

GEMEINDEVERSAMMLUNG BEVER

1. Versammlung

vom Montag, 12. März 2018, 20.00 - 22.15 Uhr
im Schulhaus Bever

Traktanden

1. Begrüssung, Traktanden / Wahl Stimmenzähler
2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2017
Antrag: auf Verlesen verzichten
3. Kulturförderung Region Maloja: Abschluss einer Leistungsvereinbarung
4. Information über die Totalrevision des Baugesetzes Bever
5. Varia

Traktandum 1

Begrüssung / Traktanden / Wahl Stimmenzähler

Der Gemeindepräsident eröffnet um 20.00 Uhr die Gemeindeversammlung und heisst 33 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger willkommen. Im Verlaufe des Abends stösst noch 1 weiterer Stimmbürger hinzu, sodass schlussendlich 34 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger anwesend sind.

Der Präsident begrüsst die Versammlung auf Romanisch zur ersten Gemeindeversammlung des Jahres und fährt danach auf Deutsch weiter. Die Einladung wurde rechtzeitig und fristgerecht zugestellt und er erwartet eine offene und interessante Diskussion.

Die Traktandenliste wird zur Diskussion gestellt und diese genehmigt, nachdem keine Wortmeldungen erfolgen. Er verweist darauf, dass sich der GPK Präsident infolge Ortsabwesenheit für die heutige Versammlung entschuldigt hat.

Als Stimmenzähler werden zwei Stimmbürger gewählt.

Als Gast ist heute eine Redaktorin der Engadiner Post anwesend, dagegen werden keine Einwände erhoben. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Gemeinde Bever noch kein Öffentlichkeitsprinzip kennt und daher eine Anwesenheit einer nicht stimmberechtigten Person des Einverständnisses der Gemeindeversammlung bedarf.

Traktandum 2

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2017

Auf Antrag des Gemeindevorstandes soll auf das Verlesen des Protokolls der letzten Gemeindeversammlung verzichtet werden, nachdem dieses jeweils auf der Gemeindeverwaltung vor der Versammlung gelesen und zudem auf der Website der Gemeinde öffentlich zugänglich gemacht wird.

Nachdem niemand ein Verlesen des Protokolls wünscht, wird direkt zur Abstimmung geschritten.

Beschluss

Das Protokoll der letzten Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2017 wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 3

**1 26.01 Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben
Kulturförderung Region Maloja: Abschluss einer Leistungsvereinbarung**

Der Gemeindepräsident eröffnet das Traktandum. Warum geht es? Bis 31. Dezember 2017 gab es den Kreis Oberengadin mit verschiedenen Aufgabenbereichen. Diese wurden ab dem Jahr 2016 entweder in die Region überführt oder mit Leistungsvereinbarungen geregelt. Darüber wurde in verschiedenen Gemeindeversammlungen entschieden. Die Region Maloja funktioniert im Wesentlichen nun so, wie sie sollte. Die Kulturförderung wurde nicht als regionale Aufgabe erklärt und daher nicht in die Statuten der Region übernommen. Aus diesen Gründen haben Kulturschaffende und Interessierte eine Initiative gestartet. In dieser Initiative sollten verschiedene kulturelle Bereiche wie Förderung der Musikschule, der Sprachen und der Kultur aufgenommen werden. Einige Punkte sind mittlerweile mit Leistungsvereinbarung geregelt (Musikschule, Engadiner Museum und Kulturarchiv). Nicht geregelt ist die eigentliche Kulturförderung. Diese war im Kreis Oberengadin geregelt, verfügte dieser doch über eine Kulturkommission mit einem jährlichen Etat von Fr. 150'000.00. Aufgrund der eingereichten Initiative wurde eine Arbeitsgruppe aus Präsidenten der Region gebildet, welche einen Gegenvorschlag zur Initiative ausgearbeitet hat. Dieser Gegenvorschlag beruht nicht auf Misstrauen gegenüber den Initianten, sondern da verschiedene Bereiche der Initiative schon geregelt sind, auf einer Konzentration auf das noch notwendige. Neu soll die Kulturförderung als Aufgabe der Region bezeichnet werden, womit die einzelnen Gemeinden eine Leistungsvereinbarung mit der Region abschliessen können. Es ist eine Kulturkommission mit 5 Vertretern vorgesehen, mit ein bis 2 Mitgliedern aus der Präsidentenkonferenz und 3 bis 4 weiteren Kultur- und Interessenvertreter. Die Musikschule soll nicht Bestandteil der Leistungsvereinbarung werden. Die Kulturkommission soll ein Budget von Fr. 150'000.00 erhalten und darüber in eigener Kompetenz verfügen und dieses Geld zu Gunsten der Kultur einsetzen können. Die Frage, warum die Musikschule nicht gleich geregelt wird, ist, weil es eine Musikschule mit einem Verein gibt, womit mit dieser direkt eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen werden konnte. Die Kulturförderung soll als Regionenaufgabe erklärt werden, da es keinen direkten Vertragspartner gibt, mit dem eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen werden kann. Die Leistungsvereinbarung wurde in der Präsidentenkonferenz in einer zweiten Lesung behandelt, die übergeordnete Rechtsgrundlage, die Regionenstatuten sollen an der Volksabstimmung vom 10. Juni zur Anpassung unterbreitet werden. Wird die Volksabstimmung angenommen, kann jede Gemeinde dann mit der Region eine Leistungsvereinbarung abschliessen. Sagen wir heute Abend ja zur

Leistungsvereinbarung und wird die Statutenanpassung durch die Stimmbevölkerung im Oberengadin abgelehnt, würde die heutige Abstimmung obsolet. Anpassungen bei der Leistungsvereinbarung sind auf Stufe Präsidentenkonferenz noch möglich, womit diese Fassung dann von derjenigen heute beschlossenen abweichen würde. Die jährlichen Kosten der Gemeinde Bever betragen Fr. 4'500.00, eine Summe die in der Finanzkompetenz des Gemeindevorstandes für jährlich wiederkehrende Ausgaben liegt, womit dieser eine Leistungsvereinbarung im Rahmen seiner Kompetenz auch selber abschliessen könnte. Aus diesen Gründen können marginale Anpassungen durch den Vorstand in seiner Kompetenz vorgenommen werden.

Der Präsident verweist darauf, dass die Initianten signalisiert haben, die Initiative zurückzuziehen, sofern die Leistungsvereinbarung wie im Moment vorliegend, dem Souverän zur Abstimmung unterbreitet wird.

Eine Stimmbürgerin möchte wissen, was marginale Anpassungen sein könnten? Der Präsident antwortet, dass seiner Ansicht nach nur noch redaktionelle Korrekturen erfolgen sollten (Komma, Rechtschreibfehler etc.). Immer noch möglich ist aber die Diskussion der Grundsatzfrage in der Präsidentenkonferenz. Je nach Haltung der Gemeinden mit den gewichteten Stimmen, kann immer noch darüber entschieden werden, ob man eine Kulturförderung überhaupt will.

Ein Stimmbürger möchte wissen, was dann überhaupt Bestandteil der Kulturförderung ist. Der Präsident gibt seinen Überlegungen Ausdruck, was mit der Kulturförderung gefördert werden könnte. Er führt auf Fragen aus, wie die Kulturkommission arbeitet und dass die verschiedenen Kulturbereiche angemessen gefördert werden sollen. Aus der Präsidentenkonferenz sind ein bis zwei Mitglieder von Amtes wegen dabei, der Präsident kann sich vorstellen, dass auch die Initianten in der Kulturkommission vertreten sind.

Eine Stimmbürgerin verweist auf die bisherigen Förderungen von Kulturprojekten (von Schlitteda bis Orgelkonzerten), auch die Erarbeitung von Büchern (nicht der Druck). Sie führt aus, dass in Zusammenarbeit mit dem Kanton ein Reglement erarbeitet wurde und die Förderungen immer nur im Oberengadin erfolgten. Bisher haben die Fr. 150'000.00 für die Kulturförderung ausgereicht.

Der Präsident führt aus, dass die Summe von Fr. 150'000.00 alle Gemeinden der Region beinhaltet. Sollten nicht alle Gemeinden eine Kulturförderung wollen, würde sich dieser Betrag entsprechend reduzieren.

Ein Stimmbürger verweist darauf, dass die Initianten die bisherige Lösung für die Kultur weiterführen wollten. Für die Kultur wurde die gleiche Sicherheit gefordert, die Musikschule wurde in der Initiative integriert, weil eine Verpflichtung für die Gemeinden für die Führung der Musikschule bei deren Beginn nicht bestand, was nun auf kantonaler Ebene erfolgt ist. Er verweist darauf, dass die Initiative im März hätte zur Abstimmung kommen sollen, diese Abstimmung wurde aber verzögert, da nochmals eine Runde über die Gemeindevorstände gemacht wurde, womit nun die Initiative oder der Gegenvorschlag im Juni dem Souverän unterbreitet werden.

Beschluss

Der Abschluss einer Leistungsvereinbarung zwischen der Politischen Gemeinde Bever und der Region Maloja für die Kulturförderung wird ohne Gegenstimmen genehmigt.

Traktandum 4**2 04.05.01 Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen, Baugesetz
Information über die Totalrevision des Baugesetzes Bever**

Der Präsident eröffnet das Traktandum und bemerkt, dass es eigentlich ganz einfach ist. Es geht um die IVHB, das KRG und das ZWG, also Anpassungen an übergeordnete Rechtsgrundlagen.

Beim IVHB geht es um die einheitlichen Anwendungen von Begriffen in den Baugesetzen in der ganzen Schweiz. Beim KRG geht es um die Raumentwicklung und um Baulandreserven. Beim ZWG geht es um die Anpassung des Baugesetzes an die Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes.

Die Vorgänger des Vorstandes haben sich bereits im 2016 mit dem BauG befasst. Im Herbst 2017 hat der Vorstand den Vorprüfbericht des Amtes für Raumentwicklung zurückgehalten, wobei er sich das ganze 2017 über immer wieder mit dem Baugesetz befasste.

Der Baufachchef begrüsst die Anwesenden und verweist auf das 30tägige Mitwirkungsverfahren, welches demnächst gestartet wird. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens und allfälliger Eingaben muss der Vorstand diese behandeln, gutheissen oder ablehnen. Dann ist eine Gemeindeversammlung abzuhalten und danach dieses dann der Regierung zur Genehmigung weiterzuleiten.

Das bisherige Baugesetz wird an übergeordnete Rechtsgrundlagen angepasst und teilweise moderat gelockert. Nachdem bereits im Zusammenhang mit der Revision des Kantonalen Raumplanungsgesetzes eine Vernehmlassung läuft, muss schon bald wieder das Baugesetz angepasst werden. Aufgrund einer Powerpointpräsentation stellt Marcello Giovanoli die Ziele der kommenden Revision der Kantonalen Planung vor. Es ist denkbar, dass Bever aufgrund der Bevölkerungsentwicklung Auszonungen vornehmen muss. Aufgrund des Zonenplanes sind verschiedene Annahmen des Kantons nicht korrekt (Freihaltezonen in der Bauzone). Das Oberengadin wird sich gegen die Absichten des Kantons mit Auszonungen im Oberengadin und Einzonungen im Rheintal zu Wehr setzen.

Im neuen Baugesetz soll die Denkmalpflege mehr Einfluss haben, weiter werden Bereiche erläutert, die für Auszonungen, Verdichtungen etc. in Frage kommen und auch die Erschliessungssituation erläutert. Die Dachformen sollen aufgelockert werden. Beispiele zeigen, dass auch andere Lösungen denkbar sind (Flachdächer). Weiter müssen die ganze Zweitwohnungsgeschichte abgehandelt werden und die Energieartikel

bilden Bestandteil des neuen Baugesetzes. Die Ausnutzungsziffer wird ebenfalls angepasst, da neu die gesamte Mauerstärke angerechnet werden muss, daher wurden die AZ-Ziffern angehoben.

Ein Stimmbürger stellt Fragen bezüglich Auszonungen, muss die Gemeinde für die Auszonungen eine Entschädigung bezahlen? Der Baufachchef erläutert, dass nach jetzigem Wissenstand bei Auszonungen Investitionskosten (Planung, Erschliessungskosten) etc. zurückerstattet werden müssten.

Die AZ-Ziffer mit dem „komischen“ Zahlen von 0.68 wird von einem Stimmbürger bemängelt. Seiner Ansicht nach soll auf den „5er“ aufgerundet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Auszonungen verwiesen, womit die Kosten dann ansteigen könnten. Hierzu antwortet der Baufachchef, dass schon geringe Abweichungen mit dem Aufrunden zu grösseren Mehrnutzungen führen können. Die Ziffern sind auf seinem „Mist“ gewachsen und geben die notwendige effektive Mehrnutzung wieder, die prozentual errechnet wurde.

Ein Stimmbürger stellt die Frage, ob bei einer Erhöhung der AZ doch nicht Mehrkosten bei einer nachfolgenden Auszonung entstehen? Soviel er weiss, müssen nur bisherige Investitionen ausbezahlt werden. Der Baufachchef erklärt den allfälligen Mechanismus mit Einzonungen im Rheintal und Auszonungen im Oberengadin mit „Abschlagszahlungen“ durch den Kanton aus Mehrwertabschöpfungen.

Weiter ist vorgesehen, aufgrund der neuen Berechnungsart die Wohnfläche für die Erstellung von Parkplätzen anzuheben. Bisher musste bis 120 m² BGF ein Garagenplatz nachgewiesen werden, danach zwei Garagenplätze. Neu soll diese Grenze auf 140 m² angehoben werden.

Zweitwohnungsgesetzgebung

Der Baufachchef führt aus, dass Bever über rund 215 Häuser mit 600 Wohneinheiten verfügt. Davon sind ca. 300 Einheiten Zweitwohnungen und 300 Erstwohnungen. Von den 300 durch Einheimische bewohnte Wohnungen sind über 120 als kommunale altrechtliche Erstwohnungen im Grundbuch eingetragen. Die 180 anderen Wohnungen gelten als altrechtlich und können jederzeit als Zweitwohnungen umgenutzt werden.

Gemäss Artikel 59 ZWG können sämtliche geschützten und ortsbildprägenden Bauten, die noch nicht ausgebaut sind in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Der Vorgängervorstand war der Meinung, dass solche Objekte nicht als Zweitwohnungen ausgebaut werden sollen. Ein Stimmbürger verweist darauf, dass rund 20 Ställe in Erst- und Zweitwohnungen ausgebaut wurden. Er verweist auf verschiedene Objekte (9) die noch ausgebaut werden könnten. Er vertritt die Ansicht, dass in Bever Eigentümer somit bestraft werden, was nicht sein darf.

Der Baufachchef verweist auf die kommunalen Erstwohnungen, die nicht entlassen werden sollen. Die Gemeinde hat im Moment ein Verhältnis von 50:50 von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen, diese Errungenschaft mit dem guten Verhältnis soll beibehalten werden. Auch in geschützten und ortsbaulich bedeutenden Bauten sind bereits 50% altrechtlich, somit stimmt das Verhältnis auch dort. Allerdings sollen Entlassungen von Erstwohnungen im Erbgang möglich sein. Das Dorf soll als Ganzes betrachtet werden. Er verweist auf die flexible Lenkungsabgabe und die Meldepflicht, bei der Veräusserung von altrechtlichen Wohnungen.

In der Folge wird intensiv die Diskussion über den nicht vorgesehenen Ausbau von schützenswerten und ortsbaulich bedeutenden Bauten in Zweitwohnungen geführt und diese Absicht teilweise heftig bestritten.

Ablösung von kommunalen Erstwohnungen (Artikel 63 und 64)

Der Baufachchef kommt auf die vorgesehenen Ablösungen von kommunalen Erstwohnungen zu sprechen und erläutert, welche Möglichkeiten bestehen. Mit einer Lenkungsabgabe wird versucht eine gewisse Steuerung zu erhalten. Dabei wird unterschieden zwischen dem Verkauf und dem Erbgang mit der Überführung in eine Zweitwohnung.

Ein Stimmbürger kommt auf die Lenkungsabgabe zu sprechen, die seiner Ansicht nach zu hoch ist. Auch möchte er wissen, ob Anträge an der Gemeindeversammlung möglich sind.

In der Folge wird durch den Baufachchef dargelegt, warum eine flexible Lenkungsabgabe erhoben werden soll und weshalb diese abgestuft ist. Das Ziel ist, in Bever die Errungenschaften der Erstwohnungen möglichst zu erhalten, gerade auch für eine Attraktivität der Gemeinde.

Ein Stimmbürger regt an, die Ziele des Gemeindevorstandes im Zusammenhang mit dem Baugesetz zu nennen und zu Papier zu bringen.

Der Präsident kommt auf die Verfahrensabläufe zu sprechen und verweist darauf, dass Anträge an der Gemeindeversammlung zur Änderung des Baugesetzes möglich sind, diese aber unter Umständen dann aber das Mitwirkungsverfahren beeinflussen, womit dieses dann unter Umständen wiederholt werden muss.

Eine Stimmbürgerin verweist darauf, dass die Erstwohnungsproblematik im Kontext mit den Nachbargemeinden angesehen werden sollte. Sie möchte wissen, was andere vorsehen?

Der Baufachchef antwortet hierzu, dass Bever in dieser Sache immer sehr strickt war und ein Vergleich mit anderen Gemeinden sehr schwierig ist, da ganz andere Verhältnisse vorherrschen. Er kommt auf einen Vorschlag des ARE zu sprechen, in dem Nebennutzungen im Keller möglich sind (Sauna, Hobbyraum) etc. Nutzungen im Keller sollen mit einer AZ geregelt werden, womit ein entsprechender Artikel im BauG zu behalten ist. Im neuen Baugesetz ist eine Ziffer von 20% vorgesehen, die allenfalls etwas knapp ausfällt. In anderen Gemeinden sind Nebenflächen im UG von bis zu 50% möglich. Dieser Umstand ist im Vorstand noch nicht diskutiert, aber eine Anhebung auf bis zu 50% ist denkbar.

Artikel 66 Wohnhygiene

Im Baugesetz soll wieder ein Artikel zur Wohnhygiene aufgenommen werden, weil damit Wohnräume besser belichtet werden und somit kann der Bau von Wohnungen im UG verhindert werden.

Eine Stimmbürgerin möchte wissen, ob das Baugesetz nochmals an einer Versammlung vor der entscheidenden Gemeindeversammlung vorgestellt wird. Marcello Giovannoli informiert, dass während der Mitwirkungsaufgabe die Möglichkeit besteht, ihm und

dem Präsidenten an einem Abend Fragen zu stellen. Möglicherweise führt die Gemeinde aufgrund der Mitwirkungsaufgabe dann nochmals eine Orientierungsversammlung durch.

Traktandum 5

Varia

Neue Website

Der Präsident informiert, dass in den nächsten Tagen die neue Website aufgeschaltet wird. Der Vorstand freut sich dann über Rückmeldungen.

Fussweg Culögnas

Eine Stimmbürgerin verweist darauf, dass der Fussweg Culögnas nach Plaz geschlossen ist und somit dieser Rundweg nicht mehr zur Verfügung steht. Sie möchte wissen, ob die Gemeinde hier nichts vorkehren kann.

Der Gemeindeverwalter führt aus, dass es im Rahmen der Quartierplanung Davous 2 leider verpasst wurde, einen Erschliessungsweg einzuplanen und planerisch darzustellen. Ob dieser Weg dann aber auch rechtskonform wäre, ist unsicher, da dieser in die rote Gefahrenzone liegt. Der Weg führt über Privatgrund und offenbar fühlt sich der Eigentümer gestört, womit er das Begehen über seinen Grund und Boden verhindert.

Gemeindevorstand Bever

Der Präsident

Der Gemeindeverwalter