

Anfrage Pfäffli betreffend „Erstwohnungspflicht bei altrechtlichen Wohnungen“

Im Kreis Oberengadin werden Unterschriften für eine Kreisinitiative gesammelt. Ziel dieses Begehrens ist eine Ergänzung des Regionalplanungsgesetzes des Kreises Oberengadin (RPGOE) unter anderem mit folgendem Artikel:

Art. 3 Abs. 2 neu:

„In allen Bauzonen beträgt der Erstwohnungsanteil pro Grundstück bzw. pro Überbauung mindestens die Hälfte der für Wohnzwecke bestimmten Bruttogeschossfläche (BGF). Diese Erstwohnungspflicht wird bei altrechtlichen Wohnungen durch Ersatzbau, Wiederaufbau Umbau und Erweiterung sowie durch Umnutzung ausgelöst.“

Unter Pkt. 10 der Begründung zur Initiative findet man folgende Ausführungen:

„Wesentliche bauliche Veränderungen sind wertvermehrende Umbauten, die mehr als 10% des Neuwertes kosten; energetische Optimierungen werden nicht dazu gezählt. Die Kosten aller Umbauten innerhalb von 10 Jahren dürfen zusammen die 10% des Neuwertes nicht übersteigen.

Eine wesentliche bauliche Veränderung löst bei altrechtlichen Bauten die Erstwohnungspflicht von 50% aus. Dadurch bleiben diese Häuser auch weiterhin durch Ortsansässige bewohnt und der Entvölkerung der Dorfzentren wird entgegenwirkt.“

Die Initiative enthält keine Bestandesgarantie für altrechtliche Wohnungen. Als materielle Begründung für die Initiative wird aber die im Werkzeugkasten empfohlene „all inclusive Lösung“ (S. 128 ff.) angeführt.

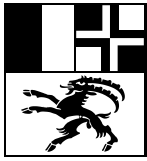
Aufgrund dieses Initiativtextes würden aber schon Investitionen wie etwa die Schaffung von unterirdischen Parkierungsmöglichkeiten, die räumliche Neueinteilung einer Wohneinheit, der Ersatz eines Flachdachs durch ein Giebeldach, die Pflasterung eines Hausplatzes, der Einbau eines Personenlifts usw. eine 50-prozentige Erstwohnungspflicht in sämtlichen Wohnzonen auslösen.

Vor diesem Hintergrund wird die Regierung um Beantwortung folgender Fragen ersucht:

1. Hält diese Initiative einer verfassungsmässigen Überprüfung (Eigentumsgarantie) stand und widerspricht sie nicht dem Kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG)?
2. Ist eine solche Regelung für eine Gegend mit einem bedeutenden Bestand an altrechtlichen Wohnungen im Einfamilienhaus- und Villensegment sinnvoll?
3. Welche Wirkung hätte eine Einführung dieser Regelung auf die altrechtlichen Wohnungen, die momentan noch durch einheimische Mieter bewohnt werden?
4. Welchen Einfluss hätte eine solche Regelung auf das bedeutende Steuersubstrat, das die altrechtlichen Wohnungen für die betroffenen Gemeinden und den Kanton darstellen?
5. Welchen mutmasslichen Einfluss hätte diese Regelung auf die handwerklichen und gewerblichen Arbeits- und Ausbildungsplätze der betroffenen Region?
6. Welchen mittel- und langfristigen Einfluss hätte eine solche Regelung auf die Bausubstanz in der betroffenen Region?

Chur, 8. Dezember 2010

Pfäffli, Aebli, Troncana-Sauer, Bezzola (Samedan), Campell, Clalüna, Hartmann (Champfèr), Niggli (Samedan), Perl



Sitzung vom

22. Februar 2011

Mitgeteilt den

24. Februar 2011

Protokoll Nr.

131

Anfrage Pfäffli

betreffend "Erstwohnungspflicht bei altrechtlichen Wohnungen"

Antwort der Regierung

Die im Vorstoss aufgeworfenen Fragen betreffen die im vergangenen Jahr von der Oberengadiner Vereinigung "società glistina libra" lancierte Initiative "Wohnen im Oberengadin", welche auf eine Ergänzung des geltenden Regionalplanungsgesetzes des Kreises Oberengadin mit einem zusätzlichen Artikel 3^{bis} abzielt und deren Zweck darin besteht, über das Instrument des Erstwohnanteils die Zunahme weiterer Zweitwohnungen zu drosseln und den Druck auf bestehende Erstwohnungen aufzufangen.

Die Regierung erachtet es aus verschiedenen Gründen als problematisch, im gegenwärtigen Zeitpunkt bzw. im Rahmen der Beantwortung eines parlamentarischen Vorstosses Position zu den aufgeworfenen Fragen zu beziehen.

- a) Der hauptsächlichste Grund, der gegen einen regierungsrätlichen Positionsbezug im Rahmen des vorliegenden Vorstosses spricht, bildet der Umstand, dass die mit der Initiative geforderte Ergänzung des Regionalplanungsgesetzes sowie im Übrigen auch die gestützt darauf vom Kreisrat zu erlassende Regionale Richtplanung bzw. die von den einzelnen Kreismunicipalitäten gestützt auf die Regionale Richtplanung letztendlich zu erlassenden Baugesetzesergänzungen jeweils der Genehmigung durch die Regierung bedürfen. Alle diese Genehmigungsverfahren wickeln sich je in geordneten Verfahrensprozessen ab, welche durch einen Antrag der jeweils zuständigen Behörde ausgelöst werden und in welchen diversen Amtsstellen und Akteuren spezifische Mitwirkungs- und zum Teil Beschwerdemöglichkeiten zukommen. Vor diesem Hintergrund käme ein Positionsbezug im jetzigen Zeitpunkt im Rahmen der Beantwortung des vorliegenden Vorstosses einer problematischen Vorwegnahme der Prüfergebnisse der erwähnten ordentlichen Genehmigungsverfahren gleich, was von den Betroffenen je nach Standpunkt kaum akzeptiert würde.

- b) Gegen eine Beantwortung der gestellten Fragen durch die Regierung im gegenwärtigen Zeitpunkt sprechen sodann auch abstimmungsrechtliche Bedenken. Wie erwähnt, geht es um inhaltliche Aspekte einer Initiative in Kreisangelegenheiten, also in Angelegenheiten einer dem Kanton untergeordneten Körperschaft. Gemäss Rechtsprechung werden Verlautbarungen übergeordneter Körperschaften im Vorfeld oder im Rahmen von Abstimmungen in einer untergeordneten Körperschaft grundsätzlich als unzulässige Einmischungen in den freien Meinungsbildungsprozess betrachtet, welche je nach Position leicht als Verletzung des Stimmrechts interpretiert werden könnten. Es ist vielmehr primär Sache der zuständigen Kreisbehörde und allenfalls des Initiativkomitees, die Stimmberechtigten des Kreises (objektiv) zu informieren. Dazu dienen Abstimmungserläuterungen, in denen über die Vor- und Nachteile einer Initiative aufgeklärt wird und entsprechende Empfehlungen abgegeben werden können.
- c) Soweit im Vorstoss Fragen nach der Rechtmässigkeit und damit nach der Gültigkeit der Initiative aufgeworfen werden, kann sich die Regierung schliesslich auch aus Zuständigkeitsgründen nicht äussern. Zuständig für die Prüfung der inhaltlichen materiellen Rechtmässigkeit der Kreisinitiative und zur Fällung eines entsprechenden Gültigkeitsbeschlusses ist gemäss Art. 77 Abs. 1 des Gesetzes über die politischen Rechte im Kanton Graubünden vielmehr die zuständige Kreisbehörde. Deren Gültigkeitsbeschluss kann im Übrigen an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Die Regierung würde sich somit dem Vorwurf einer Kompetenzanmassung aussetzen, wenn sie sich jetzt im Rahmen eines Vorstosses zu Recht- und Zweckmässigkeitsfragen einer Kreisinitiative äussern würde.

