



Gemeinde Celerina
Vschinauncha da Schlärigna

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Kanton Graubünden

Gemeinde Celerina / Schlärigna

Teilrevision Baugesetz „Kontingentierung des Wohnungsbaus“

Planungs- und Mitwirkungsbericht

März 2007

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Regionaler Richtplan Zweitwohnungsbau	3
3	Vorhaben	3
4	Vorprüfung	4
5	Mitwirkungsverfahren	5

1 Ausgangslage

Gestützt auf die Ergebnisse der Leitbildarbeit „Perla Futura“ hat der Gemeindevorstand am 1. Dezember 2003 eine Planungszone für den Bau von Zweitwohnungen erlassen und im Anschluss eine entsprechende Gesetzesvorlage erarbeitet. Am 29. März 2004 hat die Gemeindeversammlung eine Ergänzung des Baugesetzes mit „Vorschriften zur Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus“ erlassen (vgl. Art. 43.1 – 43.4 Baugesetz). Mit Beschluss Nr. 916 vom 22. Juni 2004 hat die Regierung die Ergänzung des Baugesetzes genehmigt.

Im Gegensatz zu anderen Gemeinden im Oberengadin hat die Gemeinde Celerina nie eine sogenannte Anteilsregelung eingeführt, bei der die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus mit einer Förderung des Erstwohnungsbaus gekoppelt wird. Anstatt dessen hat die Gemeinde Celerina bereits seit den 80-er Jahren den Wohnungsbau direkt gefördert, indem sie gezielt Wohnzonen für Einheimische bereitgestellt hat. Aus diesem Grunde unterscheidet sich die von der Gemeinde Celerina gewählte Regelung zur Kontingentierung des Wohnungsbaus von Lösungsansätzen in anderen Oberengadiner Gemeinden wie auch vom Entwurf zum „Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau“ des Kreises Oberengadin vom April 2006 insoweit, als grundsätzlich der gesamte Wohnraum und nicht nur die Zweitwohnungen der Regelung unterstellt sind. Die Kernpunkte der Regelung zur Kontingentierung des Wohnungsbaus der Gemeinde Celerina können wie folgt zusammengefasst werden:

- Das Baugesetz Celerina unterscheidet nicht zwischen Wohnraum in Erst- oder Zweitwohnungen.
- Der Kontingentierung untersteht der gesamte neu geschaffene Wohnraum in Neu- und Umbauten.
- Bauvorhaben in der Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie in der Gewerbezone unterstehen nicht der Kontingentierung.
- Kleinere Bauvorhaben mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) bis 300 m² unterstehen ebenfalls nicht der Kontingentierung.
- Die Umnutzung von bestehendem Wohnraum fällt auch nicht der Kontingentierung.
- Für kontingentspflichtige Bauvorhaben kann die Gemeinde pro Jahr max. 2500 m² BGF bewilligen.
- Pro Bauherrschaft dürfen nicht mehr als 1/3 der jährlich zulässigen BGF bewilligt werden.
- Nicht ausgeschöpfte Jahreskontingente verfallen und können nicht auf die Folgejahre übertragen werden.

Durch die Einführung der „Vorschriften zur Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus“ im Jahre 2004 wurde die Bautätigkeit im Wohnungsbau gegenüber den früheren Jahren in etwa halbiert.

2 Regionaler Richtplan Zweitwohnungsbau

Am 5. Juni 2005 haben die Stimmberechtigten des Kreises Oberengadin einer „Initiative zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus“ mit über 70 % Stimmenanteil zugestimmt. Gemäss der Initiative ist der Regionale Richtplan mit Vorschriften zu ergänzen, wonach jährlich nicht mehr als 12'000 m² BGF an Zweitwohnungen realisiert werden dürfen.

In der Folge hat der Kreisrat einen entsprechenden „Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau“ erarbeitet (siehe Anhang A, Regionaler Richtplan Zweitwohnungsbau, „Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus“). Dieser teilt den einzelnen Gemeinden jährliche Zweitwohnungskontingente zu. Das Jahreskontingent der Gemeinde Celerina beträgt 1100 m² BGF. Der Kontingentierung unterstellt ist:

- Der Neubau von Zweitwohnungen.
- Der Umbau zum Zweck der Erstellung zusätzlicher Zweitwohnungen.
- Die Erweiterung einer Zweitwohnung um mehr als 10 % oder 20 m².
- Zweckänderungen von Erstwohnungen in Zweitwohnungen.

Im Übrigen gelten folgende weitere Vorschriften:

- Nicht unter die Kontingentierung fallen Projekte von besonderem öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse, die von der Volksabstimmung der Gemeinde angenommen werden.
- Nicht benutzte Jahreskontingente können auf die Folgejahre übertragen werden.

Die Festsetzung des Richtplans bedarf der Zustimmung aller Kreismunicipien und der Genehmigung durch die Regierung. Die Umsetzung der Richtplaninhalte erfolgt durch die Überführung in die Baugesetze der Gemeinden. Der Gemeindevorstand Celerina empfiehlt die Ablehnung des Regionalen Richtplans. Anstatt dessen unterbreitet er der Gemeindeversammlung eine eigene kommunale Lösung, welche das gleiche Ziel verfolgt, dies jedoch mit anderen Mitteln.

3 Revisionsvorhaben

Im Zuge der Bestrebungen zur Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus will die Gemeinde Celerina die seit bald drei Jahren bestehende Kontingentierungsregelung derart anpassen, dass sie den Vorgaben des „Regionalen Richtplans Zweitwohnungsbau“

entspricht. Die überarbeitete Regelung sieht im Wesentlichen folgende Änderungen von Art. 43.1 - 43.4 vor:

- Für kontingentspflichtige Bauvorhaben kann die Gemeinde pro Jahr max. 1500 m² BGF (anstatt 2500 m² BGF) bewilligen.
- Kleinere Bauvorhaben mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) bis 200 m² (anstatt 300 m²) unterstehen nicht der Kontingentierung.
- Pro Bauherrschaft dürfen nicht mehr als 1/2 (anstatt 1/3) der jährlich zulässigen BGF bewilligt werden.

Gemäss der detaillierten Wohnbaustatistik des Gemeindebauamtes wurden in den letzten 15 Jahren – ohne Berücksichtigung der Wohnungen in der Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau - durchschnittlich ca. 30 % Erst- und ca. 70 % Zweitwohnungen erstellt. Das Jahreskontingent von 1500 m² BGF, der alle Wohnungen ausserhalb der Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau umfasst, entspricht somit - bei gleichbleibender Entwicklung - einem Zweitwohnungskontingent von ca. 1100 m² BGF. Die Vergrösserung des jährlich zulässigen BGF für eine Bauherrschaft von 1/3 auf 1/2 hängt mit der Reduktion des jährlichen Kontingents zusammen. Sie ist damit begründet, dass in der Regel ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus ca. 500-600 m² BGF fasst. Damit wird es möglich ein Mehrfamilienhaus im Rahmen eines Jahreskontingents zu realisieren.

Eine eigenständige kommunale Lösung hat gegenüber einer Lösung via Regionaler Richtplan folgende wesentlichen Vorteile:

- Die Gemeinde kann unter Berücksichtigung der Ziele der „Initiative zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus“ eine nach den eigenen Verhältnissen und Bedürfnissen massgeschneiderte Lösung beschliessen und anwenden.
- Die Gemeinde bleibt eigenständig und kann bei Bedarf selber Änderungen beschliessen.
- Im Gegensatz zur regionalen Lösung können nicht benutzte Jahreskontingente nicht auf die Folgejahre übertragen werden.
- Für kleinere Vorhaben hat die Gemeinde die Möglichkeit einer Ausnahmeregelung.
- Die Gemeinde muss keine Erstwohnungen bezeichnen. Damit ist sie auch nicht gezwungen, einen Systemwechsel vorzunehmen und es entsteht kein zusätzlicher Kontrollaufwand. Ebenso entstehen keine Probleme bei Fällen von Erbgang oder Zwangssituationen wie Krankheit oder Wohnortwechsel.

4 Vorprüfung

Die revidierten Vorschriften zur Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus (siehe dazu Ausführungen unter Kapitel 3) wurden am 10. Januar 2007 dem Amt für

Raumentwicklung zur Prüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 1. März 2007 wurde die Revision – mit Vorbehalt des noch nicht verabschiedeten und somit noch nicht massgebenden „Regionalen Richtplans Zweitwohnungsbau“ - grundsätzlich positiv beurteilt.

5 Mitwirkungsverfahren

Die revidierten „Vorschriften zur Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus“ wurden anlässlich einer Orientierungsversammlung vom xxxxxxx der Bevölkerung vorgestellt und erläutert. Während der Zeit vom xxxx bis xxxxxx wurde das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Dabei hatten die Interessierten Gelegenheit, sich zu den Planungsmitteln zu äussern. Von der Möglichkeit Wünsche und Anträge einzureichen wurde nicht Gebrauch gemacht.

Chur, 27. März 2007, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM