



Kanton Graubünden

Gemeinde Vaz / Obervaz

Teilrevision Baugesetz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Vaz / Obervaz
Bauamt
Voa Principala
7078 Lenzerheide

Kontaktperson: Walter Büchi
Leiter Bauamt
w.buechi@vazobervaz.ch
081 / 385 21 41

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Silvio Sauter, Projektleiter
081 258 34 44, s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg
081 258 34 78, d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: Juli 2011 / September 2011 / November 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Revisionsgrund	4
1.3	Ziele der Revision	4
2	Allgemeines und Verfahren	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf der Planung	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Orientierung und Mitwirkung der Bevölkerung	6
2.5	Beschlussfassung	6
2.6	Beschwerdeaufgabe	6
3	Baugesetz	7
3.1	Allgemeines	7
3.2	Bemerkungen zu geänderten Bestimmungen	7
3.3	Aufgehobene Bestimmungen	10

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Das heutige Baugesetz der Gemeinde Vaz/Obervaz stammt vornehmlich aus dem Jahre 2002. Im Rahmen der damaligen Totalrevision der Ortsplanung wurde auch das Baugesetz angepasst.

Mit dem Erlass des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) im Jahre 2005 wurden zahlreiche Bestimmungen, insbesondere über Verfahren und Zuständigkeiten, aber auch einzelnen Zonenbestimmungen neu im übergeordneten Gesetz abschliessend geregelt. Dies gilt u.a. auch für das formelle Baurecht sowie weitere direkt anwendbare Bestimmungen aus dem kantonalen Recht. Das kommunale Baugesetz der Gemeinde Vaz/Obervaz entspricht somit nicht mehr dem übergeordneten Gesetz.

1.2 Revisionsgrund

Das vor zehn Jahren erarbeitete, heute rechtskräftige Baugesetz erwies sich grundsätzlich als zweckmässig. Trotzdem resultiert auch aus kommunaler Sicht ein Anpassungs- bzw. Präzisierungsbedarf einzelner Artikel an die heutigen Bedürfnisse. Anfänglich war eine Totalrevision des Baugesetzes vorgesehen, welche mit Bericht vom 18. Mai 2010 durch das ARE vorgeprüft wurde. Der Gemeindevorstand hat nun abweichend vom ursprünglichen Entscheid beschlossen, nur eine Teilrevision des Baugesetzes vorzunehmen, welche die dringlichsten Anpassungen beinhaltet.

1.3 Ziele der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes soll einerseits eine Anpassung an das übergeordnete Recht und andererseits eine Anpassung einzelner Artikel an die heutigen Bedürfnisse erreicht werden. Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- Anpassung an heutige Bedürfnisse (z.B. Ausnützungsziffer, Wintersperre für Bauarbeiten, Definition Erstwohnung, Touristikzone)
- Präzisierung einiger Baugesetzesartikel, die zu Diskussionen zwischen der Gemeinde und Baugesuchstellern führten oder die schwer verständlich sind (z.B. Gebäudehöhe / Firsthöhe)
- Anpassung an das Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden (KRG), jedoch nur dort, wo es für Baugesuchsteller wichtig ist.

2 Allgemeines und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz beauftragte die Baukommission Vaz/Obervaz mit der Überarbeitung des Baugesetzes. Beratend wurde der Leiter des Bauamtes, Walter Büchi, sowie das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung beigezogen.

2.2 Ablauf der Planung

1. Vorprüfung (Totalrevision Baugesetz)	Dez. 2009 – Mai 2010
2. Vorprüfung (Teilrevision Baugesetz)	15. Juli 2011 – 15. Aug. 2011
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5. Sept. 2011 – 4. Okt. 2011
Überarbeitung aufgrund Vorprüfung	Oktober 2011
Verabschiedung Revision durch Gemeinderat	28. Oktober 2011
Urnenabstimmung	27. November 2011
Beschwerdeaufgabe	2. Dez. 2011 – 2. Jan. 2012
Genehmigung Regierung	Frühling 2012

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision des Baugesetzes wurde am 19. Juli 2011 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen eingereicht.

Mit Bericht vom 1. September 2011 äusserte sich das Amt für Raumentwicklung zur vorliegenden Revision. Folgende kantonalen Amtsstellen hatten im Rahmen der verwaltungsin-
ternen Vernehmlassung Gelegenheit zur Vorlage Stellung zu nehmen:

- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald
- Kantonspolizei
- Tiefbauamt

Seitens des Kantons ergeben sich keine Vorbehalte gegenüber der vorgesehenen Teilrevision. Es wurden lediglich Hinweise im Sinne von Präzisierungen zu einzelnen Baugesetzartikeln angebracht. Da im Rahmen der vorliegenden Revision des Baugesetzes lediglich die vordringlichsten Anpassungen vorgenommen werden, konnten nicht sämtliche Hinweise des Kantons berücksichtigt werden.

2.4 Orientierung und Mitwirkung der Bevölkerung

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 13 KRVO vom 5. September 2011 bis 4. Oktober 2011 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatten Interessierte Gelegenheit, sich mit der Vorlage auseinanderzusetzen sowie Vorschläge und Einwendungen zu Handen des Gemeindevorstandes einzureichen. Somit kann die gesetzlich geforderte Mitwirkung der Bevölkerung als erfüllt betrachtet werden. Während der Auflagefrist ging ein Antrag ein. Dieser forderte Anpassungen an verschiedenen Artikeln. Der Gemeindevorstand hat die Anpassungen abgelehnt.

2.5 Beschlussfassung

Die vorliegende Teilrevision des Baugesetzes wurde am 27. November 2011 von der Stimmbevölkerung an der Urne angenommen.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 2. Dezember 2011 bis 2. Januar 2012.

3 Baugesetz

3.1 Allgemeines

Das bestehende Baugesetz aus dem Jahre 2002 hat sich bewährt und wird grundsätzlich beibehalten.

Der Kanton Graubünden ist dem Konkordat „Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)“ beigetreten. Die Gemeinden sind aufgefordert, bei der nächsten Gesamtrevision ihres Baugesetzes, jedoch spätestens bis 2022 die harmonisierten Baubegriffe einzuführen. Eine Überprüfung durch die Baukommission hat gezeigt, dass diese Baubegriffe im Vergleich zum Baugesetz Vaz/Obervaz zwar detaillierter beschrieben werden, aber auch schwieriger umsetzbar sind. Der Gemeindevorstand hat deshalb entschieden, die Begriffe und Messweisen gemäss IVHB nicht in die vorliegende Teilrevision mit einzubeziehen, sondern zu einem späteren Zeitpunkt umzusetzen.

Gestützt auf den kantonalen Richtplan Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergungen sind die Regionen angehalten, bis Ende 2011 einen Regionalen Richtplan zu erarbeiten, welcher Anordnungen zur Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus enthält. Die Gemeinden setzen dieses Anordnungen bis Mitte 2013 in ihren Ortsplanungen um. Der entsprechende Regionale Richtplan Mittelbünden befindet sich noch in Erarbeitung. Das Baugesetz der Gemeinde Vaz / Obervaz enthält zudem bereits Bestimmungen betreffend Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus. Da noch kein rechtskräftiger regionaler Richtplan vorliegt, verzichtet die Gemeinde vorerst auf eine Anpassungen der Erst- und Zweitwohnungsbestimmungen im Baugesetz.

3.2 Bemerkungen zu geänderten Bestimmungen

Im Folgenden wird kurz auf die wesentlichen, geänderten Baugesetzartikel eingegangen:

Art. 21, Einkaufszentren

Der Spar Lenzerheide, das Zentrum Lai und Pesko Sport könnten aufgrund des heutigen Baugesetzes ihre Verkaufsflächen nicht mehr wesentlich erweitern. Eine Anpassung an zeitgemässe Grössen von Verkaufsflächen drängt sich auf. Als Einkaufszentren gelten nur noch Verkaufseinheiten, die grösser als 450 m² sind (bisher 300 m²). Maximal dürfen Einkaufszentren 700 m² gross sein (bisher 600 m²).

Art. 26, Begriffe (Erstwohnungen)

Neu dürfen Erstwohnungen nicht mehr von Personen genutzt werden, die sich nur vorübergehend aus beruflichen oder schulischen Gründen in der Gemeinde aufhalten. Solche Personen können jedoch weiterhin Erstwohnungen nutzen, wenn sie sowohl ihren zivilrechtlichen als auch ihren steuerrechtlichen Wohnsitz nach Vaz/Obervaz verlegen. Im Falle

von Ehepaaren oder eingetragenen Partnerschaften müssen neu beide Teile ihren zivilrechtlichen und steuerlichen Wohnsitz in der Gemeinde Vaz/Obervaz haben.

Art. 27, Sicherung (Erstwohnungen)

Die Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung ist neu spätestens vor dem Bezug der Wohnungen im Grundbuch anmerken zu lassen. Die bisherige Regelung, wonach die Anmerkung vor Baubeginn zu erfolgen hat, liess sich in der Praxis nicht immer umsetzen. Bei Stockwerkeigentum kann die Nutzungsbeschränkung erst nach deren Begründung erfolgen, wobei dies erfahrungsgemäss erst nach dem Baubeginn der Fall ist.

Art. 38, Verkehrsbehinderung und Garagenvorplätze:

Die Präzisierung, wonach die maximal zulässige Steigung bei nicht überdachten Garagenausfahrten 12 % nicht überschreiten darf, entspricht der bisherigen Praxis der Baubehörde.

Art. 43, Dächer

Neu kann in Zonen mit öffentlichem Charakter auf ein Firstdach verzichtet werden. Die minimale Dachneigung wird von 18° auf 16 ° reduziert, damit bei grossen Gebäuden weniger überhohe Räume entstehen.

Art. 44, Reklamen und Antennen

Abs. 4 und 5 sind nicht mehr zeitgemäss und zudem schwierig umzusetzen. Sie werden deshalb ersatzlos gestrichen.

Art. 53, Ausnützungsziffer

Nebst einigen redaktionellen Anpassungen erfährt dieser Artikel wesentliche inhaltliche Änderungen. In der Vergangenheit wurde seitens der Bauherrschaften immer wieder bemängelt, dass in Zonen mit hoher Ausnützungsziffer der Anteil nichtanrechenbarer Nebenflächen zu klein sei. Dieses berechtigte Anliegen soll umgesetzt werden, in dem neu in allen Zonen ein Anteil Nebenfläche von 35 % der Bruttogeschossfläche nicht anrechenbar ist. Restaurants, Cafés und Bars haben eine grosse Bedeutung für die Tourismusregion Lenzerheide. Die hohen Bodenpreise behindern das Entstehen neuer Verpflegungsstätten im Dorfzentrum. Dem soll entgegen gewirkt werden, indem Verpflegungsstätten nicht mehr anrechenbar sind. Im Gegenzug werden solche Flächen mit einem zeitlich unbeschränkten Umnutzungsverbot belegt. Eine Umnutzung ist nur noch möglich, wenn Bruttogeschossfläche für solche Fläche zur Verfügung steht.

Art. 55, Gebäude- und Firsthöhe

Dieser Artikel war bisher nicht sauber formuliert und enthielt Widersprüche, die zu Verwaltungsgerichtsentscheiden führten. Inhaltlich entsprechen die Bestimmungen über die Gebäude- und Firsthöhen der baubehördlichen Praxis der letzten Jahre.

Der bisherige Absatz 4 an Bedeutung verloren und kann deshalb gestrichen werden.

Art. 62, Kernzone / Art. 63, Dorfkernzone

Der Gestaltungsbonus hat in den letzten Jahren immer wieder zu unberechtigten Erwartungen seitens der Bauherrschaften und Architekten geführt. Die Baubehörde hat sich in

einem Grundsatzentscheid entschieden, diesen Gestaltungsbonus nicht zu gewähren. Gestützt auf diese Praxis soll er nun gestrichen werden.

Art. 66, Touristikzone

Der Zonenzweck wird ausgeweitet. Neu dürfen Wohnungen für das betriebseigene Personal erstellt werden, ebenso wie Beherbergungsbetriebe und Restaurants. In der Touristikzone Canols ist neu eine beschränkte Wohnnutzung in bestehenden Bauten zulässig (Personalwohnungen).

Die Touristikzone befindet sich ausschliesslich an den Talstationen der Transportanlagen Val Sporz, Dieschen, Canols, Fadail und Valbella. Sehr grosse Bauten sind aufgrund der Zonenausdehnung gar nicht möglich. Für die Talstationen bestehen technische Anforderungen, die Lage, Form und Grösse der Bauten stark mitprägen. Eine Beschränkung der Gebäudemasse drängt sich nicht auf. Übermässig hohe Gebäude könnten zudem aufgrund des Gestaltungsartikels (KRG, Art. 73 Abs. 1) verhindert werden.

Art. 103, Baugesuch

Die Liste der abgabepflichtigen Gesuchsunterlagen soll ans übergeordnete Recht und an aktuelle Bedürfnisse angepasst werden.

Art. 111, Bauausführung und Bauzeiten

Neu endet die Wintersperre für Bauarbeiten bereits Ende März, falls Ostern sehr spät ist. Es hat sich gezeigt, dass bei spätem Ostertermin einige Betriebe bereits vor Ostern schliessen und nur noch wenig Gäste da sind, so dass sich eine verfrühte Aufhebung der Wintersperre rechtfertigt.

Die Regelung, welche Bauarbeiten während der Wintersperre ausgeführt werden, wird vereinfacht und in den Ausführungsbestimmungen genauer beschrieben.

Art. 112, Baukontrolle

Grundsätzlich regelt die Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) die Baukontrolle. In Ergänzung dazu enthält dieser Artikel Bestimmungen über den Zutritt zwecks Kontrollen, über das Vermessen von Leitungen vor deren Eindeckung und über Kontrollen überhoher Räume.

Art. 117, Rechtsmittel

Wie bisher sind Entscheide der Baukommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre innert 20 Tagen beim Gemeindevorstand anfechtbar.

3.3 Aufgehobene Bestimmungen

Folgende Bestimmungen im Baugesetz werden neu durch das übergeordnete Recht d.h. durch das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und die Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)) geregelt und werden deshalb aus dem Baugesetz gestrichen:

Thema / Bezeichnung:	Artikel BauG	Abgelöst durch:
Ausnahmen	Art. 8	82 KRG
Planungszone	Art. 11	21 KRG
Verfahren (Ortsplanung)	Art. 12	48 KRG
Zonenplan	Art. 13	26 KRG
Genereller Erschliessungsplan	Art. 14	45 KRG
Genereller Gestaltungsplan	Art. 15, Abs.1	42 – 44 KRG
Baulinien, Niveaulinien	Art. 16	55 KRG
Verfahren (Bau-/Niveaulinien)	Art. 18	55 – 57 KRG
Quartierplanung (Funktion)	Art. 19	51 – 54 KRG
Baureife	Art. 20	72 KRG
Gestaltung (Allgemein)	Art. 41	73 KRG
Terrainveränderungen	Art. 46	76 KRG
Ausführung und Unterhalt Bauten	Art. 47	79 KRG
Wald- und Gewässerabstand	Art. 60	78 KRG
Landwirtschaftszone	Art. 70	32 KRG
Grundwasser- und Quellschutz	Art. 75	37 KRG
Gefahrenzone	Art. 80	38 KRG
Quartierplan (Allgemeines)	Art. 82	51 KRG
Nutzungskonzentration	Art. 84	52 KRG
Quartiererschliessungsplan	Art. 85	52 KRG
Baulandumlegung	Art. 86 - 89	65- 71 KRG
Quartiergestaltung	Art. 90	52 KRG
Quartierplanverfahren	Art. 91 - 101	51ff KRG und 16 – 21 KRVO

Baubewilligungspflicht	Art. 102	86 KRG und 40 KRVO
Baubewilligungsverfahren	Art. 104 - 110	86 – 92 KRG und 41 – 49 KRVO
Gebühren	Art. 113	96 KRG
Verantwortlichkeit / Rechtsmittel	Art. 114 - 116	93 – 95 KRG

Chur, Januar 2012, Stauffer & Studach Raumentwicklung, dr, sa