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen bittet die Regierung um Verständnis, wenn sie davon absieht, zu den aufgeworfenen Fragen im gegenwärtigen Zeitpunkt bzw. im Rahmen der Beantwortung eines parlamentarischen Vorstosses Position zu beziehen.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dumonda Pfäffli concernent l'obligaziun d'emprimas abitaziuns en cas d'abitaziuns permessas tenor il dretg vegl

En il circol da l'Engiadin'ota vegnan rimnadas suttascripziuns per ina iniziativa circuitala. Ina finamira da questa iniziativa è tranter auter quella da cumplettar la lescha davart la planisaziun regiunala dal circol da l'Engiadin'ota (LPROE) cun il suandant artitgel:

Art. 3 al. 2 nov:

«En tut las zonas da construcziun importa la quota d'emprimas abitaziuns per mintga bain immobigliar resp. per mintga surbajegiada almain la mesadad da la surfatscha d'auzada bruta (SAB) ch'è destinada ad intents d'abitar.» »En cas d'abitaziuns permessas tenor il dretg vegl resulta questa obligaziun d'emprimas abitaziuns, sche l'abitaziun vegn remplazzada, reconstruida, transfurmada, engrondida u duvrada en in'autra moda.»

Sut il punct 10 da l'argumentaziun da l'iniziativa sa chatta il suandant:

«Sco midadas architectonicas fundamentalas valan midadas da construcziun che augmentan la valur e che custan passa 10% da la valur da nov; optimaziuns energeticas na vegnan betg quintadas tiers. Ils custs da tut las midadas da construcziun che vegnan fatgas entaifer 10 onns na dastgan betg surpassar 10% da la valur da nov.

Ina midada architectonica fundamentala chaschuna l'obligaziun d'emprimas abitaziuns da 50% per edificis permess tenor il dretg vegl. Qua tras vegnan questas chasas abitadas er vinavant da persunas residentas, e la depopulaziun dals centers dals vitgs vegn impedita.»

L'iniziativa na cuntegna nagina garanzia dal possess per abitaziuns permessas tenor il dretg vegl. Sco motivaziun materiala per l'iniziativa vegn dentant menziunada la soluziun «all inclusive» che vegn recumandada en l'instrumentari (p. 128 ss.).

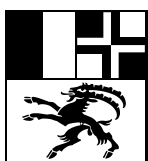
Sin basa dal text da questa iniziativa resultass in'obligaziun d'emprimas abitaziuns da 50% en tut las zonas d'abitar gia tras investiziuns sco p.ex. la construcziun da pussaivladads da parcar sutterranas, ina nova divisiun dals locals d'ina unitad d'abitar, il remplazzament d'in tetg plat tras in tetg a culmaina, la salaschada d'ina piazza davant chasa, l'installaziun d'in ascensur da persunas e.u.v.

En vista a quests fatgs vegn la regenza supplitgada da responder las suandantas dumondas:

1. Tegna questa iniziativa pitg ad ina controlla costituziunala (garanzia da la proprietad) e na cuntradi ella betg a la lescha chantunala davart la planisaziun dal territori (LPTGR)?
2. È ina tala regulaziun raschunaivla per ina regiun cun in grond effectiv d'abitaziuns permessas tenor il dretg vegl, las qualas appartegnan al segment da chasas d'ina famiglia e da villas?
3. Tge effect avess l'introducziun da questa regulaziun sin las abitaziuns permessas tenor il dretg vegl, las qualas vegnan per il mument anc abitadas da locatarias e da locataris indigens?
4. Tge influenza avess ina tala regulaziun sin il substrat da taglia impurtant che las abitaziuns permessas tenor il dretg vegl signifitgan per las vischnancas pertutgadas e per il chantun?
5. Tge influenza presuntiva avess questa regulaziun sin las plazzas da lavur e da scolaziun dal mastergn e dal commerzi en la regiun pertutgada?
6. Tge influenza avess ina tala regulaziun a media ed a lunga vista sin la sostanza architectonica en la regiun pertutgada?

Cuira, ils 8 da december 2010

Pfäffli, Aebli, Troncana-Sauer, Bezzola (Samedan), Campell, Clalüna, Hartmann (Champfèr), Niggli (Samedan), Perl



Sesida dals

Communitgà ils

Protocol nr.

22 da favrer 2011

24 da favrer 2011

131

Dumonda Pfäffli

concernent l'obligaziun d'emprimas abitaziuns
en cas d'abitaziuns permessas tenor il dretg vegl

Resposta da la regenza

Las dumondas che vegnan tematisadas en l'intervenziun concernan l'iniziativa "Abitar en Engiadin'ota" ch'è vegnida lantschada l'onn passà da la "societad glista libra", in'uniun da l'Engiadin'ota. L'iniziativa vul extender la lescha davart la planisaziun regiunala dal circol d'Engiadin'ota cun in artitgel supplementar 3^{bis}. Quest artitgel ha l'intent da franar l'augment d'ulteriuras abitaziuns secundaras e da reducir la pressiun sin emprimas abitaziuns existentas. Quai cun agid da la quota d'emprimas abitaziuns.

Tenor l'avis da la regenza èsi per differentes motivs problematic da prender – ussa resp. en il rom da la risposta ad ina intervenziun parlamentara – posiziun davart las dumondas tematisadas.

- a) Il motiv principal che la regenza na po betg prender posiziun davart l'intervenziun qua avant maun è la circumstanza ch'ella sto approvar pli tard la lescha davart la planisaziun regiunala (che duai vegnir extendida tras l'iniziativa) e dal rest er la planisaziun directiva regiunala (che sto vegnir relaschada dal cussegl circuital sin basa da questa lescha) resp. las leschas da construcziun da las singulas vischnancas dal circol (che quellas ston la finala cumpletar sin basa da la planisaziun directiva regiunala). Tut questas proceduras d'approvaziun han mintgamai lieu en il rom da process ordinads che vegnan iniziads tras ina proposta da l'autorità cumpetenta respectiva. Entaifer quests process han divers uffizis ed acturs pussaivladads specificas da cooperar e per part er pussaivladads da far recurs. Sut quest aspect fiss quai in'anticipaziun problematica dals resultats da las examinaziuns da las proceduras d'approvaziun ordinarias menziunadas, sche la regenza prendess ussa posiziun en il rom da la risposta a l'intervenziun qua avant maun,

e quai na vegniss strusch acceptà da las personas pertutgadas tut tenor il puntg da vista.

- b) Cunter ina resposta mumentana da la regenza a las dumondas tschentadas ple-dan plinavant er ponderaziuns concernent il dretg da votaziun. Sco menziunà sa tracti d'aspects dal cuntegn d'ina iniziativa en chaussas circuitalas, pia en chaussas d'ina corporaziun ch'è subordinada al chantun. Communicaziuns che corporaziuns surordinadas fan ad ina corporaziun subordinada avant u durant votaziuns vegnan da princip consideradas sco intervenziuns inadmissiblas en il process da la furmaziun da la libra opiniun. Tut tenor la posiziun pudess quai vegnir interpretà facilmain sco violaziun dal dretg da votar. Anzi, igl è en emprima lingua chaussa da l'autorità circuitala competentă ed eventualmain dal comité d'iniziativa d'infurmar (en moda objectiva) las votantas ed ils votants dal circul. A quest intent servan las explicaziuns da la votaziun. En quellas vegnan preschentads ils avantatgs ed ils dischavantatgs d'ina iniziativa ed i pon vegnir fatgas recumandaziuns correspondentas.
- c) Davart las dumondas che vegnan tematisadas en l'intervenziun areguard la legalità ed uschia er areguard la valaivladad da l'iniziativa na po la regenza la finala er betg prender posiziun per motivs da cumpetenza. Anzi, per examinar la legalità materiala dal cuntegn da l'iniziativa circuitala e per prender ina decisiun da valaivladad correspondentă è cumpetenă l'autorità circuitala responsabla, e quai tenor l'art. 77 al. 1 da la lescha davart ils dretgs politics en il chantun Grischun. Cunter il conclus da valaivladad da l'autorità circuitala poi dal rest vegnir recurri tar la dretgira administrativa. La regenza sa suttamettess pia a la renfatscha d'ina usurpaziun da cumpetenzas, sch'ella prendess posiziun ussa, en il rom d'ina intervenziun, davart dumondas da dretg e d'opportunitad d'ina iniziativa circuitala.

Sin basa da las explicaziuns precedentas supplitgescha la regenza per chapientscha, sch'ella desista ussa resp. en il rom da la risposta ad ina intervenziun parlamentara, da prender posiziun davart las dumondas tematisadas.



En num da la regenza

Il president:

dr. Martin Schmid

Il cancellier:

dr. C. Riesen

Interpellanza Pfäffli concernente l'"obbligo di residenza primaria per abitazioni secondo il diritto precedente"

Nel Circolo dell'Engadina Alta si stanno raccogliendo firme per un'iniziativa di circolo. L'obiettivo dell'iniziativa consiste nel completare la legge sulla pianificazione regionale del Circolo dell'Engadina Alta (RPGOE) tra l'altro con il seguente articolo:

Art. 3 cpv. 2 nuovo:

"In tutte le zone edificabili la percentuale di abitazioni primarie per fondo o per sopraedificazione ammonta almeno alla metà della superficie utile lorda (SUL) destinata a scopi abitativi. In caso di abitazioni secondo il diritto precedente, l'obbligo di residenza primaria è originato dalla costruzione sostitutiva, dalla ricostruzione dalla trasformazione e dall'ampliamento, nonché dalla destinazione ad altro scopo."

Al punto 10 della motivazione dell'iniziativa si trovano le spiegazioni seguenti:

"Modifiche edilizie importanti sono trasformazioni aumentanti il valore che costano oltre il 10 % del valore a nuovo; le ottimizzazioni energetiche non vengono considerate. I costi di tutte le trasformazioni effettuate in dieci anni non possono nel loro insieme superare il 10 % del valore a nuovo."

Un'importante modifica edilizia per abitazioni secondo il diritto precedente origina l'obbligo del 50 % di residenza primaria. In questo modo, tali case rimarranno anche in futuro abitate da indigeni, ciò che permette di contrastare lo spopolamento dei centri dei villaggi."

L'iniziativa non include una garanzia dei diritti acquisiti per le abitazioni secondo il diritto precedente. Quale motivazione oggettiva per l'iniziativa si adduce però la soluzione "all inclusive" raccomandata dall'insieme di strumenti. (p. 128 segg.).

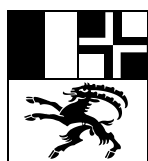
In base al testo di questa iniziativa, già degli investimenti quali ad esempio la creazione di posteggi sotterranei, la nuova suddivisione degli spazi di un'unità abitativa, la sostituzione di un tetto piatto con un tetto a due falde, la selciatura del piazzale di una casa, la realizzazione di un ascensore darebbero origine a un obbligo di residenza primaria del 50 per cento in tutte le zone residenziali.

In base a quanto esposto si invita il Governo a rispondere alle seguenti domande:

1. Questa iniziativa reggerebbe a una verifica della costituzionalità (garanzia della proprietà) e non è in contraddizione con la legge cantonale sulla pianificazione territoriale (LPTC)?
2. Una tale regolamentazione è sensata per una zona con un importante effettivo di abitazioni secondo il diritto precedente rappresentato da case monofamiliari e ville?
3. Quali effetti avrebbe un'introduzione di questa norma sulle abitazioni secondo il diritto precedente che al momento sono ancora occupate da inquilini indigeni?
4. Quale influsso avrebbe una tale norma sul significativo sostrato fiscale rappresentato per i comuni e per il Cantone dalle abitazioni secondo il diritto precedente?
5. Quali presumibili effetti avrebbe questa norma sui posti di lavoro e di formazione nel settore artigianale della regione interessata?
6. Quali effetti a medio e lungo termine avrebbe una tale norma sulla sostanza edilizia nella regione interessata?

Coira, 8 dicembre 2010

Pfäffli, Aebli, Troncana-Sauer, Bezzola (Samedan), Campell, Clalüna, Hartmann (Champfèr), Niggli (Samedan), Perl



Seduta del

22 febbraio 2011

Comunicata il

24 febbraio 2011

Protocollo n.

