

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Sitzung vom
03. Mai 2011

Mitgeteilt den
04. Mai 2011

Protokoll Nr.
391

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Ardez** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2010 eine Teilrevision des Baugesetzes (Art. 59 und 60).

Ein auf Dezember 2010 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Daneben reichte die Gemeinde Ardez mit Schreiben vom 24. Februar 2011 die folgenden weiteren Unterlagen nach:

- Ausführungsverfügung betreffend den Ausführungsbestimmungen für Bauten im Quartier „Curtinatsch“ vom 24. März 2009
- Quartierplan „Curtinatsch“ – Quartiergestaltungsplan 1:1'000
- Präsentation und Vorschlag: Revision Baugesetz betreffend „Curtinatsch“ vom 5. Oktober 2010

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste zur Vorlage mit Datum vom 4. Oktober 2010 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 14. Dezember 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 23. Dezember 2010. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 31. Januar 2011 ersuchte der Gemeindevorstand Ardez um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Gegenstand der Revisionsvorlage**

Inhalt der von der Gemeinde Ardez am 14. Dezember 2010 beschlossenen Teilrevision des Baugesetzes (BauG) bilden einerseits die folgenden Änderungen in Art. 59 „Zonenschema“:

Gebäudeabmessungen Grenzabstände	bisher rechtskräftiges BauG	neue Regelung
Maximale Gebäudehöhe	7.5 m	9.0 m
Maximale Firsthöhe	10.5 m	12.0 m
Maximale Gebäudelänge		
- Lateralseite	- 14.0 m	- 23.0 m
- Frontalseite	- 10.0 m	- 15.0 m
Minimaler Grenzabstand		
- gross	- 8.0 m	- 5.0 m
- klein	- 4.0 m	- 2.5 m

Andererseits soll Art. 60 BauG „Gebäude- und Firsthöhe“ mit einer Bestimmung ergänzt werden, wonach die Gebäude- und die Firsthöhe vom Niveau aus gemessen werden kann, das durch eine massvolle und gut angepasste Aufschüttung oder durch ein massvolles und gut angepasstes Fundament (welches nicht zur Bruttogeschossfläche zählt) gebildet wird.

C.**Teilrevision des Baugesetzes**

Art. 25 Abs. 1 KRG bestimmt, dass die Regelbauweise so zu regeln ist, dass wenigstens das Mass der Nutzung, die Bauweise sowie die Grenz- und Gebäudeabstände festgelegt sind. Gemäss Art. 25 Abs. 2 und 3 KRG kann das Mass der Nutzung durch Gebäudeabmessungen und/oder durch Nutzungsziffern bestimmt werden. Gemäss der am 14. Dezember 2010 von der Gemeinde Ardez verabschiedeten Teilrevision des Baugesetzes soll für die Wohnzone das Mass der Nutzung im Rahmen der Regelbauweise mit Gebäudeabmessungen definiert werden, indem neben einer

maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe maximal zulässige Gebäudefront- und -seitenlängen definiert werden. Grundsätzlich ist dagegen nichts einzuwenden.

Gemäss dem teilrevidierten Art. 59 des Ardezer Baugesetzes darf für die Wohnzone im Rahmen der Regelbauweise die Gebäudefrontlänge nicht mehr als 15.0 m und die Gebäudeseitenlänge nicht mehr als 23.0 m betragen. Diese maximalen Gebäudelängen sind für eine Wohnzone 2, um welche es faktisch bei der Wohnzone gemäss Baugesetz der Gemeinde Ardez geht, etwas zu hoch.

Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung existiert in Ardez bislang lediglich eine Wohnzone im Gebiet „Curtinatsch“. Aufgrund der grossen Reserveflächen in dieser Wohnzone sind weitere Einzonungen in die Wohnzone mittelfristig wenig wahrscheinlich. Das betroffene Wohngebiet ist gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 vom 30. August 2005 zudem quartierplanpflichtig. Gestützt auf Art. 25 Abs. 4 KRG können im Rahmen des Quartierplanverfahrens in Anwendung von Art. 104 Abs. 2 BauG die Gebäudelängen nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden, wenn der Quartiergestaltungsplan weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben sowie ihre Nutzung und Gestaltung enthält und wenn er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander bietet. Diese Regelung bietet der Gemeinde mit anderen Worten also ohnehin die Möglichkeit, für die quartierplanpflichtige Wohnzone „Curtinatsch“ im Falle eines qualitativ hochstehenden Quartierplanes von der Regelbauweise abzuweichen. Für das Wohngebiet „Curtinatsch“ besteht im Übrigen bereits ein rechtskräftiger Quartierplan. Es gelten somit die in diesem Quartierplan festgelegten Bestimmungen.

Aufgrund dieser speziellen Situation können die im Rahmen der Regelbauweise für die Wohnzone festgelegten maximal zulässigen Gebäudelängen genehmigt werden. Sollte die Gemeinde in Zukunft weitere Einzonungen in die Wohnzone vornehmen, müsste das im Rahmen der Regelbauweise für die Wohnzone definierte Nutzungsmass anlässlich der dafür ohnehin erforderlichen Teilrevision der Ortsplanung neu beurteilt und festgelegt werden.

Im Übrigen gibt die am 14. Dezember 2010 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 14. Dezember 2010 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 59 und 60) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Gemeindevorstand Ardez wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

4. Mitteilung an:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen