



Sitzung vom

22. September 2020

Mitgeteilt den

23. September 2020

Protokoll Nr.

807/2020

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Zernez** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 24. November 2019 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Gesetz über Zweitwohnungen (kommunales Zweitwohnungsgesetz)
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ortsbildprägende Bauten – Zernez
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ortsbildprägende Bauten – Lavin
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ortsbildprägende Bauten – Susch

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Zernez die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 10. Oktober 2019 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Bestandesaufnahme "Ortsbildprägende Bauten" (September 2017, Bearbeitungsstand September 2018), nachstehend: Bestandesaufnahme 2017
- Beilageplan 1:2000 Zernez, Genereller Gestaltungsplan
- Beilageplan 1:2000 Lavin, Genereller Gestaltungsplan
- Beilageplan 1:2000 Susch, Genereller Gestaltungsplan

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 18. Juni 2018 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Urnenabstimmungsbeschlusses vom 24. November 2019 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 6. Dezember 2019. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2019 ersuchte der Gemeindevorstand Zernez um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % unterliegt die Gemeinde Zernez der Zweitwohnungsgesetzgebung. Um Planungs- und Rechtssicherheit für Projekte und Bauvorhaben zu schaffen, will die Gemeinde sämtliche Aspekte der Zweitwohnungsgesetzgebung regeln, soweit sie dafür zuständig ist. Aufgrund der Bundesgesetzgebung sowie der kantonalen Ausführungsbestimmungen ergeben sich für die Gemeinde Zernez folgende Ziele und Aufgaben:

- Schaffung von klaren Verhältnissen bezüglich Umgang mit Wohnungen (Erst- und Zweitwohnungen, touristisch bewirtschaftete Wohnungen);
- Anpassung der bestehenden kommunalen Regelungen über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus an die neue Zweitwohnungsgesetzgebung von Bund und Kanton;
- Erlass von kommunalen Zweitwohnungsbestimmungen in Ergänzung zu den Vorschriften von Bund und Kanton;
- Bezeichnung der Ortsbildprägenden Bauten auf Basis eines Gesamtkonzeptes über das Ortsbild.

Zur Erfüllung dieser Ziele hat die Gemeinde Zernez am 24. November 2019 ein kommunales Zweitwohnungsgesetz sowie drei Generelle Gestaltungspläne (GGP) für die Fraktionen Zernez, Lavin und Susch beschlossen. In Letzteren wurden Ortsbildprägende Bauten bezeichnet. Zudem wurde in der Fraktion Susch der Erhaltungsbereich mit aufhebender Wirkung für den bisherigen Anpassungsbereich festgelegt.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanungsteilrevision der mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bund genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Unterengadin übereinstimmt. – Es kann festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Kommunales Zweitwohnungsgesetz

1. Allgemeine Bemerkungen

Inhalt der Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Zernez bildet u. a. der Erlass eines kommunalen Zweitwohnungsgesetzes (kZWG). Dieses kZWG stützt sich auf die am 1. Januar 2016 in Kraft getretene Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen sowie auf die kantonalen Ausführungsbestimmungen in der Raumplanungsverordnung (Art. 22a KRG und Art. 35a – 35d der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, KRVO; BR 801.100).

Mit dem kZWG will die Gemeinde Zernez einerseits von der Möglichkeit Gebrauch machen, einzelne Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702) im Hinblick auf die in der Gemeinde Zernez herrschenden Gegebenheiten im Rahmen der den Gemeinden aufgrund von Art. 22a KRG zugestandenen Kompetenz zu verschärfen. Andererseits enthält das kZWG eine Regelung für die in den GGP als "geschützt" resp. "ortsbildprägend" bezeichneten Bauten. Ausschlaggebend für diese Regelung ist Art. 9 Abs. 1 ZWG, wonach unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit besteht, in Bauten, welche als "geschützt" oder als "ortsbildprägend" bezeichnet sind, Zweitwohnungen einzubauen.

2. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen

Art. 17 Übergangsbestimmung

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Art. 17 Abs. 1 nur für die kommunalen Schutzanordnungen gilt. Schutzobjekte des Kantons und des Bundes bleiben weiterhin unverändert bestehen.

In Art. 17 Abs. 2 ist statt auf das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege auf das kantonale Inventar gemäss Art. 4 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (KNHG; BR 496.000) zu verweisen.

Im Übrigen gibt das am 24. November 2019 beschlossene kommunale Zweitwohnungsgesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ortsbildprägende Bauten – Zernez

Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ortsbildprägende Bauten – Lavin

Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ortsbildprägende Bauten – Susch

1. Allgemeine Bemerkungen

Im Auftrag des ARE sowie der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung wurde die Wegleitung "Geschützte und ortsbildprägende Bauten, Nutzungsplanung" vom 22. Oktober 2018 erarbeitet. Diese Wegleitung bezweckt eine klare, einheitliche und mit dem ZWG kompatible Praxis bei der Bezeichnung ortsbildprägender Bauten in der Ortsplanung.

Als "ortsbildprägend" können Gebäude innerhalb der Bauzone bezeichnet werden, die aufgrund ihrer Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Orts beitragen (Art. 6 Abs. 1 ZWV). Gemäss Art. 35a KRVO hat die Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten grundsätzlich im Ortsplanungsverfahren zu erfolgen, d. h. die Bezeichnung einer Baute als ortsbildprägend

hat in den GGP zu erfolgen. Zwingende Grundlage für die Bezeichnung von Bauten als ortsbildprägend bildet ein Gesamtkonzept über das Ortsbild, welches auch eine Gesamtschau der in Frage kommenden Objekte umfasst. Ein solches Gesamtkonzept sollte einheitliche Kriterien verwenden und Schwerpunkte der Erhaltung sowie die langfristige Perspektive für das Ortsbild aufzeigen. Für die Erstellung des Konzepts ist die Gemeinde zuständig. Die Erarbeitung des Gesamtkonzepts sollte in mehreren Schritten erfolgen: In einer umfassenden Siedlungsanalyse sind zunächst anhand der vorhandenen Grundlagen die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des bestehenden Siedlungsgefüges zu prüfen. Aus der Analyse können dann die notwendigen oder gewünschten Ziele und schliesslich Massnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes abgeleitet und formuliert werden.

2. Vorgehen der Gemeinde Zernez

Die Gemeinde Zernez hat zunächst die Perimeter der historischen Ortskerne von Zernez, Lavin und Susch definiert. Alsdann wurden innerhalb dieser Perimeter diejenigen Gebäude bezeichnet, welche aufgrund ihrer Lage und Gestalt möglicherweise zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes von Zernez resp. Lavin und Susch beitragen. Schliesslich wurden die Bauten in der Bestandsaufnahme 2017 nach einheitlichen Kriterien bewertet. In der Regel handelt es sich um leerstehende Stallbauten.

Eine tabellarische Übersicht im PMB zeigt die bestehenden Schutzkonzepte der ehemaligen Gemeinden Zernez, Lavin und Susch. Die Schutzkonzepte von Zernez und Lavin sowie auch die mit der vorliegenden Planung erlassene Ortsbildschutzplanung von Susch werden mit der vorliegenden Planung grundsätzlich nicht geändert, sondern lediglich mit einer zusätzlichen Gebäudeschutzkategorie "ortsbildprägende Bauten" ergänzt. Die vorgezogene Bezeichnung der ortsbildprägenden Bauten präjudiziere daher eine spätere Zusammenführung der Ortsbildschutzplanungen aller der Gemeinde zugehörigen Fraktionen (Zernez, Lavin und Susch) in diesem Bereich nicht, so die Haltung der Gemeinde. Sowohl die baugesetzlichen Bestimmungen als auch die Festlegungen im GGP betreffend ortsbildprägende Bauten könnten später unverändert in die neue Gestaltungsplanung überführt werden. Entsprechend beab-

sichtigt die Gemeinde, im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung die Ortsbildschutzplanungen zusammenzuführen und zu vereinheitlichen. Wegen der zumindest in den Fraktionen Zernez und Lavin qualitativ guten Gestaltungsplanungen sowie wegen der ohnehin anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Fusionsgemeinde Zernez ist die Haltung der Gemeinde, erst im Rahmen der Zusammenführung der Ortsplanungen eine umfassende Überprüfung der Ortsbildschutzplanung vorzunehmen, nachvollziehbar und genehmigungsfähig.

3. Materielle Bemerkungen zu den ortsbildprägenden Bauten von Zernez

Die Bestandesaufnahme umfasst einige Bauten, welche die Kriterien (mindestens jeweils bei Lage, Gestalt und Substanz) für eine ortsbildprägende Baute erfüllen, jedoch aufgrund der bestehenden Nutzung oder ohne Begründung nicht als ortsbildprägend bezeichnet sind. Folgende Gebäude, welche in der Bestandesaufnahme 2017 als ortsbildprägend eingestuft sind, wurden in den GGP von der Bezeichnung als ortsbildprägende Bauten ausgenommen:

- Gebäude Nr. 1-17-A auf der Parzelle Nr. 2059 in der Fraktion Susch
(Beurteilung in der Bestandesaufnahme 2017: L = X ; G = / ; S = / ; E = -)
- Gebäude Nr. 1-44 auf der Parzelle Nr. 2045 in der Fraktion Susch
(Beurteilung in der Bestandesaufnahme 2017: L = X ; G = / ; S = / ; E = -)
- Gebäude Nr. 1-55 auf der Parzelle Nr. 2018 in der Fraktion Susch
(Beurteilung in der Bestandesaufnahme 2017: L = X ; G = / ; S = / ; E = -)
- Gebäude Nr. 1-89-A auf der Parzelle Nr. 2141 in der Fraktion Susch
(Beurteilung in der Bestandesaufnahme 2017: L = X ; G = / ; S = / ; E = -)

Die Gemeinde Zernez wurde mit Schreiben vom 17. März 2020 auf diesen Umstand aufmerksam gemacht und um eine Erklärung gebeten. In ihrer Stellungnahme vom 3. Juni 2020 führt die Gemeinde aus, dass diese Objekte aus den folgenden Gründen als "ortsbildprägend" bezeichnet worden seien:

Bauten, welche bereits eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken (z. B. Schreinerei GVG Nr. 1-17-A) oder zu Wohnzwecken (z. B. GVG Nr. 1-44, 1-55 und 1-89-A) aufweisen, seien in ihrem Bestand nicht gefährdet und sollten daher explizit nicht für mögliche Zweitwohnnutzungen in Frage kommen. Daher sei bei diesen Bauten auf die Bezeichnung "ortsbildprägend" im GGP bewusst verzichtet worden, um keine unnötigen Anreize für eine Nutzung zu Zweitwohnzwecken zu schaffen, die ohnehin nicht erfüllt werden könnte, da die Bauten in ihrem Bestand nicht gefährdet seien. Im Rahmen des anlässlich der Gesamtrevision zu erarbeitenden Ortsbildschutzkonzeptes werde für diese Bauten, soweit nötig, eine angemessene Erhaltungsregelung zu treffen sein (z. B. erhaltenswert oder Ortsbildschutzbereich). Zu den einzelnen Bauten äusserte sich die Gemeinde stichwortartig wie folgt und beantragt, den GGP Susch gemäss Gemeindebeschluss zu genehmigen:

- GVG Nr. 1-17-A: Nutzung als Schreinerei. Innere Substanz bereits präjudiziert.
- GVG Nr. 1-44: Umnutzung zu Erstwohnung bewilligt (2017).
- GVG Nr. 1-55: Bestehende Wohnnutzung (ehem. Hirtenhütte, d. h. altrechtliche Wohnnutzung).
- GVG Nr. 1-89-A: Umbau zu Erstwohnungen bereits bewilligt.

Da es sich bei den ortsbildprägenden Bauten um eine Schutzkategorie handelt, ist die in einem bestimmten Zeitpunkt vorherrschende Gebäudenutzung als Begründung für einen Verzicht einer Unterschutzstellung nicht stichhaltig. Da die Gemeinde jedoch in der anstehenden Gesamtrevision eine Schutzplanung für diese Bauten prüft, kann der jetzige Verzicht auf deren Bezeichnung als ortsbildprägende Bauten akzeptiert werden.

Im Übrigen geben die drei GGP 1:1000 Ortsbildprägende Bauten (Zernez, Lavin und Susch), alle vom 24. November 2019, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 24. November 2019 beschlossene **kommunale Zweitwohnungsgesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Art. 17 Abs. 1 kZWG nur für die kommunalen Schutzanordnungen gilt und deshalb die Kantons- und Bundes-schutzobjekte weiterhin unverändert bestehen bleiben.
 - Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem in Art. 17 Abs. 2 kZWG erwähnten "Bauinventar" um das kantonale Inventar gemäss Art. 4 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden handelt.
2. Die drei **Generellen Gestaltungspläne 1:1000 Ortsbildprägende Bauten – Zernez, Lavin und Susch**, alle vom 24. November 2019, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Zernez wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
7. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Zernez, 7530 Zernez
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur

- Denkmalpflege
- Amt für Immobilienbewertung
- Standeskanzlei
- Amt für Raumentwicklung
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

