Protokoll

der Gemeindeversammlung 2017-3
vom Mittwoch, 04. Oktober 2017, 20.30 Uhr
in der Sela Arabella des Kongress- und Kulturzentrums Rondo

Vorsitz	Martin Aebli, Gemeindepräsident
Anwesend	97 von 1199 Stimmberechtigten
Entschuldigt	14 Personen
Stimmenzähler	Curdin Bott, Stefano Della Briotta, Gabi Etter, Fritz Röthlisberger, Duri Saratz und Heidi Vetter

Traktanden:

1. Protokoll der Gemeindeversammlung 2017-02 vom 6. juni 2017
2. Orientierung zum Stand der Dinge iS. Breitbandversorgung der Gemeinde Pontresinai
3. Totalrevision Zweitwohnungsgesetz der Gemeinde Pontresina
4. Varia

Verhandlungen:

0.1.1.0.02 Protokolle und Varia

Gemeindeversammlungsprotokoll 2017-02 vom 6. Juni 2017

I. Sachverhalt
Das Protokoll der Gemeindeversammlung Nr. 2017-02 vom Dienstag, 6. Juni 2017, lag zur Einsichtnahme durch die stimmberechtigten Gemeindeeinwohnerinnen und -einwohner auf der Gemeindekanzlei auf. Zudem ist es auf der Homepage der Gemeindeverwaltung: www.gemeinde-pontresina.ch, unter News -> „Protokolle Gemeindeversammlungen", aufgeschaltet.

Während der Auflage sind keine Änderungsbegehren eingegangen.

II. Antrag
Das Protokoll der Gemeindeversammlung 2017-02 vom 6. Juni 2017 sei zu genehmigen.

III. Erwägungen und Diskussion
Wird nicht geführt.

IV. Beschluss
Das Protokoll der Gemeindeversammlung 2017-02 vom 6. Juni 2017 wird ohne Korrekturen und ohne Gegenstimmen genehmigt.

Gemeinde Pontresina, Gemeindekanzlei, Via da Mulin 7, Postfach 79, CH-7504 Pontresina
T +41 81 838 81 81, F +41 81 838 81 91, gemeinde@pontresina.ch, www.gemeinde-pontresina.ch

3.3.2.1.02 Kabelanlagen, WLAN, Glasfasernetze (Konzepte, Verträge, Planung, Bau)

Orientierung zum Stand der Dinge iS. Breitbandversorgung in der Gemeinde Pontresina

I. Sachverhalt

Seit Sommer 2013 befasst sich die Gemeinde Pontresina mit Möglichkeiten zum Auf- und Ausbau eines Angebots für den modernen Datentransfer. Erstes konkretes Resultat ist das Public-WLAN-Netz, das seit Herbst 2016 entlang der Via Maistra verfügbar ist.
Bezüglich Festnetz stand zum Projektbeginn noch die Glasfaserversorgung im Zentrum („fibre to the home", FTTH), wobei die aktuelle Internetversorgung mittlerweile auf Breitband setzt, das nicht nur durch Glasfaser, sondern auch durch Koaxialkabel geliefert wird. Durch neue Technologien konnten die Transferkapazitäten von Koaxialkabeln in Bereiche gesteigert werden, die jenen von Glasfaser entsprechen.
Mit Unterstützung der Samedner Metelcom AG (Martin Merz) konnte zusammen mit der Firma UPC ein Projekt entwickelt werden, mit dem 2316 Pontresiner Wohneinheiten erschlossen werden und die nötige Signalverteilung aufgebaut werden können. In Aussicht stehen gemäss UPC

- die modernste und weltweit eingesetzte Netzwerktechnologie
- flächendeckend die maximal mögliche Leistung für Privat- und für Geschäftskunden
- die zukunftssichere Versorgung der Gemeinde Pontresina

Im Hinblick auf anstehende Entscheide und auf die zur Umsetzung nötigen Budgetierungen für 2018 hat der Gemeindevorstand Vertreter der UPC eingeladen, der Gemeindeversammlung vom 4. Oktober 2017 das Vorprojekt zu präsentieren.
Es informierten die Herren:

- Wolfgang Glatzfelder, Manager Solutions & Projects CH
- Matthias Putzi, Account Manager, B2B, Sales Region East
- Franz Menayo, Head of Community Relation

II. Diskussion

Martin Aebli

- Ziel ist es, alle in Pontresina an die digitale Zukunft anzuschliessen und jedem Einwohnenden die Wahl zu geben, von der Breitbandversorgung zu profitieren.
- Digitalisierung und Breitbandversorgung tragen bei zu einem Vorteil in der Standortentwicklung der Gemeinde Pontresina. Unternehmen profitieren von grossen Datenvolumen, es sind neue Formen von Co-Working und Co-Living möglich, Office at Home, Digital Nomads etc.
- Der Gemeindevorstand hat an der Retraite vergangene Woche beschlossen, die nötigen Investitionen für die erste von zwei Etappen für das Budget 2018 vorzusehen und der Gemeindeversammlung zur Billigung vorzulegen.

