

GEMEINDEVERSAMMLUNG BEVER

3. Versammlung

vom Donnerstag, 05. Juli 2018, 20.15 - 23.10 Uhr
im Schulhaus Bever

Traktanden:

1. Begrüssung, Traktanden / Wahl Stimmenzähler
2. Genehmigung Gemeindeversammlungsprotokoll vom 20. Juni 2018
3. Totalrevision Baugesetz Bever: Antrag um Genehmigung
4. Varia

Traktandum 1

Begrüssung / Traktanden / Wahl Stimmenzähler

Der Gemeindepräsident eröffnet um 20.15 Uhr die Gemeindeversammlung und heisst 55 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger vorerst auf Romanisch willkommen. Es kann somit eine repräsentative Anzahl Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zum Wohle der Gemeinde über das neue Baugesetz befinden und er dankt für das zahlreiche Erscheinen.

Der Präsident stellt den Juristen vor, der die Gemeinde während eineinhalb Jahren zur Revision des Baugesetzes beraten hat. Das Ziel heute ist, keine „Verschanzen“ hinter dem Juristen und Gesetzesartikeln vorzunehmen, sondern einen korrekten Ablauf der Behandlung des Baugesetzes sicherzustellen. Das Baugesetz ist sehr sehr komplex und so stellen sich allenfalls Fragen juristischer Natur, welche dann durch diesen beantwortet werden können.

Im Verlaufe des Abends stösst noch eine weitere Stimmbürgerin hinzu, sodass schlussendlich 56 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger anwesend sind.

Die Traktanden werden wie vorliegend genehmigt, als Stimmenzähler werden zwei Personen gewählt.

Traktandum 2

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2018

Auf Antrag des Gemeindevorstandes soll auf das Verlesen des Protokolls der letzten Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2018 verzichtet werden, nachdem dieses jeweils auf der Gemeindeverwaltung vor der Versammlung gelesen und zudem auf der Website der Gemeinde öffentlich zugänglich gemacht wird. Es wird kein Antrag auf Verlesen oder Teile davon gestellt, womit direkt zur Genehmigung geschritten wird.

Beschluss

Das Protokoll wird mit grossem Mehr genehmigt.

Traktandum 3**Totalrevision Baugesetz Bever: Antrag um Genehmigung**

Der Gemeindepräsident eröffnet das eine wichtige Traktandum. Warum geht es in diesem Baugesetz? Aufgrund einer Powerpointpräsentation erläutert er, die wichtigsten Punkte des Baugesetzes.

Mit der vorliegenden Revision soll das Baugesetz an die übergeordnete Zweitwohnungsgesetzgebung und an die IVHB angepasst werden. Zudem sollen einige kleinere Anpassungen von kommunalem Interesse vorgenommen werden.

Bezüglich der Anpassung an die Zweitwohnungsgesetzgebung verfolgt die Gemeinde im Wesentlichen folgende Ziele, welche den interessantesten Teil der Revision darstellt:

- Erhalt der „kommunalen Erstwohnungen“.
- Schaffung von klaren Verhältnissen bezüglich Umgang mit Wohnungen (Erst- und Zweitwohnungen, touristisch bewirtschaftete Wohnungen).
- Anpassung der bestehenden kommunalen Regelungen über die Förderung des Erstwohnungsbaus und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus an die neue Zweitwohnungsgesetzgebung von Bund und Kanton.
- Regelung ob und inwieweit von der Möglichkeit gemäss Art. 3 Abs. 2 ZWG Gebrauch gemacht wird, wonach die Gemeinden strengere Bestimmungen erlassen können.

Im Einklang mit anderen für die Gemeinde wichtige Zielsetzungen sind:

- den Bevölkerungsrückgang stoppen.
- die Schule erhalten.
- den Tourismus stärken als Gemeinde in einer Tourismusregion, wir leben zu einem grossen Teil davon.
- für Einheimische und Zuzüger genügend bezahlbarer Wohnraum anbieten/erhalten. Das ist ein ganz wichtiger Aspekt, der aber sehr schwer umzusetzen ist.
- Wir wollen für alle Altersklassen attraktiv sein.

Die geltende Ortsplanung bedarf mit Ausnahme des Baugesetzes zur Zeit keiner Anpassungen. Diese Anpassung (Zonenpläne etc.) muss aber aufgrund von Massnahmen bei Bund und Kanton in absehbarer Zeit angepasst werden. Hierzu wurde auch schon auf Bauzonenreserven verwiesen, die ausgezont werden müssen etc. In ein bis drei Jahren muss sich also die Gemeindeversammlung wieder mit dem Thema Bau befassen. Alle diese Punkte und Aspekte und Überlegungen sind in das Baugesetz eingeflossen.

Künftige Strategie 1

- Bestehende Erstwohnungsverpflichtungen („kommunale Erstwohnungen“) sollen wie bisher bestehen bleiben. Eine Ablösung ist wie bisher in Härtefällen

nach einer Mindestnutzungsdauer und Bezahlung einer Lenkungsabgabe möglich;

- Neue Wohnungen werden dagegen nicht mehr der kommunalen Erstwohnungsverpflichtung unterworfen; müssen aber als Erstwohnungen nach Bundesgesetz erstellt werden, da Bever über 20% Zweitwohnungen hat.
- Die Kontingentsregelung für Zweitwohnungen wird abgeschafft;
- Die Umnutzung von altrechtlichen, bisher als Erstwohnungen genutzten Wohnungen in Zweitwohnungen sollen der Anzeigepflicht unterstellt werden. Es geht nicht darum, eine Umnutzung zu verhindern, sondern zu spüren, was mit diesen Wohnungen passiert, die vor 1985 erstellt worden sind. Würde dies geschehen, müsste sich die Gemeinde überlegen, Massnahmen zu treffen, sofern diese gewünscht ist.

Künftige Strategie 2

- Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1-3 ZWG) sind nur im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen zulässig;
- Für die teilweise Umnutzung von Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 4 ZWG), die nicht mehr weitergeführt werden, ist eine Lenkungsabgabe zu bezahlen;
- Die Bewilligung von neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung in geschützten oder ortsbaulich bedeutsamen Bauten gestützt auf Art. 9 ZWG wird nicht zusätzlich eingeschränkt oder ausgeschlossen. Auf diesen Punkt wird bei der Detailbesprechung noch darauf eingegangen. Es geht im Wesentlichen um alte Ställe und Engadiner Häuser, die nun heute als Zweitwohnungen ausgebaut werden können.

Das Verfahren für eine Baugesetzrevision wurde mit der positiven Vorprüfung des Kantons formell durchgeführt. Im März wurde eine Informationsveranstaltung für die Vorstellung des Baugesetzes durchgeführt. Das Mitwirkungsverfahren erfolgte in der Zeit vom 5. April bis zum 4. Mai 2018. Die Eingaben der Mitwirkung wurden im Vorstand diskutiert und teilweise in die Revision übernommen. Daraus erfolgten Anpassungen gegenüber dem Mitwirkungsverfahren, welche durch den Baufachchef vorgestellt werden. Die acht Folien werden so durchgegangen und dann diskutiert, ob das ganze Baugesetz Artikel für Artikel besprochen werden soll.

Der Baufachchef begrüsst die Anwesenden mit einem Bainvgnieu und er kommt auf die vorgenommenen Änderungen aufgrund des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens zu sprechen.

Art. 18 Abs. 2

Der maximale Zuschlag zur zonengemässen Ausnützung für temporär genutzte Räume, welche weniger als 1.60 m über das massgebende Terrain hinausragen, wurde auf 20 % festgesetzt. Der Baufachchef informiert über den Ablauf der Festsetzung der Quote, die er eigentlich ganz gerne gestrichen haben wollte. Gemäss ARE Graubünden muss eine solche Fläche aber definiert werden, da die nutzbaren Räume im UG neu angerechnet werden müssen. Bei der Mitwirkungsaufgabe wurde moniert, dass eine Ziffer von 50% zu hoch sei und dies zu Missbräuchen führen könnte. Daher wurde durch den Gemeindevorstand auf eine Ziffer von 20% umgeschwenkt.

Art. 23 Abs. 7

In der ersten Fassung des Baugesetzes war vorgesehen, dass Bauberater und Denkmalpflege einen Bericht abgeben müssen. Nach Rücksprache mit ARE ist dies nun nicht mehr vorgesehen, dass sowohl die Bauberater als auch die kantonale Denkmalpflege je eine Beurteilung abgeben müssen.

Art. 33 Abs. 3 BauG

Im bisherigen Vorschlag war der Begriff „eingeschossig“ nicht mehr vorgesehen. Dieser Absatz soll gegenüber dem aktuellen Baugesetz (Art. 31 Abs. 3) unverändert bleiben. Das Wort "eingeschossig" wurde daher wieder eingefügt.

Art. 40 Abs. 4

Ein Bürger stellte den Antrag, die ganze „Bepflanzung“ einfacher zu handhaben. Es sollte nicht passieren können, dass ein Baum nicht entfernt werden kann, obwohl alle Betroffenen damit einverstanden sind. Im Zonenplan ist eine kleine Baumgruppe enthalten, weshalb der Artikel nicht vollständig gestrichen werden kann.

