

KANTON GRAUBÜNDEN



GEMEINDE ZERNEZ

ORTSPLANUNG

Teilrevision Clüs 2007 **'Zone für einheimischen Wohnungsbau'**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

STAND: Abgabe ARE (KVP): 24.10.07
Auflage 01.11.07 – 30.11.07
Gemeindeversammlung 30.11.07
Abgabe zur Genehmigung im Dezember 2007

INHALT:

1.	Grundlagen.....	1
1.1	Rechtskräftiger Stand.....	1
1.2	Gründe der Teilrevision	2
2.	Inhalte der Teilrevision	3
2.1	Teilrevision Zonenplan Zernez, Clüs	3
2.2	Ergänzung Baugesetz	3
3.	Verfahren.....	3
3.1	Vorprüfung.....	3
3.2	Öffentliche Auflage.....	4
3.3	Beschluss der Gemeindeversammlung.....	4
3.4	Genehmigung durch die Regierung.....	4

Bericht zur Teilrevision der Grundordnung in Brail / Clüs

1. Grundlagen

1.1 Rechtskräftiger Stand

Grundordnung gemäss Gesamtrevision

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 4.Juni 2003;
genehmigt von der Regierung am 21.September 2004, RB Nr. 1325
und Grundordnung Teil Crastatscha gemäss RB Nr. 1419 vom 04.09.2001
(Revisionsverfahren im Gange)

Baugesetz

mit

Teilrevision Schloss Wildenberg/Nationalparkzentrum (siehe RB Nr. 1325 Seite 56 Ziff. 5a)
Ergänzungen und Änderungen an der Bauordnung vom 7.April 1989 (insb. Art. 55.1)
Beschluss Gemeindeversammlung vom 4.Oktober 2002,
genehmigt von der Regierung am 4.Februar 2003, RB Nr. 144

mit

Teilrevision 'Runatsch'/Nationalparkzentrum
Ergänzungen und Änderungen am Baugesetz vom 21.09.2004 (Art. 78 und 84.1=Ersatz Art. 55.1)
Beschluss Gemeindeversammlung vom 30.Juni 2005,
genehmigt von der Regierung am 13.September 2005, RB Nr. 1114

mit

Anpassung an das KRG vom 6.12.04
Beschluss Gemeindeversammlung vom 29.November 2006,
Genehmigungsverfahren im Gang

Zonenplan 1 : 2'000 Teil Zernez

mit

Teilrevision 'Runatsch'/Nationalparkzentrum
Beschluss Gemeindeversammlung vom 30.Juni 2005,
genehmigt von der Regierung am 13.September 2005, RB Nr. 1114

mit

Teilrevision 05 / 06
Beschluss Gemeindeversammlung vom 29.November 2006,
teilweise genehmigt von der Regierung am 19.Juni 2008, RB Nr. 738

Zonenplan 1 : 2'000 Teil Brail

mit

Teilrevision 05 / 06
Beschluss Gemeindeversammlung vom 29.November 2006,
teilweise genehmigt von der Regierung am 19.Juni 2008, RB Nr. 738

mit

Teilrevision 07: Auflage März/April 2007
Beschluss Gemeindeversammlung vom 25.Juni 2007,
Genehmigungsverfahren im Gange

Zonenplan 1 : 2'000 Teil Crastatscha

mit

Teilrevision 07: Auflage März/April 2007
Beschluss Gemeindeversammlung vom 25.Juni 2007,
Genehmigungsverfahren im Gange

Zonenplan 1 : 10'000 Teil West

Zonenplan 1 : 25'000 Teil Ost

Genereller Gestaltungsplan 1 : 1'000 Teil Zernez

mit

Teilrevision 'Runatsch'/Nationalparkzentrum

Beschluss Gemeindeversammlung vom 30.Juni 2005,

genehmigt von der Regierung am 13.September 2005, RB Nr. 1114

mit

Teilrevision 05 / 06

Beschluss Gemeindeversammlung vom 29.November 2006,

Genehmigungsverfahren im Gang

Genereller Gestaltungsplan 1 : 1'000 Teil Crastatscha

mit

Teilrevision 07: Auflage März/April 2007

Beschluss Gemeindeversammlung vom 25.Juni 2007,

Genehmigungsverfahren im Gange

Genereller Erschliessungsplan 1 : 2'000 Teil Zernez

mit

Teilrevision Schloss Wildenberg/Nationalparkzentrum

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000

Beschluss Gemeindeversammlung vom 4.Oktober 2002,

genehmigt von der Regierung am 4.Februar 2003, RB Nr. 144

Teilrevision 'Runatsch'/Nationalparkzentrum

Beschluss Gemeindeversammlung vom 30.Juni 2005,

genehmigt von der Regierung am 13.September 2005, RB Nr. 1114

mit

Teilrevision 05 / 06

Beschluss Gemeindeversammlung vom 29.November 2006,

teilweise genehmigt von der Regierung am 19.Juni 2008, RB Nr. 738

Teilrevision Clüs

Beschluss Gemeindeversammlung vom 29.August 2007,

teilweise genehmigt von der Regierung am 30.Oktober 2007, RB Nr. 1281

Genereller Erschliessungsplan 1 : 2'000 Teil Brail

mit

Teilrevision 07: Auflage März/April 2007

Beschluss Gemeindeversammlung vom 25.Juni 2007,

Genehmigungsverfahren im Gange

Genereller Erschliessungsplan 1 : 10'000 Teil West

Genereller Erschliessungsplan 1 : 25'000 Teil Ost

1.2 Gründe der Teilrevision

Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus durch Einheimische auf der im Eigentum der Gemeinde stehenden Fläche der Wohnzone W2 in Clüs

2. Inhalte der Teilrevision

2.1 Teilrevision Zonenplan Zernez, Clüs

Der revidierte Zonenplan Zernez; Clüs grenzt die 'Zone für einheimischen Wohnungsbau' ab. Betroffen sind die von der Gemeinde neu erworbenen Parzellenteile in Clüs.

2.2 Ergänzung Baugesetz

Basis für die Ergänzung bildet die Fassung vom 29.November 2006, von der Gemeindeversammlung beschlossen und z.Zt. im Genehmigungsverfahren.

Im Abschnitt III KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN wird der Untertitel

2° Wohnbauförderung eingefügt mit:

Art. 50 Zone für einheimischen Wohnungsbau

Die Bestimmung legt einen Hauptwohnungsanteil von 70 % fest. Damit besteht zur Unterstützung der Finanzierung der Hauptwohnung die Möglichkeit, 30 % als Zweitwohnung zu nutzen. Hauptwohnungen dürfen ausschliesslich von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde (einziger Mittelpunkt der Lebensbeziehungen) sowie von Personen bewohnt werden, die sich zur Berufsausübung oder Schulzwecken in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen.

Die Sicherstellung der Hauptwohnnutzung erfolgt durch Bezeichnung in den Baueingabeplänen und Anmerkung im Grundbuch.

Es ist nicht vorgesehen, dass sich die Eigentümer von der Hauptwohnungsverpflichtung freikaufen können. Hingegen besteht unter definierten Voraussetzungen und Bedingungen die Möglichkeit, den Grundeigentümer von der Hauptwohnungsverpflichtung befristet (max. 5 Jahre) gegen eine Ersatzabgabe zu entbinden.

Die so eingenommenen Abgaben dürfen nur zur Förderung des einheimischen Wohnungsbaus in der Gemeinde verwendet werden.

Die anschliessenden Artikel sind entsprechend aufzunummerieren.

3. Verfahren

3.1 Vorprüfung

Die vorgesehenen Auflageakten wurden am 24.10.07 dem ARE zur informellen Prüfung zugestellt. Der Gemeinde wurde mit Datum vom 3.12.2007 eine Stellungnahme des ARE zugestellt.

In der Folge wurden am in der Zwischenzeit verabschiedeten Gesetzestext vom ARE empfohlene, redaktionelle Korrekturen vorgenommen (Streichung Abs.1 'den', Abs. 3: eingefügt 'zu'), soweit sie als unbedenklich gelten können.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im Einvernehmen mit der Gemeinde redaktionell zu bereinigen wäre indessen die vorgeschlagene Einreihung des Artikels als Art. 20 bis (ohne Zwischentitel); erfolgt die Genehmigung der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes zusammen mit der Vorlage vom 29.11.06, dann wünscht die Gemeinde jedoch eine Anpassung der nachfolgenden Artikelnummern unter Verzicht auf 'bis'.

Der Ergänzungsvorschlag des ARE:

„Der mögliche Anteil an Zweitwohnungen darf nur erstellt werden, wenn der vorgeschriebene Anteil an Hauptwohnungen bereits existiert oder gleichzeitig erstellt wird.“

kann auch als Anweisung für die Vollzugspraxis verstanden werden, was dem Sinn und Zweck der Bestimmung entspricht, d.h. der Artikel soll in diesem Sinn ausgelegt und angewendet werden.

3.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage des Zonenplanes Zernez, Clüs und der Ergänzung des Baugesetzes fand statt vom 01.11.2007 bis am 30.11.2007.

Die Publikation im Kantonsamtsblatt und der 'Posta Ladin' erfolgt am 01.11.07

Es sind keine Eingaben eingegangen.

3.3 Beschluss der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 30. November 2007 hat der Teilrevision - umfassend:

Teilrevision Zonenplan Zernez, Clüs 1:2'000

Ergänzung des Baugesetzes

mit folgender Ergänzung des Artikels: Zone für einheimischen Wohnungsbau (Abs. 5 und 6)

Die als Erstwohnung deklarierte Wohneinheit muss mindestens 10 Jahre als Erstwohnung genutzt werden. Nach Ablauf dieser Frist wird die Verpflichtung aufgehoben.

Die Frist von 10 Jahren beginnt ab der Anmerkung der von der Baubehörde bestätigten Fertigstellung der betreffenden Erstwohnung im Grundbuch.

zugestimmt.

Die Publikation des Gemeindeversammlungsbeschlusses erfolgte am 13.12.2007 (Kantonsamtsblatt, Posta Ladin).

3.4 Genehmigung durch die Regierung

Ausstehend

Chur, Zernez, 30.11.07/13.12.07/ph