Die Herren:
Franz Menayo, Head of Community Relation
Wolfgang Glatzfelder, Manager Solutions & Projects CH
Matthias Putzi, Account Manager, B2B, Sales Region East

- stellen die Firma UPC und ihre Tätigkeiten vor
- skizzieren die Ausgangslage und die Projektziele für Pontresina
- stellen die Angebote der UPC für ihre zukünftigen Geschäfts- und Privatkunden in Pontresina vor

Roberto Godenzi

- Fragt, ob die Wahl zwischen Swisscom und UPC als Internet-Provider frei bleibt.

Martin Aebli

- Bejaht die Frage und weist darauf hin, dass die Gemeinde mit UPC als Partner die Breitband-Leitungsinfrastruktur der Gemeinde aufbauen möchte, analog der bestehenden Werkleitungen

Migg Lenz
- Wenn die Gemeinde in das Breitbandnetz investiert, gehört es dann der Gemeinde?
- Kann die Gemeinde gegebenenfalls den Provider wechseln?

Martin Aebli
- Bejaht die Fragen; die Lehrrohre gehören der Gemeinde, die Glasfaser-Einlage und das Providing macht die UPC, Dritte können als Provider die Leitungen zu definierten Preisen mieten.

Peider Bezzola
- Ist es sinnvoll, dass sich private Hauseigentümer bereits in den nächsten Jahren engagieren oder können sie das auch später?

Wolfgang Glatzfelder
- Jede bewohnte Liegenschaft wird mit Lehrrohren/Mikroleitungen erschlossen, die Kosten werden als Infrastruktur-Investion der Gemeinde getragen. Der effektive Anschluss kann später erfolgen.

Hanspeter Jann
- Welche Gemeindegebiet werden wann erschlossen?

Martin Aebli
- Das ist eine der Fragen, die nach der Kredit-/Projektbewilligung definitiv zu klären sein wird. Ziel ist der Anschluss aller Liegenschaften innerhalb von 2 Jahren.

7.0.0.0.01 Recht gemeindespezifisch

Totalrevision Zweitwohnungsgesetz der Gemeinde Pontresina

I. Sachverhalt

Bestehende Regelung in der Gemeinde Pontresina

Wie die meisten Oberengadiner Gemeinden verfügt auch die Gemeinde Pontresina über eine Regelung zur Förderung des Erstwohnungsbaus und der Einschränkung des Zweitwohnungsbaus in Form von obligatorischen Erstwohnungsanteilen und Kontingentierungen.

In Pontresina ist diese Regelung in einem separaten Gesetz enthalten, nämlich im Gesetz über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus , welches im Jahre 2010 erlassen und im Jahre 2011 von der Regierung genehmigt worden ist. Gemäss Art. 10 beträgt der Erstwohnungsanteil je nach Zone 33% bzw. 50%, das Jahreskontingent gemäss Art. 12 1'500 m^2 BGF. Dieses Jahreskontingent ist aufgrund des Regionalen Richtplans Zweitwohnungsbau Oberengadin bestimmt worden.

Ziele der neuen Regelung

Bekanntlich haben die Eidgenössischen Räte gestützt auf die sogenannte Zweitwohnungsinitiative im Frühjahr 2015 ein Zweitwohnungsgesetz (ZWG) erlassen, das der Bundesrat per 1. Januar 2016 in Kraft setzte, und zwar zusammen mit der dazugehörigen Zweitwohnungsverordnung (ZWV).

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass der Kreisrat Oberengadin am 26. Juni 2008 den Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau erlassen hatte, welcher am 24. Februar 2009 von der Regierung genehmigt worden ist. In diesem Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau sind u.a. auch die Jahreskontingente für die einzelnen Gemeinden des Kreises festgelegt worden. Gestützt darauf haben die Gemeinden ihre Jahreskontingente in den Baugesetzen bestimmt, so auch die Gemeinde Pontresina in dem am 13. September 2010 von der Gemeindeversammlung erlassenen und am 3. Mai 2011 von der Regierung genehmigten Gesetz über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden hatte mit Urteil vom 11. Oktober 2011 auf verwaltungsgerichtliche Beschwerde hin allerdings den die Dauer der Erstwohnungspflicht betreffenden Art. 7 noch korrigiert, welcher die Ablösung der Erstwohnungspflicht nach 20 Jahren in jedem Fall vom Vorliegen eines Kontingents abhängig machte. Das Verwaltungsgericht sah darin eine unzulässige Rückwirkung, soweit es um die Erstwohnungen ging, welche zwischen dem 27. Juni 2006 und dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes bewilligt und abgenommen worden sind.

Aufgrund der mit der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes veränderten Rechtslage hat der Kreisrat Oberengadin anlässlich seiner Sitzung vom 20. August 2015 beschlossen, den Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau ersatzlos aufzuheben. Dabei hat der Kreisrat auch zum Ausdruck gebracht, dass die Region die Ausführungsbestimmungen zur Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes den Gemeinden überlässt, soweit der Kanton nicht selber legiferiert.
Anlässlich ihrer Sitzung vom 2. Februar 2016 hat die Regierung des Kantons Graubünden die vom Kreis beschlossene Aufhebung des im Jahre 2009 erlassenen Regionalen Richtplans Zweitwohnungsbau im Sinne der Erwägungen genehmigt und für die kantonalen Behörden als verbindlich erklärt.
Am 31. Mai 2016 hat die Regierung des Kantons Graubünden mit Wirkung am 1. Juli 2016 die kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- Art. 1 Abs. 1 (geändert) Bestimmung einer Aufsichtsbehörde
- Art. 35a bis d (neu) Verfahrensregelung für die Bestimmung ortsbildprägender Bauten
- Art. 35e (neu) Kompetenzdelegation an Gemeinden zum Erlass strengerer Vorschriften

Damit ist definitiv die Zeit für eine Anpassung der kommunalen Zweitwohnungsgesetzgebung gekommen. Auf der einen Seite wird der grösste Teil der geltenden Bestimmungen überflüssig sein und auf der anderen Seite stellt sich auch die Frage, ob und inwieweit einzelne Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes noch verschärft werden sollen, dies im Rahmen der den Kantonen bzw. Gemeinden zugestandenen Kompetenzen.

Baukommission und Gemeindevorstand haben sich schon längere Zeit mit dem Thema befasst und einen ersten Entwurf mit Datum 10. November 2015 ausarbeiten lassen. Dieser Entwurf ist in der Folge im Rahmen von Gemeindevorstands- bzw. Baukommissionsitzungen im Detail diskutiert worden. Auch die von der Vorlage mitbetroffene Hotellerie Pontresina ist zu einer Stellungnahme eingeladen worden. Sie hat sich dabei einerseits für die Beibehaltung der Hotelzone und andererseits für ein Verbot der Umnutzung von Hotels in unbewirtschaftete Zweitwohnungen ausgesprochen, will aber die Querfinanzierung gemäss Bundesrecht uneingeschränkt zulassen.
Am 6. Juli 2016 haben Baukommission und Gemeindevorstand die Vorlage unter Berücksichtigung dieser Anregungen bereinigt und zuhanden der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) verabschiedet.
Am 10. Oktober 2016 hat das ARE seinen Vorprüfungsbericht abgefasst und der Gemeinde zugestellt. Grundsätzlich ist der ihm vorgelegte Gesetzesentwurf für gut befunden worden. In der Zeit vom 12. Januar bis 13. Februar 2017 hat dann das öffentliche Mitwirkungsverfahren stattgefunden. Gemeindevorstand und Baukommission haben sich mit den eingegangenen Mitwirkungseingaben auseinandergesetzt. Die Mitwirkenden wurden mit Schreiben vom 8. August 2017 über die Haltung der Behörde informiert.
Der nun der Gemeindeversammlung vorliegende Entwurf für ein „Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Pontresina (kommunales Zweitwohnungsgesetz)“[1] war am 3. August 2017 von der Baukommission gemeinsam mit dem Fachjuristen Dr. Otmar Bänziger (Chur) abschliessend bereinigt und vom Gemeindevorstand am 15. August 2017 zuhanden der Gemeindeversammlung vom 4. Oktober 2017 verabschiedet worden.

Aufbau des Gesetzesentwurf
In den Art. 1 bis 3 geht es um allgemeine Bestimmungen, insbesondere um den Zweck des Gesetzes und dem Verhältnis zum kommunalen Baugesetz sowie um die Definitionen.
Art. 4 stellt klar, was mit den Erstwohnungen geschehen soll, welche noch aufgrund der bisherigen Erstwohnungs- bzw. Kontingentierungsregelung ausgeschieden worden sind.
Art. 5 regelt die Sistierung und Art. 6 die Aufhebung der kommunalen Erstwohnungspflicht nach 20 Jahren und Art. 7 behandelt das Thema Missachtung der Erstwohnungspflicht und verweist mit Bezug auf die Verantwortlichkeit Wiederherstellung und Strafe auf die einschlägigen Bestimmungen des KRG.
Die Art. 8 bis 11 beinhalten Verschärfungen der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes mit Ausnahmemöglichkeit.
In Art. 12 wird das Thema der altrechtlichen Erstwohnungen angesprochen, welche der Zweitwohnungsnutzung zugeführt werden sollen.
Die Art. 13 und 14 haben lediglich noch die Übergangs- und Schlussbestimmungen zum Thema.

[1] Im Protokollanhang

Erläuterung zu einzelnen Artikeln[2]

Art. 2 – Verhältnis zum Baugesetz
Abs. 1: Da zunächst mit dem Zweitwohnungsgesetz des Bundes noch die erforderlichen Erfahrungen gemacht werden müssen, erscheint es als sinnvoll, wie bisher die kommunale Regelung in einem separaten Erlass aufzunehmen, um so später leichter Anpassungen vornehmen zu können. Nichtsdestotrotz bleibt das kommunale Zweitwohnungsgesetz Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde.
Abs. 2: Da das vorliegende Zweitwohnungsgesetz die bisherigen Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelungen im Gesetz über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus ersetzt und der vorliegende Erlass Ausführungsrecht der Bundesgesetzgebung bildet, ist es sicherlich sinnvoll, auf deren Bestimmungen zurückzugreifen.

Art. 3 – Begriffe
Abs. 1: Aus denselben Gründen ist es sinnvoll, sich bezüglich der Begriffe an die Umschreibungen in der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes zu halten.

Art. 4 – Nutzung
Abs. 1: Für die Nutzung bzw. Nutzungsart der nach kommunalem Recht ausgeschiedenen Erstwohnungen sollen neu die entsprechenden Umschreibungen im Bundesrecht gelten. Darin liegt eine gewisse Erleichterung, weil es nun genügt, dass die betreffende Erstwohnung von mindestens einer Person genutzt wird, die gemäss dem Registerharmonisierungsgesetz des Bundes in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist.

Art. 5 – Sistierung der Erstwohnungspflcht
Abs. 1: Nachdem die Zweitwohnungsgesetzgebung die Sistierung der Erstwohnungspflicht umfassend regelt, erscheint es als sinnvoll, diese Regelung auch für die bestehenden Erstwohnungen anzuwenden.
Abs. 2: Hier wird eine Härtefallklausel für die nach kommunalem Recht ausgeschiedenen Erstwohnungen zugunsten der direkten Nachkommen und der im gleichen Haushalt lebenden Angehörigen statuiert.

Art. 6 – Aufhebung der Erstwohnungspflicht
Abs. 1: Anlässlich der Gemeindeversammlungen vom 26. November 2003 sowie vom 2. und 4. Dezember 2003 ist das Baugesetz einer Totalrevision unterzogen worden, welche von der Regierung mit Beschluss vom 29. Juni 2004 genehmigt worden ist. Diese Neuregelung hatte auch die Vorschriften über die Förderung des Erst- und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus betroffen, allerdings ohne dass an der Erstwohnungspflicht zunächst etwas geändert worden wäre. Die Erstwohnungspflicht galt zeitlich uneingeschränkt, wie das schon das Gesetz über die Förderung des Erst- und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus aus dem Jahre 1992/1993 vorgesehen hatte.
Erst anlässlich der Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2005 haben die Stimmbürger dann beschlossen, dass die Erstwohnungspflicht auf 20 Jahre begrenzt werden sollte, beginnend ab Abnahme des vollendeten Baus.
Wie vorne dargelegt, ist diese Regelung mit dem im Jahre 2010/2011 erlassenen Gesetz über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus übernommen worden, allerdings mit der Besonderheit, dass für die Umwandlung in eine Zweitwohnung auch ein Kontingent vorhanden sein musste. Aufgrund des vorerwähnten Verwaltungsgerichtsentscheids vom 11. Oktober 2011 gilt diese Verschärfung nur bei zwischen 5. Dezember 1988 und 26. Juni 2006 sowie bei nach Inkrafttreten dieses Gesetzes abgenommenen Erstwohnungen. Die dazwischen liegenden Erstwohnungen sollten gemäss Verwaltungsgericht nach 20 Jahren also auch ohne ein Kontingent abgelöst werden können.
Gestützt auf diese Ausgangslage stellt sich nun die Frage, ob diese im Jahre 2005 eingeführte Aufhebungsmöglichkeit der Erstwohnungspflicht nach 20 Jahren generell für alle aufgrund der kommunalen Gesetzgebung ausgeschiedenen Erstwohnungen gelten soll oder ob die frühere Regelung (vor 2005) beizubehalten ist, gemäss der die Erstwohnungspflicht zeitlich nicht limitiert war. Grundsätzlich besteht ein erhebliches öffentliches Interesse daran, die Erstwohnungspflicht auf Dauer aufrecht zu erhalten, um so der einheimischen Bevölkerung stets genügend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Diese Zielsetzung entspricht im Übrigen auch Art. 12 ZWG, welcher

[2] Im Protokollanhang

unter anderem die Gemeinden dazu verpflichtet, jene Massnahmen zu ergreifen, die nötig sind, um unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen (aus Sicht des Bundesrechts sind auch die Erstwohnungen nach kommunalem Recht altrechtliche Wohnungen) zu Zweitwohnungszwecken ergeben können.
Umgekehrt erschwert es die Rechtsanwendung, wenn zwischen den verschiedenen kommunalen Erstwohnungen unterschieden werden muss.
Der Gemeindevorstand hat sich schliesslich im Einvernehmen mit der Baukommission dazu entschieden, eine einheitliche Regelung zu treffen und die Aufhebung der aufgrund der kommunalen Gesetzgebung verfügten Erstwohnungspflicht generell nach 20 Jahren Nutzung zuzulassen, dies umso mehr, als die Kontingentierung nach der Aufhebung des Regionalen Richtplans Zweitwohnungsbaus keine Rolle mehr spielt.
Der Status der kommunalrechtlich verfügten Erstwohnungen - und damit die Möglichkeit zur Umwandlung in altrechtliche Wohnungen nach 20 Jahren Nutzung als Erstwohnung - endet mit der Annahme der „Zweitwohnungsinitiative" am 11. März 2012. Nach dem 11. März 2012 bewilligte Erstwohnungen unterliegen der bundesrechtlichen Gesetzgebung, dh. sie sind dauerhaft der Erstwohnungs-Nutzungspflicht unterstellt. Der Gemeinde fehlt es bezüglich der bundesrechtlich begründeten Erstwohnungen an der Kompetenz, daran etwas zu ändern, insbesondere eine Aufhebungsmöglichkeit im Sinne des vorliegenden Art. 6 zu schaffen.
Abs. 2: Hier wird festgelegt, dass sich im Falle einer Sistierung gemäss Art. 5 die 20-jährige Frist entsprechend verlängert.
Abs. 3: Für die Umnutzung bedarf es einer formellen Verfügung. Erst bei deren Rechtskraft ist die Eigentümerschaft berechtigt, die frühere Erstwohnung als Zweitwohnung zu nutzen. Gleichzeitig veranlasst sie mit dieser Verfügung die Löschung der Anmerkung *„Erstwohnung"*.

Art. 7 – Missachtung der Erstwohnungspflicht
Bei der Missachtung von Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Erstwohnungen muss auf Art. 93 bis 95 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) zurückgegriffen werden.

Art. 8 – Beschränkung der Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben
Abs. 1: Ursprünglich wollten Baukommission und Gemeindevorstand die Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben auf jene Wohnungen beschränken, die dauerhaft im Eigentum des strukturierten Beherbergungsbetriebes bleiben und von diesem vermietet werden. Damit sollte garantiert werden, dass die Einkünfte aus dieser Vermietung dem Beherbergungsbetrieb langfristig zur Verfügung stehen. Andere Querfinanzierungen mit Verkauf von unbewirtschafteten Zweitwohnungen sollten demzufolge unzulässig sein.
Die Hotellerie Pontresina hat sich in ihrer Stellungnahme aber dafür ausgesprochen, die Möglichkeiten, welche das ZWG bezüglich Querfinanzierung bietet, vollumfänglich zu wahren und damit auch den Verkauf von Zweitwohnungen im Sinne von Abs. 1 nicht einzuschränken.
Baukommission und Gemeindevorstand können sich mit dieser Lockerung einverstanden erklären, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass nicht bestehende Hotelnutzfläche für diese Zweitwohnungsnutzung beansprucht wird.
In jedem Fall muss die Hotelzonenvorschrift im geltenden Baugesetz bzw. im Entwurf zu einem neuen Baugesetz dieser Regelung angepasst werden, weil hier nur ein maximaler Wohnanteil von 15% zugelassen ist und Überschreitungen dieses Wertes im Zusammenhang mit Querfinanzierungen an dieser Vorgabe scheitern würden.
Abs. 2: Der Gemeindevorstand erachtet es als problematisch, wenn innerhalb eines am 11. März 2012 bestehenden strukturierten Beherbergungsbetriebs (Hotel) verschiedene Kategorien von Nutzern geschaffen werden.
Zum einen erschiene es höchst fraglich, ob sich mit der Restfläche der Betrieb noch wirtschaftlich führen liesse und zum andern wären auch Konflikte zwischen Hotelgästen und hotelungebundenen Benützern vorprogrammiert. Aus diesem Grunde soll die Erstellung der zur Querfinanzierung benötigten nicht touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen nur ausserhalb des bestehenden strukturierten Beherbergungsbetriebs bzw. Gebäudes möglich sein. Die Baubehörde kann von dieser Regel abweichen, wenn die Zweitwohnungen klar vom strukturierten Beherbergungsbetrieb getrennt sind und die Betriebsführung nicht beeinträchtigen.

Art. 9 – Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben
Abs. 1: Soweit ersichtlich, sind die meisten Bündner Tourismusgemeinden danach bestrebt, die Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben – sprich Hotels – in (unbewirtschaftete) Zweitwohnungen ganz auszuschliessen, also nicht nur zu 50%.
Abs. 2: Gemäss Vorschlag ist es jedoch nach wie vor möglich, die bestehenden strukturierten Beherbergungsbetriebe zu anderen Zwecken umzunutzen, so z.B. in Erstwohnungen oder Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe.

Art. 10 – Umnutzung von geschützten oder ortsbildprägenden Bauten innerhalb der Bauzone
Abs. 1: Wenn man mit Art. 8 schon verhindern will, dass bestehende Hotels umgenutzt werden, wird man auch nicht umhin können, die Umnutzung von geschützten bzw. ortsbildprägenden Hotelbauten einzuschränken, denn besonders in Pontresina sind gerade Hotels schützenswert oder zumindest ortsbildprägend.
Abs. 2: Andere ortsbildprägende Bauten als strukturierte Beherbergungsbetriebe dürfen demgegenüber unbeschränkt in Zweitwohnungen umgewandelt werden.
Mit Art. 35a bis d KRVO hat der Kanton Graubünden das Verfahren zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten geschaffen. Grundsätzlich erfolgt eine Ausscheidung solcher Bauten im Rahmen der ordentlichen Nutzungsplanung. In deren Rahmen wird noch abzuklären sein, welche Bauten in Pontresina als ortsbildprägend gelten.

Art. 11 – Ausnahmen
Schon der zur Vorprüfung beim ARE unterbreitete Gesetzesentwurf hatte eine Abweichungsmöglichkeit vom Umnutzungsverbot der strukturierten Beherbergungsbetriebe vorgesehen, allerdings nur im Rahmen von sogenannt projektbezogenen Sondernutzungsplanungen, welche nicht nur von der Gemeindeversammlung, sondern auch von der Bündner Regierung hätte abgesegnet werden müssen. Mit einem gewissen Recht ist in einer der Mitwirkungseingaben darauf hingewiesen worden, dass das Prozedere für eine solche Abweichung gegebenenfalls recht kompliziert sein kann und insbesondere bei Hotels ausserhalb der Hotelzone im Allgemeinen wenig Sinn macht. Neu wird deshalb dem Gemeindevorstand als Baubehörde die Möglichkeit eingeräumt, für die (wenigen) Kleinbetriebe ausserhalb der Hotelzone den Marktausstieg auch ohne Zustimmung von Souverän und Regierung ausnahmsweise zu bewilligen.
Daneben bleibt es wie bisher bei der Möglichkeit, von diesen Verschärfungen im Rahmen von projektbezogenen Sondernutzungsplanungen abzuweichen, wenn es die Verhältnisse rechtfertigen. Dieser Fall dürfte vor allem bei den Hotels bzw. strukturierten Beherbergungsbetrieben gegeben sein, die nicht mehr „lebensfähig" sind. Allerdings sollten diese Erleichterungen nicht leichthin angeordnet werden können, sondern nur bei einer breiten Abstützung in der Bevölkerung.

Art. 12 – Anzeigepflicht für die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen

Aus Sicht der Gemeinde ist es richtig, im Zusammenhang mit der Umwandlung von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen eine Anzeigepflicht einzuführen. Auf diese Weise wird der Gemeindevorstand in die Lage versetzt zu reagieren, wenn solche Umnutzungen in Zukunft Überhand nehmen sollten. Gleichzeitig wird damit auch eine prophylaktische Wirkung erzielt.

Art. 13 – Aufhebung der bestehenden kommunalen Regelungen
Vollständig aufzuheben ist das Gesetz über die Förderung des Erstwohnungsbaus und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus von 2010. Ausserdem sind auch die Bestimmungen im Baugesetz aufzuheben, welche auf die bisherige Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung Bezug nehmen. Dazu gehört in erster Linie das Zonenschema, in welchem die Erstwohnungsanteile der verschiedenen Zonen aufgeführt sind (Art. 60) sowie Art. 19 Abs. 2, welcher Zweckänderungen von bestehenden Bauten betrifft.

II. Antrag
Die Gemeindeversammlung
1. billige das vorgelegte „Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Pontresina (kommunales Zweitwohnungsgesetz)" und setze es (vorbehältlich der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden) zum 1. Januar 2018 in Kraft

2. stimme der Aufhebung des „Gesetzes über die Förderung des Erstwohnungsbaus und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus“ zu
3. stimme der Aufhebung der Bestimmungen im Baugesetz zu, welche auf die bisherige Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung Bezug nehmen (Art. 60 Zonenschema, Art. 19 Abs. 2 Zweckänderungen von bestehenden Bauten)

III. Erwägungen und Diskussion

Martin Aebli
- Erörtert den Aufbau des Gesetzes.
- Herausfordernde Aufgabe der Gesetzformulierung in Beachtung aller übergeordneten Bestimmungen.
- Weist darauf hin, dass gegenüber der Bundesgesetzgebung schärfere kommunale Bestimmungen möglich sind, hingegen keine Minderungen.
- Informiert darüber, dass der Gesetzesentwurf von den zuständigen kantonalen Instanzen geprüft und für genehmigungsfähig befunden wurde.

Eintretensdiskussion:
- Wird nicht verlangt.

Das Gesetz wird artikelweise durchberaten. Diskussion geführt wird zu folgenden Artikeln:

Art. 8 - Beschränkung der Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben

Heinz Zöllig:
- Stellt den Antrag, dass Abs. 1 ergänzt wird und neu wie folgt lauten soll:
  Strukturierten Beherbergungsbetrieben ist zwecks Querfinanzierung die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Massgabe von Art. 8 Abs. 1,2 und 3 ZWG gestattet, *wenn sie nachweisen, dass der Ertrag der Wohnungen in den Bau und Betrieb investiert wird.*

Martin Aebli:
- Im Bundesgesetz Art. 8 Abs. 1 lit. b) wird bestimmt, dass der Nachweis für einen Ertragstransfer in den Hotelbetrieb, verlangt werden kann.
- Es ist der Gemeinde selbstverständlich ein Anliegen, hier genau ein Auge darauf zu halten.

RA Dr. iur. Otmar Bänziger
- Das Bundesgesetz legt in Art. 8 Abs. 1 die Voraussetzung für die Querfinanzierung fest. Erst wenn diese erfüllt ist, kann die Querfinanzierung stattfinden. Eine Ergänzung von Art. 8 Abs. 1 des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes ist darum nicht nötig.

Heinz Zöllig
- Zieht nach den Ausführungen von Dr. Bänziger seinen Antrag zurück.

Dr. Peider Bezzola
- Wieso sind die Prozentangaben für die möglichen Anteile für eine Umnutzung (im Baugesetz 20%) nicht mehr aufgeführt?

RA Dr. iur. Otmar Bänziger
- In der Debatte der eidgenössischen Räte wurden 50% festgesetzt für strukturierte Beherbergungsbetriebe, die bereits am 11. März 2012 bestanden, und 33% für nachher erstellte oder für neue..

Art. 12 - Anzeigepflicht für die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen

Dr. Peider Bezzola
- In der Kernzone und in der Dorfkernzone soll an einer Erstwohnungsanteilsregelung festgehalten werden. Sie soll in das neue Zweitwohnungsgesetz aufgenommen werden. Der Gemeindevorstand soll einen entsprechenden Gesetzesartikel erarbeiten.
- Er beantragt eine schriftliche Abstimmung, zieht diesen Antrag im Verlauf der Diskussion aber wieder zurück.

Martin Aebli
- Das Anliegen war bereits im Mitwirkungsverfahren eingebracht und vom Gemeindevorstand geprüft worden. Der Gemeindevorstand erkannte keine aktuelle Notwendigkeit in der Massnahme und sieht sehr grosse Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Begehrens.
- Erörtert am Beispiel eines alten Engadinerhauses in der Dorfkernzone die problematischen Folgen einer solchen Massnahme.
- Die Problematik, dass altrechtliche, aktuell als Erstwohnungen genutzte Wohnungen in grösserem Stil zu Zweitwohnungen umgenutzt würden, sei nicht ganz von der Hand zu weisen, für Pontresina aber nicht dringlich. Eine Anteilsregelung könnte nachträglich eingebracht werden.

RA Dr. iur. Otmar Bänziger
- Bei der Umsetzung des BV 71 war es ein zentrales Anliegen der Bergkantone, dass altrechtliche, als Erstwohnungen genutzte Wohnungen, nun nicht auch unter die dauernde Erstwohnungspflicht zu liegen kommen.
- Mit der im Art. 2 postulierten Anzeigepflicht ist ein brauchbares Werkzeug geschaffen für den Gemeindevorstand um nötigenfalls zu reagieren - mit dem Erlass einer Planungszone sogar sehr rasch.
- Eine Umsetzung wäre juristisch sehr heikel.

Fritz Röthlisberger
- Sieht sehr grosse Probleme und Ungerechtigkeiten beim Versuch einer Anwendung einer Erstwohnungsquote bei bestehenden Wohnungen in der Dorfkernzone.

Migg Lenz
- Empfiehlt den Antrag von Peider Bezzola abzulehnen. Er sei unklar. Aus gemachter Erfahrung sollten solche „Sponti-Anträge" nicht behandelt werden. Entsprechende Begehren sollen durchdacht und erst dann als Antrag vorgetragen werden.

Der Antrag von Dr. Peider Bezzola wird mit 90:2 Stimmen abgelehnt.

IV. Beschluss

Die Gemeindeversammlung beschliesst mit 96:0 Stimmen:
1. Das „Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Pontresina (kommunales Zweitwohnungsgesetz)" wird wie vorgelegt gebilligt und (vorbehältlich der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden) zum 1. Januar 2018 in Kraft gesetzt.
2. Das „Gesetzes über die Förderung des Erstwohnungsbaus und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus" vom 13. September 2010 wird aufgehoben.
3. Die Bestimmungen im Baugesetz, welche auf die bisherige Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung Bezug nehmen (Art. 60 Zonenschema, Art. 19 Abs. 2 Zweckänderungen von bestehenden Bauten) werden aufgehoben.

0.1.1.0.02 Protokolle und Varia

Gemeindeversammlung Varia

Gemeindepräsident Martin Aebli
- Die nächste Gemeindeversammlung findet am Montag, 27. November 2017, statt. Im Zentrum steht das Budget 2018, das erstmals nach den Bestimmungen des „Harmonisierten Rechnungs-Modells 2" (HRM2) erarbeitet worden ist.
- Informiert über die Produktion der TV-Sendung „SRF bi de Lüt - Winterfest" vom 12. bis 18. Februar 2018, die am Samstag, 17. Februar 2018, live ausgestrahlt wird. Es braucht auch gemeindeseitig umfangreiche Vorbereitungen und Konzepte. Die Gemeinde orientiert der Bevölkerung laufend.

Peider Bezzola
- Regt an, dass im Investitionsbudget ein Betrag für 2018 und ein Betrag für 2019 aufgenommen wird, um in Gitöglia einen Verkehrskreisel zu bauen, auch ohne Überbauung Gitöglia.

- Immer wieder entstehen bei der jetzigen Einfahrt brenzlige Situationen und auch gravierende Unfälle. Da das Projekt Gitöglia auf unbestimmte Zeit verschoben worden ist, sei es jetzt an der Zeit, den Kreisel auch ohne Überbauung Gitöglia zu erstellen. Bei einer späteren Überbauung Gitöglia können dann die Anschlüsse für Gitöglia entsprechend in Rechnung gestellt werden.
- Die Gemeindekanzlei hat mitgeteilt, dass 2018/19, laut den Erfordernissen des Kantons, die jetzige Einfahrt saniert werden muss. Dies sei ein weiterer Grund, den Bau des Kreisels in den Jahren 2018/19 in Angriff zu nehmen.

Martin Aebli
- Spielregeln des Kantons: Der Kreis kommt nur dann, wenn Gitögla kommt.
- Ein Vorfinanzierungsversuch der Gemeinde würde wohl gegenstandslos sein, weil der Kanton gar keine Baubewilligung erteilen würde.
- Dass die Kreuzung gefährlich ist, ist unstrittig.
- Herr Bezzola steht es selbstverständlich frei, einen Budgetantrag zu formulieren. Aber die Mittel wären falsch verplant.

Fritz Röthlisberger
- Einzig in Silvaplana funktionierte die Kreisel-Vorfinanzierung; Samedan (Cho d'Punt) und St. Moritz (Signalbahn) zahlen ihre Kreisel selber.

Schluss der Gemeindeversammlung: 23:00 Uhr

Für das Protokoll

Martin Aebli
Gemeindepräsident

PONTRESINA

Urs Dubs
Gemeindeschreiber