

Geht an:
- Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

7513 Silvaplana, 12. November 2024

Botschaft an die Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 28. November 2024 Traktandum Nr. 6

04/03 BAUWESEN, PLANUNG | Ortsplanung, Zonenplan Ortsplanung - Totalrevision Wahl Planungskommission

Sachverhalt

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Silvaplana beabsichtigt, die Ortsplanung gesamthaft zu revidieren. Die STW AG für Raumplanung wurde für die Ausarbeitung eines Vorgehensvorschlages mit Terminplan und Kostenschätzung angefragt.

1.1 Übergeordnete Gesetzgebungen und Planungen

Diverse Gesetzgebungen und Planungen haben in den letzten Jahren bedeutende Änderungen erfahren. Diese veränderten Vorgaben gilt es nun in der Ortsplanung umzusetzen.

Das **revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG I)** verlangt eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven und eine Reduktion überdimensionierter Bauzonen. Dies bedeutet einen Wandel der bisherigen Raumplanung hin zu einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen.

Mit der **Anpassung des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S)**, der im Frühling 2019 vom Bund genehmigt wurde, werden für die Gemeinden neue Anforderungen gestellt: Für künftige Revisionen der Ortsplanung haben die Gemeinden ihre Bauzonenkapazität zu überprüfen und auf den effektiven Bedarf der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahre anzupassen. Zudem ist ein kommunales, räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten. Das KRL der Gemeinde Silvaplana liegt der Gemeindeversammlung vom 28. November 2024 zur Genehmigung vor.

Das **kantonale Raumplanungsgesetz (KRG)** wurde aufgrund des revidierten RPG sowie weiterer Gesetzgebungen ebenfalls angepasst. Die Revision umfasst insbesondere neue Regelungen zur Baulandmobilisierung, zum Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Mehrwertabgabe) und zu den Zweitwohnungen. Die Gemeinden erhalten damit neue Aufträge und Möglichkeiten, in ihrer Nutzungsplanung kommunale Festsetzungen zu treffen.

Die **interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)** trat Ende 2010 in Kraft. Dies hat zur Folge, dass sämtliche Gemeinden im Kanton Graubünden angehalten sind, bei der nächsten Totalrevision des Baugesetzes ihre Begriffe und Messweisen den Vorgaben gemäss IVHB anzupassen. Beim kommunalen Baugesetz hat die STW AG für Raumplanung bereits im Rahmen des Projekts «Bauzonen mit rechtskräftiger Quartierplanung (BQ)» Vorarbeiten geleistet.

Mit dem Erlass des **revidierten Gewässerschutzgesetzes (GSchG)** müssen Gemeinden entlang von Gewässern sogenannte Gewässerräume ausscheiden und im Rahmen der Nutzungsplanung als Gewässerraumzonen festlegen. Diese Aufgaben wurden bereits im Rahmen der «Teilrevision der Ortsplanung Gewässerräume» erledigt und sollen nun ebenfalls zur Mitwirkungsaufgabe öffentlich aufgelegt werden.

1.2 Geltende Nutzungsplanung

Am 12. Juli 1989 verabschiedete die Gemeindeversammlung eine Totalrevision des Baugesetzes (BauG) sowie verschiedene Teilrevisionen der Ortsplanung (Anpassungen der Nutzungszonen).

Im BauG wurden mehrere Neuerungen eingeführt. So unter anderem:

- die Änderung des Nutzungsmasses von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Baumasseziffer (BZ);
- die Einführung der Bauzone mit rechtskräftiger Quartierplanung (BQ) für realisierte Quartierpläne.

Die Regierung hat der Gemeinde mit Regierungsbeschluss (RB) 2027 vom 20. August 1990 die Änderung des Nutzungsmasses von AZ zu BZ sowie die Bauzone mit rechtskräftiger Quartierplanung zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Am 25. April 1991 beschlossen die Stimmberechtigten erneut über ein neues Baugesetz und neue Nutzungspläne. Der Artikel Nr. 8 BauG «Bauzone mit rechtsgültiger Quartierplanung» wurde der Gemeinde erneut zur Überarbeitung zurückgewiesen (RB 1889/1992 vom 14. Juli 1992).

Die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Bauzone mit rechtskräftiger Quartierplanung wurden erst durch die am 25. Juni 1995 beschlossene Teilrevision der geltenden Ortsplanung geschaffen und mit dem RB 271 vom 17. Februar 1998 genehmigt. Seither ist diese Regelung in Anwendung.

Die Gemeinde verfügte somit im geltenden Baugesetz über zwei Zonenschemen, dasjenige für die Bauzonen mit rechtskräftiger Quartierplanung und dasjenige der übrigen Bauzonen. Diese Situation beabsichtigt die Gemeinde mit der vorliegend zur Diskussion stehenden Gesamtrevision der Ortsplanung zu bereinigen, resp. rückzuführen. Im revidierten Baugesetz und den revidierten Zonenplänen werden die Bauzonen mit rechtskräftiger Quartierplanung aufgehoben. Sie werden ersetzt durch neue Bauzonen, welche in der Nutzungsart und dem Nutzungsmass dem geltenden Zustand weitestgehend angeglichen werden. Damit möchte die Gemeinde eine bessere Übersichtlichkeit der Zonenpläne erreichen und die Basis für Harmonisierungsschritte in bau- und planungsrechtlichen Aspekten mit den weiteren Oberengadiner Gemeinden ermöglichen.

Die Verordnung Oberengadiner Seenlandschaft (VSO) wird durch diese Teilrevision der Ortsplanung, also eine raumplanerische Massnahme auf Gemeindeebene, nicht aufgehoben. Dies bräuchte einen Beschluss durch den Grossen Rat. Anlässlich der Bereinigung der Bündner Gesetzgebung «Projekt zur Verwesentlichung und Flexibilisierung der Bündner Rechtssetzung und Rechtsanwendung, VFRR», wurde eine Aufhebung der VSO diskutiert, schlussendlich, aber nicht vollzogen. Auch im Rahmen der Neubearbeitung des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (Erlass 2004) wurde die Aufhebung thematisiert, jedoch nicht vollzogen. In Art. 106 KRG findet sich folglich kein Aufhebungsbeschluss zur VSO.

Die geltende Ortsplanung der Gemeinde Silvaplana ist in verschiedenen Bereichen noch nicht konform mit den neuesten Anforderungen des übergeordneten Rechts. Dazu gehören die Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton, verschiedene Umweltrechte und weitere Spezialrechte.

1.3 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Das KRL ist neben den übergeordneten Gesetzgebungen und Planungen die wichtigste Grundlage für die Revision der Ortsplanung. Aus dem KRL ergibt sich in verschiedenen Punkten Handlungsbedarf für die Revision der Ortsplanung.

Das KRL liegt der Gemeindeversammlung vom 28. November 2024 zur Genehmigung vor. Das KRL ist in der Gesamtrevision als richtungsweisend zu berücksichtigen.

2. Zielsetzung

Die Gemeinde Silvaplana verfolgt mit der Gesamtrevision der Ortsplanung die Zielsetzung, eine eigentümergebundene Ortsplanung zu schaffen. Dabei werden die Vorgaben aus dem übergeordneten Recht und den übergeordneten Planungen sowie den kommunalen Entwicklungszielen umgesetzt.

3. Arbeitsprogramm

Gestützt auf das KRL und die übergeordneten Gesetzgebungen und Planungen ergeben sich für die Revision der Ortsplanung die nachfolgend aufgeführten **Themenschwerpunkte**. Die Themenschwerpunkte sind aufzuarbeiten und münden in der Anpassung der Planungsinstrumente, konkret des Baugesetzes (BauG) inkl. Folgeerlasse, des Zonenplans (ZP), des Generellen Gestaltungsplans (GGP) und des Generellen Erschliessungsplans (GEP).

Baugesetz (inkl. Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe)

- Anpassung an das KRG, die IVHB und das Musterbaugesetz 2020
- Integration der erforderlichen Regelungen betreffend Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe
- Es ist bereits ein Entwurf vorhanden, dieser ist allerdings gemäss den zwischenzeitlich geänderten Vorgaben nochmals zu prüfen und entsprechend zu überarbeiten

Siedlungsentwicklung

- Verdichtung der Siedlung, Siedlungsentwicklung nach innen, Überprüfung Zonenschema
- Bereinigung der Bauzonen mit rechtskräftiger Quartierplanung (BQ), Entwurf bereits vorhanden
- Bauzonendimensionierung prüfen, gegebenenfalls Reduktionen vornehmen (insbesondere die Gebiete Curtins, Mürias und Quarta Morta sind zu überprüfen)

Ortsbild und Strukturen

- Aktualisierung der Planungsinstrumente (insbesondere Genereller Gestaltungsplan) aufgrund der zu berücksichtigenden Inventare und Grundlagen (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), kantonale Denkmalpflege, Archäologiezonen etc.)

Mobilität, Verkehr und Erschliessung

- Aktualisierung der Planungsinstrumente, insbesondere des Generellen Erschliessungsplans

Landschaft

- Aktualisierung der Planungsinstrumente aufgrund der zu berücksichtigenden Inventare, Grundlagen und Spezialgesetzgebungen (Natur- und Landschaftsschutzinventar, Grundwasser- und Quellschutzzonen, Wildruhezonen etc.)
- Nutzungs- und Schutzanliegen in den Bereichen Landwirtschaft, Tourismus, Naherholung, Freizeit, Sport sowie Natur und Umwelt in Nutzungsplanung behandeln und abbilden, Nutzungskonflikte thematisieren und so weit als möglich bereinigen
- Aktualisierung des Waldumrisses (inkl. Waldfeststellungen) und der Gefahrenzonen

4. Organisation

4.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin und verantwortliche Instanz für die Ortsplanung ist die Gemeinde Silvaplana, vertreten durch den Gemeindevorstand. Der Gemeindevorstand wird das Dossier der Gesamtrevision für die Verfahrensschritte Vorprüfung, Mitwirkung und die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung verabschieden.

4.2 Projektleitung und fachliche Beratung

Die Projektleitung und Prozessmoderation für die Revision der Ortsplanung auf Seiten der Auftragnehmerin wird durch Jonas Grubenmann wahrgenommen. Die Stellvertretung erfolgt durch Benjamin Aebli. Im Hintergrund werden nach Bedarf weitere Fachpersonen (bspw. Geoinformatik) als Sachbearbeitende tätig sein.

Möchten Sie sich aktiv mit einbringen und in der Planungskommission mitwirken. Bitte melden Sie Ihr Interesse bis spätestens Dienstag, 26. November 2024 bei der Gemeindekanzlei (f.giovanoli@silvaplana.ch) an. Die Wahl findet anlässlich der Gemeindeversammlung statt.

Weiteres Vorgehen:

- | | |
|-------------------------------|---|
| ➤ Juli 2025 | Erarbeitung Baugesetz, Zonenplan, Gestaltungsplan, Erschliessungsplan, etc. |
| ➤ August 2025 bis Januar 2026 | Vorprüfung durch ARE (Kanton) |
| ➤ Mai 2026 | Gemeinde/Planungskommission/Berater: Überarbeitung Vorprüfung |
| ➤ Juni 2026 | Mitwirkungsaufgabe (30 Tage) |
| ➤ November 2026 | Gemeindeversammlung |
| ➤ Dezember 2026 | Start Genehmigungsverfahren |

➤ **Antrag des Gemeindevorstandes**

Wahl der Planungskommission.

Für weitere Fragen steht Ihnen das Gemeindebauamt gerne zur Verfügung.