



Kanton Graubünden
Gemeinde La Punt Chamues-ch

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung Bereich Siedlung

- **Reduktion der überdimensionierten Bauzonen**
- **Anpassung der baulichen Dichten**
- **Anpassung des Baugesetzes an das übergeordnete Recht**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde La Punt Chamues-ch, CH-7522 La Punt Chamues-ch

Kontaktperson

Urs Niederegger, Gemeindekanzlist

+41 81 854 13 14

niederegger@lapunt.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

Martin Lippuner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 76

m.lippuner@stauffer-studach.ch

Erstellung

April 2016; Mai/Juni 2019; Januar/Februar 2020

Bearbeitungsstand

März 2020

Inhalt

1	Anlass	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziele und Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung	4
2	Allgemeines	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termine	4
2.3	Kantonale Vorprüfung	4
2.4	Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Anpassungen Teilrevision nach der Mitwirkung	7
3	Grundlagen	8
3.1	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG)	8
3.2	Eidgenössisches Zweitwohnungsgesetz (ZWG)	9
3.3	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)	9
3.4	Kantonale Strassengesetzgebung	10
3.5	Teilrevision kantonales Raumplanungsgesetz (KRG)	10
3.6	Kantonaler Richtplan	10
3.7	Regionaler Richtplan: Zielsetzung Siedlungsentwicklung nach innen	12
4	Konzept zur Anpassung der Baudichten	12
4.1	Überprüfung Datenblatt	12
4.2	Vorgehen	12
4.3	Reduktion der WMZ-Fläche (Schritt 1)	13
4.4	Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Wohnzone (Schritt 2)	15
4.5	Kapazitätsreserven WMZ nach Aus- und Aufzonungen	18
5	Revision Baugesetz	19
5.1	Ausgangslage	19
5.2	Ziele der Revision des Baugesetzes	20
5.3	IVHB	20
5.4	Förderung des Erst- und Beschränkung des Zweitwohnungsbaus	21
6	Umsetzung in der Ortsplanung	25
6.1	Teilrevision Baugesetz	25
6.2	Teilrevision Zonenplan	26
6.3	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	26

Separate Beilagen

- Beilage 1: Kommunal räumliches Leitbild (KRL)
- Beilage 2: Überprüfung Datenblatt Kanton (mit Übersicht Bauzonenkapazität und Stand UEB/Nutzungsreserven Wohnen)
- Beilage 3: Datenblatt (mit Übersicht Bauzonenkapazität, Stand UEB/Nutzungsreserven Wohnen) nach Teilrevision

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde La Punt Chamues-ch wurde von der Gemeindeversammlung am 18. Dezember 2007 beschlossen und am 7. Oktober 2008 mit RB 1319 von der Regierung genehmigt.

Seit dem Erlass der Ortsplanung 2007 sind verschiedene übergeordnete Gesetze und Regelungen in Kraft getreten. Die Ortsplanung ist insbesondere an folgende Erlasse anzupassen:

- Revidiertes eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG 1, in Kraft seit 1. Mai 2014)
- Zweitwohnungsgesetz (ZWG, in Kraft seit 1. Januar 2016)
- Richtplan Siedlung (KRIP-S, im März 2018 erlassen). Gestützt auf das RPG 1 wurde der Kantonale Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik Siedlung überarbeitet und ergänzt.
- Revision des kantonalen Raumplanungsgesetz mit Raumplanungsverordnung (KRG, KRVO), seit 1. April 2019 in Kraft.

Das RPG 1 und der KRIP-S fordern von den Gemeinden, dass sie unter Realisierung angemessen hoher baulicher Dichten prioritär eine Entwicklung nach innen, d. h. innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes anstreben und kompakte Siedlungen schaffen. Für La Punt Chamues-ch ist dabei folgendes festzustellen:

- Nach Einschätzung des Kantons (Gemeindedatenblatt) und erfolgter Überprüfung durch die Gemeinde (vgl. Kap. 4.1) verfügt die Gemeinde über zu gross dimensionierte Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). In einem ersten Schritt sind daher die Flächen der WMZ auf das notwendige Mass zu reduzieren.
- Gemäss geltender Grundordnung gilt in den grossflächigen Wohnzonen A und B eine sehr niedrige Ausnützungsziffer (AZ) von 0.2. Dies hat dazu geführt, dass die Wohnzonen sehr locker bebaut worden sind und aus raumplanerischer Sicht ungenügend genutzt werden (Unternutzung). Die tiefe AZ schränkt zudem die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in den Wohnzonen A und B stark ein. In einem zweiten Schritt sind deshalb eine Überprüfung und eine je nach Lage differenzierte Anpassung der Nutzungsdichten anzustreben.

Die entsprechende Revision der Ortsplanung wurde von der Gemeinde 2017 eingeleitet und 2018 dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet.

1.2 Ziele und Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung

Die vorliegende Teilrevision schafft die Rahmenbedingungen für die Entwicklung einer kompakteren und dichteren Siedlung, die gleichzeitig auch der Wohn- und Siedlungsqualität angemessen Rechnung trägt. Im Vordergrund stehen folgende Ziele:

- Überprüfung der Bauzonen in Bezug auf Grösse und Dimensionierung unter Berücksichtigung der Lage und Eignung.
- Schaffung der Rahmenbedingungen für eine bessere Ausnützung der Wohnzonen.
- Anpassung der Nutzungsplanung an das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht, insbesondere RPG 1, ZWG, KRG, KRVO sowie an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch beauftragte das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Orlando Menghini und als Sachbearbeiter Martin Lippuner eingesetzt. Mit der Revision des Baugesetzes wurde Dr. Rainer Metzger beauftragt.

2.2 Ablauf / Termine

Startsitzung	Dez. 2015
Beschaffung und Auswertung von Grundlagen	Feb. – Mai 2016
Ausarbeitung Konzept	Mai – Juli 2016
Besprechung Konzept mit Gemeinde	Juli 2016
Ausarbeitung Revisionsvorlage	Juli – Dez. 2016
Kantonale Vorprüfung	Mai 2017 – Januar 2018
Mitwirkungsaufgabe	Juli – August 2019
Beschlussfassung	März 2020
Beschwerdeaufgabe	März – April 2020
Genehmigung Regierung	Sommer 2020

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Revisionsvorlage wurde dem Kanton gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) am 24. April 2017 zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Vorprüfungsbericht vom 24. Januar 2018 hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) auf der Grundlage einer verwaltungsinternen Vernehmlassung

sung zum Revisionsprojekt Stellung genommen und dabei im Wesentlichen folgende Forderungen und Hinweise angebracht:

Antrag Kanton	Entscheid Gemeinde
Kommunales räumliches Leitbild (KRL) – Optimierung des KRL auf der Grundlage der neuen kantonalen Wegleitung. – Von den zwei im KRL bezeichneten Hotel-Standorten ist jener in La Punt (Arvins) aus Ortsbildschutzgründen vorzuziehen.	– KRL wurde gemäss Wegleitung überarbeitet und liegt in einem separaten Dokument vor. – Hinweis im KRL aufgenommen.
Kapazitätsberechnung – Überprüfung der Kapazitätsreserven gemäss neuer kantonomer Wegleitung.	– Überprüfung und Erfassung der Nutzungsreserven erfolgten gemäss Wegleitung (vgl. Kap. 4.1).
Baugesetz – Die Bestimmungen zum Vor- und Nachteilsausgleich und zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit sind auf das KRG auszurichten. – Für Wohnzonen wird Beizug der Gestaltungsberatung empfohlen. – Aufnahme des Hofstattrechts in den Besitzstands-Bestimmungen prüfen. – Bezeichnung von ortsbildprägenden Bauten prüfen. – Verwendungszweck der Lenkungsabgabe überprüfen (Empfehlung: Ortsbildschutz-Massnahmen einsetzen). – Regelungen zur Gestaltung von Solaranlagen prüfen.	– Das E-BauG (Art. 4 und 5) wurde angepasst, Umzonungen sind neu abgabepflichtig, während Aufzonungen abgabebefreit sind. – Die Gestaltungsberatungs-Pflicht wurde im Art. 10 E-BauG auf Wohnzonen erweitert. – In der Dorfzone wurde das Hofstattrecht eingeführt (Art. 24 Abs. 3 E-BauG). – Vgl. Kap. 5.4.2. – Art. 69 E-BauG wurde entsprechend angepasst. – Das E-BauG (Art. 78) wurde mit entsprechenden Bestimmungen ergänzt.
Genereller Gestaltungsplan (GGP) – Um dem Erhaltungsziel gemäss ISOS Rechnung zu tragen ist in Chamues-ch die Erweiterung der Freihalteflächen zu prüfen. – Zum Zweck der Erhaltung des Strassenraums im Bereich der Kantonsstrassen bzw. zur Sicherstellung des Wiederaufbaus nach Zerstörung von wertvollen Bauten in den Ortskernen ist die Festlegung von Baugestaltungslinien zu prüfen.	– Der GGP wurde mit den vorgeschlagenen Freihalteflächen ergänzt. – Bei wertvollen historischen Bauten entlang der Kantonsstrasse wurden im GGP Baugestaltungslinien festgelegt.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt.

Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 13 KRVO während der Zeit vom 22. Juli bis 20. August 2019 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit reichten zahlreiche Grundeigentümer und weitere Interessierte begründete Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand ein. Die wichtigsten Anträge und Anregungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Zahlreiche Eingaben richteten sich im Grundsatz gegen die vorgesehene neue Hotelzone Arvins und deren vorgesehene Erschliessung. Auf die Schaffung der Hotelzone Arvins bzw. die vorgesehene Erschliessung soll verzichtet werden. Bemängelt werden u.a. auch baugesetzliche Bestimmungen zur Hotelzone Arvins (z.B. in Bezug auf Ausnützungsziffern, Gebäudehöhen).¹
2. Garagenvorplätze im Gebiet Arvins sollen in der Wohnzone bleiben und nicht wie vorgesehen der Zone für Grünflächen zugewiesen werden, da sie bereits heute mit Parkplätzen und Teerbelägen ausgestattet seien. Weitergehende Eingaben verlangen, dass die grösseren Freiflächen im Gebiet Arvins gänzlich in der Wohnzone verbleiben und nicht der Zone für Grünflächen zugewiesen werden.
3. Auf die unterhalb der unteren Arvinsstrasse bzw. entlang der RhB-Linie vorgenommenen Auszonungen soll verzichtet werden. Beanstandet werden die punktuelle Natur der Auszonungen sowie die Ungleichbehandlung der Grundeigentümer.

Der Gemeindevorstand hat alle Eingaben geprüft und einzeln schriftlich beantwortet. Die unter den Punkten 1 – 3 aufgeführten Anliegen behandelte der Gemeindevorstand im Wesentlichen wie folgt:

1. Aufgrund der zahlreichen grundsätzlichen Einwendungen werden die geplante Hotelzone Arvins, der zugehörige Artikel 28 des revidierten Baugesetzes (BauG) sowie die entsprechenden Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan (GGP) und Generellen Erschliessungsplan (GEP) gänzlich aus der Vorlage gestrichen. Die Fläche der gestrichenen Hotelzone Arvins verbleibt damit (wie vor der Teilrevision) in der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN).
2. Die Garagenvorplätze werden gemäss Antrag in der Wohnzone belassen, sofern sie nicht unverzichtbarer Bestandteil einer siedlungsgliedernden Zone für Grünflächen sind. Hingegen besteht für den Gemeindevorstand keine Veranlassung, die grösseren Freiflächen auf den Parzellen Nr. 70, 61 und 95 gänzlich der Wohnzone zuzuweisen. Diese Freiflächen wurden im Rahmen von Gesamtüberbauungen bewusst freigehalten und ihre mögliche bauliche Ausnützung durch

¹ Die Rhätische Bahn weist zudem darauf hin, dass im Bereich der Parzellen Nr. 86 und 87 eine Kurvenstreckung im Zusammenhang mit dem Umbau des Bahnhofes La Punt Chamues-ch sowie die Aufhebung des Bahnübergangs km 99.796 vorgesehen sind.

die umliegende Bebauung längt konsumiert. Die Freiflächen dienen somit der Strukturierung der jeweiligen Überbauungen und der Erhaltung von Freiräumen innerhalb der Siedlung Arvins und sollen wie vorgesehen der Zone für Grünflächen zugewiesen werden.

3. Die Gemeinde La Punt Chamues-ch ist gemäss RPG 1 bzw. gemäss kantonalem Richtplan verpflichtet, die Fläche der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) zu reduzieren und damit auch die flächenmässige Ausdehnung der Bauzonen zu begrenzen. Die notwendige Reduktion der Bauzonenflächen lässt sich im Wesentlichen nur an den Siedlungsrändern sowie auf den bisher durch Quartierplanungen oder Gesamtüberbauungen freigehaltenen, baulich jedoch bereits ausgenützten inneren Grünflächen erreichen.

Die beanstandeten Auszonungen dienen eben diesem Ziel der WMZ-Reduktion und der Schaffung eines klaren Siedlungsrandes und sind daher unverzichtbar. Mit Rücksicht auf die Einwendungen hat der Gemeindevorstand die Bauzonenabgrenzung unterhalb der Arvinsstrasse jedoch nochmals eingehend geprüft und verschiedene Korrekturen vorgenommen, um sicherzustellen, dass den Eigentümern die bisherigen Nutzflächen plus eine Erweiterungsmöglichkeit von 30 % verbleiben.

2.5 Anpassungen Teilrevision nach der Mitwirkung

Nach der Mitwirkungsaufgabe wurden folgende Anpassungen der Teilrevision vorgenommen:

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan (GGP) und Genereller Erschliessungsplan (GEP):

- Streichung der Hotelzone Arvins, der dazugehörigen Festlegungen im GGP und GEP sowie der entsprechenden baugesetzlichen Bestimmungen.
- Zuweisung von Garagenvorplätzen auf Parz. Nr. 70 zur Bauzone.
- Anpassung der Bauzonenabgrenzung im Gebiet unterhalb der Arvinsstrasse (Parz. Nr. 387, 412, 397, 390) sowie Arrondierung Bauzone (Parz. Nr. 80).
- Belegung Parz. Nr. 485 mit einer Bauverpflichtung, die damit auch für Bauland der politischen Gemeinde gilt.
- Zuweisung Parz. Nr. 451 zur Zone für Grünflächen, da die mögliche Nutzung bereits in andere Parzellen transportiert und dort konsumiert wurde. Die Parzelle ist mit einem Bauverbot belastet, an dem die Gemeinde festhält. Der Eigentümer der Parz. Nr. 451 wurde schriftlich über diese Änderung informiert (statt i.R. einer zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe).

Baugesetz (E-BauG)

- Art. 15 Abs. 3 E-BauG: Präzisierung bzw. Regelung des Umgangs mit Nutzungstransporten und -übertragungen (vgl. Kap. 4.3).
- Art. 16 E-BauG: Festlegung maximale Höhe der Firstlinie im Zonenschema.
- Art. 21 E-BauG: Neuformulierung der Regelung zu Fassadenhöhe und Höhe der Firstlinien.
- Art. 22 E-BauG: Präzisierung der Regelung zur Gebäudelänge.
- Art. 29 E-BauG: Ergänzung der Regelung zur Wildruhezone.
- Art. 46 E-BauG: Ergänzung der Regelung zur Baubewilligung.

2.6 Beschluss Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten haben die vorliegende Teilrevision anlässlich der Gemeindeversammlung vom 6. März 2020 angenommen.

2.7 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt im Zeitraum März – April 2020.

3 Grundlagen

3.1 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG)

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte RPG in Kraft getreten. Bund, Kantone und Gemeinden werden darin angewiesen, mit Massnahmen der Raumplanung die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie die Schaffung von kompakten Siedlungen anzustreben, dies unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 RPG).

Gemäss RPG haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden u.a. auf folgende Planungsgrundsätze zu achten:

- Begrenzung der Ausdehnung der Siedlungsfläche (Art. 3 RPG).
- Förderung der Siedlungsentwicklung in verkehrlich gut erschlossenen Gebieten (Art. 3 RPG).
- Erlass von Massnahmen zur besseren Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Bauzonen und zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 RPG).
- Ausrichtung der Bauzonen auf den Bedarf für 15 Jahre und Reduktion überdimensionierter Bauzonen (Art. 15 RPG).

Das Vorhaben der Gemeinde (vgl. Kap. 4), die Bauzonenfläche am Siedlungsrand zu reduzieren, die sehr tiefe Ausnützung in den Wohnzonen A und B zu erhöhen und besondere Qualitäten und Grünräume innerhalb des Siedlungsgebiets zu sichern, entspricht den Zielen und Grundsätzen des RPG. Wie die weiteren Vorgaben des RPG in vorliegender Teilrevision berücksichtigt werden, wird folgend aufgezeigt.

3.1.1 Vereinbarkeit mit Übergangsbestimmungen

Die Kantone sind verpflichtet, ihre Richtplanung innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des revidierten RPG an die neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung darf die Gesamtfläche der rechtskräftigen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden (Übergangsbestimmungen gemäss Art. 38a RPG).

Am 20. März 2018 hat die Regierung den revidierten kantonalen Richtplan (Bereiche Raumordnungspolitik und Siedlung) erlassen, am 10. April 2019 wurde er durch den Bundesrat genehmigt. Die Übergangsbestimmungen sind damit nicht mehr anwendbar.

3.2 Eidgenössisches Zweitwohnungsgesetz (ZWG)

Am 1. Januar 2016 ist das neue eidgenössische Zweitwohnungsgesetz (ZWG) in Kraft getreten. Der Bau von neuen Zweitwohnungen wird damit vor allem auf der grünen Wiese stark eingeschränkt. Bestehende, altrechtliche Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 erstellt oder bewilligt worden sind, dürfen gemäss Art. 11 ZWG in Zukunft als Zweitwohnungen genutzt und um max. 30 % erweitert werden, ohne dass sie der Erstwohnungspflicht unterstellt werden müssen.

Bei den meisten bestehenden Wohnüberbauungen der letzten 30-50 Jahre wurde die nach Baugesetz zulässige, tiefe Ausnützungsziffer in der Regel voll ausgeschöpft. Die gemäss ZWG zulässige Erweiterung bestehender altrechtlicher Wohnungen dürfte somit unter den gegebenen Voraussetzungen in den meisten Fällen von vornherein scheitern, da die verfügbare Geschossfläche bereits aufgebraucht ist. Da gemäss ZWG neue Zweitwohnungen auf der grünen Wiese praktisch ausgeschlossen sind und zahlreiche Bauten aus den 70-er und 80-er Jahre in die zyklische Erneuerungsphase kommen, dürfte die Nachfrage für die Ausschöpfung der Erweiterungsmöglichkeiten von altrechtlichen Wohnungen steigen.

Mit der vorliegenden Revision werden daher die baulichen Dichten differenziert erhöht (vgl. Kap. 4.4) und damit in der künftigen Strategie zur Förderung des Erst- bzw. Beschränkung des Zweitwohnungsbaus (vgl. Kap. 5.4.2) mitberücksichtigt.

3.3 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)

Der Ortskern von La Punt zählt zu den Ortsbildern von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und ist demnach zu erhalten und störende Eingriffe sind zu beseitigen. Der Ortskern von

Chamues-ch zählt zu den Ortsbildern von regionaler Bedeutung und ist in der Struktur der Bauten und Freiräume zu erhalten.

Mit der vorliegenden Revision werden wichtige siedlungsgliedernde Grünräume und Ortsbildansichten erhalten und gesichert.

3.4 Kantonale Strassengesetzgebung

Durch die beiden Ortskerne von La Punt und Chamues-ch führen eine kantonale Hauptstrasse bzw. eine kantonale Verbindungsstrasse. Die bestehenden Bauten und Anlagen entlang dieser Strassen liegen grösstenteils direkt an der Strasse bzw. weisen nicht immer den gesetzlich geforderten Strassenabstand von 5 m vom Fahrbahnrand auf (vgl. Art. 19 Strassenverordnung, StrV). Bei Zerstörung oder Abbruch solcher Bauten wäre ein Wiederaufbau am selben Ort gemäss Art. 46 Abs. 3 des Strassengesetzes (StrG) nicht möglich. Der Wiederaufbau am selben Ort und damit die räumlichen Qualitäten des Strassendorfs lassen sich nur sichern, indem im Generellen Gestaltungsplan (GGP) entlang der Kantonsstrassen Baugestaltungslinien festgelegt werden. Gemäss Empfehlung des Vorprüfungsberichtes (vgl. Kap. 2.3) wird dies im GGP umgesetzt.

3.5 Teilrevision kantonales Raumplanungsgesetz (KRG)

Der Kanton führte eine Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) durch. Darin wird u.a. die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleichs und der Baulandmobilisierung aufgrund der Vorgaben des revidierten RPG geregelt. Das revidierte KRG ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und wird in vorliegender Revision berücksichtigt (vgl. Kap. 5).

3.6 Kantonaler Richtplan

Der Kanton Graubünden hat die Richtplanung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) an die Vorgaben des RPG angepasst. Am 20. März 2018 hat die Regierung den KRIP-S erlassen, am 10. April 2019 wurde dieser durch den Bundesrat genehmigt. Die vorliegende Revision berücksichtigt den revidierten KRIP.

3.6.1 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL)». Gestützt auf eine Siedlungsanalyse haben die Gemeinden im KRL die Ziele, Strategien und Massnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und zur Siedlungserneuerung aufzuzeigen. Im Leitbild sind Massnahmen in folgenden Handlungsfeldern zu prüfen:

- Anpassung der Grösse der Bauzonen an den konkreten Bedarf gemäss Bevölkerungsprognose des Kantons;

- Nutzungspotenziale und -möglichkeiten an den mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen;
- Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete innerhalb der bestehenden Bauzone, unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten (Auf- und Umzonungen);
- Die Festlegung von Minstdichten;
- Die Festlegung von qualitätssichernden Planungsprozessen und Verfahren bei grösseren Vorhaben wie Arealentwicklungen, Gesamtüberbauungen oder Verdichtungsgebieten;
- Kommunale Vorschriften zur Mobilisierung der Nutzungsreserven respektive zur Bekämpfung der Baulandhortung.

Das KRL für La Punt Chamues-ch wurde gemäss diesen Vorgaben erarbeitet (vgl. Beilage 1), enthält räumliche und thematische Ziele, Strategien und Massnahmen zur Siedlungs- und Landschaftsentwicklung (inkl. Reduktion der WMZ-Flächen, gefolgt von differenzierten Erhöhungen der Ausnützungsziffern) und bildet die Grundlage für die vorliegende Revision.

3.6.2 Kapazitätsreserven gemäss Gemeinde-Datenblatt

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sind auf den prognostizierten Bedarf auszurichten. Ausschlaggebend ist dabei die Kapazitätsreserve, d.h. die Anzahl Einwohner, welche innerhalb der unbebauten Bauzone sowie innerhalb unternutzter Grundstücke Platz finden.

Als Grundlage stellt das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) den Gemeinden ein «Datenblatt» mit der Berechnung der Kapazitätsreserven innerhalb der bestehenden Bauzone sowie eine Bevölkerungsprognose bis 2030 bzw. 2040 zur Verfügung (Stand März 2018). Auf Basis dieser Angaben werden die Gemeinden im Sinne einer Vermutung hinsichtlich ihrer Bauzonengrösse kategorisiert (Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ [Fall A], Gemeinden mit richtig dimensionierter WMZ [Fall B] und Gemeinden mit überdimensionierten WMZ [Fall C]).

Gemäss Datenblatt ist in La Punt Chamues-ch mit einer Bevölkerungszunahme von +78 Einwohnern bis 2030 bzw. von +119 Einwohnern bis 2040 zu rechnen.

Demgegenüber steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von rund 94 Einwohnern (die theoretische Kapazitätsreserve beträgt 340 Einwohner). Der relevante Bedarf gemäss Bevölkerungsprognose 2030 liegt somit tiefer als die Kapazitätsreserve, d. h. die Gemeinde La Punt Chamues-ch verfügt über mutmasslich überdimensionierte WMZ (Fall C). Die Einschätzung des Kantons wird mit der Überprüfung der Kapazitätsreserven durch die Gemeinde bestätigt (vgl. Kap. 4.1).

3.7 Regionaler Richtplan: Zielsetzung Siedlungsentwicklung nach innen

Der 2012 genehmigte Regionale Richtplan Oberengadin (RRIP) befasst sich in Kapitel 5.2 mit der Entwicklung des Siedlungsgebiets. Gemäss behördenverbindlicher Zielsetzung soll die Siedlungsentwicklung im Grundsatz im bestehenden Siedlungsgebiet erfolgen. Mit der Nutzung der bestehenden Reserven und der Realisierung qualifizierter Dichten soll eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt und der Boden haushälterisch genutzt werden. Eine Dichte ist gemäss Ausführungen im Richtplan dann qualifiziert, wenn sie den Boden haushälterisch nutzt, ortsspezifisch ist, den Ortsbau positiv beeinflusst und die verschiedenen Präferenzen der Bevölkerung berücksichtigt. Weiter fordert der Richtplan von den Gemeinden, im Rahmen der Nutzungsplanung die Orte und Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial zu bestimmen. Die Gemeinden sollen höhere Dichten prüfen und für die entsprechenden Gebiete qualitätssichernde Vorgehen oder Verfahren vorsehen.

Die in vorliegender Revision vorgesehenen Massnahmen zur differenzierten Erhöhung der Ausnützungsziffern entsprechen diesen Zielen und Leitüberlegungen vollumfänglich.

4 Konzept zur Anpassung der Baudichten

4.1 Überprüfung Datenblatt

Gemäss Datenblatt des Kantons (vgl. Kap. 3.6.2) verfügt die Gemeinde La Punt Chamues-ch über mutmasslich überdimensionierte Bauzonen (Fall C). Diese Mutmassungen sind von den Gemeinden zu überprüfen.

Die Überprüfung des Datenblattes (vgl. Beilage 2) bestätigt die Vermutung des Kantons. Die Reserve an WMZ (unüberbaute Bauzone) beträgt 9.9 ha. Die bis 2030 mobilisierbare Kapazitätsreserve beträgt 95 Einwohner. Gemäss kantonaler Prognose ist bis 2030 mit einer Bevölkerungszunahme von 78 Einwohnern zu rechnen. Die Kapazitätsreserven übersteigen somit den Bedarf, weshalb die WMZ überdimensioniert sind.

Damit ist die Gemeinde gemäss KRIP-S angehalten, ihre WMZ-Fläche in einem ersten Schritt zu reduzieren. In einem zweiten Schritt kann eine differenzierte Erhöhung der baulichen Dichten erfolgen.

4.2 Vorgehen

Das ARE hat gemäss Besprechung vom 2. Dezember 2015 eine differenzierte Erhöhung der Baudichten in den heute ungenügend genutzten Wohnzonen grundsätzlich begrüsst. Dies unter der Bedingung, dass die Bauzonenfläche vorgängig soweit wie möglich reduziert wird. Eine Erhöhung der Ausnützung in der Wohnzone ohne vorgängige WMZ-Reduktion ist gemäss ARE aufgrund der Vorgaben des kantonalen

Richtplans nicht möglich (siehe Kap. 3.6). Das ARE bestätigte die Richtigkeit dieses Vorgehens in einer Besprechung vom 19. Februar 2019.

Gemäss Vereinbarung mit dem ARE und gestützt auf die Stossrichtungen des KRL wird in einem ersten Schritt die WMZ-Fläche durch Aus- und Umzonungen reduziert (Schritt 1, vgl. Kap. 4.3). Danach wird die Ausnützungsziffer in der Wohnzone differenziert erhöht (Schritt 2, vgl. Kap. 4.4).

4.3 Reduktion der WMZ-Fläche (Schritt 1)

Auszonungen von WMZ am Siedlungsrand

Die WMZ werden gesamthaft im Umfang von rund 2.7 ha reduziert. Entlassen werden Flächen am Siedlungsrand (Verhindern einer Ausfransung der Siedlung in die Landschaft; Schaffung einer kompakteren Siedlung) sowie Flächen, die sich aus Gründen der Siedlungs- und Wohnqualität (innere Freiräume; Ortsbildansicht) oder aus planungsrechtlichen Gründen (überlagerte Freihaltefläche; bereits konsumierte oder transferierte Nutzung) nicht für eine Überbauung eignen (vgl. Abbildung 1).

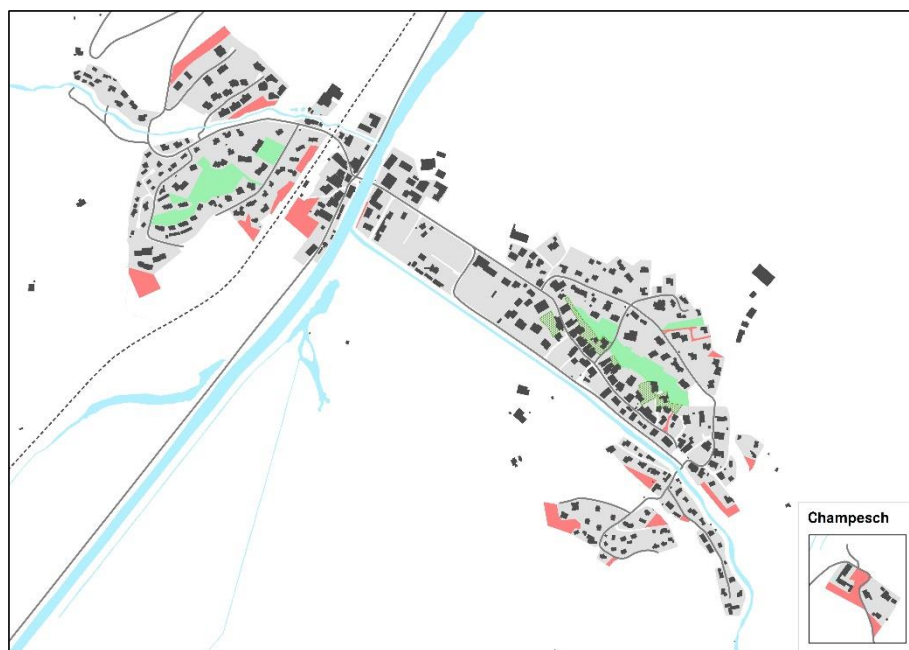


Abb. 1: Auszonungen (rot), Umzonungen (grün), zusätzliche Freihalteflächen (grün schraffiert), rechtskräftige Bauzone (grau).

Umzonung von WMZ in die Zone für Grünflächen

Zur Sicherung wichtiger siedlungsgliedernder Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebiets werden in zwei Gebieten Flächen von der Wohnzone in die Zone für Grünflächen umgezont (Gesamtumfang 2.4 ha; vgl. Abbildung 1):

- Die langgezogene Dorfweise zwischen dem alten Dorfkern von Chamues-ch und dem Neubaugebiet Curtins wurde bisher im Rahmen der Siedlungsplanung bewusst von Bauten freigehalten.² In der Grundordnung ist diese Freifläche heute nicht ausreichend vor einer Überbauung geschützt. Mit einer Zuweisung zur Zone für Grünflächen (Umfang 1.0 ha) sowie einer Ergänzung der Freihalteflächen im Bereich der Dorfzone (Ergänzung um 0.6 ha) wird dieser wichtige siedlungsstrukturierende Grünraum planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich wird die Parz. Nr. 451 (0.1 ha) der Zone für Grünflächen zugewiesen.³
- Im Gebiet Arvins werden grössere Freiflächen, welche die Freiraumstruktur und Wohnqualität des Quartiers wesentlich mitprägen, von der Wohnzone in die Zone für Grünflächen umgezont (Umfang 1.3 ha). Die Freihaltung dieser Freiflächen wurde mit Nutzungstransporten bereits im Rahmen von früheren Quartierplanungen oder Überbauungsplanungen festgelegt. Die Zone für Grünfläche gilt als Bauzone. Bestehende Bauten und Anlagen (v.a. ober- und unterirdische Parkieranlagen) in dieser Zone können im Sinne der Besitzstandsgarantie beibehalten werden.

Folgen für die Grundeigentümer

- Die Auszonung bzw. Umzonung von überbauten Teilparzellen führt zu einer Reduktion der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) und damit zu einer Überschreitung der Ausnützungsziffer. Aufgrund der Besitzstandsgarantie bleibt die bestehende Nutzung aber in jedem Fall gesichert. Mit der im zweiten Schritt geplanten deutlichen Erhöhung der Ausnützungsziffer wird die zulässige aGF jedoch wieder erhöht. In der Bilanz wird die zulässige aGF damit in der Regel ausgeglichen oder sogar überkompensiert.
- Gemäss rechtskräftiger Ortsplanung wäre der Grossteil der aus- bzw. umgezonten WMZ-Flächen ohnehin nicht bebaubar, da verschiedene Einschränkungen bestehen (überlagerte Freihalteflächen gemäss Gestaltungsplan oder Quartierplänen; bereits konsumierte oder transferierte Nutzung).
- Gemäss geltender Praxis sind Teilauszonungen von Parzellen als Nutzungseinschränkungen zu betrachten, die den Tatbestand der materiellen Enteignung in der Regel nicht erfüllen. Dasselbe gilt für Parzellenflächen, die aufgrund von Nutzungstransporten über keine Ausnützung mehr verfügen.

² Gemäss ISOS ist die Dorfweise unerlässlich für die Fernwirkung der Kirche und die Ablesbarkeit der historischen Ortsbildgestalt.

³ Die Parzelle Nr. 451 ist aufgrund eines vollständigen Nutzungstransportes zu Gunsten anderer Parzellen mit einem Bauverbot belegt.

Umgang mit bisherigen Nutzungstransporten

In der Gemeinde La Punt Chamues-ch erfolgte in der Vergangenheit eine Vielzahl von Nutzungstransporten bzw. Nutzungstransfers⁴, von denen aber nur wenige grundbuchlich oder in rechtskräftigen Quartierplänen erfasst sind. Aufgrund der unvollständigen Dokumentation ist heute in vielen Fällen nicht nachvollziehbar, wo Nutzungstransfers stattgefunden haben bzw. bei welchen unüberbauten Grundstücken die Geschossfläche bereits konsumiert wurde.

Infolge dieser Ausgangslage und vor dem Hintergrund der angestrebten Anpassung der Baudichten wird in Art. 15 Abs. 3 E-BauG der Umgang mit Nutzungstransporten und -übertragungen wie folgt geregelt: Im Grundbuch eingetragene und vom Gemeindevorstand genehmigte Nutzungstransporte sowie Nutzungsübertragungen in rechtskräftigen Quartierplänen bleiben weiterhin gültig und werden bei künftigen Planungen und Bauvorhaben berücksichtigt. Bei fehlender Dokumentation von Nutzungstransporten bleibt der Bestand aufgrund der Besitzstandsgarantie gesichert. Auch die im GGP festgelegten Baustandorte mit zugewiesener Bruttogeschossfläche (BGF) bleiben weiterhin bestehen.

4.4 Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Wohnzone (Schritt 2)

Der KRIP-S verlangt, dass Gemeinden in touristischen und ländlichen Gebieten minimale Ausnützungsziffern von 0.5 anstreben. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Wohnzone erfolgt gestützt auf die im KRL definierten Stossrichtungen der Siedlungsentwicklung (vgl. Beilage 1).

Ablösung der BGF durch aGF und Korrektur der Ausnützungsziffer

Die Gemeinden sind angehalten, die Definition der Ausnützungsziffer im Rahmen der Überprüfung der Ortsplanungen an die Definition gemäss Artikel 37a KRVO anzupassen. Das bisher in der Gemeinde La Punt Chamues-ch verwendete Nutzungsmass der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) ist daher im Rahmen der vorliegenden Revision durch dasjenige der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) abzulösen. Die Ausnützungsziffer ist aufgrund dieser Umstellung nominal anzupassen.⁵

In Gebieten mit einer im GGP zugewiesenen BGF (Alvra, Gulas, Baunchs) bleibt diese bestehen und wird nicht in aGF umgerechnet.

⁴ Unter einem Nutzungstransfer wird die Inanspruchnahme von Bruttogeschossfläche angrenzender oder anderer Grundstücke zur Erhöhung der Ausnützung auf einem bestimmten Grundstück verstanden.

⁵ Aufgrund unterschiedlicher Berechnungsweisen würde die Umstellung von BGF zu aGF bei unveränderter Ausnützungsziffer zu Nachteilen für die Grundeigentümer führen, da rund 9-12% weniger Geschossfläche realisiert werden könnte. Um diesen Nachteil auszugleichen, ist eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um rund 10% erforderlich. Eine solche Erhöhung erfolgt somit nicht aus konzeptionellen Überlegungen, sondern dient im Sinne einer Korrektur der Schaffung gleicher Voraussetzungen wie vor dem Wechsel von BGF zu aGF.

Differenzierte Erhöhung von Ausnützungsziffer und Höhenmasse in der Wohnzone

Die Erhöhung der Ausnützungsziffer in den bisherigen Wohnzonen A und B erfolgt differenziert und gestützt auf das räumliche Leitbild. Dieses berücksichtigt Gegebenheiten wie die Zentralität, die Erreichbarkeit (öV-Gütekategorie), die Topographie oder das Alter des Gebäudebestandes. In Gebieten, welche sich ausserhalb der öV-Gütekategorie D befinden, wird nur eine geringe Erhöhung der Ausnützungsziffer vorgeschlagen.

Die rechtskräftigen Wohnzonen A und B (bisherige AZ von 0.2) werden durch drei neue Wohnzonen A, B und C abgelöst. Die Ausnützungsziffer wird real zwischen ca. 35 % und 80% erhöht (zusätzlich zur nominalen Korrektur von 10 %). Den drei Wohnzonen werden neu unterschiedliche Ausnützungsziffern zugewiesen (WA: 0.3; WB: 0.35; WC 0.4). Somit ist die Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen um 30 % gemäss ZWG in der Regel in allen Wohnzonen möglich. Im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen kann die AZ in allen Wohnzonen um weitere 0.1 erhöht werden. Damit wird ein Anreiz für Quartiergestaltungsplanungen geschaffen, die dem Aspekt der Wohn- und Gestaltungsqualität besonders Rechnung tragen.

Die Gebäudehöhen werden aufgrund der erhöhten AZ ebenfalls massvoll angepasst. In den neuen Wohnzonen B und C sind dreigeschossige Bauten möglich (9 m), in der neuen Wohnzone A gilt neu eine Gebäudehöhe von 8 m. In den nachfolgenden Tabellen sind die Änderungen von AZ und Höhenmasse vor und nach der Anpassung dargelegt (vgl. auch Art. 16 E-BauG, Zonenschema):

Rechtskräftige Regelung

	AZ	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäudelänge	Grenzabstand
WA	0.2	8.0	11.5	25.0	3.0
WB ¹	0.2	7.0	10.5	18.0	3.0

¹ Bella Mira / Champesch

Neue Regelung

	AZ	AZ mit QGP	Gebäudehöhe (Fassadenhöhe)	Firsthöhe	Gebäudelänge	Grenzabstand
WA ¹	0.3	0.4	8.0	11.5	18.0	3.0
WB	0.35	0.45	9.0	12.5	25.0	3.0
WC	0.4	0.5	9.0	12.5	25.0	3.0

¹ Bella Mira / Champesch, neu Arsüras / Gulas

Durch die Anpassung der Baudichten erhöht sich die in den Wohnzonen zulässige aGF. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen für eine Entwicklung der Siedlung nach innen und damit die Schonung des Kulturlandes. Folgende Entwicklungspotenziale werden eröffnet:

- Auf unüberbauten Parzellen oder Teilparzellen kann mehr Geschossfläche realisiert und somit dichter gebaut werden. Entsprechend führt die Aufzoning zu einer Wertsteigerung der Liegenschaften.
- In Quartieren mit älterer Bausubstanz bestehen erhöhte Anreize zur Realisierung von baulichen Projekten mit Erweiterungen der bestehenden Nutzflächen der Wohnungen (Auf- und Anbauten), für die Realisierung von Ersatzneubauten oder die Sanierung ganzer Quartiere. Die höhere Ausnutzungsziffer kann eine entsprechende Dynamik bewirken.
- Bestehende, altrechtliche Wohnungen können ohne Nutzungseinschränkungen um 30 % erweitert werden (Art. 11 ZWG).

Für die Umsetzung der angestrebten, neuen Ausnützungen bestehen jedoch auch Hindernisse. Zum einen dürften die zahlreichen im Stockwerkeigentum erstellten Gebäude die Umsetzung von konkreten Bauprojekten behindern. Zum anderen ist die Erweiterung von Wohnungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens mit hohen Baukosten verbunden, was die Umsetzung von Bauprojekten hemmen könnte.

Folgeplanungspflicht

Auf die Festlegung einer generellen Folgeplanungspflicht in den Gebieten mit Aufzonungen wird verzichtet. Die Gemeinde setzt primär auf die Eigeninitiative der Grundeigentümer (bottom-up). Die höhere AZ im Rahmen von Quartiergestaltungsplanungen dient dazu als Anreiz. Gemäss Art. 41 E-BauG ist jedoch explizit vorgesehen, dass die Baubehörde Quartierplanungen einleiten und durchführen kann, wenn solche zur Realisierung von Nachverdichtungen notwendig erscheinen sollten (top-down). Dies könnte insbesondere dann der Fall sein, wenn einzelne Grundeigentümer bauliche Absichten zur Nachverdichtung hindern sollten.

Verzicht auf Mehrwertabschöpfung bei Aufzonungen

Die vorgesehene Erhöhung der Ausnutzungsziffer führt zu einer Wertsteigerung der betroffenen Parzellen und entsprechend zu einem Mehrwert für die Grundeigentümer. Die Gemeinde verzichtet jedoch auf die Erhebung der Mehrwertabgabe, da dies mit einem enormen und unverhältnismässigen Aufwand verbunden wäre. So müsste die Veranlagung der Mehrwertabgabe unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme erfolgen, wogegen die Fälligkeit der Abgabe erst mit der Überbauung oder mit dem Verkauf der Parzelle und damit u.U. viel später eintritt.

4.5 Kapazitätsreserven WMZ nach Aus- und Aufzonungen

Schritt 1: Reduktion der WMZ-Fläche (Kap. 4.3)

Durch die in Schritt 1 vorgenommenen Auszonungen von 2.7 ha, Umzonungen von 2.4 ha sowie unter Berücksichtigung der durch Freihaltebereiche der Überbauung entzogenen Flächen der Dorfzone von 0.6 ha reduziert sich die Fläche der WMZ um insgesamt 5.7 ha. Damit reduziert sich die mobilisierbare Kapazitätsreserve von 95 EW (gem. Überprüfung des Datenblattes, vgl. Kap. 4.1) auf 89 EW.

Die WMZ-Flächen wurden mit diesen Massnahmen soweit reduziert, wie dies aus raumplanerischer Sicht zweckmässig ist. Auf weitere Auszonungen unüberbauter Flächen wird verzichtet, da die verbleibenden WMZ weitgehend erschlossen und baureif sind und innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes liegen. Bei unüberbauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden jedoch Massnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit gemäss Art. 4 E-BauG festgelegt.

Schritt 2: Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Wohnzone (Kap. 4.4)

Die differenzierte Erhöhung der Ausnützungsziffern führt zu einer Erhöhung der mobilisierbaren Kapazitätsreserven von 89 EW auf 109 EW, dies gegenüber einer bis 2030 erwarteten Bevölkerungszunahme von 78 EW (vgl. folgende Abbildung sowie Beilage 3).

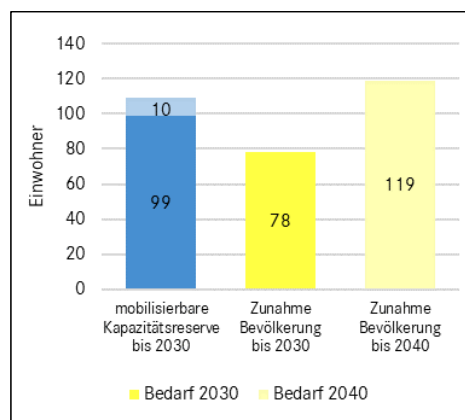


Abb. 2: Gegenüberstellung Kapazitätsreserven und Bevölkerungsprognosen.

Insgesamt erfolgt mit vorliegender Revision eine deutliche Reduktion der WMZ-Fläche bei gleichzeitiger massvoller Erhöhung der mobilisierbaren Kapazitätsreserve. Dies entspricht der Zielsetzung der übergeordneten Gesetzgebung, kompakte Siedlungen zu schaffen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und den Boden haushälterisch zu nutzen.

5 Revision Baugesetz

5.1 Ausgangslage

5.1.1 Geltendes Baugesetz

Das derzeit geltende Baugesetz (BauG) der Gemeinde La Punt Chamues-ch wurde im Wesentlichen am 18. Dezember 2007 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 7. Oktober 2008 von der Regierung (Prot. Nr. 1319) genehmigt. Die letzte Teilrevision des Baugesetzes erfolgte am 1. Juli 2011 und wurde von der Regierung am 30. August 2011 (Prot. 798) genehmigt. Seit dieser letzten Teilrevision haben sich verschiedene Änderungen an der übergeordneten Gesetzgebung ergeben, welche eine gesamthafte Revision des Baugesetzes nahelegen. Im Einzelnen besteht mit Bezug auf das Baugesetz folgender Revisionsbedarf.

5.1.2 IVHB

Der Kanton Graubünden ist der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Die Frist für die Berücksichtigung der IVHB im Baugesetz läuft bis am 1. November 2020. In der vorliegenden Revision des Baugesetzes werden Begriffe und Messweisen der IVHB angepasst.

5.1.3 Zweitwohnungsgesetzgebung

Am 1. Januar 2016 ist das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) mit entsprechender Zweitwohnungsverordnung (ZWVO) in Kraft getreten. Weiter hat der Kanton Graubünden auf den 1. Juli 2016 eine Ergänzung der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) mit Ausführungsbestimmungen zur Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen erlassen. Gemäss der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung ist in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % der Bau von neuen Zweitwohnungen nur noch in bestimmten Fällen gestattet. Die Gemeinde La Punt Chamues-ch zählt zu den Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 %. Die Rahmenbedingungen und Vorgaben bezüglich der Bewilligung von Erst- und Zweitwohnungen haben sich daher wesentlich geändert.

Gemäss geltendem Baugesetz verfügt die Gemeinde über die folgenden Instrumente und Regelungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus und zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus:

- Erstwohnungsanteilsregelung (Art. 55 – 55.2 BauG)
- Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus (Art. 55.3 – 55.5 BauG)
- Lenkungsabgabe auf Zweitwohnungen (Art. 55.6 – 55.8 BauG)

Diese kommunalen Regelungen gilt es an die neuen Bestimmungen des Bundesrechtes anzupassen. Gleichzeitig ist über allfällige Einschränkungen des Zweitwohnungsbaus gegenüber den bundesrechtlichen Ausnahmeregelungen zu befinden.

5.1.4 Raumplanungsgesetzgebung Bund und Kanton

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes (RPG 1 und RPV) in Kraft getreten. Seit 1. April 2019 ist auch die gemäss Bundesrecht überarbeitete kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG, KRVO) in Kraft. Das Baugesetz der Gemeinde La Punt Chamues-ch ist an das übergeordnete kantonale und Bundesrecht anzupassen.

5.2 Ziele der Revision des Baugesetzes

Mit der vorliegenden Revision soll das Baugesetz in erster Linie an die übergeordnete Zweitwohnungsgesetzgebung und an die IVHB angepasst werden. Gleichzeitig werden verschiedene Korrekturen im Zusammenhang mit der revidierten Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton (RPG 1, RPV, KRG, KRVO) und einige kleinere Anpassungen von kommunalem Interesse vorgenommen.

Bezüglich Anpassung des Baugesetzes an die Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes verfolgt die Gemeinde im Wesentlichen folgende Ziele:

- Rasche Schaffung von klaren Verhältnissen zum 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.
- Regelung, ob und inwieweit von der Möglichkeit gemäss Art. 3 Abs. 2 ZWG Gebrauch gemacht wird, wonach die Gemeinden strengere Bestimmungen erlassen können.

Die vorgesehenen Änderungen gegenüber dem geltenden Recht (kommunale Änderungen / Anpassungen an übergeordnetes Recht) sind im Gesetzestext besonders gekennzeichnet.

5.3 IVHB

5.3.1 Allgemeines

Werden Baubegriffe verwendet, die im Konkordat IVHB definiert sind, so sind die Begriffsdefinitionen gemäss IVHB anzuwenden. Die Ausnützungsziffer (AZ) ist in der IVHB nicht bestimmt. Der Kanton hat deshalb die AZ einheitlich in Art. 37a KRVO definiert.

Während einige Begriffe ohne weitere Ausführungen angewendet werden können (z.B. Grenzabstand, Gebäudelänge), bedürfen andere Begriffe einer zusätzlichen Definition mit Massen im Baugesetz (vgl. Art. 17 E-BauG: Kleinbauten und Anbau-

ten, Unterniveaubauten, vorspringende Gebäudeteile, Untergeschosse). Bei der Bemessung der Gebäudehöhe und der Ausnützungsziffer bedarf es besonderer Regelungen gemäss den folgenden Ausführungen.

5.3.2 Höhe von Gebäuden

Die Bemessung der Fassadenhöhe von Gebäuden (bisher Gebäudehöhe) ist grundsätzlich wie bisher als die mittlere Höhe der vier Ecken definiert (Art. 21 E-BauG), weshalb die Höhenmasse im Zonenschema (Art. 16 E-BauG) grundsätzlich unverändert bleiben könnten. Mit Rücksicht auf die mit der Revision angestrebte höhere Nutzungsdichte wurden die Höhenmasse für einzelne Bauzonen jedoch geringfügig angehoben (Fassadenhöhen).

Die Bemessung der Gesamthöhe von Gebäuden ist neu als Höhendifferenz zwischen der mittleren Fassadenhöhe und der Firstlinie definiert (Art. 21 Abs. 2 E-BauG).

5.3.3 Ausnützungsziffer

Die Bestimmungen für die Ermittlung der AZ gemäss geltendem Baugesetz (Art. 14 BauG) richteten sich weitgehend nach dem Musterbaugesetz BVR von 1999. Neu muss die AZ gemäss Art. 37a KRVO ermittelt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Berechnungsmethoden müssten die Ausnützungsziffern um ca. 10 % erhöht werden, um eine vergleichbare Dichte wie bisher zu erreichen. Im Interesse einer baulichen Verdichtung wurden die Ausnützungsziffern indessen über das Mass von 10 % erhöht (vgl. Kap. 4.4).

5.4 Förderung des Erst- und Beschränkung des Zweitwohnungsbaus

5.4.1 Bisherige Strategie

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch führte erstmals mit dem Baugesetz vom 16./19. April 1991 / 28. Januar 1992 die Pflicht zur Bereitstellung eines Erstwohnungsanteils beim Bau neuer Wohnungen und bei wesentlichen Umbauten von Wohnungen ein (Anteilsregelung). Der Erstwohnungsanteil betrug anfänglich 40 %, wurde später auf 50 % erhöht.

Der Bau von Zweitwohnungen wird durch diese Anteilsregelung und, seit Erlass des regionalen Richtplans Zweitwohnungen des Kreises Oberengadin, durch die vom Kreis festgelegten Kontingente beschränkt. Darüber hinaus erhebt die Gemeinde zur Dämpfung des Zweitwohnungsbaus eine Lenkungsabgabe auf neu geschaffenen oder durch Umnutzung entstandenen Zweitwohnungsflächen (Art. 55.6-55.8 BauG).

5.4.2 Künftige Strategie

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch gehört mit einem Zweitwohnungsanteil von 69 % zu den Gemeinden, die der neuen Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen

unterliegen. Die Erstellung neuer Zweitwohnungen auf nicht bebauten Grundstücken ist in La Punt Chamues-ch daher nicht mehr möglich. Mit Bezug auf die Umnutzung bestehender, altrechtlicher Wohnungen in Zweitwohnungen sowie die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben (Querfinanzierung / Umnutzung) ist die neue Gesetzgebung des Bundes hingegen sehr liberal. Auch die bundesrechtlichen Bestimmungen über Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten lassen die Entstehung neuer Zweitwohnungen zu. Die neue Bundesgesetzgebung erfordert daher eine Überprüfung und Neuausrichtung der bisherigen Strategie der Gemeinde in Bezug auf den Bau von Zweitwohnungen.

Dank der bereits 1991/1992 eingeführten Anteilsregelung verfügt die Gemeinde La Punt Chamues-ch heute über eine stattliche Anzahl nach kommunalem Recht geschützter Erstwohnungen. Dieser Bestand an Erstwohnungen soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Die von der Gemeinde gestützt auf das bisherige Recht bewilligten Erstwohnungen unterstehen daher gemäss Revisionsvorlage als sogenannte «kommunale Erstwohnungen» weiterhin einer (kommunalen) Nutzungspflicht als Erstwohnung. Die Ablösungsmöglichkeit dieser Erstwohnungsverpflichtungen wird auch beibehalten. Mit Rücksicht auf die neuen bundesrechtlichen Bestimmungen gilt die kommunale Wohnanteilsverpflichtung für künftige Wohnbauvorhaben nicht mehr.

Art. 3 Abs. 2 ZGW und Art. 22a KRG ermächtigen die Gemeinden, die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einzuschränken als das Bundesgesetz über Zweitwohnungen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Gebrauch. Aus Sicht der Gemeinde drängen sich Einschränkungen vor allem in Bezug auf den Bau von Zweitwohnungen in Verbindung mit strukturierten Beherbergungsbetrieben auf.

Die künftige Strategie der Gemeinde zur Förderung des Erstwohnungsbaus bzw. zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus kann wie folgt zusammengefasst werden (im Detail vgl. Kap. 5.4.3).

- Bestehende Erstwohnungsverpflichtungen bleiben wie bisher bestehen. Eine Ablösung ist wie bisher nach einer Mindestnutzungsdauer und gegen Bezahlung einer Ersatzabgabe möglich (Art. 62-64 E-BauG);
- Neue Wohnungen werden dagegen nicht mehr der kommunalen Erstwohnungsverpflichtung unterworfen;
- Die Bestimmungen über die Kontingentierung von Zweitwohnungen werden mit Rücksicht auf den Wegfall des regionalen Richtplans Zweitwohnungen aufgehoben;
- Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 1-3 ZWG werden nur im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen zugelassen;

- Die teilweise Umnutzung von Beherbergungsbetrieben in Zweitwohnungen gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG wird ausgeschlossen;
- Auf neuen Zweitwohnungsflächen, die gestützt auf Art. 9 und Art. 11 Abs. 3 ZWG bewilligt werden, wird eine Lenkungsabgabe erhoben (Art. 66-68 E-BauG).
- Auf die Bezeichnung von ortsbildprägenden Bauten gemäss Art. 9 ZWG wird verzichtet. Einerseits sind nahezu alle leerstehenden Ställe in den Dorfkernen bereits umgenutzt. Andererseits sind die wenigen noch nicht umgenutzten Ställe bereits einer Schutzkategorie im Generellen Gestaltungsplan zugewiesen. Bei Bedarf kann die Erhaltung dieser Bauten in Anwendung von Art. 35b KRVO (Ausnahme) sichergestellt werden.

Mit dieser Strategie wird nach Auffassung des Gemeindevorstandes den Wohnbedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung und den bisherigen Bemühungen zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus angemessen Rechnung getragen.

5.4.3 Die Revisionsvorlage im Detail

Die Revisionsvorlage sieht vor, die Bundesrechts-Vorgaben wie folgt umzusetzen:

Vorgaben des Bundesrechts	Umsetzung
<i>Begriffe (Art. 2 ZWG)</i> Das bisherige Recht der Gemeinde La Punt Chamues-ch definierte in Art. 46 und 47 E-BauG die im Zusammenhang mit Erst- und Zweitwohnungen verwendeten Begriffe. Nachdem das neue Bundesrecht für die auf Bundesebene verwendeten Begriffe wie „Wohnung“, „Erstwohnung“ und „Zweitwohnung“ eigene Definitionen enthält, die teilweise von den kommunalen Begriffsumschreibungen abweichen, ist im Interesse der Rechtssicherheit sowie einer einfachen Rechtsanwendung auf die bisher im kommunalen Recht verwendeten Begriffsumschreibungen zu verzichten. Es sollen inskünftig auch bei kommunalen Regelungen ausschliesslich die Begriffe gemäss Bundesrecht Anwendung finden.	Die ausschliessliche Verwendung der bundesrechtlichen Begriffe ist in Art. 55 Abs. 1 E-BauG statuiert. Die nach kommunalem Recht bisher als Erstwohnungen bezeichneten Wohnungen werden neu als „kommunale Erstwohnungen“ bezeichnet.
<i>Einschränkungen gegenüber dem Bundesrecht (Art. 3 ZWG)</i> Art. 3 Abs. 2 ZWG belässt den Kantonen generell die Möglichkeit, eigene Vorschriften zu erlassen, welche die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als das ZWG. Diese Befugnis hat der Kanton	Von der Befugnis, stärker einschränkende Bestimmungen zu erlassen, macht die Gemeinde La Punt Chamues-ch mit Bezug auf die Ausnahmeregelungen von Art. 8 ZWG Gebrauch (Art. 59 E-BauG). Demgegenüber sind für Bauvorhaben gemäss Art. 7 ZWG keine Einschränkungen vorgesehen (Art. 58 E-BauG). Hingegen drängen sich für den Vollzug der

Graubünden gemäss Art. 22a KRG an die Gemeinden delegiert.	neuen Bestimmungen des Bundesrechts einige verfahrensrechtliche Regeln für die Behandlung von Baugesuchen mit Wohnnutzungen auf. Die entsprechenden Bestimmungen finden sich in Art. 57 E-BauG. Sie orientieren sich an den bisherigen Bestimmungen der Gemeinde im Zusammenhang mit der Anteilsregelung und der Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus.
<i>Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 1–3 ZWG</i> Art. 8 Abs. 1–3 ZWG erlaubt die Erstellung von neuen Zweitwohnungen bzw. von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung zum Zweck der Querfinanzierung von neuen oder bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben. Die Nachhaltigkeit von Querfinanzierungen von Hotelbetrieben, insbesondere bei bestehenden Betrieben durch den Verkauf von Zweitwohnungen, ist fraglich (siehe Fall Maloja Kulm). Auch leistet der Verkauf von Stockwerkeinheiten späteren Hotelschliessungen Vorschub (Substanzentzug). Schliesslich lässt Art. 8 ZWG die Erstellung von Zweitwohnungen ohne raumwirksame Gegenleistungen der profitierenden Betriebe zugunsten des Gemeinwesens zu. Diese Nachteile von Art. 8 Abs. 1–3 ZWG gilt es durch kommunale Einschränkungen auszugleichen.	Von den Möglichkeiten der Querfinanzierung gemäss Art. 8 Abs. 1–3 ZWG soll grundsätzlich Gebrauch gemacht werden können. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, die Nachteile der bundesrechtlichen Ausnahmeregelung für die Allgemeinheit wie folgt auszugleichen. Die Realisierung von Zweitwohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben wirft erfahrungsgemäss planerische und vor allem auch gestalterische Probleme auf, welche schlecht im Baubewilligungsverfahren geregelt werden können. Auch die Sicherstellung von Querfinanzierungen und die dauernde Sicherung des Bestandes der profitierenden Betriebe erfordern nicht nur vertragliche, sondern vor allem auch planerische Massnahmen (z.B. Festlegung einer Hotelzone). Art. 59 Abs. 2 E-BauG sieht daher vor, dass neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen gemäss Art. 8 Abs. 1–3 ZWG nur im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung auf Stufe der Grundordnung bewilligt werden. Durch eine projektbezogene Nutzungsplanung können von Zweitwohnungen profitierende Betriebe langfristig gesichert werden. Gleichzeitig kann auf entsprechende Projekte Einfluss genommen und deren Qualität massgeblich gesteigert werden. Im Übrigen stärken der notwendige Volksentscheid und die Genehmigungspflicht den Gemeindevorstand in den Verhandlungen mit Bauinteressenten.
<i>Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG. Umnutzung von nicht rentablen Hotels in Zweitwohnungen.</i> Art. 8 Abs. 4 ZWG erlaubt die Umnutzung von Beherbergungsbetrieben, welche am 11. März 2012 schon bestanden haben, im Umfang von bis zu 50 % der Hauptnutzfläche unter den im Bundesrecht aufgeführten Voraussetzungen. Art. 8 Abs. 4 ZWG leistet offensichtlich dem	Die gravierenden Nachteile der bundesrechtlichen Ausnahmeregelung legen den Verzicht der Gemeinde auf die Anwendung von Art. 8 Abs. 4 ZWG nahe. Art. 59 Abs. 3 E-BauG schliesst die Bewilligung von Umnutzungen von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG daher ausdrücklich aus. Für die Umnutzung nicht mehr lebensfähiger Beherbergungsbetriebe stehen genügend andere Nutzungsmöglichkeiten wie Erstwohnungen, touristisch bewirtschaftete Wohnungen, andere gewerbliche oder öffentliche Nutzungen zur Verfügung.

Hotelsterben Vorschub und gefährdet damit die Existenzgrundlage der touristisch ausgerichteten Gemeinde. Zudem verschafft Art. 8 Abs. 4 ZWG Hotelbesitzern Vorteile, welche anderen Gewerbetreibenden nicht zustehen.	Allenfalls können für nicht mehr lebensfähige Betriebe durch Änderung der Zonenordnung geeignete und den privaten wie den öffentlichen Interessen dienende Lösungen gefunden werden.
<i>Neue Wohnungen in geschützten Bauten (Art. 9 ZWG). Zweitwohnungen in geschützten und ortsbildprägenden Bauten.</i> Unter gewissen Voraussetzungen erlaubt Art. 9 ZWG die Bewilligung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bzw. von Zweitwohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten innerhalb der Bauzone.	Die Gemeinde beabsichtigt grundsätzlich keine Einschränkungen in Bezug auf die Erstellung von Zweitwohnungen gestützt auf Art. 9 ZWG. Für neue Zweitwohnungen, die gestützt auf Art. 9 ZWG bewilligt werden, wird jedoch eine Lenkungsabgabe erhoben (Art. 66 Abs. 1 E-BauG). Da in der Gemeinde nur sehr wenige Bauten die bundesrechtlichen Anforderungen an ortsbildprägende Bauten im Sinne von Art. 9 ZWG erfüllen, kann auf eine Bezeichnung der ortsbildprägenden Bauten im Generellen Gestaltungsplan verzichtet werden. Im Bedarfsfall kann ein Gebäude nach den Bestimmungen von Art. 35b KRVO als ortsbildprägende Baute anerkannt werden.
<i>Altrechtliche Wohnungen (Art. 10 und 11 ZWG)</i>	Auch für Bauvorhaben an altrechtlichen Wohnungen gemäss Art. 10 und 11 ZWG sind grundsätzlich keine einschränkenden kommunalen Vorschriften vorgesehen. Hingegen beabsichtigt die Gemeinde, auf Erweiterungen altrechtlicher Wohnungen, welche ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG bewilligt werden, ebenfalls eine Lenkungsabgabe zu erheben (Art. 66 Abs. 2 E-BauG).

6 Umsetzung in der Ortsplanung

6.1 Teilrevision Baugesetz

Das Baugesetz wird gesamthaft revidiert und insbesondere in folgender Hinsicht angepasst:

- Anpassung an die revidierte Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton (u.a. mit Bestimmungen zur Mehrwertabgabe und zur Sicherstellung der Bauland-Verfügbarkeit).
- Anpassung an die Zweitwohnungsgesetzgebung von Bund und Kanton (u.a. mit Regelungen zu Erst- und Zweitwohnungen, Lenkungsabgaben auf neuen Zweitwohnungsflächen).
- Harmonisierung der Begriffe und Messweisen (mit Anpassung an die IVHB).
- Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte (mit Anpassung von Ausnutzungsziffern und Fassadenhöhen im Zonenschema).

6.2 Teilrevision Zonenplan

Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:

Reduktion WMZ-Flächen

Die WMZ wird mit Auszonungen um insgesamt 27004 m² verkleinert. Unter Berücksichtigung der Bauzonen-Arrondierung auf Parz. 80 mit geringfügiger WMZ-Erweiterung von 305 m² beträgt die WMZ-Reduktion 26699 m². Die ausgezonten Flächen werden folgenden Zonen zugewiesen:

- 20720 m² in die Landwirtschaftszone: Die ausgezonten Flächen am Siedlungsrand, die für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen, werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- 6284 m² in die Zone «Übriges Gemeindegebiet»: Die ausgezonten Flächen, die sich nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung eignen, werden der Zone «Übriges Gemeindegebiet» zugewiesen.

Umzonung von WMZ-Flächen in die Zone für Grünflächen

In den Gebieten Curtins und Arvins wird insgesamt eine WMZ-Fläche im Umfang von 24357 m² der Zone für Grünflächen zugewiesen, dies um die siedlungsgliedernden Freiräume zu erhalten.

Wohnzone A, B und C

Die bestehenden Wohnzonen werden in die Wohnzonen A, B sowie C umgezont (vgl. Kap. 4.4).

Regelung zur Baulandverfügbarkeit

Noch nicht überbaute Bauzonenflächen werden mit einer Bauverpflichtung (Sicherung der Baulandverfügbarkeit) gemäss Art. 4 E-BauG belegt.

6.3 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) wird wie folgt angepasst:

- Erweiterung der Freihalteflächen um insgesamt 6038 m² im Bereich der sensiblen historischen Ortskerne im Interesse des Ortsbildschutzes.
- Festlegung von Baugestaltungslinien bei bestehenden Bauten und Anlagen in der Dorfzone, sofern sie den gesetzlichen Abstand von kantonalen Haupt- bzw. Verbindungsstrassen unterschreiten.

Im rechtskräftigen GGP sind Baustandorte mit zugewiesener BGF festgelegt (Alvra, Gulas, Baunchs). Diese BGF-Zuweisung bleibt bestehen und wird weiterhin nach altem Baugesetz behandelt (keine Umrechnung in aGF).

Chur, März 2020, Stauffer & Studach Raumentwicklung, om/ml/rm