



Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz/Obervaz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Vorgezogene Teilrevision Baugesetz

Mitwirkungsaufgabe

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Vaz/Obervaz
Plam dil Roisch, CH-7078 Lenzerheide

Kontaktperson

Walter Büchi, Leiter Bau
+41 81 385 21 12
w.buechi@vazobervaz.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleiter
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Januar 2021/August 2021

Bearbeitungsstand

20.08.2021

Inhalt

1	Anlass	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziel und Inhalt der Revision	3
2	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Kantonale Vorprüfung	4
2.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5
2.4	Behandlung im Gemeinderat	5
2.5	Beschluss Urnenabstimmung	5
3	Gründe für die vorgezogene Teilrevision	6
3.1	Eidgenössische Zweitwohnungsgesetzgebung	6
3.2	Geänderte übergeordnete Raumplanungsgesetzgebung	6
3.3	Neuregelung Behördenorganisation	6
3.4	Anpassung nicht mehr praxisgemässer Bestimmungen	6
3.5	Gesamtrevision Nutzungsplanung nimmt längere Zeit in Anspruch	7
3.6	Regelung Mobilfunkanlagen	7
4	Erläuterungen zu einzelnen Artikeln	8
4.1	Behördenorganisation (Art. 4 – 7)	8
4.2	Hofstattrecht (Art. 9)	8
4.3	Mehrwertabgabe (Art. 9a)	8
4.4	Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus	9
4.5	Regelung Mobilfunkanlagen	10
4.6	Weitere Anpassungen	10
5	Umsetzung in den Planungsmitteln	11
5.1	Teilrevision Baugesetz	11

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Das Baugesetz der Gemeinde Vaz/Obervaz wurde letztmals anlässlich der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Jahre 2000 gesamthaft revidiert. Die Gemeinde ist derzeit dabei, ihre Ortsplanung an die neuen Anforderungen und Rahmenbedingungen der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG1) und dem kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) anzupassen. Dazu hat die Gemeinde im Jahr 2020 bereits das kommunale räumliche Leitbild (KRL) erlassen. Derzeit erfolgt die Umsetzung der neuen Anforderungen auf Stufe Nutzungsplanung. Nebst der Anpassung der Zonenpläne bildet auch das Baugesetz Gegenstand der laufenden Ortsplanungsrevision. Infolge des relativ grossen Überarbeitungsbedarfs und gestützt auf das angepasste kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) erfolgt eine Gesamtrevision des Baugesetzes. Verschiedene Umstände führen dazu, dass einzelne baugesetzliche Bestimmungen bereits vor der anstehenden Gesamtrevision anzupassen sind. Diese vorgezogenen Anpassungen des Baugesetzes sind dringlich und bilden Bestandteil der vorliegenden Teilrevision.

1.2 Ziel und Inhalt der Revision

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes werden jene Bestimmungen revidiert, bei denen ein hoher bzw. dringlicher Anpassungsbedarf besteht. Damit wird die Rechts- und Planungssicherheit im Baubewilligungsverfahren erhöht ohne dabei die parallellaufende Gesamtrevision der Nutzungsplanung negativ zu beeinflussen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Teilrevision des Baugesetzes wurde durch den Gemeindevorstand eine Kommission eingesetzt. Die Kommission besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Armin Margreth, Departementsvorsteher Bau und Umwelt (Vorsitz)
- Markus Voneschen, Gemeinderat
- Marcus Lenz, Bürgergemeinde
- Reto Müller, Baukommission
- Michael Hartmann, Architekt
- Gion-Reto Paterlini, Handels- und Gewerbeverein Lenzerheide
- Ralph Treuthardt, hotelleriesuisse Lenzerheide
- Walter Büchi, Leiter Bau (beratende Stimme)

Die Gemeinde Vaz/Obervaz beauftragte die Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde D. Rüegg eingesetzt.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 24. Juni 2021 äussert sich das ARE zur vorliegenden Teilrevision. Die wesentlichen Bemerkungen und Empfehlungen der Vorprüfung umfassen folgende Aspekte:

Art. 9 Hofstattrecht

Aussage im VP-Bericht: Die Frist für den Wiederaufbau sei auf maximal drei Jahre festzulegen (anstelle den bisherigen fünf Jahren).

Beurteilung Gemeinde: Die entsprechende Anpassung wurde vorgenommen.

Art. 9a Mehrwertabgabe

Aussage im VP-Bericht: Es wird empfohlen, Richtlinien zu erlassen, in welchen Fällen eine Senkung des Abgabesatzes auf 20% (besonderes öffentliches Interesse) vorgenommen wird.

Beurteilung Gemeinde: Die Gemeinde wird den Erlass entsprechender Richtlinien prüfen. Im Baugesetz werden jedoch keine zusätzlichen Kriterien aufgenommen.

Art. 32c Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben

Aussage im VP-Bericht: Die vorgesehene Regelung, wonach bei der Erstellung von Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Beherbergungsbetrieben im gleichen Umfang auch Erstwohnungen zu erstellen wird kritisch beurteilt. Rechtlich ist die Regelung zulässig.

Beurteilung Gemeinde: Die Erstellung von neuen Zweitwohnungen ist grundsätzlich nicht mehr zulässig. Gestützt auf Art. 8 Abs. 1 – 3 ZWG können dennoch Zweitwohnungen erstellt werden, sofern der Erlös der Querfinanzierung eines Beherbergungsbetriebes dient. Die Gemeinde Vaz/Obervaz weist bereits einen hohen Zweitwohnungsanteil auf. Mit der vorgesehenen Regelung kann vermieden werden, dass der Zweitwohnungsanteil durch Hotelprojekte zusätzlich erhöht wird. Die Gemeinde hätte auch die Kompetenz, solche Querfinanzierungsmöglichkeiten gänzlich auszuschliessen. Davon wird jedoch im Sinn der Förderung von Beherbergungsbetrieben abgesehen. Die Bedenken des Kantons (fehlender Bedarf für Erstwohnungen, Erschwerte Realisierung von Beherbergungsbetrieben etc.) können nicht geteilt werden. Die Bestimmung wird unverändert beibehalten.

Art. 32e Kommunale Erstwohnungen

Aussage im VP-Bericht: Es sei zu prüfen, ob solche Wohnungen auch für Wochen-
aufenthalter zugelassen werden.

Beurteilung Gemeinde: Die vorgesehene Regelung entspricht dem bisherigen Bau-
gesetz und der langjährigen Praxis. Daher besteht kein Anlass, die Erstwohnungs-
verpflichtungen zu lockern bzw. auch für Wochenaufenthalter freizugeben.

Art. 102 Baubewilligungspflicht

Aussage im VP-Bericht: Es wird empfohlen, Solaranlagen hinsichtlich der Einord-
nungspflicht zu regeln.

Beurteilung Gemeinde: Die Gestaltung von Solaranlagen bildet nicht Bestandteil von
Art. 102 bzw. wäre hier auch systematisch falsch angeordnet. Die Aufnahme zu-
sätzlicher Bestimmungen zu Solaranlagen wird im Rahmen der anstehenden Ge-
samtrevision geprüft.

2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten
über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der Auflagefrist
konnte jedermann gestützt auf Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung
(KRVO) beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwen-
dungen einreichen. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgt ab dem 27. August 2021 wäh-
rend 30 Tagen.

2.4 Behandlung im Gemeinderat

2.5 Beschluss Urnenabstimmung

3 Gründe für die vorgezogene Teilrevision

3.1 Eidgenössische Zweitwohnungsgesetzgebung

Die Gemeinde Vaz/Obervaz verfügt über umfangreiche Bestimmungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus und Einschränkungen des Zweitwohnungsbaus. Diese umfassen gebietsbezogene Erstwohnungsanteile, Kontingente sowie Nutzungsboni für reine Erstwohnungsbauten oder für Hotels. Sämtliche dieser Bestimmungen stammen noch aus der Zeit vor dem Inkrafttreten der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung (ZWG und ZWV) und sind daher überholt. In der Praxis führen die kommunalen Bestimmungen und die gleichzeitige Anwendung des ZWG zu Planungs- und Rechtsunsicherheit. Gleichzeitig sieht das ZWG vor, dass die Gemeinden ergänzende Bestimmungen erlassen können. Um diesbezüglich Transparenz zu schaffen und die Gleichbehandlung von eingehenden Baugesuchen gewährleisten zu können, sollen die kommunalen Erst- und Zweitwohnungsbestimmungen möglichst rasch im Einklang mit dem ZWG angepasst werden.

3.2 Geänderte übergeordnete Raumplanungsgesetzgebung

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG1) und das geänderte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) enthalten neu Vorgaben über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwertabgabe). Der Kanton unterstellt Einzonungen einer Mehrwertabgabe von 30%. Das kantonale Recht gibt den Gemeinden die Möglichkeit, diesen Abgabesatz zu erhöhen und weitere Abgabebetstände vorzusehen. Im Hinblick auf die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und allfällige vorgelagerte Teilrevisionen ist die Frage der Mehrwertabschöpfung auf kommunaler Stufe zu klären.

3.3 Neuregelung Behördenorganisation

Die Zuständigkeiten im Planungs- und Bauwesen sind auf kommunaler Stufe im Baugesetz geregelt. Zur Steigerung der Effizienz im Baubewilligungsverfahren sind Anpassungen der Zuständigkeiten und der Kompetenzen zwischen Gemeindevorstand, Baukommission und der Bauverwaltung vorgesehen. Diese Umstrukturierung ist infolge der permanent hohen Bau- und Planungstätigkeit und der damit verbundenen Bewilligungsverfahren dringlich.

3.4 Anpassung nicht mehr praxisgemässer Bestimmungen

Aufgrund der Praxiserfahrungen der Baubehörde und verschiedener Rechtsmittelverfahren in den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass einzelne Bestimmungen revisionsbedürftig sind. Dies einerseits zwecks Präzisierung (z.B. Hofstattrecht) oder zur Verbesserung der Praxisauglichkeit (z.B. Ausnützungsziffer, Strassenabstand, Bauzeiten).

3.5 Gesamtrevision Nutzungsplanung nimmt längere Zeit in Anspruch

Vorstehende Anpassungen sind dringlich und können nicht erst im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung bzw. des Baugesetzes einfließen. Die angelaufene Gesamtrevision wird infolge des grossen Umfangs sowie der komplexen und herausfordernden Inhalte (z.B. Reduktion der Bauzone) noch längere Zeit in Anspruch nehmen. Um der laufenden Bautätigkeit Rechnung zu tragen und in wichtigen Belangen Planungssicherheit zu schaffen, ist die vorliegende vorgezogene Teilrevision erforderlich und angemessen. Sie präjudiziert die Gesamtrevision nicht und hat insbesondere keinen Einfluss auf die Frage der Bauzonengrösse oder deren vorzunehmende Reduktion.

3.6 Regelung Mobilfunkanlagen

In der Gemeinde Vaz/Obervaz sind im Sommer 2019 die ersten Anfragen und Baugesuche für den Ausbau der 5G-Technologie bzw. von Antennenstandorten eingegangen. Die Gemeinde verfügt im kommunalen Baugesetz Bestimmungen über Standorte von Antennenanlagen (Art. 44a BauG). Auf Stufe Bund und Kanton besteht keine eigentliche Planung für solche Mobilfunkanlagen. Derweil sind die drei grossen Mobilfunkanbieter dabei, ihre Infrastruktur im Bereich der Versorgung mit dem 5G-Standard massiv auszubauen. Aufgrund der Bestrebungen der Mobilfunkanbieter einerseits und der fehlenden übergeordneten Planung andererseits sieht die Gemeinde Vaz/Obervaz das Risiko eines unkoordinierten Aus- und Neubaus von Mobilfunkantennenanlagen. Dies könnte sich nachhaltig negativ auf das Ortsbild und/oder die Attraktivität von Wohngebieten auswirken.

Gestützt auf eine Motion, welche vom Gemeinderat überwiesen wurde, wurden die bestehenden Regelungen zu Mobilfunkanlagen sowie der Erlass zusätzlicher Regelungen geprüft. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde Vaz/Obervaz auch eine zweijährige Planungszone erlassen, womit auch eine Planungspflicht verbunden ist. Ein Abwarten auf die Gesamtrevision ist auch für diesen Regelungsinhalt nicht zweckmässig.

4 Erläuterungen zu einzelnen Artikeln

4.1 Behördenorganisation (Art. 4 – 7)

Die Zuständigkeiten für Baubewilligungen werden neu geregelt. Generell ist die Aufgabenteilung neu wie folgt vorgesehen:

- Gemeindevorstand: Baugesuche mit Einsprachen oder abzulehnende Gesuche.
- Baukommission: Alle Baugesuche für Neubauten und wesentliche Umbauten.
- Bauverwaltung: Alle übrigen Baubewilligungen und Bewilligungen im vereinfachten Baubewilligungsverfahren.

In der Baukommission ist neu mit beratender Stimme eine Fachperson aus dem Bereich Architektur vorgesehen, welche nicht in der Gemeinde Vaz/Obervaz wohnhaft ist. Dies zur Gewährleistung einer «Aussensicht» und als Beitrag zur Meinungsbildung in der Kommission.

4.2 Hofstattrecht (Art. 9)

Die bisherige Bestimmung zum Hofstattrecht ist im Baugesetz sehr knapp gehalten, was in der Vergangenheit verschiedentlich auch Interpretationsfragen ausgelöst hat. Mit der vorgesehenen neuen Formulierung wird die bisherige Bestimmung präzisiert. In Abstimmung mit dem Musterbaugesetz wird die Frist für den Wiederaufbau nach Abbruch auf drei Jahre festgelegt (statt bisher fünf Jahre).

4.3 Mehrwertabgabe (Art. 9a)

Planerische Massnahmen können zu Mehrwerten für die von der Änderung profitierenden Grundeigentümer führen. Da solche Mehrwerte grundsätzlich ohne Zutun der Grundeigentümer entstehen, sieht das Raumplanungsgesetz einen Ausgleich solcher Mehrwerte vor (Art. 5 RPG). Das übergeordnete Gesetz regelt dabei nur den Fall von Einzonungen (also die Zuweisung von Land von einer Nichtbauzone in eine Bauzone) explizit. Das KRG sieht hier eine Mehrwertabschöpfung von 30% vor, d.h. 30% des Mehrwertes geht an die öffentliche Hand, 70% verbleiben beim Grundeigentümer. Es obliegt den Gemeinden, weitergehende Bestimmungen zu erlassen. Da neben Einzonungen auch andere Zonenänderungen (Umzonungen und Aufzonungen) zu erheblichen Mehrwerten führen können, sieht die Gemeinde Vaz/Obervaz für diese Fälle ebenfalls ein Mehrwertabgabe vor. Demgegenüber soll für Nutzungen von besonderem öffentlichen Interesse ein tieferer Abgabesatz von 20% (statt 30%) zum Tragen kommen. Hierbei geht es v.a. um Mehrwerte im Zusammenhang mit Hotel- oder Touristikzonen. Dieses besondere öffentliche Interesse ist nur gegeben, sofern mit dem Vorhaben keine zusätzlichen Zweitwohnungen gemäss Art. 8 Abs. 1 -3 erstellt werden.

4.4 Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus

Die bisherigen Regelungen zum Erstwohnungsanteil und Kontingentierung werden aufgehoben. In Abstimmung mit dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG) werden in Artikel 32 Baugesetz neue Bestimmungen erlassen, soweit der Gemeinde eigene Regelungskompetenzen zustehen. Wesentlicher Inhalt der Bestimmung sind folgende Aspekte:

Massnahmen zur Förderung der Hotellerie

Die in Art. 8 Abs. 1-3 ZWG vorgesehenen Querfinanzierungsmöglichkeiten von Hotelbetrieben zur Sicherung des langfristigen Erhalts solcher Betriebe grundsätzlich zugelassen. Demnach können neue und bestehende Betriebe auch einen Anteil an Zweitwohnungen (Wohnungen ohne Nutzungsaufgabe) realisieren, wenn dies vollumfänglich dem Erhalt des Beherbergungsbetriebs dient und die Voraussetzungen gemäss ZWG erfüllt sind. Im Sinne der Förderung des Erstwohnungsbaus sind solche Zweitwohnungen jedoch nur zulässig, wenn gleichzeitig mindestens in demselben Umfang auch Erstwohnungen erstellt werden.

Vermeiden von Hotelschliessungen

Es ist ein Anliegen der Gemeinde, bestehende Hotels langfristig zu erhalten. Das Zweitwohnungsgesetz sieht in Art. 8 Abs. 4 vor, dass Hotels, deren Betrieb aufgegeben wird unter bestimmten Voraussetzungen zu 50% in Zweitwohnungen umgenutzt werden können. Diese Ausnahmeregelung birgt aus Sicht der Gemeinde die Gefahr, dass Hotelschliessungen Vorschub geleistet wird, was nicht im öffentlichen Interesse liegt. Die Ausnahme betrifft zudem ausschliesslich Hotelbetriebe, was in gewissem Mass eine Ungleichbehandlung mit anderen Gewerbebetrieben darstellt. Die Hotels in der Gemeinde Vaz/Obervaz liegen in der Regel an zentralen Lagen, welche eine hohe Eignung als Erstwohnungsstandorte aufweisen. Es liegt nicht im öffentlichen Interesse, an solchen guten Lagen zusätzliche Zweitwohnungen zu fördern, zumal eine permanente Nachfrage nach Erstwohnungen besteht. Die Umnutzungsmöglichkeit nach Art. 8 Abs. 4 ZWG wird daher ausgeschlossen.

Kommunale Erstwohnungen bleiben bestehen

In der Gemeinde Vaz/Obervaz bestehen mehrere Wohnungen, welche gestützt auf das Baugesetz einer Erstwohnungsverpflichtung unterstellt sind. Diese wurde mit der Baubewilligung verfügt und sind im Grundbuch angemerkt. Diese Verpflichtungen sind in der Regel auf 20 Jahre befristet. Das Zweitwohnungsgesetz hat auf diese Erstwohnungsverpflichtungen grundsätzlich keinen Einfluss. Die Erstwohnungsverpflichtungen bleiben daher unverändert bestehen. Nach Ablauf der Verpflichtung handelt es sich um altrechtliche Wohnungen im Sinne des ZWG.

Förderung von reinen Erstwohnungsbauten

Die Erstellung von Erstwohnungsbauten liegt nach wie vor, bzw. seit dem Zweitwohnungsgesetz noch verstärkt im öffentlichen Interesse. Der Ausnützungsbonus für reine Erstwohnungsbauten (also Bauten ohne touristisch bewirtschaftete Wohnungen, Einliegerwohnungen usw.) gemäss Art. 61 Baugesetz wird daher beibehalten. In Abstimmung mit der Erweiterungsmöglichkeit nach ZWG wird der Bonus von 20% auf 30% erhöht. Ebenso wird bei der Erstellung von Zweitwohnungen nach Art. 8 Abs. 1-3 ZWG ein mindesten gleich hoher Anteil Erstwohnungen eingefordert.

4.5 Regelung Mobilfunkanlagen

Nebst dem öffentlichen Interesse einer genügenden Versorgung mit Mobilfunk bestehen zahlreiche weitere öffentliche Interessen, welche beim Aus- und Neubau von Mobilfunkanlagen zu berücksichtigen sind. Insbesondere handelt es sich um folgende Anliegen:

- Vereinbarkeit mit dem Ortsbild- und Landschaftsschutz
- Schutz von Wohngebieten vor ideellen Immissionen
- Möglichst geringer Eingriff durch Koordination und Bündelung von Antennenstandorten

Um diese Aspekte im Baubewilligungsverfahren für neue Mobilfunkanlagen genügend berücksichtigen zu können, wird der bestehende Baugesetzartikel 44a neu formuliert bzw. präzisiert. Dies insbesondere aufgrund bzw. im Hinblick auf die geänderten Rahmenbedingungen beim Ausbau des Mobilfunknetzes.

4.6 Weitere Anpassungen

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke (Art. 52a)

Es kommt immer wieder vor, dass infolge der örtlichen Gegebenheiten während der Bauzeit Grundstücke Dritter beansprucht werden müssen. Um diese Fälle zu regeln, wird neu Art. 52a ins Baugesetz aufgenommen.

Ausnützungsziffer (Art. 53)

Nebenräume werden bisher angerechnet, wenn sie mehr als 35% der zulässigen Bruttogeschossfläche ausmachen. Dies führt in der Praxis dazu, dass nur wenig Nebenräume erstellt werden, was jedoch nicht mit den Bedürfnissen der Bewohner korrespondiert. Insbesondere Einstellräume für Fahrzeuge, Sportgeräte, Keller und dgl. nehmen sowohl bei Mehrfamilienhäusern als auch bei Einfamilienhäusern geraume Flächen ein. Diese sollen nicht durch die Definition der AZ eingeschränkt werden. Daher werden gewisse Arten von Nebenräumen neu als «nicht anrechenbar» definiert. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Definition der AZ an Art. 37a

KRVO anzupassen sein wird. Dies wird im Rahmen der Gesamtrevision vorgenommen, da dieser Systemwechsel auch weitgehende Änderungen der Anrechenbarkeit und somit allenfalls auch hinsichtlich der konkreten Ausnützungsziffer mit sich bringt.

Anpassung Bauzeiten (Art. 111)

In Berücksichtigung der Praxis und der klimatisch bedingten kurzen Bausaison werden die Wintersperre und die Bauzeiten angepasst. Bei der Wintersperre wird zudem differenziert zwischen Lenzerheide/Valbella und Lain/Muldain/Zorten.

Anpassung Strassenabstand (Art. 16)

Der bisherige Strassenabstand von 5 m führt teilweise dazu, dass in Kombination mit den Grenzabständen die Überbaubarkeit von Grundstücken stark eingeschränkt wird. Zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit von Grundstücken wird der Abstand daher auf 3 m reduziert. Damit ist das öffentliche Interesse einer Freihaltung eines Strassenkorridors für allfällige künftige Ausbauten und die Übersichtlichkeit nach wie vor gewährleistet.

5 Umsetzung in den Planungsmitteln

5.1 Teilrevision Baugesetz

Die dringlichen Anpassungen erfolgen im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision des Baugesetzes. Die geänderten Artikel werden sodann in das neu zu erarbeitende, gesamtrevidierte Baugesetz integriert werden. Im Übrigen sind die Bestimmungen selbsterklärend.

Chur, 20. August 2021, Stauffer & Studach Raumentwicklung / dr