



Kanton Graubünden
Gemeinde Val Müstair

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

- **Kommunale Bestimmungen zum Zweitwohnungsbau**
- **Ortsbildprägende Bauten**

Impressum

Auftraggeber

Cumün da Val Müstair, Forum, CH-7536 Müstair

Kontaktperson

Elio Meier

+41 81 858 72 27

elio.meier@cdvm.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 45

s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 78

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

August 2017 / Juli 2018 / April 2021

Bearbeitungsstand

27. Mai 2021

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Bisherige Regelungen	4
1.3	Ortsbildprägende Bauten	4
1.4	Ziel und Inhalte der Teilrevision	5
2	Verfahren	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	6
2.4	Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe	6
2.6	Beschlussfassung	6
2.7	Beschwerdeaufgabe	6
3	Gesamtkonzept Ortsbild	7
3.1	Grundlage ISOS	7
3.2	Bestehende Gestaltungsanordnungen als Gesamtkonzept	9
3.3	Punktuelle Ergänzungen der bestehenden Ortsbildschutzplanung	9
3.4	Ergänzung mit Gebäudeschutzkategorie «ortsbildprägende Baute»	10
3.5	Bestandesaufnahme und Beurteilung «ortsbildprägende Bauten»	10
3.6	Umgang mit traditionellen Gebäudekomplexen	11
3.7	Verzicht auf eine Zweitwohnnutzung	11
3.8	Verhältnis zum Inventar gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz	12
4	Umsetzungskonzept Zweitwohnungsbestimmungen	13
4.1	Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben	13
4.2	Neue Wohnungen in ortsbildprägenden und geschützten Bauten	13
4.3	Mehrwertabgabe	13
5	Umsetzung in den Planungsmitteln	13
5.1	Genereller Gestaltungsplan	13
5.2	Baugesetz: Kommunale Bestimmungen zum Zweitwohnungsbau	14

Anhang

Anhang A – Auswertung Ergebnisse Vorprüfung gemäss Bericht vom 26. März 2018

Separate Beilage

Ortsbildprägende Bauten nach Art. 9 ZWG, Bestandesaufnahme, 2016

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 (Z WV) 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–d 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). Gleichzeitig können die Gemeinden auch ergänzende Bestimmungen erlassen, welche die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als die Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen. Der Erlass von kommunalen Festlegungen erfolgt im Rahmen der Ortsplanung.

1.2 Bisherige Regelungen

Das Baugesetz der Gemeinde Val Müstair vom 7. August 2013 enthält keine spezifischen Regelungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus und Lenkung des Zweitwohnungsbaus.

1.3 Ortsbildprägende Bauten

Artikel 9 ZWG sieht vor, dass innerhalb der Bauzone in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 Abs. 1 ZWG 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 Z WV 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 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 erfolgt. D.h. die Bauten werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Zwingen-

de 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 Ziel und Inhalte der Teilrevision

Mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% unterliegt die Gemeinde Val Müstair der Zweitwohnungsgesetzgebung. Aufgrund der Bundesgesetzgebung sowie der kantonalen Ausführungsbestimmungen ergeben sich für die Gemeinde folgende Ziele bzw. Aufgaben:

- Rasche Schaffung von klaren Verhältnissen bezüglich Umgang mit Wohnungen (Erst- und Zweitwohnungen, touristisch bewirtschaftete Wohnungen).
- 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. 22a kantonales Raumplanungsgesetz, KRG).

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.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Val Müstair beauftragte die Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision des Baugesetzes und der Ortsplanung (ortsbildprägende Bauten).

2.2 Ablauf / Termin

Erstellung Inventar und Planungsmittel	Ende 2016 – Mitte 2017
Kantonale Vorprüfung	Sept. 2017 – März 2018
Überarbeitung nach Vorprüfung	Sommer 2018
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	27. September 2018 – 27. Oktober 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	28. April 2021
Beschwerdeaufgabe	17. Mai – 16. Juni 2021
Genehmigung Regierung	Herbst 2021

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 26. März 2018 äussern sich die Amtsstellen zur vorliegenden Teilrevision. Die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung sind im Anhang dieses Berichtes zusammengefasst.

2.4 Mitwirkungsauflage

Die Mitwirkungsauflage 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 Mitwirkungsauflage konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einbringen.

Im Rahmen der Mitwirkungsauflage vom 27. September bis 27. Oktober 2018 erfolgten keine Eingaben.

2.5 Änderungen nach der Mitwirkungsauflage

Im Frühjahr 2019 wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass das Gebäude Nr. 70-A auf der Parzelle Nr. 967 in Sta. Maria noch nicht ausgebaut ist. Somit handelt es sich dabei um eine Ökonomiebaute, welche grundsätzlich ebenfalls als ortsbildprägende Bauten eingestuft werden kann.

In der Folge wurde die Baute ebenfalls nach derselben Methode inventarisiert und im Generellen Gestaltungsplan als «ortsbildprägende Baute» bezeichnet.

2.6 Beschlussfassung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 28. April 2021 wurde die Teilrevision der Ortsplanung von den Stimmberechtigten beschlossen.

2.7 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 17. Mai bis 16. Juni 2021.

3 Gesamtkonzept Ortsbild

3.1 Grundlage ISOS

Die Fraktionen Müstair und Sta. Maria verfügen über Ortsbilder von nationaler Bedeutung, die Ortsbilder von Tschier, Valchava und Lü sind im kantonalen Richtplan mit regionaler Bedeutung eingestuft¹. Die historischen Ortskerne der Ortschaften sind weitgehend intakt und in der Regel dem Erhaltungsziel A oder B gemäss Systematik des ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) zugewiesen.

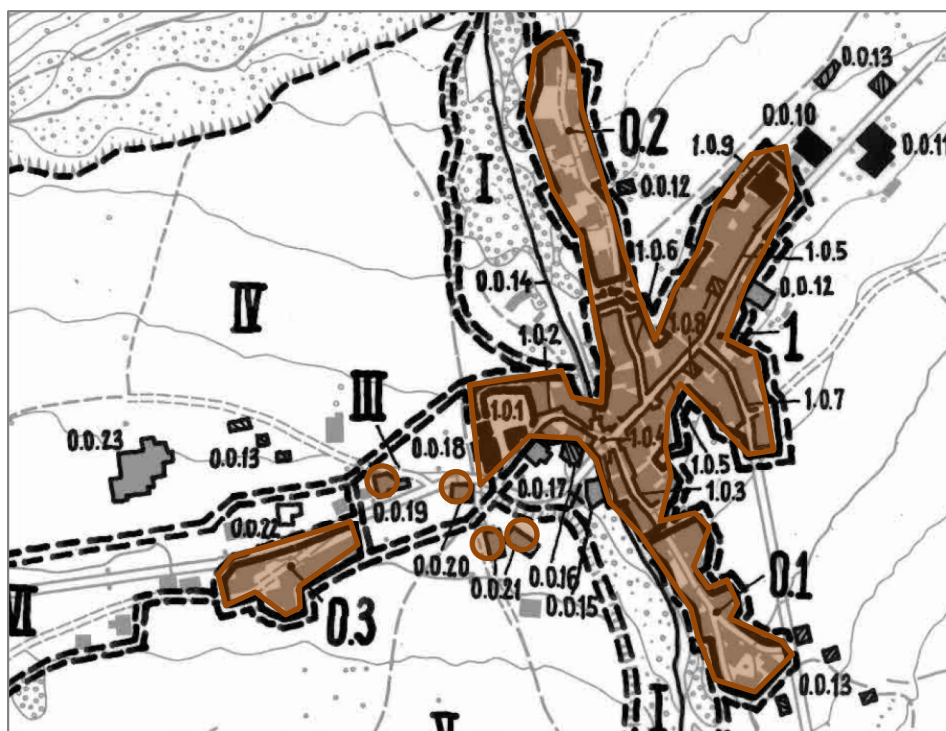




Abb. 2) Luftbild aus den 1930er Jahren von Sta. Maria, Grundlage für die Abgrenzung der historischen Siedlung (Quelle: swisstopo)

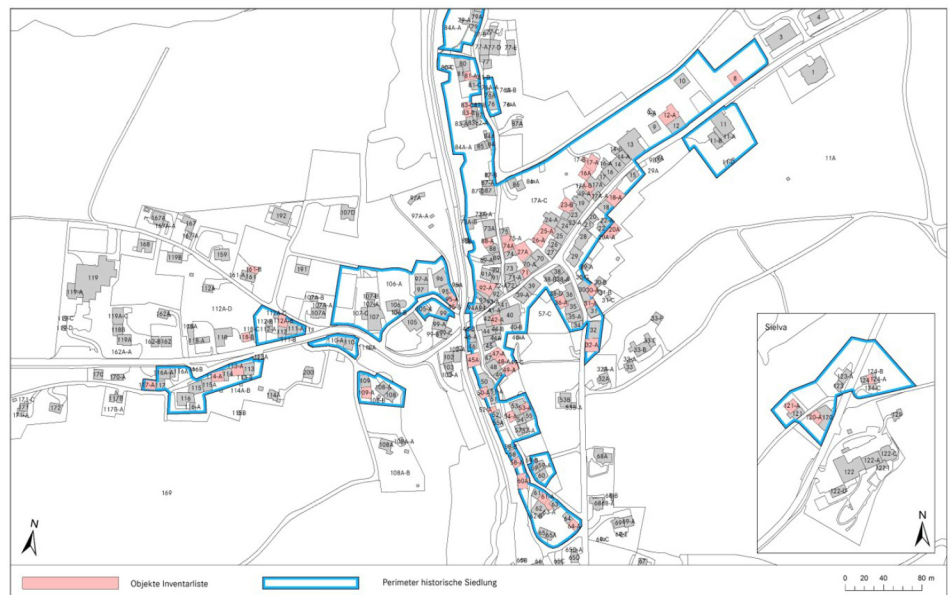


Abb 3) Betrachtungsperimeter ortsbildprägende Bauten Sta. Maria (blau umrandet).

Die Im ISOS abgegrenzten historischen Kerngebiete bilden eine wichtige Grundlage für die Ermittlung des für den Ortsbildschutz massgebenden historischen Siedlungsgebietes (Abb. 1). Zur Verifizierung der Abgrenzung dienen im Weiteren historische Luftbilder (Abb. 2). Diese lassen eine zuverlässige und genaue Abgrenzung

der Dorfkernegebiete zu und korrespondieren in der Regel mit den Erhaltungsgebieten gemäss ISOS. Das für die vorliegende Teilrevision erforderliche Ortsbildschutzkonzept bzw. die Gesamtschau der als «ortsbildprägende Bauten» in Frage kommenden Bauten konzentriert sich auf diese historischen Ortskerne. Die Abgrenzung der historischen Ortskerne ist in der Bestandesaufnahme dargestellt (Abb. 3).

3.2 Bestehende Gestaltungsanordnungen als Gesamtkonzept

Die Gemeinde Val Müstair verfügt über eine neue Ortsplanung (von der Regierung genehmigt am 13.09.2016) mit detaillierten Schutzfestlegungen. Insbesondere sind Ortsbildschutzbereiche, Freihaltebereiche, Geschützte und zu erhaltende Bauten sowie weitere Gestaltungsanordnungen festgelegt. Die Gemeinde Val Müstair stellt daher fest, dass für sämtliche Ortskerne der einzelnen Ortschaften umfassende Schutz- und Erhaltungsanordnungen bestehen. Ein Gesamtkonzept über das Ortsbild gemäss Art. 35a KRVO besteht somit in Form der geltenden Generellen Gestaltungspläne mit entsprechenden Gestaltungsvorschriften. Eine Überarbeitung des Ortsbildschutzkonzeptes ist daher nicht erforderlich bzw. wäre unter dem Aspekt der Planbeständigkeit kaum vertretbar. Auf der Grundlage der bestehenden, spezifischen Ortsbildschutzplanung geht es daher lediglich «um eine Ergänzung der bestehenden Klassierungskategorien durch eine neue Kategorie ortsbildprägend nach Art. 6 ZWV» im Sinne der Erläuterungen im Regierungsbeschluss (RB) Nr. 515 vom 31. Mai 2016, Seite 4 /5.

3.3 Punktuelle Ergänzungen der bestehenden Ortsbildschutzplanung

Abgrenzung Ortsbildschutzbereiche

Der Perimeter der historischen Siedlung wurde im Rahmen der vorliegenden Teilrevision nochmals überprüft. Der Ortsbildschutzbereich wird punktuell angepasst, sodass grundsätzlich sämtliche historischen Ortskernegebiete innerhalb des Ortsbildschutzbereiches liegen.

Ergänzungen im Baugesetz

Das Baugesetz wird gestützt auf die im RB 800 vom 13.09.2016 enthaltenen Anweisungen sowie im Hinblick auf die Umsetzung der vorliegenden Teilrevision wie folgt ergänzt:

- Art. 43, Ortsbildschutzbereiche: Die Baubehörde wird angewiesen, umgehend die Denkmalpflege zu benachrichtigen bei Bauvorhaben innerhalb des Ortsbildschutzbereiches.
- Art. 44 Geschützte Bauten und Art. 45 Zu erhaltende Bauten: Es wird ein Absatz ergänzt, wonach sämtliche Bauvorhaben vor der Ausarbeitung der Baubehörde anzumelden sind. Der Gemeindevorstand entscheidet aufgrund der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder der Bauberatung über allfällige Auflagen.

3.4 Ergänzung mit Gebäudeschutzkategorie «ortsbildprägende Baute»

In der Ortsplanung Val Müstair 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. Die «ortsbildprägenden Bauten» liegen in aller Regel innerhalb des Ortsbildschutzbereiches. Eine Ausnahme bildet Gebäude Nr. 6-A in Fuldera. Es handelt sich hier einzig um eine Hofeinheit mit Wohnhaus und Stall, wobei das Wohnhaus bereits einer Gebäudeschutzkategorie zugewiesen ist. Da die historischen Einzelbauten beide einer Schutzkategorie zugewiesen sind, wird auf eine kleinräumige Erweiterung des Ortsbildschutzbereiches verzichtet.

Die Bestimmungen zu den ortsbildprägenden Bauten werden im kommunalen Baugesetz ergänzt (Art. 45A und Art. 63B).

3.5 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 leerstehende Stallbauten. Sämtliche in Frage kommenden Bauten wurden anlässlich von Begehungen im Herbst 2016 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.

3.6 Umgang mit traditionellen Gebäudekomplexen

Bei den ortsbildprägenden Bauten in der Gemeinde Val Müstair handelt es sich oft um traditionelle Gebäudekomplexe bestehend aus Wohnhaus und Stall. Es ist daher sicherzustellen, dass der gesamte Gebäudekomplex erhalten bleibt und nicht beeinträchtigt bzw. nicht abgebrochen 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 bzw. dem Ortsbildschutzbereich zugewiesen ist. Um sicherzugehen, dass alle traditionellen Gebäudekomplexe einen genügenden Objektschutz erfahren, werden zusätzliche Bestimmungen 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.

3.7 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.

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. 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 Belichtung 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. Würde 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.

Insgesamt erachtet die Gemeinde daher als verhältnismässig und vereinbar mit dem Gesamtkonzept über das Ortsbild, um bei einem Verzicht auf eine Zweitwohnutzung Erleichterungen bei den gestalterischen Auflagen, namentlich bezüglich der Belichtungsöffnungen, zu gewähren. Dies zusammenfassend aus folgenden Gründen:

- 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 kommunalen Zweitwohnungsgesetz (kZWG) dient der Planungs- und Rechtssicherheit für Betroffene und zur Schaffung des Anreizes für die Erstellung von Erstwohnungen.

3.8 Verhältnis zum Inventar gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz

Der Kanton Graubünden führt gestützt auf Art. 4 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes 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 Inventar wird damit bei konkreten Umbauvorhaben eine wichtige Rolle auf Stufe Baubewilligungsverfahren² spielen.

² Diesbezüglich hat das Amt für Raumentwicklung 2018 eine Wegleitung zu den Bauprojekten bei «Geschützten und ortsbildprägenden Bauten» publiziert.

4 Umsetzungskonzept Zweitwohnungsbestimmungen

4.1 Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben

Zweitwohnungen, welche gestützt auf Art. 8 Abs. 1 -3 ZWG zur Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben bewilligt werden, können an Auflagen geknüpft werden. Die Baubehörde kann die Bewilligung von einer projektbezogenen Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung oder von sichernden Auflagen im Baubewilligungsverfahren abhängig machen. Damit kann sichergestellt werden, dass die öffentlichen Interessen (z.B. langfristige Sicherung des hotelmässigen Betriebes) bei der Bewilligung angemessen berücksichtigt werden.

4.2 Neue Wohnungen in ortsbildprägenden und geschützten Bauten

Gestützt auf Art. 9 ZWG werden solche Wohnungen unter Vorbehalt der erforderlichen Nachweise gemäss ZWG bewilligt bei Gebäuden, welche im Generellen Gestaltungsplan als solche bezeichnet sind. Bei Umbauten sind innerhalb des Gebäudevolumens genügend Nebennutzflächen auszuweisen. Dies um nachträgliche An- und Kleinbauten, welche die Umgebung und Gartenanlagen der Bauten beeinträchtigen, zu vermeiden.

4.3 Mehrwertabgabe

Auf neue Wohnungen, welche gestützt auf Art. 8 Abs. 4 und Art. 9 ZWG bewilligt werden, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe wird für gestalterische Massnahmen zwecks Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes verwendet. Die Mehrwertabgabe ist erst zum Zeitpunkt einer effektiven Umnutzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu entrichten.

5 Umsetzung in den Planungsmitteln

5.1 Genereller Gestaltungsplan

Die in der Bestandsaufnahme 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 in Bezug auf bisherige Gebäudeschutzkategorien (z. B. erhaltenswert usw.), 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 des Baugesetzes eingehalten sind.

Die übrigen Inhalte der rechtskräftigen Generellen Gestaltungspläne, insbesondere die Schutzfestlegungen bei Gebäuden, sowie die dazugehörigen Gestaltungsbestimmungen, bleiben unverändert bestehen. Die Bezeichnung von «ortsbildprägende Bauten» ist somit als Ergänzung zu den bestehenden Schutzfestlegungen zu verstehen.

5.2 Baugesetz: Kommunale Bestimmungen zum Zweitwohnungsbau

Die kommunalen Bestimmungen zur Zweitwohnungsgesetzgebung werden im Baugesetz ergänzt. Es handelt sich um folgende Artikel:

- Art. 43 Ortsbildschutzbereiche: Ergänzung betreffend Beizug der Denkmalpflege bei Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich.
- Art. 44 Geschützte Bauten und Art. 45 Zu erhaltende Bauten: Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten. Der Gemeindevorstand entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder des Bauberaters über allfällige Auflagen.
- Art. 45A Ortsbildprägende Bauten (neu): Bestimmungen zum Erhalt und Gestaltung von ortsbildprägenden Bauten
- Art. 63A: Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben: Ergänzende Bestimmungen bezüglich Wohnungen zur Querfinanzierung von Beherbergungsbetrieben.
- Art. 63B: Neue Wohnungen in ortsbildprägenden und geschützten Bauten: Bestimmungen betreffend Umnutzung von ortsbildprägenden Bauten zu Zweitwohnungen
- Art. 63C und 63D: Regelungen zur Mehrwertabgabe bei Wohnungen nach Artikel 8 Abs. 4 und Art. 9 ZWG

Chur, 27. Mai 2021, Stauffer & Studach Raumentwicklung, DR, sa, mz