



**Kanton Graubünden  
Gemeinde Celerina/Schlarigna**

**Teilrevision des Baugesetzes**

**Besitzstand (Art. 1 Abs. 2)**

**Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus (Art. 43.2 – 43.5)**

**Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau (Art. 48)**

Art. 1 Abs. 2 und die Art. 43.2 – Art. 43.5 des Baugesetzes der Gemeinde Celerina/Schlarigna vom 15. März 1999 / 7. Dezember 1999 (BauG) werden aufgehoben und durch die nachfolgenden neuen Artikel ersetzt. Art. 48 BauG wird durch einen neuen Abs. 4 ergänzt.

#### Art. 1.1 Besitzstand

- 1 Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, dürfen erhalten und erneuert werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Zweckänderungen, Erweiterungen und wesentliche Umbauten sind unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 nur gestattet, wenn die geltenden Vorschriften eingehalten werden.
- 2 Bestehende Bauten in der Dorfzone dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften der Regelbauweise über die Ausnützungsziffer, die Gebäude- und Firsthöhe, die Gebäudelänge sowie die Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut und im Rahmen des Zonenzwecks auch in ihrem Zweck geändert werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird. Gleiches gilt für den Wiederaufbau bestehender Gebäude nach Abbruch oder Zerstörung (Ersatzbauten). Vorbehalten bleiben jedoch Bau- und Baugestaltungslinien sowie die besonderen Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans (Art. 16 und 19 BauG).
- 3 Bestehende Bauten ausserhalb der Dorfzone, die vor dem 4. April 1960 erstellt und seither weder durch einen Neubau ersetzt noch vollständig umgebaut wurden, werden bei Umbauten, Abbruch und Wiederaufbau sowie Zweckänderungen wie die bestehenden Bauten in der Dorfzone behandelt. Als massgebliches Gebäudevolumen gilt dabei das am 4. April 1960 bereits vorhandene Volumen. Die vor dem 4. April 1960 erstellten Bauten sind aus dem vom Kleinen Rat des Kantons Graubünden am 4. April 1960 genehmigten Zonenplan 1: 5000 (dat. 22. März 1960) ersichtlich.

#### Art. 43.2 Förderung des Erst- und Beschränkung des Zweitwohnungsbau

- 1 Die Gemeinde fördert den Bau von Erstwohnungen durch die Festlegung von Zonen für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau und weitere zielführende Massnahmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten.
- 2 Der Bau von Zweitwohnungen wird durch Kontingentierung der jährlich bewilligten Bruttogeschossfläche für Zweitwohnungen beschränkt.

#### Art. 43.3 Begriffe

- 1 Ortsansässige sind Personen, welche in der Gemeinde Celerina/Schlarigna zivilrechtlichen Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB haben.
- 2 Als altrechtliche Wohnungen gelten all jene Wohnflächen, welche vor dem Inkrafttreten der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes von der Gemeinde bewilligt worden sind.
- 3 Als Erstwohnungen gelten Wohnflächen (Einfamilienhäuser sowie einzelne Wohnungen und Zimmer in Mehrfamilienhäusern), welche auf Grund einer gesetzlichen Vorschrift bzw. einer entsprechenden Baubewilligung von Ortsansässigen genutzt werden müssen. Wohnungen für die in der Region tätigen Personen werden den Erstwohnungen gleichgesetzt.
- 4 Als Wohnungen für die in der Region tätigen Personen gelten Wohnflächen und Unterkünfte für Personen, die in Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben in der Region tätig sind oder sich hier zu Ausbildungszwecken aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung der Gemeinde verfügen.

- 5 Als Zweitwohnungen gelten alle übrigen nicht einer Kategorie von Abs. 2 – 4 angehörenden Wohnflächen, welche auf Grund einer entsprechenden Baubewilligung uneingeschränkt auch von Personen ohne zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Celerina/Schlarigna genutzt werden dürfen.

#### Art. 43.4 Gegenstand der Kontingentierung

- 1 Der Kontingentierung unterliegen grundsätzlich alle Zweitwohnungen, welche zufolge Neubau, Wiederaufbau, Umbau und Erweiterung sowie durch Umnutzung der nicht der Kontingentierung unterliegenden Flächen (Abs. 2) geschaffen werden.
- 2 Nicht der Kontingentierung unterliegen:
  - a) Erstwohnungen;
  - b) Wohnungen für die in der Region tätigen Personen.
- 3 Von der Kontingentierung befreit sind:
  - a) die Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung;
  - b) bei Umbau und Erneuerung von Wohnbauten sowie Wiederaufbau von zerstörten oder abgebrochenen Wohnbauten, die Wohnflächen der bis dahin bestehenden altrechtlichen Wohnungen und Zweitwohnungen;
  - c) geringfügige Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen.

#### Art. 43.5 Beschränkung der Umnutzungsmöglichkeiten

- 1 Die nicht der Kontingentierung unterliegenden Wohnungen (Art. 43.4 Abs. 2) dürfen frühestens nach 20 Jahren effektiver Nutzung in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Hierfür sind dannzumal ein Gesuch und ein entsprechendes Kontingent erforderlich. Eine frühere Umwandlung mittels finanzieller Abgeltung oder zu Lasten nicht ausgeschöpfter Kontingente ist nicht möglich.
- 2 Bedeutet die Einhaltung der Erstwohnungsverpflichtung infolge veränderter Verhältnisse (Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dgl.) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer zum Selbstgebrauch auf eine angemessene Zeitdauer hin die Zweitwohnungsnutzung gestatten.

#### Art. 43.6 Nutzungspflicht

- 1 Erstwohnungen sind mit einer Nutzungspflicht belastet. Sie müssen dauernd entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden.
- 2 Die Nutzung einer als Erstwohnung bewilligten Wohnung bedarf einer besonderen Bewilligung der Baubehörde. Diese wird Personen erteilt, die ihren Wohnsitz nach Art. 23 ZGB bereits in Celerina/Schlarigna haben oder vor dem Bezug der Wohnung während mindestens drei Jahren ihren Wohnsitz nach Art. 23 ZGB in einer andern Gemeinde des Oberengadins hatten. In andern Fällen wird die Bewilligung nur erteilt, wenn auf Grund der Umstände eine bloss fiktive Wohnsitznahme in der Gemeinde als ausgeschlossen betrachtet werden kann. Erfolgt dennoch keine echte Wohnsitznahme in der Gemeinde, kann die Baubehörde die Bewilligung jederzeit widerrufen und ein Wohnverbot verfügen.

#### Art. 43.7 Sicherstellung der Nutzungspflicht

- 1 Bei Baugesuchen, welche eine Wohnnutzung vorsehen, hat die Bauherrschaft im Baugesuch die verschiedenen Wohnungsarten und die beanspruchten Kontingente anzugeben. Die Zweckbestimmung der einzelnen Wohnungen samt zugehörigen Nebenräumen ist in den Baueingabeplänen festzulegen.
- 2 Die Zweckbindung von Erst- und Zweitwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde vor Baubeginn auf dem betroffenen Grundstück im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 3 Die Gemeinde führt eine Kontrolle der als Erst- und der als Zweitwohnungen bewilligten Wohnungen.

#### Art. 43.8 Jahreskontingent der Gemeinde

- 1 Das für den Bau von Zweitwohnungen zur Verfügung stehende Jahreskontingent entspricht dem der Gemeinde Celerina/Schlarigna jeweils durch den Kreis Oberengadin zugewiesenen Kontingent in m<sup>2</sup> BGF pro Jahr.
- 2 Die Baubehörde kann Ortsansässigen, welche zur Mitfinanzierung eines Eigenheims in Form einer Erstwohnung eine Zweitwohnung von maximal 130 m<sup>2</sup> BGF erstellen wollen, bei der Zusicherung eines Kontingents Priorität einräumen.
- 3 Pro Bauherr oder Baugesellschaft dürfen nicht mehr als ½ der jährlich zulässigen BGF zugesichert werden. Baugesellschaften mit verschiedenen Namen und Zusammensetzung der Gesellschafter werden wie eine einzige Gesellschaft behandelt, sofern mehr als die Hälfte der Mitglieder identisch sind oder mehr als die Hälfte der Anteile denselben Gesellschaftern gehören. Die Namen der Gesellschafter und ihre Anteile an der Gesellschaft sind der Gemeinde mit dem Baugesuch bekannt zu geben. Die Baubehörde kann für die einzelnen Bauherrschaften Kontingentsvorbezüge von maximal einem Jahr gestatten.
- 4 Nicht ausgeschöpfte Kontingente werden auf das nächstfolgende Jahr übertragen. Eine weitergehende Übertragung ist nicht gestattet.
- 5 Die Gemeinde führt eine Kontrolle über die nachgesuchten, die zugewiesenen und die noch offenen Kontingente.

#### Art. 43.9

#### Vergabe der Kontingente

- 1 Bauvorhaben, die der Kontingentierung unterliegen, werden grundsätzlich in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt. Am gleichen Tag der Gemeinde oder der Post (Datum des Poststempels) übergebene Baugesuche gelten als gleichzeitig eingereicht. Reicht das Kontingent für die zur Bewilligung angemeldeten Zweitwohnungen nicht aus, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den Gemeindepräsidenten oder seinen Stellvertreter im Beisein der Bauherrschaften.
- 2 Gesuche für Bauvorhaben, welche offensichtlich nicht bewilligungsfähig sind oder deren Realisierung innert der vorgeschriebenen Frist als ausgeschlossen erscheint (Gesuche auf Vorrat), bleiben bei der Kontingentierung unberücksichtigt.
- 3 Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder Verletzung gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung die Einreichung des überarbeiteten Gesuchs massgeblich.

- 4 Die Vergabe der Kontingente erfolgt zusammen mit der Erteilung der Baubewilligung in Form einer Zusicherung. Diese wird maximal 4 Jahre vor dem möglichen Ausführungszeitpunkt des Bauvorhabens erteilt. Baubewilligungen, die mehr als zwei Jahre vor dem Ausführungszeitpunkt ausgestellt werden, sind mit dem ausdrücklichen Vorbehalt einer späteren Anpassung bei allfälligen Rechtsänderungen zu versehen. Kann wegen Fehlens eines genügenden Kontingents noch keine Zusicherung erteilt werden, wird das Baugesuch zurückgestellt.
- 5 Mit dem Bau kontingentspflichtiger Bauvorhaben darf erst begonnen werden, wenn die Freigabe durch die Baubehörde erfolgt ist. Gelangt ein kontingentspflichtiges Bauvorhaben nicht zur Ausführung, verfällt die Zusicherung. Die Baubehörde verfügt diesfalls anderweitig über das frei gewordene Kontingent.

Art. 43.10 Sonderregelungen bei projektbezogenen Nutzungsplanungen

- 1 Im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen, kann die Gemeinde Bauvorhaben, die im überwiegenden öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse liegen, teilweise oder ganz von der Kontingentierung ausnehmen. Dies gilt insbesondere für Gesamtanierungen von bestehenden oder Schaffung von neuen Beherbergungsbetrieben.

Art. 48 Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau

Neuer Absatz 4:

- 4 Wohnbauten sind dauernd als Erstwohnungen im Sinne von Art. 43.3 BauG zu nutzen. Stirbt die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Wohnhauses oder einer Eigentumswohnung, sind die gesetzlichen Erben berechtigt, das Haus bzw. die Wohnung bis zu einer allfälligen Veräusserung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen. In andern besonderen Fällen, wie vorübergehende Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dgl., kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung der Wohnung gestatten.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung Celerina beschlossen am 26. Oktober 2009



Räto Camenisch  
Der Präsident

Beat Gruber  
Der Aktuar

Teilrevision von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 26.10.2009 (Prot. 55)



Namens der Regierung

Der Präsident

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor

Dr. C. Riesen