

Kanton Graubünden



Gemeinde Zernez

Teilrevision der Ortsplanung Zone für einheimischen Wohnungsbau

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 4. November 2009

Objekt: 19057

Status: Genehmigung

z:\gemeinde\zernetz\tr_baug_19057\05_dokumente\berichte\2009\1104_planungs_mitwirkungsbericht_tr_baug_gen.doc

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aktuelle Revisionsvorlage	4
2.	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf der Planung	5
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Gemeindeversammlung	6
3.	Grundlagen	6
3.1	Richtplanung	6
3.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	6
4.	Entwurf kantonales Richtplanvorhaben „Zweitwohnungen und touristische Beherbergung“	7
5.	Änderung Baugesetz	8
6.	Auswirkungen auf die Umwelt	8

1. Anlass

1.1 Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2003 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Zernez eine neue Ortsplanung (Genehmigung durch die Regierung mit Beschluss Nr. 1325 vom 21. September 2004). Zwischenzeitlich wurde die Grundlage der Nutzungsplanung verschiedentlich teilrevidiert. Letztmals an der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2009. Diese Vorlage befindet sich noch im Genehmigungsverfahren der Regierung.

Die Gemeindeversammlung vom 30. November 2007 hat unter anderem mit der Annahme von Art. 50 BauG eine „Zone für einheimischen Wohnungsbau“ beschlossen (Genehmigung mit Regierungsbeschluss Nr. 130 vom 11. Februar 2008). Mit dem Erlass der „Zone für einheimischen Wohnungsbau“ beabsichtigte die Gemeinde, Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus durch Einheimische auf der im Eigentum der Gemeinde stehenden Fläche der Wohnzone 2 im Gebiet „Clüs“ zu treffen.

1.2 Aktuelle Revisionsvorlage

Trotz der gemäss Art. 50 BauG geltenden Nutzungs-Einschränkungen in der „Zone für einheimischen Wohnungsbau“ konnten innerhalb kurzer Zeit die im Gebiet „Clüs“ angebotenen Bauparzellen verkauft werden, so dass die Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2009 die Einzonung einer weiteren Baulandetappe („Ruzön 2“: Wohnzone 2, überlagert mit „Zone für einheimischen Wohnungsbau“) beschlossen hat.

Die Nachfrage ist ungebrochen hoch. Insbesondere der Nachfragedruck aus dem Raum Oberengadin verstärkt sich. Dabei zeigt sich auch, dass die im BauG festgelegte Dauer der Erstwohnungsverpflichtung von 10 Jahren zu tief ist, um die angestrebte Steuerungsfunktion zu übernehmen. Der Gemeindevorstand hat deshalb – im Hinblick auf die Neuerschliessung von Bauland im Quartierplangebiet „Ruzön 2“ – beschlossen, die Dauer der Erstwohnungsverpflichtung zu erhöhen.

2. Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand ist gleichzeitig Planungskommission. An der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes wirken der juristische Berater der Gemeinde, lic. iur. Rechtsanwalt Stefan Metzger, St. Moritz, und der Ortsplaner, Heinz Zaugg, dipl. Raumplaner FH FSU, der STW AG für Raumplanung, Chur, mit.

2.2 Ablauf der Planung

- 27.08.2009 Der Gemeindevorstand Zernez beauftragt den Ortsplaner mit der Ausarbeitung der Unterlagen für die Teilrevision von Art. 50 BauG. Die Frist für die zwingende Benutzung der Hauptwohnung als Erstwohnung soll von aktuell 10 Jahren auf 25 Jahre erhöht werden.
- 02.-08.09.2009 Bearbeitung der Vorlage.
- 14.09.2009 Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeindevorstand zuhanden der öffentlichen Auflage. Die Dauer der Erstwohnanteils-Verpflichtung wird somit auf 25 Jahre erhöht.
- 17.09.2009-
17.10.2009 Öffentliche Auflage gemäss Art. 13 KRVO.
- 30.10.2009 Beschlussfassende Gemeindeversammlung.
- 12.11.2009-
12.12.2009 Beschwerdeauflage.

2.3 Vorprüfung

Gemäss Art. 12 Abs. 1 KRVO unterbreiten die Gemeinden die Entwürfe für genehmigungspflichtige Pläne und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht der Fachstelle (Amt für Raumentwicklung) zur Vorprüfung.

Im vorliegenden Fall wurde auf die Durchführung einer Vorprüfung verzichtet. Dies aus der Überlegung, dass am rechtskräftigen Gesetzestext nichts geändert wird, ausser dass eine im Sinne des kantonalen Richtplanes erhöhte Nutzungsdauer der Erstwohnung festgelegt wird. Der zuständige Kreisplaner wurde diesbezüglich telefonisch kontaktiert.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gestützt auf Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) fand vom 17. September 2009 bis 17. September 2009 statt. Innerhalb der Auflagefrist sind bei der Gemeinde keine Vorschläge und Einwendungen eingegangen.

2.5 Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 30. Oktober 2009 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Zernez die beantragte Teilrevision der Ortsplanung betreffend die Änderung von Art. 50 BauG mit 187 Stimmen gegen 1 Stimme deutlich beschlossen. Im Anschluss an die Gemeindeversammlung werden das Beschwerdeaufgabeverfahren und das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren eingeleitet.

3. Grundlagen

3.1 Richtplanung

Rechtskräftige Vorhaben der kantonalen und regionalen Richtplanung sind von der Teilrevision der Ortsplanung (Änderung Baugesetz) nicht betroffen.

