen) zu betrachten und infolgedessen zu schützen sowie zu entwickeln sind. Schützenswerte Landschaften und Bauten sind als Einheit, d.h. integral, zu pflegen und erhalten.

Die Revisionsvorlage "Mont Grand" entspricht diesem integralen Ansatz. So enthält die entsprechende Zona paesaggio rurale Mont Grand zweckmässige und aufeinander abgestimmte Gebote und Verbote zum Schutz der Landschaft, zur Sicherstellung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, zum traditionsgerechten Umgang mit der bäuerlichen Bausubstanz, zum Umgang mit bereits beeinträchtigten Bauten sowie

zur Erschliessung. Insbesondere die Sicherung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit Hilfe der Stiftung "Mont Grand" verdient eine besondere Würdigung. Die Stiftung konnte bis heute dank Beiträgen der Öffentlichkeit und Dritter sowie mit freiwilligen Umwelteinsätzen beträchtliche Waldweide- und Weideflächen renaturieren. Es konnten Bewirtschaftungsverträge abgeschlossen, ein Lehr- und Begegnungszentrum mit Herberge in "Rolet" sowie eine Dependance in Tinges aus mehreren traditionellen Bauten denkmalverträglich erstellt werden. Mit der Revisionsvorlage wird die rechtliche Basis geschaffen, durch Abgaben die Bewirtschaftung des Gebiets während der nächsten Generation zu sichern. Abgabepflichtig ist die Umnutzung der als landschaftsprägend festgesetzten Stallscheunen zu Ferienhütten. Hochrechnungen der Stiftung gehen davon aus, dass damit die Bewirtschaftung für die nächsten 30 Jahre gesichert ist. Die Bezeichnung der landschaftsprägenden und somit unter Umständen zu Ferienhütten umbaubaren Bauten erfolgte gestützt auf ein objektives Inventar. Weitere Einzelheiten sowie punktuelle Beanstandungen werden nachfolgend im gegebenen Zusammenhang erörtert.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage im Sinne der Erwägungen richtplankonform ist.

D.

Teilrevision Baugesetz

1. Art. 22a (Erhaltungszone)

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass das Bundesgericht in einem kürzlich ergangenen Urteil vom 12. Dezember 2018 eine Erhaltungszone in der Gemeinde Arosa (1C_62/2018) als bundesrechtswidrig beurteilt hat. Laut Bundesgericht stellen Erhaltungszone Nichtbauzone dar, weshalb jegliche Bauvorhaben in Erhaltungszone künftig dem BAB-Verfahren unterliegen. Zudem hat das Bundesgericht die Umnutzung eines Stalles zu Wohnzwecken in der betroffenen Erhaltungszone auf Gebiet der Gemeinde Arosa angesichts des qualitativen Zustandes der betreffenden Maiensäss-Siedlung sowie auch unter dem Aspekt der Zweitwohnungsgesetzgebung für unzulässig erklärt. Angesichts dieser neuen Rechtsprechung dürften auch Stallumnutzungen in den Erhaltungszone der Gemeinde Soazza einen schweren Stand

haben. Dies lässt es als angebracht erscheinen, die Erhaltungszonen auf Gebiet der Gemeinde Soazza mitsamt dem entsprechenden Baugesetzesartikel 22a bei Gelegenheit grundlegend zu überprüfen.

2. Art. 26a BauG (Zona paesaggio rurale Mont Grand) und Reglement

Weder Art. 26a BauG noch das Regolamento per la cura e la manutenzione del paesaggio nella zona con edifici e impianti degni di protezione (Reglement) regeln das Verhältnis zwischen den kommunalen und den kantonalen Bewirtschaftungsverträgen (Landschaftsqualitätsbeiträge). Die Gemeinde ist darauf hinzuweisen, dass die Inhalte der bereits bestehenden Bewirtschaftungsverträge den allgemeinen Vorschriften der Ortsplanung vorgehen.

Im Übrigen gibt die am 17. Mai 2018 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes sowie das Regolamento per la cura e la manutenzione del paesaggio nella zona con edifici e impianti degni di protezione zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; die Vorlagen können genehmigt werden.

E.

Piano delle zone e piano generale delle strutture 1:2000 "Piano delle modifiche PL 2018: comprensorio Mont Gran"

1. Nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbare Bauten

Gemäss Art. 84 Abs. 2 KRG und Art. 22a Ziffer 2 Abs. 5 BauG Soazza dürfen Bauten, die nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar sind (Ruinen), nicht wiederaufgebaut werden. Massgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung ist dabei der Zeitpunkt der Baueingabe (Art. 84 Abs. 2 KRG). Ist aber bereits bei der Nutzungsplanung klar, dass eine Baute nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar ist, so ist auf eine Schutzfestlegung im Generellen Gestaltungsplan (GGP) selbstredend zu verzichten, zumal eine Bewilligungserteilung für eine Wiederherstellung des Gebäudes und erst recht eine Umnutzungsbewilligung ausgeschlossen ist.

Die kantonale Denkmalpflege erachtet eine Unterschutzstellung einer Baute ohne Dach als nicht gerechtfertigt, da die Erteilung einer Wiederherstellungsbewilligung mangels bestimmungsgemässer Nutzbarkeit ausgeschlossen ist. Mit Schreiben vom 16. Oktober 2018 wurden die Gemeinde sowie die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer vom ARE angehört. Die Gemeinde Soazza hat sich mit Stellungnahme vom 18. Dezember 2018 dahingehend geäußert, dass vier der sieben vom ARE infrage gestellten Bauten (vgl. Inventar-Nrn. 149, 158, 174 und 208) lediglich fotografisch erfasst worden seien. Diese Bauten seien aber weder inventarisiert noch als landschaftsprägend im GGP festgesetzt worden. Bei den drei weiteren beanstandeten Gebäuden (vgl. Inventar-Nrn. 151, 160 und 170) hält die Gemeinde fest, dass die historische Bausubstanz im Wesentlichen (d.h. mit ca. drei Vierteln der ursprünglichen Substanz) erhalten sei. Bei allen drei Bauten fehle lediglich das Dach. Die drei Bauten seien wichtig für das Gesamtbild der jeweiligen Landschaften bzw. Waldlichtungen. Erst mit der Komplettierung dieser Bauten lasse sich die unmittelbar umliegende, ursprüngliche Kulturlandschaft integral, d.h. als Einheit, erkennen und erhalten. Die Verweigerung der Unterschutzstellung führe indirekt zu einem Schaden für die Landschaft. Die Baureste würden das Landschaftsbild stören, und die bereits getätigten Aufwendungen für die Landschaftssanierungen in deren Umfeldem würden infrage gestellt. Zudem würde eine Nichtgenehmigung der Unterschutzstellungen den Bemühungen der Stiftung "Mont Grand" zuwiderlaufen.

Betreffend den auf den Inventarblättern Nm. 149, 158, 174 und 208 abgebildeten Ruinen sind die Ausführungen der Gemeinde korrekt.

Zu den Inventarblättern Nm. 151, 160 und 170 drängen sich die nachstehenden Bemerkungen auf:

Baute Nr. 151

Die Inventarisierung der Baute ist bezüglich Situazione (Situationswert) "hoch" nachvollziehbar. Die Lage am Eingang des Hauptgebiets der renaturierten Kastanienwälder und auf dem Weg zum didaktischen Zentrum "Rolet" würde für eine traditionsgerechte Rekonstruktion der Baute sprechen. Auch die Nähe zu mittelmässig sanierten Bauten würde im Sinne des Integralansatzes für einen denkmalkonformen Wiederaufbau sprechen. Anders als im Inventar festgehalten, befindet sich die Baute jedoch

klarerweise nicht in einem "guten" Zustand, sondern sie ist weitgehend zerfallen. Nicht nur das Dach, sondern auch der bergseitige Giebel und die Zwischendecke sind eingestürzt; Türe, Fenster und Anbau sind buchstäblich verschwunden. Die vorhandenen Wände-Reste müssen als baulichen Fund und nicht als Gebäude betrachtet werden.

Baute Nr. 160

Die Inventarisierung dieser Baute ist bezüglich Situationswert "mittel" fraglich. Der Baustandort ist von Wald umzingelt, somit landschaftlich unscheinbar und nicht besonders wertvoll. Ein Qualità architettonica (architektonischer Eigenwert) wurde nicht zugewiesen. Die Sostanza/stato della conservazione (Substanz) wurde (zu Recht) als "niedrig" bewertet. Die Wandpartituren sind weitgehend intakt; Dach, Böden und Einrichtungen sind hingegen komplett zerstört.

Baute Nr. 170

Die Inventarisierung der Baute ist in allen drei Bewertungskategorien (Situationswert, architektonischer Eigenwert und Substanz) als "hoch" beurteilt worden. Objektiv ist indessen lediglich der Situationswert tatsächlich "hoch", da die Lage prominent und exponiert ist. Der Zerfall dieser Baute inmitten einer offenen und gepflegten Landschaft kann als Verlust betrachtet werden. Historische Fotos zeugen zudem von einem landschaftstypischen bzw. landschaftsprägenden architektonischen Wert. Das Dach und sämtliche Holzteile sind jedoch unwiderruflich zerstört. Eine Restaurierung dieser Baureste käme einem Neubau gleich.

Trotz vertiefter Betrachtung konnten weder die Gemeinden noch die Eigentümerinnen und Eigentümer plausibel darlegen, weshalb die fraglichen drei Objekte noch bestimmungsgemäss nutzbar sein sollten. Keine dieser Bauten kann ohne Gefahr betreten werden und ihre Nutzbarkeit ist selbst als primitiver Unterstand verloren gegangen. Unter Berücksichtigung aller Umstände können die Schutzfestlegungen für die drei genannten Bauten (Inventar-Nm. 151, 160 und 170) wegen der klar fehlenden bestimmungsgemässen Nutzbarkeit nicht genehmigt werden.

2. Teilweise nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbare Bauten

Bei weiteren fünf Bauten stellt die Denkmalpflege fest, dass kleinere Neben- oder Anbauten bei landschaftsprägenden Bauten ebenfalls nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar sind. Dabei handelt es sich um ursprüngliche Neben- oder Anbauten, die traditionell auch als Küche und Käsereihütten genutzt wurden. Von der Grösse und architektonischen Eigenart her sind diese Neben- oder Anbauten den landschaftsprägenden Stallscheunen klar untergeordnet. Auch die gut erhaltenen Bauten verfügen beispielsweise über keine Holzpartituren mit der charakteristischen Gugia (Nadel).

Die Gemeinde Soazza beteuert in ihrer Stellungnahme vom 18. Dezember 2018, dass die landschaftsprägenden Bauten samt ihren Neben- und Anbauten einheitlich zu betrachten und zu erhalten seien. Die ganzheitliche Erhaltung dieser Micro-Ensembles aus Stallscheune und Neben- sowie Anbauten sei als landschaftstypische Erscheinung höher zu werten als eine getrennte Betrachtung. Dabei könne in Erinnerung gerufen werden, dass bei zwei von der Denkmalpflege begleiteten Projekten der Stiftung "Mont Grand" die Restaurierung von stark beschädigten Neben- und Anbauten bewilligt und subventioniert worden sei.

Die Frage der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit gemäss Art. 84 Abs. 2 KRG zielt hauptsächlich auf die ganze Baute ab und nicht so sehr auf einzelne Gebäudeteile. Es rechtfertigt sich deshalb, die Frage der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit der untergeordneten Neben- und Anbauten offen zu lassen. Damit kann sichergestellt werden, dass situationsgerechte und denkmalverträgliche Projekte (vgl. erwähnte Vorzeigerestaurierungen der Stiftung "Mont Grand") nicht von Vorherein vereitelt werden. Es wird in der Folge Sache der Baubehörde und der Denkmalpflege sein, im konkreten Einzelfall eine umfassende Interessenabwägung im Baubewilligungsverfahren vorzunehmen. In diesem Sinne können die entsprechenden Festsetzungen im GGP genehmigt werden.

Im Übrigen gibt der Piano delle zone e piano generale delle strutture 1:2000 "Piano delle modifiche PL 2018: comprensorio Mont Grand" vom 17. Mai 2018 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

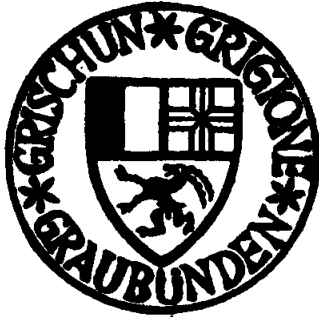
1. Die am 17. Mai 2018 beschlossene **Modifica parziale della Legge edilizia "Zona Paesaggio Rurale Mont Grand"** und das **Regolamento per la cura e la manutenzione del paesaggio nella zona con edifici e impianti degni di protezione** werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Hinweisen und folgendem Anliegen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass aufgrund eines neuen Bundesgerichtsurteils Bauvorhaben in den Erhaltungszonen einer BAB-Bewilligung des Amts für Raumentwicklung (ARE) bedürfen und dass vollständige Zweckänderungen bereits wegen der Zweitwohnungsgesetzgebung nicht mehr bewilligungsfähig sind. Unter diesen Umständen drängt sich bei Gelegenheit eine grundlegende Überprüfung der Erhaltungszonen auf.
 - b) Die bestehenden Bewirtschaftungsverträge gehen den später beschlossenen Vorschriften der vorliegenden Nutzungsplanung vor.
2. Der **Piano delle zone e piano generale delle strutture 1:2000 "Piano delle modifiche PL 2018: comprensorio Mont Grand"** vom 17. Mai 2018 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - Die Bezeichnung der Gebäude mit den Inventar-Nm. 151, 160 und 170 (Parzellen Nm. 581, 617 und 632) als **Edifici protetti da riqualificare copertura** wird nicht genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Soazza wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Das ARE wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
7. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des ARE nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innerhalb 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.
8. Mitteilung an:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Jon Domenic Parolini

Daniel Spadin