



Sitzung vom

14. Februar 2022

Mitgeteilt den

15. Februar 2022

Protokoll Nr.

115/2022

Gemeinde Vaz/Obervaz

OP-Teilrevision "Baugesetz"

Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Vaz/Obervaz** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend eine Anpassung des Baugesetzes.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 1. Dezember 2021 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 24. Juni 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 2. Dezember 2021. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 7. Dezember 2021 ersuchte der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Vaz/Obervaz bildet eine Teilrevision des rechtskräftigen Baugesetzes. Dabei soll das Baugesetz in erster Linie an das übergeordnete Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) sowie bezüglich Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen an das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) angepasst werden. Weiter sollen die Zuständigkeiten sowie die Kompetenzen zwischen Gemeindevorstand, Baukommission und der Bauverwaltung neu geregelt werden. Einzelne Bestimmungen sollen dabei aufgrund von verschiedenen Rechtsmittelverfahren sowie von Praxiserfahrungen der Baubehörde angepasst werden. Schliesslich sollen auch die Bestimmungen für Mobilfunkanlagen neu geregelt werden.

Die vorliegenden Anpassungen des Baugesetzes sind dringlich und können gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht nicht erst im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung angepasst werden. Die angelaufene Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird infolge des grossen Umfangs sowie der komplexen und herausfordernden Inhalte noch längere Zeit in Anspruch nehmen. Im Rahmen der Gesamtrevision soll auch das Baugesetz gesamtrevidiert werden. Die vorliegend geänderten Artikel werden sodann in das neue Baugesetz übernommen.

C.

Teilrevision des Baugesetzes

Die Regierung nimmt zur Kenntnis, dass eine Gesamtrevision des Baugesetzes im Rahmen der anstehenden Totalrevision der Ortsplanung erfolgen wird. Zur vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes drängen sich folgende Bemerkungen auf:

Gemäss Art. 19I Abs. 2 KRG beträgt die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen 30 Prozent des Mehrwerts. Im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein

besonderes öffentliches Interesse besteht, können die Gemeinden jedoch den Abgabesatz bis auf 20 Prozent senken (Art. 19I Abs. 3 KRG). Bei einer entsprechenden Reduktion des Abgabesatzes hat die Gemeinde jedoch zu berücksichtigen, dass diese zu Lasten ihres eigenen Anteils am Mehrwertabgabbeertrag (kommunaler Fonds) geht. Dies, da sich der 75-prozentige kantonale Anteil am Mehrwertabgabbeertrag (kantonaler Fonds) auf Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes von 30 Prozent gemäss Art. 19I Abs. 1 KRG berechnet. Im Falle einer Senkung des Abgabesatzes auf 22,5 Prozent verbleibt der Gemeinde somit gar kein kommunaler Anteil am Mehrwertabgabbeertrag. Bei einer Senkung auf einen Wert unter 22,5 Prozent (d.h. auf einen Wert zwischen 20 und 22,4 Prozent) liegt der von der Gemeinde gegenüber der Grundeigentümerschaft verrechnete Betrag sogar unter dem kantonalen Anteil am Mehrwertabgabbeertrag. Die entsprechende Differenz wäre nach dem Wortlaut der KRG-Bestimmungen von der Gemeinde zu tragen. Dies stünde jedoch im Widerspruch zum Ziel von Art. 19I Abs. 3 KRG, welcher eine Reduktion des Abgabesatzes für im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen ermöglichen soll. Vor diesem Hintergrund begnügt sich der Kanton in diesen Fällen daher praxisgemäss mit einem entsprechend niedrigeren Kantonsanteil am Mehrwertabgabbeertrag (vgl. Beschluss der Regierung vom 25. Mai 2021 [Prot. Nr. 497/2021]). Bei einem festgelegten Mehrwertabgabesatz von unter 22,5 Prozent hat die Gemeinde deshalb gegenüber dem Kanton lediglich 75 Prozent des von ihr effektiv veranlagten und erhobenen Mehrwertabgabebetrag abzuliefern.

Bei der vorliegenden Reduktion des Abgabesatzes auf 20 Prozent nach Art. 9a Abs. 2 Ziff. 2 des Baugesetzes hat die Gemeinde somit den von ihr effektiv erhobenen Mehrwert in den kantonalen Fonds zu überweisen.

Im Übrigen gibt die von der Gemeinde Vaz/Obervaz am 28. November 2021 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 28. November 2021 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
4. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
5. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Vaz/Obervaz, Plam dil Roisch 2, 7078 Lenzerheide
 - Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Raumentwicklung
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Caduff".

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Spadin".

Daniel Spadin