

## Aktuelle Grundsatzentscheide der Baukommission Vaz/Obervaz

---

### Entscheide 20.04.2022:

#### Erdsondenbohrungen auf öffentlichem Grund

Im Sinne eines Grundsatzentscheids soll folgendes gelten:

- Erdsondenbohrungen auf öffentlichem Grund sind nur zulässig, wenn objektiv betrachtet keine andere Möglichkeit besteht, auf eigenem Grund und Boden zu bohren.
- Öffentliche und private Leitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Jene Eigentümer, die ein eigenes Interesse an der Erstellung von Erdsondenbohrungen im selben Bereich haben könnten, sind während der öffentlichen Auflage durch den Gesuchsteller zu informieren.
- Die Bohrungen müssen so nahe wie technisch möglich am eigenen Haus erstellt werden.
- Der öffentliche Grund (z.B. Strasse) muss wieder in den Ursprungszustand zurückgeführt werden (z.B. neu asphaltieren).
- Vor Baubeginn ist ein unselbständiges Baurecht zugunsten der Bauparzelle x und zulasten der Parzelle y zu vereinbaren und im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Die Gemeinde erteilt das Baurecht entschädigungslos.

#### Erdsondenbohrungen ausserhalb Bauzone (E-Mail vom 08.04.2023)

Das Amt für Raumentwicklung kann in Ausnahmefällen Erdsonden ausserhalb Bauzone bewilligen. Im BAB-Gesuch muss sehr gut begründet werden, warum die Erdsonden nicht innerhalb der Bauzone erstellt werden können (z.B. Begründung betr. steilem Gelände mit Fotos dokumentieren und textlich ausführlich begründen). Sodann kann für die Erdsonden eine BAB-Bewilligung in Aussicht gestellt werden. (weitere Anlageteile müssen zwingend in der Bauzone erstellt werden).

### Entscheide 24.02.2023:

#### Ausführung Wintergarten

Als Wintergarten bezeichnet man einen Anbau an ein Gebäude oder ein selbstständiges Bauwerk, dessen Dach und Seitenwände grösstenteils aus Glas bestehen. In der Lehre wird ein Wintergarten vielfach einfach als durch Verglasung geschlossener Raum definiert. In der Rechtsprechung haben sich verschiedene Definitionen entwickelt. Allen sind aber zwei wesentliche Elemente gemeinsam, nämlich ein äusseres und ein funktionales. So erscheint die Verglasung als ein Wesenselement zu sein, wie auch die funktionale Überlegung, dass ein Wintergarten nicht einfach Wohnraumerweiterung sein darf.

Handhabung der Baubehörde Vaz/Obervaz: Wintergärten müssen voll verglast sein und ausserhalb der isolierten Gebäudehülle liegen. Ob letzteres erfüllt ist, kann später aufgrund des Energienachweises festgestellt werden. Alle Aussenwände des Wintergartens müssen voll verglast sein; ausgenommen die Stützen, welche das Dach tragen. Das Dach muss nicht verglast sein, darf jedoch keine grossen Vordächer aufweisen, die den Wintergarten abschatten.

#### Anrechenbarkeit unbeheizter Windfang

Windfänge bei Mehrfamilienhäusern, welche allgemein zugänglichen Treppenhäusern vorgelagert sind, zählen zur Nebenraumfläche (NRF).

In allen übrigen Fällen sind die Windfänge als Bruttogeschossfläche (BGF) anrechenbar. Ob sie beheizt oder unbeheizt sind, spielt keine Rolle.

## Hofstattrecht

Nach Art. 9, Abs. 8 BauG sind Erweiterungen zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen. Dies darf jedoch keinesfalls so verstanden werden, dass alle nicht anrechenbaren Räume ausserhalb des bestehenden Volumens angeordnet werden.

Gerichtsentscheide legen den Begriff «Hofstattrecht» eng aus. Sinn und Zweck des Art. 9, Abs. 8 BauG ist eine moderate Erweiterung. Dabei gelten folgende Grundsätze:

- Alle für das Funktionieren des Wohnhauses notwendigen Räume (z.B. Treppenhaus, Technikraum, Kellerraum, etc.) müssen zwingend innerhalb der bestehenden Gebäudeumrisslinie liegen.
- Zulässig sind namentlich Garagenanbauten und kleine Anbauten wie beispielsweise ein Holzschopfanbau.
- Ausserhalb der Gebäudeumrisslinie sind nur eingeschossige Anbauten zulässig, die ausserhalb der isolierten Gebäudehülle liegen.

Unterirdisch dürfen Räume / Raumteile ausserhalb der bestehenden Gebäudemasse erstellt werden, solange die Räume nicht anrechenbar sind und vollständig unter dem neuen und gewachsenen Terrain liegen.

## Anrechenbarkeit beheizter Räume

Ab sofort sind alle beheizten Räume als BGF anrechenbar.

Im Energienachweis sind jeweils alle Energiebezugsflächen (EBF) verbindlich anzugeben.

Massgebend für die Anrechenbarkeit ist nicht die Raumbezeichnung, sondern die tatsächlich mögliche Nutzungsmöglichkeit. Konkret bedeutet dies: Ein Raum darf ohne bauliche Massnahmen nicht als Wohnraum genutzt werden können. Ansonsten ist er anrechenbar. Nebst der Ausstattung und Belichtung der Räume ist die Beheizung wesentlich mitentscheidend, ob ein Raum der Wohnnutzung dienen kann.

Solange Skiraum und Waschküche sich innerhalb des gedämmten Perimeters befinden, genügen die Temperaturen, ohne dass Schäden wie Schimmelbildung zu befürchten wären. Die Baukommission hält beheizte Skiräume und Waschküchen nicht für üblich. Hingegen üblich ist die Ausstattung der Waschküche mit einem Secomat. Dagegen ist nichts einzuwenden.

Im Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses ist keine Wohnnutzung möglich. Daher zählen Treppenhäuser auch nicht zur BGF, selbst wenn sie beheizt werden.

In der Konsequenz ist es so, dass beheizte Nebenräume im Besitzstand ebenfalls zur BGF zählen. Wie die Handhabung beheizter Räume nach Inkrafttreten des totalrevidierten Baugesetzes sein wird, ist noch offen.

## Entscheide 05.06.2023:

### Luft/Wasser Wärmepumpen

Luft/Wasser Wärmepumpen müssen i.d.R. verkleidet werden.

### Baugesuche für Dacherneuerungen

Dacherneuerungen werden neu erst ab einer Dacherhöhung von über 20 cm publiziert.

### Entscheid 11.09.2023:

#### Zone für Grünflächen

In der Zone für Grünflächen sind unterirdische Bauten möglich. Bewilligungsfähig sind ausserdem ungedämmte und unbeheizte Kleinbauten, die zonenkonform sind (z.B. Gerätehäuschen für die Bewirtschaftung der Grünflächen). Eine max. Grundfläche aussen von 10 m<sup>2</sup> und max. Gebäudehöhe von 3.0 m darf dabei nicht überschritten werden.

### Entscheide 22.05.2025:

#### Wärmepumpenheizungen mit Erdwärmesonden

Neu kann auf eine Publikation verzichtet werden, wenn ein Grenzabstand von 3 m eingehalten wird.

### Entscheide 15.12.2025:

#### Anwendungspraxis aGF-Berechnung zukünftiges Baugesetz

Für Grundeigentümerinnen ist es wichtig, bereits heute zu wissen, wie die Baubehörde die Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche aGF (KRVO Art. 37a) im Detail anwendet. Sowohl das ZWG als auch die KRVO verwendet den Begriff der HNF nach SIA 416. Die Baukommission legt die Anrechenbarkeit als HNF wie folgt fest.

In Bezug auf die anrechenbare HNF wird nicht zwischen dem ZWG und dem voraussichtlich zukünftigen Baugesetz unterschieden. Dies gilt sowohl für den altrechtlichen HNF-Bestand als auch für projektierte Neu-, An- und Umbauten. Die Praxisänderung in Bezug auf das ZWG gilt ab sofort.

Die Beheizung ist nicht das zentrale Beurteilungskriterium für die Zuweisung zur HNF. Vielmehr ist auf die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit und Nutzungsintensität abzustellen. Zu beachten ist die Raumgrösse, die Belichtung und die Lage in Bezug auf die Wohnnutzung.

### Entscheide 02.03.2026:

#### Anwendung Zweitwohnungsgesetz (ZWG) Art. 11 Abs. 2

Seit dem 1. Oktober 2024 gilt der geänderte Art. 11 des ZWG:

##### **Art. 11** Bauliche und nutzungsmässige Änderung

<sup>1</sup> Altrechtliche Wohnungen sind unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei.

<sup>2</sup> Solche Wohnungen dürfen, ohne dass Nutzungsbeschränkungen nach Artikel 7 Absatz 1 auferlegt werden müssen, erneuert, umgebaut sowie abgebrochen und neu aufgebaut werden. Innerhalb der Bauzonen darf dabei die Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden. In diesem Rahmen dürfen zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Übersteigt die Erweiterung einer bestehenden Wohnung das Mass von Absatz 2 zweiter Satz, so ist sie zulässig, wenn die Wohnung als Erstwohnung im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe a oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b in Verbindung mit Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a oder b deklariert wird und die entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind. Die Baubewilligungsbehörde ordnet in der Baubewilligung eine entsprechende Nutzungsbeschränkung an und weist unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.<sup>6</sup>

Die Baukommission entscheidet sich für folgende Anwendung des Abs. 2:

- Erweiterungsflächen mehrerer altrechtlicher Wohnungen eines Gebäudes zusammengenommen und daraus neue altrechtliche Wohnungen im selben Gebäude oder in einem neuen Gebäude "nebenan" erstellt werden dürfen, oder
- die Erweiterungsfläche der einen altrechtlichen Wohnung (bei Erweiterungsverzicht) auf eine andere altrechtliche Wohnung im Gebäude (oder im neuen Gebäude "nebenan") übertragen werden kann, womit diese um diese Fläche zusätzlich erweitert werden dürfte.

Entsprechend darf die HNF der altrechtlichen Wohnungen eines Gebäudes bzw. der Gebäude auf einer Parzelle zuzüglich der Erweiterungsfläche von 30 % der HNF zusammengenommen oder zusammengelegt (sprich "gepoolt") und anschliessend neu beliebig in (altrechtliche) Wohnungen aufgeteilt werden.

*Hinweis: Diese Auslegung wird in der Vollzugshilfe zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen des kantonalen Departements für Volkswirtschaft und Soziales als eine der Möglichkeiten aufgeführt. Das Departement favorisiert jedoch eine engere Auslegung von Art. 11 Abs. 2.*