131

Interpellanza Pfäffli

concernente l'"obbligo di residenza primaria per abitazioni secondo il diritto precedente"

Risposta del Governo

Le questioni sollevate dall'intervento riguardano l'iniziativa "Wohnen im Oberengadin", lanciata lo scorso anno dall'associazione dell'Engadina Alta "società glistia libra", che mira a completare la vigente legge sulla pianificazione regionale del Circolo dell'Engadina Alta con un nuovo articolo 3^{bis}. Lo scopo di questo articolo consiste nel soffocare l'aumento di ulteriori abitazioni secondarie e di contenere la pressione sulle residenze primarie esistenti, tramite lo strumento della quota di residenze primarie.

Per vari motivi, il Governo ritiene problematico prendere posizione al momento attuale, ovvero nel quadro della risposta a un intervento parlamentare, in merito alle questioni sollevate.

- a) Il principale motivo contrario a una presa di posizione del Governo nel quadro del presente intervento è costituito dal fatto che il completamento della legge sulla pianificazione regionale richiesto con l'iniziativa, nonché del resto anche la pianificazione direttrice regionale che il Consiglio di circolo dovrà emanare su questa base e i complementi alle leggi edilizie che i singoli comuni dovranno infine emanare sulla base della pianificazione direttrice regionale, necessitano tutti dell'approvazione del Governo. Tutte queste procedure di approvazione si svolgono secondo un processo ordinato, avviato da una richiesta della rispettiva autorità competente e nel quale a diversi uffici e attori spettano specifiche possibilità di partecipazione e in parte anche di reclamo. Ciò considerato, prendere posizione al momento attuale nel quadro della risposta al presente intervento parlamentare equivarrebbe a un'anticipazione problematica dei risultati dell'esame della procedura d'approvazione ordinaria menzionata, cosa che, a seconda del punto di vista degli interessati, verrebbe difficilmente accettata.

- b) Al momento attuale, una risposta del Governo alle domande poste non è inoltre opportuna per riflessioni legate all'esercizio del diritto di voto. Come ricordato, si tratta di aspetti contenutistici di un'iniziativa in questioni di circolo, dunque in questioni di un organo subordinato al Cantone. Conformemente alla giurisprudenza, avvisi di organi sovraordinati che giungono prima o nel quadro di votazioni di un organo subordinato vengono di principio considerati inammissibili ingerenze nel libero processo di formazione delle opinioni, che a seconda della posizione potrebbero facilmente essere interpretate quale violazione del diritto di voto. Spetta piuttosto in primo luogo alle competenti autorità di circolo ed eventualmente al comitato d'iniziativa, informare (in modo oggettivo) gli aventi diritto di voto del circolo. A questo servono gli opuscoli contenenti le spiegazioni sulle votazioni, nei quali si informa sui vantaggi e sugli svantaggi di un'iniziativa e si possono formulare relative raccomandazioni.
- c) Nella misura in cui nell'intervento vengono sollevate questioni relative alla legittimità e dunque alla validità dell'iniziativa, il Governo non può infine esprimersi anche per motivi di competenza. Conformemente all'art. 77 cpv. 1 della legge sui diritti politici nel Cantone dei Grigioni, l'esame della legittimità materiale dell'iniziativa di circolo e l'adozione di una corrispondente decisione in merito alla validità spettano piuttosto alla competente autorità di circolo. La sua decisione in merito alla validità può del resto essere impugnata dinanzi al Tribunale amministrativo. Il Governo si esporrebbe dunque al rimprovero di un accumulo di competenze se si esprimesse ora nel quadro di un intervento parlamentare in merito a questioni di legittimità e opportunità di un'iniziativa di circolo.

In base alle precedenti considerazioni, il Governo chiede comprensione per la scelta di rinunciare a prendere posizione al momento attuale, ovvero nel quadro della risposta a un intervento parlamentare, in merito alle questioni sollevate.



In nome del Governo

Il Presidente:

Dr. Martin Schmid

Il Cancelliere:

Dr. C. Riesen