

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Sitzung vom

18. April 2006

Mitgeteilt den

19. April 2006

Protokoll Nr.

433

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **St. Moritz** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 27. November 2005 eine Teilrevision des Baugesetzes. Gegenstand der Baugesetzesrevision bilden die Art. 22, 23, 62, 63, 63a, 63b, 65 - 70 und 87.

Neben den zu genehmigenden revidierten Baugesetzesartikeln reichte die Gemeinde die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Gemeinderätliche Verordnung über die Kontingentierung von Zweitwohnungen;
- Kommentierung der gemeinderätlichen Verordnung zur Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus zuhanden der Gemeinderatssitzung vom 20. Oktober 2005.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 27. November 2005 gemäss Art. 48 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 1. Dezember 2005. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird später und in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 29. November 2005 ersuchte der Gemeindevorstand St. Moritz die Regierung um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Übereinstimmung mit Richtplanung**

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (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 des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz einerseits mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000; vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie andererseits mit dem Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend in gegebenem Zusammenhang.

Es kann festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

C.**Teilrevision des Baugesetzes****1. Vorbemerkung betreffend Planbeständigkeit**

Die Gemeinde St. Moritz verfügt über eine totalrevidierte Ortsplanung vom 14. März 1999, genehmigt mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 329 vom 29. Februar 2000. Am 2. Juni 2002 beschloss die Gemeinde St. Moritz gestützt auf diese planerische Grundlage eine Teilrevision der Ortsplanung für das Teilgebiet „Serletta“ (RB Nr. 1475 vom 22. Oktober 2002).

Der Sachbereich Förderung des Erstwohnungsbaus und angemessene Regelung des Zweitwohnungsbaus bildet in sämtlichen Oberengadiner Gemeinden und speziell auch in der Gemeinde St. Moritz schon seit Jahren ein Hauptthema der wirtschaftlichen und auch der raumplanerischen Entwicklung. Die Gemeinde St. Moritz kannte beispielsweise bereits in den 80er Jahren für einzelne Gebiete das Instrument der Erstwohnungs-Anteilsregelung und die Möglichkeit der Ersatzabgabe. Mit der erwähnten Totalrevision der Ortsplanung im Jahre 1999 beschloss die Gemeinde

St. Moritz unter anderem auch Bestimmungen über den Bestand und die Änderung von bestehenden Bauten und Anlagen (Art. 20 - 24 BauG) sowie Bestimmungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus (Art. 61 -76 BauG). Diese Bestimmungen wurden mit einem Vorbehalt zu Art. 24 Abs. 2 BauG sowie verschiedenen Hinweisen genehmigt. Schliesslich wurde am 21. Januar 2001 eine revidierte Fassung des Art. 24 Abs. 2 BauG beschlossen (RB Nr. 37 vom 15 Januar 2002).

Nachdem die Nachfrage nach Zweitwohnungen sowohl in der Gemeinde St. Moritz als auch in den anderen Oberengadiner Gemeinden stetig anstieg, wurden auf regionaler Ebene Anstrengungen unternommen, um diese Entwicklung zu korrigieren. So wurde auf Kreisebene eine Initiative beschlossen, welche eine Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus auf regionaler Ebene verlangt.

In Anbetracht dieser Kreisinitiative, welche auf regionaler Ebene eine Einschränkung des Zweitwohnungsbaus verlangt, sowie angesichts der weiterhin steigenden Nachfrage nach Zweitwohnungen und der überbordenden Umnutzung von Hotel-liegenschaften zu Zweitwohnungen war es zweifellos angezeigt, eine Revision des Baugesetzes an die Hand zu nehmen. Diese Revision ist aufgrund der oben erwähnten geänderten Rahmenbedingungen zu begrüssen, und sie erweist sich unter dem Aspekt der Planbeständigkeit im Allgemeinen als zulässig, auch wenn seit der Totalrevision der Ortsplanung nur fünf Jahre zurückliegen.

2. Materielle Bemerkungen zu einzelnen Artikeln

a) Art. 22 (Abbruch und Wiederaufbau)

Mit Art. 22 Abs. 2 wird der Abbruch von Hotels zwecks Wiederaufbau zu Zweitwohnungszwecken insofern weniger attraktiv gemacht, als der Wiederaufbau nicht mehr wie bisher im Hofstattrecht erfolgen darf, sondern unter Beachtung der Regelbauweise erfolgen muss.