Hingegen ist das im Entwurf vorliegende kantonale Richtplanvorhaben „Zweitwohnungen und touristische Beherbergung“ sowie der „Werkzeugkasten Zweitwohnungen und touristische Beherbergung, Leitfaden, Instrumente und Muster“ in die Teilrevision der Ortsplanung einzubeziehen.

3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung wurde von der Gemeinde Zernez am 4. Juni 2003 beschlossen. Die Genehmigung durch die Regierung erfolgte am 21. September 2004 (Regierungsbeschluss Nr. 1325).

Die vorliegende Ortsplanungs-Teilrevision betrifft eine Änderung von Art. 50 des Baugesetzes.

4. Entwurf kantonales Richtplanvorhaben „Zweitwohnungen und touristische Beherbergung“

Die Zweitwohnungsthematik wird im Kanton Graubünden seit längerem diskutiert. Mit der Ankündigung der Aufhebung der Lex Koller im Jahre 2007 hat sich die Kontroverse verschärft. In jüngster Zeit hat es zudem verschiedene Initiativen und politische Vorstösse zum Thema gegeben.

Der Kanton Graubünden hat sich der Zweitwohnungsthematik angenommen und eine Ergänzung des kantonalen Richtplanes (KRIP2000) in die Wege geleitet. Der Entwurf des Richtplanvorhabens „Zweitwohnungen und touristische Beherbergung“ liegt vor. Das Richtplanvorhaben ist von der Regierung noch nicht beschlossen und vom Bund nicht genehmigt. Trotzdem ist es unerlässlich, die vorliegende Änderung des Baugesetzes im Bereich Erst- und Zweitwohnungsbau mit dem Entwurf des Richtplanvorhabens abzustimmen.

Gemäss Objektliste des Richtplanvorhabens (Entwurf) wird die Gemeinde Zernez in der Liste „Betroffene Gemeinden und funktionale Räume nach Typ B“ als „Einzelne Gemeinden mit touristischer Ausrichtung“ aufgeführt. Der Zweitwohnungsanteil beträgt, gestützt auf die Volkszählung 2000, ca. 30.1 % am Wohnungsbestand. Es wird davon ausgegangen, dass bei jährlich 4 erstellten Wohnungen 1 Wohnung als Zweitwohnung verwendet wird.

In den Handlungsräumen Typ A befinden sich Tourismusräume mit touristischen Hauptzentren (z.B. Oberengadin, Klosters/ Davos usw.). Die Handlungsräume des Typs B beinhalten die Tourismusräume mit mittleren und kleineren Tourismusorten. Die Gemeinde Zernez ist im Typ B aufgeführt, weil der Zweitwohnungs-Druck vom Oberengadin spürbar ist und sich der funktionale Raum „Oberengadin“ in touristischer Hinsicht ausdehnt.

Zur Unterstützung der Gemeinden bei der Behandlung der Zweitwohnungsthematik hat der Kanton einen Werkzeugkasten Zweitwohnungen geschaffen. Darin werden Massnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung des Erstwohnanteils exemplarisch aufgezeigt.

Bereits mit der Schaffung der „Zone für einheimischen Wohnungsbau“ im Jahre 2007 hat sich die Gemeinde entschieden, den Zweitwohnungsbau

durch die Einführung einer Wohnanteilsregelung einzuschränken und für ein angemessenes und preisgünstiges Angebot an Erstwohnungen zu sorgen. Diese Massnahme ist im Werkzeugkasten Zweitwohnungen als Einzelmassnahme aufgeführt. Die Gemeinde Zerneß kommt daher den Vorgaben des kantonalen Richtplanes nach.

5. Änderung Baugesetz

Der rechtskräftige Art. 50 des Baugesetzes bestimmt in Abs. 5, dass die als Erstwohnung deklarierte Wohneinheit mindestens 10 Jahre als Erstwohnung genutzt werden muss. Aufgrund des bestehenden Nachfragedruckes im Quartierplangebiet „Ruzön 2“ soll die Erstwohnungsverpflichtung auf 25 Jahre verlängert werden. Mit der Erhöhung dieser Zeitspanne will die Gemeinde die wirklich an einer Wohnsitznahme ernsthaften Interessenten gewinnen. Zudem ist anzunehmen, dass durch diese Massnahme gleichzeitig der Immobilienpreis einem kleineren Druck ausgesetzt wird und deshalb auch Einheimische bei einem Verkauf mit dem Markt mithalten können.

Die Erhöhung der Erstwohnungsverpflichtung auf 25 Jahre bedingt die Anpassung von Art. 50 Abs. 5 und 6.

Die Änderung hat auf die bereits im Grundbuch angemerkten Erstwohnanteilsverpflichtungen für die Dauer von 10 Jahren keinen Einfluss (betrifft vor allem das Gebiet „Clüs“). Die 10-jährige Verpflichtung bleibt rechtskräftig bestehen.

Gleichzeitig wird Art. 50 Abs. 5 letzter Satz so ergänzt, dass die Aufhebung der Erstwohnungsverpflichtung nach Ablauf der Frist erst auf Antrag des Eigentümers vorgenommen wird. Damit wird der bisher vorhandene Automatismus gestrichen.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die vorliegende Änderung des Baugesetzes sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Chur, 4. November 2009 / Heinz Zaugg