

Kanton Graubünden

Gemeinde Samedan



Teilrevision Ortsplanung 2014

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Anpassung Baugesetz Art. 105a, Abs. 4

Genehmigung

Datum: 5.12.2014

Objekt: 24008

24008_GEN_P+MBericht_BauG105a141205.doc

Impressum

Teilrevision Ortsplanung Samedan

Anpassung Baugesetz Art. 105a, Abs. 4

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Stand: Genehmigung

Auftraggeber

Gemeinde Samedan

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Organisation und Vorgehen des Planungsträgers	4
2.	Absicht	5
3.	Zonenplan	6
4.	Genereller Erschliessungsplan (GGP)	6
5.	Baugesetz	6
5.1	Anpassungen	6
5.2	Neue Fassung	7
6.	Planungsprotokoll	7
7.	Beschluss Gemeindeversammlung	8
8.	Publikation	9
9.	Schlussbemerkung	9

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Samedan hat im Jahre 1997 eine Totalrevision der Ortsplanung vorgenommen. Die Grundlagen zur Teilrevision wurden am 07. Juni 1995 dem ARE zur VP eingereicht. Der VP-Bericht wurde vom ARE der Gemeinde am 27. September 1995 zugestellt. Eine öffentliche Mitwirkungsaufgabe wurde durchgeführt.

Am 22. Oktober 1996 beschloss die Gemeindeversammlung die Totalrevision der Ortsplanung inklusive Baugesetz, und publizierte den Beschluss gemäss Art. 37a Abs. 1 des KRG. Mit Schreiben vom 19. Dezember 1996 ersuchte der Gemeindevorstand um Genehmigung der Totalrevision der Ortsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG. Die Regierung genehmigte die Totalrevision mit RB Nr. 2157 am 21. Oktober 1997.

Das Baugesetz der Gemeinde wurde mehrmals (RB Nr. 933/1999; RB Nr. 1363/1999; RB Nr. 437/2003; RB 415/2005; RB Nr. 530/2009; RB Nr. 761/2010; 577/2011) ergänzt und überarbeitet. Die letzte Anpassung des Baugesetzes betraf die "Hotel- und Wohnzone Sper l'En", welche an der Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2011 beschlossen und später durch die Regierung genehmigt wurde (RB Nr. 24/2014).

Nachdem die Abgeltungsmöglichkeit zur Hauptwohnungsverpflichtung mittels Ersatzabgabe im Rahmen der Revision vom 28. Oktober 2010 (Genehmigt Sitzung v. 28. Juni 2011, Protokoll Nr. 577) ersatzlos gestrichen wurde, drängt sich eine Anpassung des Baugesetzes auf.

1.2 Organisation und Vorgehen des Planungsträgers

Für die kleine Teilrevision, Korrektur von Artikel 105a Abs. 4 des Baugesetzes, wurde ein kleiner Ausschuss, bestehend aus dem Gemeindepräsidenten dem Vorsteher des Bauamtes sowie dem Juristen der Gemeinde und dem Planer, beauftragt.

2. Absicht

Baugesetz: Bis zur Baugesetzesrevision vom 28. Oktober 2010 bestand die Möglichkeit, die Hauptwohnungsverpflichtung mittels Ersatzabgabe abzugelten. Diese Abgeltungsmöglichkeit wurde im Rahmen der Revision vom 28. Oktober 2010 ersatzlos gestrichen. Übergangsrechtlich wurde in Art. 105a Abs. 4 BauG vorgesehen, dass die bereits vereinnahmten Mittel noch bis Ende 2020 vorwiegend für die Förderung des Hauptwohnungsbaus bzw. des Hauptwohnungserwerbs eingesetzt werden können. Die Befristung bis zum Jahr 2020 wurde vorgesehen, weil bereits mit der Revision im Jahr 2010 eine Zweitwohnungskontingentierung und eine nicht abgeltbare Hauptwohnungsverpflichtung eingeführt wurden; man rechnete damit, dass sich die angespannte Lage auf dem Hauptwohnungsmarkt entspannen würde und dass die Fördermittel darum auch nur beschränkt beansprucht würden. Tatsächlich wurden die besagten Mittel denn auch kaum genutzt. So wurden seit 2010 bis heute lediglich zwei Projekte mit Beiträgen von Total CHF 485'900.00 unterstützt. Der Gesamtbetrag der noch vorhandenen, zweckgebundenen Mittel beläuft sich im heutigen Zeitpunkt auf CHF 6.23 Millionen. Entscheidend ist, dass sich mit Annahme der Zweitwohnungsinitiative am 11. März 2012 die Lage auf dem Hauptwohnungsmarkt weiter entspannt hat, sodass sich staatliche Unterstützungsbeiträge an private Grundeigentümer zwecks Förderung des Hauptwohnungsbaus beziehungsweise -erwerbs heute nicht mehr rechtfertigen lassen.

Der Gemeindevorstand hat sorgfältig geprüft, wofür die im heutigen Zeitpunkt noch vorhandenen Mittel von CHF 6.23 Millionen sinnvollerweise eingesetzt werden sollen. Er ist zum Schluss gekommen, dass diese Mittel - wie bereits im geltenden Recht vorgesehen - in die allgemeine Staatskasse fliessen müssen. Angesichts der äusserst angespannten Finanzlage der Gemeinde sowie der bereits realisierten - teilweise schmerzhaften - Sparmassnahmen lässt es sich nicht rechtfertigen, diese CHF 6.23 Millionen für irgendwelche "Nice-to-have"-Projekte einzusetzen. Die besagten Mittel müssen vielmehr gleichmässig der ganzen Bevölkerung zugute-

kommen, was am besten dadurch erreicht wird, dass diese Mittel zwecks Schuldenabbaus in die allgemeine Staatskasse fliessen.

3. Zonenplan

Der Zonenplan erfährt durch die Anpassung des Baugesetzes keine Änderungen.

4. Genereller Erschliessungsplan (GGP)

Der Generelle Erschliessungsplan erfährt durch die Anpassung des Baugesetzes keine Anpassungen.

5. Baugesetz

5.1 Anpassungen

“Art. 105a Abs. 4 BauG (geltendes Recht)

Die bis zu dieser Revision aus der Ersatzabgabe für die Befreiung von der Hauptwohnungsverpflichtung geäußneten Mittel (aArt. 31 BauG-2005) können noch bis Ende 2020 vom Gemeindevorstand für die Förderung des Hauptwohnungsbaus bzw. des Hauptwohnungserwerbs in der Gemeinde, für touristische Infrastrukturanlagen oder für die Ergänzung von Leistungen des Kantons, welche dieser gestützt auf die Gesetzgebung über den sozialen Wohnungsbau erbringt, eingesetzt werden. Auf die Ausrichtung dieser Mittel besteht kein Rechtsanspruch. Die Ende 2020 noch vorhandenen Mittel fallen in die allgemeine Staatskasse.”

5.2 | Neue Fassung

"Art. 105a Abs. 4 BauG (neu)"

Die aus der Ersatzabgabe für die Befreiung von der Hauptwohnungsverpflichtung geäußerten Mittel (aArt. 31 BauG-2005) fallen - soweit noch vorhanden - in die allgemeine Staatskasse."

6. | Planungsprotokoll

Der Gemeindevorstand wurde über den aktuellen Stand der Planung bezüglich der Korrektur von Art. 105a, Abs. 4 des Baugesetzes laufend informiert.

An der Sitzung vom 18. August 2014 wurden die Grundlagen zur Vorprüfung an das ARE freigegeben. Die Akten wurden dem ARE unverzüglich zur Vorprüfung zugestellt.

Der Gemeindevorstand hat an der Sitzung vom 25. August 2014 die Anpassungen zum Baugesetz zuhanden der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe verabschiedet.

Die durch den Gemeindevorstand verabschiedete Planungsgrundlage wurde, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung, vom 05. September 2014 bis zum 06. Oktober 2014 öffentlich aufgelegt (Publikation Mitwirkungsaufgabe vom 04. September 2014; EP und Amtsblatt).

Das ARE hat im Rahmen der Vorprüfung zur Anpassung des Baugesetzes (Art. 105a, Abs. 4), wie folgt Stellung genommen.

- das ARE verweist im Grundsatz auf Gebiete / Gemeinden, gestützt auf Art. 8a Abs. 2 und 3 des RPG sowie auf den RIP 2000, in denen besondere Massnahmen ergriffen werden müssen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Die Gemeinde Samedan ist eine dieser Gemeinden (vgl. RIP 2000, Kap. 5.3.4, S.14).

- das Amt weist darauf hin, dass zurzeit wahrscheinlich nicht objektiv nachgewiesen werden kann, dass sich die Lage auf dem Hauptwohnungsbau entspannt hat. Die Lage in der Gemeinde hat sich sehr wohl entspannt. In der Gemeinde herrscht heute ein Überschuss in Erstwohnungen (ca. 40 Leerwohnungen oder solche die im Rohbau nicht ausgebaut werden). Die Gemeinde besitzt zudem unbebaute Grundstücke in der Bauzone (Cristansains), die sie in absehbarer Zeit nicht überbauen wird.
- die Revisionsvorlage wird sowohl formell, als auch materiell nicht beanstandet. Die anstehende Revision wird unterstützt.

Die Gemeinde hat den Vorprüfungsbericht zur Kenntnis genommen.

Es sind keine Einwendungen (Wünsche und Anträge) zur Mitwirkungsaufgabe eingegangen.

Die Bevölkerung wurde vor der Gemeindeversammlung ein weiteres Mal über die Anpassung Teilrevision Ortsplanung orientiert (Botschaft).

Der Termin der Gemeindeversammlung zur Verabschiedung der Teilrevision Ortsplanung (Baugesetz Art. 105a, Abs. 4) ist auf den 04. Dezember 2014 angesetzt worden (ordentliche Gemeindeversammlung).

7. Beschluss Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 04. Dezember 2014 sind die Stimmberechtigten durch den Gemeindepräsidenten ein weiteres Mal orientiert worden. Die Präsentation des Traktandums «Teilrevision Ortsplanung 2014, Baugesetz Artikel 105a» wurde detailliert dargestellt.

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung einstimmig, die vorliegende Anpassung zum Baugesetz (Art. 105a BauG) zu genehmigen.

Die Grundlage zur Teilrevision Baugesetz (Art. 105a, Abs. 4) wurde von der Gemeindeversammlung vom 04. Dezember 2014 beschlossen. Die Be-

schlussakten wurden dem Departement in der Kalenderwoche 50 zur Genehmigung eingereicht.

8. Publikation

Die Bekanntmachung, dass die Gemeindeversammlung der Gemeinde Samedan die Teilrevision Ortsplanung Baugesetz Art. 105a, Abs. 4 beschlossen hat, wurde vom 12. Dezember 2014 bis zum 12. Januar 2015 im Gemeindehaus Samedan öffentlich aufgelegt (Publikation Beschwerdeauf-
lage vom 11. Dezember 2014; EP und Amtsblatt).

9. Schlussbemerkung

Dieser Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde dem Gemeindevorstand vorgelegt und von ihm zur Kenntnis genommen.

Chur, 5. Dezember 2014

[Redacted signature block]