

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

14. Februar 2011

Mitgeteilt den

15. Februar 2011

Protokoll Nr.

117

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **St. Moritz** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2010 eine Teilrevision Ortsplanung, umfassend eine Baugesetzesrevision (Art. 21 - 23, 61 - 76j sowie 123 Abs. 2). Gegenstand dieser Baugesetzesrevision bildet eine Überarbeitung der rechtskräftigen Vorschriften über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Lenkung des Zweitwohnungsbaus.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 8. Juni 2009 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasst mit Datum vom 13. Februar 2009 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 17. Juni 2010. Es ging eine Beschwerde ein. Diese konnte inzwischen durch das instruierende Departement für Volkswirtschaft und Soziales zufolge Rückzuges abgeschrieben werden.

Mit Schreiben vom 20. Juli 2010 ersuchte der Gemeindevorstand St. Moritz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der Revisionsvorlage bildet eine Teilrevision des Baugesetzes, deren Ziel vornehmlich darin besteht, die geltenden Vorschriften über den Erst- und Zweitwohnungsbau zu überarbeiten. Im Wesentlichen wurden folgende Änderungen beschlossen:

- Ausdehnung der Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus auf das gesamte Gemeindegebiet unter gleichzeitiger geringfügiger Erhöhung des Jahreskontingentes für Zweitwohnungen von 3'000 auf 3'300 m² Bruttogeschossfläche (BGF) im Einklang mit dem Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau Oberengadin;
- Beibehaltung des Erstwohnanteils bei 1/3, aber Aufhebung der Möglichkeit zur Abgeltung der Erstwohnungspflicht durch Ersatzabgabe (mit Ausnahmen);
- Aufhebung der Möglichkeit zur Verwendung des Ausnützungsbonus bei Quartierplanverfahren für die Realisierung von Zweitwohnungen.

Zudem wurden die Verfahrensbestimmungen zur Kontingentierung von der gemeinderätlichen Verfahrensverordnung ins Baugesetz übernommen.

C.

Beurteilung der Revisionsvorlage

1. Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Vorliegend ist insbesondere zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision des Baugesetzes mit der von der Regierung am 10. November 2009 beschlossenen und vom Bundesrat am 15. März 2010 genehmigten Ergänzung des Richtplans Graubünden mit der Thematik "Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung" (RIP Erst-/Zweitwohnungsbau) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau Oberengadin (RIP Zweitwohnungsbau OE, von der Regierung genehmigt am 24. Februar 2009) übereinstimmt.

In St. Moritz herrscht nach wie vor eine grosse Nachfrage nach Zweitwohnungen. Entsprechend gross ist der Druck auf die bestehenden (altrechtlichen) Erstwohnungen und auf die bestehende traditionelle Hotellerie. Gemäss neuem kantonalen RIP Erst-/Zweitwohnungsbau gehört St. Moritz naheliegenderweise denn auch zu denjenigen 35 Bündner Tourismusgemeinden, welche verpflichtet sind, Massnahmen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus, zur Förderung des Erstwohnungsbaus sowie zur Stärkung der Kernwirtschaft des Tourismus, wozu vornehmlich die Hotellerie gehört, zu ergreifen.

In Bezug auf die (Teil-)Zielsetzung Lenkung des Zweitwohnungsbaus können die vorliegenden baugesetzlichen Regelungen grundsätzlich als vereinbar mit dem kantonalen RIP Erst-/Zweitwohnungsbau eingestuft werden. Das festgelegte Jahreskontingent von 3'300 m² BGF entspricht auch dem geltenden Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau Oberengadin. Die Gemeinde St. Moritz hat in Bezug auf die Lenkung des Zweitwohnungsbaus übrigens nicht erst jetzt unter dem Druck der neuen kantonalen und regionalen Richtplanungen reagiert. Vielmehr hat sie bereits Mitte der Achtzigerjahre entsprechende Massnahmen getroffen.

Gestützt auf die erwähnten Richtplanungen sowie eine Lagebeurteilung und Prognose über die zukünftige Entwicklung der Nachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen hat die Gemeinde mit der vorliegenden Revision die geltenden Bestimmungen überarbeitet und angepasst. Dabei stellt sich die Frage, ob es in Gemeinden wie St. Moritz nicht angezeigt wäre, zur Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung nebst den Instrumenten der Kontingentierung und des Erstwohnungsanteils zusätzlich noch das Instrument der Lenkungsabgabe einzusetzen, um die Situation einer gesamtheitlichen Lösung unter Einbezug der Problematik des Erstwohnungsbaus und der Stärkung der Kernwirtschaft des Tourismus zuführen zu können. Es erscheint jedenfalls überprüfenswert, ob die gegenwärtigen Regelungen und Massnahmen der Gemeinde St. Moritz auch unter den weiteren Aspekten der kantonalen Richtplanung Erst-/Zweitwohnungen zu genügen vermögen. Bezeichnenderweise hat die Gemeinde selbst vor kurzem (20. Dezember 2010) eine Planungszone im Hinblick auf die Ergreifung weiterer Massnahmen zur Förderung der Hotellerie und zur Verhinderung von Umnutzungen von Hotels in Zweitwohnungen erlassen. Zudem kündigte die Gemeinde in der Botschaft des Gemeinderates zuhanden der Volksabstimmung vom

13. Juni 2010 an, vertiefte Abklärungen im Hinblick auf die Einführung einer Lenkungsabgabe vorzunehmen. Die Genehmigung der vorliegenden Revisionsvorlage ist in diesem Sinne auf jeden Fall mit dem ausdrücklichen Hinweis zu verknüpfen, dass kurz- bis mittelfristig weitere Vorschriften erlassen werden könnten. Ein solcher Hinweis drängt sich auf, um zu verhindern, dass der allfällige Erlass weiterer Vorschriften unter Umständen an den Geboten der Planbeständigkeit resp. Rechtssicherheit scheitern könnte.

2. Genereller Vorbehalt weitergehender Vorschriften und Massnahmen

Wie vorstehend bei der Prüfung der Vereinbarkeit der Revisionsvorlage mit der kantonalen und regionalen Richtplanung erwähnt, drängt es sich auf, die Genehmigung der vorliegenden Revisionsvorlage mit dem ausdrücklichen Hinweis zu verknüpfen, dass das Baugesetz kurz- bis mittelfristig einer erneuten Revision unterzogen werden könnte.

Eine weitere Revision zeichnet sich u.a. im Hinblick auf die Förderung der Hotellerie und die zusätzliche Einschränkung von Umnutzungen bestehender Hotels in Zweitwohnungen ab. Das Problem der Hotelumnutzungen scheint trotz der bereits ergriffenen Massnahmen nach wie vor ungelöst. Es gibt in St. Moritz aktuell wieder mehrere Hotels, welche der Zweitwohnungsnutzung zugeführt werden sollen. Um Vorschriften zu erlassen, welche solche Hotelumnutzungen unterbinden oder zumindest erschweren, hat der Gemeindevorstand am 20. Dezember 2010 bereits eine Planungszone erlassen. Er ist gegenwärtig daran, in Zusammenarbeit mit den interessierten Kreisen Vorschriften zu erlassen, welche dieser Entwicklung begegnen.

Im Weiteren hat die Gemeinde in der Botschaft zur vorliegenden Baugesetzesrevision angekündigt, dass die Thematik Lenkungsabgabe in einem zweiten Schritt einer vertieften Prüfung unterzogen werde, um die im Gemeinderat aufgeworfenen offenen Fragen zu klären.

3. Ergänzung mit einer Vorschrift über die Übertragbarkeit unausgeschöpfter Kontingente

Die Gemeinde hat in der vorliegenden Baugesetzesrevision davon abgesehen, eine Vorschrift über die Übertragbarkeit unausgeschöpfter Kontingente auf das Folgejahr zu erlassen. Mit Rücksicht auf Art. 6 Abs. 5 der Zweitwohnungsvorschriften des RIP

Zweitwohnungsbau OE wird die Gemeinde angewiesen, diesen Mangel im Zuge der nächsten Baugesetzesrevision im Sinn und Geist der genannten Vorschriften des Richtplans Oberengadin zu beheben, auch wenn sich dieses Problem in St. Moritz kaum in gleichem Masse wie in anderen Gemeinden stellen dürfte.

Im Übrigen ist die Baugesetzesrevision sehr sorgfältig und im Einklang mit dem kantonalen Werkzeugkasten "Erst- und Zweitwohnungsbau sowie touristische Beherbergung" vom 10. November 2009, nachgeführt am 10. April 2010, abgefasst worden, so dass sich keine weiteren Vorbehalte oder Korrekturen mehr aufdrängen.

D.

Stellungnahme von Pro Natura Graubünden

Gemäss Art. 104 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzuges des regierungsrätlichen OP-Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflage bei der Fachstelle (ARE) anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit hat vorliegend die Umweltorganisation Pro Natura Graubünden Gebrauch gemacht. Entsprechend wird Pro Natura Graubünden in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

In ihrer Stellungnahme vom 12. August 2010 (mit Ergänzung vom 26. August 2010) beantragt die Pro Natura Graubünden, Art. 72 sei in dem Sinne zu ergänzen, dass ein allfällig unausgeschöpftes Vorjahreskontingent erst nach Ausschöpfung des aktuellen Jahreskontingentes konsumiert werden dürfe, so wie dies sinngemäss aus Art. 6 Abs. 5 der Zweitwohnungsvorschriften des RIP Zweitwohnungsbau OE vorgesehen sei.

Diesem Anliegen ist mit der vorstehend unter Abschnitt C Ziff. 3 angeordneten Anweisung hinlänglich Rechnung getragen worden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 13. Juni 2010 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (überarbeitete Vorschriften über den Erst-/Zweitwohnungsbau; Art. 21 - 23, 61 - 76j sowie 123 Abs. 2) wird mit folgendem Hinweis und folgender Anweisung genehmigt:
 - a) Die Genehmigung der vorliegenden Revisionsvorlage erfolgt zur Vermeidung von Problemen mit der Rechtssicherheit mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass das Baugesetz kurz- bis mittelfristig einer erneuten Revision im Bereiche der Vorschriften über die Förderung von Erstwohnungen/Hotels und über die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus unterzogen werden könnte, so beispielsweise in Bezug auf die Förderung und Sicherung der Hotellerie sowie in Bezug auf eine Lenkungsabgabe.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, im Zuge der nächsten Baugesetzesrevision eine Vorschrift über die Übertragbarkeit unausgeschöpfter Zweitwohnungskontingente auf das Folgejahr zu erlassen.
2. Der Gemeindevorstand St. Moritz wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 13. Juni 2010 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
3. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.

4. Der Gemeindevorstand St. Moritz sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.

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:

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen