

Kanton Graubünden

Gemeinde Zernez



Teilrevision Baugesetz (Initiative 2)

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Teilrevision Baugesetz (Initiative 2)
Planungs- und Mitwirkungsbericht
2. September 2013
Stand: Genehmigung

Auftraggeberin

Gemeinde Zernez

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Heinz Zaugg)

z:\gemeinde\zernez\op-tr_baug_initiative_2_22077\05_dokumente\berichte\planungs-mitwirkungsbericht.doc

1. Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 29. November 2006 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Zernez ein neues Baugesetz (regierungsrätliche Genehmigung mit Beschluss Nr. 1422 vom 11. Dezember 2007). Zwischenzeitlich wurde das Baugesetz verschiedentlich teilrevidiert. Zuletzt an der Gemeindeversammlung vom 30. Oktober 2009.

2. Aktuelle Revisionsvorlage

2.1 Gemeindeinitiative

Am 22. Mai 2012 wurde mit 69 gültigen Unterschriften eine Gemeindeinitiative in Form einer ausgearbeiteten Entwurfs eingereicht, in welcher die Abänderung des am 29. November 2006 beschlossene Baugesetzes verlangt wird, und zwar betreffend Art. 11 (Zonenschema), Art. 17 Abs. 1 und Abs. 3 (Firsthöhe) und Art. 52 (Dächer).

1. Initiativtext

"Im Rahmen einer Revision des geltenden Baugesetzes der Gemeinde Zernez seien die Artikel 11 (Zonenschema), Artikel 17 Abs. 1 und 3 (Firsthöhe) und Art. 52 (Dächer) folgendermassen abzuändern:

Art. 11, Zonenschema, Wohn-Gewerbezone

*Unabhängig vom Gewerbeanteil (+ / - 60%) ist die maximale Firsthöhe auf 14m festzulegen. Bei den unter dem Zonenschema aufgeführten Erläuterungen ist unter **) festzulegen „Bei Flachdachbauten reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2m.“.*

Art. 17 Abs. 1, Firsthöhe

Art. 17 Abs. 1, wonach die Firsthöhe vom Tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenem oder abgegrabenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachfläche gemessen wird ist durch die folgende Bestimmung zu ersetzen: „Die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geeigneten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. Z ergibt sich aus dem Mittel der

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Aktuelle Revisionsvorlage	4
2.1	Gemeindeinitiative	4
2.2	Gegenvorschlag Gemeindevorstand	9
3.	Organisation des Planungsträgers	9
4.	Verfahren	9
4.1	Vorgehen	9
4.2	Ablauf der Planung	10
4.3	Vorprüfung	10
4.4	Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage	12
4.5	Gemeindeversammlung	12
5.	Grundlagen	13
5.1	Richtplanung	13
5.2	Nutzungsplanung	13
5.3	Weitere Grundlagen	13
6.	Änderung des Baugesetzes	14
6.1	Initiativbegehren	14
6.2	Gegenvorschlag Gemeindevorstand	14
6.2.1	Vorbemerkung	14
6.2.2	Änderungen Baugesetz (Gegenvorschlag)	15

Die betreffende Firsthöhe beträgt gemäss Art. 11 BauG (Zonenschema) 11.50m.

Diese Bestimmung bedeutet, vereinfacht ausgedrückt, dass bei Errichtung eines Gebäudes mit Flachdach eine niedrigere Gebäudehöhe gilt als bei Errichtung eines Gebäudes mit Satteldach, indem angenommen wird, dass ab Traufe ein Dach mit 35% Neigung bis zur maximalen Gebäudehöhe von 11.50m reichen würde.

Für diese Einschränkung der Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdächern ist kein sachlicher Grund ersichtlich:

a) Ästhetik

In den Wohnzonen W2 und W3, in der Wohn- und Gewerbezone sowie in der Campingzone der Gemeinde Zernez sind Flachdächer grundsätzlich erlaubt. Art. 17 Abs. 3 des Baugesetzes kann somit nicht bezwecken, Flachdächer so weit wie möglich zu verhindern. Auch sind Flachdächer im Ortsbild der Gemeinde Zernez eher die Regel als die Ausnahme. Eine Benachteiligung von Flachdächern gegenüber von Gebäuden mit Satteldächern ist daher aus ästhetischen Gründen nicht zu rechtfertigen. Auch ist die Verhinderung von Flachdächern in den betreffenden Zonen nicht als Zielsetzung im Baugesetz formuliert.

b) Ausnützung

Die Benachteiligung von Flachdachbauten gegenüber Gebäuden mit Satteldächern (geringere zulässige Firsthöhe) kann dazu führen, dass eine eigentlich vorhandene Ausnützung (BGF) nicht ausgeschöpft werden kann. Die Anwendung von Art. 17 Abs. 3 BauG führt nämlich dazu, dass entweder ein Satteldach errichtet wird und damit eine übliche Raumhöhe nur im Bereich der Gebäudemitte erreicht werden kann oder, dass ein Flachdach errichtet wird, welches jedoch bei einer üblichen Raumhöhe nicht bis zur äusseren Gebäudehülle reichen darf.

Die mit dem vorliegenden Initiativbegehren abzuändernden Bestimmungen bezwecken jedoch nicht eine Einschränkung der Ausnützung, da diese durch das Baugesetz abschliessend definiert ist. Art. 15 des Baugesetzes der Gemeinde Zernez definiert die Ausnützungsziffer als

Summe der Meereshöhe des massgebenden Terrains in den tal- und beidseitigen Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie) abzüglich der Meereshöhe des tiefsten Punktes. Erläuterungen und Skizzen entsprechend „Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG 12)“ der Bündner Vereinigung für Raumplanung.

Art. 17 Abs. 3, Firsthöhe

Art. 17 Abs. 3, wonach bei Bauten in den Wohnzonen W2 und W3, in der Wohn- und Gewerbezone sowie in der Campingzone mit einer Dachneigung von weniger als 35% die massgebende Firsthöhe mit einer angenommenen Dachneigung von 35% ab Traufe senkrecht zur massgebenden Gebäudelänge gemessen wird, ist ersatzlos zu streichen.

Art. 52, Dächer

Art. 52, Abs. 3 wonach die Bauten in den übrigen Zonen in der Regel Satteldächer aufweisen sollen, ist zu streichen und durch die Bestimmung: „In den übrigen Zonen sind Dächer als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.

Der Gemeindevorstand Zernez wird ersucht, dieses Initiativbegehren sofort nach Durchführung des Mitwirkungsverfahrens innert gesetzlicher Frist von 6 Monaten der Gemeindeversammlung zu unterbreiten. Er wird ferner ersucht, das Quartierplanverfahren Mulinè ab Einreichung der Initiative zu sistieren.“

2. Begründung

Die Initianten begründen ihre Initiative wie folgt:

“1. Firsthöhe (Art 11 BauG, Art. 17 Abs. 1 und 3 BauG)

Art. 17 Abs. 3 BauG bestimmt, dass bei Bauten in der Wohn- und Gewerbezone mit einer Dachneigung von weniger als 35% die massgebende Firsthöhe mit einer angenommenen Dachneigung von 35% ab Traufe senkrecht zur massgebenden Gebäudelänge gemessen wird.