Es ist der Baubehörde neu möglich, die Entfernung von Bäumen zu bewilligen, nach Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege bzw. dem Amt für Natur und Umwelt oder einem Biologen.

Art. 47 Abs. 4

Hier geht es um die beschneiten Flächen, die einen Ertragsausfall erleiden könnten. Hier wurde ergänzt, dass nachgewiesene Ertragsausfälle infolge künstlicher Beschneidung von Grundstücken zu vergüten sind.

Art. 59

Zu diesem Artikel sind einige Anträge im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens eingegangen. Der Vorstand hat die Eingaben eingehend diskutiert und abgewogen. Es handelt sich um eine beschränkte Anzahl von Bauten. Wird das Baugesetz heute abgeschlossen, müssten dann die ortsbildprägenden Bauten in Zusammenarbeit mit dem ARE bestimmt werden, womit dort Zweitwohnungen ohne Einschränkung erstellt werden könnten. Umnutzungen geschützter oder ortsbildprägender Bauten in Zweitwohnungen sollen somit nicht mehr ausgeschlossen werden.

Art. 64

Die Höhe der Lenkungsabgabe für die Ablösung von kommunalen Erstwohnungsverpflichtungen als auch die Abgabe generell, wurde im Mitwirkungsverfahren stark bestritten. Mit einer Lenkungsabgabe kann eine gewisse Steuerung der Erstwohnungen erfolgen. Die Höhe der Abgabe von Fr. 1'000.00 erschien dem Gemeindevorstand rückblickend betrachtet als zu hoch, da die Gemeinde einen Fonds von über einer Million Franken aus Ersatzabgaben hat, der bisher nicht genutzt werden konnte. Der Sprechende verweist auf die letzte Gemeindeversammlung, wo ein Beschluss für eine Eigenkapitalmitfinanzierung gefällt wurde. Aus diesen Gründen wurde die Lenkungsabgabe wieder auf den bisherigen Wert von Fr. 500.00 gesenkt. Die Gemeinde Samedan hat eine Lenkungsabgabe von 20% des Neuwertes. Berechnungen für seine Wohnung zeigen auf, dass eine Abgabe von Fr. 1'000.00 pro m² in Samedan fällig würde. Die kommunale Abgabe im Bever soll neu Fr. 500.00 betragen, im Erbgang Fr. 250.00.

Art. 66 Abs. 2

Hier wurde darauf verwiesen, dass die Fensterflächen der alten Engadinerhäuser allenfalls in den Konflikt mit dem neuen Artikel kommen könnten. Aus diesen Gründen können in sachlich begründeten Fällen Abweichungen zum Absatz 1 gestattet werden.

Der Baufachchef orientiert, dass die Mitwirkenden im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens auf ihre Eingabe vorerst eine summarische Antwort und dann noch eine detailliertere Antwort der Baubehörde erhalten haben.

Der Baufachchef möchte die Diskussion eröffnen und erkundigt sich, ob Artikel für Artikel beraten werden soll. Diese Frage bleibt undiskutiert, womit er dem Souverän direkt das Wort für Fragen und für Anträge freigibt.

Diskussion/Beschlussfassung

Ein Stimmbürger führt aus, dass sich der Handels- und Gewerbeverein Samedan-Bever mit der Baugesetzrevision befasst hat. Der Verein hat sich juristisch beraten lassen und er wird hierzu Anträge stellen (als Privatperson und Stimmberechtigter).

Da der Stimmbürger auf Anfrage des Gemeindepräsidenten einige Anträge stellen wird, sollen diese möglichst alle durchbehandelt und diskutiert werden.

Der Stimmbürger kommt auf den Artikel 23 zu sprechen. Er vertritt die Ansicht, dass die festhaltende Pflicht des Bezuges der Bauberatung das Bauvorhaben automatisch in die Länge zieht. Bauberatung und Denkmalpflege sind sich öfters nicht einig, die Ämter lassen sich monatelang Zeit, eine gewisse Willkür ist seiner Ansicht nach vorhanden. Chur ist zu weit weg, der Bauherr soll selber eine Bauberatung beiziehen können.

Artikel 23 Absatz 7 / Artikel 74 Abs. 1 Klammer und deren Inhalt streichen

Der Stimmbürger stellt den Antrag, im Artikel 23 im Absatz 7, die Formulierung welche ihre Beurteilung unter Bezug der kantonalen Denkmalpflege vornimmt, sowie im Artikel 74 Abs. 1 die Klammer und deren Inhalt ist zu streichen.

Der Departementsvorsteher informiert, dass hierzu Gespräche mit dem ARE Graubünden geführt wurden. Der Jurist verweist auf Abklärungen mit der Denkmalpflege, vertreten durch den zuständigen Bauberater. Die Gemeinde Bever hat eine gute Bauberatung, die Zusammenarbeit funktioniert. Der Baufachchef kommt auf den Vorprüfbericht zu sprechen und er verliest den entsprechenden Hinweis darin. Sogar ausserhalb der Bauzone wurde empfohlen, die Bauberatung beizuziehen. In einer ersten Phase wurde es so umgesetzt und nach dem Mitwirkungsverfahren dann abgeschwächt. Gemäss dem Stimmbürger wird dies ja nicht ausgeschlossen. Die Gemeinde Bever hat eine gute Bauberaterin, er möchte aber, dass der Antrag so abgestimmt wird. Ein weiterer Stimmbürger verweist darauf, dass die Gemeindeautonomie auch eine Rolle spielt. Die Gemeinde kann hart bleiben und sich gegen den Druck aus Chur wehren.

Beschluss

Der Antrag des Vorstandes den Artikel 23 Absatz 7 wie vorgeschlagen beizubehalten und auf eine Streichung der Klammer und deren Inhalt im Artikel 74 Absatz 1 zu verzichten, wird mit 12 Ja-Stimmen bei einem grossen Gegenmehr abgelehnt. Somit wird im Artikel 23 Absatz 7 folgende Streichung vorgenommen:

.. welche ihre Beurteilung unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege vornimmt.
Im Artikel 74 Abs. 1 wird die Klammer und deren Inhalt gestrichen.

Der Artikel 56 wird durch den Stimmbürger verlesen. Artikel 56 Absätze 1 und 2 sind seiner Ansicht nach unnötig, da diese Rechtsgrundlagen bereits anderweitig übergeordnet geregelt sind. Seiner Ansicht nach ist die Regelung der Übernahme von Bundesgesetzes auf kommunaler Ebene problematisch, da bei Änderungen im Bundesrecht, das Baugesetz ebenso geändert werden muss. Ein Stimmbürger erkundigt sich, ob nicht mit einem einfachen Hinweisse auf übergeordnetes Recht verwiesen werden könnte.

In der Folge entsteht eine kurze Diskussion über den Sinn von Anmerkungen und Hinweisen zu übergeordneten Gesetzen.

Artikel 56 Absatz 2 und 3 ersatzlos streichen

Der Stimmbürger stellt den Antrag, im Artikel 56 Absatz 2 und 3 ersatzlos zu streichen.

Der Präsident kommt auf regionalen Regelungen und Rechtsgrundlagen zu sprechen. Dort sind alle Gesetze so formuliert worden, dass diese für sich verständlich sind. Es hat zwar viele Wiederholungen drin, dafür eine bessere Verständlichkeit. Er macht beliebt, den Artikel 56 Absatz 2 und 3 zu belassen und keine Streichung vorzunehmen.

Nach Ansicht eines weiteren Stimmbürgers soll ein Gesetz einfach und schlank sein. Heute muss bei einem Bauvorhaben ohnehin ein Fachmann beigezogen werden, da ein Bürger ohne Bauwissen das Baugesetz eher weniger versteht.

Beschluss

Der Antrag des Vorstandes, den Artikel 56 Absatz 2 und 3 zu belassen, erhält 16 Stimmen, der Antrag eine Streichung der Absätze 2 und 3 des Artikels 56 erhält 33 Stimmen. Somit wird dem Antrag stattgegeben und die Absätze 2 und 3 von Artikel 56 gestrichen.

Artikel 57 streichen

Der Stimmbürger stellt den Antrag, Artikel 57 ersatzlos zu streichen.

Beschluss

Der Antrag des Vorstandes den Artikel 57 zu belassen erhält 13 Stimmen, der Antrag um Streichung des Artikels 57 erhält 34 Stimmen. Somit wird dem stattgegeben und der Artikel 57 gestrichen.

Artikel 58 ersatzlos streichen

Der Stimmbürger stellt auch hier den Antrag, den Artikel ersatzlos zu streichen, da es dasselbe sei wie die anderen.

Der Jurist führt aus, dass es in diesem Artikel nicht genau um das gleiche geht, da nicht nur Bundesrecht betroffen ist. Wird der Artikel gesamthaft gestrichen, wird die härtere Haltung der Gemeinde Bever in dieser Sache abgeschwächt. Der Absatz 2 sollte daher nicht gestrichen werden. Im Absatz 3 ist die Lenkungsabgabe festgehalten.

Der Stimmbürger verliert die Haltung des HGV zum Artikel 58, warum dieser ersatzlos gestrichen werden soll. Der Baufachchef führt aus, dass sehr viele Gemeinden das Zweitwohnungsgesetz im Bereich der Hotellerie verschärft haben, um die warmen Betten nicht zu verlieren. Er begründet, dass Bever viel weniger streng als andere Gemeinden diesen Artikel abgefasst hat. Er gibt seinen Bedenken Ausdruck, dass wenn allen Anträgen des Gewerbes stattgegeben wird, die Zukunft der Gemeinde nicht einfach werden könne, da die Schule gefährdet ist etc.

In der Folge entsteht eine kurze Diskussion betreffend der Gefahr der Streichung von vielen Artikeln im Baugesetz. Ein weiterer Stimmbürger empfindet es als falsch, eine Verknüpfung von Baugesetz und Bevölkerungsentwicklung zu machen. Der Präsident führt aus, dass das Baugesetz alleine nicht den Erhalt der Schule sicherstellt. Dazu braucht es viele andere Lösungsansätze. Er verweist auf das Baugesetz 1985, welches als erste Gemeinde in der Schweiz eine Erstwohnungspflicht einführte. Er kann dem Souverän nicht sagen, welche Auswirkungen das Baugesetz mit dem darin belassen oder gestrichenen Artikeln hat. Es sind noch viele andere Aspekte, die das Bauen teuer machen und nicht nur die Planer.

Der Stimmbürger verweist darauf, dass ein Dorf attraktiv ist, wenn es eine eigene Schule hat, einen guten Steuerfuss aufweist etc. Er hat einen Antrag zum Baugesetz gestellt. Es soll nicht eine Polemik daraus gemacht werden.

Der Präsident führt aus, dass die Gemeinde eine Steuersenkung vornehmen kann. Zudem wurde eine bessere Erschliessung der Gewerbezone mit einer neuen Unterführung eingeleitet, die Unterstützung der Schule ist sicher tatkräftig und nicht „knausrig“. Das Baugesetz ist auch ein Puzzleteil davon. Es braucht ein Druckmittel mit der Erstwohnungspflicht, was Einheimischen einen fairen Preis beim Erwerb von Wohneigentum mit einer Erstwohnungspflicht ermöglicht. Zweitwohnungen geben nach Ansicht eines weiteren Stimmbürgers insgesamt weniger Wertschöpfung, der Volk würde aber ohne diese nicht überleben können.

Der Antrag des Stimmbürgers lautet, den Artikel 58 streichen. Der Absatz 2 und 3 sollen separat abgestimmt werden. Der Jurist erläutert diese beiden Absätze und erklärt, was diese bedeuten. In der Folge entsteht eine kurze Diskussion zwischen Antragsteller und Jurist.

Der Gemeindepräsident stellt im Namen des Vorstandes den Antrag, dass einzeln abgestimmt wird, der Antrag des Antragstellers Fried ist gesamthaft, diesen zu streichen. Marcello Giovanoli verliest einen Antrag der Gemeinde Samedan der Botschaft vom 19. April 2018 (Ersatzabgabe).

Beschluss

Der Antrag des Vorstandes, die Absätze des Artikels 58 einzeln zu behandeln und diesen nicht direkt zu streichen, erhält 27 Ja-Stimmen, als Ganzes darüber abstimmen wollen 22 Stimmberechtigte. Somit wird einzeln über die Streichung der Absätze abgestimmt.

Abstimmung Artikel 58**Beschluss**

Den Artikel 58 Absatz 1 zu belassen erhält 19 Stimmen, der Artikel 59 Absatz 1 zu streichen erhält 34 Stimmen. Somit wird Artikel 58 Absatz 1 gestrichen.

Den Artikel 58 Absatz 2 zu belassen erhält 29 Stimmen, die Streichung des Absatzes 2 erhält 20 Stimmen. Somit wird Absatz 2 beibehalten (wird dann neuer Absatz 1).

Den Artikel 58 Absatz 3 zu belassen erhält 27 Stimmen, die Streichung des Absatzes 2 erhält 25 Stimmen. Somit wird Absatz 3 beibehalten (wird dann neuer Absatz 2).

Artikel 59 streichen

Der Stimmbürger stellt den Antrag, den Artikel 59 zu streichen.

Beschluss

Den Artikel 59 zu belassen erhält 16 Stimmen, den Artikel 59 zu streichen erhält 33 Stimmen. Somit wird Artikel 59 gestrichen.

Artikel 60 Absatz 1, 2 und 4 streichen

Der Stimmbürger stellt den Antrag, in Artikel 60 die Absätze 1, 2 und 4 zu streichen.

Der Baufachchef verweist darauf, dass vor allem der Artikel 2 beibehalten werden sollte (Meldepflicht) und er begründet, warum der Gemeindevorstand an der Meldepflicht festhalten möchte. Der Jurist gibt zu bedenken, dass Absatz 1 und 4 übergeordnet sind, der Absatz 2 wäre eine kommunale Lösung. Eine Streichung von 1 und 4

kann sicher zusammen abgestimmt werden, der Absatz 2 könnte auch einzeln abgestimmt werden.

Der Vorstand beantragt, einzeln über die Streichung der Absätze 1, 2 und 4 des Artikels abzustimmen.

Beschluss

Der Antrag des Vorstandes einzeln über die Artikel abzustimmen erhält 22 Stimmen, die Abstimmung der Absätze 1,2 und 4 auf einmal erhält 31 Stimmen.

Der Vorschlag des Vorstandes für Beibehaltung des Artikels 60 mit den Absätzen 1, 2 und 4 erhält 20 Stimmen, dagegen stimmen 33, somit werden die Absätze 1, 2 und 4 gestrichen, der Absatz 3 wird beibehalten. (neu einziger Absatz im Artikel 60).

Artikel 62 Absatz 1 und 2 streichen

Der Stimmbürger stellt den Antrag, in Artikel 62 Absatz 1 und 2 ersatzlos zu streichen.

Der Jurist verweist darauf, dass im Absatz 1 kommunale Erstwohnungen erwähnt sind, womit mit dieser Streichung kein übergeordnetes Recht entfernt wird. Wird dieser Absatz gestrichen, wird Rechtsunsicherheit geschaffen. Er verweist darauf, dass eine Verschlankung im Baugesetz angestrebt ist. Mit der Streichung des Artikels müssten unter Umständen sich dann aber Juristen damit beschäftigen, da dieser wichtig für die altrechtliche kommunale Erstwohnungspflicht ist.

Der Jurist führt aus, dass mit dem Belassen des Artikels Rechtssicherheit geschaffen wird. Wird dieser Artikel gestrichen, sind jetzt schon zwei bis drei Juristenmeinungen vorhanden, was unweigerlich zu gerichtlichen Auseinandersetzungen führen würde.

Ein Stimmbürger schlägt vor, den Absatz 1 mit dem Absatz 3 zusammenzuhängen. Der Abbruch einer Wohnung soll gleich bleiben. In der Folge wird über diese Idee diskutiert. Die Absätze 1 und 3 haben nicht den gleichen Zusammenhang, womit dieses Zusammenführen in einem Artikel nicht viel Sinn macht.

Der Baufachchef erläutert, dass die Ziele des HGV, übergeordnetes Recht und Wiederholungen zu streichen, erfolgreich waren. Aus dieser Sicht müsste also nur Absatz 2 gestrichen werden. Artikel 1 soll einzeln stehen bleiben. Seiner Ansicht nach soll über die Absätze einzeln abgestimmt werden. Ein weiterer Stimmbürger findet es nicht gut, dass die Abstimmungen einzeln geführt werden. Es ist sehr kompliziert und für ihn unklar, was abgestimmt wird. Der Baufachchef verweist darauf, dass es ohnehin kompliziert ist. Der Stimmberechtigte verweist darauf, dass übergeordnetes Recht gestrichen werden soll. In der Präsentation wird der Absatz 3 entfärbt, da darüber nicht abgestimmt wird.

Ein Stimmbürger findet es undemokratisch, dass wesentliche Inhalte zum Baugesetz mit formalen Punkten und anderen Punkten vermischt werden. Für ihn wird die Einheit der Materie verletzt.

Der Vorstand beantragt, einzeln über die Streichung der Absätze 1 und 2 abzustimmen.

Beschluss

Der Antrag des Vorstandes einzeln über die Absätze des Artikels 62 abzustimmen erhält 25 Stimmen, als Ganzes abstimmen wollen 27 Stimmen.

Der Vorschlag des Vorstandes für Beibehaltung des Artikels 62 mit den Absätzen 1 und 2 erhält 23 Stimmen, dagegen stimmen 29, somit werden die Absätze 1 und 2 gestrichen, der Absatz 3 wird beibehalten. (neu einziger Absatz im Artikel 62).

Artikel 64 Absatz 1 streichen

Der Stimmbürger stellt den Antrag, Artikel 64 Absatz 1 zu streichen. Weiter ist im Absatz 2 der Betrag von Fr. 500.00 durch Fr. 100.00 zu ersetzen und im Artikel 64 Absatz 3 ist der Betrag von Fr. 250.00 auf Fr. 125.00 zu reduzieren.

Der Präsident führt aus, dass die Lenkungsabgabe eine spannende Sache ist. Vieles ist im Zweitwohnungsgesetz geregelt. Was nicht geregelt ist, sind die Bemühungen der Gemeinde Bever mit der Erstwohnungspflicht zu lenken. Werden diese Ansätze wie vorgeschlagen so gesenkt, müssen wir uns alle bewusst sein, dass diese Wohnungen, die seit 1985 für Einheimische erhalten wurden, als Zweitwohnungen zur Verfügung stehen. Die Preise werden steigen, die Entwicklung geht in eine falsche Richtung, in dem die Wohnungspreise für Einheimische und Zuzüger steigen. Ganz ehrlich, das bisherige Gestrichene kann im Sinne eines schlankeren und einfacheren Baugesetzes hingenommen werden. Wollen wir überhaupt steuern, ist es unser Ziel Erstwohnungen für Einheimische zu erhalten? Wir können auch Zweitwohnungen schaffen, das gibt auch Arbeit für das Gewerbe. Ist das im Sinne der Gemeinschaft?

Der Stimmberechtigte führt aus, dass es nur um den Liegenschaftswert geht. Mit einer hohen Lenkungsabgabe entstehen Probleme, es kann Sozialfälle geben. Der Präsident kann der Haltung des Votanten und der Meinung des HGV nicht zustimmen. Die Abgabe in Bever ist seit vielen Jahren Fr. 500.00. Es sind einige Wohnungen abgelöst worden, es hat keine Auswirkungen auf die Hypothek und auf den Liegenschaftswert gegeben. Allenfalls sähe es anders aus, wenn die Gemeinde bei einer Lenkungsabgabe von Fr. 1'000.00 bliebe.

Der Baufachchef findet es schwierig, eine Antwort auf die Anträge zu geben. Die Lenkungsabgabe soll beibehalten werden. Diese soll für Erben gesenkt werden, es wurde ein Schritt auf diese zugegangen. Der Antrag bei Verkauf eine Lenkungsabgabe von Fr. 100.00 zu erheben und im Erbgang eine solche von Fr. 125.00, entbehrt jeglicher Logik.

Der Präsident führt aus, dass Erstwohnungen bei der Erstellung und dem Erwerb günstiger ausgefallen sind und auch dies eine Rolle bei der Festlegung der Höhe der Abgaben für den Gemeindevorstand gespielt hat.

Ein Stimmbürger erkundigt sich, ob dies bei einer Veräusserung eine Rolle spielt. Wie ist es im Erbgang? Seiner Ansicht nach ist es nicht richtig, eine Ersatzabgabe beim

Erbgang zu erheben. Der Präsident erläutert kurz eine Berechnung, wie hoch die Kosten ausfallen, wenn eine 100m² Wohnung veräussert wird (Fr. 25'000).

Der Jurist führt aus, dass sich die Anträge des HGV „beissen“, da der Artikel 3 der Herabsetzung widerspricht.

Antrag Artikel 64 Absatz 3

Ein Stimmbürger beantragt, dass im Artikel 64 Absatz 3 eine Lenkungsabgabe im Erbfall entfallen soll. Ein Stimmbürger schliesst sich dem Votum an, womit Erben keine Abgabe leisten müssten.

Der Stimmbürger kann sich vorstellen, im Absatz 2 den Betrag auf Fr. 250.00 festzusetzen. Der Präsident führt aus, dass die Herabsetzung auf Fr. 250.00 nicht mehr eine Wirkung hat, da diese Summe dann bei einem Verkauf keine grosse Wirkung mehr zeigt. Der Stimmbürger beantragt neu, im Absatz 2 den Ansatz auf Fr. 250.00 zu senken. Eine Stimmbürgerin wünscht, dass der Ansatz im Verkauf bei Fr. 500.00 verbleibt.

Der Jurist kommt auf den Artikel 58 zur Streichung von Absatz 3 zu sprechen. Dort wird festgehalten, dass eine Lenkungsabgabe erhoben werden soll. Wird der Artikel 64 Absatz 1 gestrichen, müsste auch der Artikel 58 Absatz 3 gestrichen werden.

Beschluss

Abstimmung Artikel 64 Absatz 1

Das Beibehalten gemäss Vorschlag des Gemeindevorstandes erhält 26 Stimmen, die Streichung erhält 21 Stimmen. Somit bleibt der Absatz 1 bestehen.

Abstimmung Artikel 64 Absatz 2

Das Beibehalten gemäss Vorschlag des Gemeindevorstandes auf einer Ersatzabgabe von Fr. 500.00 erhält 27 Stimmen, das Senken auf Fr. 250.00 erhält 21 Stimmen. Somit bleibt die Lenkungsabgabe bei Fr. 500.00.

Abstimmung Artikel 64 Absatz 3

Der Vorschlag Gemeindevorstand die Ersatzabgabe auf Fr. 250.00 zu belassen erhält 9 Stimmen der Antrag des Erlassens der Lenkungsabgabe im direkten Erbgang erhält 45 Stimmen. Somit wird der Absatz 3 neu abgefasst wie folgt:

Die Lenkungsabgabe entfällt.....

Ein Stimmbürger kommt auf den Artikel 40 Absatz 1 und 2 zu sprechen, nachdem alle Anträge des anderen Stimmbürgers behandelt sind.

Artikel 40 Absatz 1 und 2 streichen

Der Stimmbürger beantragt die Absätze 1 und 2 im Artikel 40 zu streichen.

Der Jurist führt aus, dass alle Bäume innerhalb der Ortsbildschutzzone grundsätzlich geschützt sind und erhalten werden müssen. Ausserhalb der Ortsbildschutzzone ist ein einziger Standort bezeichnet, der geschützt ist. Bisher wurden in der Gemeinde keine Untersuchungen angestellt, welche Bäume oder Baumgruppen geschützt sind.

Der Baufachchef verweist darauf, dass innerhalb von zwei bis drei Jahren das Baugesetz gemäss KRG ohnehin angepasst werden muss und bis dann die Bäume erfasst und inventarisiert werden können. Er gibt seinen Überlegungen Ausdruck und er erläutert, wie die Gemeinde vorgeht, bei Bäumen die entfernt werden müssen.

Ein Stimmbürger wünscht über die Streichung des Artikels 40 Absatz 1 und 2 zu befinden. Der Präsident führt aus, dass aufgrund der Anpassung der Zonenplanung das Baugesetz ohnehin angepasst werden muss. Mit einem Inventar können die Bäume erfasst werden, womit Klarheit geschaffen wird. Dann kann elegant und einmalig die Sache gelöst werden. Wir können es streichen, damit geben wir aber die Möglichkeit, etwas wegzuräumen, was unter Umständen wertvoll und noch nicht inventarisiert ist.

Ein weiterer Stimmbürger stellt die Frage, wie die Haftung aussieht, wenn die Baubehörde das Fällen einer Baumgruppe oder eines Baumes verhindert und dieser dann umfällt. Der Jurist antwortet dazu, dass im Baugesetz Artikel 40 Absatz 2 geregelt ist, dass die Baubehörde das Entfernen von Bäumen bewilligen kann, wenn sie krank sind oder Personen, Tiere, Bauten oder Anlagen gefährden bzw. beeinträchtigen.

Beschluss

Der Antrag Absatz 1 und 2 vollständig und im Absatz 4 den grünen Teil zu streichen, erhält 38 Stimmen, das Belassen des Artikels wie vom gemäss Gemeindevorstand vorgeschlagen erhält 11 Stimmen. Somit wird Artikel 40 Absatz 1 und 2 sowie Absatz 4 der zweite Satz gestrichen.

Ein Stimmbürger kommt auf Artikel 114 Absatz 4 zu sprechen und möchte wissen, wie es sich mit den Nutzungstransporten in Bügls Suot verhält. Diese Nutzungstransporte sind im Artikel 37 festgehalten und sind unverändert geblieben, womit diese Rechte gesichert sind. Weiter stellt er Fragen zum Anhang 1 Punkt 3. Die Frage kann beantwortet werden.

Nachdem keine Voten mehr folgen, führt der Gemeindepräsident aus, dass der Souverän heute Abend Änderungen im Baugesetz vorgenommen hat. Die Abstimmungen sind teilweise sehr deutlich, teilweise aber auch knapp ausgefallen. Die Änderungen des Baugesetzes gelten nun und dieses ist mit diesen Änderungen zur Schlussabstimmung zu unterbreiten.

Schlussabstimmung

Das Baugesetz wird an der Schlussabstimmung einstimmig angenommen.

Varia

1. August

Der Departementsvorsteher informiert, dass das Kinderfest am 1. August wie immer stattfindet. Die Gemeinde sucht noch Helfer für das Kinderfest.

Gemeindevorstand Bever

Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:

F. Guidon

R. Roffler