



Gemeinde Vaz/Oberbaz

Botschaft des Gemeinderates zur Urnenabstimmung vom 28. November 2021

Vorlagen:

- 1. Teilrevision der Ortsplanung -
«Vorgezogene Teilrevision
Baugesetz»**
- 2. Verpflichtungskredit für die
Special Olympics World Winter
Games 2029 in der Schweiz**



Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen gestützt auf Art. 29 der Gemeindeverfassung die vom Gemeinderat durchberatenen und verabschiedeten Vorlagen zur Abstimmung:

- 1. Teilrevision der Ortsplanung - «Vorgezogene Teilrevision Baugesetz»**
- 2. Verpflichtungskredit für die Special Olympics World Winter Games 2029 in der Schweiz**

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Vaz/Obervaz

Roland Berther
Gemeinderatspräsident

Johann Gruber
Gemeindeschreiber

1. Teilrevision der Ortsplanung - «Vorgezogene Teilrevision Baugesetz»

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. Der grosse Überarbeitungsbedarf nimmt viel Zeit in Anspruch. Der Gemeindevorstand ist überzeugt, dass einzelne baugesetzliche Bestimmungen dringend sind. Sie sind Inhalt der vorliegenden Teilrevision.

2. Ziel und Inhalt der Teilrevision Baugesetz

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

3. Gründe für die vorgezogene Teilrevision

3.1 Bundesgesetz über Zweitwohnungen

Die Gemeinde Vaz/Obervaz verfügt über umfangreiche Bestimmungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus und Einschränkungen des Zweitwohnungsbaus. Diese umfassen gebietsbezogene Erstwohnungsanteile, Kontingente und Nutzungsboni für reine Erstwohnungsbauten oder für Hotels. Sämtliche dieser Bestimmungen stammen noch aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) und der Zweitwohnungsverordnung (ZWV) und sind daher überholt. In der Praxis führen die kommunalen Bestimmungen und die gleichzeitige Anwendung des ZWG zu Planungs- und Rechtsunsicherheiten. Gleichzeitig sieht das ZWG vor, dass die Gemeinden ergänzende Bestimmungen erlassen können. Deshalb sollen die kommunalen Erst- und Zweitwohnungsbestimmungen möglichst rasch in Einklang mit dem ZWG gebracht werden.

3.2 Übergeordnete Raumplanungsgesetze

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%. Die Gemeinden haben jedoch die Möglichkeit, diesen Abgabesatz zu erhöhen und weitere Abgabetatbestände vorzusehen. Im Hinblick auf die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und allfällige vorgelagerte Teilrevisionen ist die Frage der Mehrwertabschöpfung auf kommunaler Stufe bereits vorgängig zu klären.

3.3 Behördenorganisation

Die kommunalen Zuständigkeiten im Baubewilligungsverfahren sind im Baugesetz geregelt. Zur Steigerung der Effizienz sind Anpassungen der Zuständigkeiten und der Kompetenzen zwischen Gemeindevorstand, Baukommission und der Bauverwaltung vorgesehen. Baugesuchstellende sollen bei einfachen Bauvorhaben möglichst rasch von schnelleren Abläufen profitieren können.

3.4 Nicht mehr praxisgemässe Bestimmungen

Praxiserfahrungen der Baubehörde und aktuellere Rechtsmittelverfahren zeigen, dass einzelne Bestimmungen revisionsbedürftig sind. Einerseits sind Baugesetzesartikel zu präzisieren (z.B. Hofstattrecht) und sind Artikel aufgrund aktueller Bedürfnisse anzupassen (z.B. Ausnützungsziffer, Strassenabstand, Bauzeiten).

3.5 Gesamtrevision der Ortsplanung ist komplex und zeitintensiv

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 zweckmässig. Sie präjudiziert die Gesamtrevision nicht und hat insbesondere keinen Einfluss auf die Frage der Bauzonengrösse oder deren vorzunehmende Reduktion.

3.6 Mobilfunkanlagen

In der Gemeinde Vaz/Obervaz sind im Sommer 2019 die ersten Anfragen und Baugesuche für den Ausbau der 5G-Technologie und von zusätzlichen Antennenstandorten eingegangen. Das Baugesetz enthält aktuell 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 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 (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 nebst Einzonungen auch andere Zonenänderungen (Umzonungen und Aufzonungen) zu erheblichen Mehrwerten führen können, sieht die Gemeinde Vaz/Obervaz für diese Fälle ebenfalls eine 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 sind 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 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/Oberbaz 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 nicht nur beibehalten, sondern von 20% auf 30% erhöht. Dieser Bonus soll Anreiz geben, vermehrt Erstwohnungen zu erstellen. Ebenso wird bei der Erstellung von Zweitwohnungen nach Art. 8 Abs. 1-3 ZWG ein mindestens 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 neuen Mobilfunkanlagen
- 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 weitergehende 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 differenziert zwischen Lenzerheide/Valbella und Lain/Muldain/Sorten.

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 Leitungsverlegungen gewährleistet. Auch die Verkehrssicherheit wird dadurch nicht beeinträchtigt.

5. Planungskommission / Vorprüfung / öffentliche Mitwirkungsaufgabe

5.1 Planungskommission

Der Gemeindevorstand hat eine vorberatende Planungskommission eingesetzt. Sie 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, hôtellerie-suisse Lenzerheide
- Walter Büchi, Leiter Bau (beratende Stimme)

5.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision des Baugesetzes 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 sind, 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.) werden nicht geteilt. Die Bestimmung wird unverändert beibehalten.

Art. 32e Kommunale Erstwohnungen

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

Beurteilung Gemeinde: Die vorgesehene Regelung entspricht dem bisherigen Baugesetz und der langjährigen Praxis. Daher besteht kein Anlass, die Erstwohnungsverpflichtungen zu lockern bzw. auch für Wochenaufenthalter freizugeben.

Art. 102 Baubewilligungspflicht

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

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

5.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe hat vom 27. August 2021 bis am 27. September 2021 stattgefunden. Während der Mitwirkungsaufgabe sind drei Stellungnahmen eingegangen. Der Gemeindevorstand hat die Anträge geprüft und den Antragstellenden den Entscheid jeweils schriftlich mitgeteilt. Im Wesentlichen handelte es sich um folgende Aspekte:

Es wird angeregt zu prüfen, ob Nutzungstransporte generell innerhalb des gesamten Gemeindegebiets möglich sein sollen. Dies würde verdichtetes Bauen erleichtern.

- Die Anregung wird im Rahmen der bereits laufenden Totalrevision der Ortsplanung geprüft. Sie ist nicht dringend und daher nicht Gegenstand dieser vorgezogenen Teilrevision. Die Frage der Zulässigkeit von Nutzungstransporten muss im gesamten Planungskontext beantwortet werden.

Umnutzung von Hotels nach ZWG: Es sei aus ökonomischer Sicht falsch, die Umnutzungsmöglichkeiten nicht rentabler Hotelbetriebe weiter einzuschränken. Dies könne zu Hotelruinen im Dorf führen. Vielmehr solle die bei der Flächenberechnung die gesamte Nutzfläche (Zimmer, Réception, Frühstücksräume, etc.) berücksichtigt werden können.

- Auf dem Immobilienmarkt Lenzerheide sind sowohl Erst- als auch Zweitwohnungen sehr gefragt. Für das Weiterfunktionieren der Gemeinde haben Erstwohnungen einen sehr hohen Stellenwert. Deshalb werden seitens der Politik zu Recht neue Erstwohnungen gefordert. Wenn ein Hotel aufgegeben wird, so sollen wenigstens neue Erstwohnungen entstehen. Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage muss nicht mit Hotelruinen gerechnet werden. Lockerungen in der Handhabung bei Hotelumnutzungen nach Art. 8 Abs.4 ZWG sind nicht zulässig. Die entsprechende Bestimmung bleibt unverändert.

Art. 4 Abs. 3 BauG: Die Einsitznahme einer Fachperson aus dem Bereich Architektur (mit beratender Stimme) in der Baukommission wird sehr begrüsst. Damit könne die architektonische Qualität bei Bauvorhaben besser gewährleistet werden. Bei der Baueingabe sei das Bauvorhaben jedoch bereits so weit fortgeschritten, dass Änderungen aufwändig und mit hohen Kosten verbunden seien. Bauvorhaben sollten jedoch bereits in einem frühen Stadium von der Baukommission vorgeprüft werden. Das aktuelle Baugesetz fordere dies bereits heute in der Kernzone und der Dorfzone. Es werde aber in der Praxis vermutlich wenig umgesetzt.

- Wie der Mitwirkende richtig feststellt, ermöglicht resp. fordert das aktuelle Baugesetz bereits eine Vorprüfung der Baugesuche. Eine Änderung des Baugesetzes mit der vorliegenden Teilrevision ist nicht angezeigt. Hingegen werden im Rahmen der laufenden Totalrevision weitergehende gestalterische Auflagen insbesondere in den Kernzonen und den Dorfzonen geprüft.

Art. 53 BauG: Lockerungen bei der Beschränkung von Nebenräumen seien sinnvoll und erwünscht. Jedoch bleibe das Problem mit der klaren und einfachen Zuordnung. Es stelle sich die Frage, wie zwischen einem Keller (nicht anrechenbarer Nebenraum) und einem Bastelraum (anrechenbarer Nebenraum) unterschieden werden solle. Durch die Lockerung bestehe die Gefahr von übermässig grossen Bauten. Es solle konsequent alles zur Nebenfläche gerechnet werden, was nicht Bruttogeschossfläche sei und die Nebenflächen gleichzeitig mit einem höheren Prozentsatz beschränkt werden.

- Abgrenzungsprobleme zwischen verschiedenen Raumnutzungen sind zweifelsohne vorhanden, vor allem wenn die bauliche Ausgestaltung eines Raums mehrere Nutzungen zulässt. Allerdings lässt sich dieses Problem nicht auf die Schnelle lösen. Im Rahmen der Totalrevision muss die Art der Nutzungsberechnung grundlegend an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst werden.
- Die Volumina der Bauten werden in erster Linie mit den im BauG festgelegten Längen- und Höhenmassen beschränkt. Zudem wird bei Erweiterungen von Zweitwohnungsbauten nach ZWG das oberirdische Volumen beschränkt, indem die Identität der Baute bewahrt bleiben muss. Art. 53 BauG wird vorläufig nicht weiter angepasst.

Art. 61 Abs 4 BauG: Die Erhöhung des Ausnützungsbonus für reine Erstwohnbauten von 20 auf 30% werde als übertrieben erachtet.

- Die Landpreise für Erstwohnungen sind aufgrund des knappen Angebots gestiegen. Dieser Bonus soll Anreiz geben, trotzdem vermehrt Erstwohnungen zu erstellen. Mit der vorgesehenen Erhöhung soll auch der überaus hohen Preisdifferenz zwischen Erst- und Zweitwohnungsbauten Rechnung getragen werden.

Dachgestaltung: Bei nachvollziehbarer Begründung und hoher architektonischer Qualität sollte die Baukommission die Möglichkeit erhalten, Ausnahmen zu gewähren.

- Das kantonale Raumplanungsgesetz ermöglicht der Baubehörde bereits heute, Ausnahmen zu gewähren. Von diesem Recht hat die Gemeinde Vaz/Obervaz kaum Gebrauch gemacht. Mit dem Einsitz eines beratenden Architekten in der Baukommission soll der Gestaltung von Bauten mehr Bedeutung eingeräumt werden. Ob die Dachvorschriften geändert werden sollen, wird im Rahmen der Totalrevision geprüft.

Terrainveränderungen: Oft würden mächtige unsensible Terrainveränderungen ausgeführt. Ein neuer Artikel über die Terraingestaltung im Baugesetz oder eine kritische Begutachtung durch die Baubehörde könnte die unbefriedigende Situation verbessern.

- Die Baubehörde ist mit der Einschätzung des Mitwirkenden im Grundsatz einig. Mit dem Einsitz eines beratenden Architekten in der Baukommission einerseits und der dadurch wachsenden Sensibilisierung der Baubehörde andererseits, wird eine deutliche Verbesserung der Terraingestaltung erwartet.

Art. 44a BauG: Es werden folgende Änderungen beantragt (fett=neu und durchgestrichen=entfällt):

[1] Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen **im zentralen Siedlungsgebiet** erfordert eine Standortevaluation ~~und Interessenabwägung~~ durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss den nachfolgenden Bestimmungen.

[2] Im Rahmen der Standortevaluation sind von der Gesuchstellerin insbesondere folgende öffentliche Interessen und Anforderungen zu berücksichtigen:

a) Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes

b) ~~Grösstmöglicher Schutz von Wohngebieten vor ideellen Immissionen infolge von Mobilfunkantennen~~ **In reinen Wohnzonen sind Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn keine Anlage in einer anderen Zone möglich ist.**

c) ~~Möglichkeit zur Kombination mit bestehenden Bauten und Anlagen~~ **Eine Kombination mit bestehenden Anlagen ist zu prüfen.**

~~[3] Um die Anzahl der erforderlichen Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter gemeinsam genutzte Standorte anzustreben.~~

[4] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gesuchstellerin die Ergebnisse der Standortevaluation gemäss Absatz 2 ~~und 3~~ nachvollziehbar darzulegen.

Mobilfunkbetreiberinnen bieten an, eine Vereinbarung über das in vielen Schweizer Gemeinden anwendbare Dialogmodell abzuschliessen.

- Abs. 1: Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen können nicht nur im zentralen Siedlungsgebiet stark stören. Auch ausserhalb der Siedlungsgebiete können Mobilfunkantennen das Landschaftsbild stark beeinträchtigen. Gerade im intensiv genutzten touristischen Gebiet hat die Landschaft hohe Bedeutung. Die Einfügung wird daher nicht ins Baugesetz übernommen.

- Die beiden Worte «und Interessenabwägung» werden gestrichen. Tatsächlich ist die Interessenabwägung der Baubehörde vorbehalten und nicht der Gesuchstellerin.
- Abs. 2 lit. b: Die vorgeschlagene Präzisierung wird im Grundsatz begrüsst, jedoch sind Mobilfunkanlagen nicht nur in reinen Wohnzonen unerwünscht, sondern auch in Zentrumsmischzonen.
Lit. b lautet deshalb neu: In Wohnzonen, Dorfzonen, Dorferweiterungszonen und Kernzonen sind Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn keine Anlage in einer anderen Zone möglich ist.
- Abs. 2 lit. c: Die vorgeschlagene Änderung wird übernommen. Gerade im Dorfgebiet, wo eine Konzentration der Antennenstandorte durch das gemeinsame Nutzen besonders wichtig wäre, zeigt sich leider, dass bei einer gemeinsamen Antennennutzung durch mehrere Betreiber die Immissionsgrenzwerte nicht mehr eingehalten werden können.
- Abs. 3 und Abs. 4: Die beiden Absätze bleiben unverändert. Durch die Anbieter gemeinsam genutzte Antennenstandorte innerhalb des Siedlungsgebiets sind aufgrund der erhöhten Immissionen meist nicht möglich. Hingegen können Antennenstandorte ausserhalb der Bauzonen minimiert werden, wenn Anbieter Antennenmasten gemeinsam nutzen. Hier fehlen oft sensible Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft, so dass auch grössere Immissionen zulässig sind.

6. Würdigung und Antrag

Mit der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes wird die Rechts- und Planungssicherheit im Baubewilligungsverfahren erhöht, ohne dabei die parallellaufende Gesamtrevision der Ortsplanung negativ zu beeinflussen. Baugesuchstellende profitieren von einfacheren Bewilligungsabläufen.

Deshalb beantragt Ihnen der Gemeinderat, mit 8 : 1 Stimmen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Teilrevision der Ortsplanung „«Vorgezogene Teilrevision Baugesetz» im Sinne der vorliegenden Botschaft zuzustimmen.

Beilage: Teilrevision Baugesetz, vorgezogene Anpassungen

Teilrevision Baugesetz

Vorgezogene Anpassungen

Beschluss

Von der Urnenabstimmung angenommen am: _____

Der Gemeindepräsident: _____

Der Gemeindeschreiber: _____

Von der Regierung genehmigt am: _____

Der Präsident: _____

Der Kanzleidirektor: _____

Das Baugesetz der Gemeinde Vaz/Obervaz, von der Urnengemeinde erlassen am 24. September 2000, wird wie folgt geändert:

Hinweis

Normal = Rechtskräftiger Gesetzestext

Rot = Änderung, Ergänzung oder ~~Streichung~~

Art. 4

Bau- und Planungsbehörde

~~Die Bau- und Planungsbehörde ist der Gemeindevorstand.~~

~~Im Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.~~

~~Der Gemeindevorstand vertritt die Gemeinde in allen sich aus dem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Streitigkeiten.~~

¹ Der Vollzug des Baugesetzes obliegt:

- a) dem Gemeindevorstand
- b) der Baukommission
- c) der Bauverwaltung

² Sämtliche Befugnisse, die vom Gesetz nicht ausdrücklich einer anderen Instanz zugewiesen sind, stehen dem Gemeindevorstand zu. Insbesondere vertritt der Gemeindevorstand die Gemeinde in allen sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Streitigkeiten.

³ Der Gemeinderat wählt eine Baukommission, bestehend aus dem Vorsteher des Departementes Bau und Umwelt und vier weiteren Mitgliedern. Mit beratender Stimme hat der Baukommission zusätzlich eine Fachperson aus dem Bereich Architektur anzuhören, welche nicht in der Gemeinde Vaz/Obervaz wohnhaft ist.

⁴ Bei Bedarf kann die Baubehörde fachkundige Berater beiziehen.

Art. 4a

Zuständigkeiten

¹ Der Gemeindevorstand entscheidet über alle abzulehnenden Baugesuche sowie über Baugesuche, gegen die Einsprache erhoben wurde und gleichzeitig über diese Einsprachen. Er entscheidet zudem über Bussen- und Abbruchverfügungen, Ersatzmassnahmen, Ausnahmegewilligungen sowie Dienstbarkeiten wie Näherbaurechte und dergleichen.

² Die Baukommission ist zuständig zur Erteilung von Baubewilligungen für alle Neubauten und wesentliche Umbauten.

³ Die Bauverwaltung ist zuständig zur Erteilung von Baubewilligungen für alle übrigen Bauvorhaben, Bewilligungen für befristeten gesteigerten Gemeingebrauch und der Bewilligung von dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellten Vorhaben. Die Bauverwaltung ist im Weiteren zuständig für die Bauabnahmen und -kontrollen, Baupolizei sowie zur Prüfung und Antragstellung von Geschäften gemäss Absatz 1. Die Bauverwaltung bringt die durch sie erteilten Baubewilligungen der Baukommission zur Kenntnis.

Art. 5

Baukommission

~~Die Baukommission besteht aus 5 Mitgliedern.~~

~~Der Bauchef der Gemeinde ist von Amtes wegen Vorsitzender der Baukommission. Die übrigen 4 Mitglieder werden für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde durch den Gemeinderat aus den stimmberechtigten Einwohnern der Gemeinde gewählt.~~

~~Die Baukommission amtiert als beratendes Organ der Baubehörde. Sie stellt der Baubehörde in allen Angelegenheiten Antrag, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat.~~

~~Über kleinere Sachgeschäfte innerhalb der Bauzone wie An- und Nebenbauten, Fahrnisbauten, Reklame- und Antenneneinrichtungen und -anlagen etc. sowie einfache Projektänderungen entscheidet die Baukommission.~~

Art. 6

Planungskommission

¹ Der Gemeindevorstand entscheidet bei Bedarf über die Einsetzung einer Planungskommission. Diese ~~besteht aus der um 6 Mitglieder erweiterten Baukommission~~ und wird vom Gemeinderat gewählt.

