



Kanton Graubünden
Gemeinde Zernez

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

- **Zweitwohnungsgesetz**
- **Ortsbildprägende Bauten**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Zerne, 7530 Zerne

Kontaktperson

Martina Peretti, Gemeindevorstand

+41 81 851 44 44

zernez@zernez.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 44

o.menghini@stauffer-studach.ch

Dominik Rüeegg, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 44

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

November 2017

Bearbeitungsstand

10. Oktober 2019

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Bisherige Regelungen in den Ortsplanungen	4
1.3	Ortsbildprägende Bauten	4
1.4	Ziele und Inhalte der Teilrevision	5
1.5	Verhältnis zur Ortsplanungsrevision und Dringlichkeit	5
2	Verfahren	7
2.1	Organisation des Planungsträgers	7
2.2	Ablauf / Termin	7
2.3	Kantonale Vorprüfung	7
2.4	Mitwirkungsaufgabe	7
2.5	Änderungen nach Mitwirkungsaufgabe	8
2.6	Gemeindeversammlung	8
2.7	Urnenabstimmung	8
3	Umsetzungskonzept „ortsbildprägende Bauten“	9
3.1	Betrachtungssperimeter historische Ortskerne	9
3.2	Geltende Ortsbildschutzplanungen	11
3.3	Umsetzungskonzept „ortsbildprägende Bauten“	15
3.4	Verhältnis zum kommunalen räumlichen Leitbild	17
3.5	Verhältnis zum Bauinventar der Denkmalpflege GR	18
4	Kommunales Zweitwohnungsgesetz	18
4.1	Umgang mit bestehenden (kommunalen) Erstwohnungen	18
4.2	Ergänzende Bestimmungen zum Bundesrecht	19
4.3	Übergangsbestimmungen (Art. 17 kZWG)	21
5	Umsetzung in den Planungsmitteln	21
5.1	Genereller Gestaltungsplan	21
5.2	Kommunales Zweitwohnungsgesetz	22

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Am 11. März 2012 hat die schweizerische Stimmbevölkerung die Initiative «Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen» angenommen. Diese beinhaltet die Aufnahme von Art. 75b in die Bundesverfassung (BV), wonach der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf maximal 20% beschränkt ist. Das für die Umsetzung von Art. 75b BV notwendige Zweitwohnungsgesetz (ZWG) trat mit der dazugehörigen Zweitwohnungsverordnung (ZWV) per 1. Januar 2016 in Kraft. Per 1. Juli 2016 sind zudem die Änderungen der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) in Kraft getreten (Ausführungsbestimmungen zur Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen, Art. 35a–e KRVO).

Die Zweitwohnungsgesetzgebung gibt den Gemeinden unter anderem die Möglichkeit, sogenannte „Ortsbildprägende Bauten“ zu bezeichnen, welche unter bestimmten Voraussetzungen zu Zweitwohnungen umgenutzt werden dürfen (Art. 9 ZWG). Zudem können die Gemeinden ergänzende Bestimmungen erlassen, welche die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als die Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen. Der Erlass von kommunalen Vorschriften erfolgt im Rahmen der Ortsplanung.

1.2 Bisherige Regelungen in den Ortsplanungen

Die ehemaligen Gemeinden Lavin, Susch und Zernez verfügen über baugesetzliche Bestimmungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus und Beschränkung des Zweitwohnungsbaus. Gestützt auf diese Bestimmungen wurden Wohnungen als Hauptwohnungen bzw. Erstwohnungen bewilligt und teilweise im Grundbuch als solche angemerkt. Diese Regelungen müssen durch geeignete, mit der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes vereinbare kommunale Bestimmungen abgelöst oder aufgehoben werden.

1.3 Ortsbildprägende Bauten

Artikel 9 ZWG sieht vor, dass innerhalb der Bauzone in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen (d.h. Zweitwohnungen), bewilligt werden können, wenn:

- Die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird (äussere Erscheinung, bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleibt);
- Eine dauernde Erhaltung der Baute nur so sichergestellt werden kann; und
- Keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Der Begriff der ortsbildprägenden Bauten wird in Art. 6 ZWG genauer ausgeführt. Demnach handelt es sich um Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Konkret handelt es sich in der Gemeinde Zerne vorwiegend um Ställe oder Sonderbauten ohne Wohnnutzung innerhalb der Bauzone. Der Kanton Graubünden hat mit Art. 35a KRVO festgelegt, dass die Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten grundsätzlich im Ortsplanungsverfahren zu erfolgen hat. D.h. die Bauten sind im Generellen Gestaltungsplan festzulegen. Zwingende Grundlage für die Bezeichnung der Bauten in der Ortsplanung bildet ein Gesamtkonzept über das Ortsbild, welches auch eine Gesamtschau der in Frage kommenden Objekte umfasst.

1.4 Ziele und Inhalte der Teilrevision

Mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% unterliegt die Gemeinde Zerne der Zweitwohnungsgesetzgebung. Gestützt auf die Bundesgesetzgebung sowie die kantonalen Ausführungsbestimmungen verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

- Rasche 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.
- Bezeichnung der ortsbildprägenden Bauten auf Basis eines Gesamtkonzeptes über das Ortsbild (Art. 35a KRVO).
- Erlass von kommunalen Zweitwohnungsbestimmungen in Ergänzung zu den Vorschriften von Bund und Kanton (Art. 35e KRVO).

Das Ziel der vorliegenden Teilrevision ist die Regelung sämtlicher Aspekte der Zweitwohnungsgesetzgebung, soweit die Gemeinde dafür zuständig ist. Damit wird Planungs- und Rechtssicherheit für Projekte und Bauvorhaben geschaffen.

1.5 Verhältnis zur Ortsplanungsrevision und Dringlichkeit

Die Gemeinde Zerne wird in den nächsten Jahren die Ortsplanung gestützt auf die neuen Anforderungen des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) sowie zwecks Zusammenführung und Vereinheitlichung der bisherigen Ortsplanungen überarbeiten. Dazu gehört auch die Überarbeitung des Baugesetzes mit Anpassung an das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG), an die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und an das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG).

Eine Gesamtrevision der Ortsplanung, welche alle obigen Anforderungen erfüllt, beansprucht längere Bearbeitungszeiten. Gemäss dem von der Regierung am 20.

März 2018 erlassenen Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) stehen dafür fünf Jahre zur Verfügung. Aus Sicht der Gemeinde ist diese Gesamtrevision wichtig und richtig, sie ist aber nicht dringend. Es darf zudem nicht ausser Acht gelassen werden, dass die geltenden Ortsplanungen von guter bis sehr guter Qualität sind und, zumindest weitgehend, relativ neu sind.

Das Thema “ortsbildprägende Bauten” ist hingegen ein sehr dringendes Anliegen, insbesondere aus folgenden Gründen:

- Als Folge der Annahme der Initiative “Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen” ist die Bautätigkeit im Bereich Hochbau in der Region Unterengadin drastisch eingebrochen. Dies mit schwerwiegenden Auswirkungen für die örtliche Wirtschaft. Die Vertreter des Gewerbes fordern deshalb eine umgehende planerische Umsetzung der gemäss Zweitwohnungsgesetz verbliebenen Möglichkeiten zur Realisierung von Zweitwohnungen. Das Potenzial von Gebäuden, welche gestützt auf art. 9 ZWG zu Zweitwohnungen umgenutzt werden könnten, ist beträchtlich. Die Umnutzung wenigstens eines Teils dieser Bauten würde einen wichtigen Beitrag zur Wiederbelebung der örtlichen Wirtschaft wie auch zum Erhalt des gebauten kulturellen Erbes beitragen.
- Die Generellen Gestaltungspläne der drei ehemaligen Gemeinden sind auf ungleichen Systemen aufgebaut. Demzufolge würde die Anwendung der Ausnahmebestimmungen gemäss Art. 35b KRVO zu ungleicher Behandlung von Grundeigentümern und zu Rechtsunsicherheit führen.
- Die prognostizierte Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde ist stagnierend. Demzufolge ist es relativ unwahrscheinlich, dass zahlreiche leerstehende Ställe in Zukunft zu Erstwohnungen umgebaut werden. Dasselbe gilt für das Gastgewerbe und das Gewerbe. In einer solchen Situation fehlen alternative Möglichkeiten für die Nutzung von leerstehenden Gebäuden. Als Folge davon besteht das Risiko, dass sie verfallen mit negativen Auswirkungen für die Ortsbilder, für die Identifikation der Bevölkerung mit den eigenen historischen Dörfern wie auch für den Tourismus.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Zerne beauftragte die Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung.

2.2 Ablauf / Termin

Erstellung Inventar und Planungsmittel	Frühling / Herbst 2017
Kantonale Vorprüfung	Jan. – Juni 2018
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Nov./Dez. 2018
Gemeindeversammlung	23. August 2019
Beschluss Urnengemeinde	24. November 2019
Beschwerdeaufgabe	Dezember 2019
Genehmigung Regierung	Frühling 2020

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 18. Juni 2018 äusserten sich die Amtsstellen zur Teilrevision. Die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung sind im Anhang dieses Berichtes ausgewertet.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgt gestützt auf Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO). Sie dient der Information und Mitwirkung von Direktbetroffenen und Interessierten über die vorgesehene Planung. Während der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einbringen.

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 6. November bis 6. Dezember 2018. Während der Mitwirkungsaufgabe gingen mehrere Anträge ein. Diese betrafen hauptsächlich die Einstufung einzelner Bauten sowie den Erhaltungsbereich von Susch. Der Gemeindevorstand hat die einzelnen Anträge geprüft und zusammenfassend wie folgt beurteilt:

Einstufung einzelner Bauten

Die Beurteilung und Einstufung der Bauten erfolgte nach einheitlichen Kriterien (Lage, Gestalt, Substanz). Aufgrund der Anträge der Mitwirkung wurde einzig das Gebäude Nr. 135B in Zerne als ortsbildprägende Baute entlassen. Dies infolge der kaum einsehbaren Lage sowie dem Umstand, dass das historische Ensemble mit dem Wohnhaus nachträglich bereits stark verändert wurde.

Erhaltungsbereich Susch

Die Erweiterung des Erhaltungsbereiches von Susch bildet Bestandteil des Ortsbildschutzkonzeptes. Der Erhaltungsbereich umfasst dabei sowohl die Bauten als auch die dazugehörigen Gärten und Freiflächen. Nach der Mitwirkung wurde keine Änderung der Abgrenzung des Erhaltungsbereiches mehr vorgenommen.

Die Antragsteller wurden schriftlich über den jeweiligen Entscheid orientiert.

2.5 Änderungen nach Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung wurde folgende Änderung in den Planungsmitteln vorgenommen:

- Gebäude Nr. 135B in Zerne als «ortsbildprägende Baute» gelöscht

Aufgrund eines bereits bewilligten Umbauvorhabens wurde zudem folgende Änderung vorgenommen:

- Gebäude 1-89-A in Susch als «ortsbildprägende Baute» gelöscht

2.6 Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 23. August 2019 zuhanden der Urnenabstimmung freigegeben.

2.7 Urnenabstimmung

Die vorliegende Teilrevision wurde am 24. November 2019 durch die Urnengemeinde beschlossen.



Abb. 2) Luftbild 1936 von Zerne, Grundlage für die Abgrenzung der historischen Siedlung
(Quelle: swisstopo)

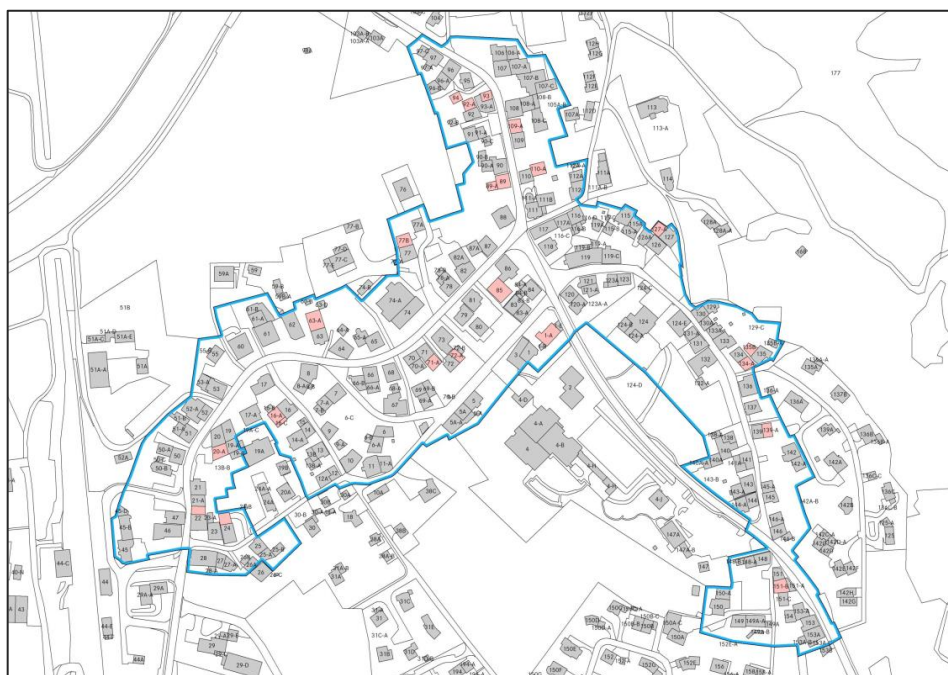


Abb. 3) Perimeter historische Siedlung gemäss Bestandesaufnahme ortsbildprägende Bauten 2017.

3.2 Geltende Ortsbildschutzplanungen

Die bestehenden Ortsbildschutzplanungen von Lavin, Susch und Zernez sind von unterschiedlicher Detaillierung. Der Generelle Gestaltungsplan von Lavin stammt aus dem Jahre 2001, jener von Zernez aus dem Jahr 2004 und derjenige von Susch aus den Neunzigerjahren. In den rechtskräftigen Ortsplanungen ist die Ortsbildschutzplanung wie folgt geregelt:

Ortsbildschutzplanung Lavin

Die Ortsplanung Lavin unterscheidet im Generellen Gestaltungsplan (Abb. 4) zwischen schützenswerten, zu erhaltende und erhaltenswerten Gebäuden. Wichtige siedlungsgliedernde Freiräume wie Gärten und Siedlungsränder sind der Freihaltezone zugewiesen. Im Weiteren definiert der Generelle Gestaltungsplan wichtige Mauern/Einfriedungen sowie Baugestaltungslinien und Baustandorte.



Abb. 4) Auszug Genereller Gestaltungsplan Lavin mit Erhaltungs- und Schutzfestlegungen.

Die Ortsbildschutzplanung Lavin deckt den gesamten historischen Siedlungsteil ab und enthält detaillierte Schutzfestlegungen für praktisch alle historischen Bauten.

Ortsbildschutzplanung Susch

Der Generelle Gestaltungsplan Susch unterscheidet zwischen geschützten und erhaltenswerten Bauten. Der historische Ortskern ist dem Erhaltungsbereich sowie dem Anpassungsbereich zugewiesen. Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauvorhaben unterliegen der Bauberatung. Der Erhaltungsbereich beschränkt sich auf das Gebiet Surpunt. Der übrige historische Dorfteil ist grösstenteils dem Anpassungsbereich zugewiesen, welcher jedoch auch Abbrüche zulässt.



Abb. 5) Auszug Genereller Gestaltungsplan Susch mit Erhaltungs- und Schutzfestlegungen.

Ortsbildschutzplanung Zerne

Für den Ortskern von Zerne sind im Generellen Gestaltungsplan sowohl Schutz- und Erhaltungsgebiete als auch Objektschutzfestlegungen enthalten. Dabei enthalten auch die Schutz- und Erhaltungsgebiete gebäudespezifische Erhaltungsanordnungen. Wichtige siedlungsinterne Freiräume werden durch Freihaltebereiche vor Überbauungen freigehalten.

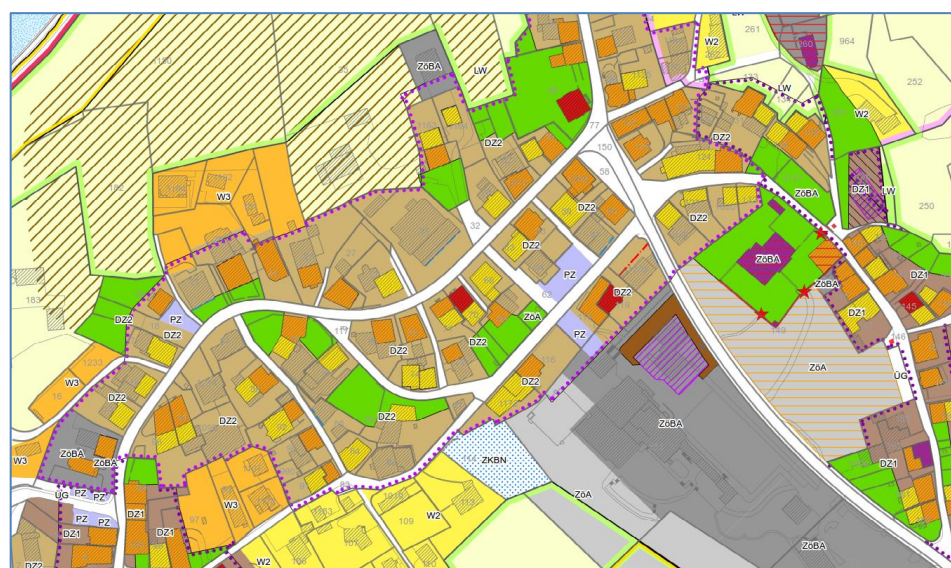


Abb. 6) Auszug Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Zerne mit Erhaltungs- und Schutzfestlegungen.

Ortsbildschutzplanung Brail

Durch den Ausbau der Kantonsstrasse und den verhältnismässig vielen Neu- und Umbauten ist in Brail kein eigentlicher intakter Ortskern mehr erkennbar. Im Rahmen der Bestandesaufnahmen konnten keine wertvollen Ensembles oder Objekte erfasst werden, welche die Voraussetzungen für die Bezeichnung als ortsbildprägende Bauten in Frage erfüllt hätten. Auf die Festlegung von ortsbildprägenden Bauten wird daher in Brail daher verzichtet.

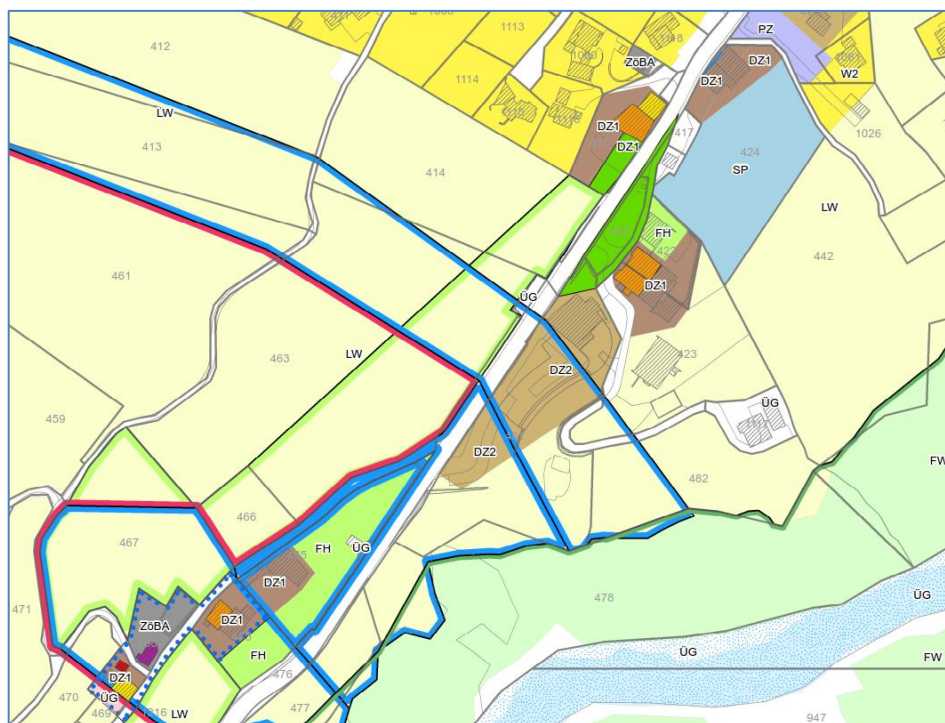


Abb. 7) Auszug Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Brail mit Erhaltungs- und Schutzfestlegungen.

Übersicht bestehendes Schutzkonzept

	Gebiete			Objekte		
	Substanz- und Strukturschutz (kein Abbruch)	Strukturschutz (Abbruch zulässig)	Umgebungsschutz (Freihaltegebiete)	Integraler Schutz (kein Abbruch)	Substanz- und Strukturschutz (kein Abbruch)	Erhalt Form und Stellung (Abbruch zulässig)
Lavin	-	-	Freihaltezone	Schützenswerte Bauten	Zu erhaltende Baute	Erhaltenswerte Baute
Susch	Erhaltungsbereich	Anpassungsbereich	-	Geschützte Baute	Erhaltenswerte Baute	-
Zerne	Schutzbereich, Erhaltungsbereich	-	Freihaltebereich	Geschützte Baute	Erhaltenswerte Baute	-

Schlussfolgerungen

Lavin und Zerne

Die geltenden Ortsbildschutzplanungen von Lavin und Zerne erweisen sich als sehr umfassend und detailliert. Sie erfüllen vollumfänglich die Anforderungen eines Gesamtkonzeptes über das Ortsbild.

Susch

Die Ortsbildschutzplanung von Susch weist lediglich für das Gebiet Surpunt eine effektive und umfassende Ortsbildschutzplanung mit Erhaltungsbereich sowie einzelne Gebäudeschutzfestlegungen auf. Für den übrigen historischen Siedlungsbereich bestehen nur schwache Erhaltungsfestlegungen in Form eines Anpassungsbereiches und allgemeinen Gestaltungsvorschriften der Dorfzone. Zur Gewährleistung eines angemessenen Ortsbildschutzes für den gesamten historischen Ortskern von Susch werden deshalb im Rahmen der vorliegenden Teilrevision folgende Übergangsregelungen bis zur Gesamtrevision der Ortsplanung getroffen:

- Der Erhaltungsbereich gemäss Art. 56 des Baugesetzes Susch wird auf den gesamten historischen Ortskern ausgedehnt. Die ergänzenden Erhaltungsbereiche werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Sie ersetzen den bestehenden Anpassungsbereich.
- Diese Regelung gilt temporär bis zum Erlass einer einheitlichen und umfassenden Ortsbildschutzplanung im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung. Sie wird im kommunalen Zweitwohnungsgesetz (kZWG) als Übergangsbestimmung festgelegt.

3.3 Umsetzungskonzept „ortsbildprägende Bauten“

Beibehaltung und Ergänzung der bestehenden Ortsbildschutzplanungen

Die geltenden Ortsbildschutzplanungen von Lavin und Zernez, wie auch die mit vorliegender Teilrevision ergänzte Ortsbildschutzplanung von Susch, weisen einen hohen Erhaltungsgrad bezüglich den historischen Gebäuden, Gebäudegruppen und Freiräume. Sie erfüllen die Anforderungen an ein Gesamtkonzept über das Ortsbild gemäss Art. 35a KRVO.

Eine Neukonzeption der Ortsbildschutzplanung ist daher nicht erforderlich. Auf der Grundlage der bestehenden, spezifischen Ortsbildschutzplanungen geht es lediglich „um eine Ergänzung der bestehenden Klassierungskategorien durch eine neue Kategorie ortsbildprägend nach Art. 6 ZWV“ im Sinne der Erläuterungen im Regierungsbeschluss Nr. 515 vom 31. Mai 2016, Seite 4 /5.

Die Gemeinde wird im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung die Ortsbildschutzplanungen von Lavin, Susch und Zernez zusammenführen und bei mindestens gleichbleibender Qualität und Effektivität vereinheitlichen. Die vorgezogene Bezeichnung der „ortsbildprägenden Bauten“ präjudiziert eine spätere Zusammenführung der Ortsbildschutzplanungen in diesem Bereich nicht. Sowohl die baugesetzlichen Bestimmungen als auch die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan betreffend „ortsbildprägende Bauten“ können unverändert in die neue Planung überführt werden, womit dem Aspekt der Planbeständigkeit ohne weiteres Rechnung getragen werden kann.

Ergänzung mit Gebäudeschutzkategorie „ortsbildprägende Baute“

In den Ortsplanungen Lavin, Susch und Zernez wird neu die Gebäudeschutzkategorie „ortsbildprägende Baute“ aufgenommen. Ortsbildprägende Bauten dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. In Anlehnung an Art. 9 ZWG müssen bei Umbauten die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben. Störende Elemente sind zu beseitigen. Die Umgebung der Bauten ist zu erhalten und mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Bei Umbauten sind innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens genügend Nebenutzflächen im Umfang von mindestens 15% der Hauptnutzfläche auszuweisen.

Die Bestimmungen zu den ortsbildprägenden Bauten sind in den Übergangsbestimmungen (Art. 17) des kZWG formuliert. Sie werden im Rahmen des Erlasses eines einheitlichen Baugesetzes Zernez im Kapitel „Gestaltung“ integriert.

Bestandesaufnahme und Beurteilung „ortsbildprägende Bauten“

Die Bestandesaufnahme der ortsbildprägenden Bauten bildet die Gesamtschau der in Frage kommenden Bauten nach einheitlichen Kriterien im Sinne von Art. 35a KRVO bzw. den Erläuterungen im Regierungsbeschluss Nr. 515. Die Bestandesaufnahme beschränkt sich auf die historischen Siedlungsbereiche auf der Basis von historischen Flugaufnahmen sowie des ISOS. In der Regel handelt es sich um leer-

stehende Stallbauten. Sämtliche in Frage kommenden Bauten wurden anlässlich von Begehungen im Frühling / Sommer 2017 nach folgenden Kriterien beurteilt:

18	Gebäude-Nummer
L : X	L: Lage (Stellung im Siedlungsgefüge)
G : /	G: Gestalt (typologischer, architektonischer Wert)
S : /	S: Substanz (Eigenwert, Erhaltungsgrad)
E : X	E: Einstufung

In der Beurteilung entsprechen zwei Striche (X) einem hohen Wert, ein Strich (/) einem mittleren Wert und kein Strich (-) einem geringen oder keinem Wert. Bei der Einstufung (E) wird unterschieden zwischen „ortsbildprägend“ (X) und „nicht ortsbildprägend“ (-).

Nebst der Beurteilung sind auch Bemerkungen zu den einzelnen Bauten aufgeführt. Diese haben einerseits informativen Charakter (z.B. „Baute landwirtschaftlich genutzt“). Andererseits sind auch Empfehlungen enthalten, welche im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind. So sind insbesondere störende Elemente (z.B. Anbauten) in der Regel im Rahmen einer Umnutzung der Baute zu entfernen.

Umgang mit traditionellen Gebäudekomplexen

Bei den ortsbildprägenden Bauten in der Gemeinde Zernez handelt es sich in der Regel um traditionelle Gebäudekomplexe bestehend aus Wohnhaus und Stall. Es ist daher sicherzustellen, dass der gesamte Gebäudekomplex erhalten bleibt und nicht beeinträchtigt wird. Es kann beispielsweise nicht sein, dass der Stall geschützt und der Wohnteil später abgebrochen oder verunstaltet wird. Bei vielen Objekten sind die Schutzvoraussetzungen bereits erfüllt, indem der Wohnteil bereits einer Gebäudeschutzkategorie oder einem Erhaltungsbereich zugewiesen ist. Um sicherzugehen, dass alle traditionellen Gebäudekomplexe einen genügenden Objektschutz erfahren, werden Übergangsbestimmungen erlassen, wonach bauliche Massnahmen am Wohnteil so zu gestalten sind, dass der Schutzwert des gesamten Gebäudekomplexes nicht geschmälert wird. Im Falle von baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben ordnet die Baubehörde unter Beizug der Gestaltungsberatung erforderliche gestalterische Massnahmen an und lässt störende Elemente zurückbauen.

Auf eine Bezeichnung von Wohnbauten bzw. von Wohnteilen bei traditionellen Gebäudekomplexen als „ortsbildprägende Bauten“ wird hingegen verzichtet, da solche Bauten aufgrund der bestehenden Wohnnutzung in ihrer Existenz nicht gefährdet sind und somit die Anforderungen von Art. 9 Abs. 1 lit. b ZWG ohnehin nicht erfüllen würden.

Verzicht auf eine Zweitwohnnutzung

Gebäude, welche im Generellen Gestaltungsplan als „ortsbildprägende Bauten“ bezeichnet sind, dürfen unter bestimmten Voraussetzungen zu Zweitwohnungen umgenutzt werden, müssen es aber nicht. Es ist durchaus gestattet und auch erwünscht, ein solches Gebäude z. B. für Erstwohnen oder Gewerbe umzunutzen. In einem solchen Fall sind die Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 1 lit. b explizit nicht erfüllt und eine Umnutzung zu Zweitwohnungen gemäss Art. 9 findet nicht statt bzw. sie verwirkt.

Eine solche Umnutzung unterliegt zwar nicht Art. 9 ZWG jedoch in jedem Fall den kommunalen Bestimmungen der Schutzkategorie „ortsbildprägende Baute“. Die Förderung von Erstwohnungen oder von Gewerbenutzungen in ortsbildprägenden Gebäuden ist erstrebenswert (z. B. Erhaltung der ganzjährigen Belegung von Ortskernen) und durchaus auch im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes, welches die Erstellung von Zweitwohnungen beschränken soll.

Damit die Bedürfnisse der ständigen Wohnbevölkerung und des Gewerbes in solchen wünschbaren Fällen angemessen berücksichtigt werden können, kann die Baubehörde bei solchen Bauvorhaben geringfügige Abweichungen gegenüber den sonst relativ strengen Gestaltungsvorschriften für „ortsbildprägende Bauten“ gestatten (z.B. grössere Öffnungen für die Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen). Dies ist jedoch nur soweit gestattet, als gleichwohl eine gute Gesamtgestaltung gewährleistet ist. Es geht schliesslich darum, dass der Schutzwert des Ortsbildes nicht geschmälert wird. Weitergehende bauliche Massnahmen, wie z. B. der Abbruch und Wiederaufbau einer „ortsbildprägenden Baute“, ist hingegen ausgeschlossen. Die Nutzung einer „ortsbildprägenden Baute“ zu anderen Zwecken als eine Zweitwohnung schliesst die spätere Umnutzung zu einer Zweitwohnnutzung aus, weil „die Erhaltung der Baute anders sichergestellt werden kann“, dies in Anwendung von Art. 9 Abs. 1 lit. b ZWG.

3.4 Verhältnis zum kommunalen räumlichen Leitbild

Der kantonale Richtplan Siedlung sieht vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die durchzuführende Anpassung ihrer Ortsplanungen an die neuen gesetzlichen Anforderungen des RPG ein kommunales räumliches Leitbild erarbeiten müssen. Dieses befasst sich mit den Zielen, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und der Siedlungserneuerung.

Die vorliegende Teilrevision klärt in umfassender und abschliessender Weise den Umgang mit den Bestimmungen der Zweitwohnungsgesetzgebung, soweit die Gemeinde dafür zuständig ist. Das Ziel der Gemeinde besteht darin, diesbezüglich möglichst rasch klare Verhältnisse zu schaffen. Das noch zu erarbeitende kommunale räumliche Leitbild wird durch diese Regelung in keiner Weise präjudiziert, zumal es sich um ein klar abgegrenztes Themenfeld handelt.

3.5 Verhältnis zum Bauinventar der Denkmalpflege GR

Der Kanton Graubünden führt gestützt auf das Natur- und Heimatschutzgesetz ein Inventar der schutzwürdigen Bauten, Anlagen und Ortsbilder. Dieses Inventar wird derzeit von Fachleuten der Denkmalpflege in sämtlichen Gemeinden des Kantons erstellt. Das Inventar dient dem Kanton und den Gemeinden als Grundlage für den Umgang mit wertvoller Bausubstanz, sei es im Rahmen von Ortsplanungen oder von Baubewilligungsverfahren. Das kantonale Inventar legt den Fokus auf die aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollsten Objekte einer Siedlung. Dieses Inventar ist bei der Umnutzung von Bauten zu berücksichtigen (vgl. Art. 17 Abs. 2 kZWG). Im Weiteren bildet es eine wichtige Grundlage für die anstehende Zusammenführung und Harmonisierung der Schutzplanungen der ehemaligen Gemeinden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung.

4 Kommunales Zweitwohnungsgesetz

4.1 Umgang mit bestehenden (kommunalen) Erstwohnungen

Bestehende Regelungen

Die ehemaligen Gemeinden Lavin, Susch und Zerne förderten den Bau von Erstwohnungen und beschränkten die Erstellung von Zweitwohnungen wie folgt:

Zerne: Für das Gebiet Ruzön gilt eine Erstwohnungsanteilsregelung. Der Erstwohnungsanteil variiert dabei zwischen 70 – 100%. Die Dauer der Erstwohnungsverpflichtung ist ebenfalls unterschiedlich geregelt und liegt bei 10 Jahren bzw. 25 Jahren.

Susch: Zwischen 1991 und 2007 galt in Susch ein Erstwohnungsanteil von generell 25%, wobei bei der Erstellung nur einer Wohnung die gesamte Wohnung der Erstwohnungspflicht zu unterstellen war. Diese Regelung wurde 2007 ersatzlos aufgehoben. Es bestehen jedoch nach wie vor Wohnungen, welche über entsprechende Nutzungsbeschränkungen verfügen.

Lavin: In der Dorfzone gilt generell ein Hauptwohnungsanteil von 35%. Im Weiteren gelten besondere Bestimmungen für die Wohnzone Pragliver, welche für Ortsansässige bestimmt ist. Zweitwohnungen sind in dieser Zone nicht zulässig. Die Realisierung einer Einliegerwohnung ist gestattet, sofern diese vermietet wird und nicht mehr als 40% der Bruttogeschossfläche umfasst. Die genauen Modalitäten und Fristen wurden jeweils im Rahmen der Baubewilligung verfügt.

