



Kanton Graubünden
Gemeinde Conters

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

Anpassung Baugesetz an Zweitwohnungsgesetzgebung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Conters, 7241 Conters i.P.

Kontaktperson

Andrea Nold, Gemeindepräsident

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg
+41 81 258 34 44
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Jan. – Nov. 2017

Bearbeitungsstand

15. November 2017

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Bisherige Regelungen in der Gemeinde Conters	4
1.3	Ziel und Inhalt der Teilrevision	5
2	Verfahren	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Gemeindeversammlung	6
3	Umsetzungskonzept	6
3.1	Aufhebung Erstwohnungsanteilsregelung	6
3.2	Umgang mit bestehenden, eingetragenen Erstwohnungen	7
3.3	Anpassung Regelung Wohnzone für Einheimische	8
4	Änderung Baugesetz	9

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Am 11. März 2012 hat die schweizerische Stimmbevölkerung die Initiative «Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen» angenommen. Diese beinhaltet die Aufnahme von Art. 75b in die Bundesverfassung (BV), wonach der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf maximal 20% beschränkt ist. Das für die Umsetzung von Art. 75b BV notwendige Zweitwohnungsgesetz (ZWG) trat mit der dazugehörigen Zweitwohnungsverordnung (ZWV) per 1. Januar 2016 in Kraft. Per 1. Juli 2016 sind zudem die Änderungen der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) in Kraft getreten (Ausführungsbestimmungen zur Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen, Art. 35a–e KRVO).

Mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% unterliegt die Gemeinde Conters der Zweitwohnungsgesetzgebung. Aufgrund dieser übergeordneten Regelungen zum Zweitwohnungsbau sind die bisherigen Erstwohnungsbestimmungen im Baugesetz der Gemeinde zu überprüfen und anzupassen.

1.2 Bisherige Regelungen in der Gemeinde Conters

Die Gemeinde Conters verfügt in der rechtskräftigen Ortsplanung über verschiedene Regelungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus bzw. Einschränkung des Zweitwohnungsbaus. Insbesondere handelt es sich um eine Erstwohnungsanteilsregelung sowie eine Zone für Einheimische. Diese Regelungen wurden im Wesentlichen anlässlich der Revision der Ortsplanung im Jahr 1992 sowie einer Teilrevision 2012 (Zone für Einheimische) erlassen.

Erstwohnungsanteil (Art. 8 und Art. 30 Baugesetz)

In der Dorf- und Wohnzone gilt bisher ein Erstwohnungsanteil von 60 %, in der Wohnzone für Einheimische ein solcher von 100%. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten und Erweiterungen von Wohnungen sind die festgelegten Anteile ausschliesslich als Erstwohnungen zu nutzen. Als Erstwohnungen gelten dabei die von Ortsansässigen, d.h. von Personen mit zivilrechtlichem Wohnsitz in der Gemeinde, ständig benutzten Wohnungen. Die entsprechende Auflage wird in der Baubewilligung sichergestellt und im Grundbuch angemerkt. Es handelt sich grundsätzlich um eine unbefristete Auflage. In Härtefällen und bei einer gesetzeskonformen Nutzungsdauer von mindestens 15 Jahren ist gegen Leistung einer Ersatzabgabe eine Zweckänderung von Erst- in Zweitwohnungen möglich (Art. 30 Abs. 7 BauG).

Wohnzone für Einheimische (Art. 18 Baugesetz)

Im Gebiet Plaus hat die Gemeinde Conters im Jahr 2012 eine Wohnzone für Einheimische geschaffen. Diese ist für die Erstellung von Eigenheimen für Ortsansässige bestimmt. Dementsprechend gilt grundsätzlich ein Erstwohnungsanteil von 100%. Von diesem Anteil ausgenommen sind Einliegerwohnungen, welche maximal 30% der realisierten Bruttogeschossfläche betragen dürfen. Einliegerwohnungen dürfen an nicht Ortsansässige Personen vermietet, jedoch nicht verkauft werden.

1.3 Ziel und Inhalt der Teilrevision

Aufgrund der Bundesgesetzgebung sowie der kantonalen Ausführungsbestimmungen ergeben sich für die Gemeinde folgende Ziele bzw. Aufgaben:

- Schaffung von klaren Verhältnissen bezüglich Umgang mit Wohnungen (Erst- und Zweitwohnungen, touristisch bewirtschaftete Wohnungen).
- Anpassung der bestehenden kommunalen Regelungen betreffend Erstwohnungsanteile und Einliegerwohnungen an die neue Zweitwohnungsgesetzgebung von Bund und Kanton.

Das Ziel der vorliegenden Teilrevision ist die Regelung der für die Gemeinde Conters relevanten Aspekte der Zweitwohnungsgesetzgebung, soweit die Gemeinde dafür zuständig ist. Damit wird Planungs- und Rechtssicherheit für Projekte und Bauvorhaben geschaffen.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Conters beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde D. Rüegg eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Bearbeitung der Planungsmittel	Januar 2017
Kantonale Vorprüfung	Februar – Juni 2017
Mitwirkungsaufgabe	September/Okt. 2017
Gemeindeversammlung	10. November 2017
Beschwerdeaufgabe	Nov. / Dez. 2017

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 27. Juni 2017 äusserte sich das ARE zur vorliegenden Teilrevision im Wesentlichen wie folgt:

Aufhebung Erstwohnungsverpflichtung

Der Kanton begrüsst grundsätzlich eine Anpassung des Baugesetzes an die übergeordnete Zweitwohnungsgesetzgebung. Die ersatzlose Aufhebung der bisherigen Erstwohnungsanteilsregelung sowie der bisherigen Erstwohnungsverpflichtungen

beurteilt das ARE als nicht zweckmässig bzw. problematisch. Sollte an der Aufhebung festgehalten werden, sei für die Aufhebung der bisherigen Erstwohnungsverpflichtungen die erforderliche gesetzliche Grundlage zu schaffen.

Die Gemeinde hält an der Absicht fest, die bestehenden Erstwohnungsverpflichtungen aufzuheben (vgl. Kap. 3). Für die Aufhebung der bestehenden Verpflichtungen wird im Baugesetz eine entsprechende Regelung ergänzt, wonach die Baubehörde auf Gesuch hin die Aufhebung vornehmen kann.

Regelung Einliegerwohnungen

In der Wohnzone für Einheimische sind Einliegerwohnungen auf 30% der realisierten BGF beschränkt. Das ARE empfiehlt, diese Regelung nicht nur für die Wohnzone für Einheimische, sondern auch für die übrigen Wohnbauzonen vorzusehen.

Die Beschränkung von Einliegerwohnungen auf 30% der realisierten BGF ist in der Wohnzone für Einheimische bereits bestehend und soll daher weitergeführt werden. Auf eine Ausdehnung der Regelung auf die übrigen Zonen verzichtet die Gemeinde.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen (Art. 13 Abs. 2 KRVO).

Während der Auflagefrist sind beim Gemeindevorstand keine Stellungnahmen eingegangen.

2.5 Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten haben der vorliegenden Teilrevision anlässlich der Gemeindeversammlung vom 10. November 2017 zugestimmt.

3 Umsetzungskonzept

3.1 Aufhebung Erstwohnungsanteilsregelung

Die bisherige Erstwohnungsanteilsregelung gemäss Art. 30 des Baugesetzes wird ersatzlos aufgehoben. Bei Neubauten sowie baulichen Änderungen an bestehenden Bauten gelten somit betreffend Art der Wohnnutzung ausschliesslich die Bestimmungen der Zweitwohnungsgesetzgebung. Im Einzelnen erfolgt die Aufhebung der Erstwohnungsanteilsregelung aus folgenden Gründen:

Neubauten

Aufgrund der übergeordneten Zweitwohnungsgesetzgebung sind in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% neue Wohnungen grundsätzlich als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Wohnungen zu erstellen. Der Zweck

der Bestimmung, wonach Neubauten überwiegend Erstwohnungen aufweisen sollen (60% bzw. 100% - Anteil) ist mit dem Zweitwohnungsgesetz bereits erfüllt. Im Weiteren ist der in der Dorfzone bisher zulässige Zweitwohnungsanteil von 40% nicht mit dem Zweitwohnungsgesetz vereinbar. Die bisherige Erstwohnungsanteilsregelung in der Dorf- und Wohnzone kann daher aufgehoben werden.

Erweiterungen bestehender Bauten

Bauten welche am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder bewilligt waren, gelten als altrechtliche Wohnungen im Sinne von Art. 10 des Zweitwohnungsgesetzes. Sie sind, vorbehältlich einer allfälligen kommunalen Erstwohnungsverpflichtung, in der Art der Wohnnutzung frei. Solche Bauten dürfen innerhalb der Bauzone zudem um maximal 30% der vorbestandenen Hauptnutzfläche erweitert werden. Erst Erweiterungen über 30% haben einen Eintrag als Erstwohnung gestützt auf das Zweitwohnungsgesetz zur Folge.

Die Gemeinde verzichtet auf weitergehende Einschränkungen betreffend der Art der Nutzung von altrechtlichen Wohnungen. Die bisherigen Bestimmungen im Baugesetz, wonach „wesentliche Erweiterungen“ unter die Erstwohnungsanteilsregelung fallen, sind durch das Zweitwohnungsgesetz abgelöst und werden aufgehoben.

Wesentliche Umbauten bestehender Bauten

Das Baugesetz unterstellt bisher auch Bauten, welche „wesentlich umgebaut“ werden der Erstwohnungsanteilsregelung. Die Erfahrungen der Baubehörde in den letzten Jahren haben gezeigt, dass die Anwendung dieser Bestimmung in der Praxis zu Schwierigkeiten führt. Insbesondere die Definition des „wesentlichen Umbaus“ und die Gewährleistung einer Gleichbehandlung führt im konkreten Einzelfall zu Umsetzungsschwierigkeiten. Aus Sicht der Gemeinde ist es daher zweckmässig, auf den Begriff des „wesentlichen Umbaus“ zu verzichten. Bei baulichen Änderungen an bestehenden (altrechtlichen) Bauten gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes. Auf weitergehende bzw. einschränkende kommunale Bestimmungen wird verzichtet.

Die Gemeinde stellt daher zusammenfassend fest, dass der ursprüngliche Zweck der kommunalen Erstwohnungsanteilsregelung, nämlich die Förderung des Erstwohnungsbaus und Beschränkung des Zweitwohnungsbaus durch die Zweitwohnungsgesetzgebung weitgehend abgelöst wurde und ein Beibehalten dieser Regelung nicht mehr sinnvoll ist.

3.2 Umgang mit bestehenden, eingetragenen Erstwohnungen

Seit dem Jahre 1992 wurden mehrere Gebäude bzw. Wohnungen gestützt auf die Erstwohnungsanteilsregelung mit Erstwohnungsverpflichtungen bewilligt und im Grundbuch entsprechend angemerkt. Diese Wohnungen sind bisher, vorbehältlich allfälliger Ausnahmen in Härtefällen, zeitlich unbeschränkt als Erstwohnungen zu nutzen.

Aufgrund der übergeordneten Zweitwohnungsgesetzgebung sind aus Sicht der Gemeinde keine weitergehenden kommunalen Einschränkungen erforderlich. D.h. bei künftigen Baubewilligungsverfahren für Wohnnutzungen sollen ausschliesslich die Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes bzw. der kantonalen Ausführungsbestimmungen massgebend sein.

Dies soll auch für Wohnungen gelten, welche gestützt auf die bisherige Anteilsregelung des Baugesetzes Conters mit Erstwohnungsverpflichtungen belastet sind. Nach Genehmigung der vorliegenden Teilrevision hebt die Baubehörde auf Gesuch hin bestehende Erstwohnungsverpflichtungen, welche gestützt auf das Baugesetz der Gemeinde Conters verfügt worden sind, unabhängig von der Dauer der Nutzung der Wohnung als Erstwohnung, entschädigungslos auf und veranlasst die Löschung der Anmerkung im Grundbuch.

3.3 Anpassung Regelung Wohnzone für Einheimische

Gemäss Art. 18 des Baugesetzes ist in der Wohnzone für Einheimische die Vermietung von Einliegerwohnungen an nicht ortsansässige Personen zulässig. Diese Räume dürfen 30% der realisierten Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.

Einliegerwohnungen sind gestützt auf das Zweitwohnungsgesetz zulässig. Einliegerwohnungen gelten gemäss Art. 7 Abs. 2 ZWG als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten werden und die Wohnung im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer seinen Hauptwohnsitz hat. Im Zweitwohnungsgesetz nicht näher definiert ist hingegen die zulässige Anzahl bzw. Grösse solcher Einliegerwohnungen.

Im Baugesetz wird deshalb in Ergänzung zum Zweitwohnungsgesetz die Bestimmung, wonach Einliegerwohnungen 30% der BGF nicht überschreiten dürfen, belassen. Damit besteht einerseits eine klare Regelung betreffend Umfang und Grösse von Einliegerwohnungen, andererseits wird dem Zonenzweck (Wohnbauten für Ortsansässige) gebührend Rechnung getragen.

Im Übrigen ergeben sich an Artikel 18 formelle Anpassungen an die Begriffe der Zweitwohnungsgesetzgebung.

4 Änderung Baugesetz

Im Baugesetz der Gemeinde Conters ergeben sich folgende Anpassungen:

- Art. 8 (Regelbauweise): Streichung des Erstwohnungsanteils aus dem Zonen-schemata
- Art. 18 (Wohnzone für Einheimische): Die Bestimmung wird inhaltlich beibehalten, erfährt jedoch formelle Anpassungen an die Begriffe des Zweitwohnungsgesetzes. Der Verweis auf die Erstwohnungsanteilsregelung entfällt.
- Art. 30 (Erstwohnungsanteil): Die bisherigen Bestimmungen werden aufgehoben. Neu regelt der Artikel die Kompetenz zur Aufhebung der bestehenden Erstwohnungsverpflichtungen durch die Baubehörde. Der Artikel wird umbenannt in „Aufhebung Erstwohnungsverpflichtungen“.

Chur, 15. November 2017, DR