Diese Massnahme ist geeignet, die Ersetzung von Hotels durch Zweitwohnungen einzuschränken. Einer Genehmigung des neuen Abs. 2 von Art. 22 steht daher nichts entgegen.

b) Art. 23 (Zweckänderungen)

Mit dem neuen Absatz 3 zielt die Gemeinde darauf ab, die Attraktivität der Umnutzung von Hotels zu Zweitwohnungszwecken weiter zu senken, indem Nutzflächen, welche die zonengemässe BGF übersteigen, zu 100% (statt nur zu 33% gemäss Art. 63 Abs. 1 BauG) als Erstwohnung zu nutzen sind, und indem diese Pflicht auch nicht durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden darf.

Diese Massnahme ist ebenfalls geeignet, die Umnutzung von Hotels zu Zweitwohnungszwecken einzuschränken, weshalb sie genehmigt werden kann.

c) Art. 68 (Kontingentsregelung)

Gegen die Teilrevision von Art. 68 BauG (Ausdehnung der Möglichkeit zur Kontingentierung von Zweitwohnungen auf die Spezialzone Serletta) wurde am 16. Dezember 2005 frist- und formgerecht Planungsbeschwerde erhoben. Angesichts der Komplexität dieser Beschwerde erweist es sich als unumgänglich, den Genehmigungsbeschluss bezüglich der Teilrevision von Art. 68 auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben, so wie dies auch die Gemeinde mit Schreiben vom 3. Januar 2006 angeregt hat.

3. Gemeinderätliche Verordnung über die Kontingentierung von Zweitwohnungen

Die gemeinderätliche Verordnung über die Kontingentierung von Zweitwohnungen stellt nach Auffassung der Regierung keinen genehmigungspflichtigen Erlass dar. Die Verordnung bewegt sich innerhalb des in Art. 68 ff. des Baugesetzes vorgegebenen Rahmens. Dabei versteht es sich von selbst, dass der Gemeinderat den Art. 1 Abs. 1 der Verordnung anpassen müsste, sofern und soweit die Beschwerde gegen

die in Art. 68 Abs. 1 des Baugesetzes vorgesehene Ausdehnung der Möglichkeit zur Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus auf das ganze Baugebiet und mithin auch auf die Spezialzone Serletta gutgeheissen werden müsste.

4. Neues KRG

Die Gemeinde St. Moritz wird abschliessend darauf hingewiesen, dass im neuen KRG und in der dazugehörenden Verordnung (KRVO), beides in Kraft seit dem 1. November 2005, einzelne Bereiche (z.B. Verfahren, Instrumente, Baubewilligungspflicht, gewisse Bauvorschriften [z.B. Bauästhetik, Grenz- und Gebäudeabstand etc.]) abschliessend auf kantonaler Ebene geregelt sind. Die Gemeinde St. Moritz muss für die Abwicklung der Verfahren sowie für die Beurteilung von Baugesuchen somit nebst dem kommunalen Baugesetz vermehrt auch das KRG und die KRVO heranziehen. Diverse Bestimmungen des Baugesetzes sind durch die neuen kantonalen Raumplanungserlasse „verdrängt“. Es wird der Gemeinde St. Moritz empfohlen, ihr Baugesetz im Interesse der Transparenz an das neue KRG und die neue KRVO anzupassen.

Im Übrigen gibt die am 27. November 2005 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 Abs. 1 und 2 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 27. November 2005 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes**, umfassend die Art. 22, 23, 62, 63, 63a, 63b, 65 - 70 und 87, wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Vorbehalt genehmigt:

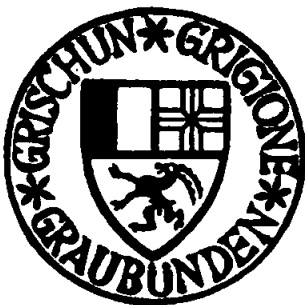
– Art. 68 (Kontingentsregelung)

Der Genehmigungsbeschluss zum teilrevidierten Art. 68 BauG (Ausdehnung Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus auf die Spezialzone Serletta) erfolgt später in einem separaten Regierungsbeschluss.

2. Der Gemeindevorstand St. Moritz wird ersucht, den vorliegenden Genehmigungsbeschluss öffentlich bekannt zu geben.
3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Die Beschwerde betreffend Art. 68 BauG wird später in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

6. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen