



Gemeinde Samedan					
Reg. Nr.					
10. Nov. 2016					
P	A	BA	F	PO	

Amt für Raumentwicklung GR, Grabenstrasse 1, 7001 Chur

Gemeindeverwaltung Samedan
Plazzet 4
7503 Samedan

Chur, 9. November 2016
2016/0404 Sb

Gemeinde Samedan
Teilrevision der Ortsplanung; Zweitwohnungsgesetz
Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Einleitend möchten wir darauf hinweisen, dass vorliegender Vorprüfungsbericht den Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 12. Oktober 2016 ersetzt – bitte betrachten Sie somit den Vorprüfungsbericht vom 12. Oktober 2016 als gegenstandslos.

Mit Schreiben vom 25. Juli 2016 haben Sie uns die folgende Unterlage zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugesandt:

- Zweitwohnungsgesetz der Gemeinde Samedan (als Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Samedan)
- Bericht zur Anpassung der kommunalen Zweitwohnungsgesetzgebung der Gemeinde Samedan an die Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes

Gegenstand der vorliegend zur Diskussion stehenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Samedan bildet die Ergänzung resp. Anpassung des Baugesetzes der Gemeinde Samedan bezüglich Zweitwohnungsregelung an das seit dem 1. Januar 2016 in Rechtskraft erwachsene Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) inkl. dazugehörende Zweitwohnungsverordnung (ZWV).

Damit will die Gemeinde Samedan einerseits die bereits geltenden Bestimmungen im Baugesetz der Gemeinde (BauG) bezüglich Förderung des Erstwohnungsbaus und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus anpassen, welche mit dem ZWG und der dazugehörenden ZWV nun überflüssig geworden sind. Andererseits soll von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, einzelne Bestimmungen des ZWG, welche Bezug auf die in der Gemeinde Samedan vorherrschenden Bedingungen nehmen, im Rahmen der den Kantonen bzw. Gemeinden zugestandenen Kompetenzen zu verschärfen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der einbezogenen kantonalen Amtsstellen sowie unter Berücksichtigung unserer eigenen Beurteilung ergeben sich zur Vorlage folgende Ausführungen:

Zweitwohnungsgesetz der Gemeinde Samedan

1. Allgemeines

Der Kreis Oberengadin hat an der Kreisratssitzung vom 20. August 2015 beschlossen, den regionalen Richtplan „Zweitwohnungsbau“ (am 26. Juni 2008 vom Kreisrat Oberengadin beschlossen und mit Beschluss Nr. 168 am 24. Februar 2008 von der Regierung genehmigt) per 31. Dezember 2015 bzw. auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des ZWG aufzuheben. Dies aufgrund der Tatsache, dass der regionale Richtplan „Zweitwohnungsbau“ in der heutigen Form und bei gleichzeitiger Anwendung des mittlerweile rechtskräftigen ZWG in verschiedenen Punkten überholt ist. Die erwähnte Aufhebung des regionalen Richtplans wurde – wie im Bericht zur Anpassung der kommunalen Zweitwohnungsgesetzgebung der Gemeinde Samedan an die Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes bereits festgehalten – mit Regierungsbeschluss vom 2. Februar 2016 genehmigt und gleichzeitig für die kantonalen Behörden als verbindlich erklärt.

Auch hat die Regierung des Kantons Graubünden per 1. Juli 2016 die kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) ergänzt und angepasst. Dabei wird einerseits das Departement für Volkswirtschaft und Soziales als Vollzugsbehörde der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen bestimmt (Art. 1 Abs. 1 KRVO). Andererseits wird der Umgang mit den ortsbildprägenden und geschützten Bauten näher geregelt (Art. 35a – 35d KRVO). Zu guter Letzt ist mit der Schaffung von Art. 35e eine Kompetenzdelegation zum Erlass strenger Vorschriften an die Gemeinden übertragen worden.

Die nun von der Gemeinde Samedan in Angriff genommenen Bestrebungen, die kommunalen Regelungen an das am 1. Januar 2016 in Kraft getretene ZWG anzupassen und in einem weiteren Schritt einzelne Bestimmungen des ZWG auf kommunaler Stufe zu verschärfen resp. zu präzisieren, können aus Sicht des Kantons im Grundsatz unterstützt werden. Mit Vorliegen und Inkrafttreten des ZWG und der dazugehörigen ZWV, mit Aufhebung des Regionalen Richtplans „Zweitwohnungsbau“ und mit Anpassung/Ergänzung der Kantonalen Vorschriften ist nun der richtige Zeitpunkt gekommen, um auf kommunaler Stufe zu handeln.

2. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen

Artikel 4 – Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

Abs. 1

Die Absicht und die Idee des Art. 4 Abs. 1 ist klar und in Ordnung. Es stellt sich jedoch die grundlegende Frage, ob die Formulierung so einfach gewählt werden kann. Art. 8 Abs. 2 ZWG verweist immerhin auf Abs. 1 und kann ohne Abs. 1 nicht angewendet werden. Folglich kann die Anwendung von Art. 8 Abs. 1 ZWG nicht einfach „ausgeschlossen“ werden. Art. 4 Abs. 1 ist demzufolge entsprechend aus- bzw. umzuformulieren.

Artikel 5 – Umnutzung von geschützten oder ortsbildprägenden Bauten (Art. 9 ZWG)

Abs. 1

Diese „Gleichung“ allein genügt nicht. Vielmehr sind parallel dazu die erforderlichen Grundlagen (Gesamtkonzept über das Ortsbild, siehe Art. 35a Abs. 1 KRVO

und Ausführungsbestimmungen des Kantons Graubünden i.S. Teilrevision KRVO¹) zu schaffen, damit für jede betroffene Baute nachvollziehbar begründet werden kann, ob und weshalb sie ortsbildprägend im Sinne der Definition von Art. 6 Abs. 1 ZWV ist. Die jetzigen Festlegungen im GGP zu den geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Bauten, welche im Übrigen auf ein sehr detailliert ausgearbeitetes Inventar beruhen, erfolgten jedenfalls lange bevor die Definition von Art. 6 Abs. 1 ZWV bekannt war. Zudem sagt eine Inventarisierung lediglich etwas über die analysierten Objekte im Sinne einer Einzelfallbetrachtung aus, wohingegen ein Gesamtkonzept über das Ortsbild sich mit der gesamtheitlichen Thematik und der im Gesamtkontext vorgesehenen Entwicklung des Dorfes auseinanderzusetzen hat. So sind beispielsweise im Rahmen der Ausarbeitung des Gesamtkonzeptes über das Ortsbild nebst der eigentlichen Untersuchung und Definition der geschützten und ortsbildprägenden Bauten nach Art. 9 ZWG gleichzeitig auch noch weitere – mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung aktuell gewordene – Punkte wie die Siedlungsentwicklung nach innen, die Verdichtung unternutzter Parzellen etc. zu berücksichtigen.

Es sei an dieser Stelle auf das vor kurzem den Gemeinden zugestellte Schreiben des Amtes für Raumentwicklung bezüglich „Umgang mit geschützten und ortsbildprägenden Bauten“ hingewiesen, welches Informationen zu den Umsetzungsarbeiten der übergeordneten Bestimmungen in die Nutzungsplanung und zur einzelfallweise Prüfung für bereits geschützte Bauten, enthält. Die in diesem Zusammenhang erwähnten Leitfäden werden voraussichtlich im Frühjahr/Sommer 2017 den Gemeinden zur Verfügung stehen.

Aufgrund der oben erwähnten Sachlage ist Art. 5 Abs. 1, so wie in der Vorprüfungsvorlage erwähnt und ohne Vornahme zusätzlicher Untersuchungen, nicht genehmigungsfähig. Da jedoch die bereits im Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde Samedan als geschützt, schützenswert und erhaltenswert definierten Bauten gestützt auf Art. 35b KRVO bei einer im Einzelfall durchgeführten Prüfung doch als ortsbildprägend bezeichnet und demzufolge Art. 9 ZWG zugänglich gemacht werden können, drängt sich die generelle Frage auf, ob es nicht sinnvoller wäre, den vorliegenden Art. 5 Abs. 1 aus dem Entwurf des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Samedan zu streichen und diese Thematik nach Vorliegen der erwähnten Leitfäden zu einem späteren Zeitpunkt anzugehen? Bis dahin könnte für bereits geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Bauten Art. 35b KRVO zur Anwendung gebracht werden, so dass es in dringend voranzutreibenden Fällen nicht zu einer Zeitverzögerung kommen würde.

Abs. 2

Siehe Bemerkungen oben zu Art. 4 Abs. 2.

Ansonsten gibt das uns zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens von der Gemeinde Samedan eingereichte „Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Samedan“ zu keinen Bemerkungen Anlass.

Weiteres Vorgehen

Gerne hoffen wir, dass wir Ihnen mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht die notwendigen Anregungen für die Anpassung der Nutzungsplanungsvorlage übermitteln konnten. Entsprechend empfehlen wir der Gemeinde Samedan, die Planung im Hinblick auf die Beschlussfassung in der Gemeinde sowie im Hinblick auf das anschliessend durchzuführende regierungsrätliche Genehmigungsverfahren im Sinne des vorliegenden Vorprüfungsberichts zu überprüfen und die beschriebenen erforderlichen respektive zweckmässigen Anpassungen und Ergänzungen vorzunehmen.

¹ Vgl. <http://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/ds/projekte/zweitwohnungen/Seiten/default.aspx>, insbesondere „Erläuterungen zur teilrevidierten KRVO“ und „Verfahrensschema ortsbildprägende Bauten“

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

Abteilung Nutzungsplanung



Beat Sonder, Kreisplaner

Beilagen:

- Vorprüfungsunterlagen

Kopie (ohne Beilagen):

- Departement für Volkswirtschaft und Soziales
- Denkmalpflege
- Ru, intern