

Kanton Graubünden



Gemeinde Zuoz

Teilrevision der Ortsplanung

Gesetz über die Förderung des Erst- und Einschränkung des
Zweitwohnungsbaus, Etappierung und Kontingentierung des
Wohnungsbaus

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Juli 2007

1 AUSGANGSLAGE

Der Zweitwohnungsbau im Oberengadin hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Die anteilmässige Schaffung von Erstwohnungen ist im Gegensatz dazu zurückgegangen. Die steigende Nachfrage nach Zweitwohnungen bewirkte eine allgemeine Erhöhung der Wohnpreise und den Druck auf die Umnutzung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen.

2 RICHTPLANUNG

2.1 Kantonaler Richtplan RIP2000

Im Kantonalen Richtplan sind hinsichtlich der Erst-/Zweitwohnungsproblematik keine Regelungen getroffen worden. Die Erst-/Zweitwohnungsproblematik ist aus kantonomer Sicht auf regionaler und / oder kommunaler Stufe anzugehen.

2.2 Regionaler Richtplan

Am 13. Januar 2004 reichte ein überparteilich zusammengesetztes Komitee beim Kreis Oberengadin eine Initiative zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus ein. Konkret wurde eine Ergänzung des Regionalplanungsgesetzes verlangt, welche die Regionalplanung verpflichten sollte einen regionalen Richtplan zur Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus zu erarbeiten und zu erlassen; es wurde ein gesamtregionales Kontingent von max. 12'000 m² BGF Zweitwohnungen pro Jahr festgesetzt. Die Initiative wurde am 5. Juni 2005 vom Souverän angenommen.

Der Kreisrat beschloss den Richtplan am 27. Juni 2006 zuhanden der beschlussfassenden Gemeindeversammlungen. Darin sind für jede Gemeinde die zulässigen Kontingente festgelegt (Gemeinde Zuoz Jahreskontingent Zweitwohnungen 1'100 m² BGF).

Gegen diesen Entscheid erhoben verschiedene im Oberengadin ansässige Personen Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, den Kreisratsbeschluss aufzuheben und die Behörde anzuweisen den Regionalen Richtplan direkt der Regierung zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese Beschwerde wurde vom Verwaltungsgericht mit Entscheid Nr. V 06 6 vom 31. Oktober 2006, mitgeteilt am 27. November 2006, abgewiesen.

Demzufolge ist der Regionale Richtplan entsprechend dem nach wie vor geltenden Organisationsstatut nun jeder Kreisgemeinde zur Abstimmung zu unterbreiten.

Die Gemeinde Celerina / Schlarigna verweigerte dem Richtplanentwurf die Zustimmung. Weil die Beschlussfassung sämtlicher Regionsgemeinden für eine Genehmigung des Regionalen Richtplanes notwendig ist, kann der Regionale Richtplan nicht in Kraft gesetzt werden.

3 NUTZUNGSPLANUNG

3.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Zuoz verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung aus dem Jahre 2000. Im Baugesetz sind bisher keine Regelungen zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung des Erstwohnungsbaus festgesetzt.

3.2 Zielsetzung

Der Gemeinderat Zuoz entschied sich eine kommunale Regelung zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung des Erstwohnungsbaus zu erarbeiten und möglichst bald in Kraft zu setzen.

3.3 Vorgehen

Der Gemeinderat Zuoz erliess unmittelbar nach der angenommenen Kreisinitiative am 22. Juni 2005 für das gesamte Baugebiet eine kommunale Planungszone im Hinblick auf die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus (Kontingentierung / Bewilligungspflicht für die Umwandlung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen). Diese Planungszone wurde am 25. Oktober 2005 ergänzt (Schaffung Erstwohnungsanteil / Kontingentierung) und am 7. Juni 2006, bzw. 11. Juli 2007 mit Zustimmung des Departements für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) um jeweils ein weiteres Jahr verlängert. Damit äusserte die Gemeinde Zuoz stets den Willen, eine den Ansprüchen der Kreisinitiative entsprechende Regelung hinsichtlich des Zweitwohnungsbaus auf kommunaler Stufe zu erlassen. Die letztmalige Verlängerung der Planungszone wurde am 16. August 2007 in der Engadinerpost publiziert.

Infolge der Verzögerung des Erlasses des Regionalen Richtplanes „Zweitwohnungsbau“ entschied der Gemeinderat Zuoz, eine kommunale Regelung zum Erst-/ Zweitwohnungsbau voranzutreiben und beschloss am 8. November 2006 die vorbereitete Nutzungsplanvorlage den Stimmberechtigten der Gemeinde zu unterbreiten. Damit wollte der Gemeinderat zum einen die wesentlichen Zielsetzungen des Richtplanes bereits auf kommunaler umsetzen und andererseits die Voraussetzungen für eine möglichst baldige Aufhebung der Planungszone schaffen.

3.4 Entscheidungsgrundlagen

Die Gemeinde stimmte den Erlass und den Inhalt des Gesetzes über die Förderung des Erst- und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus auf die gesamträumliche Entwicklung im Oberengadin sowie die teilweise bereits getroffenen Massnahmen in anderen Oberengadiner Gemeinden ab. Verwendete Grundlagen bildeten:

- Grundlagenbericht der Region Oberengadin zur Siedlungsentwicklung vom 4. Dezember 2004
- Kreisinitiative zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus vom 5. Juni 2005
- Richtplan Zweitwohnungsbau, Stand öffentliche Auflage vom 20. April 2006

3.5 Gesetz über die Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus

Das Gesetz über die Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, Etappierung und Kontingentierung des Wohnungsbaus wurde von der Gemeinde in zwei Lesungen durchberaten. Das Gesetz bildet als selbststän-

diger Erlass Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Zuoz. Zusammenfassend wurden folgende Regelungen getroffen:

- Der Anteil Erstwohnungen innerhalb des im Zonenplanausschnitt 1:2'000 dargestellten „Perimeters Erstwohnungsanteil“ muss bei Neu- und Umbauten 25% umfassen. Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche als Erstwohnung zu nutzen (Ausnahme Art. 6).
- Die Baubehörde kann auf schriftlich begründetes Gesuch hin und gegen Entrichtung einer Ersatzabgabe einen Eigentümer und Bauherr von der Erstwohnungsanteilspflicht entbinden.
- Die Baubehörde kann im Interesse einer geordneten Entwicklung im Rahmen von Quartierplanungen oder bei Wohnbauprojekten mit mehr als 1'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) Etappierungen anordnen.
- Das Jahreskontingent Zweitwohnungen beträgt 1'100 m² BGF. Pro Bauherrschaft kann jährlich maximal ein Kontingent von 550 m² BGF beansprucht, bzw., bewilligt werden.

3.6 Zonenplanauszug

Im Zonenplanausschnitt 1:2'000 ist der Perimeter Erstwohnungsanteil festgelegt. Er umfasst im Wesentlichen die zentrumsnahen Bauzonen.

Die Kontingentsregelung ist an keinen Perimeter gebunden. Sämtliche Wohnbauvorhaben in Zuoz unterstehen der Kontingentsregelung.

4 MITWIRKUNG UND AUFLAGE

4.1 Mitwirkung, Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss Art. 13 Abs. 1 KRVO erfolgte im Dezember 2005 (30 Tage Frist). Die öffentliche Auflage wurde ordentlich publiziert. Gegen die Vorlage wurden keine Einsprachen erhoben.

Am 4. Juli 2007 verabschiedeten die Stimmberechtigten der Gemeinde Zuoz die Teilrevision der Ortsplanung.

5 BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDE ZUOZ

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Zuoz haben anlässlich der Abstimmung vom 4. Juli 2007 der Teilrevision der Ortsplanung zugestimmt. Dieser Beschluss wurde am 12. Juli 2007 im Kantonsamtsblatt und in der Engadinerpost publiziert (Art. 48 Abs. 4 KRG). Die Beschwerdefrist gegen diesen Beschluss dauert vom 13. Juli 2007 bis 14. September 2007.