

Gemeindevorstand
Plam dil Roisch 2
CH-7078 Lenzerheide
Tel. +41 (0)81 385 21 53
Fax +41 (0)81 385 21 71
Mail j.gruber@vazobervaz.ch

Entwurf vom 08.10.21

**An die Mitglieder des
Gemeinderates Vaz/Observaz**

Lenzerheide, 14. Oktober 2021

BOTSCHAFT zur Teilrevision der Ortsplanung, «Vorgezogene Teilrevision Baugesetz»

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen nachstehend die Botschaft zur Teilrevision der Ortsplanung «Vorgezogene Teilrevision Baugesetz».

1 Ausgangslage

Das Baugesetz der Gemeinde Vaz/Observaz 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/Oberbaz 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 (ZVV) 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 Abgabebetstände 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 neben 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 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 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 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 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.

Ausnutzungsziffer (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 Ausnutzungsziffer 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/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 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, hotelleriesuisse 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/Oberbaz 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/Oberbaz 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 Ein-
sitz eines beratenden Architekten in der Baukommission einerseits und der dadurch wachsen-
den Sensibilisierung der Baubehörde andererseits, wird eine deutliche Verbesserung der Ter-
raingestaltungen erwartet.

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

*[1] Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen **im zentralen Sied-
lungsgebiet** 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 öf-
fentliche Interessen und Anforderungen zu berücksichtigen:*

a) Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes

*b) ~~Grösstmöglicher Schutz von Wohngebieten vor ideellen Immissionen infolge von Mobil-
funkantennen~~ **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 so-
weit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter gemein-
sam genutzte Standorte anzustreben.~~*

*[4] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gesuchstellerin die Ergebnisse der Stan-
dortevaluation 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 Siedlungsge-
biet 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 übernom-
men.

Die beiden Worte «und Interessenabwägung» werden gestrichen. Tatsächlich ist die Interes-
senabwägung der Baubehörde vorbehalten und nicht der Gesuchstellerin.

- Abs. 2 lit. b: Die vorgeschlagene Präzisierung wird im Grundsatz begrüsst, jedoch sind Mobil-
funkanlagen nicht nur in reinen Wohnzonen unerwünscht, sondern auch in Zentrumsmisch-
zonen.

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 Gemeindevorstand, sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, der Teilrevision der Ortsplanung „«Vorgezogene Teilrevision Baugesetz» im Sinne der vorliegenden Botschaft zuhanden der Urnenabstimmung zuzustimmen.

Freundliche Grüsse

Aron Moser
Gemeindepräsident

Johann Gruber
Gemeindeschreiber

Beilage:

Teilrevision Baugesetz, vorgezogene Anpassungen