



Sitzung vom

10. November 2020

Mitgeteilt den

11. November 2020

Protokoll Nr.

922/2020

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Bregaglia** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 27. Februar 2020 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Legge sulle abitazioni secondarie del comune di Bregaglia (articoli 8 e 9^{bis})
- Piano generale delle strutture 1:1000 edifici protetti o tipici del sito – Maloja / Isola
- Piano generale delle strutture 1:1000 edifici protetti o tipici del sito – Löbbia / Cavril / Casaccia / Röivan / Zocca / Ca d'Farett
- Piano generale delle strutture 1:1000 edifici protetti o tipici del sito – Borgonovo / Vicosoprano / Pungello / Roticcio
- Piano generale delle strutture 1:1000 edifici protetti o tipici del sito – Bondo / Promontogno / Spino
- Piano generale delle strutture 1:1000 edifici protetti o tipici del sito – Coltura / Stampa / Caccior / Montaccio
- Piano generale delle strutture 1:1000 edifici protetti o tipici del sito – Castasegna / Soglio

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 3. März 2020 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Rilievo degli edifici tipici del sito 2016, versione del 12 febbraio 2020
-

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste am 13. Februar 2019 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses

vom 27. Februar 2020 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 19. März 2020. Es gingen keine Beschwerden ein. Mit Schreiben vom 21. April 2020 ersuchte der Gemeindevorstand Bregaglia um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage bildet die Klassifizierung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten, traditionellen Ökonomiebauten in der Bauzone als "geschützt" oder als "ortsbildprägend" im Sinne von Art. 9 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702). Diese Bauten wurden zwecks Dokumentation ihrer Schutzwürdigkeit selektiv inventarisiert und bewertet. Die Schutzwürdigkeit anderer Bautypen sowie die rechtskräftigen Schutzanordnungen wurden nicht überprüft.

Da die fünf Ortsplanungen der ehemaligen Bergeller Gemeinden noch nicht zusammengeführt wurden, bestehen zurzeit keine einheitlichen Schutzkategorien und Schutzbestimmungen sowie auch keine einheitlichen Bewertungen von vergleichbaren Bauten, Anlagen und Baugruppen. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung befasst sich lediglich mit den betroffenen Ställen und Ökonomiegebäuden. Zudem wurde das kommunale Zweitwohnungsgesetz (LASEC-com) (separater Bestandteil des kommunalen Baugesetzes) angepasst.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u. a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000,

vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003), mit dem Richtplan Raumordnungspolitik und Siedung (KRIP-S, vom Bund genehmigt am 10. April 2019) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Maloja übereinstimmt. – Es kann festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Legge sulle abitazioni secondarie del comune di Bregaglia (LASEC-com)

1. Einleitende Bemerkungen

Das ZWG, welches für die Gemeinde Bregaglia wegen ihres Zweitwohnungsanteils von ca. 64 % zur Anwendung gelangt, sieht für geschützte und ortsbildprägende Bauten Ausnahmen vom Zweitwohnungsverbot vor. Diese dürfen gestützt auf Art. 9 Abs. 1 ZWG bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen zu neuen Zweitwohnungen umgenutzt werden.

Die Qualifizierung von Bauten als geschützt oder ortsbildprägend hat im Nutzungsverfahrensverfahren zu erfolgen (Art. 35a resp. 35c der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, KRVO; BR 801.110). Diese Qualifizierung hat auf der Basis eines Gesamtkonzepts über das Ortsbild zu erfolgen. Der Wert, welche eine Baute aufzuweisen hat, um als geschützte Baute im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG anerkannt zu werden, ist nicht umschrieben. Gestützt auf den Wortlaut und die Materialien muss er aber zweifellos höher liegen als der Wert der ortsbildprägenden Bauten. Für ortsbildprägende Bauten muss das Gebäude gemäss Art. 6 der Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) durch seine Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Sowohl für die geschützten als auch für die ortsbildprägenden Bauten erfolgen die Schutzfestlegungen unabhängig von den bestehenden oder angestrebten Nutzungen. Sodann gelten für beide Kategorien gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG die gleichen Schutzanforderungen. So dürfen die Bauten durch Umbauarbeiten in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt werden; insbesondere hat die äusserliche Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlich unverändert zu bleiben. Ferner unterliegen Projekte für Umbauten und Umnutzungen von geschützten oder ortsbildprägenden Bauten

aufgrund von Art. 35d KRVO der Gestaltungsberatung, wobei die Baubewilligungsbehörde vor Erteilung der Baubewilligung die kantonale Denkmalpflege zu einer abschliessenden Stellungnahme einzuladen hat.

Die Gemeinde Bregaglia konzentriert sich im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung mit wenigen Ausnahmen auf Bauten, welche eine traditionelle landwirtschaftliche Herkunft aufweisen (vgl. Inventar mit Tankstellengebäude [3-A] in Castasegna und Käserei [2-177A] in Soglio als Ausnahmen). Bauten, welche zwar gemäss Inventar die Qualität einer Ortsbildprägenden Baute aufweisen, jedoch nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden sollen, wurden bewusst nicht unter Schutz gestellt (beispielsweise die Grotti von Bondo).

2. Art. 8 LASEC-com

Art. 8 Abs. 4 LASEC-com (erster Satz) bestimmt in korrekter Weise, dass Baugesuche für den Einbau neuer Zweitwohnungen in geschützte oder Ortsbildprägende Bauten dem Bewilligungsverfahren gemäss Art. 35d KRVO unterliegen. Demgegenüber wird im zweiten Satz von Art. 8 Abs. 4 LASEC-com bestimmt, dass für Baugesuche für den Einbau anderer Nutzungen als Zweitwohnungen (z. B. Erstwohnungen, Gewerbe etc.) das ordentliche Baubewilligungsverfahren anwendbar sei.

Die Gemeinde Bregaglia wurde mit Schreiben vom 27. Mai 2020 informiert, dass dieser zweite Satz von Art. 8 Abs. 4 LASEC-com voraussichtlich nicht genehmigt werden könne. Mit Eingabe vom 4. Juni 2020 beantragt die Gemeinde, Art. 8 Abs. 4 LASEC-com sei unverändert zu genehmigen.

Zurzeit ist beim Verwaltungsgericht eine Beschwerde der Gemeinde Scuol gegen die regierungsrätliche Nichtgenehmigung einer gleichlautenden Bestimmung im kommunalen Zweitwohnungsgesetz der Gemeinde Scuol hängig. Es rechtfertigt sich daher aus prozessökonomischen Gründen, vorliegend das Genehmigungsverfahren für den zweiten Satz von Art. 8 Abs. 4 LASEC-com zu sistieren, bis das Verwaltungsgerichtsurteil im Fall Scuol rechtskräftig vorliegt.

3. Art. 9^{bis} LASEC-com

Die Gemeinde Bregaglia hat in Art. 9^{bis} LASEC-com übergangsrechtliche Schutzbestimmungen für die ortsbildprägenden Bauten erlassen. Sie beabsichtigt, im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung diese Schutzbestimmungen in das neue Baugesetz zu überführen. Dieses Vorgehen kann akzeptiert werden. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Gesamtrevision der Ortsplanung u. a. alle historisch und gestalterisch ortsbildrelevanten Bauten einheitlich und nutzungsunabhängig zu prüfen und gegebenenfalls als "ortsbildprägende Bauten" oder "geschützt" festzulegen sind.

Im Übrigen gibt die am 27. Februar 2010 beschlossenen Television der Legge sulle abitazioni secondarie del comune di Bregaglia (articoli 8 e 9^{bis}) zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Piani generali delle strutture 1:1000 edifici protetti o tipici del sito:

- Maloja / Isola
- Löbbia / Cavrìl / Casaccia / Rövian / Zocca / Ca d'Farett
- Borgonovo / Vicosoprano / Pungello / Roticcio
- Bondo / Promontogno / Spino
- Coltura / Stampa / Caccior / Montaccio e
- Castasegna / Soglio

1. Gesamtkonzept für die Ortsbilder

Ein eigentliches und aktuelles Gesamtkonzept für die Ortsbilder der Fraktionen der Gemeinde Bregaglia im Sinne von Art. 35a KRVO liegt nicht vor. Die Fraktionen sind jedoch im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet, und es wurden Kurzbeschriebe der rechtskräftigen Schutzvorschriften für Gebäude in den ehemaligen Gemeinden eingereicht. Zudem konnte die Gemeinde im PMB darlegen, wie die spezifischen Bautypologien der Ökonomiebauten in der Bauzone einheitlich erfasst, bewertet und geschützt wurden. Sodann sind die

entsprechenden neuen Schutzvorschriften mit den rechtskräftigen Festlegungen kongruent. Anhand des Siedlungsinventars Castasegna der Kantonalen Denkmalpflege aus dem Jahre 1981, welches bereits vor knapp vierzig Jahren die ortsbildprägenden und schützenswerten Stallscheunen bezeichnete, lässt sich zumindest für Castasegna aufzeigen, dass die heute als wertvoll anerkannten Gebäude trotz unterschiedlicher Sichtweisen und der langen Dauer seit der erstmaligen Bewertung weitgehend immer noch die gleichen sind wie früher. Die vorliegend beschlossenen Unterschutzstellungen können daher auch ohne neues Gesamtkonzept über die Ortsbilder grundsätzlich genehmigt werden. – Zu einzelnen Gebäuden drängen sich nachstehende Ausführungen auf:

2. Gebäude Nr. 1-89 auf Parzelle Nr. 4177 in Bondo

Dieses Gebäude steht seit 1981 unter kantonalem Schutz, wurde aber weder in früheren Planungen noch in der vorliegenden Planung entsprechend erfasst. Die Gemeinde wird angewiesen, im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung auch für dieses Gebäude eine angemessene Schutzkategorie zu prüfen.

3. Gebäude Nr. 3-265 F auf Parzelle Nr. 579 in Caccior

Dieses Gebäude in Caccior wurde in der vorliegenden Planung als ortsbildprägende Baute bezeichnet. Es fehlt jedoch eine Inventarisierung und Bewertung. Die Gemeinde Bregaglia wurde vom ARE mit Schreiben vom 27. Mai 2020 angehört. Sie erklärt mit Stellungnahme vom 4. August 2020, dass es sich um ein Versehen handle und beantragt mit Einverständnis des Eigentümers die Streichung der Bezeichnung dieser Baute als ortsbildprägend. Diesem Antrag kann entsprochen werden.

4. Gebäude Nr. 3-285 auf Parzelle Nr. 404 in Montaccio

Diese Baute in Montaccio weist aufgrund einer früheren Inventarisierung und Bewertung einen hohen Lagewert auf, weil sie für das äussere Ortsbild von Montaccio prägend ist. Trotzdem wurde sie nicht als ortsbildprägende Baute bezeichnet. Die vom ARE am 27. Mai 2020 angehörte Gemeinde führte mit Eingabe vom 4. August 2020 aus, dass sie die anstehende Sanierung und Erweiterung der Strasse am fraglichen Standort höher bewerte als die Erhaltung des Gebäudes. Diese lokale Interessenabwägung liegt im Ermessensbereich der Gemeinde und kann akzeptiert werden.

5. Gebäude Nr. 5-256 auf Parzelle Nr. 2902 in Löbbia

Das Gebäude Nr. 5-256 auf Parzelle Nr. 2902 in Löbbia befindet sich in einem eher schlechten Zustand, wurde aber bezüglich Lage (P) und Gestalt (A) hoch bewertet und infolgedessen, trotz tiefem Substanzwert (S), als ortsbildprägende Baute bezeichnet (vgl. Inventar S. 137). Die kantonale Denkmalpflege beantragt die Streichung der Bezeichnung als ortsbildprägend infolge Baufälligkeit des Objekts. Die Gemeinde wurde vom ARE mit Schreiben vom 27. Mai 2020 angehört. Sie weist in ihrer Eingabe vom 4. August 2020 darauf hin, dass die Grundstruktur der Baute noch vorhanden sei. Es würden lediglich die hölzerne Ausfachung der Giebelfassade entlang der Kantonsstrasse sowie andere untergeordnete Elemente fehlen. Die nötigen Instandstellungsmassnahmen seien nicht gravierend. Insbesondere der Lagewert sei unersetzlich. Die Baute befinde sich innerhalb einer dichten Anordnung von aneinandergereihten Stallscheunen entlang der Kantonsstrasse, welche als ortsbauliche Einheit an sich wertvoll sei und deshalb nicht unterbrochen werden dürfe.

Es ist vorab festzustellen, dass die Baute heute noch bestimmungsgemäss nutzbar ist, weshalb eine Sanierung prinzipiell noch zulässig ist. Eine Sanierung sollte jedoch zeitnah erfolgen, damit sich der Zustand der Baute nicht noch weiter verschlechtert. Ferner kann anerkannt werden, dass der ortsbauliche Ensemblewert der fraglichen Baute im Gesamtkontext von Löbbia als hoch einzustufen ist. Entsprechend besteht ein grosses Interesse an einer möglichst raschen Sicherung / Sanierung der Baute.

Im Übrigen geben die zur Diskussion stehenden sechs Pläne zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.

Weitere Planung / Hinweise

1. Bauten in der Nähe der Kantonsstrasse

Es ist diesbezüglich auf die Ausführungen im PMB zu verweisen, wonach Umbauten an Gebäuden innerhalb des Strassenabstandsbereichs sowie neue oder geänderte Zufahrten einer Bewilligung des Tiefbauamts bedürfen.

2. Richtlinien zur Gestaltung neuer Öffnungen

Im Anhang zum Inventar sind unter dem Titel "Modalità d'intervento sugli edifici" baugestalterische Richtlinien und Hinweise für allfällige Bauprojekte enthalten. Zudem wird auf die Wegleitung "Geschützte und ortsbildprägende Bauten" der Fachhochschule Graubünden aus dem Jahre 2018 verwiesen. Insbesondere in Bezug auf die Richtlinie zur Gestaltung neuer Öffnungen (S. 169 f.) wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass letztlich nicht nur diese Richtlinie, sondern in erster Linie auch Art. 9 ZWG massgebend ist, wonach die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben müssen. Die Richtlinie sowie die Wegleitung sind immer im Lichte dieser gesetzlichen Vorgabe auszulegen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 27. Februar 2020 beschlossene Teilrevision der **Legge sulle abitazioni secondarie (articoli 8 e 9^{bis})** wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgendem Hinweis genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren für den zweiten Satz von Art. 8 Abs. 4 LASEC-com wird sistiert, bis das rechtskräftige Verwaltungsgerichtsurteil zu einer analogen Bestimmung der Gemeinde Scuol vorliegt.
 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung alle ortsbildrelevanten Bauten einheitlich und nutzungsunabhängig zu prüfen und gegebenenfalls als ortsbildprägend festzulegen sind.
2. Die sechs **Piani generali delle strutture 1:1000 edifici protetti o tipici del sito (Maloja / Isola; Borgonovo / Vicosoprano / Pungello / Roticcio; Coltura / Stampa / Caccior / Montaccio; Castasegna / Soglio)**, alle vom 27. Februar 2020, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgender Anweisung genehmigt:

- a) Die Gemeinde wird angewiesen, im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung auch für das Gebäude Nr. 1-89 auf der Parzelle Nr. 4177 in Bondo eine angemessene Schutzfestlegung im Generellen Gestaltungsplan zu prüfen.
 - b) Die Schutzfestlegung für das Gebäude Nr. 3-265 F auf der Parzelle Nr. 579 in Caccior wird im Einvernehmen mit der Gemeinde und des Eigentümers nicht genehmigt.
3. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die zum Inventar angehängte Richtlinie "Modalità d'intervento sugli edifici" immer im Lichte und unter Berücksichtigung von Art. 9 ZWG auszulegen ist.
 4. Der Gemeindevorstand Bregaglia wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 27. Februar 2020 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
 5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
 6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
 7. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.

8. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

9. Mitteilung an:

- Gemeindevorstand Bregaglia, Postfach 36, 7606 Promontogno
- Planungsbüro Stauffer & Studach AG, Alexanderstr. 38, 7000 Chur
- [REDACTED]
- Amt für Natur und Umwelt
- Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin