

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa regenza
dal chantun Grischun

Sitzung vom

22. Juni 2004

Mitgeteilt den

24. Juni 2004

Protokoll Nr.

916

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Celerina/Schlarigna** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29. März 2004 eine Teilrevision des rechtskräftigen Baugesetzes, umfassend die Art. 43.1 (Bauetappierung) sowie Art. 43.2 – 43.4 (Kontingentierung des Wohnungsbaus).

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt nicht vor. Die Gemeinde verzichtete darauf, die Vorlage dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung einzureichen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. März 2004 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 6. April 2004. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 30. April 2004 ersuchte der Gemeindevorstand Celerina/Schlarigna um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.**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 des Baugesetzes mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität

Die Beschränkung der Siedlungsausdehnung, insbesondere der Wohnbauzonen, ist im Hinblick auf die Umsetzung des Grundsatzes der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) und des Gebotes der klaren Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet ein zentrales Anliegen der Raumordnung.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung muss nicht nur einer kommunalen Betrachtung standhalten, sondern ist auch in einen regionalen Kontext zu stellen. Die Gemeinde Celerina/Schlarigna ist Teil der Region Oberengadin. Die Region Oberengadin bearbeitet derzeit entsprechend den Vorgaben gemäss dem RIP2000 ein regionales Siedlungskonzept. Dabei werden die grundsätzlichen Fragen, die sich in Bezug auf die regionale Siedlungsentwicklung in den Oberengadiner Gemeinden stellen, bearbeitet. Es ist denkbar, dass die Schlussfolgerungen aus diesem Arbeitsprozess auch Auswirkungen auf die kommunale Ortsplanung haben werden. Die Gemeinde Celerina/Schlarigna, welche an diesem Prozess aktiv mitwirkt, wird ersucht, diese Ergebnisse auf Stufe kommunale Nutzungsplanung entsprechend umzusetzen.

Am 14. Januar 2004 reichten 1'300 Stimmbürger dem Kreis Oberengadin eine Kreisinitiative zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus ein. Die Initiative verlangt inhaltlich eine Ergänzung des Regionalplanungsgesetzes durch Aufnahme eines Art. 4^{bis}, wonach

- der Kreisrat einen Regionalen Richtplan zur Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus erlassen soll (Abs. 1);
- auf dem gesamten Kreisgebiet jährlich maximal eine Bruttogeschossfläche von 12'000 m² für Zweitwohnungen zugelassen wird (Abs. 2);

- Ortsansässige, die eine Zweitwohnung zur Mitfinanzierung eines Eigenheims erstellen möchten, bei der Vergabe der Kontingente prioritär zu behandeln sind (Abs. 3).

Diese Kreisinitiative wird im Herbst 2004 den Stimmbürgern zur Abstimmung unterbreitet. Sollte sich diese Initiative durchsetzen, sind über den Regionalen Richtplan direkte Einflüsse auf die kommunalen Nutzungsplanungen sämtlicher Regionsgemeinden zu erwarten. Bei der Vergabe der Kontingente ist dann zu entscheiden, wie, wann und in welcher Art diese auf die Regionsgemeinden verteilt werden und welche weiteren Konsequenzen sich daraus für die kommunalen Nutzungsplanungen ergeben.

Am 9. Februar 2004 wurde im Grossen Rat eine parlamentarische Anfrage betreffend die Zweitwohnungsproblematik im Oberengadin eingereicht. In Ihrer Antwort auf diese Anfrage bekräftigt die Regierung den bisher eingeschlagenen Weg im Bereich Zweitwohnungsbau. Der genehmigte Kantonale Richtplan und die vorhandenen Instrumente auf Stufe kommunale Nutzungsplanung gewährleisten einen sachgerechten Umgang mit den Fragestellungen im Bereich Zweitwohnungsbau. Die Regierung sieht auch keine Notwendigkeit, im Oberengadin hoheitlich einzugreifen bzw. den Oberengadiner Gemeinden und dem Kreis Oberengadin bestimmte Vorgehensweisen vorzugeben. Die Regierung ist zur Auffassung gelangt, dass die laufenden Bestrebungen auf regionaler und kommunaler Ebene genügen, um den angeheizten Zweitwohnungsbau in den Griff zu bekommen. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Celerina/Schlarigna ist eine dieser laufenden Massnahmen. Zumindest zielt die geplante Kontingentierung in die richtige Richtung; ob diese in der gesamtreionalen Abstimmung letztendlich hinreichend ist, kann nur im Rahmen der laufenden Projekte Modellvorhaben Agglomeration, Siedlungskonzept Oberengadin und Umsetzung Kantonaler Richtplan beantwortet werden. Allenfalls sind gestützt auf diese Erkenntnisse und das Ergebnis der Abstimmung über die Kreisinitiative Anpassungen an den vorliegenden kommunalen Regelungen Art. 43.2 – 43.4 BauG erforderlich.

C.

Baugesetz

Die Teilrevision des Baugesetzes umfasst die Einführung einer Bauetappierung sowie die Regelungen zur Kontingentierung des Wohnungsbaus. Art. 43.1 BauG sieht vor, dass die Baubehörde in Quartierplanverfahren und in Baubewilligungen eine etappierte Realisierung vorschreiben kann. Nach Art. 43.2 BauG sollen Wohnbauvorhaben innerhalb der Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau (ZöeW), innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und innerhalb der Gewerbezone (GWZ) nicht der Kontingentierung unterliegen. Ebenso von der Kontingentierungsregelung befreit werden sollen kleinere Bauvorhaben für Bauten mit einer für Wohnzwecke bestimmten Bruttogeschossfläche von maximal 300 m² im erweiterten Zustand. Art. 43.3 Abs. 1 BauG sieht ein Jahreskontingent von maximal 2'500 m² Bruttogeschossfläche vor. Schliesslich enthalten Art. 43.3 und Art. 43.4 BauG verschiedene Regelungen zur Vergabe der Kontingente.

Art. 43.1 (Bauetappierung)

Mit Bezug auf die in Art. 43.1 Abs. 1 BauG festgelegte Bestimmung, wonach nicht nur in Quartierplanungen, sondern auch im Rahmen von Baubewilligungen von der Baubehörde Etappen für die Realisierung der Bauten und Anlagen festgelegt werden können, drängt sich die Bemerkung auf, dass diese Regelung im Anwendungsfall zu Auseinandersetzungen führen könnte. Die Etappierung innerhalb einer rechtskräftig ausgeschiedenen, bundesrechtskonformen Bauzone erscheint im Lichte des Raumplanungsrechts als relativ problematisch. Der Regierung steht es angesichts ihrer beschränkten Kognition im reinen Nutzungsplangenehmigungsverfahren indessen nicht zu, in diesem Punkt korrigierend einzugreifen.

Art. 43.2 – 43.4 (Kontingentierung des Wohnungsbaus)

Im Grundsatz zielt die vorgeschlagene Kontingentierung in die richtige Richtung. Gemäss Protokollauszug der beschlussfassenden Gemeindeversammlung vom 29. März 2004 wurden in den letzten zehn Jahren im Durchschnitt 3'200 m² Brutto-

geschossfläche (26 Zweitwohnungen) erstellt. Im Durchschnitt der letzten vier Jahre waren es nach Auskunft der Gemeinde rund 5'200 m² Bruttogeschossfläche (38 Zweitwohnungen). Der vorliegende Vorschlag erlaubt eine Reduktion der Bautätigkeit auf die Hälfte (2'500 m² oder rund 17 Zweitwohnungen) der Bautätigkeit der letzten vier Jahre.

Nach Art. 43.2 Abs. 3 BauG fallen einzelne, kleinere Bauvorhaben zur Schaffung von neuem bzw. zusätzlichem Wohnraum nicht unter die Kontingentsbestimmung, sofern die für Wohnzwecke bestimmte Bruttogeschossfläche 300 m² nicht übersteigt. Diese Ausnahmebestimmung weicht die Kontingentsregelung auf. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Gemeinde diese Ausnahmeregelung erlassen hat. Bei einer allfälligen Annahme der Kreisinitiative müsste die Gemeinde jedenfalls eine restriktivere Bestimmung oder eine Streichung dieser Ausnahmebestimmung ins Auge fassen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die baugesetzlichen Regelungen zur Kontingentierung genehmigt werden. Angesichts der hängigen Kreisinitiative ist nicht ausgeschlossen, dass das Baugesetz demnächst einer erneuten Teilrevision in diesem Bereich unterzogen werden muss.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 29. März 2004 verabschiedete **Teilrevision des Baugesetzes (Art. 43.1 sowie Art. 43.2 – 43.4)** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugesetz in Bezug auf die Kontingentsregelung angesichts der hängigen Kreisinitiative zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus unter Umständen gelegentlich neu überprüft werden muss.
3. Der Gemeindevorstand Celerina/Schlarigna wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben.

4. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im rechtskräftigen Baugesetz vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem ARP ihr Exemplar des am 15. März 1999 beschlossenen Baugesetzes zur Verfügung.
5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
6. Mitteilung

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Klaus Huber

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen