

## Aus dem Gemeindehaus Celerina/Schlarigna

gr/An seinen Sitzungen im Monat Januar 2023 behandelte der Gemeindevorstand folgende Traktanden:

### Planung

Anlässlich seiner Sitzung vom 27. Juni 2022 hatte der Gemeindevorstand Celerina/Schlarigna gestützt auf Art. 21 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) über das ganze Gemeindegebiet eine Planungszone erlassen mit folgender Zielsetzung:

- Erhaltung und Förderung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung auf der Grundlage von Art. 3 und 12 ZWG: Insbesondere Prüfung und Erlass von allfälligen Massnahmen im Sinne von Art. 12 ZWG zur Verhinderung unerwünschter Entwicklungen im Zuge von baulichen Massnahmen und Zweckänderungen mit Bezug auf die Nutzung altrechtlicher Wohnungen und Übergangswohnungen sowie Prüfung der Einführung von Erstwohnungsanteilen bei baulichen Massnahmen an altrechtlichen Wohnungen und Übergangswohnungen.
- Schutz der laufenden allgemeinen Revision des Baugesetzes und der Pläne der Grundordnung, insbesondere in Bezug auf beabsichtigte Änderungen an den Bauzonen und anderen Nutzungszonen sowie in Bezug auf die haushälterische Bodennutzung, die Gestaltungsbereiche und Gestaltungsobjekte sowie die Gestaltung von Bauvorhaben.

Gleichzeitig befasste sich der Gemeindevorstand auch mit einem kommunalen Wohnraumförderungsgesetz, welches inzwischen so weit gediehen ist, dass es am 12. Dezember 2022 der Gemeindeversammlung unterbreitet werden konnte. Die Stimmbürger/innen von Celerina/Schlarigna haben diesem Erlass mit grossem Mehr zugestimmt.

Um das weitere Vorgehen betreffend die erlassene Planungszone festzulegen, hat der Gemeindevorstand folgendes erwägt:

Mit dem neuen Wohnraumförderungsgesetz bekennen sich die Stimmbürger/innen zu einer bedarfsgerechten Förderung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und erteilen der Gemeinde bzw. dem Gemeindevorstand einen zielgerichteten Auftrag, um die erforderlichen Massnahmen zur Förderung von Wohnraum zugunsten Einheimischer zu treffen. Als Förderungsinstrumente sind im Einzelnen vorgesehen: die Realisierung von Wohnbauten durch die Gemeinde, die Vergabe von Bauland im Baurecht oder zu Eigentum an Bauträgerschaften, die Beteiligung an Bauträgern oder Gründung von Bauträgerschaften sowie der Erwerb von Bauland und Wohnbauten durch die Gemeinde.

Mit dieser Planungsmassnahme hat sich der Gemeindevorstand die nötige Zeit um abzuklären, ob sich allenfalls eigentumsbeschränkenden Massnahmen im Sinne von Art. 12 des Zweitwohnungsgesetzes des Bundes (ZWG) aufdrängen. In diesem Sinne hat der Gemeindevorstand denn auch im Beschluss vom 27. Juni 2022 das Planungsziel (erster Teil) formuliert.

Nach eingehenden Abwägungen der Vor- und Nachteile, welche mit solchen Eingriffen verbunden sind, und nicht zuletzt auch aufgrund des Vernehmlassungsverfahrens zum Wohnraumförderungsgesetz, ist der Gemeindevorstand zum Schlusse gelangt, dass hierfür kein Bedarf besteht. Massgebend sind dabei folgende Überlegungen:

Der andernorts erkennbare Trend, wonach Einheimische im Kern ihr Wohneigentum veräussern und dann am Dorfrand in neue Wohnungen ziehen, ist in Celerina nicht zu erkennen.

Die Bevölkerungszahl in Celerina ist während der letzten sieben Jahren praktisch stabil geblieben. Der Entwicklung von rückgängigen Schülerzahlen, aufgrund von Abwanderung bzw. keine Zuwanderung von Familien, ist im Rahmen des WRFG Rechnung zu tragen.

Die Durchsetzung von Massnahmen wie Lenkungs-, Ersatz- oder Mehrwertabgaben, Nutzungsbeschränkungen bspw. bei Handänderungen und / oder baulichen Massnahmen dürfte sehr langwierig sein, Rechtsunsicherheiten schaffen und somit zu zahlreichen Rechtsstreitigkeiten führen.

Die im Rahmen des WRFG vorgesehenen Massnahmen zur Förderung des Wohnraumes für die einheimische Bevölkerung stossen auf grosse Akzeptanz und geben der Gemeinde die nötigen Instrumente in die Hand, damit Wohnraum für die einheimische Bevölkerung geschaffen bzw. erhalten werden kann. Zudem lassen sich diese Massnahmen rasch umsetzen und entsprechen der bisherigen, erfolgreichen Strategie der Gemeinde Celerina.

Stellt sich nach dem Gesagten heraus, dass in Celerina/Schlarigna kein Anlass für Einschränkungen von altrechtlichen Wohnungen besteht, entfällt auch die Grundlage für entsprechende Massnahmen im Sinne von Art. 12 ZWG und damit auch für eine Planungszone. Aus diesen Gründen wurde die Planungszone in Bezug auf den oben erwähnten Artikel wieder aufgehoben.

### **Revitalisierung Inn**

Das Projekt „Revitalisierung Inn“ wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26.04.2021 genehmigt und ein Kredit in der Höhe von Total CHF 4.8 Mio. gutgeheissen. Die Kostenbeteiligung der Gemeinde soll davon im Bereich von 5% bis 10% zu liegen kommen; somit maximal CHF 480'000.--.

Im Laufe der weiteren Abklärungen musste konstatiert werden, dass im Abschnitt „oben“ Altlasten im Revitalisierungssperimeter vorhanden sind. Dabei konnte festgestellt werden, dass dadurch keine Gefahr für das Grund- und Trinkwasser besteht und die Deponie gemäss der Altlastenverordnung nicht saniert werden muss. Dies wiederum bedeutet, dass die Gemeinde Celerina die Kosten für eine allfällige Sanierung in der Höhe von CHF 5.3 Mio. allein hätte tragen müssen. Aufgrund einer sorgfältigen Abklärung hat der Gemeindevorstand entschieden auf die Sanierung dieser Deponie zu verzichten.

Daraufhin hat das Projektteam eine reduzierte Variante für den Abschnitt „oben“ erarbeitet. Die Gesamtkosten für die reduzierte Variante liegen gemäss dem Projektteam bei CHF 4.4 Mio. Darin sind auch die Zusatzuntersuchungen für den belasteten Standort sowie der Materialersatz enthalten. Da mit dieser reduzierten Variante im Abschnitt „oben“ Massnahmen im erhöhten Gewässerraum wegfallen, können anstatt 80% nur noch 75% Bundessubventionen ausgerichtet werden.

Der Gemeindevorstand hat beschlossen das Projekt „Revitalisierung Inn“ in der reduzierten Form über die gesamte Strecke zu realisieren. Mit den Ausschreibungsarbeiten soll sofort begonnen werden. Parallel dazu wird beim Kanton der Antrag für einen neuen Regierungsbeschluss mit einem höheren Kantonsanteil gestellt.

### **Öffentliche Beleuchtung**

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 14.11.2022 wurde ein Kredit für die Gesamterneuerung der öffentlichen Beleuchtung im Strassennetz Celerina in der Höhe von CHF 600'000.— gutgeheissen. Die Beschaffung und auch die Installation erfolgen durch St.Moritz Energie. Diese haben bei der Firma Elektron AG eine Offerte für die Leuchten im Betrag von CHF 209'125.45 inkl. MwSt. eingeholt. Die notwendige Auftragsbestätigung wurde gutgeheissen.

### **Tourismus**

Die Veranstaltung White Turf ist regional von grosser touristischer Bedeutung und trägt viel zur Bekanntheit des Oberengadins bei. Ebenfalls generiert der Anlass eine hohe Wertschöpfung. Infolgedessen hat der Gemeindevorstand beschlossen das bereits bestehende Sponsoringabkommen um zwei weitere Jahre zu verlängern.