

# Die Bündner Ortsbilder werden immer schützenswerter – mit Hintergedanken?

Einzelne Gemeinden versuchen, das Zweitwohnungsgesetz auszuhebeln. Sie stellen Gebäude unter Schutz, damit diese umgenutzt werden können.

**Olivier Berger**

vor 1 Tag in **Politik**



Nächster Fall für die Gerichte: In Sagogn soll ein Stall als ortsbildprägend erhalten werden – das zugehörige Wohnhaus soll aber verschwinden.

PRESSEBILD

Am 11. März 2012 hat das Schweizer Stimmvolk die Zweitwohnungsinitiative angenommen; knappe 50,6 Prozent der Bevölkerung sagten damals Ja. In Graubünden wurde die Initiative deutlich abgelehnt; 57,3 Prozent der Stimmenden legten ein Nein in die Urne.

Auf die Annahme der Initiative folgte die Erarbeitung des entsprechenden Gesetzes, welches Anfang 2016 in Kraft trat. Nach zähen Verhandlungen zwischen verschiedenen Interessengruppen baute der Bund in Artikel 9 eine Ausnahmeregelung ins Gesetz ein. Der Artikel besagt, dass geschützte und ortsbildprägende Bauten weiterhin zu Zweitwohnungen umgenutzt werden dürfen, auch wenn eine Gemeinde schon mehr als die erlaubten 20 Prozent Zweitwohnsitze verzeichnet. Allerdings müssen für die Umnutzung einige Bedingungen erfüllt sein: Unter anderem dürfen die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur nicht verändert werden, und der Umbau zu Zweitwohnungen darf die einzige Möglichkeit sein, den Bau zu erhalten.

## Es wird rege ausgeschieden

Darüber, was ortsbildprägend ist, entscheiden in Graubünden die Gemeinden. In der Regel werden die betroffenen Gebäude im Rahmen einer Revision der Ortsplanung bestimmt. Der kantonale Denkmalpfleger Simon Berger bestätigt denn auch, dass es «im Kanton heute viel mehr ortsbildprägende Bauten gibt als früher». Das habe in den meisten Fällen aber nichts damit zu tun, dass sich die Gemeinden ein Hintertürchen für künftige Zweitwohnungen offenhalten wollten. «Den Schutzstatus als ortsbildprägende Baute gab es vor dem Zweitwohnungsgesetz gar nicht», erklärt Berger. «Insofern ist nachvollziehbar, dass diese Bauten erst jetzt ausgeschieden werden.»

Zudem tickt im Hintergrund die Uhr. «Wegen der Revision des Raumplanungsgesetzes sind die Gemeinden gehalten, ihre Ortsplanungen bis ins Jahr 2023 ohnehin zu überarbeiten.» Viele Gemeinden hätten diese vorgeschriebene Planungsrevision gleich genutzt, um auch die ortsbildprägenden Bauten zu bezeichnen. Berger verschweigt aber nicht, «dass die Ausscheidung ortsbildprägender Bauten inzwischen in manchen Fällen sonderbare Blüten treibt». Gleiches gelte in einem zweiten Bereich, wo die Denkmalpflege direkt involviert sei: Diese kann nämlich auf Antrag der Gemeinden einzelne Bauten auch ohne Ortsplanrevision für ortsbildprägend erklären. «Auch hier stellen wir fest, dass manche Gemeinden als Regelfall ansehen, was eigentlich als Ausnahme gedacht war.»

Anzeige

schliessen



## Scuol zurückgepfiffen

Wie kreativ einzelne Gemeinden die gesetzlichen Bestimmungen auslegen, zeigt das Beispiel jener Handvoll Gemeinden, welche die Unterschutzstellung von Bauten im kommunalen Gesetz direkt von der künftigen Nutzung abhängig machen wollten (siehe Frontseite). Im Fall der Gemeinde Scuol hat das Verwaltungsgericht Graubünden jetzt ein Machtwort gesprochen. Das Gericht hatte sich mit dem neuen Zweitwohnungsgesetz der Gemeinde befassen müssen, weil der Kanton dieses nicht genehmigen wollte. Er strich die Bestimmung über die Ungleichbehandlung von Erst- und Zweitwohnungsprojekten kurzerhand aus dem Gesetz. Das wiederum wollte die Gemeinde nicht akzeptieren.

Die Unterscheidung gehe so nicht, schreibt das Verwaltungsgericht in seinem Urteil. Es gelte das Prinzip, dass Schutz vor Nutzung stehe. Daraus folgert das Gericht: «Gemäss dem dargelegten Schutz-Nutzen-Prinzip drängt sich auf, den Schutzstatus ortsbildprägender Bauten vor und unbesehen der späteren Nutzung zu untersuchen und dann erst über eine mögliche Nutzung zu entscheiden.» Auch das Argument der Gemeinde, durch die Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes würden Gemeinden mit einem Anteil von über 20 Prozent Zweitwohnungen gegenüber anderen Kommunen benachteiligt, liess das Gericht nicht gelten. Diese Unterscheidung sei «vom Verfassungsgeber und Bundesgesetzgeber gewollt».

## Lasche Auslegung

Auch sonst wirft die Auslegung von Artikel 9 des Zweitwohnungsgesetzes bei Fachleuten bisweilen Fragen auf. Der Bündner Heimatschutz hat eine Baubewilligung der Gemeinde Sagogn vor Verwaltungsgericht angefochten. Die Gemeinde hatte einen Stall neben einem Wohnhaus für ortsbildprägend erklärt. Das Wohnhaus soll einem Einfamilienhaus weichen, der Stall zur Zweitwohnung umgebaut werden. «Der Stall allein ist auf keinen Fall ortsbildprägend», begründet Geschäftsführerin Ludmila Seifert den Gang vor Gericht. Eine

entsprechende Bedeutung erhalte der Stall erst in der für landwirtschaftlich geprägte Dörfer typischen Kombination mit dem Wohnhaus. «Wird dieses aber abgerissen und durch einen modernen Neubau ersetzt, wird auch der Stall seines ursprünglichen, identitätsstiftenden Kontextes beraubt, der ihn – wenn überhaupt – erst wertvoll macht.» Seifert hofft nun, dass das Verwaltungsgericht für Klärung «im Sinne eines tatsächlichen, nicht nur vorgeschobenen Ortsbildschutzes» sorgt.



#### **KOMMENTAR**

#### **Heikle Ausnahme**

Olivier Berger über den Umgang mit dem Zweitwohnungsgesetz.





**ABO** Heimatschutz

## Ein Urteil, das allen ein bisschen recht gibt

Das historische Hansjörischhus in Vals durfte abgebrochen werden. Trotzdem rüffelt das Verwaltungsgericht Graubünden die Gemeinde.



**ABO** Hansjörischhuus

## Oder kann das weg?

Olivier Berger über Erhalten und Schützen.



**Automobilfachmann oder  
Automobilmechatroniker (w/m) 100%**  
Garage GUT AG



**Filialmitar**  
Lidl Schweiz



**Servicefachangestellte/r (50%)**  
Restaurant Kiesfang, Zeitsprung AG



**Assistent/i**  
Senevita AG



**Stellvertretender Filialleiter (m/w) 80-100%**  
Lidl Schweiz



**Kassamita**  
Savognin Be



**Südostschweizjobs.ch**  
Arbeiten in der Region