Künftiger Umgang mit Erstwohnungsverpflichtungen

Die eidgenössische Zweitwohnungsgesetzgebung ändert an den bestehenden Erstwohnungsverpflichtungen nichts und diese behalten ihre Gültigkeit gemäss den bisher geltenden Verpflichtungen gemäss Auflagen in den Baubewilligungen

und/oder Anmerkungen im Grundbuch. Ein wesentlicher Anteil der bestehenden Erstwohnungsverpflichtungen betreffen Bauten, die auf Land erstellt worden sind, welches die damaligen Gemeinden zu günstigen Konditionen an Ortsansässige abgegeben hat. Die Laufzeiten der Erstwohnungsverpflichtungen sind jedoch sehr unterschiedlich.

Zwecks Schaffung von klaren und einheitlichen Verhältnissen wird, in Anlehnung an die bisherige Bestimmung im Baugesetz Zernez, für alle Wohnungen einheitlich eine maximale Dauer der Erstwohnungsverpflichtungen von 25 Jahren (ab rechtskräftiger Unterstellung der Wohnung unter die zeitlich beschränkte Erstwohnungsverpflichtung) festgelegt. Nach Eintritt des Verfalldatums bzw. spätestens nach Ablauf von 25 Jahren veranlasst die Baubehörde auf Gesuch hin die Löschung der Anmerkung im Grundbuch.

4.2 Ergänzende Bestimmungen zum Bundesrecht

Die Gemeinde macht von der Möglichkeit Gebrauch, ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsbau zu erlassen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Regelungen:

Begriffe (Art. 2 ZWG)

Die bisherigen Baugesetze der Gemeinden Lavin, Susch und Zernez definieren die im Zusammenhang mit Erst- und Zweitwohnungen verwendeten Begriffe unterschiedlich. Nachdem das neue Bundesrecht für Begriffe wie „Wohnung“, „Erstwohnung“ und „Zweitwohnung“ eigene Definitionen enthält, werden künftig ausschliesslich diese verwendet. Gestützt auf Art. 3 kZWG gelten ausschliesslich die Begriffsbestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen. Wohnungen, welche nach den bisherigen Baugesetzen Lavin, Susch und Zernez als Erstwohnungen bewilligt wurden, werden fortan als „kommunale Erstwohnungen“ bezeichnet.

Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

Art. 8 Abs. 1–3 ZWG erlaubt die Erstellung von neuen Zweitwohnungen zum Zweck der Querfinanzierung von neuen oder bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben. Von den gemäss Art. 8 ZWG gewährten Möglichkeiten der Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben durch Erstellen und Verkauf von Zweitwohnungen soll in der Gemeinde Zernez grundsätzlich Gebrauch gemacht werden können.

Die Realisierung von Zweitwohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben wirft erfahrungsgemäss planerische und vor allem auch gestalterische Fragestellungen auf. Auch die dauernde Sicherung des Bestandes der profitierenden Beherbergungsbetriebe kann nebst vertraglichen auch planerische Massnahmen (z.B. Festlegung einer Hotelzone) bedingen. Art. 7 kZWG sieht daher vor, dass neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Art. 8 Abs. 1–3 ZWG von sichernden Auflagen im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungspla-

nung auf Stufe der Grundordnung oder im Baubewilligungsverfahren abhängig gemacht werden können. Damit kann bei Bedarf auf entsprechende Projekte Einfluss genommen und deren Qualität massgeblich gesteigert werden.

Umnutzung von nicht rentablen Hotels in Zweitwohnungen

Art. 8 Abs. 4 ZWG erlaubt die Umnutzung von nicht mehr rentablen Beherbergungsbetrieben, welche am 11. März 2012 bestanden haben, im Umfang von bis zu 50 % der Hauptnutzfläche unter den im Bundesrecht aufgeführten Voraussetzungen. Umnutzungen nach Art. 8 Abs. 4 ZWG sollen in der Gemeinde Zerne grundsätzlich zulässig sein. Solche Umnutzungen unterliegen jedoch der Lenkungsabgabe gemäss Art. 14 kZWG. Damit sollen mögliche negative Auswirkungen solcher Umnutzungen (Hotelsterben) abgemildert werden sowie die aus der Umnutzung resultierenden Vorteile angemessen abgegolten werden.

Neue Wohnungen in geschützten und ortsbildprägenden Bauten

Art. 9 ZWG erlaubt unter gewissen Bedingungen die Bewilligung von Zweitwohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten innerhalb der Bauzone. Die Gemeinde Zerne verfügt über einen relativ grossen Bestand an leerstehenden, traditionellen Gebäuden mit ortsbildprägendem Charakter. Von der Möglichkeit der Erhaltung solcher Bauten durch Umnutzung zu Zweitwohnungszwecken im Sinne des Bundesrechtes soll Gebrauch gemacht werden.

Die potenziellen ortsbildprägenden Bauten wurden im Rahmen einer Bestandesaufnahme erfasst und nach einheitlichen Kriterien bewertet. Die so ermittelten ortsbildprägenden Bauten werden im Generellen Gestaltungsplane bezeichnet.

Zwecks Vermeidung von An- und Kleinbauten in der Umgebung von ortsbildprägenden Bauten, sind innerhalb des Gebäudevolumens genügend Nebennutzflächen vorzusehen (mindestens 15% der Hauptnutzfläche).

Für neue Zweitwohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten ist eine Lenkungsabgabe gemäss Art. 14 kZWG zu entrichten. Damit soll eine Förderung von anderen Nutzungen als Zweitwohnungen (z.B. Erstwohnungen oder gewerbliche Nutzungen) erreicht sowie die aus der Umnutzung resultierenden Vorteile angemessen abgegolten werden.

Altrechtliche Wohnungen (Art. 10 und 11 ZWG)

Für Bauvorhaben an altrechtlichen Wohnungen, welche keiner kommunalen Erstwohnungsverpflichtung unterstehen, sind keine einschränkenden kommunalen Bestimmungen vorgesehen. Für solche Bauten gelten allgemein die Art. 10 und 11 ZWG. Siehe dazu Art. 8 kZWG. Vorbehalten bleiben Schutz- und Gestaltungsbestimmungen.

4.3 Übergangsbestimmungen (Art. 17 kZWG)

Die Übergangsbestimmungen enthalten Regelungen, welche bis zum Vorliegen einer zusammengeführten Ortsplanung Zerne gelten und danach in diese eingebaut werden. Die Übergangsbestimmungen umfassen folgende Regelungen:

- Schutz- und Gestaltungsbestimmungen für die Gebäudeschutzkategorie „ortsbildprägende Baute“ in Anlehnung an Art. 9 ZWG und Art. 6 der ZWV.
- Spezielle Bestimmung für traditionelle Gebäudekomplexen (Wohnhaus und Stall), wonach bauliche Massnahmen am Wohnteil den Schutzwert der Gesamtanlage nicht schmälern dürfen.
- Sonderregelung für die Umnutzung von ortsbildprägenden ohne Zweitwohnnutzungen, wonach massvolle Abweichungen von den Schutz- und Gestaltungsbestimmungen für ortsbildprägenden Bauten möglich sind.
- Ergänzende Bestimmungen zum Ortsbildschutzkonzept Susch mit Ausdehnung des Erhaltungsbereichs auf alle historischen Ortskerne.

5 Umsetzung in den Planungsmitteln

5.1 Genereller Gestaltungsplan

Die gemäss Bestandesaufnahme erfassten Bauten, welche die Kriterien als „ortsbildprägende Bauten“ erfüllen, werden im Generellen Gestaltungsplan als solche festgelegt. Die Festlegung „ortsbildprägende Baute“ hat für die betroffenen Gebäude aufhebende Wirkung bezüglich bisherige Gebäudeschutzkategorien (z. B. erhaltenswert, kulturhistorisch wertvoll usw.), dies um Doppelspurigkeiten zu vermeiden. Für diese Bauten besteht die Möglichkeit der Umnutzung als Zweitwohnung, sofern die übrigen gesetzlichen Vorgaben von Art. 9 ZWG bzw. die Schutzbestimmungen von Art. 17 kZWG eingehalten sind.

Die Bezeichnung einer Baute als «ortsbildprägend» im Generellen Gestaltungsplan ist noch kein Freipass für die Bewilligung des Einbaus einer Zweitwohnung (vgl. RB 515 vom 31. Mai 2016, Seite 11). Vielmehr müssen auch die weiteren Voraussetzungen gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG erfüllt werden. Insbesondere muss die Bauherrschaft nachweisen, dass eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann. Schliesslich dürfen dem Bauvorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Die übrigen Inhalte der rechtskräftigen Generellen Gestaltungspläne, insbesondere die Schutzfestlegungen bei Gebäuden und bei der Umgebung sowie die dazugehörigen Gestaltungsbestimmungen in den Baugesetzen, bleiben unverändert bestehen. Die Festlegung von „ortsbildprägenden Bauten“ bildet eine Ergänzung der bestehenden Ortsbildschutzplanung.

Im Generellen Gestaltungsplan Such wird der bestehende Erhaltungsbereich gemäss Art. 56 (Baugesetzes Susch) über alle historischen Ortskernbereiche erweitert. Diese Festlegung gilt als Übergangsregelung bis zum Vorliegen einer einheitlichen Nutzungsplanung über das ganze Gemeindegebiet.

5.2 Kommunales Zweitwohnungsgesetz

Die ergänzenden kommunalen Bestimmungen zur Zweitwohnungsgesetzgebung werden in Form eines separaten kommunalen Zweitwohnungsgesetzes erlassen, welches Bestandteil der Baugesetzgebung der Gemeinde Zerne bildet. Die Bestimmungen können später im Rahmen der Zusammenführung der Ortsplanungen in das vereinheitlichte Baugesetz der Gemeinde Zerne überführt werden. Das vorliegende Zweitwohnungsgesetz ersetzt die bisherigen Bestimmungen der ehemaligen Gemeinden über den Erst- und Zweitwohnungsbau (Art. 18 kZWG). Mit dem Inkrafttreten des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes verfügt die Gemeinde über vereinheitlichte baugesetzliche Regelungen im Bereich des Erst- und Zweitwohnungsbaus.

Chur, Oktober 2019, Stauffer&Studach Raumentwicklung, DR / OM

Anhang:**Auswertung Ergebnisse kantonale Vorprüfung (Bericht vom 18. Juni 2018)**

Antrag Kanton	Beurteilung und Entscheid der Gemeinde
2.1: Ortsbildschutzkonzept Susch ist ungenügend, auch mit Ausdehnung des Erhaltungsbereiches. Susch ist ebenfalls dem Gesamtkonzept von Zernez und Lavin zu unterstellen. Es ist ein einheitliches Konzept über alle Fraktionen anzustreben.	In Zernez und Lavin bestehen fundierte und bewährte Ortsbildschutzplanungen. Einzig die Fraktion Susch weist für einzelne historische Ortsteile eher schwache Schutz- und Erhaltungsregelungen auf. Diesen Umstand hat die Gemeinde erkannt und den in Susch Surpunt bestehenden «Erhaltungsbereich» auf die übrigen historischen Ortsteile ausgedehnt. Damit besteht für den gesamten Ortskern von Susch ein genügender Erhaltungsgrad. Im Zuge der anstehenden Zusammenführung der Ortsplanungen wird eine Vereinheitlichung der Schutzfestlegungen zu prüfen sein. Die Erweiterung des Erhaltungsbereiches ist daher eine temporäre Festlegung bis zum Vorliegen einer einheitlichen Ortsbildschutzplanung (vgl. Art. 17 Abs. 5 kZWG). Die vollständige Überarbeitung der Generellen Gestaltungspläne kann erst anlässlich der Gesamtrevision erfolgen, da dies auch mit weiteren Festlegungen, z.B. im Zonenplan und im Baugesetz, in Abhängigkeit steht. Der Gemeinde ist es jedoch ein Anliegen, die Zweitwohnungsregelungen möglichst rasch umzusetzen, um Planungs- und Rechtssicherheit zu schaffen. Die Gemeinde erachtet daher die vorgesehene temporäre Erweiterung des Erhaltungsbereiches als zielführend und zweckmässig.
2.1: Es wird ein Informationsplan mit einer Übersicht über alle gültigen Schutzfestlegungen empfohlen.	Eine entsprechende Beilage wird erstellt.
2.2.1: Bestandesaufnahme: Es ist zu klären, welche minimalen Kriterien für die Aufnahme als «ortsbildprägende Baute» erfüllt sein müssen.	Wird ergänzt (alle drei Kriterien müssen mindestens ein Strich aufweisen)
2.2.1: Es sind nicht nur Ökonomiebauten zu beurteilen, sondern sämtliche potenziellen ortsbildprägenden Bauten. 2.3.2: Gebäudekomplexe (Wohnhaus und Stall) sind einer einheitlichen Schutzkategorie zuzuweisen.	Die Wohnbauten sind in der Regel bereits einer Gebäudeschutzkategorie unterstellt. Für die übrigen gilt die Übergangsbestimmung, wonach der Schutzwert von Gebäudekomplexen (Wohnhaus und Stall) nicht beeinträchtigt werden darf. Die Bezeichnung von Wohnhäusern als «ortsbildprägend» ist nicht zielführend, zumal bei diesen kaum je Art. 9 ZWG anwendbar ist (Gebäude ist

Antrag Kanton	Beurteilung und Entscheid der Gemeinde
	infolge bestehender Wohnnutzung in seinem Erhalt nicht gefährdet, was die Anwendbarkeit von Art. 9 ZWG ausschliesst).
2.2.2: Folgende Gebäude sind hinsichtlich der Schutzeinstufung nochmals zu überprüfen: 1-88-A, 16-C, 2-20, 85, 1-71, 2-9-A, 1-8A	1-88-A: Objekt steht unter kantonalem Schutz. Auf eine zusätzliche Festlegung als «ortsbildprägend» wird daher verzichtet. 16-C: Beim Objekt handelt es sich um einen Anbau. Er wird als «ortsbildprägende Baute» gelöscht. 2-20: Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Es besteht derzeit keine Absicht für die Erstellung von Wohnraum. Unter Berücksichtigung allfälliger künftiger Nutzungsmöglichkeiten wird das Objekt dennoch als «ortsbildprägende Baute» beibehalten. 85: Kriterium Substanz wird ergänzt (-) 1-71: Baute befindet sich ausserhalb Bauzone, daher keine Festlegung als ortsbildprägende Baute 2-9-A: Baute wird in «Perimeter historische Siedlung» integriert 1-8A: Baute wird in «Perimeter historische Siedlung» integriert
2.4.1: Präzisierungen und Ergänzungen zu einzelnen Artikeln im kZWG (Art. 1, 3, 4, 5 und 15).	Die Formulierungen wurden überprüft und angepasst.
Art. 9 Neue Wohnungen in geschützten und ortsbildprägenden Bauten: Die Lenkungsabgabe darf nicht dazu führen, dass der gesamte Mehrwert durch die Zweitwohnungsnutzung abgeschöpft wird.	Die Gemeinde sieht eine moderate Lenkungsabgabe vor, welche nicht dazu führt, dass der durch eine Zweitwohnungsnutzung erzielte Mehrwert gänzlich abgeschöpft wird. Die Festlegung des Abgabesatzes obliegt dem Gemeindevorstand, womit auf die jeweilige Marktsituation angemessen reagiert werden kann.
Art. 13 Verfall der kommunalen Erstwohnungsverpflichtung: Der Verfall der Erstwohnungsverpflichtung nach spätestens 25 Jahren wird kritisch beurteilt.	Die Gemeinde hat sich ausführlich mit dieser Thematik auseinandergesetzt. In den ehemaligen Gemeinden Lavin, Susch und Zerne bestehen Erstwohnungsverpflichtungen mit sehr unterschiedlichen Laufzeiten und Bedingungen. In Anlehnung an die bisherige Regelung im Baugesetz Zerne, wird zwecks Schaffung von klaren Verhältnissen für alle kommunalen Erstwohnungen eine Laufzeit von max. 25 Jahren festgelegt.

Antrag Kanton	Beurteilung und Entscheid der Gemeinde
	Im Übrigen stellt die Gemeinde fest, dass keine auf Gemeindegebiet Zerne keine Wohnungen mit einer unbeschränkten kommunalen Erstwohnungsverpflichtung bestehen.
Art. 14 Lenkungsabgabe: Es ist zu prüfen, ob die Ablösung kommunaler Erstwohnungsverpflichtungen der Lenkungsabgabe zu unterstellen sind. Im Weiteren ist zu prüfen, ob für Umnutzungen nach Art. 8 Abs. 4 ZWG eine höhere Abgabe gegenüber Umnutzungen nach Art. 9 ZWG vorzusehen ist.	Die kommunalen Erstwohnungen wurden nach den Bedingungen der bisherigen Baugesetze Lavin, Susch und Zerne verfügt. Die Erhebung einer Abgabe nach Ablauf der verfügten Dauer der Nutzungsverpflichtung war dabei nicht vorgesehen. Die nachträgliche Einführung einer Abgabe für bereits verfügte Nutzungsverpflichtungen erachtet die Gemeinde als sehr problematisch, da sich die betroffenen Grundeigentümer (zu Recht) darauf verlassen, dass an den ursprünglichen Bewilligungsvoraussetzungen nicht nachträglich Änderungen bzw. Verschärfungen vorgenommen werden. Im Gesetz wird die Möglichkeit vorgesehen, für Umnutzungen von Stallbauten und für Umnutzungen von Hotels in Zweitwohnungen unterschiedliche Ansätze vorzusehen. Die Kompetenz obliegt dem Gemeindevorstand.

Art. 17 Übergangsbestimmungen:**Antrag Kanton**

Die in Abs. 4 vorgesehene Ausnahmebestimmung betreffend Erleichterungen bei der Nutzung zu anderen Zwecken als zu Zweitwohnungen ist nicht gerechtfertigt und widerspricht dem Konzept «Schutz vor Nutzung».

Beurteilung und Entscheid der Gemeinde

Das Hauptanliegen der Festlegung von ortsbildprägenden Bauten ist der Erhalt der für die wertvollen Ortsbilder typischen Bauten. Gleichzeitig stellen leestehende Stallscheunen innerhalb der Bauzone eine wichtige innere Nutzungsreserve dar, welche gestützt auf die Raumplanungsgesetzgebung mit geeigneten Massnahmen zu mobilisieren und auszuschöpfen sind.

Die Schutzanordnungen an wertvollen Bauten haben immer auch unter Berücksichtigung der bestimmungsgemässen Nutzung des Gebäudes bzw. den Ansprüchen des Nutzers zu erfolgen (vgl. z.B. Art. 61 MBauG). Die Ansprüche an eine dauernd bewohnte Wohnung sind dabei insbesondere hinsichtlich der Belichtung der Wohnräume gegenüber Wohnraum zu reinen Ferienzwecken unter dem Aspekt der «bestimmungsgemässen Nutzung» differenziert zu beurteilen. Ohne geeignete Belich-

tung ist eine Erstwohnnutzung praktisch ausgeschlossen. Eine differenzierte Beurteilung ist aus Sicht der Gemeinde auch innerhalb derselben Gebäudeschutzkategorie gerechtfertigt. Dies umso mehr, da der Nutzungszweck «Erstwohnung» durch die Nutzungsaufgabe nach ZWG dauernd gesichert und eine nachträgliche Umnutzung zu einer Zweitwohnung ausgeschlossen ist.

Es ist ein Anliegen der Gemeinde, innerhalb der Ortskerne auch Erstwohnungen zu fördern. Wird nun durch weitgehende Schutzauflagen bei ortsbildprägenden Stallscheunen eine Erstwohnnutzung faktisch verunmöglicht, sind diese Objekte potenziell nur noch als Zweitwohnungen nutzbar. Sie fallen dadurch auch als innere Nutzungsreserve ausser Betracht, da sie nicht der ständigen Wohnbevölkerung dienen.

Zusammenfassend macht es aus folgenden Gründen Sinn, Art. 17 Abs. 4 im Gesetz zu belassen:

- Die Erstellung von Erstwohnungen im Ortskern wird gefördert.
- Die ortsbildprägenden Stallscheunen fallen als innere Nutzungsreserven in Betracht und können einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen leisten.
- Der Erhalt des wertvollen Ortsbildes und der Schutzwert des Gebäudes ist durch die nach wie vor hohen Erhaltungsanforderungen sichergestellt.
- Die Festlegung von Erleichterungen im kZWG dient der Planungs- und Rechtssicherheit für Betroffene und zur Schaffung des Anreizes für die Erstellung von Erstwohnungen. Der blosse Verweis auf eine Wegleitung vermag diesem Anspruch nicht zu genügen.

Insgesamt erachtet die Gemeinde die Bestimmungen von Absatz 4 als verhältnismässig und vereinbar mit dem Gesamtkonzept über das Ortsbild.