² Die Planungskommission berät die Baubehörde in allen Fragen der Planung und stellt Antrag in allen Angelegenheiten, in welchen die Baubehörde über Planungsmittel gemäss Art. 10 BauG zu befinden hat.

Art. 7

~~Bauamt~~ Bauverwaltung

¹ Die Gemeinde unterhält eine eigene ~~Bauamt~~ Bauverwaltung.

~~Die Aufgaben des Bauamtes werden in einem von der Baubehörde zu erlassenden Pflichtenheft geregelt.~~

Hofstattrecht

Art. 9

~~¹Werden Bauten durch höhere Gewalt ganz oder teilweise zerstört oder zwecks Sanierung abgebrochen, dürfen sie binnen fünf Jahren im bisherigen Umfange mit den alten Gebäudemassen wieder hergestellt werden, wobei auch Zweckänderungen im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind.~~

~~²Baulinien, Strassenabstände und Quartierpläne gehen dem Hofstattrecht vor. Entlang Kantonsstrassen und für Bauten ausserhalb der Bauzonen gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechtes.~~

~~³Bei Abbruch oder Zerstörung von Bauten kann sich der Eigentümer nur dann auf das Hofstattrecht berufen, wenn die Gebäudeabmessungen des Altbaus nachgewiesen werden können.~~

¹Für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG).

²Für den Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.

³Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

1. bei Abbruch entspricht die bestehende oder beabsichtigte Nutzung dem Zonenzweck. Bei Zerstörung bleibt die bestehende Nutzung unabhängig der Zonenkonformität gewährleistet;
2. die Gebäudemasse des Altbaus wurden vor dem Abbruch bzw. binnen zweier Monate seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde durch Pläne festgehalten und diese bei der Gemeinde deponiert;
3. das Baugesuch für den Wiederaufbau wurde innert drei Jahren nach der Zerstörung bzw. dem Abbruch eingereicht.
4. es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen wie Feuerpolizei, Anliegen des Ortsbildschutzes etc. entgegen;

⁴Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung können gestattet werden, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

⁵Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.

Mehrwertabgabe

⁶Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

Art. 9a

¹Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.

²Die Höhe der Abgabe beträgt:

1. Bei Einzonungen: 30% des Mehrwertes.
2. Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwertes.
3. Bei Änderung der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung): 30% des Mehrwertes
4. Bei Erhöhung des zulässigen Nutzungsmasses (Aufzonung): 30% des Mehrwertes.

³Ein besonderes öffentliches Interesse gemäss Abs. 2 Ziff. 2 ist nur gegeben, wenn mit der Einzonung keine Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 8 Abs. 1-3 ZWG verbunden sind.

⁴Um- und Aufzonungen unterliegen nur der Mehrwertabgabe, sofern sich der Verkehrswert des Grundstücks durch die Planungsmassnahme um mindestens 25% erhöht. Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts.

Art. 16

¹Es gilt KRG, Art. 55

²Wo eine Baulinie fehlt, ist von Gemeinde- und Privatstrassen ein Abstand von mindestens 5 m ab Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Abstände gestatten, wenn die Verkehrsverhältnisse dies zulassen.

Baulinien, Niveaulinien
Strassenabstand

1.2. Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus

Grundsatz
Art. 24
[aufgehoben]

Erstwohnungsanteile
Art. 25
[aufgehoben]

Begriffe
Art. 26
[aufgehoben]

Sicherung
Art. 27
[aufgehoben]

Umgehung
Art. 28
[aufgehoben]

Ausnahme
Art. 29
[aufgehoben]

Kontingentierung
Art. 30
[aufgehoben]

Berücksichtigung der Baugesuche
Art. 31
[aufgehoben]

Zurückstellung von Baugesuchen
Art. 32
[aufgehoben]

1.2.1 Nutzungsbeschränkungen für Wohnungen

Begriffe
Art. 32a
¹Für die verschiedenen Arten von Wohnungen gelten grundsätzlich die Begriffsbestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG).

²Wohnungen, welche nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzes der Gemeinde Vaz/Obervaz vor dem 12.03.2012 als Erstwohnungen (namentlich gestützt auf Art. 24–32, Art. 61 Abs. 3 und 4 BauG) bewilligt wurden, werden als kommunale Erstwohnungen bezeichnet.

³Für Wohnungen, welche zwischen dem 12.03.2012 und dem 31.12.2012 ohne Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht bewilligt wurden, gilt Art. 25 Abs. 4 ZWG. Wurden sie gestützt auf kommunales Recht als Erstwohnung bewilligt, unterstehen sie überdies den Vorschriften über kommunale Erstwohnungen (Art. 32e – 32h BauG).

Baugesuche mit Wohnraum
Art. 32b
¹ Bei Baugesuchen, welche eine Wohnnutzung vorsehen, ist die Zweckbestimmung der geplanten Wohnungen samt zugehörigen Nebenräumen in den Baueingabeplänen festzulegen.

Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben
Art. 32c
¹ Die Bewilligung für Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 8 Abs. 1 – 3 ZWG wird nur erteilt, wenn sichergestellt ist, dass gleichzeitig mit der Realisierung von solchen Wohnungen im Rahmen desselben Projektes mindestens in demselben Umfang auch Erstwohnungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG erstellt werden.

² Die Umnutzung bestehender strukturierter Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG ist nicht zulässig.

³ Bei der Umnutzung bestehender strukturierter Beherbergungsbetriebe in Erstwohnungen darf das gesamte bestehende Gebäudevolumen umgenutzt werden, unbezogen von früheren, zugunsten der Hotelnutzung erteilten Mehrhöhen, Mehrlängen und Ausnützungsboni.

Altrechtliche Wohnungen
Art. 32d
¹ Für altrechtliche Wohnungen in Sinne von Art. 10 ZWG, welche gestützt auf die bisherigen Vorschriften des Baugesetzes der Gemeinde Vaz/Obervaz als Erstwohnungen bewilligt wurden, gelten die Bestimmungen über kommunale Erstwohnungen (Art. 32e – 32h BauG).

1.2.2 Kommunale Erstwohnungen

Art. 32e

Nutzung kommunaler Erstwohnungen

¹ Kommunale Erstwohnungen sind gemäss den nachfolgenden Bestimmungen entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Erstwohnungen zu nutzen.

² Kommunale Erstwohnungen dürfen ausschliesslich von Personen genutzt werden, die gemäss Art. 3 Buchstabe b des Registerharmonisierungsgesetzes vom 23. Juni 2006 in der Gemeinde Vaz / Oberbaz niedergelassen sind (keine Wochenaufenthalter und keine dauernde wöchentlich mehrtätige Ortsabwesenheit). Umgehungen werden nach Art. 115 BauG bestraft.

³ Die Bauverwaltung führt eine Kontrolle der als kommunale Erstwohnungen bewilligten Wohnungen und ein Verzeichnis des jeweiligen Wohnungsbenützers. Der Wohnungsbesitzer ist verpflichtet, der Bauverwaltung den jeweiligen Wohnungsbenützer im Voraus schriftlich zu melden.

Art. 32f

Ausnahmen

¹ Die Sistierung der Erstwohnungspflicht richtet sich sinngemäss nach Art. 14 ZWG.

Art. 32g

Bauliche Änderungen an kommunalen Erstwohnungen

¹ Können bauliche Änderungen nur mit einer Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht bewilligt werden, verfügt die Baubehörde die entsprechende Nutzungsbeschränkung. Die kommunale Erstwohnungsverpflichtung wird durch die Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht ersetzt.

Art. 32h

Verfall der kommunalen Erstwohnungsverpflichtung

¹ Erstwohnungsverpflichtungen, die gestützt auf das Baugesetz der Gemeinde Vaz / Oberbaz von der Baubehörde verfügt wurden, fallen mit Ablauf der in der Baubewilligung verfügten und im Grundbuch angemerkten Dauer der Nutzungsbeschränkung dahin.

² Nach Eintritt des Verfalldatums veranlasst die Baubehörde periodisch einmal jährlich die Löschung der Anmerkung im Grundbuch.

1.2.3 Aufhebung bestehender Regelungen

Art. 32i

Aufhebung bestehender kommunaler Regelungen

¹ Mit dem Inkrafttreten der Artikel 32a – 32h BauG gelten sämtliche widersprechenden Festlegungen im Zonenplan (Weitere Planinhalte) als aufgehoben:

- Bauzone mit Erstwohnungsanteil von min. 33.3%
- Bauzone mit Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus
- Wohngewerbezone mit Erstwohnungsanteil von 100%

Mobilfunkanlagen

Art. 44a (ersetzt bisherige Bestimmung)

¹ Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen erfordert eine Standortevaluation durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.

² Im Rahmen der Standortevaluation sind von der Gesuchstellerin insbesondere folgende öffentlichen Interessen und Anforderungen zu berücksichtigen:

- Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes
- In Wohnzonen, Dorfzonen, Dorferweiterungszonen und Kernzonen sind Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn keine Anlage in einer anderen Zone möglich ist.
- Eine Kombination mit bestehenden Anlagen ist zu prüfen.

³ Um die Anzahl der erforderlichen Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter gemeinsam genutzte Standorte anzustreben.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gesuchstellerin die Ergebnisse der Standortevaluation gemäss Absatz 2 und 3 nachvollziehbar aufzuzeigen.

Art. 52a

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

¹ Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern, zur Installation von temporären Ver- und Entsorgungsanlagen der Baustelleninstallation oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens mit verhältnismässigem Aufwand technisch nicht anders gelöst werden kann.

² Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.

³ Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.

⁴ Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Die Zustimmung muss spätestens im Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung vorliegen.

⁵ Kommt zwischen den Betroffenen keine Einigung hinsichtlich der Zulässigkeit der Inanspruchnahme oder der Höhe der Entschädigung zustande sowie bei allfälligen Schadenersatzansprüchen ist dies auf dem Zivilweg geltend zu machen.

Art. 53

Ausnutzungsziffer

¹ [...]

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass bis 30 cm Wandstärke. Im Dachgeschoss sind die für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebauten oder ausbaubaren Räume anzurechnen, soweit ihre lichte Höhe mindestens 1.60 m beträgt. ~~Übersteigt die Höhe eines Geschosses 4.0 m, wird die zugehörige Bruttogeschossfläche doppelt angerechnet.~~

³ Nebenräume werden nur angerechnet, wenn sie mehr als 35 % der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche betragen. Als Nebenräume gelten Bastelräume, ~~Technikräume~~, Waschküchen, ~~Keller, Heizräume, Lifte und ausserhalb der Wohnung liegende Korridore und Treppenanlagen (inkl. Aussentreppen)~~ und dergleichen.

⁴ Nicht angerechnet werden:

- d) Zivilschutzräume und Einstellräume für Motorfahrzeuge, ~~Technikräume, Keller, Abstellräume für Geräte wie Ski- und Veloräume und dergleichen, Heizräume, Lifte und ausserhalb der Wohnung liegende Korridore und Treppenanlagen (inkl. Aussentreppen).~~

e) [...]

3.1 Zonenschema

Art. 61

Zonenschema

¹ Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen sowie der zulässige Emissionsgrad von Bauten und Anlagen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.

² Bei Hotelbauten kann in allen Bauzonen die maximale Gebäudehöhe um 3,5 m, die Gebäudelänge um 5,0 m und die Ausnutzungsziffer um 0,1 überschritten werden. Die Zusammenzählung dieser Mehrhöhe mit Mehrhöhen nach Art. 83 BauG ist nicht gestattet. Als Hotel im Sinne dieser Bestimmung gilt ein hotelmässig bewirtschafteter Beherbergungsbetrieb, welcher über eine Küche und weitere Wirtschaftsräume sowie einen Speise- oder Frühstückssaal mit einer Sitzplatzzahl von mindestens 50 % der Gastbettzahl und über zusätzliche Gemeinschaftsräume (Aufenthalts-, Spielräume usw.) von mindestens gleicher Fläche verfügt. Zivilschutz- und Kellerräume gelten nicht als Gemeinschaftsräume und dürfen auch nicht als solche ausgebaut und betrieben werden.

~~³ Bei Umbauten von bestehenden Bauten in der Dorfzone kann die Baubehörde eine Ausnutzungsziffer von max. 1.0 zulassen, sofern der gesamte Wohnraum für die Dauer von 20 Jahren als Erstwohnraum genutzt und das bisherige Gebäudevolumen nicht erweitert werden.~~

⁴ Für reine Wohnbauten, die für die Dauer von 20 Jahren ausschliesslich Erstwohnungen enthalten, kann eine um ~~20~~ 30% erhöhte Ausnutzungsziffer gewährt werden.

⁵ Bei Bauvorhaben nach Abs. 2, ~~3~~ und 4 ist deren Zweckbestimmung durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind vor Baubeginn im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 62

[...]

~~⁴ Bei Umbauten und der Erneuerung bestehender, vor dem 1. Januar 1998 erstellter Bauten gilt innerhalb der bestehenden Bauvolumen keine Ausnutzungsziffer.~~

[...]

Art. 62

[...]

~~⁶ Bei Umbauten und der Erneuerung bestehender, vor dem 1. Januar 1998 erstellter Bauten gilt in der Dorfzone innerhalb der bestehenden Bauvolumen keine Ausnutzungsziffer.~~

[...]

Art. 102

¹ Es gilt Art. 86 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 40 der Raumplannungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO).

² Dem ~~Meldeverfahren~~ vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO):

[...]

~~16. Nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen~~

~~nach dem Stand der Technik reflexionsarme Solaranlagen an Fassaden mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzone~~

~~17. Terrainveränderungen bis zu ~~0.8~~ 1.0 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen~~

[...]

Bauausführung und -zeiten

Art. 111

¹In ~~Valbella und Lenzerheide~~ gilt vom 22. Dezember bis 31. März ~~und während der gesamten Karwoche~~ gilt eine Sperre für sämtliche Bauarbeiten (Wintersperre). In ~~Lain, Muldain und Zorten~~ gilt die Wintersperre vom 22. Dezember bis Ende Februar. Ausgenommen ~~von der Wintersperre~~ sind Bauarbeiten in vollständig geschlossenen Gebäudehüllen. Falls der Ostermontag vor dem 31. März stattfindet, gilt die Sperre nur bis Ostermontag. Der Gemeindevorstand legt die Einzelheiten in den Ausführungsbestimmungen fest.

²~~Der Einsatz lärträchtiger Maschinen, wie Kompressoren, Traxe, Rammmaschinen ist~~ Bauarbeiten welche Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Erschütterungen verursachen, sind auf Tageszeiten von ~~08.00~~ 07.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr zu beschränken. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 119

¹Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Urnenabstimmung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

²Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Quartierplanungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

³Mit dem Inkrafttreten dieser Gesetzesrevision werden sämtliche widersprechenden Vorschriften der Gemeinde, insbesondere die seit dem 2. Dezember 1979 erfolgten Teilrevisionen des Baugesetzes für die Gemeinde Vaz/Obervaz aufgehoben.

⁴~~Die Beschränkung der Sicherstellung der Zweckbestimmung nach Art. 30 Abs. 2 und Art. 61 Abs. 3 und 4 BauG auf 20 Jahre findet auch für die ohne Zeitbeschränkung bewilligten Bauten Anwendung.~~

Inkrafttreten



Gemeinde Vaz/Obervaz

2. Verpflichtungskredit für die Special Olympics World Winter Games 2029 in der Schweiz

1. Ausgangslage

Special Olympics ist die weltweit grösste Sportbewegung für Menschen mit geistiger Beeinträchtigung und setzt sich für deren Wertschätzung, Akzeptanz und Gleichstellung ein. Die Organisation wurde 1968 von Eunice Kennedy-Shriver gegründet und ist mittlerweile mit mehr als 6 Mio. AthletInnen in 14 Ländern vertreten. In der Schweiz existiert Special Olympics seit 1995 als unabhängige Stiftung. Sie bietet jährlich bis zu 70 Wettkämpfe, trägt National Games aus, begleitet Delegationen an World Games und fördert den Aufbau von angepassten Sport- und Bewegungsangeboten in bestehenden Sportvereinen und Breitensportanlässen. Special Olympics macht sich stark für eine inklusive Gesellschaft, in der alle willkommen sind.

Die World Winter Games für Menschen mit Beeinträchtigung können 2029 in der Schweiz stattfinden. Dies hat der Vorstand von Special Olympics entschieden. Die Vergabe steht noch unter dem Vorbehalt der Finanzierungsgarantien durch die öffentliche Hand. Vom 6. bis 18. März 2029 werden 2'500 AthletInnen aus mehr als 100 Ländern alle Regionen der Schweiz kennenlernen, in neuen Sportarten antreten und so für das gleichberechtigte Zusammenleben aller Menschen in unserer Gesellschaft werben.

Bei der Terminwahl wurde darauf geachtet, dass die Wintersportferienzeit der meisten Schweizer Kantone umgangen werden kann. Erfahrungsgemäss enden die schulischen Wintersportferien spätestens Anfang März (vgl. dazu <https://www.schulferien.org/schweiz/ferien/>). Damit wird sichergestellt, dass insbesondere bei den Unterkünften die nötigen Kapazitäten vorhanden sind.

Der sportliche Teil des Anlasses findet im Kanton Graubünden statt: in Chur die Hallensportarten Unihockey, Floor Hockey, Short Track und Eiskunstlauf; in Arosa Ski Alpin und Snowboard und auf der Lenzerheide Langlauf, Schneeschuhlauf und Tanzsport. Die Eröffnungsfeier findet im Stadion Letzigrund in Zürich und die Schlussfeier in Chur statt.



2. Finanzen

Das Budget beläuft sich auf 38 Millionen Franken. 75 Prozent der Gesamtkosten sollen vom Bund, von den Kantonen Graubünden und Zürich, den Städten Chur und Zürich, sowie den Gemeinden Arosa und Vaz/Obervaz getragen werden. Die nötigen Entscheidungen sollen bis Sommer 2022 vorliegen.

Der finanzielle Anteil der Destination Lenzerheide beläuft sich auf CHF 700'000. In diesem Betrag sind Sachleistungen von CHF 90'000 enthalten.

Nach Abzug der schriftlich zugesicherten Beiträge der Lenzerheide Bergbahnen AG (LBB), von Lenzerheide Marketing & Support AG (LMS) und der Roland Arena im Umfang von CHF 350'000, **verbleibt zulasten der Gemeinde Vaz/Obervaz ein Beitrag von netto CHF 350'000.**

Die Veranstalterin benötigt die Zusicherung des Bruttokredits von CHF 700'000 seitens der Gemeinde Vaz/Obervaz. Der Beschluss fällt in die Zuständigkeit der Urnengemeinde.

3. Antrag

Der Gemeindevorstand und der Gemeinderat sind überzeugt, dass die Durchführung des geplanten Anlasses in der Feriendestination Lenzerheide für diese eine in verschiedener Hinsicht wertvolle Bereicherung des Veranstaltungskalenders bedeuten würde.

Der Gemeinderat beantragt Ihnen deshalb, mit 9 : 0 Stimmen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, den Verpflichtungskredit von brutto CHF 700'000 für die Durchführung der World Winter Games 2029 in der Schweiz und namentlich in der Feriendestination Lenzerheide zu genehmigen.



