

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

Sitzung vom

11. März 2008

Mitgeteilt den

12. März 2008

Protokoll Nr.

247

**A.**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Celerina/Schlarigna** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 23. April 2007 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend eine Teilrevision des Baugesetzes (Art. 43.2 und 42.3).

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 1. März 2007 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 23. April 2007 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 3. Mai 2007. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 17. Juli 2007 ersuchte der Gemeindevorstand Celerina/Schlarigna um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

**B.****Regionale 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 Teil-

revision des Baugesetzes mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin (RRIP) übereinstimmt.

Am 5. Juni 2005 stimmte der Oberengadiner Soverän der Initiative zu Beschränkung des Zweitwohnungsbaus zu und erteilte dem Kreisrat den Auftrag, einen Regionalen Richtplan zur Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus auszuarbeiten. Nachdem ein erster Anlauf am Veto einzelner Gemeinden scheiterte, wurde zwischenzeitlich eine neue Vorlage ausgearbeitet, welche vom Kreisrat am 21. Februar 2008 zuhanden der öffentlichen Auflage sowie der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) verabschiedet wurde. Die Vorlage sieht, soweit bekannt, eine regionale Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus auf 12'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) pro Jahr vor. Der Gemeinde Celerina/Schlarigna soll dabei ein jährliches Kontingent von 1'100 m<sup>2</sup> BGF zustehen.

### C.

#### **Teilrevision des Baugesetzes**

Mit der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes betreffend Zweitwohnungsbau wird die Regelung gemäss Baugesetzesrevision vom 29. März 2004 grundsätzlich beibehalten (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 916 vom 22. Juni 2004). Im Detail wird das Jahreskontingent der Erst- und Zweitwohnungen in Art. 43.3 Abs. 1 BauG neu auf maximal 1'500 m<sup>2</sup> BGF festgelegt (bisher maximal 2'500 m<sup>2</sup>). Von der Kontingentierungsregelung befreit sind sogenannte kleinere Bauvorhaben (Bauten mit einer für Wohnzwecke bestimmten Bruttogeschossfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> im erweiterten Zustand; bisher maximal 300 m<sup>2</sup>) sowie Bauten in der Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und in der Gewerbezone. Neu ist ferner, dass pro Bauherrschaft nicht mehr als 1/2 der jährlich zulässigen Bruttogeschossfläche bewilligt werden darf (bisher nicht mehr als 1/3). Auf eine explizite Plafonierung des Zweitwohnungsbaus allein wird nach wie vor verzichtet.

Mit diesen Änderungen geht die Gemeinde einen Schritt in die von der Region angestrebte Richtung, den Zweitwohnungsbau wirkungsvoll zu begrenzen. Die vorgesehenen Änderungen erscheinen trotz der kurzen Geltungsdauer der bisherigen Regelung berechtigt, da mit der Herabsetzung der Flächenbegrenzungen eine Annäherung an die Zielsetzungen der Region in Bezug auf die Zweitwohnungsproblematik erfolgt.

Die Gemeinde wird hiermit jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie je nach Ergebnis des Regionalen Richtplans nicht umhin kommen wird, das Baugesetz erneut einer Revision zu unterziehen.

Im Übrigen gibt die am 23. April 2007 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

### **beschliesst die Regierung:**

1. Die am 23. April 2007 verabschiedete **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 43.2 und 43.3) wird mit dem **Hinweis** genehmigt, dass die Gemeinde ihr Baugesetz in Bezug auf die Regelungen zum Zweitwohnungsbau je nach Ergebnis des Regionalen Richtplans erneut einer Revision zu unterziehen haben wird.
2. Der Gemeindevorstand Celerina/Schlarigna wird angewiesen, diesen Genehmigungsbeschluss mitsamt dem Hinweis auf eine mögliche erneute Baugesetzesrevision öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 23. April 2007 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass dagegen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

3. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im rechtskräftigen Baugesetz vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem ARE ihr Exemplar des am 15. März 1999 beschlossenen Baugesetzes zur Verfügung.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
6. Mitteilung an:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Stefan Engler

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen