



Sitzung vom

20. September 2022

Mitgeteilt den

21. September 2022

Protokoll Nr.

745/2022

Gemeinde La Punt Chamues-ch
OP-Teilrevision "Bereich Siedlung"
Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **La Punt Chamues-ch** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 6. März 2020 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2000
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde La Punt Chamues-ch die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom März 2020 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) La Punt Chamues-ch vom 20. Februar 2020
- Gemeinde-Datenblatt La Punt Chamues-ch vom 14. Februar 2020: Übersicht zur Bauzonenkapazität (BZK), Stand vor der Revision
- Gemeinde-Datenblatt La Punt Chamues-ch vom 2. April 2020: Übersicht BZK, Stand nach der Revision

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 24. Januar 2018 und 21. Dezember 2018 zwei Vorprüfungsberichte.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 6. März 2020 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 13. März 2020. Es gingen vier Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 24. März 2020 ersuchte der Gemeindevorstand La Punt Chamues-ch um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Ausgangslage RPG1

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) traten in der Folge auf den 1. Mai 2014 in Kraft. RPG1 zielt hauptsächlich darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Hierfür enthält das revidierte Bundesrecht klare Vorgaben an die kantonale Richtplanung, präzisiert die Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen, fordert Bestimmungen zur Bekämpfung der Baulandhortung und schreibt eine Mindestregelung mit Sanktionsfolgen zum Mehrwertausgleich vor. Dies löste in den Kantonen sowohl auf richtplanerischer als auch auf gesetzgeberischer Ebene einen Handlungsbedarf aus: Auf richtplanerischer Ebene hat die Regierung demzufolge am 20. März 2018 den kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung (KRIP-S) angepasst (Protokoll Nr. 217/2018). Der Bundesrat genehmigte diesen am 10. April 2019. Gemäss der Konzeption von RPG1 kommt dem KRIP-S als strategisches Instrument zur Steuerung der Raum- und Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Die Gemein-

den haben die Vorgaben des KRIP-S in ihrer Nutzungsplanung entsprechend umzusetzen. Auf gesetzgeberischer Ebene hat der Grosse Rat aufgrund von RPG1 am 25. Oktober 2018 eine Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) beschlossen. Diese ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und umfasst namentlich Anpassungen in den Bereichen Baulandverfügbarkeit und Planungsmehrwertabgabe. Die KRG-Revision räumt den Gemeinden Gesetzgebungsbefugnisse betreffend Regelungen zur Baulandmobilisierung (Bauverpflichtung) sowie zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen ein.

Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde La Punt Chamues-ch bildet eine Teilrevision ihrer Ortsplanung unter hauptsächlicher Berücksichtigung der vorgenannten übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben.

2. Wesentlicher Inhalt der revidierten Ortsplanung

Hauptbestandteile der Planung bilden zusammenfassend die folgenden Planungsmaßnahmen: Aufgrund von RPG1 und des neuen KRIP-S hat die Gemeinde La Punt Chamues-ch die Bauzonen in Bezug auf Grösse, Dimensionierung und Ausnützung überprüft und angepasst. Insgesamt hat sie hierbei ihre Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) um ca. 50 817 m² reduziert (ca. 44 185 m² Wohnzone und ca. 6632 m² Zentrumszone). Weiter wurden im Generellen Gestaltungsplan Freiflächen ausgeschieden und Baugestaltungslinien festgelegt. Die Revision des kommunalen Baugesetzes umfasst insbesondere die Erhöhung der Nutzungsziffern und Gebäudeabmessungen in allen Bauzonen (Art. 16 BauG), wodurch eine Verdichtung der Siedlungsfläche ermöglicht wird. Zudem wurde eine Bauverpflichtung auf bestehenden Bauzonen nach Art. 19g KRG eingeführt, wobei die Bauverpflichtungsfrist acht Jahre beträgt (Art. 4 Abs. 2 BauG). Schliesslich ist die gesamte Planungsvorlage auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung und auf die Vorgaben der Digitalisierung abgestimmt worden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem 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) sowie mit dem Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan Siedlung

Wie eingangs ausgeführt, stehen vorliegend die Vorgaben des KRIP-S im Vordergrund, weshalb sich die nachfolgende Prüfung an der Kapitelstruktur des KRIP-S orientiert.

2.1. Kommunales Räumliches Leitbild (KRIP-S, Kap. 5.1.2)

Gemäss KRIP-S haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden haben dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein Kommunales Räumliches Leitbild zu erarbeiten (vgl. KRIP-S, S. 5.1-10).

Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren. Gemäss KRIP-S hat das KRL im Wesentlichen folgende Inhalte zu beschreiben:

Hauptthema: Die Positionierung und Festlegung der langfristigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde im Bereich Siedlung, Verkehr und Freiraum/Landschaft in Form von Zielbildern und anzustrebenden Planungsmassnahmen in den verbindlichen Folgeinstrumenten (Planungshorizont: 20 bis 25 Jahre).

Schwerpunkte: Die Erfassung der räumlichen Qualitäten mit Fokus auf die Innenentwicklung und Siedlungserneuerung (Nutzungsoptimierung, Auf- und Umzonungen,

Mindestdichten, qualitätssichernde Planungsprozesse, Mobilisierung der Nutzungsreserven, je nach Bedarf Aus-/Einzonungen, Sicherung von Freiräumen etc.) sowie die Gewährleistung des Einbezugs der Bevölkerung und von Interessensgruppen zwecks breiter Abstützung und Legitimation in der Umsetzung des KRL.

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch hat von einer Arbeitsgruppe unter Einbezug der Bevölkerung ein KRL erarbeitet (vgl. Stand 20. Februar 2020). Darin hat sie die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung bestimmt und die damit verbundenen Aufgaben festgelegt. Unter anderem wurde im KRL festgestellt, dass die Gemeinde heute über eine überdimensionierte WMZ verfüge, weshalb verschiedene Massnahmen in der Nutzungsplanung notwendig seien (vgl. nachstehend). Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung in Übereinstimmung mit den Vorgaben des KRL steht.

2.2. Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung (KRIP-S, Kap. 5.1.3)

Weiter enthält der KRIP-S die Aufforderung an die Gemeinden, in ihrer Planung qualitätssichernde Verfahren unter Einbezug von qualifizierten Fachleuten zu gewährleisten. Dadurch soll die im KRIP-S geforderte qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung einer siedlungsverträglichen Dichte und einer angemessenen Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch hat verschiedene Vorkehrungen zum Schutz und zur gleichzeitigen Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen. Die Zusammenarbeit erfolgte in Begleitung des von der Gemeinde beauftragten Planungsbüros und in Koordination mit dem KRL-Prozess. Im Ergebnis vermag die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung die Qualitätsanforderungen des KRIP-S zu erfüllen. Auf einzelne Punkte wird, sofern nötig, nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher eingegangen.

2.3. Siedlungsgebiet (KRIP-S, Kap. 5.2.1)

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regie-

rung, eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Demgegenüber bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um rund 21 627 m² (474 428 m² – 452 801 m²) verkleinert, weshalb auf eine vorgängige Anpassung des Regionalen Richtplans verzichtet werden konnte.

2.4. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.2)

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2-19) eine Gemeinde mit zu gross dimensionierten WMZ. Sie gilt als sogenannte "C-Gemeinde", welche Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen hat. Unter Beachtung der Leitsätze des KRIP-S, Kap. 5.2.1, sowie der Planungsgrundsätze des RPG sind untergeordnete Einzonungen von WMZ (z. B. kleine Zonenkorrekturen etc.) ohne Anpassung des Richtplans möglich.

Ob die Gemeinde La Punt Chamues-ch diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des Zonenplans 1:2000 geprüft.

2.5. Arbeitszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.3)

Die Festlegungen im KRIP-S zu den Arbeitsgebieten (Kap. 5.2.3, S. 5.2-31) bestimmen primär die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Daneben sollen lokale Gewerbezonflächen, die nicht mehr benötigt werden, reduziert (ausgezont) werden, wobei Erweiterungen bestehender Betriebe, unabhängig der strategischen Bedeutung des betreffenden Arbeitsgebiets, möglich bleiben sollen. Die Arbeitszonen bildeten nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

2.6. Kantonaler Richtplan "Tourismus"

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch gehört zum Intensiverholungsgebiet von lokaler Bedeutung und ist nicht Gegenstand des kantonalen Richtplans (vgl. RIP 2000, 4.3-3).

3. Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des kantonalen Richtplans

Es kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung in Bezug auf die übrigen Inhalte des kantonalen Richtplans im Wesentlichen richtplan-konform ist. Wo dies nicht der Fall ist, wird darauf im gegebenen Zusammenhang eingegangen.

4. Regionale Richtplanung Oberengadin

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt in den wesentlichen Punkten die Festlegungen des regionalen Richtplans Oberengadins.

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 6. März 2020 von der Gemeinde La Punt Chamues-ch verabschiedete Teilrevision der Ortsplanung im Sinne der vorstehenden Ausführungen und in Verbindung mit einzelnen von der Regierung im vorliegenden Beschluss festzuhaltenden Genehmigungsvorbehalten (siehe nachstehend im gegebenen Zusammenhang) als richtplankonform erweist.

D.

Baugesetz

1. Allgemeine Bemerkungen

Das revidierte Baugesetz der Gemeinde La Punt Chamues-ch ist mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe abgestimmt.

2. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile – Art. 5

Die neuen Regelungen über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w KRG) sind mit dem Inkrafttreten der KRG-Revision unmittelbar anzuwenden. In Ausübung ihrer Kompetenzen hat die Gemeinde ergänzende Bestimmungen zur Baulandmobilisierung und zum Mehrwertausgleich ins Baugesetz aufgenommen.

Gemäss Art. 19p KRG gehen die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen zu 75 % in die kantonale Spezialfinanzierung "Mehrwertausgleich" (kantonaler Fonds) und zu 25 % in die kommunale Spezialfinanzierung "Mehrwertausgleich" (kommunaler Fonds). Die entsprechenden Prozentsätze sind auf Basis des kantonalen Mindestabgabegesetzes gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG (30 %) zu berechnen. Gemäss Art. 19l Abs. 2 KRG können die Gemeinden im Baugesetz den Abgabesatz bis auf maximal 50 % erhöhen. Im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, können sie den Abgabesatz umgekehrt bis auf 20 % senken (Art. 19l Abs. 3 KRG). Dies hat grundsätzlich zur Konsequenz, dass eine Gemeinde, welche in ihrem Baugesetz den Abgabesatz für bestimmte Einzonungen auf einen Wert zwischen 29 % und 20 % senkt, dem Kanton dennoch den gesetzlichen Mehrwertabgabbeertrag (75 % der Mehrwertabgabe, berechnet auf dem ordentlichen Abgabesatz von 30 %) zu entrichten hat. Eine Reduktion des gesetzlichen Abgabegesetzes hat daher primär eine Minderung der Erträge in den kommunalen Fonds zur Folge; der Kantonsanteil wird dagegen grundsätzlich schadlos gehalten. Praxisgemäss wird dies jedoch nur bei einem reduzierten Abgabesatz von mindestens 22,5 % so gehandhabt. Soweit die Gemeinde demgegenüber den Mehrwertabgabesatz unter den Wert von 22,5 % senkt, hat sie lediglich den effektiv eingezogenen Mehrwertabgabebetrag an den Kanton zu entrichten. Diese Praxis ist darin begründet, dass die Gemeinde bei einem Abgabesatz von unter 22,5 % andernfalls dem Kanton mehr abliefern müsste als sie vom Grundeigentümer erhoben hat. Dies wäre mit dem Normzweck von Art. 19l Abs. 3 KRG, wonach eine Reduktion des Abgabegesetzes für im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen möglich ist, nicht vereinbar.

Vorliegend sieht Art. 5 Abs. 1 BauG vor, dass die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen von Grundstücken in eine Gewerbezone oder in eine Hotelzone 20% betragen soll. Die Gemeinde La Punt Chamues-ch hat (noch) keine Gewerbe- oder Hotelzone ausgeschieden, für welche der Mehrwertsatz von 20% anwendbar wäre. Sie wird deshalb bei einer späteren Einzonung im Detail zu prüfen haben, ob das öffentliche Interesse den tieferen Abgabesatz tatsächlich zu rechtfertigen vermag. Andernfalls wäre die Bestimmung anzupassen oder für die Einzonung eine neue Regelung mit beispielsweise einem höheren Abgabesatz zu erlassen. Der Genehmigungsbeschluss bezüglich Art. 5 Abs. 1 BauG wird mit einem entsprechenden Hinweis verbunden.

3. Neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten –

Art. 60

Art. 60 Abs. 2 BauG sieht vor, dass als ortsbildprägende Bauten jene Gebäude gelten, welche nach den Bestimmungen der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) Art. 35b, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als ortsbildprägende Bauten gemäss Art. 9 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) anerkannt worden sind.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 35a KRG die ortsbildprägenden Bauten im Sinne der Definition von Art. 6 Abs. 1 der eidg. Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) grundsätzlich im Nutzungsplanverfahren und gestützt auf einem Gesamtkonzept über das Ortsbild festzulegen sind. Art. 35b KRVO beschreibt bloss den Ausnahmeweg. Danach entscheidet die kommunale Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Bauentscheids und somit nach einer einzelfallweisen Prüfung über die Frage, ob eine Baute "ortsbildprägend" ist, wobei eine Anhörung der Denkmalpflege vorausgesetzt wird. Dieser Ausnahmeweg kann dann beschritten werden, wenn eine konkrete Bauabsicht oder Baueingabe für die Umnutzung einer Baute vorliegt, die bereits in der rechtskräftigen Ortsplanung (von der Gemeinde beschlossen vor dem 1. Januar 2016) unter dem Aspekt "Erhaltung" spezifisch behandelt wurde.

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch wurde am 27. Juli 2021 vom ARE auf die grundsätzliche Festlegungspflicht der ortsbildprägenden Bauten in der Nutzungsplanung hingewiesen. Mit Schreiben vom 8. September 2021 informierte die Gemeinde, dass lediglich ein leerstehender Stall für eine theoretisch mögliche Umnutzung im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG überhaupt in Frage komme. Dieser Stall sei aber bewusst nicht als ortsbildprägende Baute bezeichnet worden, um eine unerwünschte Umnutzung auszuschliessen. Gegen eine Streichung oder Befristung der Bestimmung über ortsbildprägende Bauten in Art. 60 BauG habe sie deshalb nichts einzuwenden.

Die Ausführungen der Gemeinde werden zur Kenntnis genommen und der Grundsatzentscheid der Gemeinde ist zu akzeptieren. Vor diesem Hintergrund rechtfertigt es sich, den zweiten Satz von Art. 60 Abs. 2 BauG im Einvernehmen mit der Gemeinde nicht zu genehmigen.

4. Veranlagung und Bezug der Lenkungsabgabe – Art. 68

Art. 66 Abs. 1 BauG sieht vor, dass auf neuen Wohnungen, welche gestützt auf Art. 9 Abs. 1 ZWG als Zweitwohnungen bewilligt werden, eine Lenkungsabgabe erhoben wird. Nach Art. 68 Abs. 1 BauG wird die Lenkungsabgabe von der Baubehörde bei Erteilung der Baubewilligung veranlagt und in Rechnung gestellt. Baubehörde ist gemäss Art. 8 Abs. 1 BauG der Gemeindevorstand.

Bei der vorgesehenen Lenkungsabgabe der Gemeinde La Punt Chamues-ch handelt es sich um eine Steuer und nicht um eine Kausalabgabe. Gemäss Art. 27 Abs. 4 des Gesetzes über die Gemeinde- und Kirchensteuer (GKStG; BR 720.200) darf die Gemeindeexekutive bei Gemeindesteuern weder als Veranlagungs- noch als Einsprachebehörde bestimmt werden. Die Gemeinde wurde am 27. Juli 2021 vom ARE darüber informiert. In ihrem Anhörungsschreiben vom 8. September 2021 führt sie diesbezüglich im Wesentlichen aus, die Bestimmung sei vom rechtskräftigen Baugesetz übernommen worden, entspreche der Vorgabe im Werkzeugkasten "Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergungen" und sei auch von anderen Gemeinden so beschlossen und von der Regierung genehmigt worden. Zudem sei die Lenkungsabgabe zweckgebunden und auf der Liste der Gemeindesteuer gemäss Art. 2 GKStG nicht verzeichnet, weshalb sie keine blosser Steuer sei. Schliesslich würden die Einkommens- und Vermögensverhältnisse für die Veranlagung der Lenkungsabgabe keine Rolle spielen, womit auch keine Geheimhaltungsinteressen im Raum stünden. Die Baubewilligung sowie die Lenkungsabgabe würden untrennbar zusammengehören.

Es ist zutreffend, dass die Regierung verschiedene kommunale Baugesetze mit der Baubehörde als Veranlagungsbehörde im Fall von Zweitwohnungssteuern und Zweitwohnungslenkungsabgaben genehmigte. Diese Regelung wurde von Privaten, soweit ersichtlich, nie in Frage gestellt oder gar gerichtlich überprüft. Indessen wurde das ARE von der Steuerverwaltung auf die Unvereinbarkeit der genannten Regelung mit Art. 27 Abs. 4 GKStG aufmerksam gemacht, weshalb sich eine Überprüfung der bisherigen Praxis aus Gründen der Rechtssicherheit aufdrängt und auch im Interesse der Gemeinden liegt.

Wie erwähnt, ist die vorgesehene Lenkungsabgabe in Art. 66 BauG eine Steuer, weshalb sie auch als Lenkungssteuer hätte bezeichnet werden können (vgl. dazu BGE 140 I 176 in Sachen Zweitwohnungssteuer Silvaplana). An der Qualifizierung der geplanten Lenkungsabgabe als Steuer und nicht als Kausalabgabe ändert auch der Umstand nichts, dass sie in Art. 2 GKStG nicht aufgeführt ist. Nach Art. 2 Abs. 3 GKStG können die Gemeinden ausdrücklich auch "weitere Steuern" erheben. Art. 27 Abs. 4 GKStG regelt klar, dass die Gemeindeexekutive bei Gemeindesteuern weder als Veranlagungs- noch als Einsprachebehörde bestimmt werden darf. Ausnahmen davon sind unzulässig. Entsprechend kann Art. 68 Abs. 1 BauG wegen seiner Unvereinbarkeit mit Art. 27 Abs. 4 GKStG nicht genehmigt werden. Er ist daher wie folgt zu ändern: Die Lenkungsabgabe wird ~~von der Baubehörde bei~~ *vom Gemeindesteueramt gleichzeitig mit* der Erteilung der Baubewilligung veranlagt und in Rechnung gestellt.

Im Übrigen gibt das am 6. März 2020 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:2000

1. Wohn-, Misch- und Zentrumszone

1.1. Einleitende Bemerkungen

1.1.1. Vorgaben gemäss Art. 15 RPG

Mit RPG1 wurden die bundesrechtlichen Bestimmungen zur Bauzonendimensionierung deutlich verschärft. So sind gemäss Art. 15 RPG die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind neu ausdrücklich zu reduzieren. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen, wobei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind. Insbesondere sind die Fruchtflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen. Land kann gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. a–e RPG konkret einer Bauzone zugewiesen werden,

- wenn es sich für die Überbauung eignet,

- wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird,
- wenn Kulturland damit nicht zerstückelt wird,
- wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist, und
- wenn damit die Vorgaben des Richtplans (hier: KRIP-S) umgesetzt werden.

Art. 15 Abs. 4 RPG ist gemäss Wortlaut auf Neueinzonungen zugeschnitten. Es rechtfertigt sich jedoch, auch bei einer Nutzungsplanrevision – wenn Grundstücke in der Bauzone bestätigt werden oder wenn sie eine Um- oder Aufzonung erfahren – die Kriterien des Abs. 4 miteinzubeziehen. Im Rahmen der bei allen Nutzungsplanänderungen vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung ist der gesamte Art. 15 RPG zu berücksichtigen (vgl. AEMISEGGER / KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 88 zu Art. 15 RPG).

1.1.2. Vorgaben gemäss KRIP-S

Instrumentell setzt RPG1 bei der Richtplanung an. Verlangt wird, dass der Richtplan aufzeigt, wie die Einhaltung der Anforderungen von Art. 15 RPG sichergestellt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG). Die Umsetzung der entsprechenden RPG1-Vorgaben zur Bauzonendimensionierung erfolgt im KRIP-S in den Kap. 5.2.1-5.2.6. Die darin enthaltenen Festlegungen und Handlungsanweisungen sind von grundlegender Bedeutung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Die Gemeinde muss demnach insbesondere aufzeigen, wie ihre WMZ die Ziele und Leitsätze des KRIP-S (Kapitel 5.2.2, S. 5.2-9 ff.) einhalten. So muss die kommunale WMZ-Dimensionierung der Zielsetzung gerecht werden, dass die Nutzungsreserven im Bereich der WMZ gesamtkantonal so verteilt sind, dass die in den dynamischen Räumen des Kantons erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung aufgenommen werden kann und dass in weniger dynamischen Räumen in Zukunft immer noch eine angemessene Entwicklung möglich bleibt. Dies setzt voraus, dass die folgenden Leitsätze eingehalten sind:

- Ausrichtung der kommunalen Bauzonenkapazität auf den effektiven Bedarf
- Auszonung von Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets resp. an ungeeigneten Lagen (Rückzonungspotenziale)
- Soweit der Bedarf ausgewiesen werden kann: Vornahme von Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen

- Festlegung von Mindestdichten
- Einhaltung der Mindestanforderungen für die Erschliessung mit dem öV, was im vorliegenden Fall einer öV-Basiserschliessung respektive einer öV-Gütekategorie E entsprechen würde
- Optimierung der Lage der WMZ-Reserven mittels innerkommunaler Verlagerungen
- Sicherstellung einer bundesrechtskonformen Erschliessung der Bauzonen im Sinne von Art. 32 Abs. 2 RPV

Gemeinden mit effektiv überdimensionierten WMZ (C-Gemeinden) überprüfen anhand der Richtplankriterien und der kantonalen Grundlagen die Grösse ihrer WMZ und nehmen WMZ-Reduktionen im erforderlichen Mass vor (KRIP-S, S. 5.2-14). Hierbei ist zu beachten, dass auch Gemeinden mit stagnierender oder abnehmender Bevölkerungszahl eine angemessene Reserve an unüberbauter Bauzonenfläche zugestanden wird (KRIP-S, S. 5.2-9).

1.2. Prüfung der WMZ-Dimensionierung

1.2.1. Ausgangslage

Vorliegend hat die Gemeinde La Punt Chamues-ch bezüglich der WMZ die folgenden Aus-, Um- und Einzonungen vorgenommen:

- **Auszonungen** (WMZ in Nichtbauzone) an unüberbauten WMZ-Flächen von gesamthaft rund – 27 004 m²
- **Umzonungen** (WMZ in übrige Bauzonen, Zone für Grünflächen) an unüberbauten WMZ-Flächen von gesamthaft rund – 24 171 m²
- **Neueinzonung** (Nichtbauzone in WMZ) einer Wohnzone W 0.8 von gesamthaft rund + 358 m² (Arrondierung von 305 m² auf der Parzelle Nr. 80 sowie verschiedene kleine Bauzonenkorrekturen)

In der Summe beträgt der **Aus- und Umzonungsüberhang** der WMZ somit rund – 50 817 m² (27 004 m² + 24 171 m² – 358 m²). Nachfolgend ist zu prüfen, ob die damit noch verbleibende WMZ-Reserve nach Massgabe von RPG1 und KRIP-S (Kap. 5.2.2., S. 5.2-7) angemessen ist oder weitere Aus- und Umzonungen erforderlich sind.

1.2.2. Methode zur WMZ-Berechnung

Über das gesamte Kantonsgebiet betrachtet sind die WMZ des Kantons Graubünden gemäss Berechnung des Bundes heute überdimensioniert. Dies hat zur Folge, dass der kantonale Umfang an WMZ nicht vergrössert werden darf (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG in Verbindung mit Art. 30a RPV). Innerhalb des Kantons besteht jedoch grundsätzlich weiterhin Methodenwahlfreiheit bei der Bemessung und Beurteilung der kommunalen Bauzonengrösse. Gemäss KRIP-S, Kap. 5.2-9 sind die Kapazitätsreserven in der WMZ auf den Bedarf der jeweiligen Gemeinde auszurichten. Dies hat nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen. Hierfür hat der Kanton eine auf die Verhältnisse in Graubünden ausgerichtete Methode entwickelt, welche auf den rechtskräftigen Zonenplandaten basiert. Diese berücksichtigt die unter gegebenem Planungsrecht in der WMZ vorhandenen Nutzungsziffern (Ausnutzungsziffer, Baumasseziffer o. a.) und zieht somit die dritte Raumdimension in die Kapazitätsberechnung mit ein. Weiter vergleicht die Methode die unter bestimmten Annahmen theoretisch realisierbare Geschossfläche mit der effektiv realisierten Geschossfläche. Aus der Differenz zwischen realisierter und nicht realisierter Geschossfläche wird die **WMZ-Kapazitätsreserve** (in Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner ausgedrückt) berechnet (vgl. ARE-GR, Kantonaler Richtplan GR, Ermittlung der Kapazitätsreserve in WMZ, Beschreibung Methode und Gemeinde-Datenblatt, März 2018). Die Kapazitätsreserve sagt demnach aus, wie viele zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner in der vorhandenen WMZ Platz finden würden. Die Ergebnisse dieser Berechnung wurden vom Kanton in einem Datenblatt pro Gemeinde zusammengefasst und kartographisch dargestellt. Die Angaben des Datenblatts sind von den Gemeinden mit Blick auf Spezialfälle, lokale Rechtsvorschriften oder Dienstbarkeiten überprüft und anhand der Übersicht zur Bauzonkapazität (Übersicht BZK) ausgewiesen worden. Grundlage für die Berechnung der BZK bildet insbesondere die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife sowie zu den Nutzungsreserven.

Mittels der Gegenüberstellung der WMZ-Kapazitätsreserve und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gibt die Übersicht BZK zudem Auskunft über den **WMZ-Bedarf** der jeweiligen Gemeinde. Hierfür ist festzulegen, von welcher Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Beschäftigten ausgegangen wird (Art. 5a Abs. 1 RPV), wobei sich die Wachstumsannahme grundsätzlich innerhalb der Spannbreite

der Bevölkerungsszenarien (tief, mittel, hoch) des Bundesamts für Statistik (BFS) bewegen muss (Art. 5a Abs. 2 RPV). Gemäss KRIP-S, Kap. 5.2.1 haben sich die Gemeinden, Regionen und der Kanton zur Bemessung des Siedlungsgebiets und der Bauzonen auf die Bevölkerungsszenarien 2015–2045 des BFS abzustützen. Als Referenz für den Kanton Graubünden gilt die Entwicklung gemäss BFS-Szenario "hoch".

Der in der Übersicht BZK ausgewiesene WMZ-Bedarf definiert, ob eine Gemeinde zu wenig WMZ, gerade richtig dimensionierte WMZ oder zu grosse WMZ aufweist und entsprechend im KRIP-S den Kategorien A, B oder C zugeordnet wird (vgl. KRIP-S; Kap. 5.2.2). Insofern bildet die Übersicht BZK die richtplanerische Weichenstellung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass der Kanton mit der Erhebung der Übersichten BZK und den Festlegungen des KRIP-S den gesetzlichen Auftrag gemäss Art. 8a RPG mit dem gebotenen Augenmass und mit Blick auf den ganzen Kanton (hohe Flughöhe) erfüllt. Eine deutlich niedrigere Flughöhe haben indessen die Ortsplanungen der Gemeinden, im Rahmen derer die Bauzonendimensionierung nach Massgabe von Art. 15 RPG zu konkretisieren ist. Hierfür haben die Gemeinden im PMB insbesondere aufzuzeigen, welche Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen (Art. 47 Abs. 2 RPV).

Vor diesem Hintergrund hat das ARE die technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs vom Dezember 2020 (TWB) publiziert, welche den Gemeinden ein Instrument zur Ermittlung der quantitativen Aspekte des WMZ-Bedarfs auf Ebene der Ortsplanung an die Hand gibt. Die Wegleitung thematisiert jedoch auch qualitative Aspekte, die ein Abweichen von der rein quantitativen Argumentationslinie ermöglichen sollen. Diese qualitativen Aspekte wachsen aus dem Ort und der konkreten Situation hervor und müssen durch den Planungsträger plausibel dargelegt werden. Auf die Einzelheiten der TWB ist nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher einzugehen.

1.2.3. WMZ-Kapazitätsreserven

a) Übersicht BZK

Gemäss Übersicht BZK La Punt Chamues-ch vom 2. April 2020 entsprechen die überbauten WMZ (26,94 ha) und die baureifen, unüberbauten WMZ (5,6 ha) nach

der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von 114 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW). Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschossflächenbedarf pro EW in suburbanen-touristischen Gemeinden (65 m²);
- Wohnanteile in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie Wohnzonen (90 %);
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %);
- Ausnutzungsziffer (AZ) gemäss revidiertem Baugesetz (AZ 1; in Zentrumszone ohne AZ);
- Mobilisierbarkeit bis 2030: 50 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 10 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

Neben der Reduktion der WMZ-Flächen hat die Gemeinde La Punt Chamuesch gleichzeitig – wie von RPG1 gefordert – auch eine Innenverdichtung mit einer Erhöhung der AZ (Aufzonung) beschlossen. Im Ergebnis erhöht sich dadurch die WMZ-Kapazitätsreserve im Verhältnis zur vorbestehenden Planung. Der Vergleich mit der rechtskräftigen Ortsplanung (Übersicht BZK vom 14. Februar 2020) präsentiert sich daher wie folgt:

	WMZ Total	WMZ überbaut	WMZ nicht über- baut	Überbau- ungsgrad	Mobilisierbare Kapazitätsre- serve
rechtskräftig Planung	37,62 ha	27,71 ha	9,92 ha	74 %	95 EW
neue Planung	32,54 ha	26,94 ha	5,6 ha	83 %	114 EW
Differenz	– 5,08 ha	– 0,77 ha	– 4,32 ha	+ 9 %	+ 19 EW

b) Berechnung der Gemeinde

Im PMB führt die Gemeinde aus, dass sie in einem ersten Schritt Auszonungen von 2,7 ha und Umzonungen von 2,4 ha vorgenommenen habe. Unter Berücksichtigung der durch Freihaltebereiche der Überbauung entzogenen Flächen der Dorfzone von 0,6 ha reduziere sich dadurch die Fläche der WMZ um insgesamt 5,7 ha. Dies entspreche einer Reduktion der mobilisierbaren Kapazitätsreserven von 95 EW auf 89 EW. Die in einem zweiten Schritt vorgenommene differenzierte Erhöhung der Ausnutzungsziffern in der Wohnzone führe demgegenüber rechnerisch zu einer Erhöhung der mobilisierbaren Kapazitätsreserven von 89 EW auf 109 EW (vgl. PMB, S. 16). Da die Reduktion der WMZ-Flächen (erster Schritt) und die Erhöhung der

baulichen Dichten (zweiter Schritt) bezüglich der WMZ-Kapazität gegenläufige Prozesse seien, sei der zweite Schritt bei der Beurteilung der Bauzonengrösse nicht berücksichtigt worden. Würde dies anders angewendet, müsste damit gerechnet werden, dass die betroffenen Gemeinden auf Erhöhungen der baulichen Dichten verzichten würden, was den Zielen des RPG widersprechen würde. Insgesamt sei mit vorliegender Revision eine deutliche Reduktion der WMZ-Fläche erfolgt, bei gleichzeitiger massvoller Erhöhung der mobilisierbaren Kapazitätsreserve. Dies entspreche der Zielsetzung der übergeordneten Gesetzgebung, kompakte Siedlungen zu schaffen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und den Boden haushälterisch zu nutzen (vgl. PMB, S. 18).

c) Beurteilung WMZ-Kapazitätsreserve

Wie ausgeführt, operiert die auf Richtplanebene entwickelte Berechnungsweise der Übersicht BZK mit Annäherungs- und Durchschnittswerten, welche von den Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung zu konkretisieren sind. Zur Sicherstellung von sachgerechten und sozialverträglichen Ergebnissen darf bei der Beurteilung der WMZ-Kapazitätsreserven zudem auch die Planungsgeschichte der Gemeinde nicht ausser Acht gelassen werden.

Im Genehmigungsbeschluss vom 28. Januar 1991 (Prot. Nr. 192/1991) stellte die Regierung fest, dass die Bauzonen der Gemeinde La Punt Chamues-ch um rund 7 ha zu gross seien. Entsprechend wurde die Gemeinde angewiesen, die Wohnbauzonenreserven auf ein nach Art. 15 RPG akzeptables Mass zu reduzieren. Mit Beschluss vom 7. Oktober 1996 (Prot. Nr. 2303/1996) genehmigte die Regierung eine Teilrevision der Ortsplanung, welche eine massgebliche Reduktion der Wohnbauzonenreserven von rund 4 ha beinhaltete; es wurden aber von der Gemeinde zusätzliche Reduktionen von mindestens 2 ha verlangt. Diese zusätzlichen Reduktionen bildeten Gegenstand der am 6. April 2000 beschlossenen Teilrevisionsvorlage. Gemäss der damaligen Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife wies die Gemeinde gestützt auf diese Teilrevisionsvorlage noch Wohnbauzonenreserven von insgesamt ca. 6,7 ha auf. Diese Reserven überstiegen den aufgrund der Trendmethode für die nächste Planungsperiode errechneten Bedarf an Wohnbauzonen von rund 6,0 ha nach der Beurteilung der Regierung nur geringfügig. Mit Beschluss vom 26. September 2000 (Prot. Nr. 1552/2000) genehmigte die Regierung

den Zonenplan 1:2000 mit den erwähnten Bauzonenreserven von ca. 6,7 ha mit folgenden Erwägungen: "Dieser geringe Reservenüberschuss kann in Würdigung der grossen Anstrengungen der Gemeinde zur Reduktion ihrer Wohnbauzonen sowie angesichts der Schwierigkeit, zweckmässige zusätzliche Wohnbauzonenreduktionen im Umfange von ca. 0,7 ha zu bewerkstelligen, genehmigt werden". Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde La Punt Chamues-ch mit dem Zonenplan 1:2000 wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde La Punt Chamues-ch am 18. Dezember 2007 beschlossen. Im Genehmigungsbeschluss vom 7. Oktober 2008 (Prot. Nr. 1319/2008) äusserte sich die Regierung nicht zur Bauzonengrösse. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Gemeinde La Punt Chamues-ch in der Vergangenheit sehr grosse Anstrengungen zur Reduktion ihrer zu grossen Bauzonen unternommen hat.

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde die Lage und Grösse ihrer WMZ gestützt auf die neuen Vorgaben von RPG1 und KRIP-S geprüft und im Ergebnis ihre WMZ-Flächen erneut um 5,08 ha reduziert (vgl. Tabelle unter Ziffer 1.2.3 a). Mit der beschlossenen Bauverpflichtung der noch unüberbauten Grundstücke und Grundstücksteile stehen ihr zudem neu sehr gute planerische Instrumente zur Verfügung, um nötigenfalls aktiv am Bauparkt teilnehmen zu können (vgl. nachfolgend Ziffer 1.3).

Soweit die Gemeinde allerdings sinngemäss argumentiert, dass die von ihr beschlossene Aufzonung bei der Beurteilung der WMZ-Kapazität nicht berücksichtigt werden könne, da diese in Erfüllung der Ziele von RPG1 erfolgt sei, kann ihr nicht gefolgt werden. Nach Massgabe von RPG1 sind nämlich sowohl überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG) als auch die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und lit. b RPG). Nach dem Willen des Bundesgesetzgebers handelt es sich hierbei also um zwei ineinandergreifende Aufgaben, die kumulativ zu erfüllen sind. Dementsprechend enthält der KRIP-S auch zwei Handlungsanweisungen: Einerseits haben Gemeinden mit effektiv überdimensionierten WMZ eine WMZ-Reduktion vorzunehmen (vgl. KRIP-S, S. 5.2-14 oben) und andererseits haben alle Gemeinden in ihren kommunalen Baugesetzen die Minstdichten (AZ resp. andere Nutzungsziffer) oder höhere Dichten festzulegen und allfällig tiefere Minstdichten zu begründen (vgl. KRIP-S, S.

5.2-14 unten). Dass die Gemeinden dadurch vor eine doppelte Herausforderung gestellt werden, ist der Regierung durchaus bewusst. Nach dem Gesagten ändert dies allerdings nichts daran, dass die vorgenommenen Aufzonungen bei der Gesamtbeurteilung der mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve zu berücksichtigen sind.

1.2.4. WMZ-Bedarf

a) Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2015–2045 geht bis 2030 von einer Bevölkerungszunahme von + 78 EW in der Gemeinde La Punt Chamues-ch aus. Bis 2040 liegt die Prognose bei + 119 EW. Im Mittel geht die Prognose somit bis 2035 von einem Bevölkerungszuwachs von rund + 98 EW aus. Die im Jahr 2020 aktualisierte Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2019–2050 geht demgegenüber für die Gemeinde La Punt Chamues-ch von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung aus.

b) Berechnung Gemeinde

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch stützt sich in ihrer Ortsplanungsvorlage auf die vorgenannten Zahlen der Bevölkerungsperspektive des BFS für die Jahre 2016–2045. Im Anhörungsschreiben vom 8. September 2021 begründet sie dies sinngemäss damit, dass bereits im Jahre 2015 mit ersten Revisionsarbeiten für die Ortsplanung begonnen worden sei. In der Folge habe das ARE am 24. Januar 2018 einen Vorprüfungsbericht verfasst, in dem das Vorgehen der Gemeinde im Wesentlichen positiv beurteilt worden sei. Am 6. März 2020 sei die Ortsplanungsrevision schliesslich vom Souverän beschlossen worden. Die TWB des ARE sei dagegen erst im November 2020 publiziert worden. Die lange Bearbeitungszeit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung dürfe für die Gemeinde nicht nachteilig sein, ansonsten der Grundsatz von Treu und Glauben verletzt würde. Entsprechend sei auf die alte Bevölkerungsprognose abzustellen. Im Übrigen sei die aktualisierte Prognose 2020 aus verschiedenen Gründen völlig unglaubwürdig. So liege im Gegensatz zu La Punt Chamues-ch für die Nachbargemeinde Madulain eine positive Bevölkerungsprognose vor, wenngleich diese über kaum Bauland und nur sehr eingeschränkte Infrastrukturen (keine Schule, kein Kindergarten, einen Dorfladen) verfüge. Dies sei nicht nachvollziehbar. Schliesslich habe die ständige Wohnbevölkerung in der Gemeinde

La Punt Chamues-ch von 1995–2015 stetig zugenommen, im Durchschnitt um ca. 0,5 % pro Jahr.

Weiter entwickle sich die Gemeinde sehr dynamisch. Dies zeige sich beispielweise daran, dass La Punt Chamues-ch im Jahr 2021 zum Schweizer Dorf des Jahres erkoren worden sei. Aktuell seien verschiedene Projekte in Entstehung oder bereits realisiert worden. Namentlich seien dies vier Mehrfamilienhäuser in Truochs/La Resgia auf der im Gemeindeeigentum stehenden Parzelle Nr. 462, der Hotelneubau auf der Parzelle Nr. 1010, sechs Doppel-Einfamilienhäuser im Gebiet Alva auf dem Land der politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde sowie der InnHub. Diese Bauvorhaben beeinflussten die Entwicklung der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort stark. Insbesondere die Realisierung des InnHub werde La Punt Chamues-ch bezüglich Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort "in eine neue Liga" befördern. Unter Berücksichtigung der laufenden Bauprojekte ergäbe die Nachführung bzw. Nachberechnung der mobilisierbaren Kapazitätsreserven eine in der Zwischenzeit überbaute WMZ von 77 EW. Zudem würden im Jahre 2022 wohl weitere Bauten für 65 EW realisiert. Die zur Verfügung stehende, mobilisierbare Kapazitätsreserve reiche demzufolge für ca. 40–77 EW und sei aufgrund der Entwicklungsaussichten nicht überdimensioniert, sondern äusserst knapp bemessen. Zudem müsse berücksichtigt werden, dass der Zweitwohnungsanteil in den Siedlungen des Oberengadins sehr hoch sei und die altrechtlichen Wohnungen gemäss geltendem Zweitwohnungsgesetz in der Nutzung frei seien. Entsprechend bestehe eine sehr grosse Nachfrage an älteren Wohngebäuden, welche noch von Einheimischen bewohnt würden. Es müsse daher mit einer Verlagerung von Einheimischen aus den altrechtlichen Wohnungen hin zu Neubauten mit Erstwohnungen gerechnet werden. Die dadurch verursachte Nachfrage nach Bauland werde von der Bevölkerungsprognose nicht erfasst.

c) Beurteilung WMZ-Bedarf

Wie ausgeführt haben sich sowohl der Kanton als auch die Gemeinden aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben (Art. 5a RPV) und dessen Umsetzung im KRIP-S an den Bevölkerungsszenarien des BFS zu orientieren, wobei die entsprechenden Prognosen periodisch aktualisiert werden. Dies hat zur Konsequenz, dass bei kapazitätsrelevanten Revisionen der Nutzungsplanung grundsätzlich auf die jeweils aktuellsten

Szenarien abzustellen ist. Vorliegend erfolgte die Aktualisierung der Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2019–2050 jedoch zu einem Zeitpunkt, in welchem die Planungsarbeiten der Gemeinde La Punt Chamues-ch bereits abgeschlossen waren. Im Übrigen kann gemäss Art. 5a Abs. 2 lit. a RPV eine Überschreitung des aktuell höchsten Szenarios dann in Betracht gezogen werden, wenn die reale Entwicklung diese bestätigt hat. Für das Jahr 2021 kann festgestellt werden, dass die reale Bevölkerungsentwicklung höher ausgefallen ist als das vom BFS prognostizierte Szenario "hoch", womit der Anwendungsbereich von Art. 5a Abs. 2 lit. a RPV grundsätzlich eröffnet ist. Allerdings liegt derzeit noch keine validierte Neuberechnung der effektiven Bevölkerungsverteilung innerhalb des Kantons vor, welche vorliegend als Grundlage für die Gemeinden herangezogen werden könnte. Angesichts dieser Ausgangslage kann die Vorgehensweise der Gemeinde La Punt Chamues-ch, welche sich auf die Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2015–2045 stützt, ausnahmsweise geschützt werden. Stellt man die darin angenommene Bevölkerungszunahme bis 2035 von + 98 EW der gemäss Übersicht BZK mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von + 114 EW gegenüber, zeigt sich, dass die verbleibenden WMZ-Reserven der Gemeinde gemäss der vorbeschriebenen Berechnungsmethodik (vgl. Ziffer 1.2.2) für 16 EW zu gross sind.

Zu den Argumenten der Gemeinde, wonach dennoch ein höherer Bedarf ausgewiesen sei, ist Folgendes zu erwägen: Die Bautätigkeit der letzten zwei Jahre hat die nutzungsplanerische Verhältnisse in La Punt Chamues-ch tatsächlich nicht unwesentlich verändert. Zudem ist offenkundig, dass im Oberengadin "bezahlbarer Wohnraum" für Ortsansässige mangelhaft ist. Mit einer erfolgreichen Umsetzung des InnHubs wird die Gemeinde vielleicht nicht gerade in eine "andere Liga befördert", doch ist das Projekt durchaus geeignet, dass der zwischenzeitlich erfreuliche Bau an Erstwohnungen in der Gemeinde weiter anhält. Mit ihrer aktiven Bodenpolitik können zudem sowohl die politische Gemeinde als auch die Bürgergemeinde als Grundeigentümerinnen zusätzlichen positiven Einfluss auf die Siedlungsentwicklung nehmen. Davon zeugen die Bauvorhaben in den Gebieten Truochs/La Resgia und Alva. Damit ist zudem belegt, dass ein massgebender Teil der rechnerischen WMZ-Reserven in der Gemeinde bereits konsumiert wurde bzw. in den nächsten Jahren konsumiert wird.

1.2.5. WMZ-Auszonungsflächen

a) Auszonungskriterien

Gemäss KRIP-S haben Gemeinden mit effektiv überdimensionierter WMZ im Rahmen der vorzunehmenden WMZ-Reduktionen die vom Kanton erhobenen potenziellen Auszonungsflächen zu überprüfen und weitere zu suchen (KRIP-S, S. 5.2-14). Gestützt auf die Ziele und Grundsätze des RPG (Art. 1 und 3 RPG) und auf die Anforderungen an Bauzonen (Art. 15 Abs. 3 und 4 RPG) kommen für eine Rückzonung Flächen in Frage,

- die sich für die Landwirtschaft eignen (Art. 1 Abs. 2 Bst. a, Art. 3 Abs. 2 Bst. a, Art. 16 Abs. 1 und 2 RPG);
- deren Überbauung Natur, Landschaft und schöne Ortsbilder beeinträchtigen (Art. 1 Abs. 2 Bst. a, Art. 3 Abs. 2 Bst. c/d, Art. 17 RPG);
- deren bauliche Nutzung das Konzentrationsgebot verletzen (Art. 1 Abs. 2 Bst. b RPG) und Kulturland zerstückeln (Art. 15 Abs. 4 Bst. c RPG);
- die schlecht erschlossen (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 32 Abs. 3 RPV) und insbesondere nicht angemessen an den öffentlichen Verkehr angebunden sind (Art. 3 Abs. 3 Bst. a RPG).

Demnach sind primär Flächen rückzuzonen, die peripher gelegen und schlecht erschlossen sind, die sich für Landwirtschaft besonders gut eignen und die bei einer Überbauung Natur, Landschaft und schöne Ortsbilder beeinträchtigen würden (vgl. JERJEN/KISLING/ZUMBRUNN, Überdimensionierte Bauzonen zurückzonen, in: Raum & Umwelt 1/2001, S. 16). Vor diesem Hintergrund sieht die TWB ein schrittweises Vorgehen für die WMZ-Reduktion vor. Danach sind in erster Priorität nicht erschlossene und/oder nicht überbaubare WMZ-Reserven (z. B. aufgrund Überbauungshemmnissen wie Gefahrenzone, Waldabstand, Strassenabstand etc.) am Rand des Siedlungskörpers auszuzonen. In Nachachtung des Konzentrationsgebots sind zudem nach Möglichkeit zusammenhängende Siedlungsgebiete auszuscheiden. Ortsbaulich bedeutende Freiräume, wie z. B. Grünflächen innerhalb des Siedlungskörpers, sind aus der WMZ zu entlassen und einer anderen Bauzone (z. B. Zone für Kleinbauten und Anbauten, Zone für Grünflächen) zuzuweisen (vgl. TWB, S. 4).

b) Argumentation Gemeinde

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch legt dar, dass Flächen am Siedlungsrand (zur Verhinderung 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 aus der WMZ entlassen worden seien (PMB, S. 13). Durch die vorgenommenen Auszonungen, Umzonungen sowie unter Berücksichtigung der durch Freihaltebereiche der Überbauung entzogenen Flächen der Dorfzone seien die WMZ-Flächen soweit reduziert worden, wie dies aus raumplanerischer Sicht zweckmässig sei. Auf weitere Auszonungen unüberbauter Flächen sei verzichtet worden, da die verbleibenden WMZ weitgehend erschlossen und baureif seien und innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets lägen. Bei unüberbauten Grundstücken oder Grundstücksteilen würden jedoch Massnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit gemäss Art. 4 E-BauG festgelegt (vgl. PMB, S. 18).

c) Beurteilung der WMZ-Auszonungsflächen

Zunächst kann festgestellt werden, dass die Gemeinde die in den kantonalen Grundlagen als potenzielle Auszonungsfläche erkannten Freiflächen im Gebiet Arvins (vgl. Auszonungspotenziale, Auswertung, Bericht 1, Chur 2016, S. 41) von der Wohnzone in die Zone für Grünflächen umgezont hat. Zur Sicherung weiterer siedlungsgliedernder Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebiets hat sie zudem die langgezogene Dorfweiese zwischen dem alten Dorfkern von Chamues-ch und dem Neubaugebiet Curtins der Zone für Grünflächen zugewiesen (vgl. PMB, S. 13). Vor diesem Hintergrund besteht für die Schaffung zusätzlicher Grünzonen offensichtlich kein Bedarf. Ebenso wenig drängt sich die Freihaltung verbleibender Parzellen aus Landschafts- und Ortsbilda- bzw. Denkmalschutzgründen auf.

Weiter hat die Gemeinde an den Rändern des zusammenhängenden Siedlungskörpers eine Reihe von Auszonungen vorgenommen (vgl. PMB, S. 13, Abbildung 1). Schliesslich umfasst die Planung eine Bauzonen-Arrondierung auf Parzelle Nr. 80 sowie kleine Anpassungen der Bauzonenabgrenzung im Gebiet unterhalb der Arvinsstrasse (Parzellen Nrn. 387, 412, 397, 390) mit einer geringfügigen WMZ-

Erweiterung von insgesamt 358 m². Als Ergebnis dieser Planungsmassnahmen präsentiert sich das vorbestehende, zusammenhängende Siedlungsmuster von La Punt Chamues-ch in redimensionierter Form. Damit trägt die Ortsplanung dem Konzentrationsgebot Rechnung. Weiter sind die erfolgten Aus- und Umzonungen sowie auch die marginalen, arrondierenden Einzonungen aus raumplanerischer Sicht nachvollziehbar. Sie stehen zudem in Übereinstimmung mit der im KRL entworfenen Räumlichen Strategie (vgl. KRL vom 20. Februar 2020, S. 17). Die verbleibenden nicht überbauten WMZ-Flächen gliedern sich in den Siedlungskörper ein und sind weitgehend erschlossen und baureif. Eine Zerstückelung von Kulturland liegt nicht vor. Die Zuweisung weiterer Parzellen zur Landwirtschaftszone erweist sich insofern als unzweckmässig. Trotz des rechnerischen verbleibenden Rückzongungsbedarfs fehlt es somit an weiteren geeigneten Flächen für die Rückzonung.

1.3. Prüfung der WMZ-Mobilisierung

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch hat im vorliegenden Zonenplan 1:2000 die noch nicht überbauten Bauzonenflächen mit einer Bauverpflichtung (Regelung zur Baulandverfügbarkeit) belegt und eine entsprechende Baugesetzesbestimmung (Art. 4 BauG) erlassen. Damit kommt sie dem Mobilisierungsauftrag des KRIP-S nach und verfügt über ein wichtiges Instrument, um Baulandhortung zu verhindern. Wird ein Grundstück mit einer Bauverpflichtung innert Frist nicht überbaut, so kann die Gemeinde gestützt auf Art. 19c KRG auch die entschädigungslose Entlassung aus der Bauzone verfügen.

1.4. Gesamtbeurteilung WMZ

In Gesamtwürdigung der vorstehenden Aspekte kann festgestellt werden, dass die WMZ in der Gemeinde La Punt Chamues-ch rechnerisch zwar etwas gross sind, jedoch auf weitere Reduktionen verzichtet werden kann. Dies nicht zuletzt wegen den jüngsten sowie den bevorstehenden Bauvorhaben, den verfügbaren Bauverpflichtungen sowie dem Umstand, dass sinnvolle weitere Reduktionsflächen kaum vorliegen. Die beschlossenen WMZ sind somit genehmigungsfähig.

Gemeinden, die ihre WMZ im Rahmen der Ortsplanung an den Bedarf angepasst und die weiteren gemäss Richtplan erforderlichen Massnahmen im Bereich WMZ umgesetzt haben, werden nach Genehmigung der Ortsplanung in die Objektliste des

KRIP-S als "Gemeinde mit bereinigter Ortsplanung im Bereich WMZ" überführt. Das ARE wird entsprechend beauftragt, die Objektliste gemäss Art. 8 Abs. 2 KRVO betreffend die Gemeinde La Punt Chamues-ch nachzuführen.

2. Grenzregulierungen

Laut PMB verzichtet die Gemeinde auf die Festlegung einer generellen Folgeplanungspflicht in den Gebieten mit Aufzonungen. Die Gemeinde setze primär auf die Eigeninitiative der Grundeigentümer (vgl. PMB, S. 17).

Auf den östlichen und unüberbauten Teilen der Parzellen Nrn. 319, 320 und 321 hat die Gemeinde gestützt auf Art. 4 BauG Bauverpflichtungen im Halte von ca. 250 m², ca. 660 m² resp. ca. 290 m² festgelegt. Die ausgeschiedenen Bereiche auf den Grundstücken Nrn. 319 und 321 können dabei für sich allein nicht zweckmässig überbaut werden. Angesichts des übergeordneten Mobilisierungsauftrags gestützt auf Art. 15a RPG und Art. 19a KRG stellt sich die Frage, ob zusätzliche Massnahmen (z. B. Landumlegungen) nötig sind.

Die am 27. Juli 2021 vom ARE diesbezüglich angehörte Gemeinde äusserte sich am 8. September 2021. Sie führt im Wesentlichen aus, nötigenfalls könne der Gemeindevorstand gestützt auf Art. 41 Abs. 2 BauG ein Quartierplanverfahren einleiten. Zurzeit bestehe jedoch dazu keine Veranlassung.

Zweckmässigerweise hätte bereits in der Nutzungsplanung sichergestellt werden können, dass eine gute Überbauung aller Parzellenteile möglich wird. Ob das von der Gemeinde ins Auge gefasste Quartierplanverfahren dafür ein geeigneteres Mittel darstellt, kann offenbleiben. Jedenfalls wird von der Gemeinde erwartet, dass sie nötigenfalls interveniert, falls der Mobilisierungsauftrag gefährdet ist.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2000 vom 6. März 2020 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Im Vorprüfungsbericht vom 24. Januar 2018 wurde der Gemeinde empfohlen, die Bestimmung über die Baugestaltungslinien (Art. 34 BauG) so zu ergänzen, dass entsprechenden Festlegungen im Bereich von Kantonsstrassen vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden (TBA) abzustimmen seien. Dieser Empfehlung ist die Gemeinde insofern nachgekommen als sie Art. 34 Abs. 3 BauG mit folgendem Wortlaut beschlossen hat: "Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen, welche von der Gemeinde festgelegt werden, sind vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen".

Weiter hat das ARE der Gemeinde im erwähnten Vorprüfungsbericht gestützt auf die Stellungnahme der Denkmalpflege empfohlen, zur Erhaltung der Qualität des qualitativ wichtigen Strassenraums der beiden Ortskerne La Punt und Chamuesch, Baugestaltungslinien zu prüfen und umzusetzen. In der Folge hat die Gemeinde im vorliegenden Generellen Gestaltungsplan 1:1000 zahlreiche Baugestaltungslinien entlang der Kantonsstrassen festgelegt. Dies hat sie entgegen Art. 34 Abs. 3 BauG ohne Absprache mit dem TBA getan, u. a. auch für bloss erhaltenswerte bzw. sogar für ungeschützte Bauten (vgl. u. a. Parzellen Nrn. 147 und 160 resp. 472 und 474). Mit Schreiben des ARE vom 27. Juli 2021 wurde die Gemeinde darüber informiert, dass die entsprechenden Festlegungen von Baugestaltungslinien nicht mit dem Strassen-gesetz des Kantons Graubündens (StrG; BR 807.100) vereinbar seien, weil diese Massnahmen zugunsten der Verkehrssicherheit und des Gesundheitsschutzes verhindern könnten. Demzufolge wurde der Gemeinde die Nicht-Genehmigung der Baugestaltungslinien entlang der Kantonsstrasse in Aussicht gestellt, wobei einzelfallweise und in Absprache mit dem TBA Ausnahmen zu den einschlägigen Abständen und sonstigen strassenseitigen Normen möglich wären.

In ihrer Stellungnahme vom 8. September 2021 macht die Gemeinde im Wesentlichen geltend, dass das ARE "dringend" empfohlen habe, Baugestaltungslinien festzulegen. Die Kehrtwende des ARE sei deshalb unverständlich. Weiter seien die Fest-

legungen zum Schutz des wertvollen historischen Strassenraums, der durch geschützte und nicht geschützte Bauten gebildet werde, erfolgt. Eine Beseitigung oder Versetzung auch nicht geschützter Bauten im Interesse des Verkehrs würde zweifellos den historischen Strassenraum beeinträchtigen und hätte zwangsläufig auch (negative) Auswirkungen auf den Aussenraum von geschützten Bauten. Hinzu komme, dass im Jahr 2020 die Umfahrung von La Punt im kantonalen Richtplan festgelegt worden sei. Das Umfahrungsprojekt werde in den nächsten Jahren umgesetzt, was zu einer massiven Abnahme der Verkehrsbelastung führen werde. Die Erhaltung der Dorfstrukturen von La Punt (Ortsbild von nationaler Bedeutung) und Chamuesch (Ortsbild von kantonaler Bedeutung) hätten zweifelsfrei Vorrang vor den Interessen des Strassenverkehrs.

Vorab ist festzustellen, dass das ARE im Vorprüfungsbericht keine "dringende" Empfehlung zur Festlegung von Baugestaltungslinien abgeben hat. Vielmehr wurde die Gemeinde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass solche Festlegungen vorgängig mit dem TBA abzustimmen seien. Durch die Festlegung von Baugestaltungslinien in den kommunalen Nutzungsplänen kann in begründeten Fällen von den minimalen Strassenabständen gemäss kantonaler Strassengesetzgebung abgewichen werden. Gemäss Art. 17 Abs. 2 StrG sind solche Festlegungen jedoch vorgängig mit dem TBA abzustimmen. Nachdem auch der beschlossene Art. 34 Abs. 3 BauG eine Anhörung des TBA vorsieht, ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Gemeinde vorliegend darauf verzichtet hat.

Mit der vorgeschriebenen Anhörung des TBA soll vermieden werden, dass zukünftige kantonale Strassenbauprojekte oder -sanierungen durch kommunale Baugestaltungslinien nachteilig präjudiziert werden. Neben dem Planungsrecht ist daher auch das Strassenrecht zu berücksichtigen. Weiter misst der Kanton dem laufenden Unterhalt sowie der Modernisierung und Verbesserung seines Verkehrsnetzes zur Sicherheit sämtlicher Verkehrsteilnehmenden einen sehr hohen Stellenwert bei. Ob die städtebaulichen und ortsbildschützerischen Anliegen der Gemeinde dieses kantonale Interesse zu überwiegen vermögen, kann nur aufgrund einer fundierten Ermittlung der Sachlage beurteilt werden. Hierbei sind die Vor- und Nachteile der Baugestaltungslinien für alle tangierten Parzellen einzeln zu beurteilen. Vorliegend fehlt eine solche umfassende Sachverhaltsermittlung. Im Planungsbericht der Gemeinde sowie

im Anhörungsschreiben sind ausser einer allgemeinen Erklärung über den Zweck der Baugestaltungslinien keine spezifischen Angaben zu den jeweiligen räumlichen oder architektonischen Werten enthalten.

Unter diesen Umständen sieht sich die Regierung veranlasst, die Baugestaltungslinien von der Genehmigung auszunehmen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen. Dies bietet der Gemeinde La Punt Chamues-ch die Gelegenheit, in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege sowie dem TBA jede einzelne Baugestaltungslinie orts- und gebäudebezogen zu überprüfen. Erst gestützt auf diese Überprüfung kann die Gemeinde – und in der Folge nötigenfalls auch die Regierung – eine Interessenabwägung vornehmen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 6. März 2020 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten und folgendem Hinweis genehmigt:
 - a) Die Gemeinde La Punt Chamues-ch wird darauf hingewiesen, dass sie bei einer Ausscheidung einer Gewerbe- oder Hotelzone zu prüfen hat, ob das öffentliche Interesse den 20-prozentigen Abgabesatz gemäss Art. 5 Abs. 1 BauG zu rechtfertigen vermag.
 - b) Der zweite Satz von Art. 60 Abs. 2 BauG (~~Als ortsbildprägende Bauten gelten Gebäude, welche nach den Bestimmungen von Art. 35b KRVP im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als ortsbildprägende Baute gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG anerkannt wurden~~) wird im Einvernehmen mit der Gemeinde nicht genehmigt.
 - c) Art. 68 Abs. 1 BauG wird wie folgt genehmigt: Die Lenkungsabgabe wird ~~von der Baubehörde bei~~ *vom Gemeindesteuernamt gleichzeitig mit* der Erteilung der Baubewilligung veranlagt und in Rechnung gestellt.

2. Der **Zonenplan 1:2000** vom 6. März 2020 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1000** vom 6. März 2020 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - Die Baugestaltungslinien werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überprüfung zurückgewiesen.
4. Die vier Planungsbeschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
5. Der Gemeindevorstand La Punt Chamues-ch wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 6. März 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.
6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.

9. 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.

10. Mitteilung an:

- Gemeindevorstand La Punt Chamues-ch, Chesa Cumünela, 7522 La Punt Chamues-ch
- Planungsbüro Stauffer & Studach AG, Alexanderstr. 38, 7000 Chur
- RA Dr. iur. Rainer Metzger, Alexanderstr. 38, 7000 Chur
- Innuvil Immobiliare SA, Arvins 67, 7522 La Punt Chamues-ch
- Treuhandbüro Beat Wohlwend, Via Stredas 45, 7500 St. Moritz
- Lic. iur. Martin Byland, Guggerstr. 5, 8702 Zollikon
- [REDACTED] 6048 Horw
- STWEG Garagen Curtins c/o Elisabeth Hüsler, Curtins 44, 7522 La Punt Chamues-ch
- [REDACTED] 55045 Pietrasanta (LU) – Italia
- [REDACTED] 7522 La Punt Chamues-ch
- [REDACTED] 6932 Breganzona
- MLaw Christian Frey, c/o Conrad Mengiardi Clavadetscher, Hartbertstr. 1, Postfach 343, 7001 Chur
- [REDACTED] 8142 Uitikon/Waldegg
- Pensa Architekten AG, Via Maistra 5, 7500 St. Moritz
- Tiefbauamt Graubünden
- Denkmalpflege Graubünden
- Archäologischer Dienst Graubünden
- Steuerverwaltung Graubünden
- Amt für Immobilienbewertung

- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Caduff', written over a horizontal line.

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Spadin', written over a horizontal line.

Daniel Spadin