In der Regel:

$$Z = (hl+h2+h3+h4) : 4 - hl \text{ (hl = geringste Meereshöhe)}$$

Das vorliegende Initiativbegehren verletzt hingegen keinerlei öffentliche oder private Interessen. In den betreffenden Quartieren bestehen bereits Bauten, welche die Firsthöhe von 14m überschreiten. Diese noch immer massvolle Firsthöhe in Verbindung mit den vorgeschriebenen Gebäudeabständen gewährleistet auch, dass keinerlei private Interessen tangiert werden (Schattenwurf etc.). Hingegen ergeben die abzuändernden Bestimmungen in der jetzigen Form keinen Sinn, da sie dem Bauwilligen nur hinderlich sind aber keinen ersichtlichen Nutzen bringen. Die beantragten Änderungen würden es ermöglichen, dass die zur Verfügung stehende BGF und damit das investierte Kapital besser ausgenützt werden kann, was sowohl im privaten Interesse der Bauwilligen liegen als auch dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden (Art. 1 RPG) entsprechen würde.

2. Dächer (Art. 52 Abs.3)

Gemäss Art. 52 Abs.3 des geltenden Baugesetzes sollen die Bauten in den übrigen Zonen in der Regel Satteldächer aufweisen.

Wie bereits unter den vorstehenden Ziffern 1, a) und b) ausgeführt, sind in den betreffenden Zonen Flachdächer grundsätzlich erlaubt. Dies macht vor Allem für Gewerbebauten und Wohn-Gewerbebauten auch Sinn. Nachdem somit Satteldächer und Flachdächer zugelassen sind ist nicht einzusehen, weshalb Pultdächer und Walmdächer und verwandte Formen nicht zugelassen sind. Vielmehr ist eine Regelung vorzuziehen, welche sich der Umgebung in Form und Materialien anpasst und ästhetisch befriedigt. Aus diesem Grunde ist Art. 52 Abs. 3 zu streichen und mit der Bestimmung zu ersetzen: „In den übrigen Zonen sind Dächer als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.“

Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche. Art. 15 des Baugesetzes wird durch die abzuändernden Bestimmungen jedoch unterlaufen, indem mit der Beschränkung der Firsthöhe für Flachdachbauten die gesetzlich zulässige Bruttogeschossfläche nicht realisiert werden kann. Diese Einschränkung der Ausnützung widerspricht somit auch dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden, indem eine allenfalls vorhandene BGF nicht ausgenutzt werden kann.

Indem in den betreffenden Zonen auch bei Bauten mit Flachdächern die maximale Gebäudehöhe von 12.00m zugelassen wäre (14m - 2m), könnten insbesondere in der Wohn- und Gewerbezone Gewerbetreibende Arbeitsstätten mit dem zugehörigen Wohnraum erstellen unter Ausnützung der ihnen zustehenden Bruttogeschossfläche, welche im Gesetz definiert ist. Eine solche Regelung entspricht sowohl dem privaten Interesse des sinnvollen Kapitaleinsatzes als auch dem öffentlichen Interesse nach dem haushälterischen Umgang mit dem Boden (Art. 1 RPG).

Die Messweise der Firsthöhe, wie sie in Art. 17 Abs. 1 des geltenden Baugesetzes definiert wird, ist für Gebäude in einer Hanglage nicht praktikabel, da die Firsthöhe lediglich vom tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachfläche gemessen wird. Massgebend nach geltendem Baugesetz ist somit in einer Hanglage ausschliesslich die Talseitige Fassadenhöhe. Eine solche Regelung ist ein Unikat in den Bündner Baugesetzen. Bereits seit vielen Jahren wurde in den bündnerischen Baugesetzen die Firsthöhe als gemittelte Höhe aus den Massen bei den Hauptgebäudeecken definiert (Ebenso Musterbaugesetz 1999 (MBauG99)). Im aktuellen Musterbaugesetz 2012 (MBauG12) dürfen die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema im geneigten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. Z ergibt sich aus dem Mittel der Summe der Meereshöhen des massgebenden Terrains in den tal- und beidseitigen Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie) abzüglich der Meereshöhe des tiefsten Punktes.

Beide Entwürfe werden im Verfahren parallel behandelt und der Gemeindeversammlung (entsprechend dem in Art. 25 Verfassung beschriebenen Prozedere) zur Abstimmung unterbreitet, sofern die Initiative im Verfahrensablauf nicht zu Gunsten des Gegenvorschlages von den Initianten zurückgezogen wird.

4.2 Ablauf der Planung

22.05.2012	Einreichung der Initiative bei der Gemeinde.
Mai 2012	Raumplanerische und juristische Abklärungen.
18.06.2012	Besprechung Inhalt und Vorgehen zur Behandlung der Initiative.
Juni 2012	Ausarbeitung Vorlagen betreffend Initiative und Gegenvorschlag.
05.10.2012	Besprechung Entwurf mit Delegation Gemeindevorstand und Baukommission
Okt.-Nov. 2012	Überarbeitung Entwurf
10.12.2012	Verabschiedung der Vorlage zuhanden der Vorprüfung durch den Gemeindevorstand
12.12.2012	Einreichung der Vorprüfungs-Unterlagen beim ARE ² .
31.05.2013	Eingang Vorprüfungsbericht des ARE.
10.06.2013	Verabschiedung der Vorlage zuhanden der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe durch den Gemeindevorstand.
13.06.2013- 13.07.2013	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe gestützt auf Art. 13 KRVO ³ .
30.08.2013	Beschlussfassende Gemeindeversammlung (beschlossen wird die Fassung des Gegenvorschlages des Gemeindevorstandes) und anschliessend Beschwerdeaufgabe gestützt auf Art. 48 Abs. 4 KRG.

4.3 Vorprüfung

Am 12. Dezember 2012 wurden die Unterlagen der Ortsplanungs-Teilrevision beim ARE zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom

² ARE: Amt für Raumentwicklung Graubünden

³ KRVO: Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (BR 801.110)

3. Revisionsvorlage

Aufgrund des (in Form eines ausformulierten Entwurfs eingereichten) Initiativbegehrens zur Änderung des Baugesetzes in Bezug auf die Artikel 11 (Zonenschema), Artikel 17 Abs. 1 und 3 (Firsthöhe) und Artikel 52 (Dächer) ist der Gemeindeversammlung die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung „Änderung Baugesetz, Initiative 2“ unverändert zur Beschlussfassung vorzulegen (Art. 25 Gemeindeverfassung).

2.2 Gegenvorschlag Gemeindevorstand

Teilen der Initiative liegt aus Sicht des Gemeindevorstandes ein berechtigtes Anliegen zugrunde. Aus diesem Grunde hat der Gemeindevorstand beschlossen der Initiative einen diese Teile aufgreifenden Gegenvorschlag gegenüberzustellen (Art. 25 Gemeindeverfassung).

3. Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand Zernez ist gleichzeitig die Planungskommission. Mit der Planungsleitung ist Heinz Zaugg, dipl. Raumplaner FH FSU, der STW AG für Raumplanung, Chur, beauftragt. Die juristische Beratung obliegt Rechtsanwalt Dr. iur. Duri Pally, Chur.

Die Anpassungen von Art. 52 Abs. 2 und Abs. 5 (neu) wurden von der Baukommission aufgrund deren Erfahrungen in der Baugesuchsbehandlung eingebracht.

4. Verfahren

4.1 Vorgehen

Das Initiativbegehren ist ein ausformulierter Entwurf, welcher der Gemeindeversammlung unter Beachtung der Verfahrensvorschriften in Art. 47 ff. KRG¹ zur Abstimmung zu unterbreiten ist (Art. 25 Verfassung). Gleichzeitig wird dem Initiativbegehren ein Gegenvorschlag des Gemeindevorstandes gegenübergestellt (Art. 25 Verfassung).

¹ KRG: Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (BR 801.100)

27. Mai 2013 nimmt das ARE Stellung zur Vorlage. Zusammenfassend bemerkt das ARE:

- Die Stossrichtung der Initiative in Bezug auf die Messweise der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird als gerechtfertigt beurteilt. Kritisch wird der Initiative hingegen bezüglich der vorgesehenen deutlichen Erhöhung der Firsthöhen für die Wohn-Gewerbezone und der Gewerbezone, der allgemein gehaltenen Regelung in Bezug auf die zulässigen Dachformen sowie der verwendeten Begrifflichkeiten begegnet.
- Problematisch sind aus Sicht des ARE die in der Initiative verwendeten Begrifflichkeiten der IVHB⁴. Es wird festgestellt, dass das Baugesetz der Gemeinde Zernez noch nicht auf die IVHB abgestimmt ist und daher die Einführung einzelner Begriffe im Vollzug zu Problemen führen könnte und zu kompliziert wäre. Das ARE unterstützt sodann die Absicht des Gemeindevorstandes das Initiativbegehren auf Basis des rechtskräftigen Baugesetzes umzusetzen und das Baugesetz zu einem späteren Zeitpunkt gesamthaft an die IVHB anzupassen.
- Zu einzelnen **Bestimmungen der Initiative** äussert sich das ARE wie folgt:
 - Art. 17: Die verwendeten Begriffe „Gesamthöhe“ und „traufseitige Fassadenhöhen“ der IVHB sind im Zonenschema (Art. 11) nicht enthalten. Im Zonenschema wird weiterhin am Begriff „Firsthöhe“ festgehalten. Die verwendeten Begriffe müssen abgestimmt werden.
 - Art. 17: Die Einführung der neuen Begriffe „Gesamthöhe“ und „traufseitige Fassadenhöhe“ macht die Festsetzung von angemessenen Massen im Zonenschema für alle Zonen erforderlich. Dabei sind die Messweisen für die rechtskräftig definierten Firsthöhen mit der Gesamthöhe und der traufseitigen Fassadenhöhe abzustimmen.
 - Art. 11: Zur Beurteilung der Auswirkungen der generellen Heraussetzung der Firsthöhe in Wohn-Gewerbezone um 2.50 m auf 14.00 m sind weitere Abklärungen erforderlich. In Bezug auf die

⁴ IVHB: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Ortsbilderhaltung sind die Auswirkungen jedoch nicht unproblematisch für das Ortsbild von nationaler Bedeutung. Es muss konkret aufgezeigt werden, welche Auswirkungen eine Bebauung mit der erhöhten Höhenbeschränkung und der neu definierten Messweise auf das Ortsbild hat.

- Art. 11: Unklar ist der Umgang mit Dächern mit einer sehr geringen Neigung. Insbesondere stellt sich die Frage, ob in diesen Fällen die ordentliche Firsthöhe oder bereits die um 2 m reduzierte Firsthöhe zur Anwendung gelangen würde. Die Bestimmung müsste präzisiert werden.
- Die Beurteilung des **Gegenvorschlages** gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:
 - Art. 11: Die Anpassung der Messweise für die Firsthöhen an Hanglagen ist für die Zonen, wo gemäss Regelbauweise ausschliesslich Satteldächer zugelassen sind, zweckmässig.
 - Art. 52: Ebenfalls als zweckmässig wird die eindeutige Formulierung in Abs. 3 bezüglich Dachform in den Wohnzonen beurteilt.
 - Art. 52: Mit einer Präzisierung soll aus Abs. 5 klar hervorgehen, dass ein Bauherr nicht in jedem Fall Anspruch auf eine Ausnahme bezüglich Dachaufbauten hat und zudem für die Bewilligung von Dachaufbauten in Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie für geschützte und erhaltenswerte Bauten eine positive Beurteilung der Dorfbildkommission vorliegen müsse.
- Der Gemeinde Zerneß wird empfohlen, dem Gegenvorschlag des Gemeindevorstandes zu folgen.

4.4 Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gestützt auf Art. 13 KRVO fand vom 13. Juni 2013 bis zum 13. Juli 2013 statt. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Vorschläge und Einwendungen bei der Gemeinde ein.

4.5 Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 30. August 2013 wurde das Geschäft den Stimmberechtigten der Gemeinde Zerneß unterbreitet. Nach einge-

hender Erläuterung von Initiative und Gegenvorschlag und einer kurzen Diskussion gaben die Stimmberechtigten dem Gegenvorschlag des Gemeindevorstandes den Vorzug und beschlossen diese Änderungen des Baugesetzes.

Gestützt auf den Beschluss der Gemeindeversammlung unterbreitet der Gemeindevorstand Zernez die Fassung des Gegenvorschlages (Bezeichnung des Dokumentes: „Teilrevision der Ortsplanung, Änderung Baugesetz“) der Regierung zur Genehmigung.

5. Grundlagen

5.1 Richtplanung

Inhalte der kantonalen und regionalen Richtplanung sind durch die vorliegende Ortsplanungs-Teilrevision nicht betroffen.

5.2 Nutzungsplanung

Die vorliegende Ortsplanungs-Teilrevision betrifft eine Änderung des Baugesetzes der Gemeinde Zernez vom 29. November 2006 (Regierungsbeschluss Nr. 1422 vom 11. Dezember 2007).

5.3 Weitere Grundlagen

- Initiativtext
- Baugesetz der Gemeinde Zernez vom 29. November 2006
- Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden, Ausgabe 2012 (MBauG 12) inkl. Anhang I (Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen)

6. Änderung des Baugesetzes

6.1 Initiativbegehren

(Vgl. Dokument „Änderung Baugesetz, Initiative 2“)

Die eingereichte Gemeindeinitiative verlangt die Änderung des Baugesetzes in Art. 11 (Zonenschema), Art. 17 Abs. 1 und Abs. 3 (Firsthöhe) und Art. 52 (Dächer).

6.2 Gegenvorschlag Gemeindevorstand

(Vgl. Dokument „Änderung Baugesetz, Gegenvorschlag“)

6.2.1 Vorbemerkung

Der Gemeindevorstand Zernez hat beschlossen, dem Initiativbegehren zur Änderung des Baugesetzes einen ausgewogenen Gegenvorschlag gegenüberzustellen. Er ist der Auffassung, dem Begehren der Initianten weitgehend nachzukommen ohne jedoch am bestehenden Baugesetz allzu viel zu verändern, da eine umfassende Revision aufgrund der notwendigen Einführung der IVHB⁵ in den nächsten Jahren sowieso ansteht. Trotzdem sieht auch er einen Revisionsbedarf im Bereich der Regelbauweise und der Dachgestaltung.

Der Gemeindevorstand sieht es als problematisch an, wenn, wie in den Formulierungen des Initiativbegehrens enthalten, zusätzlich neue Begriffe aus der IVHB eingeführt werden sollen. Die Begriffe werden nicht weiter definiert und es besteht die Gefahr, dass das Baugesetz inhaltlich nicht mehr in sich stimmt. Der Gemeindevorstand versucht in seinem Gegenvorschlag viel mehr, die Begehren der Initianten auf Basis der bestehenden Begriffe umzusetzen.

⁵ IVHB: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

6.2.2 Änderungen Baugesetz (Gegenvorschlag)

1. Art. 11 Zonenschema

In der Wohn- und Gewerbezone sowie in der Gewerbezone wird die bestehende maximale Firsthöhe um einen Meter angehoben (von 11.50 m auf 12.50 m bzw. 13.00 m auf 14.00 m). Damit soll einer besseren baulichen Nutzung im Zusammenhang mit der uneingeschränkten Zulassung von Flachdachbauten (vgl. nachfolgend Ziffer 4) Rechnung getragen werden. In der Wohn- und Gewerbezone sind dadurch beispielsweise bei Flachdachbauten mit einer maximalen Firsthöhe von 10.50 m ein überhöhtes Erdgeschoss und zwei normalhohe Obergeschosse möglich.

Das Zonenschema wird dahingehend geändert, als die Spalte

- Firsthöhe mit einem Hinweis auf Art. 17 Abs. 3 und 4 bezüglich Zuschlag z und die Reduktion bei Flachdachbauten ergänzt wird. Dieser Hinweis gilt für alle Bauzonen. Die Erläuterungen dazu sind unter Art. 17 BauG aufgeführt;

und die Spalte

- Gebäudelänge mit einem Hinweis auf Art. 18 Abs. 2 bezüglich Überschreitung der Gebäudelänge ergänzt wird. Dieser Hinweis gilt nicht für die Dorfzonen. Die Erläuterungen dazu sind unter Art. 18 BauG enthalten.

Gleichzeitig muss bei der Gewerbezone der Hinweis auf die Firsthöhe bei Flachdachbauten aufgehoben werden.

2. Art. 17 Firsthöhe

Im Gegensatz zur Initiative wird Art. 17 BauG grundsätzlich beibehalten. Der bestehende Abs. 3 von Art. 17 BauG inkl. zugehöriger Skizze „Dächer mit Neigung kleiner als 35% (ausserhalb DZ1 und 2, soweit zulässig)“ kann aufgrund der geänderten Bestimmungen in Art. 52 (Dächer) und den neuen Bestimmungen in den nachfolgenden Absätzen 3 und 4 gestrichen werden.

Um dem erschwerten Bauen in geneigtem Gelände entgegen zu kommen, wird im neuen Abs. 3 ein Zuschlag z bei der Firsthöhe eingeführt. Dieser kommt jedoch erst zum Tragen, wenn die mittlere Hangneigung mindestens 15% beträgt. Der Zuschlag z errechnet sich aus der halben Differenz der mittleren Meereshöhe (m.ü.M.) aller Hauptgebäudeecken und der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke. Sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, erhöht sich die maximale Firsthöhe gemäss Zonenschema um den entsprechenden Zuschlag z , maximal jedoch um 1.50 m.

Gemäss Art. 17 Abs. 1 BauG wird die Firsthöhe vom tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachfläche gemessen. Mit dem Zuschlag z wird in geneigtem Gelände so ein Ausgleich zum Bauen in der Ebene geschaffen. Zur Visualisierung wird dem Baugesetz eine Skizze angefügt.

Gestützt auf die bisherige Bestimmung in Art. 17 Abs. 3 BauG wurde die Firsthöhe bei Bauten mit Dachneigungen von weniger als 35% unter Annahme einer fiktiven Dachneigung von 35% ab Traufe senkrecht zur massgebenden Gebäudelänge gemessen. Dies führte dazu, dass insbesondere Flachdächer, sofern sie zugelassen wurden, fassadenbündig nur bis zur Traufhöhe oder allenfalls von der traufseitigen Fassade zurückversetzt, erstellt werden konnten. Diese Messweise führte in der Vergangenheit immer wieder zu Diskussionen, weshalb nun festgelegt wird, dass sich die Firsthöhe bei Flachdachbauten und für Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 35% um 2.00 m reduziert. Diese Bestimmung gilt für alle Bauzonen mit Ausnahme der Dorfzonen.

3. Art. 18 Gebäudelänge

Immer öfter stossen Bauvorhaben, die die Erweiterung einer bestehenden Baute oder beispielsweise den Neubau eines Doppel Einfamilienhauses beinhalten, an der im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelänge an. So werden sinnvolle bauliche Ergänzungen oder Bauten, welche für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sprechen, verhindert oder können nur mit baulichen Kompromissen oder sogar nur mit der Erteilung einer Ausnahmegewilligung durch die Baubehörde realisiert werden.

Aus diesem Grund wird ein neuer Art. 18 Abs. 2 eingefügt, der die Überschreitung der im Zonenschema festgelegten Gebäudelänge um 20% ermöglicht, wenn die Baute gegliedert wird. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind die Dorfzonen. Damit werden 1.2 m bis max. 6 m längere Gebäude ermöglicht (Sportzone: 7.2 m statt 6 m; W2: 24 m statt 20 m; Wohn- und Gewerbezone mit Gewerbeanteil > 60%: 36 m statt 30 m usw.). Bei der Gliederung wird grundsätzlich auf die gleiche Definition wie bei der Firsthöhe (Art. 17 Abs. 2) abgestellt (Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m vom Terrain bis zum Dach), mit Ausnahme, dass die Gliederung an beiden einander gegenüberliegenden Gebäudefluchten erfolgen muss.

Die Gebäudelänge kann zudem weiterhin im Rahmen der Erarbeitung eines Quartierplanes frei festgelegt werden, sofern die Voraussetzungen von Art. 10 Abs. 3 BauG erfüllt sind.

Der bisherige Art. 18 Abs. 2 wird zum neuen Abs. 3.

4. Art. 52 Dächer

Art. 52 wird im Sinne von Präzisierungen ergänzt:

- Gemäss Abs. 2 sind in der Dorfzone 2 nur Halbflach- und Flachdächer zugelassen. Eine Definition der Begriffe Halbflach- und Flachdach fehlt, was bei der Behandlung von Baugesuchen immer wieder für Diskussionen sorgt. In Zusammenarbeit mit der Baukommission wird nun im Baugesetz festgelegt, dass Flach- und Halbflachdächer in der Dorfzone 2 eine Neigung bis maximal 8% (4.6 Altgrad) erreichen dürfen. Damit wird auch den baulichen Anforderungen für Flachdächer genüge getan.
- Im rechtskräftigen Baugesetz vom 29. November 2006 wurden nur für Bauten innerhalb der Dorfzone 1 und der Dorfzone 2 die Dachformen festgelegt (Abs. 2). Für die übrigen Bauzonen legte der bestehende Abs. 3 nur fest, dass Bauten in diesen Zonen in der Regel Satteldächer aufweisen sollen. Dies führte immer wieder zu Diskussionen.
- Mit den Änderungen wird die undefinierte Bestimmung „in der Regel“ präzisiert und der geltenden Praxis angeglichen.

- Gestützt auf die gelebte Praxis der Baubehörde werden heute in den Wohnzonen nur Satteldächer bewilligt. Ausgenommen sind Gebiete mit einem gültigen Quartierplan, wo in den Quartierplanvorschriften entsprechende Ausnahmen festgelegt werden (neuer Abs. 3). Es sollen zudem neu auch Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 55% (28.8 Altgrad) zugelassen werden und so dem Einbau von Solaranlagen Vorschub geleistet werden.
- In den übrigen Bauzonen (Wohn- und Gewerbezone, Gewerbezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Sportzone, Campingzone) wurde bereits wiederholt von der Regel abgewichen und auch andere Dachformen als Satteldächer bewilligt. Deshalb wird die Wahl der Dachform grundsätzlich freigegeben und bezüglich Gestaltung auf Art. 73 Abs. 1 KRG verwiesen.
- Laut Abs. 5 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte in der Regel nicht zulässig, können in Ausnahmefällen für einzelne Lukarnen und Schleppgauben gemacht werden. Wie lang die Lukarnen und Schleppgauben an den betroffenen Fassadenlängen jedoch maximal sein können, wird nicht definiert. Die Baukommission hat sich daher an der einstigen Bestimmung im abgelösten Baugesetz orientiert und die Praxis aufgebaut, dass die maximale Länge höchstens 1/3 der betroffenen Fassadenlänge sein darf. Die Praxis wird nun festgelegt. Im Absatz wird zudem deutlich gemacht, dass ein Anspruch zur Erteilung einer Ausnahme nicht besteht. Zudem muss für die Bewilligung von Dachaufbauten in den Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie für geschützte und erhaltenswerte Bauten eine positive Beurteilung der Dorfbildkommission vorliegen.

Chur, 2. September 2013 / Heinz Zaugg