



Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

Heft Nr. 5/2018–2019

Inhalt	Seite
8. Teilrevision kantonales Raumplanungsgesetz.....	381

Inhaltsverzeichnis

8. Teilrevision kantonales Raumplanungsgesetz

Das Wichtigste in Kurzform	381
I. Ausgangslage	384
II. Vernehmlassung	385
1. Vorgehen und Rücklauf	385
2. Ergebnis	385
2.1 Grundsätzliche Würdigung der Vorlage	385
2.2 Standpunkte zu den wichtigsten Fragestellungen	386
3. Wichtige berücksichtigte Anliegen aus der Vernehmlassung	389
4. Wichtige nicht berücksichtigte Anliegen aus der Vernehmlassung	391
III. Anpassungen im KRG aufgrund der RPG-Revision (RPG 1)	396
1. Angemessener Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile	396
1.1 Ausgangslage	396
1.2 Vorteilsausgleich	396
1.3 Nachteilsausgleich	397
1.4 Abschliessende kantonale Regelung mit fakultativen Regelungsbefugnissen für die Gemeinden	398
1.5 Grundzüge der konkreten Ausgestaltung des Vor- und Nachteilsausgleichs	399
1.6 Verfahren für die Mehrwertabgabe (Eckpunkte)	405
1.7 Rechtsvergleich	405
2. Baulandmobilisierung	406
2.1 Ausgangslage	406
2.2 Vorgaben des Bundesrechts	406
2.3 Anpassungsbedarf	407
2.4 Grundzüge der Neuregelung	408
IV. Weitere Anpassungen im KRG	409
1. Anpassungen aufgrund weiterer übergeordneter Rechtsänderungen	409
1.1 Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG)	409
1.2 Vorschriften zum Verfahren bei Solaranlagen	409

1.3	Teilrevision des Gewässerschutzgesetzes betreffend den Gewässerraum	410
2.	Anpassungen aufgrund von Vorstössen des Grossen Rats ...	410
2.1	Kommissionsauftrag KSS betreffend Zuständigkeit bei der Festsetzung des Richtplans	410
2.2	Auftrag Crameri betreffend Vereinfachung und Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens	413
2.3	Auftrag Müller betreffend Gemeindehoheit beim Ausgleich von Planungsmehrwerten	417
2.4	Auftrag Bondolfi betreffend Ankerrechte	417
2.5	Auftrag Thurner-Steier betreffend Bewilligungsverfahren ausserhalb der Bauzonen	418
2.6	Anfrage Lorez-Meuli betreffend behinderten-gerechter Wohnungsbau	418
2.7	Anfrage Horrer betreffend bezahlbares Wohnen	418
2.8	Weitere pendente Vorstösse im Bereich Raum-planung	418
3.	Weitere Verfahrensvereinfachungen	419
4.	Anpassungen aufgrund der Erfahrungen mit dem geltenden Recht	419
5.	Behebung formeller Fehler und Unstimmigkeiten	420
V.	Erläuterungen zu einzelnen Artikeln	420
VI.	Personelle und finanzielle Auswirkungen	447
1.	Für den Kanton	447
1.1	Personelle Auswirkungen beim ARE (3 Stellen)	447
1.2	Personelle Auswirkungen beim AIB (0,5 Stellen)	448
1.3	Finanzielle Auswirkungen	449
2.	Für die Regionen und Gemeinden	451
VII.	Gute Gesetzgebung	452
VIII.	Inkrafttreten	452
IX.	Anträge	453

Anhänge

Anhang 1	Diagramme mit prozentualer Gewichtung der Antworten zu den wichtigsten Fragestellungen	454
Anhang 2	Schematische Darstellung des interkommunalen Ausgleichs bei der Mehrwertabgabe (MWA)	459
Anhang 3	Kantonaler Fonds: mutmasslicher Verlauf der Einnahmen und Ausgaben	460
Anhang 4	Verfahrensablauf Mehrwertabgabe (MWA)	461
Anhang 5	Merkblatt Entschädigungspflicht bei Auszonungen (materielle Enteignung)	462
Anhang 6	Schematische Darstellung des Konzepts Baulandmobilisierung	465
Anhang 7	Einbettung der neuen Regelungen in das geltende KRG	466
Anhang 8	Synopse Entwurf Teilrevision kantonale Raumplanungsverordnung (E-KRVO) samt Erläuterungen	467
Anhang 9	Abkürzungsverzeichnis	489

Erlasstext

Entwurf Teilrevision Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (E-KRG)	493
---	-----

Auszug Geltendes Recht

Auszug Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) vom 6. Dezember 2004 (BR 801.100)	551
Auszug Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGzZGB) vom 12. Juni 1994	565

Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

8.

Teilrevision kantonales Raumplanungsgesetz

Chur, den 26. Juni 2018

Sehr geehrter Herr Standespräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachstehend die Botschaft für eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) sowie den entsprechenden Revisionsentwurf.

Das Wichtigste in Kurzform

Im Zentrum der KRG-Revision steht die Umsetzung des vom Bundesrecht geforderten Ausgleichs planungsbedingter Vor- und Nachteile im Kanton Graubünden.

Gemäss der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (nachfolgend RPG 1 genannt) sind die Kantone verpflichtet, im kantonalen Recht eine Mehrwertabgabe (MWA) einzuführen. Grundstücke, die zum Beispiel aus der Landwirtschaftszone in eine Bauzone eingezont werden, erfahren regelmässig erhebliche Mehrwerte von mehreren hundert Franken pro Quadratmeter. Bei einer durchschnittlichen Bauparzelle von circa 600 m² kann das rasch einmal hunderttausende Franken ausmachen. Bislang konnten die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer solche Planungsgewinne – abgesehen von einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer – immer zu 100 Prozent für sich behalten. Neu haben sie einen Teil davon – gemäss Bundesrecht mindestens 20 Prozent – dem Gemeinwesen abzuliefern.

Weitere Schwerpunkte der KRG-Revision sind Regelungen zur Baulandmobilisierung resp. gegen die Baulandhortung, die Schaffung einer Mitwirkungsmöglichkeit des Grossen Rats in der kantonalen Richtplanung, weitergehende kantonale Vorgaben zugunsten des behinderten-gerechten Wohnungsbaus sowie Gesetzesanpassungen zur Beschleunigung der Verfahren. Daneben enthält die Vorlage diverse Anpassungen aufgrund der Erfahrungen in der Praxis.

Die Regelung der MWA weist folgende Eckpunkte auf:

- Die MWA wird sowohl bei Mehrwerten aufgrund von Einzonungen als auch bei Mehrwerten aufgrund von Um- und Aufzonungen erhoben. Sie beträgt 30 Prozent des Mehrwerts. Die Gemeinden können diesen Prozentsatz erhöhen;
- die Abgabe wird von den Gemeinden im Zeitpunkt der Rechtskraft der wertvermehrenden Planung veranlagt, jedoch erst bei einer Veräusserung des Grundstücks oder bei der Erteilung einer Baubewilligung für eine Überbauung in Rechnung gestellt;
- zwischen wachstumsstärkeren und -schwächeren Gemeinden soll es einen Ausgleich geben, weil Abgabeerträge vor allem bei den wachstumsstärkeren Gemeinden anfallen, wogegen in wachstumsschwächeren Gemeinden gemäss Richtplan vom 20. März 2018 hauptsächlich Auszonungen angesagt sind, die von diesen Gemeinden unter Umständen zu entschädigen sind;
- zur Umsetzung des interkommunalen Ausgleichs schlägt die Regierung die Schaffung eines kantonalen Fonds vor, welcher auf der einen Seite mit 75 Prozent der Abgabeerträge der «einzonenden» Gemeinden gespeist wird und auf der anderen Seite 100 Prozent der Auszonungskosten der «auszonenden» Gemeinden finanziert. Dieser Mechanismus entspricht dem Ausgleichsgedanken, der Art. 5 RPG zugrunde liegt. Danach sind Planungsnachteile grundsätzlich mit Planungsvorteilen auszugleichen und nicht durch allgemeine Steuermittel.

Massnahmen gegen die Baulandhortung

Nach RPG 1 sind Bauzonen entsprechend dem Bedarf in den nächsten 15 Jahren zu dimensionieren. Zu grosse Bauzonen sind zu verkleinern. Bei der Bemessung der zulässigen Bauzonengrösse haben sich die Gemeinden alle Nutzungsreserven anrechnen zu lassen, also auch Flächen, die gehortet werden und daher nicht auf den Markt gelangen. Es besteht daher die Pflicht, die Verfügbarkeit unüberbauter Baugrundstücke mittels Anordnung von Überbauungsfristen und Ergreifung von Massnahmen für den Fall der Nichteinhaltung der Fristen notfalls zu erzwingen. In der vorliegenden KRG-Revision werden die erforderlichen Rechtsgrundlagen dazu geschaffen.

Mitwirkung des Grossen Rats in der kantonalen Richtplanung

Die Regierung schlägt angesichts der zunehmenden Bedeutung des Instruments des kantonalen Richtplans vor, dass dem Grossen Rat künftig neu die Kompetenz für die verbindliche Festlegung konzeptionell-strategischer Weichenstellungen in der Raumentwicklung zukommen soll. Festlegungen operationeller Natur soll die Regierung nach wie vor selbst beschliessen können.

Neuer Grenzwert beim behindertengerechten Wohnungsbau

Die hindernisfreie Zugänglichkeit der einzelnen Wohnungen soll neu nicht erst bei Gebäuden mit mehr als acht, sondern bereits bei Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen gewährleistet sein. Damit soll auch in den ländlich geprägten Regionen, wo Gebäude mit mehr als acht Wohnungen selten sind, ein gewisses Angebot an behinderten- und altersgerechten Wohnungen sichergestellt werden. Für Aufzüge sieht das Gesetz aus Kostengründen Ausnahmen vor. Zudem müssen künftig bei Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen alle Einheiten im Innern gemäss den Vorgaben des anpassbaren Wohnungsbaus so gestaltet werden, dass sie später ohne grossen baulichen Aufwand entsprechend den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderung umgestaltet werden können. Die Neuerungen stellen Mindestvorgaben für die kommunalen Baubehörden dar und kommen sowohl bei Neubauten als auch bei Umbauten zum Tragen, bei Letzteren allerdings nur, wenn die nötigen Anpassungen nicht unverhältnismässig teuer sind.

Verfahren werden vereinfacht

Schliesslich schlägt die Regierung Optimierungen im Interesse der Verfahrensbeschleunigung vor. Es werden u.a. diverse behördliche Erledigungsfristen verkürzt und die Basis für das elektronische Baubewilligungsverfahren gelegt. Rasche und kompetente Verfahrensabwicklungen sind von erheblicher volkswirtschaftlicher Bedeutung und bilden einen Standortfaktor.

I. Ausgangslage

Am 15. Juni 2012 beschloss das Bundesparlament eine Teilrevision des RPG als Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Raum für Mensch und Natur (Landschaftsinitiative)». Diese als RPG 1 bezeichnete Revision befasste sich zur Hauptsache mit dem Sachbereich Siedlung/Bauzonen. Sie wurde in der Referendumsabstimmung vom 3. März 2013 mit 1 476 942 Ja- gegen 871 514 Neinstimmen – mit einer Ja-Mehrheit auch in Graubünden – angenommen und trat am 1. Mai 2014 in Kraft.

Derzeit ist eine weitere Teilrevision des RPG im Gang. Mit dieser sollen vor allem die Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen (BAB) überprüft werden (RPG 2). RPG 2 wird zu gegebener Zeit eine weitere KRG-Revision zur Folge haben.

RPG 1 löst in den Kantonen sowohl auf richtplanerischer als auch auf gesetzgeberischer Ebene Handlungsbedarf aus.

Auf richtplanerischer Ebene haben die Kantone innert fünf Jahren seit dem Inkrafttreten der RPG-Revision, also bis am 30. April 2019, ihre Richtpläne im Bereich Siedlung anzupassen (Art. 38a Abs. 1 RPG). In Graubünden wurde diese aufwendige Anpassung im 2015 aufgegleist. Am 20. März 2018 hat die Regierung den angepassten Richtplan beschlossen. Ausstehend ist noch die bis Ende 2018 erwartete Genehmigung durch den Bundesrat.

Der gesetzgeberische Handlungsbedarf soll mit der vorliegenden KRG-Revision erfüllt werden. Im Vordergrund steht dabei die vom Bundesrecht nunmehr zwingend geforderte Einführung einer gesamtkantonal verbindlichen Regelung über den Ausgleich von Vor- und Nachteilen, die durch Planungen im Sinn des RPG entstehen. Das revidierte RPG enthält in Art. 5 in Bezug auf den Vorteilsausgleich Minimalvorgaben, verbunden mit einem Gesetzgebungsauftrag, den die Kantone innert fünf Jahren seit dem Inkrafttreten der RPG-Revision, also bis am 30. April 2019, umzusetzen haben (Art. 38a Abs. 4 RPG). Hält ein Kanton diese Frist nicht ein, ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der betreffende Kanton seiner Pflicht nicht nachkommt (Art. 38a Abs. 5 RPG). Für den Kanton Graubünden besteht in diesem Punkt somit ein offensichtlicher gesetzgeberischer Handlungsbedarf, zumal die bisherige Bündner Regelung über den Mehrwertausgleich (Art. 19 Abs. 3 KRG) den neuen Bundesvorgaben nicht genügt.

Ein zweiter gesetzgeberischer Handlungsbedarf aufgrund von RPG 1 besteht im Bereich der Baulandmobilisierung (Art. 15 Abs. 4 lit. d und Art. 15a RPG).

Die beschriebene RPG-bedingte KRG-Revision soll im Übrigen gerade dazu verwendet werden, um auch noch weitere Anpassungsbedürfnisse im KRG zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen. Von einer grundlegenden

Gesamtüberarbeitung des KRG wird jedoch abgesehen, zumal sich der geltende Erlass aus dem Jahr 2004 in den Grundzügen unbestrittenermassen gut bewährt hat.

II. Vernehmlassung

1. Vorgehen und Rücklauf

Die KRG-Revision wurde einem öffentlichen Vernehmlassungsverfahren unterzogen. Die Vernehmlassungsfrist dauerte vom 21. Dezember 2017 bis am 21. März 2018. Der regierungsrätliche Freigabebeschluss datiert vom 12. Dezember 2017 (Prot. Nr. 1080). Es wurde den Vernehmlassungsadressaten ein Fragebogen zur Verfügung gestellt.

Insgesamt gingen 137 Vernehmlassungen ein.

Teilnehmende am Vernehmlassungsverfahren	Anzahl
Gemeinden	86
Regionen	8
Politische Parteien	6
Verbände	9
Umweltorganisationen	4
Behindertenorganisationen	2
Verband Bündnerischer Bürgergemeinden	1
Kantonale Departemente und Dienststellen	13
Diverse (ohne förmliche Einladung)	8
Total Rücklauf	137

2. Ergebnis

2.1 Grundsätzliche Würdigung der Vorlage

Der Vernehmlassungsentwurf stiess grundsätzlich auf ein positives Echo. Positiv wurden insbesondere die Revisionsnotwendigkeit, die Stossrichtung der Revision, die Rechtsetzungstechnik sowie die Regelungsstufe gewürdigt. Ausdrücklich begrüsst wurde praktisch unisono, dass die Hauptmaterie (Mehrwertausgleich und Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit) umfassend im KRG geregelt wird, so dass die Gemeinden nicht zwingend selbst noch liefern müssen, sondern nur dann, wenn sie Änderungen oder Ergänzungen wollen. Im Übrigen gingen zahlreiche wertvolle und daher willkommene Ver-

besserungsvorschläge vorab technischer Natur ein, die im Botschaftsentwurf grossmehrheitlich berücksichtigt werden konnten.

2.2 Standpunkte zu den wichtigsten Fragestellungen

a) Allgemein

Nachstehend erfolgt eine grobe Wiedergabe der Standpunkte und Anträge aus der Vernehmlassung zu den wichtigsten Revisionspunkten. Im Angang 1 befinden sich Diagramme mit einer prozentualen Gewichtung der Antworten zu den wichtigsten Fragestellungen.

b) Standpunkte zum Planungsausgleich

Die Notwendigkeit der Einführung des Ausgleichs blieb unbestritten, nachdem das Bundesrecht einen entsprechenden Regelungsauftrag enthält.

Es gingen jedoch viele gegensätzliche Anträge bezüglich der inhaltlichen Ausgestaltung des Instruments ein, insbesondere dort, wo es um Prozentsätze geht. Die wichtigsten Anträge sind in der nachstehenden Tabelle ersichtlich:

Höhe Abgabesatz	Bund:	mindestens 20 %
	Vorschlag im KRG-Vernehmlassungsentwurf	30 %, mit Kompetenzerteilung an Gemeinden für Erhöhungen im BauG
	Ergebnis Vernehmlassung	20–60 %, mit und ohne Kompetenzerteilung an Gemeinden für Erhöhungen im BauG
Abgabetatbestände	Bund:	mindestens Einzonungen
	Vorschlag im KRG-Vernehmlassungsentwurf	Ein-, Um- und Aufzonungen; mit Kompetenzerteilung an Gemeinden, im BauG weitere Tatbestände vorzusehen
	Ergebnis Vernehmlassung	alle möglichen Kombinationen
Anteil am Abgabenertrag, der von den Gemeinden an den kantonalen Fonds für den interkommunalen Ausgleich abgeliefert werden muss	Vorschlag im KRG-Vernehmlassungsentwurf	50 % der Abgabe
	Ergebnis Vernehmlassung	0–100 % (entwicklungsstärkere Gemeinden wollen naturgemäss eher keine Ablieferung, sondern so viel wie möglich für sich behalten)

Umfang der Unterstützung der «Auszonungsgemeinden» aus dem kantonalen Fonds	Vorschlag im KRG-Vernehmlassungsentwurf	50 % der Auszonungskosten der «Auszonungsgemeinden»
	Ergebnis Vernehmlassung	0 bis 100 % (v.a. periphere,entwicklungsschwächere Gemeinden und Regionen verlangen eine 100 %-ige Übernahme ihrer Auszonungskosten durch den kantonalen Fonds, wogegen Gemeinden aus entwicklungsstärkeren Regionen keine oder eine geringere Unterstützung der «Auszonungsgemeinden» wünschen)
Entschädigungsansprüche ausgenutzter Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer	Vorschlag im KRG-Vernehmlassungsentwurf	1. Entschädigung von 100 % des Bodenwertes, sofern die Kriterien einer materiellen Enteignung erfüllt sind 2. In jedem Fall Rückvergütung von Erschliessungsaufwendungen, sofern kein Anspruch auf Entschädigung wegen materieller Enteignung besteht
	Ergebnis Vernehmlassung	praktisch unisono wie Regierung; einzelne Vernehmlassende möchten zusätzlich noch eine Pauschalentschädigung von 20 % des Minderwerts (falls kein Anspruch auf Entschädigung wegen materieller Enteignung besteht)

c) Standpunkte zur Regelung über die Bekämpfung der Baulandhortung

Mit dem Regelungskonzept der Regierung sind grundsätzlich alle einverstanden. Dieses lautet grob zusammengefasst:

- Bei Neueinzonungen:
 - Überbauungsfrist acht Jahre
 - wenn Frist nicht eingehalten wird, *kann* Gemeinde Kaufrecht (zum Verkehrswert) ausüben oder das Land wieder auszonen
 - diese beiden Inhalte können auch vertraglich vereinbart werden
 - Gemeinde muss dafür sorgen, dass übernommene Grundstücke rasch der Überbauung zugeführt werden.
- Bei bestehenden Bauzonen:
 - gleich wie vorstehend, aber Gemeinde muss die zu mobilisierenden unüberbauten oder unternutzten Parzellen in der Ortsplanung aktiv bezeichnen (mit Beschwerderecht der Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer).

Einzigste Kritikpunkte in der Vernehmlassung:

- Kaufrecht sei ein schwerwiegender Eingriff. Daher seien als Sanktion eher fiskalische Massnahmen wie wiederkehrende Ersatzabgaben etc. vorzusehen;
- Die Überbauungsfristen seien mit acht Jahren zu lange resp. zu kurz;
- Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer sollen bei Ausübung des Kaufrechts durch die Gemeinde nicht Anspruch auf den vollen, sondern nur auf einen um 20 Prozent verminderten Verkehrswert haben (Anreiz zur fristgerechten Überbauung oder Veräusserung).

d) Standpunkte zur Partizipation des Grossen Rats in der Richtplanung

Die vorgeschlagene Neuregelung (Einbezug des Grossen Rats bei grundlegenden siedlungsstrategischen Weichenstellungen) wird grossmehrheitlich begrüsst. Einzelne wollen Beibehaltung des Status quo (alleinige Zuständigkeit der Regierung).

e) Standpunkte zu den Neuerungen zugunsten des behinderten-gerechten Wohnungsbaus

Das Konzept der Regierung lautet:

- Neu sollen bereits Gebäude mit mehr als vier Wohnungen (statt acht) stufenlose Wege bis zu den Wohnungstüren haben; die Wohnungen müssen zudem die Vorgaben des anpassbaren Wohnungsbaus erfüllen.
- Diese Neuerungen gelten sowohl für den Neubau als auch bei Sanierungen, sofern die Anpassung verhältnismässig ist (unverhältnismässig wäre die Anpassung etwa dann, wenn deren Kosten 5 Prozent des Gebäudewerts oder 20 Prozent der Sanierungskosten übersteigen würden).

Dieses Konzept wird in der Vernehmlassung mehrheitlich abgelehnt, teils grundsätzlich (Gemeindeautonomie; zu teuer), teils weil die Neuerungen grundsätzlich auch bei Umbauten/Sanierungen gelten.

3. Wichtige berücksichtigte Anliegen aus der Vernehmlassung

Die wichtigsten Änderungen gegenüber der Vernehmlassungsvorlage lassen sich grob wie folgt zusammenfassen:

- 1) Der kantonale Fonds wird mit 75 Prozent (statt 50) der MWA-Erträge der Gemeinden gespeist (Begründung Kap. III Ziff. 1.5 lit. f, S. 403).
- 2) Die 75 Prozent berechnen sich auf der Basis des minimalen kantonalen Abgabesatzes von 30 Prozent; erhöhen Gemeinden freiwillig den Abgabesatz, geht das Erhöhungstreffnis also vollumfänglich in den kommunalen Fonds.
- 3) Die Gemeinden haben gegenüber dem kantonalen Fonds Anspruch auf 100-prozentige (statt nur 50-prozentige) Deckung ihrer Auszonungskosten (freilich vermindert um allfällige MWA-Erträge, die in den kommunalen Fonds fließen).
- 4) Der Zweck des kantonalen Fonds beschränkt sich auf die erwähnte Deckung von Auszonungskosten der «Auszonungsgemeinden» (die weiteren Zwecke wie Massnahmen der Raumplanung, Ausgleich der Ausfälle bei der kantonalen Grundstückgewinnsteuer sowie Deckung der Verwaltungskosten entfallen).
- 5) Entsprechend dieser begrenzten Zwecksetzung fällt der kantonale Fonds dahin, sobald der vom RPG 1 resp. vom KRIP-Siedlung geforderte Prozess zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen abgeschlossen ist, allfällige Entschädigungspflichten rechtskräftig feststehen und eine allfällige Fondsschuld getilgt ist.
- 6) Nach dem Dahinfallen des kantonalen Fonds können die Gemeinden MWA-Erträge zu 100 Prozent in den kommunalen Fonds leiten.
- 7) Die vom kantonalen Fonds gedeckten Auszonungskosten der Gemeinden umfassen nebst allfälligen Auszonungsentschädigungen wegen materieller Enteignung und allfälligen Vergütungen von Erschliessungsaufwendungen neu auch Rückerstattungen allfälliger früher bezahlter MWA sowie Anwalts- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der Abwehr unberechtigter Entschädigungsforderungen von Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern.
- 8) Allenfalls erforderliche Vorschüsse an den kantonalen Fonds aus allgemeinen kantonalen Steuermitteln sind zulässig, damit Finanzierungsbegehren der Gemeinden gedeckt werden können, wobei für die Bevorschussung eine Limite von maximal 80 Millionen

Franken gesetzt wird. Sofern Finanzierungsansprüche von Gemeinden trotz dieser (hohen) Limite nicht sofort gedeckt werden können, werden den betroffenen Gemeinden später Nachzahlungen gewährt.

- 9) Allfällige nicht benötigte Überschüsse im kantonalen Fonds werden anteilmässig denjenigen Gemeinden zurückerstattet, die den kantonalen Fonds gespeist haben.
- 10) Der MWA-Fälligkeitsgrund der Überbauung wird an die Rechtskraft der Baubewilligung geknüpft (statt Bauvollendung), damit die Abgabe gerade in der Baubewilligung in Rechnung gestellt werden kann.
- 11) Der Fälligkeitsgrund der Veräusserung wird präzisiert (bezüglich unentgeltlicher Eigentumsübertragungen sowie bezüglich Einräumung von Baurechten).
- 12) Relativierung der Lockerungen bei den Bestimmungen über die Natur- resp. Landschaftsschutzzone in Art. 33 und 34 KRG (Lockerungen greifen erst bei Infrastrukturfestlegungen in Generellen Erschliessungsplänen oder Nutzungsplänen, die nach Inkrafttreten der vorliegenden KRG-Revision genehmigt werden).
- 13) Verzicht auf Änderungen in den Bauabstandsvorschriften von Art. 75 und 76 KRG (vorspringende Gebäudeteile; Wohnwagen).
- 14) Bei der Vorschrift über die Möglichkeit der Gemeinden zur Verlängerung der Fristen für den Baubeginn und die Bauvollendung (Art. 91 Abs. 2 KRG) bleibt es beim Begriff «angemessen».
- 15) Die Bestimmung über die Pflicht unterlegener Baueinsprecherinnen resp. Baueinsprecher zur Bezahlung der Kosten der Einsprachebehandlung (Art. 96 Abs. 2 KRG) wird an einen neuen Bundesgerichtsentscheid angepasst.

4. Wichtige nicht berücksichtigte Anliegen aus der Vernehmlassung

- 1) **Antrag** auf Senkung des Abgabesatzes auf 20 Prozent (rund ein Fünftel der Teilnehmenden an der Vernehmlassung).

Gründe für die Nichtberücksichtigung: Die Regierung erachtet einen Abgabesatz von 30 Prozent unter dem Aspekt des Gerechtigkeitsgedankens, welcher der MWA-Vorschrift von Art. 5 RPG primär zugrunde liegt, sowie auch unter der Optik des Verwendungszwecks des kantonalen MWA-Fonds (100-prozentige Schadloshaltung der «Auszonungsgemeinden», siehe Art. 19q Abs. 1) als angemessen und angebracht.

Bei Senkung des Abgabesatzes auf 20 Prozent würde sich die Dauer des kantonalen Fonds und damit der Pflicht der «Einzonungsgemeinden» zur Ablieferung eines bestimmten Prozentsatzes am Ertrag der MWA in den kantonalen Fonds entsprechend verlängern, was nicht im Interesse dieser Gemeinden liegt. Siehe auch die Begründungen unter Kap. III Ziff. 1.5 lit. c Ziff. 8 (S. 401) hienach.

- 2) **Antrag**, nur Mehrwerte aus Einzonungen der MWA zu unterstellen (entsprechend dem bundesrechtlichen Minimum).

Gründe für die Nichtberücksichtigung: Aus Gründen der Rechtsgleichheit sollen auch andere Planungsprozesse, die einen Mehrwert generieren, abgabepflichtig sein. Abgesehen davon ist es auch mit Blick auf den Fondszweck einer 100-prozentigen Unterstützung der «Auszonungsgemeinden» angezeigt, nebst Einzonungen auch Um- und Aufzonungen der Abgabe zu unterstellen.

- 3) **Antrag**, den Gemeinden keine Befugnis einzuräumen, den Abgabesatz zu erhöhen und nebst Ein-, Um- und Aufzonungen noch weitere Planungsmassnahmen der MWA-Pflicht zu unterstellen.

Grund für die Nichtberücksichtigung: Es besteht keine Veranlassung, den Gemeinden in diesen Punkten nicht die grösstmögliche Gemeindeautonomie einzuräumen.

- 4) **Antrag**, den kantonalen Fonds mit 100 Prozent des MWA-Ertrags der Gemeinden zu speisen (sog. St. Galler Modell).

Gründe für die Nichtberücksichtigung: Die «Einzonungsgemeinden» gingen während einer längeren Zeitspanne vollständig leer aus; als Konsequenz müsste die Abgabehoheit von den Gemeinden zum Kanton verlagert werden.

- 5) **Anträge**, den kantonalen Fonds mit weniger als 50 Prozent des MWA-Ertrags der Gemeinden zu speisen oder auf einen kantonalen Fonds ganz zu verzichten.

Gründe für die Nichtberücksichtigung: Nachdem die Auszonungskosten der «Auszonungsgemeinden» durch den kantonalen Fonds zu 100 Prozent (statt nur zu 50 Prozent) gedeckt werden sollen, ist dieser Fonds auf eine Speisung mit 75 Prozent des MWA-Ertrags der Gemeinden angewiesen. Alles andere wäre mit dem aus Art. 5 RPG fliessenden Gedanken eines Ausgleichs zwischen planerischen Vor- und Nachteilen nicht vereinbar (siehe dazu auch die Begründung unter Kap. III Ziff. 1.5 lit. f, S. 403).

- 6) **Antrag**, wonach jede Grundeigentümerin resp. jeder Grundeigentümer eine pauschale «Auszonungsentschädigung» von 20 oder gar 30 Prozent des Auszonungsminderwerts bekommen solle (sofern keine materielle Enteignung vorliegt).

Gründe für die Nichtberücksichtigung: Wie schon der Begriff Entschädigung andeutet, soll ein **Schaden** vergütet werden. Der Botchaftsentwurf sieht folgende drei Entschädigungsfälle vor:

- a) Anspruch auf volle Entschädigung, wenn die Auszonung die Schwere einer sogenannten materiellen Enteignung hat
- b) Anspruch auf Vergütung allfälliger Erschliessungsauslagen (falls keine materielle Enteignung gegeben ist)
- c) neu: Anspruch auf Rückerstattung allfälliger früher geleisteter MWA (falls keine materielle Enteignung gegeben ist).

Ausser in diesen drei Fällen liegt gar kein Schaden vor, der zu entschädigen wäre, sondern höchstens entgangener Gewinn (z.T. entgangener «Hortungsgewinn»). Das Argument, wonach ansonsten Auszonungsplanungen vor dem Volk keine Chance hätten, ist nicht stichhaltig. Zum einen ist auf die Möglichkeit der kantonalen Ersatzordnung zu verweisen, die zum Tragen käme, wenn eine Gemeinde ihre Auszonungsplanung beim Volk nicht durchbringt. Zum anderen sollen demokratische Entscheide nicht mit MWA-Erträgen oder gar allgemeinen Steuermitteln «erkauft» werden. Im Übrigen ist mit der Lösung einer 100-prozentigen Deckung der Auszonungskosten der Gemeinden durch den kantonalen Fonds bereits ein wichtiger Schritt dafür getan worden, dass Auszonungsplanungen von den kommunalen Stimmberechtigten getragen werden; weitere «Geschenke» sind nicht opportun, zumal die betreffenden Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer bei der seinerzeitigen

Einziehung schliesslich auch noch keine Mehrwertabgaben leisten mussten (wo dies ausnahmsweise der Fall gewesen sein sollte, werden solche zurückerstattet, siehe vorstehend lit. c). Bezeichnenderweise sieht denn auch kein einziger Kanton vor, Entschädigungen an Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer unterhalb der Schwelle der materiellen Enteignung zu bezahlen. Der vorliegende Botschaftsentwurf geht in diesem Punkt mit den Entschädigungen nach lit. b) und c) hievor schon sehr weit.

- 7) **Antrag**, wonach beim Ausgleich planerischer Vor- und Nachteile (weiterhin) auch vertragliche Lösungen möglich sein sollen.

Gründe für die Nichtberücksichtigung: Da 75 Prozent des MWA-Ertrags der Gemeinden in den kantonalen Fonds fliessen müssen, muss sichergestellt werden, dass die Abgabe auf der Basis einer amtlichen Bewertung hoheitlich verfügt wird. Bei einem Vertrag ist das nicht gewährleistet, da es zum Wesen eines Vertrags gehört, dass die Inhalte im gegenseitigen Einvernehmen vereinbart werden. – Was den Nachteilsausgleich betrifft, könnte eine vertragliche Lösung aus Sicht des Kantons zwar akzeptiert werden, dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die betreffende Gemeinde bezüglich der vereinbarten Entschädigung auf einen Deckungsanspruch zugunsten des kantonalen Fonds verzichten würde.

- 8) **Antrag**, die Bürgergemeinden seien nicht von der MWA zu befreien.

Grund für die Nichtberücksichtigung: Gleichschaltung mit der kantonalen Steuergesetzgebung, gemäss welcher die Bürgergemeinden von der Grundstückgewinnsteuer und Handänderungssteuer befreit sind. Gemäss kantonalem Gemeindegesetz dürfen sie Grundstücke ohnehin nur zugunsten öffentlicher Aufgaben und Zwecke veräussern.

- 9) **Antrag**, es sei die Freigrenze, unterhalb welcher Planungsmehrwerte von der Abgabepflicht befreit sind, von 20000 auf 40000 Franken oder noch stärker zu erhöhen.

Gründe für die Nichtberücksichtigung: Bei höheren Summen entstehen Probleme mit der Rechtsgleichheit, zumal es sich bei den 20000 Franken um eine Freigrenze und nicht etwa um einen Freibetrag geht. Würde die Freigrenze also z.B. bei 50000 Franken festgelegt, müsste bei einem Mehrwert von 49000 Franken keine und bei einem solchen von 51000 Franken eine Abgabe von 15300 Franken (30 Prozent) bezahlt werden, was einer Differenz von 15300 Fran-

ken nur wegen einer Mehrwertdifferenz von 2000 Franken entspricht. Abgesehen davon handelt es sich bereits bei dem aus einem Mehrwert von 20000 Franken resultierenden Abgabeertrag von 6300 Franken um eine ansehnliche Summe mit Blick auf den Zweck des kantonalen Fonds einer 100-prozentigen Unterstützung der «Auszonungsgemeinden».

- 10) **Antrag**, Bewertungsgutachten zwecks Festlegung des Mehrwertes sollen nicht nur beim AIB, sondern auch bei privaten Stellen bestellt werden dürfen.

Grund für die Nichtberücksichtigung: Das AIB ist anerkannt für «neutrale Bewertung» und ihre sehr guten Ortskenntnisse. Das Amt kennt jede Handänderung. Private Gutachterinnen resp. Gutachter erstellen in der Regel Parteigutachten – ihre neutrale Position kann leicht angezweifelt werden. Nimmt man eine Privatperson mit guten Ortskenntnissen, ist die Gefahr gross, dass sie befangen ist. Nimmt man jemanden mit ungenügenden Ortskenntnissen, dann kennt sie resp. er den Markt zu wenig – und Einsprachen sind vorprogrammiert.

- 11) **Antrag**, es seien als Sanktion bei Nichteinhaltung des Kaufrechts bei bestehenden Bauzonen anstelle des Kaufrechts der Gemeinde (= schwerwiegender Eingriff) fiskalische Massnahmen wie jährlich wiederkehrende Ersatzabgaben etc. vorzusehen.

Gründe für die Nichtberücksichtigung: Während ein Kaufrecht nur bei Bedarf ausgeübt werden kann (was z.B. in peripheren resp. entwicklungsschwachen Regionen selten der Fall ist), würden jährliche Abgaben jede Grundeigentümerin resp. jeden Grundeigentümer treffen, und zwar auch in Regionen, in denen gar kein Bedarf nach Überbauungen besteht, so dass die Grundeigentümerin resp. der Grundeigentümer die Abgabe gar nicht verhindern könnte. Die Lösung gemäss Botschaft ist also verhältnismässiger. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Botschaft den Gemeinden ja effektiv die Option bietet, in ihren Baugesetzen neben oder anstelle des Instruments des Kaufrechts z.B. jährliche Abgaben einzuführen.

- 12) **Antrag**, Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer sollen bei Ausübung des Kaufrechts durch die Gemeinde nicht Anspruch auf den vollen, sondern nur auf einen um 20 Prozent verminderten Verkehrswert haben (grösserer Anreiz zur fristgemässen Überbauung oder Veräusserung).

Grund für die Nichtberücksichtigung: Die Einräumung eines gesetzlichen Kaufrechts an die Gemeinde wird an sich schon als ein schwerer Eingriff ins Grundeigentum empfunden. Als Entschädigung soll den Betroffenen – wie bei der formellen Enteignung – ein Anspruch auf den vollen Verkehrswert zustehen.

- 13) **Antrag,** auf weitergehende Regelungen zum behindertengerechten Wohnungsbau gänzlich zu verzichten oder diese wenigstens nur für den Neubau zu erlassen.

Gründe für die Nichtberücksichtigung: Es besteht ein überwiegendes gesamtkantonales Interesse daran, dass auch im ländlichen Raum, wo kaum Gebäude mit mehr als acht Wohnungen entstehen, ein gewisses Angebot an Wohnungen für ältere Menschen, Menschen mit Behinderung, Betagte etc. besteht. Angesichts des gesamtkantonalen Interesses an Mindestvorgaben erscheint es als angezeigt, diese Neuerungen einheitlich auf kantonaler Ebene einzuführen, statt dies jeder einzelnen Gemeinde zu überlassen. Diese bekunden, wie die Erfahrung zeigt, in der Regel Mühe, entsprechende Normen auf kommunaler Ebene einzuführen.

Das Argument «Kosten» verfängt nicht, da für die kostentreibenden Aufzüge eine Ausnahmeregelung (nur anpassbar) getroffen worden ist. Auf Umbauten kommen die neuen Vorschriften im Übrigen bereits aufgrund des BehiG ohnehin nur dann zur Anwendung, wenn die nötigen Anpassungen nicht unverhältnismässig teuer sind.

- 14) **Antrag,** eine Vorschrift betreffend Ankerrechte zur Sicherung von Baugruben unmittelbar im KRG selbst zu verankern.

Gründe für die Nichtberücksichtigung: siehe Kap. IV Ziff. 2.4., S. 417.

- 15) **Antrag,** das Hofstattrecht gesamtkantonale im KRG selbst zu gewährleisten, statt die Gemeinden in Art. 81 Abs. 3 KRG lediglich zu ermächtigen, das Hofstattrecht auf ihrem Gebiet zuzulassen.

Gründe für die Nichtberücksichtigung: Die Motive, die im Jahr 2004 für die heutige Ermächtigungsnorm gesprochen haben, sind immer noch relevant. Wer zugunsten des Antrags geltend macht, das Hofstattrecht sei schon vor 2004 (gestützt auf das EGzZGB) gesamtkantonale gültig gewesen, erkennt den Unterschied zwischen öffentlichem Recht und Privatrecht. Wer nach dem EGzZGB das Recht hatte, ein Gebäude im Hofstattrecht z.B. bis auf 1,5 m zum

Nachbargrundstück wiederaufzubauen, durfte das in einer Gemeinde, die im Baugesetz einen Grenzabstand von z.B. 4 m vorschrieb und das Hofstattrecht nicht eingeführt hatte, grundsätzlich nicht tun (vorbehältlich Art. 77 Abs. 1 KRG).

- 16) **Antrag**, das KRG mit einer Vorschrift zu ergänzen, wonach nicht in der Schweiz wohnhafte Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer verpflichtet werden sollen, gegenüber der Gemeinde eine zustellbevollmächtigte Person im Inland zu bezeichnen.

Grund für die Nichtberücksichtigung: Gemäss Art. 23 Abs. 3 VRG sind die Gemeinden schon heute zur Einforderung solcher Bezeichnungen berechtigt.

III. Anpassungen im KRG aufgrund der RPG-Revision (RPG 1)

1. Angemessener Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

1.1 Ausgangslage

Gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG sind die Kantone verpflichtet, im kantonalen Recht eine Regelung über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile zu erlassen, die den Mindestvorgaben von Art. 5 Abs. 1^{bis} – 1^{sexies} RPG Rechnung trägt. Die jetzige kantonale Vorschrift (Art. 19 Abs. 3 KRG) trägt diesen Mindestvorgaben bereits deshalb nicht genügend Rechnung, weil sie keinen Zwang zum Ausgleich von Planungsvorteilen enthält, sondern die Gemeinden lediglich ermächtigt, mit Betroffenen einen angemessenen Ausgleich zu vereinbaren. Die bisherige kantonale Regelung appellierte mit anderen Worten nur an die Freiwilligkeit der Gemeinden.

1.2 Vorteilsausgleich

a) Mindestvorgaben des Bundesrechts

Von Bundesrechts wegen bestehen die folgenden zwingenden Mindestvorgaben:

- Abgabepflicht (nur) bei Einzonungen. Weitere Abgabetatbestände wie z.B. Um- oder Aufzonungen sieht das Bundesrecht nicht zwingend vor;
- Abgabesatz: Mindestens 20 Prozent des planungsbedingten Mehrwerts;

- Verwendung: Die Erträge aus der MWA sind für Entschädigungen wegen materieller Enteignung bei Auszonungen oder für weitere Massnahmen der Raumplanung (im Sinn von Art. 3 RPG) zu verwenden;
- Fälligkeit: Abgabe wird (erst) bei der Überbauung oder Veräusserung des betreffenden Grundstücks zur Zahlung fällig.

b) Regelungsspielraum für die Kantone

Den Kantonen verbleiben demnach folgende Regelungsspielräume:

- Einführung zusätzlicher Abgabetatbestände (z.B. auch Um- und Aufzonungen);
- Erhöhung des Abgabesatzes über das Minimum von 20 Prozent;
- Zuständigkeiten und Verfahren für die Veranlagung und das Inkasso der MWA;
- Ertragszuweisung: an die Gemeinde, an den Kanton oder an beide (Splitting);
- Modalitäten der Ertragsverwendung: Einrichtung von Spezialfinanzierungen;
- Befreiung von Gemeinwesen: Bezeichnung der zu befreienden Gemeinwesen;
- Verzicht auf eine Abgabeerhebung, wenn der Planungsvorteil nur geringfügig ist (durch Festlegen einer Freigrenze) oder wenn der voraussichtliche Abgabeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.

1.3 Nachteilsausgleich

Gemäss Bundesrecht (Art. 5 Abs. 2 RPG) und geltendem KRG (Art. 98) hat ein Ausgleich von Planungsnachteilen dann zu erfolgen, wenn Planungen zu Eigentumsbeschränkungen führen, die einer Enteignung gleichkommen, wie dies unter Umständen bei Auszonungen der Fall sein kann (materielle Enteignung). Diesfalls hat die Grundeigentümerin resp. der Grundeigentümer Anspruch auf volle Entschädigung, sprich 100 Prozent des Minderwerts des auszuzonenden Grundstücks (siehe dazu das Merkblatt im Anhang 5).

In der vorliegenden KRG-Revision wird in Übereinstimmung mit allen anderen Kantonen bekräftigt, dass es seitens ausgezonter Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer auch in Zukunft keine Entschädigungsansprüche unterhalb der Schwelle der materiellen Enteignung gibt. Es besteht mit anderen Worten keine Veranlassung, ausgezonten Grundeigen-

tümerschaften nach dem Giesskannenprinzip eine Entschädigungspauschale von beispielsweise 20 oder 30 Prozent des Bodenwerts vor der Auszonung auszuschütten, zumal sie in der Regel ja keinen Schaden erlitten haben, sondern nur von entgangenem Gewinn gesprochen werden kann. Anders liegen die Dinge nur, wenn Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer bei der seinerzeitigen Einzonung eine MWA entrichtet haben oder wenn sie in der Folge Erschliessungsausgaben zu tätigen gehabt hätten. Für diese beiden Sonderfälle, wo von einem Auszonungsschaden gesprochen werden kann, sieht die Vorlage adäquate Lösungen vor (Vergütung allfälliger Erschliessungsaufwendungen; Rückerstattung allfälliger früher bezahlter Mehrwertabgaben, siehe die Art. 19t und 19u KRG). Dies natürlich nur, sofern die Kriterien für die Bejahung einer materiellen Enteignung nicht erfüllt sind.

1.4 Abschliessende kantonale Regelung mit fakultativen Regelungsbefugnissen für die Gemeinden

Das Bundesrecht verlangt eine Regelung im «kantonalen Recht». Es ist daher erforderlich, den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile auf kantonomer Stufe zu regeln. Dabei rechtfertigt sich der Erlass einer im Prinzip abschliessenden kantonalen Regelung, damit für deren Umsetzung die Gemeinden nicht ihrerseits noch zwingend legislieren müssen. Immerhin ist es angezeigt, den Gemeinden in gewissen Bereichen wenigstens die Befugnis zum Erlass ergänzender Zusatzregelungen einzuräumen, um allfälligen spezifischen kommunalen Bedürfnissen Rechnung tragen zu können. Grundsätzlich ist die vorgesehene kantonale Regelung aber so konzipiert, dass sie umsetzbar ist, ohne dass die Gemeinden gesetzgeberisch tätig zu werden brauchen.

Die Gemeinden können fakultativ z.B.:

- Die im KRG vorgesehenen Abgabetatbestände (Ein-, Um- und Aufzonen) mit zusätzlichen Abgabetatbeständen ergänzen (z.B. Abbau- und Deponiezonen; Bezeichnung von ortsbildprägenden Bauten im GGP; Festlegung von Erschliessungsanlagen im GEP);
- den im KRG festgelegten Abgabesatz von 30 Prozent auf max. 50 Prozent erhöhen oder – im Fall von Planungen von besonderem öffentlichen Interesse – senken;
- zusätzliche Verwendungszwecke für den Abgabeertrag im kommunalen Fonds ermöglichen, sofern die im KRG vorgegebenen Verwendungszwecke dadurch nicht beeinträchtigt werden;
- Anstelle des Gemeindevorstands eine andere kommunale Behörde mit der Umsetzung betrauen.

1.5 Grundzüge der konkreten Ausgestaltung des Vor- und Nachteilsausgleichs

Für die gesetzliche Neuregelung des Vor- und Nachteilsausgleichs sieht die Botschaft folgende Eckpfeiler und Grundsätze vor:

a) Umsetzung des Vorteilsausgleichs über das Instrument der MWA

Der Planungsvorteilsausgleich soll in Graubünden in Übereinstimmung mit allen anderen Kantonen über das Instrument einer MWA erfolgen, die hoheitlich und einseitig verfügt wird. Vertragliche Lösungen sind im Interesse einer rechtsgleichen, einheitlichen und effizienten Umsetzung grundsätzlich nicht mehr zulässig (Ablösung Vertragsmodell durch Verfügungsmodell). Bereits bestehende Verträge bleiben indessen nach wie vor gültig.

Die Abgabehoheit (Veranlagung und Bezug der Abgabe) liegt bei den Gemeinden.

b) Neue Elemente beim Nachteilsausgleich: Vergütung von Erschliessungsauslagen und Rückerstattung früher geleisteter MWA

Der Nachteilsausgleich soll sich wie bisher auf Fälle beschränken, in denen die Planungsmassnahme (z.B. die Auszonung) eine sog. materielle Enteignung bedeutet.

Neu sollen die von einer Auszonung Betroffenen – unbesehen des Vorliegens einer materiellen Enteignung – aber in jedem Fall wenigstens einen Anspruch auf Vergütung bereits getätigter Erschliessungsauslagen sowie auf Rückerstattung früher geleisteter MWA geltend machen können, sofern der Tatbestand der materiellen Enteignung nicht erfüllt ist.

c) Finanzieller Ausgleich zwischen wachstumsstarken und wachstumsschwächeren Gemeinden (siehe dazu das Schema im Anhang 2)

Aus dem Bundesrecht (Art. 5 RPG) fliesst der Grundgedanke, dass Planungsnachteile mit Planungsvorteilen auszugleichen sind. Abgaben aus Planungsvorteilen sind somit primär zur Finanzierung von Planungsnachteilen einzusetzen und dürfen erst sekundär für sonstige Massnahmen der Raumplanung verwendet werden.

Gemäss dem am 20. März 2018 beschlossenen Richtplan Siedlung lassen sich die Bündner Gemeinden grob in zwei Kategorien unterteilen. Auf der

einen Seite diejenigen Gemeinden, welche in erster Linie Auszonungen vornehmen müssen und keine resp. höchstens minimale Einzonungen (z.B. neue Gewerbeazonen, touristische Zonen etc.) beschliessen können. In diesen Gemeinden entstehen hauptsächlich Kosten (allfällige Auszonungsentschädigungen; Planungs- und Prozesskosten) und – mangels Einzonungen – kaum Erträge aus MWA, mit denen sie ihre Kosten ausgleichen könnten. Auf der anderen Seite stehen diejenigen Gemeinden, die umgekehrt aufgrund positiver Prognosen über die Bevölkerungsentwicklung noch Einzonungen vornehmen können und somit zu MWA-Erträgen kommen, ohne dass gleichzeitig kostenverursachende Auszonungen anstehen, die sie ausgleichen müssten.

Es drängt sich unter diesen Vorzeichen geradezu auf, den erforderlichen Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile auf *überkommunaler* Ebene zu bewerkstelligen. Zu diesem Zweck schlägt die Regierung die Schaffung eines kantonalen MWA-Fonds (Spezialfinanzierung) vor. Dieser soll mit 75 Prozent der MWA-Erträge aus Ein- und Umzonungen gespeist werden, berechnet auf der Basis des kantonalen MWA-Satzes von 30 Prozent. Die Fondsmittel sollen ausschliesslich zur Finanzierung der Auszonungskosten der «Auszonungsgemeinden» verwendet werden. Damit ist auch gesagt, dass der kantonale Fonds nur so lange zu bestehen braucht, bis die betroffenen Gemeinden ihre Pflichtaufgabe zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen erledigt haben.

Die **Eckpunkte** des aufgrund der Vernehmlassung neu konzipierten interkommunalen Ausgleichs lassen sich wie folgt zusammenfassen (siehe dazu auch das Schema im Anhang 2):

1. Der Zweck des kantonalen Fonds besteht ausschliesslich noch in der Finanzierung der Auszonungskosten der «Auszonungsgemeinden» (laut KRIP-S sind es rund 67 Gemeinden, die mit der Auszonungsfrage konfrontiert sind).
2. Die kommunalen Auszonungskosten sollen neu zu 100 Prozent durch den kantonalen Fonds finanziert werden. Damit wird einer zentralen Forderung aus der Vernehmlassung nachgekommen. Anzurechnen sind indessen selbstverständlich allfällige eigene Mehrwerterträge, die in den kommunalen Fonds geflossen sind oder in Zukunft fliessen werden.
3. Es wird gemäss einer Modellrechnung angenommen, dass die Auszonungskosten als Folge von RPG 1 resp. des KRIP-S bis zu 100 Millionen Franken betragen könnten. Dabei handelt es sich um eine reine Schätzung, die auch übertroffen werden könnte. Das genaue Ausmass ist von verschiedenen ungewissen und unbeeinflussbaren Faktoren abhängig, wie vom Bodenpreis des auszunenden Landes, von der Rechtsprechung zur materiellen Enteignung etc.
4. Um die Auszonungskosten von ca. 100 Millionen Franken innert angemessener Frist finanzieren zu können, sollen 75 Prozent der Erträge,

welche die «Einzonungsgemeinden» aus der MWA generieren, in den kantonalen Fonds fliessen, und zwar so lange, bis die Auszonungskosten finanziert sind. Danach können die Gemeinden ihre MWA-Erträge vollumfänglich in den eigenen Fonds leiten.

5. Der kantonale Fonds existiert nur solange, bis der Fondszweck erfüllt resp. eine allfällige Fondsschuld getilgt ist. Ist dies der Fall, wird der Fonds per Regierungsbeschluss aufgelöst, und die Gemeinden müssen ab diesem Zeitpunkt keine Anteile ihrer MWA-Erträge an den kantonalen Fonds mehr abliefern, sondern können die gesamten Erträge in ihre eigenen Fonds leiten.
6. Sofern sich im Fonds zum Zeitpunkt seiner Auflösung noch Mittel befinden, werden diese anteilmässig denjenigen Gemeinden zurückerstattet, die den kantonalen Fonds mit Anteilen ihrer Mehrwertabgabenerträge gespeist haben.
7. Die Auszonungskosten von geschätzten rund 100 Millionen Franken dürften zwischen 2025 und 2035 anfallen. Danach ist eine relativ starke Abflachung zu erwarten. Demgegenüber werden sich die Fondseinnahmen aus der MWA (75 Prozent der MWA-Erträge der Gemeinden) über einen längeren Zeitraum auf konstantem, relativ tiefem Niveau bewegen (siehe den mutmasslichen Verlauf der Ein- und Ausgaben im kantonalen Fonds im Schema Anhang 3).
8. Es dürfte also in den Jahren 2025–2035 die Situation eintreten, dass die Fondsausgaben die Fondseinnahmen in schwer abschätzbarem Ausmass übersteigen. Um auch in dieser Zeitspanne über genügend Mittel zur Befriedigung laufender Ansprüche der Gemeinden zu verfügen, soll der Fonds im erforderlichen Umfang aus allgemeinen Staatsmitteln bevorschusst werden können. Es wird jedoch eine maximale Fondsschuld von 80 Millionen Franken statuiert. Dies sollte wahrscheinlich ausreichen, um in dieser Zeit laufende Ansprüche der Gemeinden an den Fonds befriedigen zu können. Für den Fall, dass dies wider Erwarten trotz der Bevorschussung aus allgemeinen Staatsmitteln bis zu einer maximalen Fondsschuld von 80 Millionen Franken nicht möglich sein sollte, ist vorgesehen, den Gemeinden später eine Nachzahlung des noch offenen Betrags zu gewähren.
9. Wie lange es dauert, bis der Fondszweck erfüllt ist resp. eine allfällige Fondsschuld abgebaut ist resp. allfällige Nachzahlungen erfolgt sind, hängt u. a. von folgenden ungewissen und unbeeinflussbaren Faktoren ab:
 - Genauer Umfang der Auszonungen
 - Entwicklung der Rechtsprechung zur materiellen Enteignung (Anhang 5)
 - Umfang und Zeitpunkt von künftigen MWA-pflichtigen Einzonungen
 - Zeitpunkt der Fälligkeit der MWA (wann wird überbaut resp. veräussert?)

Angesichts dieser unsicheren Faktoren ist es schwer vorherzusagen, wann der kantonale Fonds aufgelöst werden kann und damit die Pflicht der Gemeinden zur Ablieferung eines Teils des MWA-Ertrags entfällt. Dies kann im Jahr 2040 oder auch erst in den Jahren 2050 oder 2060 der Fall sein. Sicher ist nur, dass der Fonds und damit die Ablieferungspflicht der Gemeinden umso länger dauern, je tiefer der MW-Abgabesatz (z.B. nur 20 oder 25 statt 30 Prozent) und/oder je niedriger der Kantonsanteil am MWA-Ertrag der Gemeinden (z.B. nur 50 statt 75 Prozent) festgelegt werden. Entsprechend dem Ausgleichsgedanken, der dem bundesrechtlichen Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile zugrunde liegt, sind Erträge aus dem Vorteilsausgleich primär für Auszonungskosten einzusetzen. Mit dem vorgeschlagenen Abgabesatz von 30 Prozent und Kantonsanteil am Abgabbeertrag von 75 Prozent kann diesem Ausgleichsgedanken einigermaßen angemessen nachgelebt werden, wogegen dieses Ausgleichsprinzip bei einem Abgabesatz von lediglich 20 Prozent und einem Kantonsanteil von nur 50 Prozent zu sehr strapaziert würde, weil der Fonds diesfalls zu lange mit allgemeinen Steuermitteln bevorschusst werden müsste.

d) Abgabetatbestände

Eine MWA wird vorliegend nicht nur, wie im RPG als Minimum vorgeschrieben, bei Einzonungen, sondern aus Gründen der Rechtsgleichheit auch bei Um- und gewichtigen Aufzonungen eingeführt.

Den Gemeinden wird zudem die Kompetenz eingeräumt, zusätzliche Abgabetatbestände vorzusehen (z.B. Zuweisung von Land zu Abbau- oder Deponiezonen; Bezeichnung von Bauten als ortsbildprägend im Sinn des Zweitwohnungsgesetzes; Festlegung von Erschliessungsanlagen im GEP).

e) Höhe der Abgabe

Die Höhe der MWA wird im KRG einheitlich auf 30 Prozent bei Ein-, Um- und Aufzonungen festgelegt (kantonale Abgabesätze). In der Vernehmlassung wird von verschiedener Seite ein Satz von 20 Prozent – entsprechend dem bundesrechtlichen Minimum – gefordert. Die Regierung erachtet einen Satz von 30 Prozent nach wie vor für angebracht, da so eher Gewähr besteht, dass der kantonale Fonds über genügend Mittel zur Finanzierung der Auszonungskosten der «Auszonungsgemeinden» verfügt und innert angemessener Frist wieder aufgelöst werden kann, wovon auch die «Einzonungsgemeinden» profitieren, weil sie nach der Auflösung des kantonalen Fonds den MWA-Ertrag zu 100 Prozent im kommunalen Fonds behalten können.

Den Gemeinden wird im Übrigen die Kompetenz eingeräumt, diese Werte bis auf maximal 50 Prozent zu erhöhen oder – im Fall von Planungen von besonderem öffentlichen Interesse – zu senken. Erhöht eine Gemeinde den Abgabesatz, fällt der dadurch erzielte Mehrertrag zu 100 Prozent in den kommunalen Fonds. Die Regierung möchte an dieser Erhöhungsmöglichkeit trotz kritischer Stimmen in der Vernehmlassung festhalten, um den Gemeinden in diesem Punkt eine grösstmögliche Handlungsfreiheit zu gewährleisten. Dass damit je nach Gemeinde unterschiedliche Abgabehöhen bestehen könnten, ist in Kauf zu nehmen.

f) Anteil des MWA-Ertrags, der in den kantonalen Fonds abzuliefern ist

Während im Vernehmlassungsentwurf der betreffende Anteil auf 50 Prozent festgelegt wurde, drängt sich nunmehr eine Erhöhung auf 75 Prozent auf, nachdem aufgrund einer zentralen Forderung aus der Vernehmlassung nunmehr vorgesehen ist, dass der kantonale Fonds 100 Prozent (statt nur 50 Prozent) der Auszonungskosten der Gemeinden übernimmt. Damit besteht Gewähr, dass der kantonale Fonds trotz der vollumfänglichen Deckung der Auszonungskosten der «Auszonungsgemeinden» zumindest längerfristig ausreichend alimentiert und je wieder aufgelöst werden kann, wovon die «Einzonungsgemeinden» profitieren, weil sie nach der Auflösung des kantonalen Fonds den MWA-Ertrag zu 100 Prozent im kommunalen Fonds behalten können. In der Vernehmlassung wurden in Bezug auf die Höhe des Kantonsanteils am MWA-Ertrag verschiedenste Standpunkte eingenommen, die von 100 Prozent (sog. St. Galler Modell) bis 0 Prozent reichen.

Mit einer Erhöhung des Kantonsanteils am MWA-Ertrag auf 75 Prozent reduziert sich der Anteil, den die «Einzonungsgemeinden» im eigenen kommunalen Fonds behalten können, auf 25 Prozent. Nach Auffassung der Regierung kommen die «Einzonungsgemeinden» auch mit diesen 25 Prozent immer noch auf angemessene Einnahmen. Die entsprechenden «Einzonungsgemeinden» haben damit in aller Regel ja keine Auszonungskosten zu bestreiten, sondern können diese 25 Prozent entsprechend Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG vollumfänglich für Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG verwenden. Hinzu kommt, dass von der 75-prozentigen Ablieferungspflicht nur die Mehrwerte als Folge von Ein- und Umzonungen erfasst sind, und zwar berechnet auf der Basis des minimalen Abgabesatzes von 30 Prozent. Erhöhen die Gemeinden den Abgabesatz, fliesst das Erhöhungstreffnis vollumfänglich in den kommunalen Fonds. Ebenfalls zu 100 Prozent in den kommunalen Fonds fliessen Abgaben aus Aufzonungen und aus allfälligen weiteren, von den Gemeinden fakultativ eingeführten Planungstatbeständen.

Es darf zudem nicht ausser Acht gelassen werden, dass die Gemeinden bisher jahrzehntelang Einzonungen beschlossen haben, ohne dass sie deswegen in den Genuss von Abgaben gelangt wären.

Abgesehen davon sind Erträge aus dem Vorteilsausgleich gemäss dem bundesrechtlichen Ausgleichsgedanken primär für Auszonungskosten einzusetzen. Mit einem Ablieferungsverhältnis von 75 zu 25 Prozent wird diesem primären Ausgleichsgedanken angemessen nachgelebt. Nachdem aus dem kantonalen Fonds nunmehr 100 Prozent der Auszonungskosten der «Auszonungsgemeinden» gedeckt werden sollen, müsste der kantonale Fonds bei Belassung des Ertragszuweisungs-Splittings bei 50 zu 50 Prozent über Gebühr lange mit allgemeinen Staatsmitteln bevorschusst werden. Dies liesse sich mit dem aus Art. 5 RPG fliessenden Ausgleichsgedanken, wonach Planungsnachteile primär mit Planungsvorteilen und nicht mit allgemeinen Steuermitteln auszugleichen sind, nicht mehr vereinbaren.

g) Anrechenbare Auszonungskosten

Die Gemeinden können gegenüber dem kantonalen Fonds 100 Prozent ihrer Auszonungskosten geltend machen, dies unter Abzug allfälliger eigener MWA-Erträge, die direkt in den kommunalen Fonds flossen oder in Zukunft noch fliessen werden.

Gedeckt sind nur Kosten von Auszonungsplanungen, die von den Gemeinden im Zusammenhang mit ihrer Pflicht vorgenommen werden, die Grösse ihrer Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) gemäss RPG 1 neu auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auszurichten und gegebenenfalls zu verkleinern.

Anrechenbar sind insbesondere folgende Kosten:

- Entschädigungspflichten der Gemeinden gegenüber der Grundeigentümerin resp. dem Grundeigentümer, falls die Auszonung die Schwere einer materiellen Enteignung hat;
- Vergütung allfälliger Erschliessungsaufwendungen an die Grundeigentümerin resp. den Grundeigentümer
- Rückerstattung allfälliger früher bezahlter MWA an die Grundeigentümerin resp. den Grundeigentümer;
- Anwalts- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der Bekämpfung unberechtigter Entschädigungs- und Vergütungsforderungen von Grundeigentümerschaften.

1.6 Verfahren für die Mehrwertabgabe (Eckpunkte)

- Zuständige Behörde für die Veranlagung der MWA und deren Einzug bei Fälligkeit ist der Gemeindevorstand (die Abgabehoheit liegt bei den Gemeinden);
- Basis für die Veranlagungsverfügung: Bewertungsgutachten des AIB (auf Bestellung der Gemeinde);
- Nach Rechtskraft der Genehmigung der Planungsmassnahme erlässt die Gemeinde nach Gewährung des rechtlichen Gehörs die definitive(n) Veranlagungsverfügung(en). Die Genehmigung der Planungsmassnahme erfolgt unter der Bedingung, dass dies effektiv geschieht;
- Die Abgabe wird bei Veräusserung des Grundstücks oder dessen Überbauung (Rechtskraft Baubewilligung) zur Bezahlung fällig;
- Die Gemeinde erlässt bei Eintritt der Fälligkeit der Abgabe die Rechnung resp. Rechnungsverfügung an die Abgabepflichtigen. Die Zahlungsfrist beträgt 60 Tage. Verzugszins. Stundungsmöglichkeit für Härtefälle. Mitteilung der Rechnungsstellungen an das ARE. Gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde;
- Das ARE stellt der Gemeinde den Kantonsanteil (75 Prozent der Abgaben aus Ein- und Umzonungen) in Rechnung und schreibt eingehende Beträge dem kantonalen Fonds gut;
- Das ARE verwaltet den kantonalen Fonds und behandelt Finanzierungs-gesuche.

Zum Verfahren siehe auch das Schema in Anhang 4. Weniger wichtige Verfahrensregelungen werden auf Verordnungsstufe erlassen.

1.7 Rechtsvergleich

Auf der Homepage der Vereinigung für Landesplanung VLP (www.vlp-aspan.ch) ist ein Überblick über die in anderen Kantonen bereits erlassenen oder zur Diskussion stehenden Ausgleichsregelungen aufgeschaltet.

2. Baulandmobilisierung

2.1 Ausgangslage

Einer der zentralsten Ziele von RPG 1 ist die Mobilisierung der Bauzonen, damit diese zeitgerecht ihrer Bestimmung entsprechend genutzt werden können. Wird ein Grundstück einer Bauzone zugewiesen, soll es innert einer gewissen Zeit auch überbaut werden. Dies ist jedoch nicht immer der Fall. Es gibt Flächen in Bauzonen, die über viele Jahre hinweg unüberbaut bleiben, sei es, weil sie nicht hinreichend erschlossen werden, sei es wegen Baulandhortung.

Die geschilderte Entwicklung hat zur Folge, dass die Gemeinden trotz an sich erheblicher unüberbauter Bauzonenreserven laufend am Siedlungsrand neue Landwirtschaftsflächen der Bauzone zuführen müssen, um der Nachfrage nach Bauland gerecht werden zu können. Dies führt zu einer schleichenden Ausdehnung der Bauzonen auf die «grüne Wiese» hinaus mit entsprechenden Konsequenzen für die Landwirtschaft und die Landschaft.

Das RPG 1 schiebt dieser Entwicklung einen Riegel, indem es neu ausdrücklich vorschreibt, dass gehortetes Bauland bei der Bemessung der maximal zulässigen Bauzonenreserve gleichermassen mitgerechnet werden muss wie auf dem Baulandmarkt verfügbare Grundstücke (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG). Vor diesem Hintergrund werden die Gemeinden einerseits angewiesen, bei Einzonungen die Verfügbarkeit der Grundstücke für den vorgesehenen baulichen Zweck rechtlich sicherzustellen, damit das geschilderte Hortungsproblem wenigstens bei neuen Bauzonen nicht (mehr) entsteht (Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG). Andererseits sind auch für bereits bestehende Bauzonen Massnahmen zu ergreifen, damit sie auf dem Baulandmarkt verfügbar werden und so zur Deckung der Baulandnachfrage beitragen können (Art. 15a RPG). Es ist unerwünscht, wenn es bauunwillige Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer in der Hand haben, an zentralen Stellen dauerhaft Lücken in die Bauzonen reissen zu lassen.

2.2 Vorgaben des Bundesrechts

Das Bundesrecht setzt den Hebel zunächst einmal konkret bei den Neueinzonungen an: Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG dürfen Neueinzonungen nur genehmigt werden, wenn die Verfügbarkeit des eingezonten Landes «rechtlich sichergestellt» ist.

Sodann verlangt das Bundesrecht in Art. 15a Abs. 1 RPG generell Massnahmen, die notwendig sind, um Bauzonen – Neueinzonungen wie bestehende Bauzonen – ihrer Bestimmung zuzuführen (Vorkehrungen zugunsten der Baureife wie Erschliessungen, Baulandumlegungen, Quartierplanungen etc.).

Schliesslich erteilt Art. 15a Abs. 2 RPG den Kantonen einen Gesetzgebungsauftrag. Dieser besteht darin, im kantonalen Recht eine Grundlage zu schaffen, gestützt auf welche die zuständige (kommunale) Behörde bei gegebenem öffentlichen Interesse eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und bei unbenütztem Ablauf Massnahmen anordnen kann.

2.3 Anpassungsbedarf

Aufgrund der umschriebenen bundesrechtlichen Vorgaben ergibt sich für den Kanton gesetzgeberischer Handlungsbedarf. Zwar enthält das geltende KRG mit Art. 19 Abs. 2 KRG bereits eine Vorschrift, welche die Gemeinden dazu anhält, insbesondere bei Ein- und Umzonungen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens zu treffen. Diese Vorschrift bedarf jedoch einiger Präzisierungen:

Zum einen sind die zu treffenden Massnahmen zu verdeutlichen. Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG verlangt für Einzonungen, dass die Verfügbarkeit des Bodens «rechtlich» sichergestellt sein muss. Es ist daher für die Fälle, in denen die Grundeigentümerin resp. der Grundeigentümer nicht freiwillig bereit ist, sich gegenüber der Gemeinde vertraglich zu verpflichten, subsidiär eine gesetzliche Vorschrift zu schaffen, mit welcher die Bauverpflichtung und die Massnahmen für den Fall der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung auch gegen den Willen der Grundeigentümerin resp. des Grundeigentümers durchgesetzt werden können. Aus Gründen der Effizienz rechtfertigt es sich, eine entsprechende Vorschrift ins KRG aufzunehmen, damit nicht jede Gemeinde ihrerseits noch legiferieren muss. Immerhin soll den Gemeinden in gewissen Bereichen die Befugnis zum Erlass von Abweichungen oder Ergänzungen eingeräumt werden, um allfälligen spezifischen kommunalen Bedürfnissen Rechnung tragen zu können. Grundsätzlich ist die vorgesehene kantonale Regelung jedoch so konzipiert, dass sie umsetzbar ist, ohne dass die Gemeinden ihrerseits noch gesetzgeberisch tätig zu werden brauchen.

Zum anderen ist dem Gesetzgebungsauftrag von Art. 15a Abs. 2 RPG nachzukommen, wonach die Kantone eine gesetzliche Grundlage schaffen müssen, gestützt auf welche die zuständige (kommunale) Behörde bei gegebenem öffentlichen Interesse eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und bei unbenütztem Ablauf Massnahmen anordnen kann. Diese gesetzliche Grundlage ist namentlich für die Sicherstellung der Verfügbarkeit *bestehender* Bauzonen wichtig und liegt im ureigenen Interesse jeder Gemeinde. Der KRIP-S vom 20. März 2018 enthält denn auch für alle Gemeinden eine entsprechende Verpflichtung.

2.4 Grundzüge der Neuregelung

Für die konkrete gesetzliche Neuregelung der Baulandmobilisierung hat die Regierung folgende Eckpfeiler und Grundsätze festgelegt:

- a) Erlass einer Vorschrift im KRG, mit welcher die Gemeinden zur Schaffung der nötigen Rahmenvoraussetzungen angehalten werden, damit Bauzonen zeitgerecht überbaut werden können (Quartierplanung, Erschließung, Baulandumlegung, Beseitigung hemmender Umstände etc.);
- b) Statuierung von Bauverpflichtungen bei Neueinzonungen:
 - Schaffung einer gesetzlichen Grundlage im KRG, damit die Bauverpflichtung (samt Massnahmen im Fall der Nichterfüllung) vertraglich vereinbart werden kann;
 - Schaffung einer subsidiären gesetzlichen Bauverpflichtung auf Stufe KRG für den Fall, dass keine vertragliche Vereinbarung zustande kommt, samt Regelung der Massnahmen, falls die Bauverpflichtung nicht erfüllt wird (Überbauungsfrist acht Jahre mit Abweichungsmöglichkeit via kommunales Baugesetz; Massnahmen: Kaufrecht Gemeinde, Entlassung aus der Bauzone, weitere Massnahmen fakultativ durch Gemeinde);
- c) Schaffung einer Rechtsgrundlage im KRG, damit die Gemeinden auch für bereits bestehende Bauzonen Bauverpflichtungen anordnen können, samt Regelung der Massnahmen, falls die Bauverpflichtung nicht erfüllt wird (= Erfüllung des Gesetzgebungsauftrags von Art. 15a Abs. 2 RPG);
- d) Einführung des Instruments der befristeten Einzonung bei projektbezogenen Nutzungsplanungen (automatischer Rückfall in die bisherige Zone, wenn Befristung nicht eingehalten wird).

Eine graphische Darstellung des Konzepts befindet sich im Anhang 6.

IV. Weitere Anpassungen im KRG

1. Anpassungen aufgrund weiterer übergeordneter Rechtsänderungen

1.1 Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG)

Am 1. Januar 2016 traten das ZWG und die zugehörige ZWV in Kraft. In folgenden Punkten ergab sich für den Kanton ein regulatorischer Handlungsbedarf:

- a) Bestimmung einer Aufsichtsbehörde (Art. 15 ZWG);
- b) Erlass einer Verfahrensregelung für ortsbildprägende Bauten (Art. 6 Abs. 2 ZWV);
- c) Kompetenzdelegation an Gemeinden zum Erlass strengerer Vorschriften.

Zur Erfüllung dieses regulatorischen Handlungsbedarfs hat die Regierung mit Beschluss Nr. 515 vom 31. Mai 2016 eine Ergänzung der KRVO beschlossen (Art. 1 Abs. 1 Satz 2 und Art. 35a–35e KRVO).

Mit Art. 35e KRVO wurde die im ZWG den Kantonen eingeräumte Kompetenz zum Erlass von Vorschriften, welchen die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als das Bundesrecht, an die Gemeinden delegiert. Diese Delegation erfolgte aus der Überlegung heraus, dass die Gemeinden am besten beurteilen können, wann der richtige Zeitpunkt für strengere Regelungen gekommen ist und wie solche unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Verhältnisse auszugestalten sind. Mittlerweile haben bereits rund 20 Gemeinden (vorab aus dem Raum Ob- und Nid-Engadin) von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht. Eingeschränkt wird vor allem die gemäss ZWG vorgesehene Möglichkeit zur Umnutzung von Hotels oder ortsbildprägenden Bauten in Zweitwohnungen.

Bei der erwähnten Kompetenzdelegation an die Gemeinden handelt es sich um eine Vorschrift, die von der Bedeutung her in das Gesetz gehört. Daher wird Art. 35e KRVO als Art. 22a in das KRG überführt.

Im Übrigen kann Art. 27 Abs. 4 KRG wegen des ZWG ersatzlos aufgehoben werden.

1.2 Vorschriften zum Verfahren bei Solaranlagen

Im Rahmen der RPG 1-Revision wurde eine Änderung des Art. 18a betreffend Solaranlagen auf Dächern beschlossen. Im kantonalen Recht löst diese Änderung folgende Anpassungen aus, denen in der KRVO Rechnung getragen werden kann:

- a) Einführung einer Anzeigepflicht für Solaranlagen auf Dächern;
- b) der Entscheid, ob die Anlage «genügend angepasst» im Sinn des Bundesrechts und somit baubewilligungsfrei ist, wird der kommunalen Baubehörde übertragen;
- c) die Vorbehalte in Art. 18a Abs. 2 RPG zugunsten des kantonalen Rechts werden den Gemeinden weiterdelegiert (Bezeichnung von unempfindlichen Bauzonentypen, in denen auch ungenügend angepasste Solaranlagen bewilligungsfrei sind; Bezeichnung von besonders empfindlichen Zonen resp. Bereichen, in denen selbst genügend angepasste Anlagen bewilligungspflichtig sind).

1.3 Teilrevision des Gewässerschutzgesetzes betreffend den Gewässerraum

Aufgrund der am 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Teilrevision von GschG (Art. 36a Gewässerräume) und GschV (Art. 41 und 62) ergibt sich im KRG folgender Anpassungsbedarf:

- a) Schaffung einer Zonenvorschrift für die von den Gemeinden bis am 31. Dezember 2018 in ihren Zonenplänen auszuscheidenden Gewässerraumzonen (GRZ; neuer Art. 37a KRG);
- b) Aufhebung der in Art. 78 Abs. 1 und 2 KRG geregelten Gewässerabstandsvorschriften, da diese wegen der GRZ obsolet werden;
- c) Erlass einer Übergangsbestimmung für die Zeit, bis die Gemeinden die GRZ ausgeschieden haben (Art. 108b KRG).

2. Anpassungen aufgrund von Vorstössen des Grossen Rats

2.1 Kommissionsauftrag KSS betreffend Zuständigkeit bei der Festsetzung des Richtplans

Das RPG enthält keine Vorgaben über die Zuständigkeiten in der kantonalen Richtplanung. Welche Behörde den Kantonalen Richtplan (KRIP) erlässt, ist deshalb den Kantonen überlassen und wird von diesen unterschiedlich geregelt. In Graubünden liegt die Zuständigkeit für den Erlass des KRIP oder Änderungen desselben (Überarbeitungen, Anpassungen) allein bei der Regierung (vgl. Art. 14 Abs. 2 KRG). Mitwirkungsmöglichkeiten des Grossen Rats sind gesetzlich nicht institutionalisiert.

Mit Kommissionsauftrag vom 6. Dezember 2016 hat die grossrätliche Kommission für Staatspolitik und Strategie (KSS) die Regierung beauftragt, eine Zusammenstellung darüber vorzulegen, wie andere Kantone die Zuständigkeiten beim Richtplan geregelt haben. Ferner möge die Regierung

eine Beurteilung der Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Zuständigkeitsmodelle vornehmen. Der Grosse Rat befasste sich mit dem Vorstoss im April 2017 (GRP April 2017, 872 ff.).

Die gewünschte Zusammenstellung zeigt folgendes Ergebnis:

- a) In 6 Kantonen (GR, BE, BS, NE, SG und TI) ist die Regierung allein für den Richtplan zuständig;
- b) in 15 Kantonen (AG, AI, AR, GE, GL, JU, NW, OW, SH, TG, UR, VD, VS, ZG und ZH) setzt das Parlament auf Antrag der Regierung den Richtplan fest;
- c) in den übrigen 5 Kantonen (BL, FR, LU, SO und SZ) existieren Mischformen in dem Sinn, dass die förmliche Zuständigkeit für den Erlass zwar bei den Regierungen liegt, die jeweiligen Parlamente jedoch mitwirken. Die Mitwirkung ist dabei unterschiedlich geregelt:
 - Einfache Kenntnisnahme des erlassenen Richtplans (z.B. SO und FR);
 - Einbezug der zuständigen Parlamentskommission bei der Erarbeitung (SZ);
 - verbindliche Festlegung der Raumentwicklungsstrategie (Raumkonzept) durch das Parlament als verbindliche Basis für die operationellen Bestandteile des Richtplans (LU, SZ und BL)

Die unterschiedlichen Zuständigkeitsregelungen weisen aus Sicht der Regierung **folgende Vor- und Nachteile** auf, wobei es bei deren Gewichtung stark darauf ankommt, ob bei einem bestimmten Richtplangeschäft konzeptionelle oder operationelle Entscheide zu fällen sind und ob Handlungsspielräume bestehen oder nicht:

Modell ausschliessliche Zuständigkeit Regierung	Modell ausschliessliche Zuständigkeit Parlament	Mischmodell
Vorteile		
Verfahren bei richtplan- pflichtigen Bauvorhaben (Objekten) wird innert angemessener Frist abge- schlossen. (Wegen der partnerschaft- lichen Richtplanung Re- gionen/Kanton in GR und der damit verbundenen lokalen/regionalen Veran- kerungen ist Verfahren so schon recht zeitintensiv.)	Das Instrument des KRIP wird gestärkt, wenn es von der Volksvertretung mitge- tragen wird.	Die Nachteile der beiden anderen Modelle können beseitigt werden, indem für wichtige konzeptionelle Entscheide von gesamt- kantonaler Bedeutung das Parlament und für opera- tionelle Entscheide mit wenig Handlungsspielraum, aber hohem Koordinations- bedarf die Regierung zu- ständig ist.
Gewährleistet grösstmög- liche Flexibilität, wenn es um die Abstimmung von Festlegungen über mehrere Staatsebenen und Behör- den geht.	Position des Kantons gegenüber der Genehmi- gungsbehörde (Bundesrat) wird gestärkt.	
Innere Ausgewogenheit der Richtplanung im Sinn einer gesamtkantonale sichere- gestellten optimalen Allokation der Ressourcen wird bei Zuständigkeit einer (kleinen) Exekutivbehörde besser gewahrt als bei einem Gremium von der Grösse eines Parlaments, welches erst noch mit unter- schiedlichen räumlichen/ thematischen Interessen- vertreterinnen resp. -vertre- tern besetzt ist.	Die wichtigsten Inhalte des KRIP als strategisches räumliches Führungsin- strument rufen nach einer Erlassbehörde mit einem Legislativ-Charakter.	
Nachteile		
Alleinige Zuständigkeit der Regierung trägt der gewachsenen Bedeutung eines KRIP nicht mehr genügend Rechnung, dies namentlich bei grundlegen- den Weichenstellungen.	Das ohnehin langwierige Verfahren bei richtplan- pflichtigen Bauvorhaben (Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum, Umwelt) wird um eine zu- sätzliche Instanz verlängert.	Kann zu Problemen bei der Abgrenzung von Zustän- digkeitsfragen führen.
Gefahr, dass raumord- nungspolitische Weichen- stellungen in der Bevöl- kerung (Parlament) nicht mitgetragen werden.	Bei Richtplangeschäften ohne oder geringem Hand- lungsspielraum bringt ein Einbezug des Parlaments nicht viel.	

Zusammenfassend kann gesagt werden: Je nach Funktion einer Richtplanänderung gibt es gute Gründe zugunsten einer alleinigen Erlasszuständigkeit der Regierung (so etwa bei themen- oder objektbezogenen Festlegungen mit geringen Entscheidungsspielräumen), aber auch gute Gründe für einen Einbezug des Parlaments (so etwa bei raumordnungspolitischen Kurskorrekturen). Dies ist die Haupteigenheit aufgrund der von der KSS initiierten Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der Zuständigkeitsmodelle. Diese Erkenntnis lässt es als angebracht erscheinen, neu dem Grossen Rat im strategischen Bereich Kompetenzen zuzuweisen. Konkret soll das Parlament künftig für die verbindliche Festlegung der Raumentwicklungsstrategie im Sinn von Art. 8 Abs. 1 lit. a RPG und Art. 5 Abs. 1 RPV verantwortlich zeichnen.

Die diversen grossrätlichen Vorstösse und Anträge in der Vergangenheit zeigen, dass das Parlament gewillt und bereit ist, in der Raumentwicklungsstrategie vermehrt Verantwortung zu übernehmen.

Zudem wird mit einem substanziellen Einbezug des Grossen Rats dem Umstand Rechnung getragen, dass die Bedeutung der Richtpläne für die kantonale Raumentwicklung aufgrund der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des RPG (RPG 1) markant zugenommen hat.

2.2 Auftrag Crameri betreffend Vereinfachung und Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens

a) Ausgangslage

Im Rahmen des am 9. Dezember 2015 eingereichten und in der Aprilsession 2016 überwiesenen Vorstosses Crameri wird die Regierung beauftragt, im Rahmen der KRG-Revision Massnahmen zur Vereinfachung und Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens vorzuschlagen (GRP 2016, 939 ff.).

Massnahmen zur Vereinfachung und Beschleunigung der raumplanerischen Verfahren waren bereits Hauptziel und zugleich Schwerpunkt der am 1. Januar 2005 in Kraft getretenen Totalrevision des KRG. Im Vordergrund standen – nebst organisatorischen Prozessoptimierungen – die Verfahrenskoordination, die Harmonisierung des Baubewilligungsverfahrens, die Einführung von Erledigungsfristen sowie die Herstellung von Transparenz bei den Auflagefristen und Publikationsmittel. Diese Neuerungen haben sich im Grossen und Ganzen gut bewährt, weshalb sich eine grundlegende Überprüfung des KRG unter diesem Aspekt nicht aufdrängt.

Als angebracht erscheint indessen eine Überprüfung der Teilaspekte, die im erwähnten Vorstoss Crameri konkret thematisiert worden sind:

b) Auflagefrist bei Baugesuchen

Die Frist, während welcher Baugesuche von der kommunalen Baubehörde öffentlich aufzulegen sind, entspricht zugleich der Einsprachefrist für Nachbarinnen oder Nachbarn etc. Die meisten Kantone kennen zwei unterschiedliche Auflagefristen, nämlich eine 20-tägige für Baugesuche, für welche nur kommunales oder kantonales Recht anzuwenden ist, und eine 30-tägige Frist für Baugesuche, auf die auch Bundesrecht zur Anwendung gelangt (z.B. BAB-Gesuche oder Gesuche im Bereich des Natur- und Umweltrechts). Lediglich der Kanton St. Gallen kennt für kantonale Baugesuche eine kürzere Auflagedauer von nur 14 Tagen, allerdings mit dem Zusatz, dass Einsprechende eine Nachfrist von nochmals 14 Tagen verlangen können, was wohl die Regel sein dürfte.

Graubünden kennt für alle Baugesuche, also auch für BAB-Gesuche, eine einheitliche Auflagedauer von 20 Tagen und ist damit schweizweit der Kanton mit den insgesamt kürzesten Auflagefristen, dies wegen der bloss 20-statt 30-tägigen Auflagedauer bei bundesrechtlich geprägten Baugesuchen (wie z.B. BAB-Gesuche). Möglich wurde dies aufgrund eines Kompromisses mit den Umweltorganisationen im Rahmen der Totalrevision des KRG im Jahr 2004. Im Gegenzug wurde mit den Umweltorganisationen die spezielle Verfahrensbeteiligung gemäss Art. 104 KRG mit zentraler Aktenauflage in Chur vereinbart.

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen empfiehlt die Regierung, an der herrschenden Regelung bezüglich der Auflagefrist festzuhalten. Eine Verkürzung der Auflagefrist für gewöhnliche Baugesuche auf 14 Tage wäre zwar zulässig; mit Blick auf die Interessen von Einsprachelegitimierten wären 14 Tage jedoch etwas kurz, was z.B. den Kanton St. Gallen dazu bewog, einen Anspruch auf eine wiederum 14-tägige Nachfrist zu statuieren, was insgesamt aber nur zu mehr Verwaltungsaufwand führt.

c) Erledigungsfristen im Baubewilligungsverfahren (BBV)

Im Vorstoss Cramer werden im Weiteren die Erledigungsfristen im BBV thematisiert und deren Kürzung verlangt. Diese Fristen sind in der KRVO geregelt, nämlich in Art. 46 Abs. 3 (zwei Monate im ordentlichen kommunalen BBV), in Art. 49 Abs. 2 (eineinhalb Monate im BAB-Verfahren) und in Art. 56 Abs. 2 (Erledigungsfrist für Zusatzbewilligungen von Fachbehörden).

Die Regierung ist bereit, Erledigungsfristen in der KRVO angemessen zu kürzen, nämlich:

- Baubewilligungen innerhalb der Bauzonen sollen neu innert eineinhalb (statt zwei) Monaten seit Ablauf der öffentlichen Auflage eröffnet werden;

- BAB-Bewilligungen sollen neu innert einem Monat (statt eineinhalb) seit Eingang der Baugesuchsakten der Gemeinde zur Eröffnung zugestellt werden;
- die Gemeinden haben die ihnen zugestellten BAB-Entscheide wie bisher «so schnell wie möglich», neu aber spätestens innert zwei Wochen, den Baugesuchstellenden zu eröffnen.
- neu hat die Leitbehörde den Fachbehörden nicht nur im Fall von Zusatzbewilligungen (Art. 56 Abs. 2 E-KRVO), sondern auch bei Stellungnahmen eine Erledigungsfrist zu setzen (Art. 48 Abs. 1 E-KRVO).

Es ist freilich mit Nachdruck darauf hinzuweisen, dass Probleme in Bezug auf die Verfahrensdauer mit Verkürzungen von Auflage- und Erledigungsfristen nur marginal gelöst werden. Viel entscheidender sind ungenügende Gesuchsunterlagen sowie der Umstand, dass die Bewilligungs- und Genehmigungsbehörden über zu knappe Personalressourcen verfügen, um die Geschäftslast in der erwarteten Zeit bewältigen zu können. Verfahrensprobleme lassen sich nur dann nachhaltig lösen, wenn die Leitbehörden, denen nicht nur Prüfaufgaben im eigenen Rechtsbereich zukommen, sondern auch zum Teil komplexe Koordinationsaufgaben und Güterabwägungen obliegen, mit genügend Personal ausgestattet werden. Rasche und dennoch fachmännisch durchgeführte Verfahren sind von grosser volkswirtschaftlicher Bedeutung und bilden einen Standortfaktor. Um ein paar Wochen verkürzte Auflage- und Erledigungsfristen sind vor diesem Gesamthintergrund bloss Scheinlösungen. Personell hinreichend dotierte Bewilligungsbehörden können auch Zeit in Beratungen investieren und damit in der Tendenz zu besseren Gesuchsunterlagen beitragen, was für die Verfahrensdauer mitentscheidend ist.

Vor diesem Hintergrund wird unter Kapitel VI. eine personelle Aufstockung des für die Behandlung von BAB-Gesuchen und für die Vorprüfung und Genehmigung von Ortsplanungs- und Richtplanrevisionen zuständigen ARE thematisiert.

d) Beschwerderecht der Umweltorganisationen (USO)

Die Gründe, die seinerzeit bei der Totalrevision des KRG für die spezielle Bündner Lösung zur Beteiligung der USO am Verfahren (siehe Art. 104 KRG) gesprochen haben, sind nach wie vor relevant. Vor allem auch die mit den USO als «Gegengeschäft» zur speziellen Beteiligungsregelung ausgehandelten Punkte (Auflagedauer von nur 20 statt 30 Tagen bei BAB-Gesuchen; Möglichkeit zu zentraler Akteneinsicht in Chur statt in den jeweiligen Gemeinden) sprechen dafür, an dieser Regelung dem Grundsatz nach nichts

zu ändern. Es drängen sich lediglich verfahrensbeschleunigende Klärungen auf (Art. 104 Abs. 3 KRG und Art. 61a E-KRVO).

e) Liste der baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen (Thematik KRVO)

Im Vorstoss Cramerli wird eine Erweiterung des in Art. 40 KRVO verankerten Katalogs baubewilligungsfreier Bauten verlangt. Diesem Anliegen kann aus rechtlichen Gründen nur marginal Rechnung getragen werden. Eine Überprüfung hat gezeigt, dass die Regierung bereits mit der aktuellen Liste bis hart an die Grenze des Zulässigen gegangen ist. Einzig bei den Terrainveränderungen (Ziff. 17 von Art. 40 Abs. 1 KRVO) rechtfertigt sich eine Lockerung (1,0 m statt 0,8 m Höhe/Tiefe resp. 200 m³ statt 100 m³ Kubatur). Zum dagegen in der Vernehmlassung vorgebrachten Einwand, diese Lockerung öffne Tür und Tor für abfallrechtlich problematische Entsorgungen, ist darauf hinzuweisen, dass die Befreiung von der Baubewilligungspflicht nicht von der Einholung allfälliger anderer Bewilligungen entbindet und dass die Gemeinde auf Hinweis Dritter verpflichtet ist, ein Baubewilligungsverfahren einzuleiten, wenn Anzeichen von Rechtswidrigkeiten bestehen.

Eine weitere in der Vernehmlassung vorgeschlagene Lockerung, wonach die in Ziff. 20 aufgelisteten Einrichtungen nicht nur für die Landwirtschaft, sondern generell bewilligungsfrei sein sollen, wurde geprüft. Ihr kann vor allem deshalb nicht stattgegeben werden, weil unklar ist, welche Zwecke ausser Landwirtschaft sonst noch zur Diskussion stehen könnten.

f) Elektronisches Baubewilligungsverfahren (elBBV)

Das im Vorstoss Cramerli erwähnte elBBV ist in der Informatikstrategie der Regierung thematisiert und entspricht einem Bedürfnis sowohl der Bau-gesuchstellenden als auch der Behörden, vor allem bei Gesuchen, die durch mehrere Behörden zu bearbeiten sind. Das Projekt ist aufgegleist. Zunächst geht es darum, die nötigen Voraussetzungen innerhalb der kantonalen Verwaltung zu schaffen.

Die vorliegende KRG-Revision soll genutzt werden, um die auf Gesetzesstufe nötigen rechtlichen Grundlagen zu schaffen, damit das elBBV zu gegebener Zeit rasch und ohne erneute Gesetzesanpassung umgesetzt werden kann. Auf Gesetzesstufe nötig ist eine Ermächtigung der Regierung, das elBBV dereinst auf dem Verordnungsweg einzuführen sowie eine Regelung betreffend besonders schützenswerter Personendaten zu erlassen (siehe Art. 92 Abs. 3^{bis} KRG).

g) Baugesuchsunterlagen (Thematik KRVO)

Der im Vorstoss Crameri verlangten Vereinheitlichung der Baugesuchsunterlagen ist mit Art. 80 MBauG hinreichend Rechnung getragen. Dass nur «erforderliche» Unterlagen eingereicht werden müssen, haben die kommunalen Baubehörden selber in der Hand und ergibt sich im Übrigen auch aus Art. 41 Abs. 1 KRVO.

h) Unterstützung der Gemeinden

Die im Vorstoss Crameri schliesslich geforderte vermehrte Unterstützung der Gemeinden bei komplexen Planungen und Vorgaben ist eine Frage der verfügbaren Ressourcen. Wenn immer möglich werden die Gemeinden tatkräftig unterstützt. Steigerungen in diesem Bereich sind möglich, wenn die unter VI. geforderte personelle Aufstockung im ARE Realität würde.

2.3 Auftrag Müller betreffend Gemeindehoheit beim Ausgleich von Planungsmehrwerten

Der Auftrag Müller vom 8. Dezember 2011, behandelt in der Aprilsession 2012 des Grossen Rats (GRP 2012, 1226 f.), kann angesichts der vorliegenden Regelung über den Planungsmehrwertausgleich (siehe Art. 19i–19w KRG) als erfüllt beschrieben werden. Die geforderte Gemeindekompetenz zur Regelung des Mehrwertausgleichs erweist sich angesichts der vorliegenden gesamtkantonal einheitlichen Regelung in diesem Bereich als nicht mehr erforderlich.

2.4 Auftrag Bondolfi betreffend Ankerrechte

Diesem Vorstoss vom 19. Oktober 2010, behandelt in der Aprilsession 2011 des Grossen Rats (GRP 2011, 751 f.), ist insofern Rechnung getragen worden, als die Gemeinden zum Erlass entsprechender Vorschriften als Massnahmen zur Baulandmobilisierung bei gegebenem Bedarf ausdrücklich angehalten werden (siehe Erläuterungen zu Art. 19a KRG). Es besteht kein hinreichendes gesamtkantonales öffentliches Interesse, Ankerrechte unmittelbar im KRG selbst zu begründen. Es ist ferner auch keine Gefahr erkennbar, dass solche Regelungen vom kommunalen Souverän trotz allfälligem Bedarf nicht mitgetragen würden. Der Auftrag von Grossrat Bondolfi kann mit der vorliegenden neuen Vorschrift beschrieben werden.

2.5 Auftrag Thurner-Steier betreffend Bewilligungsverfahren ausserhalb der Bauzonen

Die Regierung nahm diesen Auftrag vom 16. Juni 2009 in dem Sinn entgegen, dass sie den Grossen Rat über das Ergebnis einer Überprüfung des Katalogs bewilligungsfreier Bauten informieren werde (GRP 2009, 356 f.). Die Prüfung hat ergeben, dass wegen des Bundesrechts jedenfalls für den Bereich ausserhalb der Bauzonen keine Lockerungen bezüglich der Bewilligungspflicht vorgenommen werden können.

2.6 Anfrage Lorez-Meuli betreffend behindertengerechter Wohnungsbau

Die Beantwortung dieser Anfrage vom 19. April 2017 erfolgte in der Augustsession 2017 (GRP 2017, 123 f.). Die von der Regierung in Aussicht gestellte Überprüfung von Art. 80 KRG über den behindertengerechten Wohnungsbau ist erfolgt. Bezüglich der gesetzgeberischen Umsetzung kann hier auf Kap. II Ziff. 2.2 lit. e (S. 388) sowie auf den Kommentar zu Art. 80 KRG (S. 441) hingewiesen werden.

2.7 Anfrage Horrer betreffend bezahlbares Wohnen

In dieser Anfrage vom 19. Oktober 2016 wird angeregt, den Gemeinden im KRG ausdrücklich die Befugnis einzuräumen, Vorschriften zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zu erlassen. Die Regierung sicherte in der Antwort zu, dies in der KRG-Revision zu prüfen (GRP 2017, 818 f.). Die Prüfung hat ergeben, dass der Erlass einer solchen Kompetenznorm nicht unbedingt nötig ist. Die Gemeinden sind nämlich bereits kraft ihrer generellen ortsplanerischen Regelungskompetenzen befugt, solche Vorschriften zu erlassen (z.B. Festlegen von Mindestanteilen an preisgünstigen Wohnungen in spezifischen Wohnzonen).

2.8 Weitere pendente Vorstösse im Bereich Raumplanung

Pendent im Bereich Raumplanung ist der Auftrag Claus vom 18. Oktober 2010 betreffend Stallumnutzungen. Dieser Vorstoss wird zu gegebener Zeit im Rahmen der Umsetzung der RPG-Revision 2. Etappe behandelt.

3. Weitere Verfahrensvereinfachungen

Nebst den vorstehend bereits vorgestellten Verbesserungen im Baubewilligungsverfahren aufgrund des Auftrags von Grossrat Cramerli werden noch einige Vereinfachungen im Bereich des Nutzungsplanverfahrens vorgeschlagen:

- a) Vereinfachung des Nutzungsplanverfahrens bei geringfügigen Änderungen (Art. 48 und 49 KRG).
- b) Die Gemeinden erhalten das Recht, in dringenden Fällen die Mitwirkungsaufgabe während statt nach dem Vorprüfungsverfahren durchzuführen (Art. 13 E-KRVO).
- c) Für die Abschreibung von Planungsbeschwerden wird neu das DVS (statt die Regierung) für zuständig erklärt (Art. 101 KRG).
- d) Einführung der Möglichkeit, Planungsbeschwerdeentscheide (und auch BAB-Entscheide) summarisch zu begründen, analog der Regelung in Art. 48 VRG für Verwaltungsgerichtsurteile (Art. 92 und 101a KRG).

4. Anpassungen aufgrund der Erfahrungen mit dem geltenden Recht

- a) Arealplan: Möglichkeit für Abweichungen von der Grundordnung wird vergrössert (Art. 25 Abs. 4 KRG).
- b) Präzisierung der Zonenvorschriften für die Natur- und Landschaftsschutzzone in Bezug auf Infrastrukturen, die in Nutzungsplänen festgelegt werden, sowie in Bezug auf besondere Reglemente für Moorlandschaften (Art. 33 und 34 KRG).
- c) Feinerschliessungsanlagen sollen nicht mehr zwingend in den GEP aufgenommen werden müssen (Art. 45 Abs. 1 KRG).
- e) Einführung einer Anzeigepflicht für baubewilligungsfreie Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO, damit die Gemeinden diese Bauvorhaben nicht mehr dem vereinfachten Verfahren unterwerfen müssen, nur um den Überblick zu haben (Art. 86 Abs. 2 KRG und 40a E-KRVO).
- f) In Art. 40 KRVO wird neu bereits einleitend im Ingress erwähnt, dass die Befreiung von der Baubewilligungspflicht nicht von der Einhaltung materieller Bau- und Zonenvorschriften entbindet, wie viele Akteure irrtümlich annehmen. Im Gegenzug kann in Art. 40 Abs. 3 KRVO der Hinweis auf materielles Recht gestrichen werden.
- g) Umbenennung «Meldeverfahren» in «vereinfachtes Baubewilligungsverfahren».
- h) Einräumung der Kompetenz an die Gemeinden, eine Anzeigepflicht für sämtliche Bauvorhaben einzuführen, um gestützt darauf eine Triage vornehmen zu können (ordentliches Baubewilligungsverfahren; verein-

fachtes Baubewilligungsverfahren; baubewilligungsfrei) sowie der Bauherrschaft Hinweise über die benötigten Unterlagen und erforderlichen Zusatzbewilligungen abgeben zu können, dies alles in Anlehnung an die entsprechende Regelung in Art. 77 ff. MBauG, die inzwischen viele Gemeinden schon übernommen haben (Art. 92 Abs. 4 KRG).

- j) Regelung der Rechtsfolge bei Nichteinhalten der Bauvollendungspflicht, Erhöhung eben dieser Frist von zwei auf drei Jahre sowie Pflicht zur Mitteilung von Verlängerungen an allfällige Einsprechende (Art. 91 Abs. 2 KRG).
- k) Betonanlagen auf Baustellen werden von den baubewilligungsfreien «Baustelleninstallationen» ausgenommen (Art. 40 Abs. 1 Ziff. 22 E-KRVO).

5. Behebung formeller Fehler und Unstimmigkeiten

In den Art. 10, 38, 67, 75, 76 und 82 KRG sowie in den Art. 16, 19, 40 Ingress und Abs. 2 und 3, 42 KRVO werden formelle Fehler/Unstimmigkeiten behoben.

V. Erläuterungen zu einzelnen Artikeln

Art. 4 Information, Mitwirkung, kooperative Planung

Abs. 2: Der Satzteil betreffend Vereinbarungen über den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen ist zu streichen, da dafür neu das Instrument der MWA vorgesehen ist (siehe Bemerkungen zu Art. 19i).

Art. 8 Digitalisierung

Abs. 3: Aufgrund der neuen Geoinformationsgesetzgebung dürfen selbst für die Bearbeitungen von Daten keine Kosten erhoben werden.

Art. 10 Kantonsbeiträge 1. Grundsatz, Voraussetzungen

Abs. 1: Korrektur einer formellen Unstimmigkeit.

Art. 14 Kantonaler Richtplan

Zu den Hintergründen der Neuerung siehe Kap. IV Ziff. 2.1. (S. 410). Die Zuständigkeit für den Erlass des KRIP soll zwar wie bisher bei der Regierung liegen. Der Grosse Rat soll neu jedoch die kantonale Raumentwicklungsstrategie festlegen, welcher die Regierung als Grundlage für ihre operationellen KRIP-Beschlüsse Rechnung zu tragen hat. Der Begriff der Raumentwicklungsstrategie umfasst die Festlegungen des Richtplans zur zukünftigen räumlichen Entwicklung des Kantons im Sinn von Art. 8 Abs. 1

lit. a RPG (siehe Ergänzung des Leitfadens Richtplanung des Bundesamts für Raumentwicklung vom März 2014, Kapitel 1 «Kantonale Raumentwicklungsstrategie»). Bestandteile Strategie sind Ziele, Leitlinien und deren räumliche Konkretisierung. Sie umfasst u.a. auch Weichenstellungen bezüglich der erwarteten kantonalen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung. Bezogen auf den jetzt gültigen KRIP Graubünden geht es um das Kapitel 2 «Raumordnungspolitik».

Art. 19 Boden- und Baulandpolitik

Abs. 2: Die bisherigen Absätze 2 und 3 können angesichts der neuen Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Art. 19a–19h) und Mehrwertabgabe (Art. 19i–19r) aufgehoben werden.

Art. 19a Massnahmen im Allgemeinen

Abs. 2: Abs. 2 enthält eine Auslegeordnung von grundlegenden Massnahmen, die im Ergebnis dem Ziel der Baulandmobilisierung dienen. Adressaten der Massnahmen sind die Gemeinden, da diese für die Erschliessung und Herbeiführung der Baureife verantwortlich sind.

Ziff. 4: Mit Ziff. 4 sollen die Gemeinden im Interesse der Baulandverflüssigung angehalten werden, Vorschriften zur vorübergehenden Nutzung benachbarter Grundstücke zu erlassen für den Fall, dass bauwillige Personen zur Realisierung ihres Projekts auf eine vorübergehende Benützung benachbarter Grundstücke angewiesen sind. In steilem Gelände stellt sich dieses Bedürfnis etwa für Erdanker zur Sicherung von Abgrabungen. Als Regelungsbeispiel kann auf Art. 102 MBauG 14 verwiesen werden, der sich u.a. mit sog. Erdankern (Erdsnägel) befasst, wobei die Benutzung fremden Bodens selbstverständlich von der Bezahlung einer angemessenen Entschädigung an die Nachbarin resp. den Nachbarn abhängig gemacht wird.

Abs. 3: Anders als bei den Absätzen 1 und 2, die sich mit den grundlegenden Rahmenbedingungen wie Erschliessung, Landumlegung etc. befassen, geht es beim Abs. 3 gezielt um die Massnahmen zur Steigerung der *subjektiven* Bereitschaft zur Überbauung des eingezonten Landes (Massnahmen gegen die Baulandhortung).

Im Fall von *Neueinzonungen* sind die vertragliche oder gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit des Landes *Voraussetzung* für die Genehmigung der Einzonung.

Für bereits *bestehende* Bauzonen schreibt Art. 15a Abs. 2 RPG neu vor, dass im kantonalen Recht eine Rechtsgrundlage zu schaffen ist, damit die Gemeinden die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit anordnen *können*. Im Rahmen der vorliegenden KRG-Revision soll diese Grundlage geschaffen werden.

Zusammenfassend wird die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit mit folgenden Elementen umgesetzt (**Konzept**):

- 1) Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit (Art. 19b)
- 2) Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Neueinzonungen (kommt zur Anwendung, sofern kein Vertrag vorliegt):
 - a) Bauverpflichtung innert acht Jahren (Art. 19c)
 - b) Massnahmen bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung:
 - Kaufrecht der Gemeinde (Art. 19d)
 - Entlassung aus der Bauzone (Art. 19e)
 - Weitere Massnahmen (Art. 19f)
- 3) Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen (Art. 19g)
- 4) Befristete Einzonung bei projektbezogenen Nutzungsplanungen (Art. 19h).

Art. 19b Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen

Abs. 1: Zur rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von eingezontem Land, wie es Art. 15 Abs. 4 lit. d und 15a Abs. 2 RPG verlangen, sehen die Botschaft zum RPG 1 sowie die anderen Kantone in erster Linie terminierte Bauverpflichtungen in Kombination mit Massnahmen (Sanktionen) für den Fall der Nichtbeachtung vor.

Mit dem vorliegenden Artikel wird die rechtliche Basis geschaffen, damit die Gemeinden die Verfügbarkeit mit den Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern wie bisher *vertraglich* regeln können. Seitens der Privaten besteht kein Anspruch auf Abschluss eines Vertrags (Abs. 1: Die Gemeinden *können*...). Die Gemeinden haben nur die Wahl, entweder keinen Vertrag oder einen Vertrag mit Festlegung einer Überbauungsfrist inklusive Kaufrecht abzuschliessen. Sieht die Gemeinde von solchen Vertragsverhandlungen ab oder scheitern entsprechende Bestrebungen, kommen die gesetzlichen Bauverpflichtungen nach Massgabe der nachfolgenden Art. 19c–19h zum Tragen.

Die Maximalfrist von zehn Jahren hat sich in der Praxis der Gemeinden etabliert und entspricht auch der Regelung in anderen Kantonen. Eine längere Maximalfrist könnte kaum mehr als wirksame Mobilisierungsmassnahme durchgehen, umso weniger, als die Gemeinden vor der Ausübung des Kaufrechts noch eine Nachfrist von zwei Jahren gewähren müssen.

Im Vertrag ist nebst der Überbauungsfrist auch die *Rechtsfolge* für den Fall der Nichtbeachtung der Frist zu regeln, namentlich das Kaufrecht der Gemeinde. Dieses Kaufrecht ist als *öffentlich-rechtliches* Kaufrecht zu benennen resp. auszugestalten. Es wird dadurch vom privatrechtlichen Kaufrecht nach Art. 216 Obligationenrecht (OR) abgegrenzt, welches sich vor allem wegen seiner zeitlichen Beschränkung auf max. zehn Jahre gerade *nicht* als Instrument zur rechtlichen Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit eignet.

Die privatrechtlichen Kaufsverträge, wie sie von der BVR in Form von Musterverträgen zum Vollzug von Art. 19 Abs. 2 KRG propagiert worden waren, können in Zukunft jedenfalls nicht mehr als taugliche Massnahme zur Sicherstellung der Verfügbarkeit anerkannt werden. Sofern solche Verträge noch nicht wegen Ablaufs der zehnjährigen Vertragsdauer ausgelaufen sind, behalten sie selbstverständlich ihre Gültigkeit. Sind sie jedoch abgelaufen, handelt es sich beim betroffenen Land wieder um bestehende Bauzone ohne rechtlich sichergestellte Verfügbarkeit. Diese müsste bei Bedarf nach Massgabe von Art. 19g neu sichergestellt werden.

Art. 19c Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen
1. Bauverpflichtung

Abs. 1: Die Vorschrift über die gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen kommt zum Tragen, wenn bis zum Zeitpunkt der Genehmigung der planerischen Massnahme keine vertragliche Bauverpflichtung im Sinn von Art. 19b zustande gekommen ist, z.B. weil sich die Parteien über den Preis des Kaufrechts nicht einigen konnten.

Aufgrund von Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG können Einzonungen nur genehmigt werden, wenn nebst den Einzonungsvoraussetzungen (Bedarf, Lage etc.) entweder eine vertragliche oder eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit besteht. Dies gilt für alle Bauzontentypen.

Die Überbauungsfrist beginnt mit der Rechtskraft der Einzonung. Die Rechtskraft tritt nach unbenütztem Ablauf der Frist zur Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses nach Art. 49 Abs. 1 KRG bzw. nach Abweisung allfälliger Rechtsmittel ein.

Abs. 2: Die Verlängerung oder Verkürzung der Frist kann etwa in einer Baugesetzesnorm («Grundstücke, die seit dem [Datum des Inkrafttretens der vorliegenden KRG-Revision] neu eingezont worden sind, sind innert x Jahren zu überbauen») oder gebietsbezogen in Nutzungsplanlegenden umgesetzt werden.

Abs. 3: Damit ein Grundstück im Sinn der vorliegenden Vorschrift als überbaut betrachtet werden kann, muss das zulässige Nutzungsmass gemäss Baugesetz innert Frist zu 80 Prozent ausgeschöpft sein resp. werden. Dies entspricht einer Vorgabe im KRIP-S (Ziff. 5.2.2, Leitsatz 4). Bei einer Geschossflächenziffer (GZ) oder Ausnützungsziffer (AZ) von 0.6 muss die Parzelle also mit einer GZ resp. AZ von 0.48 überbaut werden, um die Bauverpflichtung zu erfüllen. Wird dies nicht erreicht, gilt das Grundstück nur als teilüberbaut; die entsprechende unüberbaute Teilfläche des Grundstücks unterliegt den Massnahmen nach Art. 19d–19f.

Da Gewerbe- und Industriebetriebe in besonderem Mass auf gewisse Bauzonenreserven für allfällige kurzfristige Expansionen angewiesen sind, ist für diese eine Sonderregelung getroffen worden. «Triftige Gründe» für

die Berufung auf diese Sonderregelung liegen z.B. vor, wenn der Betrieb ein plausibles Konzept für die Unternehmensentwicklung oder dergleichen vorlegen kann.

Abs. 4: Die Fristen stehen z.B. still, wenn ein rechtzeitiger Baubeginn wegen fehlender Erschliessung oder wegen Rechtsmittelverfahren nicht möglich ist und die Grundeigentümerin resp. der Grundeigentümer dies nicht zu verantworten hat.

Art. 19d 2. Kaufrecht der Gemeinde

In den Artikeln 19d–19f werden die Massnahmen (Sanktionen) für den Fall der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung geregelt. Im Vordergrund steht die Sanktion des Kaufrechts der Gemeinde (Art. 19d). Daneben wird als Variante auch die entschädigungslose Entlassung aus der Bauzone (Art. 19e) erwähnt. Schliesslich wird den Gemeinden die Befugnis eingeräumt, im Baugesetz weitere Massnahmen vorzusehen, wie jährliche Ersatz- oder Lenkungsabgaben etc. (Art. 19f).

Abs. 1: Es handelt sich um eine Kann-Vorschrift, d.h. die Gemeinden können bei gegebenen Voraussetzungen das Kaufrecht ausüben, müssen aber nicht. Die Ausübung des Kaufrechts ist nur bei Vorliegen qualifizierter Voraussetzungen, die in Abs. 2 geregelt werden, möglich. Die Gemeinde hat das Kaufrecht auf dem *Verfügungsweg* auszuüben. Die betroffene Grundeigentümerin resp. der betroffene Grundeigentümer muss nämlich die Möglichkeit haben, die Ausübung des Kaufrechts gerichtlich anzufechten und dabei etwa geltend zu machen, dass die Übernahmevoraussetzungen im Allgemeinen und/oder bezogen auf das eigene Land nicht erfüllt seien. Die Gemeinde hat die beanspruchten Rechte bekannt zu geben (z.B. Eigentum, Baurecht, Ablösung einer Baubeschränkungsdienstbarkeit, die eventuell zugunsten eines benachbarten Grundstücks besteht, etc.).

Beim vorliegenden Kaufrecht handelt es sich um ein öffentlich-rechtliches Kaufrecht (siehe dazu letzter Abschnitt der Bemerkungen zu Art. 19b).

Abs. 2: Abs. 2 befasst sich mit den Voraussetzungen für die Ausübung des Kaufrechts. Die Gemeinde muss in der Verfügung, mit welcher sie der Grundeigentümerin resp. dem Grundeigentümer die Übernahmeabsicht mitteilt, das Vorhandensein dieser Voraussetzungen begründen.

Ziff. 2: Die Gemeinde muss den Baupflichtigen eine Nachfrist setzen, damit diese die Bauverpflichtung doch noch selber erfüllen können, wobei diese Nachfrist maximal zwei Jahre betragen darf.

Ziff. 3: Da die Ausübung des Kaufrechts einen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellt, muss das öffentliche Interesse (= Bedarf gemäss Ziffer 1) allfällige private Interessen an der Beibehaltung der privaten Eigentümerstellung überwiegen. Die Grundeigentümerin resp. der Grundeigentümer kann also berechtigte Gründe gegen eine Ausübung des Kaufrechts

geltend machen, so z.B. ein Bedarf eines Nachkommen in den nächsten fünf Jahren. Werden solche privaten Interessen ins Feld geführt, wird der Gemeinde empfohlen, mit der Grundeigentümerschaft vertraglich eine z.B. fünfjährige Verlängerung der Überbauungsfrist zu vereinbaren und sich dabei gerade ein Kaufrecht nach Ablauf einräumen zu lassen.

Ziff. 4: Um dem in Ziff. 4 zum Ausdruck kommenden Anliegen besser gerecht zu werden, wird den Gemeinden nahegelegt, bereits im Zuge der Bezeichnung der Grundstücke oder Grundstücksteile in der Ortsplanung eine Prioritätenordnung für die spätere Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke festzulegen. Damit wird bereits zu einem frühen Zeitpunkt aus einer gesamtheitlichen Optik unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung heraus entschieden, welches von mehreren Grundstücken als erstes für eine allfällige spätere Übernahme bei gegebenem Bedarf in Frage kommt.

Abs. 3: In der Regel dürften die Gemeinden bestrebt sein, die geforderte Überbauung über eine Weiterveräusserung des gekauften Landes an Bauwillige sicherzustellen. Wie die Gemeinden dies bewerkstelligen wollen, bleibt ihnen anheimgestellt. Sie können für Weiterveräusserungen an Bauwillige etwa öffentliche Ausschreibungen durchführen. In den Weiterveräusserungsverträgen sind den Erwerbenden jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (wie Realisierungszeitpunkt, Vorgaben zum Grad der Ausnützung, Rückkaufs- oder Vorkaufsrecht, Konventionalstrafe bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.). Wichtig ist, dass das von der Gemeinde übernommene Grundstück «so schnell wie möglich» überbaut wird. Um in diese Richtung einen gewissen Druck aufzusetzen, wird im vorliegenden Absatz 3 auf Art. 29 ff. EntG verwiesen, wonach die Grundeigentümerin resp. der Grundeigentümer von der Gemeinde die Rückübertragung des Grundstücks verlangen kann, wenn diese das Land nicht im Sinn von Absatz 3 möglichst rasch der Überbauung zuführt.

Abs. 4: Diese Regelung dient dazu, dass die Gemeinden das Kaufrecht bei gegebenem Bedarf *ohne Verzug* ausüben können und übernommene Grundstücke *möglichst rasch* an Bauwillige weiterveräussern oder im Baurecht abgeben können. Der Gemeindevorstand soll die entsprechenden Geschäfte unbesehen der ansonsten geltenden Finanzkompetenzen in der betreffenden Gemeinde in eigener Kompetenz, also ohne Einbezug eines allfälligen Gemeindeparlaments und/oder der Stimmberechtigten, abwickeln können. Andernfalls kann nicht von einer wirksamen Mobilisierungsmassnahme gesprochen werden.

Zu den Selbstkosten der Gemeinde gehören nebst dem Kaufpreis u.a. Zinsen, Erschliessungskosten etc.

Abs. 5: Der Gemeindevorstand ist befugt, zur vorliegenden Vorschrift Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. über die Einrichtung einer Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Auswahlkriterien für die Übernahme von Grundstücken, Festlegung der Kriterien und Modalitäten für Weiterveräusserungen etc.). Als Beispiel können die in vielen Gemeinden oder Bürgergemeinden existierenden Reglemente über die Veräusserung oder die Abgabe im Baurecht von gemeindeeigenen Bauparzellen dienen.

Art. 19e 3. Entlassung aus der Bauzone

Abs. 1: Die Entlassung aus der Bauzone ist eine zweite mögliche Massnahme bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung. Planerisch nicht gerechtfertigt wäre eine Entlassung aus der Bauzone etwa dann, wenn es um Land im weitgehend überbauten Gebiet geht, oder wenn nach wie vor ein Bedarf nach Bauparzellen besteht.

Die Entlassung kann durch den Gemeindevorstand mit Verfügung erfolgen. Verfügungen sind beim Verwaltungsgericht anfechtbar (Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG).

Abs. 2: Es wird klargestellt, dass der Grundeigentümerin resp. dem Grundeigentümer keine Ansprüche nach Art. 19s – 19u KRG zustehen.

Art. 19f 4. Weitere Massnahmen

Abs. 1: Mit dem Artikel wird den Gemeinden die Kompetenz eingeräumt, via BauG weitere Sanktionen für den Fall einzuführen, dass die Grundeigentümerin resp. der Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht rechtzeitig nachkommt. Ausdrücklich erwähnt werden Lenkungsabgaben, Ersatzabgaben oder die Erhöhung der MWA-Sätze mit zunehmender Hortungsdauer.

Das Instrument der Lenkungsabgabe wird auch in der Botschaft des Bundesrats zur RPG-Revision als mögliche Massnahme gegen die Baulandhortung erwähnt (Seite 1076). Eingeführt wurde es vom Kanton Bern (Art. 126d BauG/BE). Mit einer nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtung jährlich fälligen Abgabe sollen die Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer dahingehend gelenkt werden, dass sie der Bauverpflichtung doch noch selber nachkommen. Auch bei der Ersatzabgabe ginge es um eine jährlich geschuldete Abgabe ab dem 1. Jahr der Nichterfüllung der Bauverpflichtung. Diese Abgaben könnten so ausgestaltet werden, dass sie in Abhängigkeit zur Hortungsdauer von Jahr zu Jahr ansteigen (im 1. Jahr z.B. 1 Prozent des Bodenwertes, im 2. Jahr 1,5 Prozent usw.).

Bezüglich der Massnahme einer Erhöhung der MWA-Sätze wird auf die Bemerkungen zu Art. 19l Abs. 2 verwiesen.

Art. 19g Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen

Abs. 1: Mit dem vorliegenden Art. 19g wird der Gesetzgebungsauftrag von Art. 15a Abs. 2 RPG erfüllt.

Mit «bestehende Bauzonen» sind solche gemeint, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorliegenden Gesetzesänderung bereits rechtskräftig ausgeschieden sind. Bei bestehenden Bauzonen drängt sich die Anordnung von Bauverpflichtungen indirekt aufgrund von Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG auf, wonach unüberbaute Baulandreserven bei der Berechnung des Bauzonenbedarfs mit zu berücksichtigen sind. Vereinfacht gesagt: Ohne rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bestehender unüberbauter Bauzonen sind Neueinzonungen nicht möglich. Es liegt somit im ureigenen Interesse der Gemeinde, auch für bereits bestehende Bauzonen Überbauungspflichten festzulegen. Dies gilt im Prinzip für alle Bauzonentypen (BGE 143 II 76).

Die Gemeinde kann Bauverpflichtungen nicht nur für unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile, sondern auch für unternutzte Grundstücke sowie zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen anordnen.

In Abs. 1 wird die Anordnung von Bauverpflichtungen bei bestehenden Bauzonen in Übereinstimmung mit Art. 15a Abs. 2 RPG ausdrücklich davon abhängig gemacht, dass das öffentliche Interesse dies rechtfertigt. Ist in einem bestimmten Gebiet das Angebot z.B. an verfügbarem Wohnbauland ungenügend, so ist darin gemäss Botschaft des Bundesrats zur RPG-Revision ein Musterbeispiel eines öffentlichen Interesses zu sehen, welches die Anordnung einer Überbauungspflicht rechtfertigt.

Allfällige baugesetzliche Regelungen, wie diejenige der Gemeinde Rotenbrunnen, bleiben als Anwendungsfall des neuen Art. 19g weiterhin gültig und anwendbar.

Hinsichtlich bestehender Kaufsverträge, die nach dem Muster der BVR als privatrechtliche Kaufsverträge ausgestaltet worden sind, verhält es sich so, dass diese Verträge nach zehn Jahren seit dem Abschluss dahinfallen resp. dahingefallen sind. Für die betroffenen Grundstücke existiert daher keine Baupflicht mehr. Will eine Gemeinde, dass für diese Grundstücke wieder eine Bauverpflichtung gilt, muss sie gestützt auf den vorliegenden Art. 19g eine neue Bauverpflichtung anordnen.

In Abs. 1 wird im Übrigen zum Ausdruck gebracht, dass die Anordnung der Bauverpflichtung bei bestehenden Bauzonen im ordentlichen Nutzungsplanverfahren zu erfolgen hat, dies unter gleichzeitiger Bezeichnung der betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile im Zonenplan sowie unter gleichzeitiger Festlegung einer Überbauungsfrist (Modell Rothenbrunnen). Nur auf diese Weise ist gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke willkürfrei aus einer gesamtheitlichen orts-

planerischen Optik heraus erfolgen kann. Dabei hat sich die Gemeinde auf Gebiete zu konzentrieren, bei denen eine Mobilisierung siedlungsplanerisch und städtebaulich Sinn macht, so insbesondere bei Aufzonungen oder Umzonungen. Unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Grünflächen, Spielplätze, ortsbildschützerische Freihalteflächen etc.), sollten von Mobilisierungsmassnahmen verschont bleiben.

Abs. 2: Damit Bauverpflichtungen als konsequente Mobilisierung im Sinn des Bundesrechts anerkannt werden können, darf die Frist maximal acht Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung in der Grundordnung betragen. Mit acht Jahren deckt sich die Überbauungsfrist mit derjenigen bei Neueinzonungen.

Abs. 3: Damit ein Grundstück im Sinn der vorliegenden Vorschrift als überbaut betrachtet werden kann, genügt es, wenn das maximal zulässige Nutzungsmass gemäss Baugesetz zu 50 Prozent ausgeschöpft wird. Bei Neueinzonungen wird ein Überbauungsgrad von 80 Prozent verlangt (siehe Art. 19c Abs. 3).

Art. 19h Befristete Einzonung

Abs. 1: Im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen für konkrete Bauten, Anlagen oder Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Ferienressorts, Reitsportanlagen, Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe etc.) werden die erforderlichen Ein-, Um- oder Aufzonungen in der Grundordnung bereits heute gelegentlich in dem Sinn befristet, dass die Ein-, Um- oder Aufzonungen automatisch wieder dahinfallen und der Boden in die bisherige Nutzungszone zurückfällt, wenn mit dem Bauvorhaben nicht innert einer bestimmten Frist begonnen wird. Mit dem vorliegenden Artikel soll diese Praxis auf eine gesicherte rechtliche Basis gestellt werden.

Im Gegensatz zur «Entlassung aus der Bauzone» als Massnahme bei der Nichterfüllung der Bauverpflichtung (siehe vorstehend Art. 19e), wo eine Entlassungsverfügung erforderlich ist, fällt bei der befristeten Einzonung der Boden *automatisch* wieder in die bisherige Zone zurück.

Die Frist für den Baubeginn beginnt mit der Rechtskraft der Planungsmassnahme. Die Rechtskraft tritt nach unbenütztem Ablauf der Frist zur Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses nach Art. 49 Abs. 1 KRG bzw. nach Abweisung allfälliger Rechtsmittel ein.

Abs. 3: Es kann gelegentlich umstritten oder unklar sein kann, ob die Voraussetzungen für den Rückfall in die bisherige Zonenordnung erfüllt sind. Diesfalls hat der Gemeindevorstand den Grundeigentümerinnen resp. den Grundeigentümern sowie allfälligen weiteren Betroffenen eine (beim Verwaltungsgericht anfechtbare) Feststellungsverfügung mit dem Inhalt zukommen zu lassen, dass der Boden wieder der ursprünglichen Nutzungszone

angehört. Fällt das Grundstück wieder in die ursprüngliche Zone zurück, ist die Änderung in den Nutzungsplandaten von den dafür verantwortlichen Stellen nachzuführen.

Abs. 4: Ähnliche Nachweise werden aufgrund entsprechender Bestimmungen in kommunalen Baugesetzen bereits heute im Zusammenhang mit der Ausscheidung von Abbauzonen verlangt, um die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands finanziell abzusichern.

Abs. 19i Mehrwertabgabe 1. Abgabepflicht

Abs. 1: Beim Absatz 1 handelt es sich um die zentrale Bestimmung zur Umsetzung der MWA-Vorschrift von Art. 5 RPG. Der Planungsvorteilsgleichgewicht soll in Übereinstimmung mit allen anderen Kantonen über das Instrument einer MWA erfolgen, die hoheitlich und einseitig verfügt wird. Vertragliche Lösungen sind in diesem Bereich im Interesse einer rechtsgleichen, einheitlichen und effizienten Umsetzung mit Ausnahme des Spezialfalls der Zuweisung von Land in eine Abbau- oder Deponiezone nicht mehr zulässig (Ablösung Vertragsmodell durch Verfügungsmodell). Bereits bestehende Vereinbarungen bleiben nach wie vor gültig.

Abs. 2: Die Abgabehoheit (Veranlagung der Abgabe sowie deren Bezug bei Fälligkeit) soll bei den Gemeinden liegen, zumal diese die grösste Sachnähe bezüglich der die Veranlagung und den Bezug auslösenden Tatbestände aufweisen.

Zuständig ist der Gemeindevorstand, sofern im kommunalen Recht keine andere Behörde bestimmt wird (siehe Art. 19w Abs. 1).

Abs. 3: Gemäss Art. 49 Abs. 1 KRG treten Planungen am Tag des Genehmigungsbeschlusses der Regierung in Kraft.

Abs. 4: Bei Grundstücken, die im Zeitpunkt der die Abgabepflicht auslösenden Planung baurechtsbelastet sind, drängt sich bezüglich der Abgabepflicht eine differenzierte Lösung auf, je nachdem, wer von der Planungsmassnahme profitiert. Da dies erst nach Vorliegen des fälligkeitsauslösenden Tatbestands feststellbar ist, wird in der Verordnung vorgesehen, dass die Veranlagungsverfügung sowohl Baurechtsnehmenden als auch Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern eröffnet werden muss.

Abs. 5: Gemäss Art. 5 Abs. 1^{quinquies} RPG kann das kantonale Recht «Gemeinwesen» von der Abgabepflicht befreien.

Ziff. 1: Die Bürgergemeinden sind nach der kantonalen Steuergesetzgebung sowohl von der Grundstückgewinnsteuer als auch von der Handänderungssteuer befreit, weshalb es angezeigt ist, sie auch von der MWA zu befreien.

Ziff. 3: Selbständige kantonale Anstalten sind z.B. die Graubündner Kantonalbank, die Pensionskasse Graubünden, die Psychiatrischen Dienste Graubünden oder die Gebäudeversicherung Graubünden. Diese selbstän-

digen Anstalten sollen indessen nur dann befreit sein, wenn die Ein-, Um- oder Aufzonungen unmittelbar im Hinblick auf die Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Verwaltung, Bildung, Pflege, Gesundheit etc.) erfolgen.

Abs. 6: Die Befreiung einer bestimmten Mehrwertsumme von der Abgabepflicht ist eine zwingende Folge von Art. 5 Abs. 1 RPG, wonach nur «erhebliche» Planungsvorteile belastet werden sollen. Die Grenze zur Erheblichkeit wird vorliegend bei 20000 Franken gezogen, entsprechend der Lösung der meisten anderen Kantone. Es handelt sich bei diesen 20000 Franken übrigens um eine Freigrenze, nicht um einen Freibetrag. – Mit dem zweiten Satz sollen missbräuchliche Parzellierungen zum Zweck der Umgehung der Abgabepflicht verhindert werden.

Art. 19j 2. Abgabetatbestände

Abs. 1: In Absatz 1 werden die Abgabetatbestände aufgelistet, die nach kantonalem Recht zwingend der MWA unterliegen.

Ziff. 1: Mit Bauzonen «nach diesem Gesetz» sind solche nach Art. 27–31 KRG gemeint. Camping-, Golfplatz-, Materialabbau-, Materialablagerungs- sowie Deponiezonen gehören nach Bündner Recht beispielsweise nicht dazu.

Ziff. 2: Beispiele: ZöBA zu Dorfzone; Wohnzone für Ortsansässige in Wohnzone ohne Beschränkung auf Ortsansässige; Industrie- und Gewerbezone zu Wohnzone; Industriezone zu Arbeitszone mit Zulassung von wertschöpfungsstärkeren Dienstleistungsbetrieben.

Ziff. 3: Beispiele: Erhöhung von Nutzungsziffern; Erhöhung der maximal zulässigen Gesamthöhe oder Gebäudelänge; Verringerung der einzuhaltenden minimalen Grenzabstände.

Aufzonungen sollen – entsprechend der Richtlinie Mehrwertausgleich der BVR – nur dann der MWA unterliegen, wenn die Nutzfläche sich um mehr als 50 Prozent erhöht, dies einerseits aus Verhältnismässigkeitsgründen, andererseits mit Rücksicht auf die Verdichtungsziele von RPG 1. Den Gemeinden steht es jedoch frei, diesen Prozentsatz im Baugesetz zu senken.

Abs. 2: In diesem 2. Absatz wird den Gemeinden die Befugnis eingeräumt, fakultativ zusätzliche Abgabetatbestände zu schaffen, wie z.B.:

- Zuweisung von Land zu Camping-, Golfplatz-, Materialabbau- oder Deponiezonen, die nach Bündner Recht keine Bauzonen sind;
- Festlegungen in Generellen Erschliessungsplänen, z.B. Erschliessungsanlagen im Sinn von Art. 45 KRG, die wertvermehrende Auswirkungen auf die betroffenen Grundstücke oder deren Umgebung entfalten, wie Verkehrs- und Versorgungsanlagen, Parkierungsanlagen etc.;
- Festlegungen in Generellen Gestaltungsplänen, z.B. Einstufung von Bauten als ortsbildprägend im Sinn von Art. 9 Abs. 1 ZWG und Art. 35a KRVO.

Die Gemeinden sind an die Höhe der Freigrenze nach Art. 19i Abs. 6 nicht gebunden.

Abs. 3: Hintergrund von Absatz 3 ist, dass sich der Mehrwert bei Abbau- oder Deponiezonen aus der jährlichen Abbau- oder Deponiemenge ergibt, so dass sich eine jährliche Abgabe anstelle einer einmaligen MWA aufdrängt. Für eine vertragliche Lösung spricht sodann der Umstand, dass die Mehrwertabschöpfung bei Abbau- und Deponiezonen in der Praxis häufig nicht nur durch Geldleistungen, sondern auch durch Sachleistungen erfolgt (z.B. Kieslieferungen).

Art. 19k 3. Entstehung und Bemessung, Kosten des Gutachtens

Abs. 1: Massgebend ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme für die Entstehung und vor allem auch für die Bemessung der Abgabe. Das ergibt sich aus Art. 5 RPG. Eine Planungsmassnahme tritt gemäss Art. 49 Abs. 1 KRG mit deren Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Abs. 2: Als Basis für den zu veranlagenden Mehrwert hat die Veranlagungsbehörde (Gemeinde) beim AIB ein Gutachten einholen. Mit der Bezeichnung des AIB als (alleinige) Gutachterstelle ist am besten Gewähr geboten, dass der Mehrwert neutral, fachmännisch, rechtsgleich und nach anerkannten Methoden bewertet wird.

Abs. 3: Das AIB stellt der Veranlagungsbehörde Rechnung für das Gutachten. Diese kann den Betrag dem kommunalen Fonds belasten (siehe Art. 19r Abs. 1 Ziff. 2) oder der abgabepflichtigen Person weiterverrechnen (Abs. 3).

Art. 19l 4. Höhe der Abgabe

Abs. 1: Art. 5 Abs. 1 RPG verlangt einen «angemessenen» Ausgleich von Planungsmehrwerten.

Die Regierung erachtet einen Abgabesatz von 30 Prozent unter dem Aspekt des Gerechtigkeitsgedankens, welcher der MWA-Vorschrift von Art. 5 RPG primär zugrunde liegt, sowie auch unter der Optik des Verwendungszwecks des kantonalen MWA-Fonds (100-prozentige Schadloshaltung der «Auszonungsgemeinden», siehe Art. 19q Abs. 1) als angemessen und angebracht.

Abs. 2: Hier wird den Gemeinden die Kompetenz eingeräumt, die Abgabesätze bis auf maximal 50 Prozent zu erhöhen, um spezifischen örtlichen Bedürfnissen gezielt Rechnung tragen zu können. Ein allfälliges Erhöhungstreffnis können die Gemeinden vollumfänglich in den kantonalen Fonds leiten.

Diese Kompetenz zu Erhöhungen bietet den Gemeinden die Möglichkeit für Differenzierungen, indem sie z.B. bei Arbeitszonen im Vergleich zu

Wohnzonen keine oder eine geringere Erhöhung des kantonalen Abgabesatzes festlegen können.

Ferner kann die Gemeinde bei Ein- oder Umzonungen vorsehen, dass eine Erhöhung des Abgabesatzes umso grösser ausfällt, je weiter die Abgabepflichtigen den Zeitpunkt der Fälligkeit hinausschieben. Dies wäre eine zulässige Massnahme zur Eindämmung der Baulandhortung.

Abs. 3: Zu denken ist hier z.B. an Einzonungen im überwiegenden kommunalen touristischen Interesse (etwa Planungen für Hotels, Resorts, touristische Dienstleistungsbetriebe und dergleichen).

Art. 19m 5. Veranlagung der Abgabe, Teuerung

Abs. 1: Es wird klargestellt, dass die Mehrwertabschöpfung künftig ausschliesslich auf dem hoheitlichen *Veranlagungsweg* (Verfügung) erfolgen darf. Damit wird das in der Praxis gestützt auf Art. 19 Abs. 3 KRG sich eingelebte Vertragsmodell durch das Verfügungsmodell abgelöst. Dadurch kann in diesem Bereich eine gesamtkantonale Vereinheitlichung und Kontrolle sichergestellt werden, was u.a. auch mit Blick auf den Kantonsanteil der Abgabe von Bedeutung ist. Lediglich bei Planungen nach Art. 19j Abs. 3 kann die Abgabe auch in Zukunft noch vertraglich vereinbart werden. Altrechtliche vertragliche Vereinbarungen bleiben selbstverständlich rechtsgültig.

Die Abgabe ist gegenüber den Abgabepflichtigen unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu veranlagern. Die Rechtskraft tritt nach unbenütztem Ablauf der Frist zur Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses nach Art. 49 Abs. 1 KRG bzw. nach rechtskräftiger Abweisung allfälliger Rechtsmittel ein.

Vorgängig des Erlasses der definitiven Veranlagungsverfügung ist den Betroffenen das rechtliche Gehör zu gewähren. Die Veranlagungsverfügungen sind beim Verwaltungsgericht anfechtbar.

Abs. 2: Im Interesse eines lückenlosen Vollzugs der Mehrwertabgabe wird die regierungsrätliche Genehmigung von Ein-, Um- und Aufzonungen an die Bedingung geknüpft, dass der Gemeindevorstand die Abgabe tatsächlich veranlagt. Gemäss der E-KRVO hat die Gemeinde alle Veranlagungsverfügungen dem ARE mitzuteilen.

Abs. 3: Massgebend für die Entstehung und auch für die Bemessung der Abgabe ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Das ergibt sich aus Art. 5 RPG. Allfällige Bodenwertveränderungen im Zeitraum zwischen Veranlagung der MWA und deren Fälligkeit sind daher irrelevant, d.h. es darf im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe nicht eine erneute Bewertung des Planungsmehrwertes stattfinden. Vorbehalten bleibt der Ausgleich der normalen Geldwertveränderung (Teuerung; siehe dazu die E-KRVO).

Art. 19n 6. Fälligkeit der Abgabe

Abs. 1: Die Fälligkeitsgründe «Überbauung» und «Veräußerung» sind vom Bundesrecht (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG) zwingend vorgegeben. Aufgabe des kantonalen Rechts ist es, die Begriffe näher zu umschreiben.

Abs. 2: Der Fälligkeitsgrund «Überbauung» wird mit der Erteilung der Baubewilligung (und nicht erst etwa mit der Bauvollendung) ausgelöst. Dadurch kann die Abgabe gerade in der Baubewilligung in Rechnung gestellt werden, so wie dies viele Gemeinden auch für andere Abgaben oder Gebühren zu tun pflegen.

Abs. 3: Als Veräußerung gilt die Übertragung des Eigentums auf eine Rechtsnachfolgerin resp. einen Rechtsnachfolger. Art. 42 Abs. 2 StG listet sodann Vorgänge auf, die wirtschaftlich einer Veräußerung gleichzusetzen sind. Unentgeltliche Handänderungen (wie etwa Schenkungen, Erbgang, Erbvorbezug) lösen keine Abgabefälligkeit aus. Die Abgabepflicht geht jedoch auf die Rechtsnachfolgenden über.

Als Veräußerung gilt auch die Einräumung eines Baurechts, wobei die Abgabefälligkeit unbeschrieben davon ausgelöst wird, ob die Einräumung gegen eine Einmalentschädigung oder einen jährlichen Baurechtszins erfolgt.

Abs. 4: Hier werden die Fälle geregelt, wo von einer Baubewilligung oder Veräußerung nur ein Teil des Grundstücks betroffen ist oder wo das Bauvorhaben etappiert ist. Eine Baubewilligung für ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben lässt in jedem Fall die (gesamte) Abgabe fällig werden, auch wenn das Bauvorhaben untergeordneter Natur ist und/oder nur einen Grundstücksteil betrifft.

Art. 19o 7. Bezug der fälligen Abgabe

Abs. 1: Die Rechnungsstellung erfolgt (beim Fälligkeitsgrund der Überbauung) sinnvollerweise gerade in der Baubewilligung. Beim Fälligkeitsgrund der Veräußerung ist eine separate Rechnungsstellung nötig.

Bestehen Fragezeichen über den Eintritt der Fälligkeit, erlässt der Gemeindevorstand nach Anhören der Betroffenen eine beim Verwaltungsgericht anfechtbare Verfügung.

Abs. 2: Die Zahlungsfrist beträgt 60 Tage. In der Verordnung wird eine Stundungsmöglichkeit für Härtefälle vorgesehen.

Art. 19p 8. Zuweisung der Erträge aus der Abgabe

Abs. 1: Gemäss Art. 22 FHG sind Spezialfinanzierungen zu führen, wenn Mittel gesetzlich zur Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben zweckgebunden sind. Diese Voraussetzung ist bezüglich der kantonalen und kommunalen Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich gemäss Art. 19q und 19r KRG offensichtlich gegeben.

In den folgenden Artikeln wird der Begriff Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich durch das Wort «Fonds» (kantonaler Fonds oder kommunaler Fond) abgekürzt.

Abs. 2: Mit der Regelung von Absatz 2 wird sichergestellt, dass die Bündner MWA die Funktion eines Ausgleichs zwischen denjenigen Gemeinden wahrnehmen kann, die gemäss KRIP-S noch mit Einzonungen und entsprechenden MWA-Einnahmen rechnen können, und solchen, die ihre Bauzonen, insbesondere die WMZ, verkleinern müssen und daher eventuell mit Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung und/oder weiteren Auszonungskosten konfrontiert werden könnten.

Der Kantonsanteil soll nur auf der MWA aus Ein- und Umzonungen, berechnet auf der Basis des Abgabesatzes von 30 Prozent, erhoben werden; alle anderen Abgabeerträge fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fonds, so v.a. auch die MWA aus Aufzonungen, um die Gemeinden dadurch verstärkt zu animieren, ihre Bauzonen auf Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen.

Abs. 3: Hier wird zum Ausdruck gebracht, dass es sich beim kantonalen Fonds um eine vorübergehende Einrichtung handelt. Dies ergibt sich daraus, dass der Fondszweck neu ausschliesslich auf die Finanzierung von Auszonungskosten der Gemeinden beschränkt ist und dass die entsprechenden Planungen zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen gemäss RPG 1 resp. KRIP-S innert einer gewissen Zeitspanne von den Gemeinden abgeschlossen werden müssen.

Abs. 4: Sobald das ARE Kenntnis davon erhält, dass die Gemeinde Abgaberechnungen oder Abgabeverfügungen an Abgabepflichtige eröffnet hat, stellt es der Gemeinde seinerseits Rechnung für den abzuliefernden Kantonsanteil (75 Prozent des Abgabbeertrags bei Ein- und Umzonungen, berechnet auf der Basis des Abgabesatzes von 30 Prozent). Die Gemeinde hat solche Rechnungen innert 30 Tagen zu begleichen (siehe Art. 351 Abs. 4 E-KRVO).

Abs. 5: Bezüglich der kommunalen Fonds ergibt sich diese Verzinsungspflicht aus Art. 17 FHVG.

Art. 19q 9. Verwendungszweck des kantonalen Fonds

Abs. 1: Der Fondszweck beschränkt sich ausschliesslich auf die Finanzierung von Auszonungskosten der Gemeinden. Eine Ausweitung auf weitere Zwecke (Massnahmen der Raumplanung; Ausgleich der Ausfälle bei der kantonalen Grundstückgewinnsteuer; kantonale Verwaltungskosten) stiessen in der Vernehmlassung zum Teil grossmehrheitlich auf Ablehnung.

Die Gemeinden können gegenüber dem kantonalen Fonds 100 Prozent ihrer Auszonungskosten geltend machen. Dabei müssen sich die Gemeinden selbstverständlich allfällige MWA-Erträge, die sich in ihrem eigenen Fonds

ansammeln, anrechnen lassen. Solche Erträge sind also von den gegenüber dem kantonalen Fonds geltend gemachten Auszonungskosten abzuziehen. Gelangt eine Gemeinde erst nach der Abrechnung von Auszonungskosten zu Erträgen aus MWA, hat sie diese bis zum Betrag der empfangenen Summe dem kantonalen Fonds zu überweisen.

Abs. 2: Gedeckt sind nur Kosten im Zusammenhang mit Auszonungsplanungen als Folge des RGP 1. Es geht konkret um Auszonungskosten aufgrund der ersten Welle an Auszonungsplanungen infolge des KRIP-S vom 20. März 2018.

Abs. 3: Anrechenbar sind namentlich folgende Auszonungskosten:

- Entschädigungspflichten der Gemeinden gegenüber Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern, falls die Auszonung die Schwere einer materiellen Enteignung hat;
- Vergütungen von Erschliessungsaufwendungen an Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer, sofern keine materielle Enteignung vorliegt;
- Rückerstattungen allfälliger früher bezahlter MWA an Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer;
- Anwalts- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der Bekämpfung unberechtigter Entschädigungsforderungen.

Abs. 4: Dieser Absatz ist die Rechtsgrundlage für Bevorschussungen des kantonalen Fonds aus allgemeinen kantonalen Steuermitteln, soweit dies für die Übernahme von kommunalen Auszonungskosten nötig ist. Zur Begründung dieser Bevorschussungsmöglichkeit und für die Festlegung einer maximalen Fondsschuld von 80 Millionen Franken kann auf die Ausführungen unter Ziff. 1.5 lit. c (S. 399 ff.) verwiesen werden.

Abs. 5: Beim kantonalen Fonds handelt es sich um eine temporäre Einrichtung. Die Befristung ergibt sich daraus, dass der Fondszweck neu ausschliesslich auf die Finanzierung von Auszonungskosten der Gemeinden fokussiert ist und die entsprechenden Planungen zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen gemäss RPG 1 resp. KRIP-S innert einer gewissen Zeitspanne abgeschlossen werden müssen. Ist eine allfällige Fondsschuld abgetragen und kann nach menschlichem Ermessen davon ausgegangen werden, dass mit keinen weiteren Finanzierungsforderungen seitens der Gemeinden zu rechnen ist, löst die Regierung den Fonds auf. Sofern im Fonds dannzumal noch Mittel vorhanden sind, werden diese denjenigen Gemeinden zurückerstattet, welche den kantonalen Fonds gespeist haben. Die Rückerstattung erfolgt anteilmässig entsprechend der Höhe ihrer Einlagen. Dieser 2. Satz von Abs. 5 würde im Übrigen auch als Rechtsgrundlage dafür dienen, allfällige offensichtliche Überschüsse bereits vor der Auflösung des Fonds zu verteilen.

Art. 19r 10. Verwendungszwecke des kommunalen Fonds

Abs. 1: Bezüglich der Verwendung der Mittel im kommunalen Fonds gelten die Vorgaben gemäss Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG.

Ziff. 1: Sofern MWA-Erträge in den kommunalen Fonds fliessen (nach Art. 19p Abs. 2 geht es um 25 Prozent der MWA-Erträge bei Ein- und Umzonungen sowie um 100 Prozent der Erträge bei allen weiteren Abgabebestandteilen), sind diese in erster Linie für die Deckung gemeindeeigener Auszonungskosten zu verwenden. Soweit diese Deckung nicht ausreicht, können die verbleibenden Auszonungskosten gegenüber dem kantonalen Fonds geltend gemacht werden.

Ziff. 2: In zweiter Linie sind die Mittel im kommunalen Fonds für die Verwaltungskosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Veranlagung und dem Bezug der MWA einzusetzen, so u. a. für die Kosten des Bewertungsgutachtens des AIB gemäss Art. 19k Abs. 3 KRG.

Ziff. 3: Art. 3 RPG bietet den Gemeinden in Bezug auf den Mitteleinsatz zugunsten von Massnahmen der Raumplanung einen erheblichen Ermessensspielraum.

Art. 19s Entschädigung von Planungsnaachteilen

1. Materielle Enteignung

Abs. 1: Es wird in Übereinstimmung mit allen anderen Kantonen klargestellt, dass Auszonungen trotz der neuen strengen Vorgaben über die Bauzonendimensionierung (Art. 15 RPG) grundsätzlich nach wie vor nur dann eine Entschädigungspflicht begründen, wenn die in der Rechtsprechung entwickelten Voraussetzungen für das Vorliegen einer materiellen Enteignung gegeben sind (siehe statt vieler BGE 131 II 728; BGer 1A.8/2002; siehe auch das Merkblatt in Anhang 5).

Ob der Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt ist oder nicht, entscheidet auf Antrag (Klage) der Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer die zuständige Enteignungskommission, deren Entscheide an das Verwaltungs- resp. Bundesgericht weitergezogen werden können. Es kann bezüglich des Verfahrens auf Art. 98 KRG verwiesen werden.

Abs. 2: Entschädigungsansprüche verjähren innert zwei Jahren ab Rechtskraft der Auszonungsplanung. Die Rechtskraft tritt nach unbenutztem Ablauf der Frist zur Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses gemäss Art. 49 Abs. 1 KRG bzw. nach rechtskräftiger Abweisung allfälliger Rechtsmittel ein.

Art. 19t 2. Vergütung von Erschliessungsaufwendungen

Abs. 1: In Art. 19s wurde klargestellt, dass Auszonungen trotz der neuen RPG-Vorgaben über die Bauzonendimensionierung nach wie vor nur entschädigt werden, wenn eine materielle Enteignung vorliegt. Immerhin

soll neu jeder von einer Auszonung betroffenen Person unabhängig vom Vorliegen einer materiellen Enteignung wenigstens ein Anspruch auf Vergütung allfälliger Erschliessungsaufwendungen zustehen, sofern keine materielle Enteignung vorliegt und sofern die Erschliessung nicht länger als zehn Jahre zurückliegt, berechnet ab dem Tag der Genehmigung der Auszonungsplanung. Liegt sie länger als zehn Jahre zurück, rechtfertigt sich eine Vergütung nicht, da die Grundeigentümerschaft diesfalls längst die Möglichkeit gehabt hätte, das Land der Überbauung zuzuführen.

Die anspruchsberechtigte Person hat ihre Erschliessungsauslagen nachzuweisen, z.B. durch Einreichung von Erschliessungsbeitragsrechnungen der Gemeinde nach Art. 25 Abs. 3 KRVO.

Abs. 2: Die vom Gemeindevorstand zu erlassende Verfügung ist beim Verwaltungsgericht anfechtbar (Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG).

Abs. 3: Vergütungsansprüche verjähren innert zwei Jahren ab Rechtskraft der Auszonungsplanung. Die Rechtskraft tritt nach unbenütztem Ablauf der Frist zur Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses gemäss Art. 49 Abs. 1 KRG bzw. nach rechtskräftiger Abweisung allfälliger Rechtsmittel ein.

Art. 19u 3. Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen

Abs. 1: Bei diesen geleisteten MWA-Zahlungen handelt es sich in aller Regel um solche, die von den Gemeinden auf vertraglicher Basis nach geltendem Recht bezogen worden sind (Art. 19 Abs. 3 KRG in der Fassung vor Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung). Theoretisch kann es auch um solche gehen, die die Gemeinden gestützt auf die vorliegende Gesetzesänderung kassiert haben.

Abs. 2: Rückerstattungsansprüche verjähren innert zwei Jahren ab Rechtskraft der Auszonungsplanung. Die Rechtskraft tritt nach unbenütztem Ablauf der Frist zur Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses gemäss Art. 49 Abs. 1 KRG bzw. nach rechtskräftiger Abweisung allfälliger Rechtsmittel ein.

Art. 19v Bedingungen, Modalitäten, Zuständigkeit

Abs. 1: Absatz 1 enthält die Rechtsgrundlage für die Übernahme kommunaler Auszonungskosten durch den kantonalen Fonds und bildet insoweit die rechtliche Basis für den finanziellen Ausgleich zwischen entwicklungsstarken undentwicklungsschwächeren Gemeinden.

Für eine Gutheissung von Finanzierungsbegehren der Gemeinden müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein:

Ziff. 1: Die Gemeinde muss dem ARE ein Finanzierungsgesuch einreichen.

Ziff. 2: Dem Gesuch muss der Entscheid der Enteignungskommission beigelegt werden. Damit soll aus Sicht des Kantons verhindert werden, dass

eine Gemeinde eine allenfalls nicht bestehende Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung zu leichtfertig anerkennt. Die Gemeinde muss Entschädigungsforderungen also grundsätzlich bestreiten und die Grundeigentümerschaft dadurch auf den Klageweg zur Enteignungskommission im Sinn von Art. 98 Abs. 4 KRG verweisen.

Ziff. 3: Mit Ziffer 3 soll verhindert werden, dass die Gemeinde leichtfertig Erschliessungsaufwendungen vergütet.

Abs. 2: Diese Regelung soll dazu dienen, dass über die Fondsverpflichtungen möglichst rasch Klarheit herrscht, um den Mittelbedarf planen zu können.

Abs. 3: Hier wird gewährleistet, dass die Gemeinden – wenngleich mit Verzögerung – selbst dann schadlos gehalten werden, wenn der kantonale Fonds wider Erwarten trotz der hohen Verschuldensgrenze von 80 Millionen Franken nicht liquid sein sollte.

Abs. 4: Da nur belegte Beträge zur Auszahlung gelangen, kann die Ausgabenkompetenz unabhängig von der Betragshöhe der Fachstelle (ARE) zugewiesen werden.

Abs. 5: Ein Fehlverhalten der Gemeinde könnte z.B. angenommen werden, wenn sie noch nach dem 11. November 2016, dem Datum des Beginns der öffentlichen Auflage des KRIP-S, in potenziellen Auszonungsgebieten Erschliessungsanlagen erstellt oder bewilligt hätte und dies für die Bejahung des Tatbestands der materiellen Enteignung und damit ihrer Entschädigungspflicht letztlich ausschlaggebend wäre. – Bei Differenzen entscheidet das Departement mit Weiterzugsmöglichkeit an das Verwaltungsgericht (Art. 103 Abs. 1 KRG).

Art. 19w Zuständige kommunale Behörde, Anmerkungen und Eintrag im Grundbuch

Abs. 1: Solange die Gemeinden bezüglich Zuständigkeiten nichts (Anderweitiges) regeln, ist der Gemeindevorstand für den Vollzug (Verfügungen etc.) zuständig. Soweit der Vollzug über eine Nutzungsplanung zu erfolgen hat, richten sich die Zuständigkeiten nach dem Verfahren für die Grundordnung (Art. 47 ff. KRG).

Abs. 2: Diese Anmerkungen bezwecken, allfällige Rechtsnachfolgende darüber ins Bild zu setzen, dass bezüglich des erworbenen Grundstücks eine Bauverpflichtung, Nachfrist, Überbauungspflicht oder MWA-Pflicht besteht.

Abs. 3: Da gesetzliche Pfandrechte nach Bündner Recht zwei Jahre nach Fälligkeit der Forderung dahinfallen, sofern sie nicht im Grundbuch eingetragen sind, wird hier für den entsprechenden Eintrag gesorgt.

Art. 22a Vorschriften über Zweitwohnungen

Abs. 1: Dieser neue KRG-Artikel entspricht dem geltenden Art. 35e KRVO. Von der Bedeutung her gehört die Regelung in das Gesetz und nicht in die Verordnung.

Art. 25 Baugesetz 2. Regelbauweise

Abs. 4: Neu sollen die Gemeinden vorsehen können, dass auch im Rahmen von Arealplänen von der Grundordnung abgewichen werden darf. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb dies nur bei Quartierplänen möglich sein sollte. Es geht hier um die Korrektur einer Unstimmigkeit. Wichtig ist in jedem Fall, dass die Voraussetzungen für Abweichungen (z.B. überdurchschnittliche städtebauliche Lösung etc.) sowie das maximale Ausmass der Abweichung (z.B. zehn Prozent der Masse) bereits im Baugesetz festgelegt werden. Im Fall von Arealplänen wären dies dann Abweichungen, die zulässigerweise über den engen Rahmen von Art. 46 Abs. 2 KRG hinausgehen.

Art. 27 Bauzonen 1. Allgemeines

Abs. 4: Der geltende Abs. 4 von Art. 27 kann aufgrund der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen ersatzlos aufgehoben werden. Dem wegen dieser Bundesgesetzgebung entstandenen Regelungsbedarf auf Kantonsebene ist mit Art. 22a KRG sowie Art. 1 Abs. 1 und 35a–35d KRVO Rechnung getragen worden.

Art. 33 1. Naturschutzzonen **Art. 34** 2. Landschaftsschutzzonen

Abs. 2: Die Ausweitung der baulichen Möglichkeiten in Natur- resp. Landschaftsschutzzonen betrifft Infrastrukturanlagen wie Wege, Brücken, Loipen und dergleichen. Sofern solche Anlagen im GEP gemäss Art. 45 KRG oder – im Fall von Landschaftsschutzzonen (LSZ) – in einem Nutzungsplan gemäss Spezialgesetzgebung enthalten sind, sollen sie auch in einer Natur- resp. Landschaftsschutzzone bewilligt werden können, zumal vorausgesetzt werden darf und muss, dass die erforderliche Interessenabwägung – sofern denn die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung eine solche überhaupt zulässt – im Rahmen der Genehmigung der betreffenden GEP-Eintragungen effektiv stattfindet. Andernfalls hätten die Festlegungen im GEP oder im Nutzungsplan gemäss Spezialgesetzgebung gar nicht genehmigt werden dürfen.

Diese Ausweitung ist übrigens begrenzt auf Festlegungen in Generellen Erschliessungsplänen resp. Nutzungsplänen, die *nach* dem Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung von der Regierung genehmigt werden. Es findet also keine Rückwirkung auf bereits genehmigte Pläne statt.

Bei Art. 34 Abs. 3 geht es um eine geringfügige Ausweitung der baulichen Möglichkeiten in einer LSZ. Gebäudeerweiterungen um 30 Prozent widersprechen dem Schutzziel einer LSZ in aller Regel nicht. Anders ver-

hält es sich bei nationalen Moorlandschaften, wo der Bestandesschutz von Bundesrechts wegen strikte auf Unterhalt und Erneuerung eingegrenzt ist (Art. 23d Abs. 2 lit. b NHG).

Gemäss dem angepassten Art. 34 Abs. 4 soll den Gemeinden neu auch die Aufgabe obliegen, die Schutzziele in einer Moorlandschaft zu konkretisieren und die erforderlichen Schutz- und Unterhaltsmassnahmen festzulegen. Entsprechende Reglemente sollen Bestandteil der Grundordnung bilden. Dies bedingt auch Anpassungen in den Art. 48 Abs. 1 und 49 Abs. 1 KRG.

Art. 37a 6. Gewässerraumzonen

Abs. 1: In Zukunft werden anstelle von Gewässerabstandslinien neu Gewässerraumzonen festgelegt. Die Ausscheidung richtet sich nach Bundesgewässerschutzrecht und dem kantonalen «Leitfaden Gewässerraumausscheidung Graubünden» des ANU (vgl. RB Nr. 640 vom 24. Juni 2014).

Abs. 2: Beim «Bundesrecht» handelt es sich um das eidgenössische GSchG und die dazugehörige GSchV. Der im 2. Satz zusätzlich zum Bundesrecht zu beachtende Gewässerabstand dient der Gewährleistung der Zugänglichkeit zu den Ufern zwecks Unterhaltsarbeiten oder bei Katastropheneinsätzen.

Abs. 4: Zuständige kantonale Fachbehörde ist das ANU.

Art. 38 Weitere Zonen 1. Gefahrenzonen

Abs. 1: Die Gefahrenzonen 1 resp. 2 heissen in den Gefahrenkarten des AWN neu Gefahrenzonen erheblicher resp. mittlerer Gefährdung. Das Begriffspaar «geringe Gefährdung» ist neu dem «gelben Gefahreng Gebiet» vorbehalten.

Art. 45 Genereller Erschliessungsplan

Abs. 1: Nach dem geltenden Absatz 1 müssen die Gemeinden nebst Anlagen der Grund- und Groberschliessung auch Feinerschliessungsanlagen in den GEP aufnehmen, sofern keine Folgeplanung (z.B. Quartierplanungspflicht) festgelegt ist. In der Praxis hat es sich gezeigt, dass das Kriterium der Folgeplanungspflicht nicht massgeblich sein kann für die Beantwortung der Frage, ob Feinerschliessungsanlagen in den GEP aufgenommen werden müssen oder nicht. Die Pflicht zum Eintrag von Feinerschliessungsanlagen in den GEP soll vielmehr in eine «Kann-Vorschrift» umgewandelt werden. Von dieser Befugnis sollte die Gemeinde z.B. dann Gebrauch machen, wenn es um Feinerschliessungsanlagen geht, die mehreren Grundstücken dienen sollten. Bei Anlagen, die nur wenigen Grundstücken dienen, lassen sich allfällige Probleme unter Umständen auch auf einfachere Weise lösen als durch eine Areal- oder Quartierplanung.

Art. 48 Erlass

Abs. 3: Die geltende Regelung über Planänderungen von untergeordneter Bedeutung wird flexibilisiert. Neu sollen – nach Anhören betroffener Personen – nebst geringfügigen Plan- auch geringfügige Baugesetzesänderungen im vereinfachten Verfahren abgewickelt werden können. Sofern es bei der Ermittlung der anzuhörenden Betroffenen Fragezeichen gibt (z.B. im Fall von Baugesetzesänderungen), können die Gemeinden (fakultativ) wie bisher eine Mitwirkungsaufgabe durchführen.

Art. 67 Umlegungsbann, Vorkaufsrecht

Abs. 2: Bereinigung einer unglücklichen Formulierung.

Art. 75/76 Bauabstände

Begriffliche Anpassungen an die IVHB.

Art. 77 3. Unterschreitungen, Vorbehalte

Abs. 1: Beim Erlass des KRG sind in diesem Abs. 1 die privaten Interessen vergessen gegangen. Man ging offenbar davon aus, dass diese nicht speziell erwähnt werden müssen, da für Unterschreitungen ja eine Vereinbarung mit der Nachbarin resp. dem Nachbarn vorausgesetzt wird. Ein Näherbaurecht kann indessen für *andere* Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer in der näheren Umgebung nachteilig sein. Die Interessen solcher «Drittbetroffener» muss die Gemeinde bei der Bewilligung eines Näherbaurechts ebenfalls berücksichtigen.

Art. 78 Gewässerabstand, Waldabstand

Abs. 1 und 2: Die Absätze 1 und 2 betreffend Gewässerabstandslinien und Gewässerabstände können aufgehoben werden. In Zukunft werden Gewässer nämlich über die Festlegung von Gewässerraumzonen (siehe den neuen Art. 37a KRG) geschützt. Für die Zeit bis zur Festlegung der Gewässerraumzonen wird in der Übergangsbestimmung von Art. 108b KRG bestimmt, dass die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 einzuhalten sind.

Art. 80 Behindertengerechtes Bauen

Das BehiG unterscheidet drei Kategorien von Bauten und Anlagen:

- Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen (wie Restaurants, Hotels, Banken, Verkaufsgeschäfte, Aufenthaltsräume, Schulen, Kirchen, Clubanlagen, Arztpraxen, Anwaltskanzleien, Architekturbüros, Kundenbereich in Gebäuden mit Arbeitsplätzen etc.)
- Gebäude mit Arbeitsplätzen
- Wohngebäude

Im geltenden Art. 80 KRG sind alle drei Kategorien im 1. Absatz geregelt. Neu wird für die Kategorie der Wohngebäude ein eigenständiger (neuer) Abs. 1^{bis} geschaffen.

Generell wird für sämtliche relevanten Massnahmen wie bisher auf die «anerkannten Fachnormen» verwiesen. Gegenwärtig handelt es sich dabei um die SIA Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» (für den Bereich Hochbau) resp. um die VSS Norm 640 075 (Fussgängerinnen- und Fussgängerverkehr).

Abs. 1: Für die im Absatz 1 geregelten öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen sowie Bauten und Anlagen mit Arbeitsplätzen ändert sich materiell nichts gegenüber dem geltenden Recht.

Abs. 1^{bis}: Bezüglich der neu in Absatz 1^{bis} geregelten Wohngebäude gibt es zwei Neuerungen:

Die *erste* Neuerung besteht darin, dass Wohnungen nicht erst bei neuen Gebäuden mit mehr als acht Wohnungen (entsprechend der Minimalanforderung des BehiG), sondern bereits bei Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen hindernisfrei (d.h. rollstuhlgerecht resp. stufenlos) zugänglich sein müssen. Damit nicht bereits z.B. bei Fünffamilienhäusern ein Aufzug in das 2. (und evtl. 3.) Geschoss eingebaut werden muss (was pro Wohnung zu teuer wäre), wird diesbezüglich eine Erleichterung statuiert. Danach muss die freie Zugänglichkeit nur für die Wohnungen im Erdgeschoss sichergestellt werden, und der Zugang in das oder die Obergeschosse muss nur (aber immerhin) anpassbar gestaltet sein. Letzteres bedeutet, dass das Treppenhaus so konzipiert werden muss, dass der Einbau eines Treppenlifts bei Bedarf möglich ist, oder dass Raum für einen Liftschacht ausgespart werden muss, damit bei Bedarf später ohne grossen baulichen Aufwand ein Aufzug in die höheren Geschosse eingebaut werden könnte.

Die *zweite* Neuerung besteht darin, dass beim Neubau von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen alle Einheiten im Innern dem Prinzip des anpassbaren Wohnungsbaus entsprechen müssen. Konkret geht es um die Vorgaben unter Ziff. 10 der SIA Norm 500. Ziel ist, dass die Wohnungen (insbesondere in Bezug auf die Grundrisse der Räume, Türbreiten, Schwellen, Niveauunterschiede etc.) so gestaltet werden, dass sie bei Bedarf ohne grossen baulichen Aufwand den Bedürfnissen älterer Menschen oder Personen mit einer Behinderung angepasst werden können.

Für Graubünden sind diese Neuerungen im Wohnungsbau von besonderer Bedeutung, weil so auch in den vielen ländlichen Gebieten (wo kaum Mehrfamilienhäuser mit mehr als acht Wohnungen entstehen) ein gewisses Angebot an behindertengerechten Wohnungen entsteht. Angesichts des hohen öffentlichen Interesses erscheint es als angezeigt, diese Neuerungen einheitlich auf kantonaler Ebene einzuführen, statt dies jeder einzelnen Gemeinde zu überlassen. Diese bekunden, wie die Erfahrung zeigt, in der Regel Mühe, entsprechende Regelungen auf kommunaler Ebene einzuführen.

Die Mehrkosten sind jedenfalls beim Neubau gering. Stufen und Treppen können in der Planung leicht vermieden werden. Finanziell ins Gewicht fallen an sich nur die Aufzüge. Diese sollen daher nach wie vor nur bei Gebäuden mit mehr als acht Wohnungen zwingend sein, nachdem für Gebäude mit fünf bis acht Wohnungen eine Ausnahme im Sinn der anpassbaren Zugänglichkeit vorgesehen wird.

Abs. 2: Absatz 2 betrifft Erneuerungen bestehender Bauten und Anlagen. Grundsätzlich gelten die Anforderungen nach den Absätzen 1 und 1^{bis} auch bei Erneuerungen, sofern u.a. die Kosten für die Erfüllung der Anforderungen (Anpassungen) nicht unverhältnismässig im Sinn des BehiG sind. Nach Art. 11 Abs. 1 lit. a und Art. 12 Abs. 1 BehiG gelten die erforderlichen Anpassungen dann als unverhältnismässig, wenn der Aufwand zu deren Erfüllung (z.B. Einbau eines Aufzuges) einen bestimmten Prozentsatz des Gebäudewerts (5 Prozent) resp. der gesamthaften Erneuerungskosten (20 Prozent) übersteigt. Der Begriff der Erneuerung ist dem BehiG entnommen worden. Darunter fallen alle Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, wie Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und dergleichen.

Art. 82 Ausnahmen

Begriffliche Anpassungen an die IVHB.

Art. 86 Baubewilligung

Abs. 2: Die neu vorgesehene Anzeigepflicht entspricht einem Bedürfnis der Gemeinden, die so jederzeit über entsprechende bauliche Aktivitäten auf ihrem Gemeindegebiet im Bild sind und zudem die Bauherrschaft vorzeitig auf eventuelle Irrtümer in der Beurteilung der Frage der Baubewilligungspflicht hinweisen können, was mühsame und zeitraubende nachträgliche Interventionen vermeidet. Genau aus diesem Grund sind viele Gemeinden dazu übergegangen, die gemäss Art. 40 KRVO baubewilligungsfreien Bauvorhaben gestützt auf Art. 86 Abs. 3 KRG dem Meldeverfahren (neu «vereinfachten Baubewilligungsverfahren») zu unterstellen, was natürlich nicht der Sinn des Katalogs baubewilligungsfreier Bauten war.

Die Anzeigepflicht wird so ausgestaltet, dass die Bauherrschaft mit den Bauarbeiten beginnen kann, falls sie innert zehn Arbeitstagen seit der Anzeige von der Gemeinde nichts hört.

Abs. 3: Der Begriff «Meldeverfahren» sorgt in der Praxis immer wieder für Verwirrung und Missverständnisse. Er wird häufig mit der Anzeigepflicht verwechselt, wie sie von zahlreichen Gemeinden gestützt auf Art. 77 ff. MBauG 14 eingeführt worden ist und sinngemäss aufgrund von Art. 18a RPG für Solaranlagen auf Dächern gilt. Daher wird im Gesetz und in der Verordnung neu das Wort «Meldeverfahren» durch das Begriffspaar

«vereinfachtes Baubewilligungsverfahren» ersetzt, entsprechend der Begriffsdefinition im geltenden Art. 50 Abs. 1 KRVO.

Art. 91 Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung

Abs. 2: In der geltenden Formulierung sind versehentlich keine Rechtsfolgen für die Nichteinhaltung der Bauvollendungsfrist vorgesehen. Mit dem Einschub des Wortpaares «oder wenn» gilt die Rechtsfolge «Erlöschen der Baubewilligung» auch bei der Nichteinhaltung der Bauvollendungsfrist. Letztere wird aufgrund der Vernehmlassung auf drei Jahre erstreckt.

Die Gemeinden können die Baubeginn- und die Bauvollendungsfrist auf Gesuch hin «angemessen» verlängern. Personen, die gegen das Bauvorhaben ursprünglich Einsprache erhoben hatten, sind über Verlängerungsverfügungen ins Bild zu setzen, damit sie sich gegebenenfalls gegen unberechtigte Verlängerungen zu Wehr setzen können.

Art. 92 Baubewilligungsverfahren

Abs. 3: Als Gegenstück zum Begriffspaar «vereinfachtes Baubewilligungsverfahren» (siehe Art. 86 Abs. 3 KRG) wird das Begriffspaar «ordentliches Baubewilligungsverfahren» eingeführt.

Abs. 3^{bis}: Damit bei der geplanten Einführung des elektronischen Baubewilligungsverfahrens nicht eine erneute Gesetzesanpassung vorgenommen werden muss, wird die nötige Gesetzesgrundlage schon jetzt geschaffen.

Abs. 4: In Art. 77 ff. MBauG 14 wird den Gemeinden die Einführung einer generellen Anzeigepflicht für sämtliche Bauvorhaben empfohlen, unbeschauen darum, ob das Vorhaben einer Baubewilligung bedarf oder nicht. Das Ziel der Empfehlung besteht darin, dass die Baubehörde über sämtliche baulichen Aktivitäten auf ihrem Gemeindegebiet im Bild ist und die Bauherrschaft über das korrekte Verfahren und die nötigen Gesuche und Unterlagen vorweg korrekt informieren kann, was zur Beschleunigung des Verfahrens beitragen kann.

Diese Empfehlung des MBauG 14 haben inzwischen etliche Gemeinden umgesetzt. Dies soll mit der hier vorgesehenen Ergänzung von Art. 92 Abs. 4 auf die erforderliche gesetzliche Basis gestellt werden.

Art. 96 Verfahrenskosten

Abs. 2: Früher hatte eine unterliegende Baueinsprecherin resp. ein unterliegender Baueinsprecher in der Regel keine Kosten zu tragen. Der Grund dafür lag darin, dass die Einsprache als Mittel aufgefasst wurde, die Baubewilligungsbehörden auf Mängel eines Bauprojekts hinzuweisen. Die Einsprache hat diese Funktion aber zunehmend verloren. In vielen Fällen wirken im Baubewilligungsverfahren kantonale Instanzen mit, zu deren Aufgabe es gehört, öffentlich-rechtliche Interessen zu schützen. Zudem ist

die Baubewilligungsbehörde ohnehin verpflichtet, die Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften von Amtes wegen zu prüfen. Die Einsprache ist deshalb vermehrt zu einem Mittel von Nachbarinnen oder Nachbarn geworden, gegen Bauvorhaben Vorbehalte anzumelden, um sich von der Bauherrschaft für deren Rückzug finanzielle oder andere Vorteile versprechen zu lassen, ohne selbst ein Kostenrisiko zu tragen. Damit ist die Einsprache ihres ursprünglichen Sinns entleert worden. Unterliegende Einsprecherinnen und Einsprecher sind deshalb im Rahmen der letzten KRG-Revision bewusst verpflichtet worden, die durch ihre Einsprache verursachten zusätzlichen Kosten selber zu tragen, dies auch als verfahrensbeschleunigende Massnahme.

Dieses Ansinnen hat das Bundesgericht mit einem neueren Urteil (BGE 143 II 467) nun durchkreuzt. Die Bestimmung über die Pflicht unterlegener Baueinsprecherinnen resp. Baueinsprecher zur bedingungslosen Bezahlung der Kosten der Einsprachebehandlung (Art. 96 Abs. 2 KRG) muss wegen dieses Urteils angepasst werden. Neu dürfen die Baubehörden unterlegenen Baueinsprechenden die durch die Einsprachebehandlung verursachten Kosten nur noch dann überbinden, wenn die Einsprache in offensichtlich missbräuchlicher Absicht eingereicht worden ist, und nur noch unter dieser Voraussetzung können unterlegene Baueinsprechende zur Bezahlung einer ausseramtlichen Entschädigung an Baugesuchstellende verpflichtet werden.

Das Bundesgerichtsurteil liegt nicht gerade in der Hauptstossrichtung von RPG 1, wonach die Kantone und Gemeinden gehalten sind, Massnahmen zur Mobilisierung von Bauzonenreserven zu ergreifen.

Abs. 4: In ihrem Dienststellenbericht zuhanden des ARE vom 3. Oktober 2017 legt die Finanzkontrolle nahe, den Kostenrahmen für BAB-Bewilligungen auf Fr. 5000.– zu erhöhen, um dem in Art. 30 FHV verankerten Verursacher- und Kostendeckungsprinzip besser gerecht zu werden.

Art. 101a Planungsbeschwerde 2. Verzicht auf Entscheidbegründung

Abs. 1: Die in Art. 49 Abs. 4 KRG festgelegte Erledigungsfrist bei der Genehmigung von Ortsplanungsrevisionen kann bei Vorliegen von Planungsbeschwerden jeweils nur schwer eingehalten werden, weil die schriftliche Begründung der Entscheide in der Regel viel Zeit beansprucht. Mit dem hier vorgeschlagenen neuen Artikel über den Verzicht auf eine umfassende Entscheidbegründung kann die Problematik entschärft werden. Der neue Artikel ist der entsprechenden Regelung für Urteile des Verwaltungsgerichts nachgebildet worden (Art. 48 i.V.m. Art. 75 Abs. 2 letzter Satz VRG) und dient der Verfahrensbeschleunigung.

Art. 104 Beschwerderecht der Umweltorganisationen

Abs. 3: Zu den von der Regierung in der KRVO zu regelnden Einzelheiten gehören die Befristung allfälliger Stellungnahmen der Umweltorganisationen sowie Regelungen über die genauen Beteiligungsmodalitäten. Dazu gehört etwa die Ermöglichung einer Beteiligung der Organisationen nach Vorliegen allfälliger Stellungnahmen involvierter Fachbehörden, damit eine Beteiligung der Organisationen u.U. hinfällig werden kann.

Die von der Regierung in der Verordnung zu regelnden Fristen stellen nicht Ordnungsfristen, sondern – analog den ordentlichen Einsprache- oder Beschwerdefristen – Verwirkungsfristen dar. Beim Verweis geht es um Art. 7 ff. VRG.

Art. 108a Übergangsbestimmungen zur Änderung vom (...)

1. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Abs. 1: Es wird bewusst auf den Gemeindebeschluss gemäss Art. 48 KRG (und nicht etwa auf den Genehmigungsbeschluss der Regierung gemäss Art. 49 KRG) abgestellt, damit die Anwendbarkeit der neuen Abgabebestimmungen nicht von der Dauer des Genehmigungsverfahrens abhängt.

Im Übrigen wird klargestellt, dass es bei Planungen, die von den Gemeinden nach dem Inkrafttreten der vorliegenden KRG-Revision beschlossen werden, keine vertraglichen Mehrwertabschöpfungen mehr geben darf, sondern nur noch verfügte Abgaben.

Abs. 2: Auch die Artikel 19s bis 19v KRG gelten erst für Planungen (Auszonungen), welche die Gemeinde nach dem Inkrafttreten der vorliegenden KRG-Revision beschlossen hat.

VI. Personelle und finanzielle Auswirkungen

1. Für den Kanton

1.1 Personelle Auswirkungen beim ARE (3 Stellen)

Folgende Faktoren führen zu einem zusätzlichen Personalbedarf im Umfang von **drei Vollzeitstellen im ARE** (eine Richtplanerin resp. ein Richtplaner für den Bereich Richtplanung; eine Kreisleiterin resp. ein Kreisleiter und eine Kreisplanerin resp. ein Kreisplaner für den Bereich Nutzungsplanung und BAB-Verfahren):

a) Ungebrochener Druck wegen Verfahrensdauer; immer komplexere Gesetzgebungen im Raumplanungs- und Umweltbereich (1 Stelle)

Die mit der Prüfung von BAB-Gesuchen, Ortsplanungen und Richtplanungen betraute Fachstelle (ARE) sieht sich schon seit Jahren einem grossen Druck wegen der Verfahrensdauer ausgesetzt. Es muss mit Nachdruck darauf hingewiesen werden, dass dieses Problem nicht allein mit Verkürzungen von Auflage- resp. Erledigungsfristen, mit Verbesserungen in der Koordination oder mit der Einführung elektronischer Hilfsmittel behoben werden kann. Viel entscheidender ist eine hinreichende personelle Dotation der Amtsstelle. Diesbezüglich herrscht im ARE angesichts der in den vergangenen Jahren ständig neu hinzu gekommenen Gesetzgebungen (Umweltrecht; Zweitwohnungsgesetz [2012]; Umsetzung RPG 1 [2013] etc.) und gestiegenen Anforderungen akuter Aufstockungsbedarf. Verfahrensprobleme lassen sich nur dann nachhaltig lösen, wenn die Leitbehörde, die nicht nur Prüfaufgaben im eigenen Rechtsbereich, sondern auch komplexe Koordinationsaufgaben bewältigen und Interessenabwägungen vornehmen muss, mit genügend Personal ausgestattet wird. Rasche und dennoch fachmännisch sowie verlässlich durchgeführte Verfahren sind von grosser volkswirtschaftlicher Bedeutung. Sie bilden einen wichtigen Standortfaktor, weshalb eine angemessene personelle Aufstockung auf jeden Fall in einem positiven Kosten-Nutzenverhältnis liegt.

Die zunehmend komplexeren Fragestellungen in verfahrens- und materiellrechtlicher Hinsicht lassen auf allen Stufen auch die Fachberatung/-begleitung durch die Fachstelle notwendiger werden. Auch dies ist ein wichtiger Standortfaktor. Personell hinreichend dotierte Bewilligungsbehörden können mehr Zeit für Beratungen und Begleitungen investieren und damit in der Tendenz zu besseren Gesuchsunterlagen beitragen, was sich wiederum positiv auf die Verfahrensdauer auswirkt.

b) Auswirkungen der 2014 in Kraft getretenen RPG-Revision (1,5 Stellen)

Die RPG-Revision führt über eine längere Zeitspanne zu einem erheblichen Mehraufwand in der Fachstelle, dies insbesondere wegen folgender Faktoren:

- Aufwändige Bewirtschaftung des neuen KRIP-S (Bauzonenmanagement, Monitoring, Arbeitshilfen, Begleitung BVR etc.);
- erhöhte Anforderungen an die Vorprüfung und Genehmigung der regionalen Richtpläne, die im Zusammenhang mit der Umsetzung von RPG 1 bei der überkommunalen Abstimmung von Lage und Grösse der Bauzonen (Art. 15 RPG) eine zentrale Rolle spielen;
- markant höhere Anforderungen bezüglich Instruktion und Begleitung der Gemeinden in den Ortsplanungen (Berechnung Bauzonengrösse, Verdichtung nach innen, öV-Güteklassen, Arbeitszonenbewirtschaftung usw.);
- markant steigende Anzahl zu prüfender Ortsplanungen und regionaler Richtpläne, zumal alle Gemeinden/Regionen in nächster Zukunft ihre Planungen im Lichte von RPG 1 und KRIP-S zu überarbeiten haben.

c) Auswirkungen der vorliegenden KRG-Revision (0,5 Stellen)

Bezüglich der vorliegenden KRG-Revision fällt personell vor allem der neu eingeführte Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile ins Gewicht (Prüfung der MWA-Veranlagungsverfügungen in der Ortsplanung inklusive Kontrolle betreffend Fälligkeit bei Überbauung oder Veräusserung; Prüfung von Finanzierungsgesuchen an den Fonds; Beteiligung an Verfahren vor der Enteignungskommission; Verwaltung des kantonalen Fonds etc.).

1.2 Personelle Auswirkungen beim AIB (0,5 Stellen)

Mit einem zusätzlichen Personalbedarf ist ferner im AIB zu rechnen. Es ist wegen der KRG-Revision mit rund 30 bis 50 zusätzlichen Bewertungsgutachten pro Jahr zu rechnen, zu deren Bewältigung rund 0.5 FTE einer Bewerterinnen- oder Bewerterstelle erforderlich sind. Sofern oder solange dieser zusätzliche Personalbedarf nicht gedeckt wird, verfügt das Amt über entsprechend weniger Ressourcen für die Revisionsarbeit.

1.3 Finanzielle Auswirkungen

Unter dem Aspekt der finanziellen Auswirkungen für den Kanton sind folgende Punkte relevant:

a) Kantonaler Mehrwertausgleichsfonds (Spezialfinanzierung)

Aufgrund von RPG 1 resp. des KRIP-S vom 20. März 2018 lassen sich die Bündner Gemeinden grob unterteilen in wachstumsstärkere «Einzonungsgemeinden», welche vornehmlich MWA-Erträge generieren können, und wachstumsschwächere «Auszonungsgemeinden», welche vornehmlich Auszonungen zu beschliessen haben und dadurch mit Auszonungskosten unterschiedlichen Grades konfrontiert werden.

Aufgrund dieser Vorzeichen drängt es sich auf, den erforderlichen Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile auf *überkommunaler* Ebene zu bewerkstelligen. Zu diesem Zweck schlägt die Regierung die Schaffung eines kantonalen MWA-Fonds (Spezialfinanzierung) vor. Dieser soll mit 75 Prozent der MWA-Erträge der Gemeinden aus Ein- und Umzonungen gespeist werden. Die Fondsmittel sollen ausschliesslich zur Finanzierung der Auszonungskosten der «Auszonungsgemeinden» verwendet werden. Mittel- bis langfristig sollten sich die Fondseinnahmen und Fondsausgaben ausgleichen.

Das Problem besteht jedoch darin, dass die Ausgaben *früher* anfallen dürften als die Einnahmen. Die Auszonungskosten von geschätzten rund 100 Millionen Franken dürften aufgrund der Terminierung der Ortsplanungen im KRIP-S schwergewichtig zwischen 2025 und 2035 entstehen. Demgegenüber werden sich die Fondseinnahmen aus MWA (75 Prozent der MWA-Erträge der Gemeinden aus Ein- und Umzonungen) über einen längeren Zeitraum auf konstantem, relativ tiefem Niveau bewegen (siehe mutmasslicher Kurvenverlauf im Schema Anhang 3).

Es dürfte also in den Jahren 2025–2035 die Situation eintreten, dass die Fondsausgaben die Fondseinnahmen in schwer abschätzbarem Ausmass übersteigen. Um dennoch über genügend Mittel zur Befriedigung laufender Finanzierungsansprüche der Gemeinden zu verfügen, soll der Fonds im erforderlichen Umfang aus allgemeinen Staatsmitteln bevorschusst werden können, wobei eine maximale Fondsschuld von 80 Millionen Franken statuiert wird, so dass laufende Ansprüche der Gemeinden an den Fonds mit grösster Wahrscheinlichkeit gedeckt sind. Für den Fall, dass dies wider Erwarten trotz der erwähnten Bevorschussung nicht der Fall sein sollte, ist vorgesehen, dass den Gemeinden später eine Nachzahlung des noch offenen Betrags gewährt wird.

Unter dem Aspekt der finanziellen Konsequenzen für den Kanton ist es nach dem Gesagten relevant, wie lange es dauert, bis der Fondszweck erfüllt ist resp. eine allfällige Fondsschuld abgebaut ist resp. allfällige Nachzahlungen erledigt sind. Es geht unter Umständen nämlich um eine grosse Summe, mit welcher der Fonds während einer ungewissen Zeitspanne aus allgemeinen kantonalen Steuermitteln bevorschusst werden muss, um die laufenden Finanzierungsbegehren von «Auszonungsgemeinden» befriedigen zu können. Die Dauer dieser Bevorschussung ist daher nicht unwichtig. Sie hängt von zahlreichen ungewissen und unbeeinflussbaren Faktoren ab. Deshalb ist es schwer vorherzusagen, wann die zu erwartende Fondsschuld abgetragen ist und der kantonale Fonds aufgelöst werden kann. Dies kann im Jahr 2040 oder auch erst im 2050 oder 2060 der Fall sein. Nähere Ausführungen dazu siehe vorne unter Kap. III. Ziff. 1.5 lit. c Ziff. 9 (S. 401). Ein wesentlicher Faktor dürfte die Entwicklung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur materiellen Enteignung sein. Aus Sicht der finanziellen Auswirkungen der KRG-Revision für den Kanton ist zu hoffen, dass die Rechtsprechung das Vorliegen einer materiellen Enteignung auch in Zukunft mit der bisherigen Zurückhaltung beurteilt.

b) Ausfall bei der kantonalen Grundstückgewinnsteuer

Unter dem Aspekt der finanziellen Konsequenzen für den Kanton ist sodann auch der Umstand relevant, dass gemäss Art. 5 Abs. 1^{sexies} RPG bezahlte MWA bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug gebracht werden können. Dadurch ergeben sich für den Kanton jährlich Mindereinnahmen, deren Höhe freilich schwierig abgeschätzt werden kann. Der Vorschlag in der Vernehmlassungsvorlage, wonach diese Mindereinnahmen aus dem kantonalen MWA-Fonds vorab gedeckt werden sollen, fiel in der Vernehmlassung unisono auf Ablehnung.

c) Kosten der Gutachten des AIB

Art. 17 Abs. 4 des Gesetzes über die amtlichen Immobilienbewertungen (IBG) vom 7. Dezember 2016 sieht vor, dass für Bewertungsgutachten eine Rechnungsstellung nach Aufwand zu erfolgen hat. Die Kosten z.B. pro Einzonung eines bestimmten Gebietsabschnitts betragen in der Regel Fr. 800.– bis Fr. 2500.–. Der entsprechende Betrag dividiert sich jeweils durch die Anzahl der in die Einzonung involvierten Grundstücke.

Gemäss vorliegendem Botschaftsentwurf trägt die Gemeinde als Veranlagungsbehörde die Kosten der Gutachten, so dass es für den Kanton im Zusammenhang mit dem Einbezug des AIB in den MWA-Prozess bei den erwähnten personellen Konsequenzen bleibt.

d) Fazit

Als Fazit ergibt sich, dass die Einführung des Instruments der Mehrwertabgabe sowie die Schaffung einer Spezialfinanzierung für den finanziellen Ausgleich zwischen wachstumsstärkeren und wachstumsschwächeren Gemeinden für den Kanton erhebliche personelle und finanzielle Konsequenzen haben wird:

- Grosses finanzielles Risiko als Folge der möglichen Bevorschussung des kantonalen Ausgleichsfonds mit bis zu 80 Millionen Franken aus allgemeinen kantonalen Steuermitteln während einer ungewissen Zeitspanne;
- zusätzlicher Personalbedarf im Umfang von insgesamt einer vollen Stelle, dies einerseits infolge der Bewirtschaftung des kantonalen Ausgleichsfonds und der Behandlung kommunaler Finanzansprüche an den Fonds (ARE), anderseits in Verbindung mit den Bewertungsgutachten des AIB;
- Ausfall bei der kantonalen Grundstückgewinnsteuer.

2. Für die Regionen und Gemeinden

Zum einen haben die Regionen und Gemeinden aufgrund von RPG 1 in naher Zukunft ihre Regional- und Ortsplanungen zu überarbeiten, was für die Planungsträger herausfordernd ist und zu einem erheblichen Aufwand führt, der im Gegensatz zum Kanton jedoch zeitlich begrenzt ist.

Den Gemeinden entsteht zudem ein Aufwand im Zusammenhang mit der Veranlagung und dem Einzug der MWA. Zu denken ist insbesondere an die von ihnen zu bezahlenden Kosten für die Bewertungsgutachten des AIB betreffend Quantifizierung des Mehrwerts. Diese Kosten von zwischen Fr. 800.– und Fr. 2500.– pro Einzonung können die Gemeinden jedoch dem kommunalen Fonds oder direkt den von der wertvermehrenden Planung profitierenden Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern belasten.

Gemeinden, die gemäss KRIP-S auszonen müssen, können ferner mit Auszonungskosten unbestimmten Ausmasses konfrontiert werden (Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung inklusive in diesem Zusammenhang anfallende Anwalts- und Verfahrenskosten; Vergütung von Erschliessungsaufwendungen; Rückerstattung von früher bezahlten MWA). Für entsprechende Auslagen können die Gemeinden jedoch ihren kommunalen Fonds

belasten, und sofern resp. soweit diese Möglichkeit nicht besteht, können sie sich zu 100 Prozent beim kantonalen Fonds schadlos halten.

Das RPG 1 wird zudem dazu führen, dass vermehrt massgeschneiderte projektbezogene Planungen in Gebieten mit Verdichtungspotenzial gefordert sein werden. Die Kosten dieser Planungen werden ganz oder zum Teil über MWA-Mittel in den kommunalen Fonds abgedeckt werden können.

VII. Gute Gesetzgebung

Die Grundsätze der «Guten Gesetzgebung» gemäss den regierungsrätlichen Richtlinien (RB vom 16. November 2010, Prot. Nr. 1070) werden mit der Revisionsvorlage beachtet. Die Regelungen beschränken sich auf das Notwendige und berücksichtigen die einschlägigen Vorgaben bezüglich richtiger Form und Rechtsetzungsstufe.

VIII. Inkrafttreten

Aufgrund der derzeitigen Beurteilung kann mit einem Inkrafttreten der Teilrevision des KRG und der KRVO per 1. Januar 2019 gerechnet werden. Der vom Bundesrecht vorgegebene Termin für den Erlass der Vorschriften über den Mehrwertausgleich (1. Mai 2019) sollte in jedem Fall eingehalten werden können. Die Beratung im Grossen Rat ist für die Oktobersession 2018 vorgesehen.

IX. Anträge

Gestützt auf diese Botschaft beantragen wir Ihnen:

1. Auf die Vorlage einzutreten;
2. der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden zuzustimmen;
3. folgende Aufträge des Grossen Rats abzuschreiben:
 - a) Kommissionsauftrag KSS betreffend Zuständigkeit bei der Festsetzung des Richtplans
 - b) Auftrag Crameri betreffend Vereinfachung und Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens
 - c) Auftrag Müller betreffend Gemeindehoheit beim Ausgleich von Planungsmehrwerten
 - d) Auftrag Bondolfi betreffend Ankerrechte
 - e) Auftrag Thurner-Steier betreffend Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens für bestehende Bauten ausserhalb der Bauzonen.

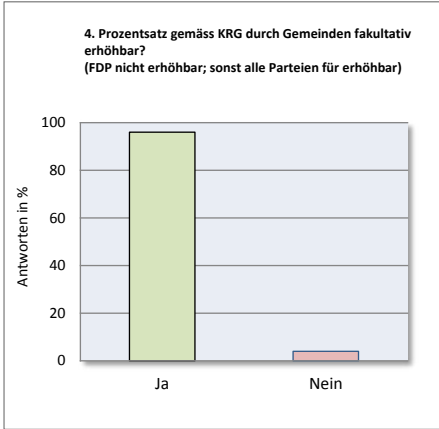
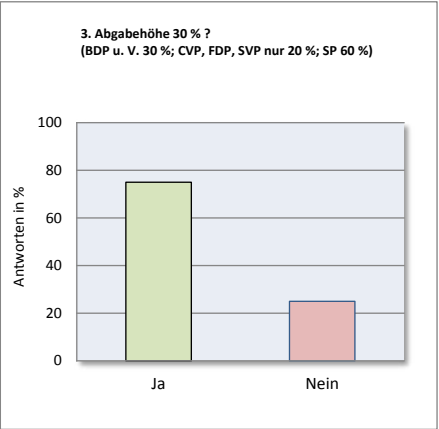
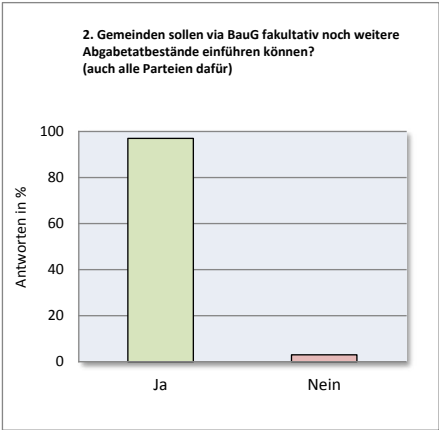
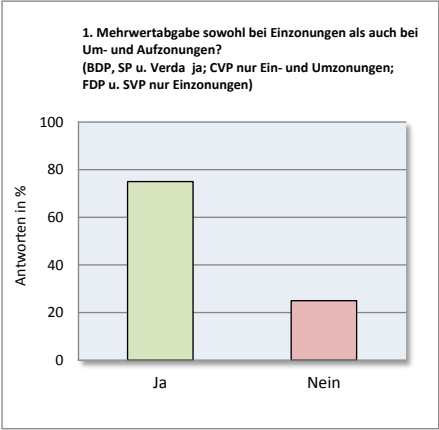
Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Standespräsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Namens der Regierung:
Der Präsident: *Cavigelli*
Der Kanzleidirektor: *Spadin*

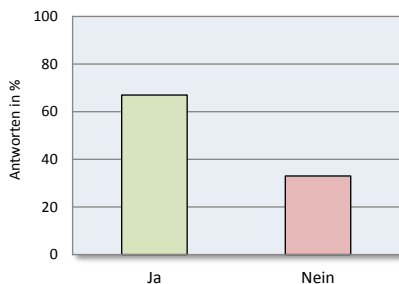
Anhang 1

Diagramme mit prozentualer Gewichtung der Antworten zu den wichtigsten Fragestellungen

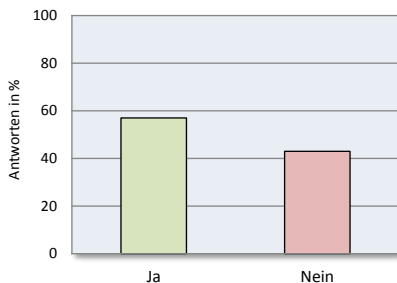
1. Fragen zum Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile



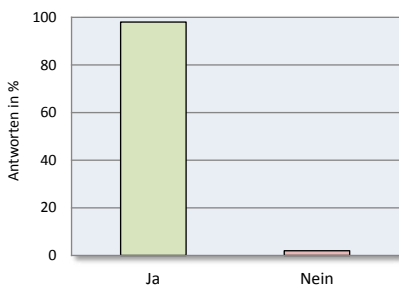
5. Freigrenze Fr. 20 000.-- ?
(SVP u. V. 20 000; SP 5000; CVP 10 000; BDP u. FDP 40 000)



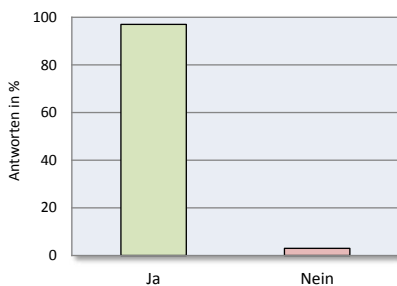
6. Befreite Gemeinwesen: Nebst Kanton und Gemeinden auch Bürgergemeinden befreien?
(wenn Einzonung für eine öff. Aufgabe erfolgt: 64 % Ja / 36 % Nein)



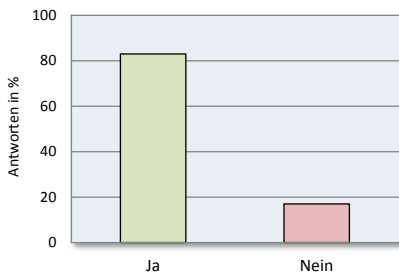
7. Abgabehoheit (Veranlagung der Abgabe und deren Einzug) soll bei den Gemeinden liegen



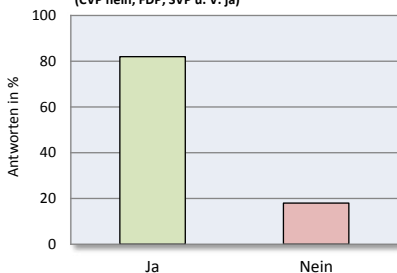
8. Die Gemeinden sollen von ihrem Abgabeertrag einen bestimmten Prozentsatz (Hälfte oder mehr) in einen kant. Ausgleichsfonds zur Unterstützung von "Auszonungsgemeinden" abliefern



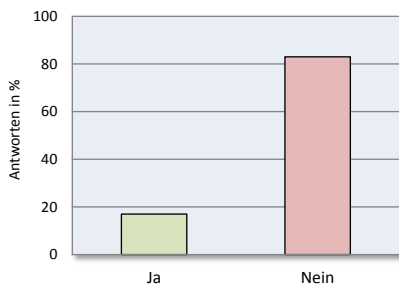
9. Aus dem kant. Fonds sollen die Auszonungskosten der Auszonungsgemeinden zu 100 % (nicht nur zu 50 %) gedeckt werden.
(CVP, FDP, SVP u. V. für 100 %; BDP u. SP für 50 %)



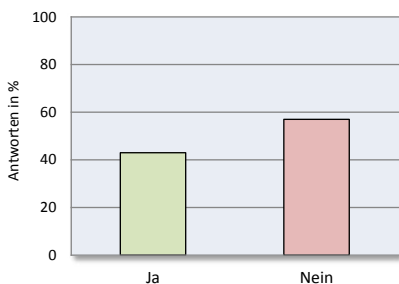
10. Sofern Auszonungsgemeinden ebenfalls zu Mehrwerteträgen kommen, müssen sie sich diese beim Finanzierungsanspruch gegenüber dem kant. Fonds anrechnen lassen.
(CVP nein; FDP, SVP u. V. ja)



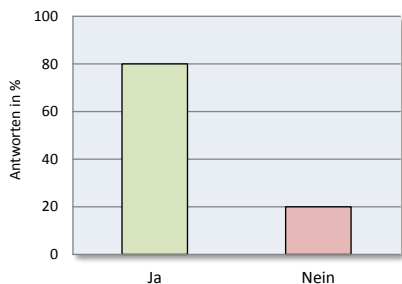
11. Aus dem kant. Fonds sollen u.a. auch Ausfälle bei der kant. Grundstückgewinnsteuer gedeckt werden (alle Parteien ausser BDP nein)



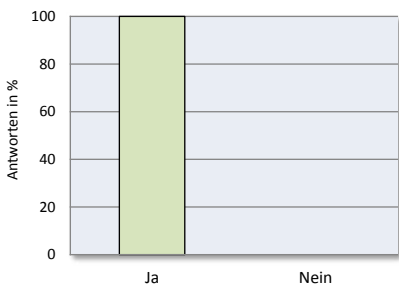
12. Aus dem kant. Fonds sollen u.a. auch die kant. Verwaltungskosten gedeckt werden (alle Parteien ausser BDP u. SP nein)



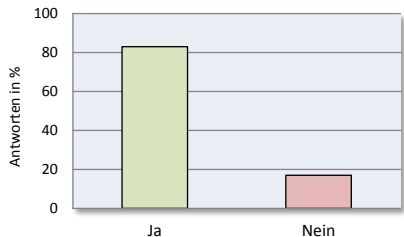
13. Sofern die Mittel im kant. Fonds nicht ausreichen, um laufende Finanzierungsansprüche der "Auszonungsgemeinden" zu decken, soll der Fonds vorübergehend mit allg. kant. Steuermitteln bevorschusst werden.



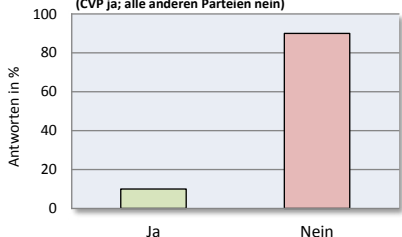
14. Ansprüche ausgezoner Grundeigentümer: volle (Minderwert-)Entschädigung, wenn Auszonung eine materielle Enteignung bedeutet (von Verfassung vorgegeben)



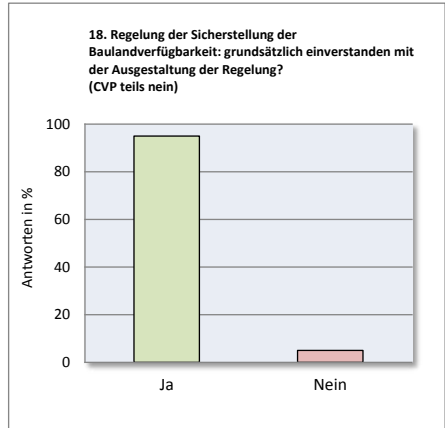
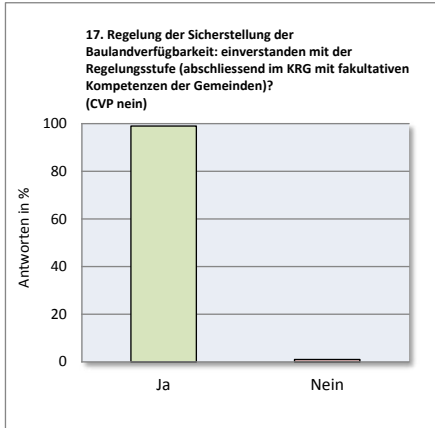
15. Ansprüche ausgezoner Grundeigentümer: Vergütung von Erschliessungsauslagen (sofern keine Entschädigung wegen mat. Enteignung)



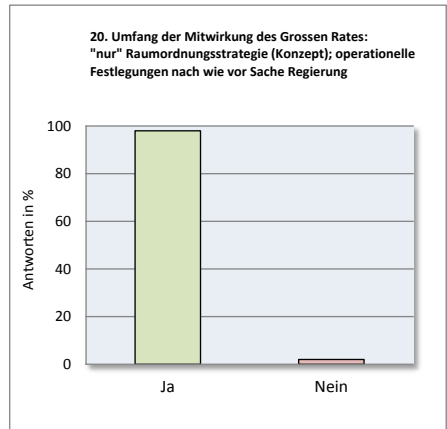
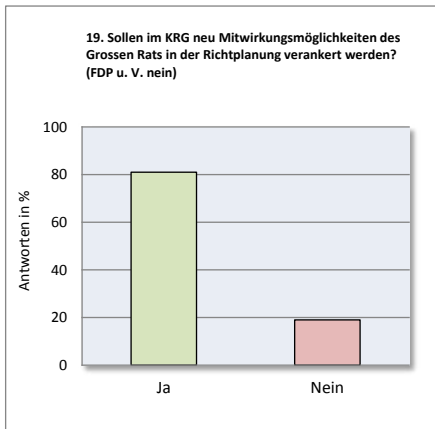
16. Ansprüche ausgezoner Grundeigentümer: zusätzlich zur Vergütung von Erschliessungsauslagen auch noch eine Pauschalentschädigung von 20 % des Minderwerts (sofern keine Entschädigung wegen mat. Enteignung) (CVP ja; alle anderen Parteien nein)



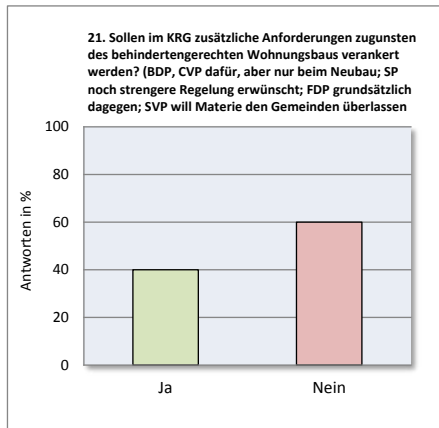
2. Fragen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit



3. Fragen zur Mitwirkung des Grossen Rats in der Richtplanung

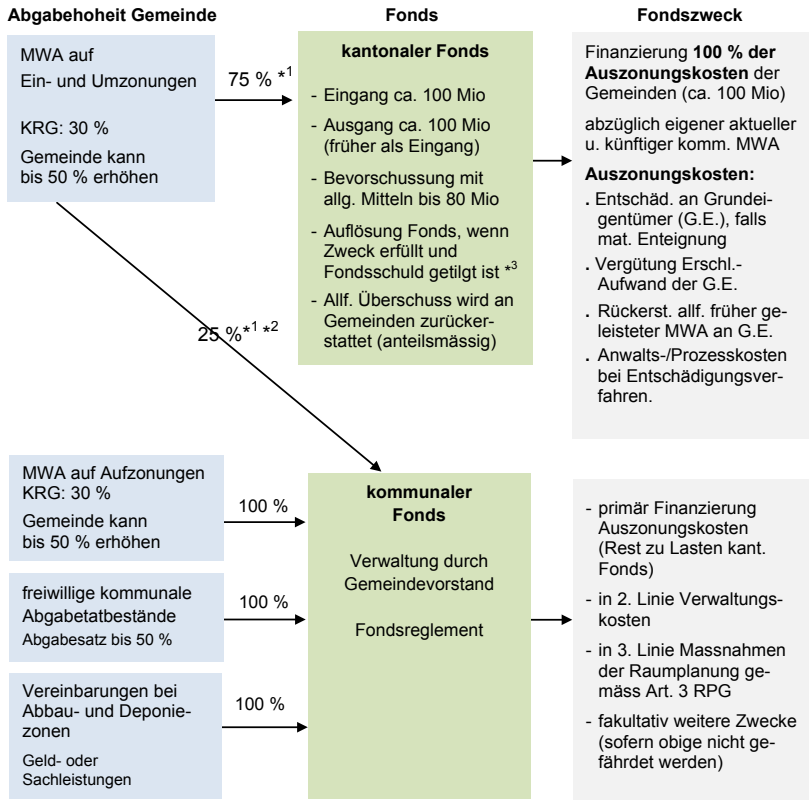


4. Frage zum behindertengerechten Wohnungsbau



Anhang 2

Schematische Darstellung des interkommunalen Ausgleichs bei der Mehrwertabgabe (MWA)



^{*1} Der Kantonsanteil von 75% berechnet sich auf der Basis des kantonalen Abgabesatzes von 30% (Mehrerträge aus allf. Satzerhöhungen durch Gemeinde kann diese vollumfänglich behalten)

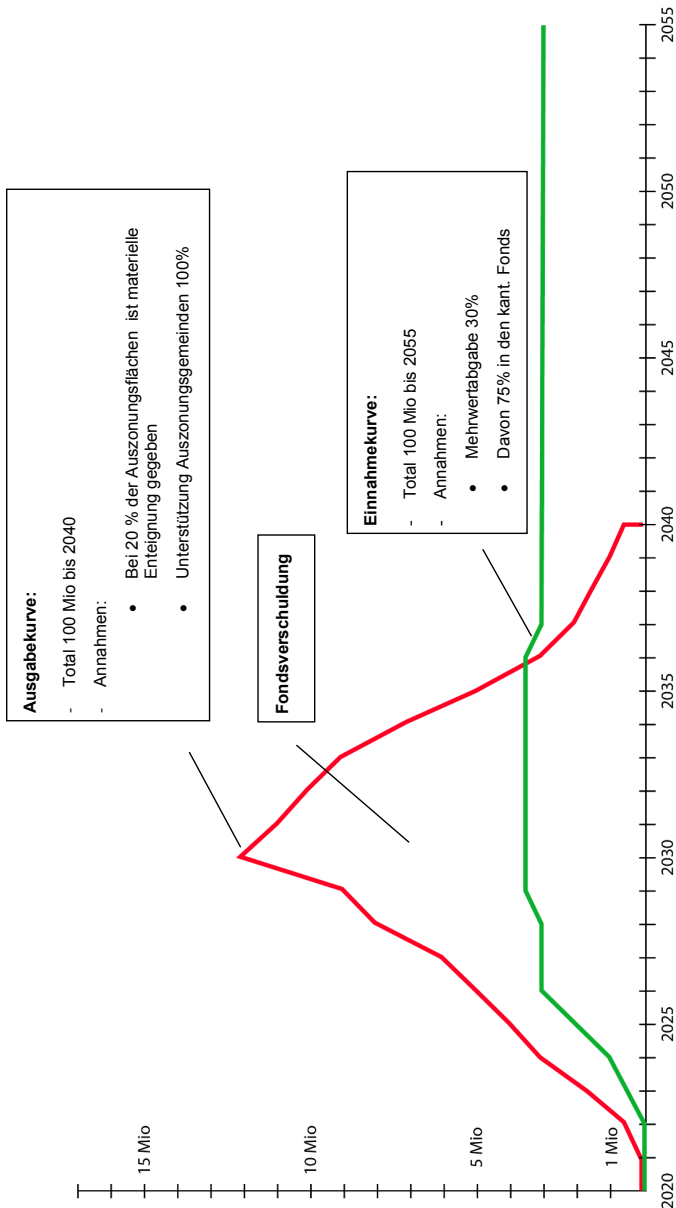
^{*2} Nach der Auflösung des kantonalen Fonds gehen 100% der MWA-Erträge aus Ein- und Umzonungen in den komm. Fonds

^{*3} nach 30-40 Jahren (Schätzung!)
Zeitpunkt abhängig von:

- Rechtsprechung zur materiellen Enteignung (restriktiv oder liberal)
- Genauer Umfang der Auszonungen / Bodenpreise
- Umfang und Zeitpunkt der abgabepflichtigen Ein- und Umzonungen
- Zeitpunkt der Fälligkeit der MWA

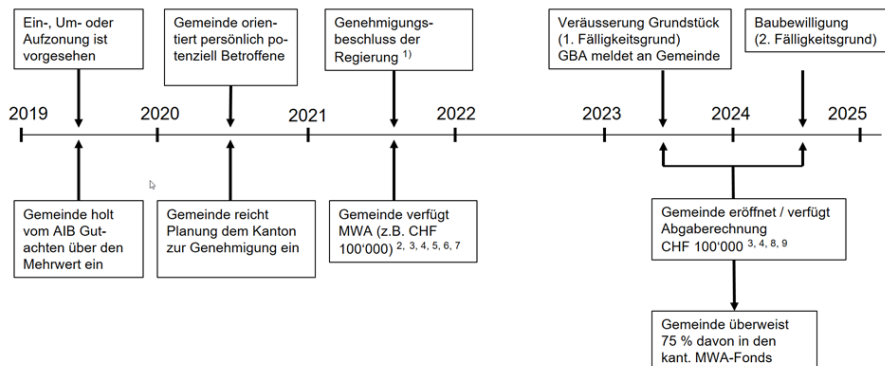
Anhang 3

Kantonaler Fonds: mutmasslicher Verlauf der Einnahmen und Ausgaben



Anhang 4

Verfahrensablauf Mehrwertabgabe (MWA)



- 1) Genehmigung erfolgt unter der Bedingung, dass Gemeinde die MWA verfügt
- 2) Gemeinde verfügt MWA unmittelbar nach Rechtskraft der Planung, dies nach vorgängiger Anhörung der Betroffenen
- 3) Mitteilung der Veranlagungsverfügung resp. Rechnung an ARE
- 4) Möglichkeit Weiterzug an VGer / BGer
- 5) Indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise)
- 6) Gemeinde weist Grundbuchamt zur Anmerkung der MWA-Pflicht mit Angabe der Höhe an
- 7) Gemeinde weist Grundbuchamt zur Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts zugunsten Gemeinde an
- 8) Zahlungsfrist 60 Tage / Verzugszins / Stundungsmöglichkeit für Härtefälle
- 9) Gemeinde überweist auf Rechnung ARE 75 % in den kant. MWA-Fonds; Rest in eigenen Fonds

Anhang 5

Merkblatt Entschädigungspflicht bei Auszonungen (materielle Enteignung)

1. Vorbemerkungen

Am 1. Mai 2014 trat das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG 1) in Kraft, welches die Kantone verpflichtet, bis am 1. Mai 2019 ihre Richtpläne an die Anforderungen des revidierten RPG anzupassen. Dieser Aufgabe ist Graubünden mit Richtplan Siedlung (KRIP-S) vom 20. März 2018 nachgekommen. Gemäss diesem Richtplan sind zahlreiche Bündner Gemeinden u.a. verpflichtet, ihre Wohnbauzonen in Bezug auf deren Grösse zu überprüfen und gegebenenfalls Auszonungen vorzunehmen. Vor diesem Hintergrund sollen im vorliegenden Merkblatt die von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien für die Beurteilung der Entschädigungspflicht bei Auszonungen kurz erläutert sowie die entsprechenden Verfahren aufgezeigt werden.

2. Verfahren für die Auszonung

Allfällige Auszonungen sind durch die Gemeinden im ordentlichen Nutzungsplanverfahren gemäss Art. 47 ff. des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) zu beschliessen. Entsprechende Planungen bedürfen der Genehmigung durch die Regierung, welche zugleich auch über allfällige Planungsbeschwerden seitens betroffener Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer entscheidet. Gegen entsprechende Genehmigungs- und Beschwerdeentscheide der Regierung können Betroffene Beschwerde an das Verwaltungsgericht Graubünden erheben. Dessen Urteile können an das Schweizerische Bundesgericht in Lausanne weitergezogen werden.

3. Abgrenzung formelle Enteignung / materielle Enteignung

Ist eine Auszonung rechtskräftig, kann eine betroffene Grundeigentümerin resp. ein betroffener Grundeigentümer geltend machen, die Auszonung sei eine „enteignungsähnliche Eigentumsbeschränkung“, eine sogenannte materielle Enteignung. Abzugrenzen ist die materielle Enteignung von der formellen Enteignung, bei welcher das Eigentum nicht nur, wie bei Auszonungen, eingeschränkt, sondern ganz entzogen wird (z.B. für kommunale Infrastrukturen etc.). Bei der formellen Enteignung wechselt also die Grundeigentümerin resp. der Grundeigentümer, bei der materiellen Enteignung nicht. Bei Letzterer wird aber das Eigentum derart stark eingeschränkt, dass es im Ergebnis auf einen Eigentumsentzug wie bei der formellen Enteignung hinausläuft.

4. Verfahren für die Geltendmachung einer Entschädigung wegen materieller Enteignung

Das Verfahren richtet sich nach Art. 98 ff. KRG. Danach haben sich Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer, die nach einer Auszonung einen Entschädigungsanspruch wegen materieller Enteignung zu haben glauben, an diejenige Gemeinde zu wenden, welche die Auszonung beschlossen hat. Bestreitet die Gemeinde den Anspruch, was in aller Regel der Fall ist (ansonsten die Gemeinde

ihren Anspruch gegenüber dem Kanton auf Rückerstattung der Entschädigungskosten verliert, siehe Art. 19v Abs. 1 Ziff. 2 KRG), müssen Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer das Entschädigungsbegehren bei der zuständigen Enteignungskommission geltend machen. Es handelt sich dabei um Fachkommissionen, die aufgrund von Art. 19 des kantonalen Enteignungsgesetzes eingesetzt sind. In Graubünden existieren kreisbezogen acht solcher Kommissionen.

Die zuständige Enteignungskommission entscheidet über Entschädigungsbegehren. Dabei hat sie nebst der betroffenen Gemeinde auch den Kanton zum Verfahren beizuladen. Entscheide der Kommission können an das Verwaltungsgericht und letztlich an das Bundesgericht weitergezogen werden.

Sofern oder soweit ein Entschädigungsbegehren von Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern gutgeheissen wird, kann die entschädigungspflichtige Gemeinde den entsprechenden Betrag vom Kanton, der zu diesem Zweck eine "Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich" führt, zurückfordern. Gespeist wird dieser kantonale Fonds mit Erträgen aus der Mehrwertabgabe, die die einzonenden Gemeinden gemäss Art. 19i ff. KRG von Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern auf dem Mehrwert erheben, den Grundstücke aufgrund einer Ein- oder Umzonung erfahren.

Wird das Vorliegen einer materiellen Enteignung bejaht, hat die Grundeigentümerin resp. der Grundeigentümer im Übrigen Anspruch auf volle Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 KRG), also auf 100 Prozent des Minderwerts als Folge der Auszonung. Es liegt also eine "alles oder nichts"-Situation vor. Um diesen abrupten Übergang zwischen "alles oder nichts" zu entschärfen, sieht das KRG in Art. 19t und 19u vor, dass ausgezonte Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer auch dann gewisse Ansprüche gegenüber der Gemeinde geltend machen können, wenn die Kriterien für die Bejahung einer materiellen Enteignung nicht erfüllt sind, aber dennoch ein Schaden vorliegt, nämlich einerseits einen Anspruch auf Vergütung gewisser Erschliessungsauslagen (Art. 19s KRG) und andererseits einen Anspruch auf Rückerstattung allfälliger früher geleisteter Mehrwertabgaben.

5. Kriterien für die Annahme einer materiellen Enteignung (Faustregeln)

5.1 Allgemeines

Massgebend sind die in der Rechtsprechung des Bundesgerichts ausgearbeiteten Kriterien. Diese wurden anhand konkreter Fälle über Jahrzehnte entwickelt und lassen keine allgemeingültigen Rückschlüsse auf künftige Fälle zu, zumal es in der Realität kaum Auszonungen gibt, die hundertprozentig miteinander vergleichbar sind.

Es kann also nicht generell festgehalten werden, wann eine Auszonung zu einer Entschädigungspflicht wegen materieller Enteignung führt. Die Gerichte entscheiden darüber aufgrund der konkreten Umstände im Einzelfall auf der Basis der von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien.

Nachstehend soll versucht werden, drei zentrale Kriterien zu beschreiben:

5.2 Erschliessungsgrad des auszuzonenden Grundstücks (Baureife)

Je höher der Erschliessungsgrad ist, desto eher bejaht die Rechtsprechung eine materielle Enteignung. Gelegentlich auch bei tiefem Erschliessungsgrad, nämlich dann, wenn die Gemeinde ihre gesetzlichen Erschliessungspflichten vernachlässigt hat.

5.3 Bundesrechtskonformität des geltenden Zonenplans

Ein zweites wichtiges Kriterium ist die Bundesrechtskonformität des geltenden Zonenplans, d.h. des Zonenplans, zu welchem das auszuzonende Grundstück gehört. Bundesrechtskonform meint konform mit den Vorschriften des RPG, insbesondere mit dessen Vorschriften über die richtig dimensionierte Bauzonengrösse.

Es sind **zwei Konstellationen** denkbar:

1. Konstellation:

Der geltende Zonenplan war zum Zeitpunkt seiner Genehmigung durch die kantonale Genehmigungsbehörde bundesrechtskonform und hat seine Bundesrechtskonformität erst wegen später eingetretener Umstände verloren (z.B. wegen der Zweitwohnungsinitiative oder wegen pessimistischer gewordenen Prognosen über die Bevölkerungsentwicklung). Wird ein Grundstück bei dieser Konstellation ausgezont, spricht man von einer echten Auszonung. Eine materielle Enteignung ist in dieser Konstellation eher gegeben; v.a. wenn auch die beiden anderen Kriterien (Baureife und Hortungsdauer) erfüllt sind. Zum Ganzen: Fall Salenstein TG, BGE 1C_573/2011.

2. Konstellation:

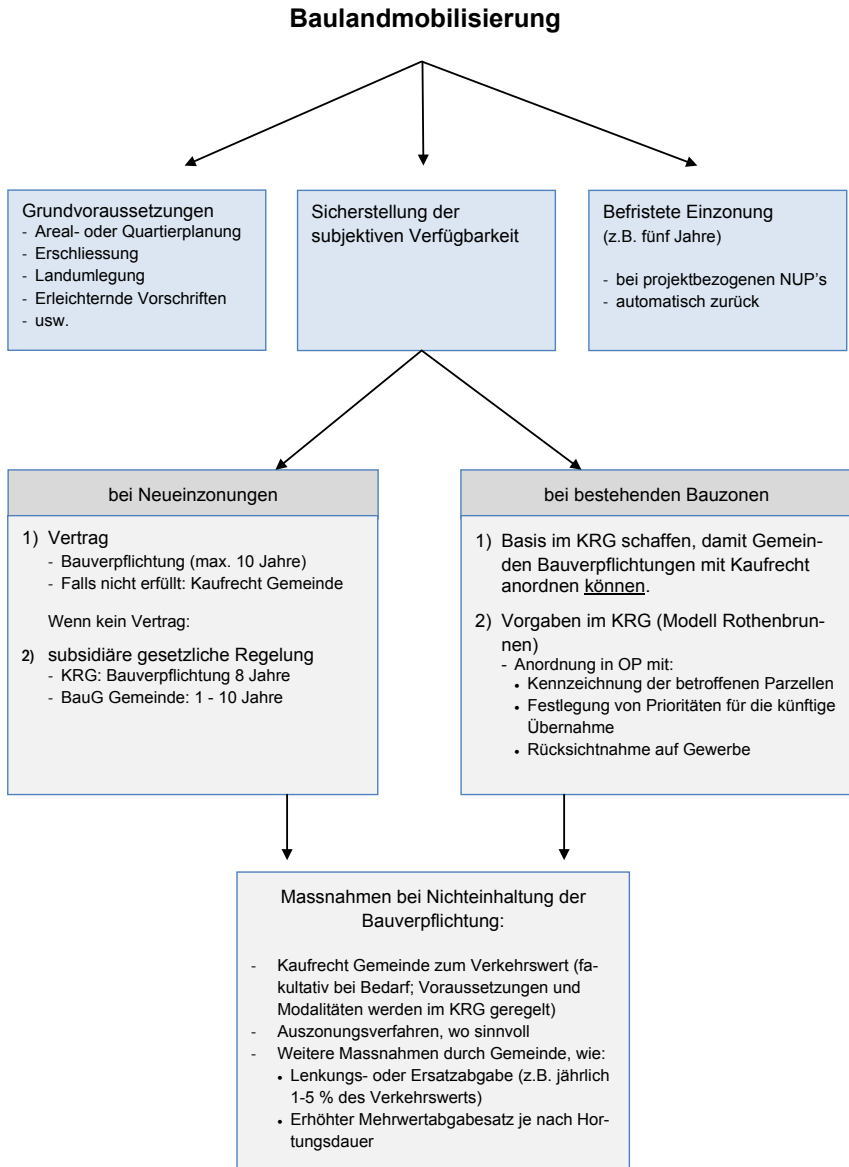
Der geltende Zonenplan war bereits zum Zeitpunkt seiner seinerzeitigen Genehmigung nicht bundesrechtskonform, sei es, weil er von der Genehmigungsbehörde an sich gar nicht hätte genehmigt werden dürfen, oder sei es, weil er noch aus der Zeit vor dem Erlass des RPG von 1980 stammt. Es ist m.a.W. noch keine Grundordnung geschaffen worden, die den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen entspricht. Wird ein Grundstück aus einem solchen (ursprünglich bundesrechtswidrigen) Zonenplan z.B. von der Wohnzone in die Landwirtschaftszone ausgezont, spricht man im Fachjargon des Bundesgerichts nicht von einer (echten) Auszonung, sondern von einer "Nichteinzonung". In solchen Fällen bedeutet der Ausschluss einer Parzelle aus der Bauzone in der Regel keine materielle Enteignung, selbst wenn die Kriterien Baureife und Hortungsdauer an sich erfüllt wären. Vorbehalten bleiben seltene Ausnahmen, so etwa gravierende Vertrauensschutzverletzungen.

5.4 Hortungsdauer

Je länger eine Grundeigentümerin resp. ein Grundeigentümer eingezontes Land hortet, desto eher wird eine materielle Enteignung verneint, denn nach Ablauf einer Planungsperiode (15 Jahre) muss jeder mit einer Überprüfung des Zonenplans rechnen

Anhang 6

Schematische Darstellung des Konzepts Baulandmobilisierung



Einbettung der neuen Regelungen in das geltende KRG

4. Ortsplanung

4.1 Allgemeines

4.1.1 Boden- und Baulandpolitik

Art. 19 Aktive Boden- und Baulandpolitik

4.1.2 Baulandmobilisierung

Art. 19a Massnahmen im Allgemeinen

Art. 19b Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen

Art. 19c Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen

1. Bauverpflichtung

Art. 19d 2. Kaufrecht der Gemeinde

Art. 19e 3. Entlassung aus der Bauzone

Art. 19f 4. Weitere Massnahmen

Art. 19g Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen

Art. 19h Befristete Einzonung

4.1.3 Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Art. 19i Mehrwertabgabe

1. Abgabepflicht

Art. 19j 2. Abgabetatbestände

Art. 19k 3. Entstehung und Bemessung, Kosten des Gutachtens

Art. 19l 4. Höhe der Abgabe

Art. 19m 5. Veranlagung der Abgabe, Teuerung

Art. 19n 6. Fälligkeit der Abgabe

Art. 19o 7. Bezug der fälligen Abgabe

Art. 19p 8. Zuweisung der Erträge aus der Abgabe

Art. 19q 9. Verwendungszwecke des kantonalen Fonds

Art. 19r 10. Verwendungszwecke des kommunalen Fonds

Art. 19s Entschädigung von Planungsnachteilen

1. Materielle Enteignung

Art. 19t 2. Vergütung von Erschliessungsaufwendungen

Art. 19u 3. Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen

4.1.4 Finanzierungsansprüche der Gemeinden

Art. 19v Bedingungen, Modalitäten, Zuständigkeit

4.1.5 Gemeinsame Bestimmung

Art. 19w Zuständige kommunale Behörde, Anmerkungen und Eintrag im Grundbuch

4.2 Kommunale Richtplanung

4.3 Kommunale Nutzungsplanung

Art. 108a Übergangsbestimmung

Anhang 8

Synopse Entwurf Teilrevision kantonale Raumplanungsverordnung (E-KRVO) samt Erläuterungen

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns / Spiegazioni
	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)	
	Die Regierung des Kantons Graubünden, gestützt auf Art. 45 Abs. 1 der Kantonsverfassung, beschliesst:	
	I.	
	Der Erlass «Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)» BR <u>801.110</u> (Stand 1. Juli 2016) wird wie folgt geändert:	
Art. 13 Mitwirkungsaufgabe ¹ Nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens legt der Gemeindevorstand den Entwurf für die neuen Vorschriften und Pläne zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen UVB und eventuellen Gesuchen für Zusatzbewilligungen in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt.	¹ Nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens legt der Gemeindevorstand den Entwurf für die neuen Vorschriften und Pläne zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen UVB und eventuellen Gesuchen für Zusatzbewilligungen in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Bei zeitlich dringlichen Vorhaben kann die Mitwirkungsaufgabe auch während des Vorprüfungsverfahrens durchgeführt werden.	Abs. 1: Die Ergänzung dient der Verfahrensbeschleunigung.

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns/ /Spiegazioni
² Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und nimmt dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird zuhanden des beschlussfassenden Organs zusammengefasst. ³ Wird eine Vorlage nach der Mitwirkungsauf- lage geändert und erfolgt keine zweite Auflage, gibt der Gemeindevorstand die Änderungen in der Publikation des Beschlusses über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung bekannt und teilt diese ausserdem direkt Betroffenen schriftlich mit.		
Art. 16 Einleitung ¹ Der Gemeindevorstand gibt die Absicht zur Einleitung einer Quartierplanung unter Hinweis auf den Zweck der Planung und die Durchführung einer allfälligen Landumlegung oder Grenzberichtigung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Gleichzeitig legt er den Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Planungsgebietes während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Betroffene sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.		

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns/ /Spiegazioni
² Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung. Einwendungen gegen das Verfahren an sich und das Planungsgebiet können im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden. ³ Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn das vorgesehene Planungsgebiet aufgrund von Einsprachen geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 30 Tagen zu geben. ⁴ Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Einleitungsbeschluss und eröffnet diesen den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden.	⁴ Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Einleitungsbeschlussund, eröffnet diesen den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden: und bringt ihn der Fachstelle zur Kenntnis.	Abs. 4: Die Ergänzung drängt sich aus Gründen der Datennachführung auf.
Art. 19 Erlass, In-Kraft-Treten ¹ Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand oder, falls das Gemeinderecht dies bestimmt, der Gemeinderat den Quartierplan. Gleichzeitig entscheidet die für den Erlass zuständige Behörde über allfällige Einsprachen.		

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns/ /Spiegazioni
² Der Erlass ist den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden schriftlich zu eröffnen. Bei Quartierplanungen mit UVP ist der Beschluss auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben. ³ Quartierpläne treten mit unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist oder rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft. Nach Eintritt der Rechtskraft lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan im Grundbuch anmerken.	² Der Erlass ist den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden schriftlich zu eröffnen und der Fachstelle zur Kenntnis zu bringen. Bei Quartierplanungen mit UVP ist der Beschluss auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben.	Abs. 2: Die Ergänzung drängt sich aus Gründen der Datennachführung auf.
Art. 35e Strengere kantonale oder kommunale Vorschriften ¹ Die in der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen dem Kanton eingeräumten Kompetenzen zum Erlass von Vorschriften, welche die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als die Bundesgesetzgebung, werden den Gemeinden übertragen, soweit der Kanton nicht selbst legifiziert.	Art. 33a Zusammenlegung ¹ Die einzelnen Verfahrensabschnitte können zusammengelegt werden.	Das Landumlegungsverfahren besteht aus den drei Phasen «Einleitung» (Art. 29 und 30 KRVO), «Aufnahme und Auflage des alten Bestandes» (Art. 31 KRVO) sowie «Neuzuteilung» (Art. 32 und 33 KRVO). Der neue Artikel ermöglicht es, die drei Phasen aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung zusammenzulegen.
	¹ <i>Aufgehoben</i>	Dieser Artikel ist unverändert in das Gesetz überführt worden.

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns/ /Spiegazioni
	4.6. Baulandmobilisierung	
	Art. 35f Kaufrecht der Gemeinde ¹ Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, teilt sie dies der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und des angebotenen Kaufpreises mittels Verfügung mit. ² Können sich die Parteien über die Höhe des Kaufpreises nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen.	Abs. 2: Die zuständige Enteignungskommission ergibt sich aus Art. 19 des kantonalen Enteignungsgesetzes.
	Art. 35g Befristete Einzonung ¹ Der Gemeindevorstand informiert die Fachstelle über den Fristablauf bei befristeten Einzonungen gemäss Artikel 19h des Gesetzes.	Aufgrund dieser Mitteilung kann die Fachstelle veranlassen, dass die digitalen Nutzungspläne bzw. die analogen Pläne entsprechend angepasst werden.
	4.7. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile	
	Art. 35h Kürzung der Mehrwertabgabe, Koordination ¹ Der bei einer Einzonung entstandene Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innerhalb fünf Jahren seit Rechtskraft der Planungsmassnahme zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.	Abs. 1: Hier geht es um die Präzisierung des Wortes «angemessen» gemäss Art. 5 Abs. 1^{quater} RPG.

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns/ Spiegazioni
	² Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die eine Mehrwertabgabe nach dem Gesetz zu entrichten haben, sind von der Abgabepflicht nach der Waldgesetzgebung befreit.	Abs. 2: Dieser Absatz bezieht sich auf Art. 8 Abs. 1 des kantonalen Waldgesetzes. Es geht um Fälle, in denen Waldflächen in Bauzonen eingezont werden.
	Art. 35i Teuerung ¹ Hat sich der Landesindex der Konsumentenpreise seit Rechtskraft der Veranlagungsverfügung um mehr als zehn Prozent verändert, erhöht oder ermässigt sich die veranlagte Mehrwertabgabe ebenfalls um zehn Prozent.	Zwischen Veranlagung und Fälligkeit der Abgabe können Jahre oder gar Jahrzehnte verstreichen, weshalb sich eine Indexierung der veranlagten Abgabe aufdrängt (siehe Art. 19m Abs. 3 KRG).
	Art. 35j Verfahren für die Mehrwertabgabe 1. Orientierung, Veranlagung, Mitteilung ¹ Der Gemeindevorstand orientiert die potentiell von einer Mehrwertabgabe betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer auf den Beginn der Mitwirkungsaufgabe für die abgabepflichtige Planung hin individuell über die voraussichtliche Abgabepflicht und wenn möglich über die voraussichtliche Abgabehöhe.	Abs. 1: Die Orientierung zu Beginn der nutzungsplanerischen Mitwirkungsaufgabe dient der Transparenz und soll es Betroffenen ermöglichen, an der Planung in Kenntnis ihrer möglichen Abgabepflicht mitzuwirken. Die Orientierung kann z.B. in Briefform erfolgen. Es ist den Gemeinden zu empfehlen, im Planungs- und Mitwirkungsbericht Angaben über den voraussichtlichen Gesamtbetrag der Mehrwertabgaben zu machen.

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicazians/ Spiegazioni
	² Nach der Rechtskraft der Planung und Anhörung der Abgabepflichtigen erlässt der Gemeindevorstand die Veranlagungsverfügungen. Bei baurechtsbelasteten Grundstücken sind die Veranlagungsverfügungen sowohl den Baurechtsnehmenden als auch den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern zu eröffnen. ³ Der Gemeindevorstand teilt alle Veranlagungsverfügungen der Fachstelle mit.	Abs. 2: Satz 1 verpflichtet die Gemeinden, vorgängig des Erlasses der Verfügungen das rechtliche Gehör zu gewähren. Satz 2 bezieht sich auf Art. 19i Abs. 4 KRG. Verfügungen sind beim Verwaltungsgericht anfechtbar (Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG). Abs. 3: Die Mitteilung an die Fachstelle gibt auch dem Kanton die Möglichkeit, Veranlagungsverfügungen beim Verwaltungsgericht anzufechten. Sie dient ferner dem Controlling.
Art. 35k 2. Fälligkeit ¹ Das Grundbuchamt meldet dem Gemeindevorstand sowie der Fachstelle den Eigentumsübergang bezüglich eines Grundstücks, für das eine Mehrwertabgabepflicht angemerkter ist. ² Der Gemeindevorstand teilt der Fachstelle Baubewilligungen bezüglich Grundstücken mit angemerkter Mehrwertabgabepflicht mit.		Abs. 1: Während die Gemeinde als Veranlagungsbehörde den Fälligkeitsgrund der Baubewilligung leicht in eigener Regie feststellen kann, ist sie beim Fälligkeitsgrund der Veräusserung auf Meldungen des jeweiligen Grundbuchamts angewiesen. Solche Meldungen hat das Grundbuchamt nur für Grundstücke mit angemerkter MW-Abgabepflicht (siehe Art. 19w Abs. 2 Ziff. 6) vorzunehmen. Abs. 2: Dient der Fachstelle zur Bewirtschaftung des kantonalen Fonds.

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns / Spiegazioni
	Art. 351 3. Bezug ¹ Der Gemeindevorstand stellt die fällige Mehrwertabgabe beim Fälligkeitsgrund der Überbauung im Rahmen der Baubewilligung und beim Fälligkeitsgrund der Veräusserung mit separater Eröffnung innert 30 Tagen seit der Veräusserung in Rechnung. Der Gemeindevorstand orientiert die Fachstelle, wenn er Abgaben in Rechnung stellt. ² Die Zahlungsfrist beträgt 60 Tage ab Rechnungsstellung oder Rechtskraft einer Rechnungsverfügung. Für verspätete Zahlungen wird ein Verzugszins gemäss Artikel 153 Absatz 3 des Steuergesetzes geschuldet. ³ Der Gemeindevorstand kann in Härtefällen die Bezahlung der Abgabe für längstens fünf Jahre mit oder ohne Verzinsung ganz oder teilweise aufschieben. Die Stundung wird nur gewährt, wenn der gestundete Beitrag anerkannt wird. Das Gesuch um Stundung ist innert 30 Tagen seit Empfang der Rechnung bei der Gemeinde einzureichen. ⁴ Der Gemeindevorstand überweist den Kantonsanteil am Abgabevertrag innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung durch die Fachstelle.	Abs. 1: Rechnungsstellungen oder entsprechende Verfügungen der Gemeinden unterliegen wie schon die vorangehenden Veranlagungsverfügungen der Beschwerde an das Verwaltungsgericht (Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG). Als Verwalterin des kantonalen MWA-Fonds ist die Fachstelle darauf angewiesen, dass sie über in Rechnung gestellte Abgaben im Bild ist, damit sie der Gemeinde den Kantonsanteil in Rechnung stellen kann. Abs. 4: Bezüglich des Kantonsanteils an der Abgabe siehe Art. 19p Abs. 2 des Gesetzes.

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns / Spiegazioni
	Art. 35m 4. Spezialfinanzierung Mehrwertsteuergleich ¹ Die kantonale Spezialfinanzierung wird von der Fachstelle, die kommunale vom Gemeindevorstand verwaltet. ² Die Gemeinde erlässt für die kommunale Spezialfinanzierung ein Reglement, in welchem unter anderem Näheres zu den Verwendungszwecken, zu den Ausgabekompetenzen sowie zu den Modalitäten zur Einreichung und Behandlung von Gesuchen geregelt wird.	
Art. 40 Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben ¹ Folgende Bauvorhaben bedürfen keiner Baubewilligung:	¹ Folgende Bauvorhaben sofern die materiellen Bau- und Zonenvorschriften eingehalten werden, bedürfen folgende Bauvorhaben keiner Baubewilligung:	Abs. 1 Ingress: Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung des materiellen Rechts, wie Baubeschränkungen in Gefahren-, Gewässerraum-, Schutz- und Landwirtschaftszonen, Grenzabstandsvorschriften, Umweltrecht etc. Auch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben hat m.a.W. materielles Recht einzuhalten. Dieser Grundsatz findet sich im geltenden Recht in Absatz 3 von Art. 40 KRVO und gerät in der Praxis oft in Vergessenheit. Mit der vorliegenden Revision soll der Grundsatz daher an prominenterer Stelle am Anfang des Artikels über die bewilligungsfreien Bauten platziert werden

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns/ /Spiegazioni
1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt; 2. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen; 3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen; 4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial; 5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m²; 6. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie: a) Verpflegungs- und Verkaufsstätten; b) Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte; c) Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe; d) Kinderspielflächen;		

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns/ /Spiegazioni
e) Kleinskiflirte, Skifirfdrbänder, Natureisbahnen; f) Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten; g) Strassenreklamen; h) unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m²; 7. Iglus, Tipzelte und dergleichen für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden; 8. Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen; 9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²; 10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m²; 11. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen; 12. unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;		

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns/ /Spiegazioni
13. Technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke; 14. Sicherheitsvorrichtungen wie: a) Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen; b) Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen; c) Sicherheitsgeländer; 15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind; 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;	16. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder SolarzellenSolaranlagen an Fassaden mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen;	Ziff. 16: Die Begriffe «Sonnenkollektoren» und «Solarzellen» werden neu unter dem Begriff «Solaranlagen» zusammengefasst, dies im Licht von Art. 18a RPG, wo einheitlich von «Solaranlagen» die Rede ist. Es geht hier im Übrigen nur noch um Solaranlagen an Fassaden, weil das Bundesrecht für Solaranlagen auf Dächern eine Spezialregelung getroffen hat (vgl. Art. 18a RPG). Bezüglich Solaranlagen auf Dächern wird die KRVO daher mit einer neuen Bestimmung ergänzt (Art. 40a KRVO).

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns/ Spiegazioni
17. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen; 18. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen; 19. bewegliche Weidezäune während der Weidezeit; 20. Fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten; 21. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden; 22. Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.	17. Terrainveränderungen bis zu 0-81.0 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100-200 m³; ausgenommen ausserhalb der Bauzonen; 22. Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte- und mobile Betonanlagen.	Ziff. 17: Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einholung von anderen Bewilligungen nach Spezialrecht, wie Natur- oder Gewässerschutzgesetzgebung. Ziff. 22: Die Ergänzung mit den mobilen Betonanlagen (sog. Ortsbetonanlagen) drängt sich im Interesse der Rechtssicherheit und zur Vermeidung unnötiger Auseinandersetzungen auf. Solche Anlagen verursachen praktisch immer «erhebliche Immissionen», v.a. im Bereich reich Lärm. Gleichwohl werden sie in der Regel ohne Baubewilligung betrieben. Der Verband Bündner Beton- und Kiesindustrie selbst hat um diese Ergänzung ersucht, weil sie für alle Beteiligten die ersuchte Klärung verschafft.

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns/ / Spiegazioni
² Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gilt nicht für in Gefahrenzonen vorgesehene Bauvorhaben, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sowie allgemein für Bauvorhaben, die Gewässer und Moorbiotope gefährden könnten. ³ Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzt sein könnten, leitet die kommunale Baubehörde von Amtes wegen, auf Ersuchen der Fachstelle oder auf Hinweis von Dritten hin das Baubewilligungsverfahren ein. ⁴ Bauten und Anlagen gemäss Absatz 1 Ziffer 6, 7, 19, 21 und 22 sind nach Ablauf der zulässigen Dauer, solche gemäss Ziffer 14 nach Gebrauch zu entfernen. Das beanspruchte Gelände ist in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Die entfernten Bau- oder Anlageteile sind zu entsorgen oder an zulässiger Stelle zu lagern.	³ Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der <u>Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen</u>. Bestehen Anzeichen dafür, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzt sein könnten, leitet die kommunale Baubehörde von Amtes wegen, auf Ersuchen der Fachstelle oder auf Hinweis von Dritten hin das Baubewilligungsverfahren ein.	Abs. 3: Der Vorbehalt des materiellen Rechts kann wegen der Änderung im Ingress gestrichen werden.
	Art. 40a Anzeigepflicht ¹ Die gemäss Artikel 40 von der Baubewilligungspflicht ausgenommenen Bauvorhaben sind der kommunalen Baubehörde vor der Ausführung schriftlich anzuzeigen.	

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns/ /Spiegazioni
	² Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft innert zehn Arbeitstagen seit der Anzeige mit anfechtbarer Verfügung eine allfällige Baubewilligungspflicht mit und orientiert gleichzeitig darüber, ob das angezeigte Vorhaben dem ordentlichen oder vereinfachten Baubewilligungsverfahren untersteht und ob Zusatzbewilligungsgesuche erforderlich sind. ³ Ohne Mitteilung innert zehn Arbeitstagen kann die Bauherrschaft mit der Ausführung beginnen.	
	Art. 40b Solaranlagen auf Dächern ¹ Solaranlagen auf Dächern unterliegen der Anzeigepflicht gemäss Artikel 40a.	Im Rahmen von RPGI ist Art. 18a RPG betreffend Solaranlagen auf Dächern geändert worden. Gemäss Art. 18a Abs. 1 RPG bedürfen «genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern» in Bau- und Landwirtschaftszonen keiner Baubewilligung. Sie sind aber der Baubehörde vor der Installation zu melden. Abs. 1: Mit der Unterstellung von Solaranlagen unter die Anzeigepflicht gemäss Art. 40a KRVO wird der in Art. 18a Abs. 1 Satz 2 RPG statuierten Meldepflicht Rechnung getragen. Die Anzeigepflicht umfasst sämtliche Solaranlagen auf Dächern, unbeschten deren Grösse und Gestaltung. Beim ARE kann ein entsprechendes Anzeigeformular bezogen werden. Gestützt auf die Anzeige entscheidet die Baubehörde, ob die geplante Solaranlage gemäss Art. 18a RPG und Art. 32a und 32b RPV resp. Art. 40b baubewilligungspflichtig ist oder nicht.

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns/ Spiegazioni
	² Die kommunale Baubehörde entscheidet aufgrund des Bundesrechts, ob die Solaranlage auf dem Dach genügend angepasst und daher bewilligungsfrei ist. ³ Die Gemeinden können in der Grundordnung bei ästhetisch wenig empfindlichen Zonen wie Gewerbe- und Industriezonen bestimmen, dass auch ungenügend angepasste Solaranlagen bewilligungsfrei sind.	Baubewilligungspflichtig sind hauptsächlich: – nicht genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern; – Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonalen oder nationaler Bedeutung; – Solaranlagen in Schutzzonen oder Schutzbereichen, sofern kommunales Recht dies so vorsieht (Art. 18a Abs. 2 lit. b RPG und Art. 40a Abs. 4 KRVO); – freistehende Solaranlagen oder Solaranlagen in oder auf Fassaden, soweit sie nicht unter Art. 40 Abs. 1 Ziff. 16 KRVO fallen. Erachtet die Baubehörde die Solaranlage als baubewilligungspflichtig, teilt sie dies im Sinne von Art. 40a Abs. 2 der Bauherrschaft innert zehn Arbeitstagen mittels Verfügung mit. Andernfalls kann die Bauherrschaft gemäss Art. 40a Abs. 3 mit der Montage beginnen. Abs. 2: Was unter «genügend angepasst» zu verstehen ist, wird in Art. 32a Abs. 1 RPV geregelt. Abs. 3: Mit diesem Absatz wird die in Art. 18a Abs. 2 RPG den Kantonen eingeräumte Befugnis zur Statuierung von Lockerungen in Bezug auf die Baubewilligungspflicht den Gemeinden weitergereicht.

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns/ Spiegazioni
	⁴ Die Gemeinden können ferner im Baugesetz vorsehen, dass Solaranlagen auf Gebäuden, die gemäss Grundordnung einer spezifischen Schutz- oder Erhaltungsregelung unterstehen, in jedem Fall baubewilligungspflichtig sind.	Abs. 4: In Absatz 4 wir die in Art. 18a Abs. 2 RPG den Kantonen eingeräumte Befugnis zur Statuierung von Verschärfungen in Bezug auf die Baubewilligungspflicht den Gemeinden weitergereicht. Die Gemeinden können im Baugesetz beispielsweise vorsehen, dass Solaranlagen auf Bauten, die gemäss Grundordnung einer Ortsbildschutzzone, einem generell geschützten Siedlungsbereich im Sinne von Art. 43 KRG oder dergleichen angehören, in jedem Fall der Baubewilligungspflicht unterliegen, also selbst dann, wenn sie auf dem Dach «genügend angepasst» sind.
	⁵ Materiell bestimmt sich die Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dächern nach Bundesrecht sowie nach den Gestaltungsvorschriften der Gemeinden, sofern letztere die Nutzung der Sonnenenergie nicht unverhältnismässig einschränken.	Abs. 5: Während die Absätze 1 – 4 sich mit dem formellen Aspekt der Baubewilligungspflicht befassen, enthält Absatz 5 einen Hinweis auf das materiell anwendbare Recht. Materiell relevante Bestimmungen sind: – Solaranlagen dürfen Kultur- oder Naturdenkmäler von nationaler oder kantonaler Bedeutung nicht wesentlich beeinträchtigen (Art. 18a Abs. 3 Satz 2 RPG); – Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten gehen ästhetischen Anliegen vor (Art. 18a Abs. 4 RPG); – Gestaltungsvorschriften des kantonalen Rechts (Art. 73 KRG) sowie spezifische Gestaltungsvorschriften der kommunalen Grundordnung sind anwendbar, wenn sie die Nutzung der Solarenergie nicht unverhältnismässig einschränken (Art. 32a Abs. 2 RPV).

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns/ Spiegazioni
		Das ARE hat im Jahr 2014 einen Leitfaden für Solaranlagen mit Empfehlungen für die Gestaltung und Einordnung der Anlagen erlassen. Nachzutragen bleibt, dass das materielle Recht selbstverständlich auch bei baubewilligungsfreien Anlagen zu beachten ist, ansonsten die Baubehörde (nachträglich) einschreiten muss.
Art. 42 Baugesuch, BAB-Gesuch ¹ Baugesuche und Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch) sind bei der Gemeinde zusammen mit den für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen und Nachweisen auf amtlichem Formular in der von der Gemeinde festgelegten Anzahl Ausfertigungen einzureichen. ² Die Gemeinden bestimmen unter Beachtung des übergeordneten Rechts, welche Unterlagen und Nachweise dem Baugesuch beizulegen sind. Für grössere Bauvorhaben und insbesondere für Bauvorhaben an Standorten mit besonderer Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild kann ein Modell oder eine vergleichbare Visualisierung verlangt werden. ³ Baugesuchen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen ist ein Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden beizulegen.	³ Baugesuchen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen und gelben Gefahrengeländen ist ein Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden beizulegen. Beim gelben Gefahrengelände handelt es sich um einen Hinweisbereich.	

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns/ /Spiegazioni
⁴ Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb). Art. 46 Bauteilscheid ¹ Nach Abschluss des Auflageverfahrens sowie Einholung notwendiger Stellungnahmen anderer betroffener Behörden entscheidet die kommunale Baubehörde über das Baugesuch und allfällige Einsprachen und erlässt den Bauteilscheid. ² Bauteilscheide sind den Baugesuchstellenden und allfälligen Einsprechenden gleichzeitig zu eröffnen. Sie sind zu begründen, wenn Einsprachen oder Baugesuche abgewiesen werden. ³ Bauteilscheide sind innert zwei Monaten seit Ablauf der öffentlichen Auflage zu eröffnen. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen beträgt die Erledigungsfrist maximal drei und bei Bauvorhaben mit UVP maximal fünf Monate.		
Art. 48 2. Anhörung, Bereinigung, Schiedsstelle ¹ Nach Eingang des Gesuchs holt die Fachstelle bei den betroffenen Stellen die notwendigen Stellungnahmen ein.	³ Bauteilscheide sind innert zwei eineinhalb Monaten seit Ablauf der öffentlichen Auflage zu eröffnen. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen beträgt die Erledigungsfrist maximal drei und bei Bauvorhaben mit UVP maximal fünf Monate.	
¹ Nach Eingang des Gesuchs holt die Fachstelle bei den betroffenen Stellen die notwendigen Stellungnahmen ein.	¹ Nach Eingang des Gesuchs holt die Fachstelle bei den betroffenen Stellen unter Ansetzung einer Erledigungsfrist die notwendigen Stellungnahmen ein.	

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen / Explicazioni / Spiegazioni
² Ist die Fachstelle mit den Stellungnahmen nicht einverstanden oder bestehen zwischen den Stellungnahmen Widersprüche, führt die Fachstelle mit den betroffenen Stellen ein Bereinigungsgespräch. ³ Misslingt die Bereinigung, unterbreitet die Fachstelle den Konflikt der Schiedsstelle, welche die Fachstelle anweist, wie zu entscheiden ist. Schiedsstelle ist das Departement.		
Art. 49 3. Entscheid, Eröffnung ¹ Nach Vorliegen aller Unterlagen entscheidet die Fachstelle über das BAB-Gesuch und allfällige Einsprachen und erteilt, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, die BAB-Bewilligung. Andernfalls weist sie das BAB-Gesuch ab. ² Über BAB-Gesuche entscheidet die Fachstelle innert ein^{einhalb} Monaten seit Eingang der vollständigen Baugesuchsakten. Bei Bauvorhaben, die eine verwaltungsinterne Vernehmlassung oder eine Zusatzbewilligung erfordern, beträgt die Erledigungsfrist maximal drei Monate. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen, UVP oder besonders grossem Koordinationsbedarf beträgt die Erledigungsfrist maximal fünf Monate. ³ BAB-Bewilligungen und allfällige Einspracheentscheide werden Geschustellenden und Einsprechenden von der kommunalen Baubehörde nach Eingang so rasch als möglich zusammen mit der Baubewilligung eröffnet.	² Über BAB-Gesuche entscheidet die Fachstelle innert einem^{innert einhalb} Monaten ein^{ein} Monat seit Eingang der vollständigen Baugesuchsakten. Bei Bauvorhaben, die eine verwaltungsinterne Vernehmlassung oder eine Zusatzbewilligung erfordern, beträgt die Erledigungsfrist maximal drei Monate. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen, UVP oder besonders grossem Koordinationsbedarf beträgt die Erledigungsfrist maximal fünf Monate. ³ BAB-Bewilligungen und allfällige Einspracheentscheide werden Geschustellenden und Einsprechenden von der kommunalen Baubehörde nach Eingang so rasch als möglich, spätestens innert zwei Wochen, zusammen mit der Baubewilligung eröffnet.	

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns/ /Spiegazioni
⁴ Die Kosten des BAB-Verfahrens werden in der BAB-Bewilligung in Rechnung gestellt.		
6.2.2. Meldeverfahren	6.2.2. Meldeverfahren Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	
Art. 50 Meldeverfahren 1. Anwendungsfälle	Art. 50 Meldeverfahren Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren 1. Anwendungsfälle	Abs. 1+2: Formelle Anpassungen
¹ Das Meldeverfahren ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren. Es findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere: 1. geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben; 2. bauliche Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen.	¹ Das Meldeverfahren ist ein vereinfachtes vereinfachte Baubewilligungsverfahren– Es findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere:	
² Das Meldeverfahren findet überdies Anwendung auf Bauvorhaben, die gemäss Artikel 40 von der Baubewilligungspflicht ausgenommen, jedoch gemäss kommunalem Baugesetz dem Meldeverfahren unterstellt sind.	² Das Meldeverfahren vereinfachte Baubewilligungsverfahren findet überdies Anwendung auf Bauvorhaben, die gemäss Artikel 40 von der Baubewilligungspflicht ausgenommen, jedoch gemäss kommunalem Baugesetz dem Meldeverfahren vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt sind.	

Geltendes Recht	Arbeitsversion Botschaft	Notizen /Explicaziuns / Spiegazioni
7. Schlussbestimmungen	7. SchlussbestimmungenRechtsschutz Art. 61a Beschwerderecht der Umweltorganisationen ¹ Die Umweltorganisationen melden ihre Beteiligung am Verfahren schriftlich oder elektronisch mittels des von der Fachstelle zur Verfügung gestellten Anmeldeformulars an. ² Die Fachstelle gewährt der Organisation Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Gesuche und gibt ihr die Möglichkeit, bei BAB-Gesuchen innert sieben Tagen und bei Planungen innert zehn Tagen seit dem Datum der Einsichtnahme eine schriftliche Stellungnahme einzureichen. Massgebend ist der Poststempel. Die Organisation trägt das Datum der Akteneinsicht in das Auflageformular ein. ³ Die Fachstelle kann die Beteiligung der Organisation auf einen Zeitraum nach Vorliegen allfälliger Stellungnahmen oder Zusatzbewilligungen von Fachbehörden hinausschieben. 8. Schlussbestimmungen II. <i>Keine Fremdänderungen.</i> III. <i>Keine Fremdaufhebungen.</i> IV. Diese Teilrevision tritt am XXXXX in Kraft.	Abs. 2: Der 1. Satz dient der Straffung des Verfahrens. Abs. 3: Mit diesem Absatz verbindet sich die Hoffnung, dass die Organisation auf eine Stellungnahme verzichtet.

Anhang 9

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis allgemein

Abs.	Absatz
ANU	Amt für Natur und Umwelt
AIB	Amt für Immobilienbewertung
ARE	Amt für Raumentwicklung
Art.	Artikel
AWN	Amt für Wald und Naturgefahren
AZ	Ausnützungsziffer
BAB.	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
BauG.	Baugesetz Gemeinde
betr.	betreffend
bzw.	beziehungsweise
BGE.	Bundesgerichtsentscheid
BR	Bündner Rechtsbuch
BVR	Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
DVS.	Departement für Volkswirtschaft und Soziales
eidg.	eidgenössisch
evtl.	eventuell
f./ff.	folgende/fortfolgende
GEP.	Genereller Erschliessungsplan
GGP	Genereller Gestaltungsplan
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen
i.V.m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
KRIP.	Kantonaler Richtplan
KRIP-S.	Kantonaler Richtplan Siedlung
lit.	Litera
m.a.W.	mit anderen Worten
MWA	Mehrwertabgabe
OP	Ortsplanung
QP	Quartierplan
RB	Regierungsbeschluss
resp.	respektive
S.	Seite/Seiten
sog.	sogenannte(r)
SR.	Systematische Sammlung des Bundesrechts
u. a.	unter anderem

üG	übriges Gemeindegebiet
usw.	und so weiter (etc.)
u.U.	unter Umständen
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer
ZÖBA.	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Abkürzungsverzeichnis Erlasse

BehiG	Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen vom 13. Dezember 2002 (SR 151.3)
EntG	Enteignungsgesetz des Kantons Graubünden vom 26. Oktober 1958 (BR 803.100)
EGzZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 12. Juni 1994 (BR 210.100)
FHG	Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden vom 19. Oktober 2011 (BR 710.100)
FHV	Verordnung über den Finanzhaushalt vom 25. September 2012 (BR 710.110)
FHVG	Finanzhaushaltsverordnung für die Gemeinden vom 25. September 2012 (BR 710.200)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (BR 801.100)
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005 (BR 801.110)
MBauG 14	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden, Ausgabe 2014, 18. Juni 2014
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPG 1	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 in der Fassung gemäss Teilrevision vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014

RPV.....	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
StG.....	Steuergesetz für den Kanton Graubünden vom 8. Juni 1986 (BR 720.000)
VLP-ASPAN ..	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
VRG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Graubünden vom 31. August 2006 (BR 370.100)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZWG.....	Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (SR 702)
ZWV.....	Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (SR 702.1)

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

Änderung vom [Datum]

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (BR Nummern)

Neu: —
Geändert: 210.100 | **801.100**
Aufgehoben: —

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden,

gestützt auf Art. 80 der Kantonsverfassung,
nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom ...,

beschliesst:

I.

Der Erlass "Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)" BR [801.100](#) (Stand 1. Januar 2016) wird wie folgt geändert:

Art. 4 Abs. 2 (geändert)

² Die Planungsträger können mit Privaten Vereinbarungen abschliessen, insbesondere über den zeitlichen Ablauf von Planungen, die anzustrebende Siedlungsqualität, ~~und den Zeitpunkt der Ausführung von Bauvorhaben und den angemessenen Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen.~~ Betreffen Vereinbarungen Gegenstände, die zum Mindestinhalt einer Planung gehören, stehen sie unter dem Vorbehalt des ~~Entscheides~~ **Entscheids** der für den Erlass und die Genehmigung der Planung zuständigen Behörden.

Art. 8 Abs. 3 (geändert)

³ Raumplanungsdaten werden von den Planungsträgern und Dienststellen gegenseitig abgegeben, ~~wobei nur Bearbeitungskosten in Rechnung gestellt werden dürfen.~~

Art. 10 Abs. 1 (geändert)

¹ Der Kanton kann im Rahmen der verfügbaren Mittel Beiträge ausrichten an Gemeinden und ~~Regionalverbände~~**Regionen** sowie an Organisationen, Institutionen und andere Projektträger für:

Aufzählung unverändert.

Art. 14 Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 2 (geändert)

^{1bis} Der Grosse Rat legt die kantonale Raumentwicklungsstrategie und deren Änderungen fest.

² Zuständig für Beschlüsse über Erlass und Änderungen des kantonalen Richtplans ist die Regierung. **Sie trägt dabei den Beschlüssen des Grossen Rates nach Absatz 1bis Rechnung.** Fortschreibungen sind in der Regel Sache des Departements.

Titel nach Titel 4.1. (neu)

4.1.1. Boden- und Baulandpolitik

Art. 19 Abs. 2 (aufgehoben), Abs. 3 (aufgehoben)

Aktive Boden- und Baulandpolitik (Überschrift geändert)

² *Aufgehoben*

³ *Aufgehoben*

Titel nach Art. 19 (neu)

4.1.2. Baulandmobilisierung

Art. 19a (neu)

Massnahmen im Allgemeinen

¹ Die Gemeinden schaffen die nötigen Rahmenvoraussetzungen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

² Dazu gehören insbesondere:

1. Folgeplanungen (Art. 46 und Art. 51 ff.);
2. die Erschliessung (Art. 58 ff.);
3. die Landumlegung (Art. 65 ff.);
4. der Erlass von Vorschriften zur vorübergehenden Nutzung fremden Bodens für die Baustellenzufahrt, die Lagerung von Material und Maschinen, die Einlassung von Erdankern oder für vergleichbare Zwecke.

³ Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen im Sinn des Bundesrechts erfolgt nach Massgabe der Artikel 19b bis Artikel 19h.

Art. 19b (neu)

Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen

¹ Die Gemeinden können mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vereinbaren, dass der Bauzone zugewiesene Grundstücke innert einer bestimmten Frist von maximal zehn Jahren überbaut werden und dass der Gemeinde für den Fall der Nichtbeachtung ein Kaufrecht eingeräumt wird.

Art. 19c (neu)

Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen

1. Bauverpflichtung

¹ Wenn vertraglich nichts anderes vereinbart ist, sind Grundstücke, die nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom ... neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen.

² Die Gemeinden können diese Frist im Rahmen der Grundordnung verkürzen oder bis auf maximal zehn Jahre verlängern.

³ Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft ist. Bei Überbauungen mit Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben kann der Gemeindevorstand die Bauverpflichtung während längstens zehn Jahren bereits bei einem Überbauungsgrad von wenigstens 50 Prozent als erfüllt betrachten, wenn triftige Gründe für die Unternutzung vorliegen.

⁴ Massgebend für die Einhaltung der Frist der Bauverpflichtung ist der Baubeginn. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat.

Art. 19d (neu)

2. Kaufrecht der Gemeinde

¹ Kommen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht fristgemäss nach, kann die Gemeinde für die entsprechenden Grundstücke mittels Verfügung ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung ausüben.

² Es müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

1. es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor;
2. eine Nachfrist von maximal zwei Jahren ist ungenutzt abgelaufen;
3. es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks;
4. die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

³ Die Gemeinde sorgt dafür, dass übernommene Grundstücke so schnell wie möglich der Überbauung zugeführt werden. Die Bestimmungen über das Rückforderungsrecht in der kantonalen Enteignungsgesetzgebung gelten sinngemäss.

⁴ Über die Ausübung des Kaufrechts und die Weiterveräußerung übernommener Grundstücke entscheidet der Gemeindevorstand in eigener Kompetenz. Weiterveräußerungen haben zum Selbstkostenpreis der Gemeinde zu erfolgen.

⁵ Die Gemeinden können ergänzende Bestimmungen erlassen.

Art. 19e (neu)

3. Entlassung aus der Bauzone

¹ Der Gemeindevorstand kann bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung die Entlassung des Grundstücks aus der Bauzone verfügen, sofern dies planerisch gerechtfertigt ist.

² Die Entlassung erfolgt entschädigungslos.

Art. 19f (neu)

4. Weitere Massnahmen

¹ Die Gemeinden können im Baugesetz weitere Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung von Bauverpflichtungen einführen, wie Lenkungs- oder Ersatzabgaben, Erhöhung der Mehrwertabgabesätze und dergleichen.

Art. 19g (neu)

Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen

¹ Die Gemeinden können im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt.

² Die Überbauungsfrist darf maximal acht Jahre seit deren rechtskräftiger Anordnung betragen.

³ Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist.

⁴ Für die Fristeinhaltung gilt Artikel 19c Absatz 4.

⁵ Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, gelten sinngemäss die Artikel 19d bis Artikel 19f.

Art. 19h (neu)

Befristete Einzonung

¹ Die Gemeinde kann Einzonungen, Umzonungen oder Aufzonungen zwecks Realisierung konkreter Projekte an die Bedingung knüpfen, dass mit den Bauarbeiten innert einer von ihr bestimmten angemessenen Frist seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert einer von ihr bestimmten angemessenen Frist vollendet wird.

² Der Gemeindevorstand kann die Fristen im Einzelfall um maximal zwei Jahre verlängern. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn oder die Bauvollendung aus Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat.

³ Werden die Fristen nicht eingehalten, fallen die Einzonung, die Umzonung oder die Aufzonung sowie sämtliche damit verbundenen weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin. Bei Differenzen über die Fristeneinhaltung erlässt der Gemeindevorstand gegenüber den Betroffenen eine Verfügung.

⁴ Die Gemeinde kann bei Planungen nach Absatz 1 finanzielle Nachweise und Sicherheiten verlangen, insbesondere zur Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.

Titel nach Art. 19h (neu)

4.1.3. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Art. 19i (neu)

Mehrwertabgabe

1. Abgabepflicht

¹ Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Artikel 19j einen Mehrwert erlangen, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

² Die Abgabehoheit liegt bei den Gemeinden.

³ Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Mehrere Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer haften solidarisch.

⁴ Bei Grundstücken, die beim Inkrafttreten der Planung mit Baurechten belastet sind, ist abgabepflichtig:

1. die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer, wenn sie oder er das Grundstück überbaut oder das Baurecht veräussert;
2. die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer, wenn sie oder er das Grundstück veräussert.

⁵ Von der Abgabepflicht befreit sind:

1. die Gemeinden und ihre unselbständigen Anstalten, die Regionen sowie die Bürgergemeinden für Grundstücke im eigenen Gebiet;
2. der Kanton und seine unselbständigen Anstalten;
3. die selbständigen kantonalen oder kommunalen Anstalten, sofern die Planungsmassnahme unmittelbar einer öffentlichen Aufgabe dient.

⁶ Mehrwerte von weniger als 20 000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen. Werden im Zuge des Planungsprozesses Grundstücksteilungen vorgenommen, bezieht sich die Freigrenze auf das Stammgrundstück.

Art. 19j (neu)

2. Abgabetatbestände

¹ Folgende Planungsmassnahmen unterliegen der Abgabe:

-
1. Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone nach diesem Gesetz (Einzonung);
 2. Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone nach diesem Gesetz oder Änderung der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung);
 3. Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern sich die Nutzflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 50 Prozent erhöhen. Die Gemeinden können diesen Prozentsatz im Baugesetz senken.

² Die Gemeinden können im Baugesetz zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen und für diese die Freigrenze nach Artikel 19i Absatz 6 erhöhen oder senken.

³ Bei der Zuweisung von Land in eine Materialabbau-, Materialablagerungs- oder Deponiezone können die Gemeinden mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren.

Art. 19k (neu)

3. Entstehung und Bemessung, Kosten des Gutachtens

¹ Massgebend für die Entstehung der Abgabe und für die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

² Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Er ist nach anerkannten Methoden zu bestimmen. Die Veranlagungsbehörde holt zu diesem Zweck beim Amt für Immobilienbewertung ein Bewertungsgutachten ein.

³ Die Kosten des Gutachtens gehen zu Lasten der Gemeinde. Diese kann die Kosten den Abgabepflichtigen weiterverrechnen oder dem kommunalen Fonds nach Artikel 19r Absatz 1 belasten.

Art. 19l (neu)

4. Höhe der Abgabe

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen, Umzonungen und Aufzonungen beträgt 30 Prozent des Mehrwerts.

² Die Gemeinden können im Baugesetz den Abgabesatz gemäss Absatz 1 bis auf maximal 50 Prozent erhöhen.

³ Die Gemeinden können im Baugesetz den Abgabesatz gemäss Absatz 1 im Hinblick auf Einzonungen, Umzonungen und Aufzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, senken, im Fall von Einzonungen nur bis auf 20 Prozent.

⁴ Die Gemeinden legen für zusätzliche Abgabetatbestände den Abgabesatz fest.

Art. 19m (neu)

5. Veranlagung der Abgabe, Teuerung

¹ Der Gemeindevorstand veranlagt die Mehrwertabgabe gegenüber den Abgabepflichtigen unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme, wobei er die Betroffenen vorgängig anhört. Dem Kanton steht das Beschwerderecht zu.

² Die Genehmigung der Planungsmassnahme erfolgt unter der Bedingung, dass die Abgabe veranlagt wird.

³ Die Abgabe wird bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt.

⁴ Bei Vereinbarungen nach Artikel 19j Absatz 3 sowie bei Vereinbarungen im Zusammenhang mit Planungen, die von den Gemeinden vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom ... beschlossen worden sind, erfolgen die Veranlagung und der Bezug der Abgabe nach Massgabe der Vereinbarung.

Art. 19n (neu)

6. Fälligkeit der Abgabe

¹ Die Abgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig.

² Bei der Überbauung tritt die Fälligkeit mit der Rechtskraft der Baubewilligung ein.

³ Für die Veräusserung gilt sinngemäss Artikel 42 des Steuergesetzes¹⁾. Als Veräusserung gilt insbesondere auch die Einräumung eines Baurechts. Keine Veräusserung stellen Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar. Diesfalls geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolgenden über, welche für die Mehrwertabgabe bis zum Wert des empfangenen Grundstücksteils solidarisch haften.

⁴ Bei Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Abgabe anteilmässig fällig. Bei Überbauung eines Teils des Grundstücks wird die Abgabe für das ganze Grundstück fällig. Bei etappierten Bauvorhaben wird die Abgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappen fällig.

Art. 19o (neu)

7. Bezug der fälligen Abgabe

¹ Der Gemeindevorstand stellt den Abgabepflichtigen die Abgabe unmittelbar nach Eintritt der Fälligkeit in Rechnung. Er erlässt bei Unklarheiten über die Fälligkeit nach Anhören von Betroffenen eine Verfügung.

² Die Abgabe ist der Gemeinde innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung oder Rechtskraft der Verfügung zu bezahlen.

Art. 19p (neu)

8. Zuweisung der Erträge aus der Abgabe

¹ Zur Bewirtschaftung der Mehrwertabgabe führen der Kanton und die Gemeinden je eine Spezialfinanzierung gemäss den Bestimmungen der kantonalen Finanzhaushaltsgesetzgebung.

¹⁾ BR [720.000](#)

² Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen und Umzonungen, berechnet auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes von 30 Prozent, gehen zu 75 Prozent in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kantonaler Fonds) und zu 25 Prozent in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kommunaler Fonds). Alle weiteren Erträge fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fonds.

³ Die Ertragszuweisung in den kantonalen Fonds dauert so lange, bis dessen Verwendungszweck gemäss Artikel 19q Absatz 1 erfüllt und eine allfällige Fondsschuld abgetragen ist. Danach fliessen alle Erträge ausschliesslich in den jeweiligen kommunalen Fonds.

⁴ Die Fachstelle stellt der Gemeinde den Kantonsanteil unmittelbar nach Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe in Rechnung.

⁵ Fondssaldi sind marktkonform zu verzinsen.

Art. 19q (neu)

9. Verwendungszweck des kantonalen Fonds

¹ Die Mittel im kantonalen Fonds werden ausschliesslich zur Finanzierung von Auszonungskosten der Gemeinden verwendet, abzüglich allfälliger gegenwärtiger oder zukünftiger Mehrwertabgabeerträge, welche nach Massgabe von Artikel 19p Absatz 2 in den kommunalen Fonds fliessen.

² Die Auszonungskosten müssen Auszonungsplanungen betreffen, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht.

³ Zu den Auszonungskosten gehören:

1. Zahlungen der Gemeinden aufgrund der Artikel 19s bis Artikel 19u;
2. Anwalts- und Verfahrenskosten, soweit diese den Gemeinden in Verbindung mit der Abwehr unberechtigter Entschädigungs- und Vergütungsforderungen anfallen.

⁴ Soweit sich im kantonalen Fonds vorübergehend zu wenig Mittel befinden, um seinen Verwendungszweck zu erfüllen, werden aus allgemeinen kantonalen Staatsmitteln Vorschüsse bis zu einer Fondsschuld von maximal 80 Millionen Franken geleistet.

⁵ Der Fonds wird mit Beschluss der Regierung aufgelöst, sobald sein Verwendungszweck gemäss Artikel 19q Absatz 1 erfüllt und eine allfällige Fondsschuld abgetragen ist. Ein allfälliges Fondsvermögen wird anteilmässig auf diejenigen Gemeinden verteilt, welche Mehrwertabgabeerträge in den kantonalen Fonds überwiesen haben.

Art. 19r (neu)

10. Verwendungszwecke des kommunalen Fonds

¹ Die Mittel im kommunalen Fonds sind zu verwenden:

1. in erster Linie für Auszonungskosten gemäss Artikel 19q Absatz 3;
2. in zweiter Linie für die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Veranlagung und dem Bezug der Mehrwertabgabe;

-
3. in dritter Linie für Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung¹⁾.

² Die Gemeinden können im Baugesetz weitere Verwendungszwecke vorsehen, wobei sie sicherstellen müssen, dass die Zwecke nach Absatz 1 dadurch nicht gefährdet werden.

Art. 19s (neu)

Entschädigung von Planungsnachteilen

1. Materielle Enteignung

¹ Planungsnachteile werden nur entschädigt, wenn sie eine materielle Enteignung nach Artikel 98 darstellen.

² Sofern es sich um Planungsnachteile wegen Auszonungsplanungen handelt, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht, verjähren Entschädigungsansprüche innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.

Art. 19t (neu)

2. Vergütung von Erschliessungsaufwendungen

¹ Bei Auszonungen, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht, haben die Betroffenen gegenüber der Gemeinde einen Anspruch auf Vergütung nachgewiesener Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen nach Artikel 60 ff., soweit die Erschliessung innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Inkrafttreten der Auszonung realisiert worden ist.

² Die Vergütung wird auf Gesuch hin durch den Gemeindevorstand mittels Verfügung festgesetzt.

³ Vergütungsansprüche bestehen nur, wenn die Auszonung keine materielle Enteignung darstellt. Sie verjähren innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.

Art. 19u (neu)

3. Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen

¹ Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer haben gegenüber der Gemeinde Anspruch auf Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen, sofern die Planungsmassnahme wieder rückgängig gemacht wird.

² Rückerstattungsansprüche verjähren innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.

Titel nach Art. 19u (neu)

4.1.4. Finanzierungsansprüche der Gemeinden

¹⁾ SR [700](#)

Art. 19v (neu)

Bedingungen, Modalitäten, Zuständigkeit

¹ Will eine Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds Auszonungskosten im Sinn von Artikel 19q geltend machen, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

1. die Gemeinde hat der Fachstelle ein entsprechendes Gesuch einzureichen;
2. sofern das Gesuch eine Entschädigungspflicht wegen materieller Enteignung betrifft, muss der rechtskräftige Entscheid der zuständigen Enteignungskommission vorliegen;
3. sofern das Gesuch eine Vergütung nachgewiesener Erschliessungsauslagen betrifft, muss eine rechtskräftige Vergütungsverfügung des Gemeindevorstands vorliegen.

² Gesuche sind innert 60 Tagen seit Vorliegen des rechtskräftigen Entscheids der Enteignungskommission oder seit der Genehmigung einer Vereinbarung beziehungsweise seit Vorliegen der rechtskräftigen Vergütungsverfügung des Gemeindevorstands einzureichen.

³ Sofern Finanzierungsgesuche von Gemeinden vorübergehend nicht befriedigt werden können, wird ihnen später der noch offene Betrag nachgezahlt.

⁴ Die Fachstelle ist zuständig für Auszahlungen.

⁵ Zahlungen aus dem kantonalen Fonds werden nach Anhören der Gemeinde verweigert, gekürzt oder zurückgefordert, wenn die Gemeinde Auszonungskosten durch eigenes Fehlverhalten mitverursacht hat. Bei Differenzen entscheidet das Departement.

Titel nach Art. 19v (neu)

4.1.5. Gemeinsame Bestimmung

Art. 19w (neu)

Zuständige kommunale Behörde, Anmerkungen und Eintrag im Grundbuch

¹ Das Gemeinderecht kann anstelle des Gemeindevorstands andere Behörden mit dem Vollzug der Artikel 19 bis Artikel 19v betrauen.

² Der Gemeindevorstand weist das Grundbuchamt an, folgende Tatbestände im Grundbuch anzumerken:

1. vertragliche Bauverpflichtungen und Kaufrechte gemäss Artikel 19b, unmittelbar nach Vertragsabschluss;
2. gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Artikel 19c, unmittelbar nach Rechtskraft der Einzonung;
3. Nachfristen gemäss Artikel 19d Absatz 2 Ziffer 2;
4. gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Artikel 19g, unmittelbar nach Rechtskraft der Bauverpflichtung;
5. die Überbauungsfrist bei der befristeten Einzonung gemäss Artikel 19h, unmittelbar nach Rechtskraft der Planung;

6. die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe gemäss Artikel 19m, unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung.

³ Der Gemeindevorstand weist das Grundbuchamt unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung zudem an, das gesetzliche Pfandrecht gemäss Artikel 131 Absatz 1 Ziffer 3 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch¹⁾ in das Grundbuch einzutragen.

Art. 22a (neu)

Vorschriften über Zweitwohnungen

¹ Die von der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen dem Kanton eingeräumte Kompetenz zum Erlass von Vorschriften, welche die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als die Bundesgesetzgebung, wird den Gemeinden übertragen, soweit der Kanton nicht selbst legiferiert.

Art. 25 Abs. 4 (geändert)

⁴ Die Gemeinden können vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen **und Arealplänen** von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Voraussetzungen und Umfang der Abweichungen sind im Baugesetz festzulegen.

Art. 27 Abs. 4 (aufgehoben)

⁴ *Aufgehoben*

Art. 33 Abs. 2 (geändert)

² Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie **Ent-Entwässerungen** oder Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. **Vorbehalten sind Anlagen, die in einem Generellen Erschliessungsplan enthalten sind, welcher nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom ... rechtskräftig genehmigt worden ist.** Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie **die** angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie in Bewirtschaftungsverträgen.

¹⁾ BR [210.100](#)

Art. 34 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert)

² Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, **Anlagen, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder Nutzungsplan gemäss Spezialgesetzgebung enthalten sind, welche nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom ... rechtskräftig genehmigt worden sind**, sowie Hochgebirgsunterkünfte.

³ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und ~~innerhalb massvoll erweitert werden, sofern der Charakter des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert werden~~ **Gebäudes und der Landschaft erhalten bleibt**. Der Wiederaufbau nach Zerstörung, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts bewilligt werden.

⁴ Die Gemeinden ~~legen~~ **bezeichnen** innerhalb der Landschaftsschutzzonen die genauen Grenzen von Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung fest. ~~Für~~. **Sie legen für die Moorlandschaften die konkretisierten Schutzziele sowie die erforderlichen Schutz- und Unterhaltsmassnahmen in einem Reglement fest, welches Bestandteil der Grundordnung bildet. Im Übrigen** gelten **für die Moorlandschaften** ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

Art. 37a (neu)

6. Gewässerraumzonen

¹ Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinn des Bundesrechts.

² Die Zulässigkeit von neuen Bauten und Anlagen sowie die Bewirtschaftung des Gewässerraums richten sich nach Bundesrecht, wobei Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens fünf Metern beidseits des Gewässers einzuhalten haben, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden kann.

³ Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich innerhalb der Bauzonen nach Artikel 81 Absatz 1 und Absatz 2 dieses Gesetzes. Solche Bauten und Anlagen dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden, sofern und soweit das Baugesetz der Gemeinde den Abbruch und Wiederaufbau zulässt. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach Bundesrecht.

⁴ Innerhalb der Bauzonen ist vor der Erteilung von Baubewilligungen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen holt die BAB-Behörde die Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachbehörde ein.

Art. 38 Abs. 1 (geändert)

¹ Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit ~~hoher Gefahr~~ **erheblicher Gefährdung** (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit ~~geringer Gefahr~~ **mittlerer Gefährdung** (Gefahrenzone 2) unterteilt.

Art. 45 Abs. 1 (geändert)

¹ Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er enthält mindestens die Anlagen der Grund- und Groberschliessung und, ~~wo keine Folgeplanung festgelegt ist,~~ **kann** auch Anlagen der Feinerschliessung, ~~die mehreren Grundstücken dienen~~ **umfassen**.

Art. 48 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert)

¹ Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen ~~und~~, Generellen Erschliessungsplänen **sowie von Reglementen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden**, unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Für den Generellen Erschliessungsplan oder Teile davon können die Gemeinden den Gemeinderat für zuständig erklären.

³ ~~Planänderungen~~ **Änderungen** von untergeordneter Bedeutung, ~~wie geringfügige Anpassungen können nach Anhören von Zonengrenzen an neue Plangrundlagen, können Betroffenen vom Gemeindevorstand beschlossen werden, sofern bei der~~ **Die Durchführung einer** Mitwirkungsaufgabe ~~keine Einwendungen eingegangen sind~~ **fakultativ**.

Art. 49 Abs. 1 (geändert)

¹ Baugesetz ~~und~~, Pläne der Grundordnung **sowie Reglemente, soweit diese Bestandteil der Grundordnung bilden**, wie auch Änderungen dieser Erlasse bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und treten mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft. ~~Planänderungen~~ **Änderungen** gemäss Artikel 48 Absatz 3 genehmigt das Departement.

Art. 67 Abs. 2 (geändert)

² Während des Umlegungsbannes dürfen über Grundstücke ~~ohne Zustimmung der zuständigen Behörde~~ keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen getroffen werden, welche die Umlegung beeinträchtigen oder erschweren könnten. **Verfügungen bedürfen der Zustimmung der zuständigen Behörde.**

Art. 75 Abs. 1 (geändert)

¹ Bei der Erstellung von Gebäuden, die ~~den gewachsenen Boden~~ **das massgebende Terrain** überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt.

Art. 76 Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (geändert)

⁴ Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.5 m ab ~~gewachsenem Boden~~ **dem massgebenden Terrain** dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m.

⁵ Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 0.5 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.5 m ab ~~gewachsenem Boden~~ **dem massgebenden Terrain** zurückgeschnitten werden. Höhere Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.5 m.

Art. 77 Abs. 1 (geändert)

¹ Die kommunale Baubehörde kann Unterschreitungen der in diesem Gesetz und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen **oder privaten** Interessen entgegenstehen. Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch.

Art. 78 Abs. 1 (aufgehoben), Abs. 2 (aufgehoben)

Gewässerabstand, Waldabstand (**Überschrift geändert**)

¹ *Aufgehoben*

² *Aufgehoben*

Art. 80 Abs. 1 (geändert), Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 2 (geändert)

¹ ~~Öffentlich-Neue öffentlich~~ zugängliche Bauten und Anlagen, ~~Gebäude mit mehr als acht Wohneinheiten~~ sowie **neue** Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen müssen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass sie auch für ~~Behinderte~~ **Menschen mit Behinderung** zugänglich sind. Die öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen müssen überdies von Behinderten benützt werden können.

^{1bis} Neue Gebäude mit mehr als vier Wohnungen müssen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass die einzelnen Wohnungen hindernisfrei zugänglich sind und im Innern den Anforderungen des anpassbaren Wohnungsbaus entsprechen. Bei neuen Gebäuden mit fünf bis acht Wohnungen genügt es, wenn wenigstens die Wohnungen eines Geschosses hindernisfrei zugänglich sind und der Zugang zu den übrigen Wohnungen anpassbar ist.

² Die Anforderungen gemäss Absatz 1 **und Absatz 1bis** sind auch bei Erneuerungen im ~~Sinne~~**Sinn** des einschlägigen Bundesrechts zu erfüllen, sofern keine überwiegen- den öffentlichen Interessen entgegenstehen oder der Aufwand für die Anpassung nicht unverhältnismässig ist.

Art. 82 Abs. 3 (geändert)

³ Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von ~~Gebäude- den Gesamt- und Firsthöhen, Fassadenhöhen, den Gebäudelängen, Aus- nützungsziffern, den Nutzungsziffern, den~~ Grenz- und Gebäudeabständen sowie ~~den~~ Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden.

Art. 86 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

² Zeitlich begrenzte Bauvorhaben sowie solche, die weder öffentliche noch private Interessen berühren, unterliegen nicht der Baubewilligungspflicht. Die Regierung bestimmt durch Verordnung, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen, **und legt für diese eine Anzeigepflicht fest**. Sie trifft für Bauten und Anlagen inner- halb und ausserhalb der Bauzonen die gleiche Regelung, soweit das Bundesrecht dies zulässt.

³ Die Gemeinden können im Baugesetz nicht baubewilligungspflichtige Bauvorha- ben dem ~~Meldeverfahren~~**vereinfachten Baubewilligungsverfahren** unterstellen.

Art. 87 Abs. 6 (geändert)

⁶ Bauten und Anlagen, die von der Regierung durch Verordnung von der Baubewilli- gungspflicht ausgenommen werden, erfordern keine BAB-Bewilligung, auch wenn die Gemeinden sie dem ~~Meldeverfahren~~**vereinfachten Baubewilli- gungsverfahren unterstellt haben**.

Art. 91 Abs. 2 (geändert)

² Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist– **oder wenn** Bauvorhaben ~~sind~~**nicht** innert ~~zweidrei~~**drei** Jahren nach Baubeginn ~~zu vollendenvollen-~~**det worden sind**. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern **und gibt eine Verlängerung auch allfälligen Einsprechenden bekannt**.

Art. 92 Abs. 3 (geändert), Abs. 3^{bis} (neu), Abs. 4 (geändert)

³ Die Regierung regelt durch Verordnung das **ordentliche** Baubewilligungsverfahren und das BAB-Verfahren. Für Bauvorhaben, die nur geringfügige öffentliche und pri- vate Interessen berühren, legt sie ein ~~Meldeverfahren~~**vereinfachtes Baubewilli- gungsverfahren** fest.

^{3bis} Die Regierung ermöglicht das elektronische Baubewilligungsverfahren und er- lässt durch Verordnung die dafür nötigen Vorschriften.

⁴ Die Gemeinden erlassen im Baugesetz nach Bedarf ergänzende Bestimmungen. **Sie können für sämtliche Bauvorhaben eine Anzeigepflicht einführen und die entsprechenden Modalitäten regeln.**

Art. 96 Abs. 2 (geändert), Abs. 4 (geändert)

² Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache ~~abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird~~ **offensichtlich rechtsmissbräuchlich ist**. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.

⁴ Die BAB-Behörde erhebt für BAB-Entscheide sowie für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen von den Gesuchstellenden beziehungsweise Parteien Gebühren, welche aus einer Staatsgebühr bis **3000 5000** Franken, einer Kanzleigebühr und dem Ersatz allfälliger Barauslagen bestehen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr angemessen erhöht werden.

Art. 98 Abs. 4^{bis} (neu)

^{4bis} Die Enteignungskommission, welche Entschädigungsbegehren als Folge von Auszonungsplanungen zwecks Reduktion überdimensionierter Bauzonen zu beurteilen hat, gibt dem Kanton Gelegenheit, sich als Partei am Verfahren zu beteiligen. Dem Kanton steht das Beschwerderecht zu.

Art. 101 Abs. 3^{bis} (neu)

Planungsbeschwerde

1. Allgemeines (Überschrift geändert)

^{3bis} Abschreibungsverfügungen erlässt das instruierende Departement.

Art. 101a (neu)

2. Verzicht auf Entscheidungsbegründung

¹ Der Beschwerdeentscheid kann den Parteien mit einer Kurzbegründung mitgeteilt werden. Jede Partei kann innert 30 Tagen seit der Mitteilung schriftlich einen vollständig begründeten Entscheid verlangen. Verlangt keine Partei innert Frist eine Begründung, erwächst das Urteil in Rechtskraft.

² Die Parteien sind auf die Möglichkeit der Entscheidungsbegründung und die Rechtsfolgen aufmerksam zu machen.

³ Verlangt eine Partei eine Begründung, wird der Entscheid schriftlich begründet und den Parteien in vollständiger Ausfertigung mitgeteilt. Die Rechtsmittelfristen beginnen mit dieser Zustellung zu laufen.

⁴ Bei Verzicht auf einen vollständig begründeten Entscheid wird eine angemessen reduzierte Staatsgebühr erhoben.

Art. 104 Abs. 3 (neu)

³ Die Regierung regelt durch Verordnung weitere Einzelheiten. Die Fristen gelten als peremptorisch. Im Übrigen gilt für die Fristen sinngemäss die Gesetzgebung über die Verwaltungsrechtspflege.

Art. 107 Abs. 3 (geändert)

³ Die Befugnis der Gemeinden gemäss Artikel 86 Absatz 3, nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem ~~Meldeverfahren~~ **vereinfachten Baubewilligungsverfahren** zu unterstellen, kann vorübergehend bis zur Anpassung des Baugesetzes von den Gemeindevorständen wahrgenommen werden. Entsprechende Bestimmungen sind in einer Verordnung festzulegen und öffentlich bekannt zu geben.

Art. 108a (neu)

Übergangsbestimmungen zur Änderung vom ...

1. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

¹ Artikel 19i bis Artikel 19r über die Mehrwertabgabe sind auf alle Planungen anwendbar, welche die Gemeinden nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom ... beschlossen haben. Allfällige Verträge über Mehrwertabgaben bezüglich solcher neuen Planungen sind nichtig, dies vorbehältlich Verträge nach Artikel 19j Absatz 3. Verträge bezüglich vorher beschlossener Planungen bleiben gültig.

² Artikel 19s bis Artikel 19v sind anwendbar auf Aussonnungen, welche die Gemeinden nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom ... beschlossen haben.

Art. 108b (neu)

2. Gewässerraum

¹ Bis der Gewässerraum ausgeschieden ist, gelten die Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011. Baubewilligungen bedürfen der Zustimmung der kantonalen Fachbehörde.

² Bestehende Gewässerabstandslinien sind zu beachten, sofern beziehungsweise soweit diese zu grösseren Abständen führen.

II.

Der Erlass "Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch¹⁾ (EGZZGB)" BR [210.100](#) (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:

Art. 131 Abs. 1

¹ Ein gesetzliches Pfandrecht besteht:

¹⁾ Am 5. April 1994 vom EJPD genehmigt

-
2. **(geändert)** für die Kosten der Ersatzvornahme der Gemeinde und des Kantons gemäss Artikel 73 Absatz 3, Artikel 79 Absatz 4, Artikel 84 Absatz 3 und Artikel 94 Absatz 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes²⁾;
 3. **(neu)** für die von den Gemeinden gestützt auf Artikel 19m des kantonalen Raumplanungsgesetzes veranlagten Mehrwertabgaben.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Diese Teilrevision untersteht dem fakultativen Referendum.

Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

²⁾ BR [801.100](#)

Lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (LPTGR)

Midada dals [Data]

Relaschs tangads da questa fatschenta (numers dal DG)

Nov:	–
Midà:	210.100 801.100
Aboli:	–

Il cussegl grond dal chantun Grischun,

sa basond sin l'art. 80 da la constituziun chantunala,
sunter avair gi' invista da la missiva da la regenza dals ...,

concluda:

I.

Il relasch "Lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (LPTGR)" DG [801.100](#) (versiun dals 01-01-2016) vegn midà sco suonda:

Art. 4 al. 2 (midà)

² Las instituziuns ch'èn responsablas per la planisaziun pon far cunvegnas cun persunas privatas, cunzunt davart l'urari da planisaziuns, davart la qualitat da l'abitadi che duai vegnir cuntanschida, e davart il termin da la realisaziun da projects da construcziun e davart la cumpensaziun adequata d'avantatgs e da dischavantatgs ch'aschunads da la planisaziun. Sche cunvegnas concernan objects che fan part dal cuntegn minimal d'ina planisaziun, resta resalvada la decisiun da las autoritads ch'èn cumpetentas per relaschar e per approvar la planisaziun.

Art. 8 al. 3 (midà)

³ Las datas da la planisaziun dal territori vegnan surdadas da las instituziuns ch'en responsablas per la planisaziun als posts da servetsch e viceversa. ~~En quest connex dastgan vegnir mess a quint mo ils eusts d'elavuraziun.~~

Art. 10 al. 1 (midà)

¹ En il rom dals meds finanzials che stattan a disposiziun po il chantun pajar contribuziuns a vischnancas ed a ~~corporaziuns regionalas~~ **regiuns sco er** ad organisaziuns, ad instituziuns ~~sco er ed~~ ad autras instituziuns ch'en responsablas per **auters purtaders da projects** per:

Enumeraziun senza midadas.

Art. 14 al. 1^{bis} (nov), al. 2 (midà)

^{1bis} Il cussegl grond fixescha la strategia chantunala da svilup dal territori e sias midadas.

² Cumpetenta per ils conclus da relaschar e da midar il plan directiv chantunal è la regenza. **En quest connex resguarda ella ils conclus dal cussegl grond tenor l'alineia 1bis.** L'actualisaziun è per regla chaussa dal departament.

Titel suenter titel 4.1. (nov)

4.1.1. Politica da terren e politica da terren da construcziun

Art. 19 al. 2 (aboli), al. 3 (aboli)

Politica **activa** da terren e politica **activa** da terren da construcziun (**Titel midà**)

² *aboli*

³ *aboli*

Titel suenter Art. 19 (nov)

4.1.2. Mobilisaziun da terren da construcziun

Art. 19a (nov)

Mesiras en general

¹ Las vischnancas stgaffeschon las premissas da basa necessarias per che las zonas da construcziun possian vegnir utilizadas a temp util tenor lur destinaziun.

² Latiers tutgan en spezial:

1. planisaziuns consecutivas (art. 46 ed art. 51 ss.);
2. l'avertura (art. 58 ss.);
3. il regruppament dal terren (art. 65 ss.);

-
4. il relasch da prescripziuns per l'utilisaziun temporara da terren ester per l'access al plazzal, per il deposit da material e da maschinas, per l'installaziun da francadas en il terren u per intents cumparegliabels.

³ La garanzia giuridica da la disponibladad da zonas da construcziun en il senn dal dretg federal ha lieu a norma da l'artitgel 19b fin l'artitgel 19h.

Art. 19b (nov)

Garanzia contractuala da la disponibladad da zonas da construcziun

¹ Las vischnancas pon fixar cun las proprietarias ed ils proprietaris da bains immobigliars ch'ils bains immobigliars attribuids a la zona da construcziun vegnan surbajegiads entaifer in tschert termin da maximalmain 10 onns e, sche quai na vegn betg observà, ch'i vegn concedi a la vischnanca in dretg da cumpra.

Art. 19c (nov)

Garanzia legala da la disponibladad en cas d'enonaziuns

1. obligaziun da construir

¹ Sch'i n'è fixà nagut auter en la lescha, ston ils bains immobigliars che vegnan attribuids da nov ad ina zona da construcziun suenter l'entrada en vigur da la midada da la lescha dals ..., vegnir surbajegiads entaifer in termin dad 8 onns suenter che l'enonaziun ha survegni vigur legala.

² En il rom da l'urden fundamental pon las vischnancas scursanir quest termin u al prolungar fin a maximalmain 10 onns.

³ L'obligaziun da surbajegiar vala sco ademplida, sche la dimensiun maximala da l'utilisaziun admissibla è exaurida per almain 80 pertschient entaifer il termin. En cas da surbajegiadas cun manaschis d'industria, da mastergn e da servetsch po la suprastanza communal considerer l'obligaziun da construir durant maximalmain 10 onns sco ademplida gia cun in grad da surbajegiada d'almain 50 pertschient, sch'i èn avant maun motivs plausibels per la sututilisaziun.

⁴ Decisiv per l'observaziun dal termin da l'obligaziun da construir è il cumenzament da las lavurs da construcziun. Ils termins vegnan suspendids, uscheditg ch'il cumenzament da la construcziun vegn retardà per motivs, per ils quals la persuna ch'è obligada da construir n'è betg responsabla.

Art. 19d (nov)

2. dretg da cumpra tras la vischnanca

¹ Sche las proprietarias u ils proprietaris da bains immobigliars n'adempleschan betg l'obligaziun da construir entaifer il termin fixà, po la vischnanca far valair tras disposiziun in dretg da cumpra per la valor commerziala tenor la valitaziun uffiziala per ils bains immobigliars correspondent.

² Las suandantas cundiziuns ston esser ademplidas:

1. la dumonda per bains immobigliars surbajegiabels è cumprovada;

-
2. il termin supplementar da maximalmain 2 onns è scadi senza ch'el saja vegnì duvrà;
 3. igl exista in interess public predominant per surpigliar il bain immobigliar;
 4. ils bains immobigliars pertutgads vegnan tschernids tenor las finamiras e tenor ils princips da la planisaziun dal territori.

³ La vischnanca procura ch'ils bains immobigliars ch'ella ha surpiglià vegnian surbajegiads uschè svelt sco pussaivel. Las disposiziuns davart il dretg da restituziun en la legislaziun chantunala d'expropriaziun valan conform al senn.

⁴ Davart l'execuziun dal dretg da cumpra e davart la realienaziun da bains immobigliars surpigliads decida la suprastanza communal en atgna cumpetenzza. Realienaziuns ston vegnir fatgas per il pretsch custant da la vischnanca.

⁵ Las vischnancas pon relaschar disposiziuns complementaras.

Art. 19e (nov)

3. relaschada da la zona da construcziun

¹ Sche l'obligaziun da construir na vegn betg ademplida e sch'igl è giustifitgà ord vista da la planisaziun, po la suprastanza communal disponer la relaschada dal bain immobigliar or da la zona da construcziun.

² La relaschada na vegn betg indemnizada.

Art. 19f (nov)

4. ulteriuras mesiras

¹ Las vischnancas pon introducir ulteriuras mesiras en la lescha da construcziun, sco per exempel taxas directivas u taxas da cumpensaziun, l'augment da las tariffas da la taxa da plivalur e chaussas sumegliantas, per ils cas, nua che las obligaziuns da construir na vegnan betg ademplidas.

Art. 19g (nov)

Garanzia legala da la disponibilitad en cas da zonas da construcziun existentas

¹ Las vischnancas pon ordinar en la procedura per l'urden fundamental obligaziuns da construir er per zonas da construcziun gia existentas, sche l'interess public giustifitgescha quai.

² Il termin da surbajegiada dastga importar maximalmain 8 onns dapi che l'ordinaziun ha survegni vigur legala.

³ L'obligaziun da surbajegiar vala sco ademplida, sche la dimensiun maximala da l'utilisaziun admissibla è exaurida per almain 50 pertschient entaifer il termin.

⁴ Per l'observaziun dal termin vala l'artitgel 19c alinea 4.

⁵ Sche l'obligaziun da construir na vegn betg ademplida, valan conform al senn l'artitgel 19d fin l'artitgel 19f.

Art. 19h (nov)

Enzonaziun a temp limità

¹ La vischnanca po colliar enzonaziuns, midadas da zona u azonaziuns per realisar projects concrets cun la cundiziun, che las lavurs da construcziun stoppian vegnir cumenzadas suenter che la planisaziun ha survegni vigur legala entaifer in termin adequat ch'ella ha fixà e terminadas entaifer in termin adequat ch'ella ha fixà.

² La suprastanza communal po prolungar ils termins en il cas singul per maximalmain 2 onns. Ils termins vegnan suspendids, uscheditg ch'il cumenzament u la finiziun da la construcziun vegn retardà per motivs, per ils quals la persuna ch'è obligada da construir n'è betg responsabla.

³ Sch'ils termins na vegnan betg observads, scadan l'enzonaziun, la midada da zonas u l'azonaziun sco er tut las determinaziuns en la planisaziun d'utilisaziun ch'èn colliadas cun quai tras lescha senza indemnisaziun e senza procedura dal plan d'utilisaziun. En cas da differenzas en connex cun l'observaziun dals termins relascha la suprastanza communal ina disposiziun per mauns da las persunas pertutgadas.

⁴ En cas da planisaziuns tenor l'alineia 1 po la vischnanca pretender cumprovas e garantias finanzialas, en spezial per garantir ils custs per restabir il stadi oriund.

Titel suenter Art. 19h (nov)

4.1.3. Cumpensaziun d'avantatgs e da dischavantatgs da planisaziun

Art. 19i (nov)

Taxa da plivalur

1. obligaziun da pagar la taxa

¹ Las proprietarias u ils proprietaris da bains immobigliars che survegnan ina plivalur per consequenza d'ina mesira da planisaziun tenor l'artitgel 19j, èn obligads da pagar ina taxa da plivalur.

² Las vischnancas han la suveranità fiscal.

³ Obligads da pagar la taxa èn las proprietarias u ils proprietaris da bains immobigliars il mument che la mesira da planisaziun entra en vigur. Pliras proprietarias u plirs proprietaris d'in bain immobigliar stattan buns solidaricamain.

⁴ Obligads da pagar la taxa per bains immobigliars ch'èn engrevgiads cun dretgs da construcziun il mument che la planisaziun entra en vigur èn:

1. la retschavidra u il retschavider dal dretg da construcziun, sch'ella u el surbajegia il bain immobigliar u alienescha il dretg da construcziun;
2. la proprietaria u il proprietari d'in bain immobigliar, sch'ella u el alienescha il bain immobigliar.

⁵ Deliberads da l'obligaziun da pagar la taxa èn:

1. las vischnancas e ses instituts dependents, las regiuns sco er las vischnancas burgaisas per bains immobigliars sin l'agen territori;

-
2. il chantun e ses instituts dependents;
 3. ils instituts chantunals u communal autonom, sche la mesira da planisaziun serva directamain per ademplir ina incumbensa publica.

⁶ Plivalurs da main che 20 000 francs per mintga bain immobiligiar èn exceptadas da l'obligaziun da pajar ina taxa. En cas da partiziuns da bains immobiligiar en il rom dal process da planisaziun sa referescha l'import betg taxà al bain immobiligiar da basa.

Art. 19j (nov)

2. causals suttamess a la taxa

¹ Las suandantas mesiras da planisaziun vegnan suttamessas a la taxa:

1. l'attribuziun da bains immobiligiar d'ina zona betg surbajegiabla ad ina zona da construcziun tenor questa lescha (enzonaziun);
2. la midada da bains immobiligiar d'ina zona da construcziun en in'autra zona da construcziun tenor questa lescha u la midada dal tip admissibel da l'utilisaziun da la zona da construcziun (midada da zona);
3. la midada da las prescripziuns davart il grad d'utilisaziun en la zona da construcziun (azonaziun), sche las surfatschas utilisadas per abitar u per lavurar s'augmentan per passa 50 pertschient. Las vischnancas pon reducir questa procentuala en la lescha da construcziun.

² Las vischnancas pon prevair en la lescha da construcziun ulteriurs causals ch'èn suttamess a la taxa ed augmentar u reducir per tals ils imports betg taxads tenor l'artitgel 19i alinea 6.

³ En connex cun l'attribuziun da terren ad ina zona d'explotaziun da material u da deponia pon las vischnancas fixar cun las proprietarias u ils proprietaris dals bains immobiligiar per contract prestaziuns en daners u prestaziuns materialas adequatas.

Art. 19k (nov)

3. constituziun e calculaziun, custs da l'expertisa

¹ Decisiv per la constituziun da la taxa e per la calculaziun da la plivalur è il mument da l'entrada en vigur da la mesira da planisaziun.

² La plivalur corresponda a la differenza tranter la valor commerciala dal bain immobiligiar senza e cun mesira da planisaziun. Ella sto vegnir eruida tenor metodos renconuschidas. L'autorità da taxaziun dumonda per quest intent l'uffizi per la valitaziun d'immobiglias per in'expertisa da valitaziun.

³ Ils custs da l'expertisa van a donn e cust da la vischnanca. Quella po adossar ils custs a las persunas ch'èn obligadas da pajar la taxa u al fond communal tenor l'artitgel 19r alinea 1.

Art. 19l (nov)

4. autezza da la taxa

¹ L'import da la taxa da plivalur en cas d'enonaziuns, da midadas da zona e d'azonaziuns corresponda a 30 pertschient da la plivalur.

² Las vischnancas pon augmentar en la lescha da construcziun la tariffa da la taxa tenor l'alineia 1 fin a maximalmain 50 pertschient.

³ Las vischnancas pon reducir en la lescha da construcziun la tariffa da la taxa tenor l'alineia 1 en vista ad enonaziuns, a midadas da zona ed ad azonaziuns per utilisaziuns, per las qualas exista in interess public spezial. En cas d'enonaziuns dastga la tariffa da la taxa vegnir reducida mo fin a 20 pertschient.

⁴ Las vischnancas fixeschan la tariffa da la taxa per ulteriurs causals suttemess a la taxa.

Art. 19m (nov)

5. imposiziun da la taxa, chareschia

¹ La suprestanza communal fixescha la taxa da plivalur per mauns da las personas ch'en obligadas da pajar la taxa directamain suenter che la mesira da planisaziun ha survegni vigur legala. Ordavant consultescha ella las personas pertutgadas. Il chantun ha il dretg da far recurs.

² La mesira da planisaziun vegn approvada sut la cundiziun che la taxa vegnia incassada.

³ Fin che la taxa sto vegnir pajada, vegn quella adattada a la chareschia. Tala vegn determinada tenor l'index naziunal dals pretschs da consum.

⁴ En cas da cunvegnas tenor l'artitgel 19j alineia 3 sco er en cas da cunvegnas en connex cun planisaziuns ch'en vegnidas concluidas da las vischnancas avant che la midada da la lescha dals ... è entrada en vigur, vegn la taxa fixada e retratga a norma da la cunvegna.

Art. 19n (nov)

6. termin da pajament da la taxa

¹ La taxa sto vegnir pajada, cur ch'il bain immobigliar vegn surbajegià u alienà.

² En cas d'ina surbajegiada sto la taxa vegnir pajada, cur che la permissiun da construcziun survegn vigur legala.

³ Per l'alienaziun vala confirm al senn l'artitgel 42 da la lescha da taglia¹⁾. Sco alienaziun vala en spezial er la concessiun d'in dretg da construcziun. La midada da proprietad tras la successiun d'ierta (ierta, partiziun d'ierta, legat), tras la retratga anticipada da l'ierta, tras la liquidaziun dals bains matrimonials u tras ina donaziun na corresponda betg ad in'alienaziun. En quest cas passa l'obligaziun da pajar ina taxa als successurs legals che stattan buns solidaricamain per la taxa da plivalur fin a la valur da la part dal bain immobigliar ch'els han survegni.

¹⁾ DG [720.000](#)

⁴ Sch'ina part dal bain immobigliar vegn alienada, sto la taxa vegnir pajada proporziunalmain. Sch'ina part dal bain immobigliar vegn surbajegiada, sto vegnir pajada la taxa per tut il bain immobigliar. Sch'il bain immobigliar vegn surbajegià en etappas, sto la taxa vegnir pajada proporziunalmain a la valur parziala da las etappas deliberadas.

Art. 19o (nov)

7. retratga da la taxa che sto vegnir pajada

¹ La supranza communal metta a quint la taxa a las personas ch'èn obligadas da pajar la taxa directamain suenter ch'il termin da pajament ha cumenzà. En cas d'intschertezas davart il termin da pajament relascha ella ina disposiziun suenter avair consultà las personas pertutgadas.

² La taxa sto vegnir pajada a la vischnanca entaifer 60 dis suenter la facturaziun u suenter che la disposiziun ha survegni vigur legala.

Art. 19p (nov)

8. assegnaziun dals retgavs or da la taxa

¹ Per administrar la taxa da plivalur mainan il chantun e las vischnancas mintgamai ina finanziaziun speziala tenor las disposiziuns da la legislaziun chantunala da finzas.

² Ils retgavs or da la taxa da plivalur d'enonaziuns e da midadas da zona, calculads sin basa da la tariffa da la taxa minimala chantunala da 30 pertschient, van per 75 pertschient a la finanziaziun speziala chantunala da la gulivaziun da la plivalur (fond chantunal) e per 25 pertschient a la finanziaziun speziala communal da la gulivaziun da la plivalur (fond communal). Tut ils ulteriurs retgavs vegnan assegnads cumplainamain al fond communal.

³ L'assegnaziun dals retgavs al fond chantunal dura fin che l'intent d'utilisaziun da quel tenor l'artitgel 19q alinea 1 è ademplì e fin che l'eventual debit da quel è pajà. Suerter vegnan tut ils retgavs assegnads exclusivamain als fonds communs respectivs.

⁴ Il post spezialisà metta a quint a la vischnanca la part chantunala directamain suenter ch'il termin da pajament da la taxa da plivalur ha cumenzà.

⁵ Ils saldos dals fonds ston vegnir tschainsids conform al martgà.

Art. 19q (nov)

9. intent d'utilisaziun dal fond chantunal

¹ Ils meds finansials dal fond chantunal vegnan duvrads exclusivamain per finanziair ils custs da dezonaziun da las vischnancas, minus eventuels retgavs actuals u futurs or da la taxa da plivalur che vegnan assegnads al fond communal a norma da l'artitgel 19p alinea 2.

² Ils custs da dezonaziun ston pertutgar planisaziuns da dezonaziun che han l'intent principal da reducir zonas da construcziun surdimensiunadas.

³ Tar ils custs da dezonaziun tutgan:

1. ils pajaments da las vischnancas sin fundament da l'artitgel 19s fin l'artitgel 19u;
2. ils custs d'advocat e da procedura, sche quels resultan a las vischnancas en connex cun la defensiu cunter pretensiuns nungistifitgadas d'indemnizaziun e da bunificaziun.

⁴ Uschenavant ch'il fond chantunal cuntegna memia paucs meds finanzials per ademplir ses intent d'utilisaziun, vegnan fatgs pajaments anticipads or da meds publics generals fin ad in debit da maximalmain 80 milliuns francs.

⁵ Il fond vegn schlià cun il conclus da la regenza, cur che ses intent d'utilisaziun tenor l'artitgel 19q alinea 1 è adempli e cur ch'in eventual debit è pajà. In'eventuala facultad dal fond vegn repartida proporziunalmain sin quellas vischnancas che han pajà retgavs da la taxa da plivalur en il fond chantunal.

Art. 19r (nov)

10. intents d'utilisaziun dal fond communal

¹ Ils meds finanzials dal fond communal ston vegnir utilisads:

1. en emprima lingia per custs da dezonaziun tenor l'artitgel 19q alinea 3;
2. en segunda lingia per ils custs d'administraziun en connex cun fixar e cun retrair la taxa da plivalur;
3. en terza lingia per mesiras da la planisaziun dal territori tenor l'artitgel 3 da la lescha federala davart la planisaziun dal territori¹⁾.

² Las vischnancas pon prevair en la lescha da construcziun ulteriurs intents d'utilisaziun; en quest connex ston ellas garantir ch'ils intents tenor l'alinea 1 na veginan betg periclitads tras quai.

Art. 19s (nov)

Indemnizaziun da dischavantatgs da la planisaziun

1. expropriaziun materiala

¹ Ils dischavantatgs da la planisaziun vegnan indemnissads mo, sch'els correspundan ad in'expropriaziun materiala tenor l'artitgel 98.

² Sch'i sa tracta da dischavantatgs da la planisaziun chaschunads da planisaziuns da dezonaziun cun l'intent principal da reducir zonas da construcziun surdimensiunadas, suranneschan pretensiuns d'indemnizaziun entaifer 2 onns suenter che la planisaziun ha survegni vigur legala.

¹⁾ CS [700](#)

Art. 19t (nov)**2. indemnisaziun d'expensas d'avertura**

¹ En cas da dezonaziuns che vegnan fatgas en emprima lingia per reducir zonas da construcziun surdimensiunadas han las persunas pertutgadas in dretg da vegnir indemnizadas da la vischnanca per las expensas cumprovadas en connex cun averturas tenor ils artitgels 60 ss., sche l'avertura è vegnida realisada entaifer ils ultims 10 onns avant che la dezonaziun è entrada en vigur.

² L'indemisaziun vegn fixada sin dumonda tras la suprastanza communal a maun d'ina disposiziun.

³ Il dretg d'indemisaziun exista mo, sche la dezonaziun na correspunda betg ad in'expropriaziun materiala. El surannescha 2 onns suenter che la planisaziun ha survegni vigur legala.

Art. 19u (nov)**3. restituziun da taxas da plivalur pajadas**

¹ Las proprietarias ed ils proprietari d'in bain immobigliar han il dretg envers la vischnanca da survegnir enavos taxas da plivalur pajadas, sche las mesiras da planisaziun vegnan puspè abolidas.

² Il dretg da restituziun surannescha entaifer 2 onns suenter che la planisaziun ha survegni vigur legala.

Titel suenter Art. 19u (nov)**4.1.4. Pretensiuns finanzialas da las vischnancas****Art. 19v (nov)**

Cundiziuns, modalitats, cumpetenzas

¹ Sch'ina vischnanca vul far valair custs da dezonaziun en il senn da l'artitgel 19q envers il fond chantunal, ston esser ademplidas las suandantas cundiziuns:

1. la vischnanca sto inoltrar al post spezialisà ina dumonda correspudenta;
2. sche la dumonda concerna in'obligaziun d'indemisaziun pervia d'ina expropriaziun materiala, sto esser avant maun la decisiun legalmain valaivla da la cumissiun d'expropriaziun;
3. sche la dumonda concerna ina indemnisaziun d'expensas d'avertura cumprovadas, sto esser avant maun ina disposiziun d'indemisaziun legalmain valaivla da la suprastanza communal.

² Dumondas ston vegnir inoltradas entaifer 60 dis suenter che la decisiun legalmain valaivla da la cumissiun d'expropriaziun è avant maun u suenter l'approvaziun d'ina cunvegna respectivamain suenter che la disposiziun d'indemisaziun legalmain valaivla da la suprastanza communal è avant maun.

³ Sche dumondas da finanziaziun da vischnancas na pon temporarmain betg vegnir satisfatgas, las vegn la summa anc debitada pajada pli tard.

⁴ Il post spezialisà è responsabel per far ils pajaments.

⁵ Suentar avair consultà la vischnanca pon pajaments or dal fond chantunal vegnir refusads, scursanids u pretendids enavos, sche la vischnanca ha chaschunà senza custs da dezonaziun pervia da l'agen fauss cumportament. En cas da differenzas decida il departament.

Titel suenter Art. 19v (nov)

4.1.5. Disposiziun cuminaivla

Art. 19w (nov)

Autoritad communal cumpetenta; remartgas ed inscripziun en il register funsil

¹ Il dretg communal po incumbensar autras autoritads che la suprastanza communal cun l'execuziun da l'artitgel 19 fin l'artitgel 19v.

² La suprastanza communal incumbensescha l'uffizi dal register funsil da remartgar ils suandants causals en il register funsil:

1. obligaziuns da construir contractualas e dretgs da cumpra contractuals tenor l'artitgel 19b, directamain suenter ch'il contract è vegni concludì;
2. obligaziuns da construir legalas tenor l'artitgel 19c, directamain suenter che l'enonaziun ha survegni vigur legala;
3. ils termins supplementars tenor l'artitgel 19d alinea 2 cifra 2;
4. obligaziuns da construir legalas tenor l'artitgel 19g, directamain suenter che l'obligaziun da construir ha survegni vigur legala;
5. il termin da surbajegiada en cas d'ina enonaziun a temp limità tenor l'artitgel 19h, directamain suenter che la planisaziun ha survegni vigur legala;
6. l'obligaziun da pajar ina taxa da plivalur inclusiv l'import da la taxa tenor l'artitgel 19m, directamain suenter che la disposiziun da taxaziun ha survegni vigur legala.

³ La suprastanza communal incumbensescha l'uffizi dal register funsil directamain suenter che la disposiziun da taxaziun ha survegni vigur legala d'inscriver en il register funsil il dretg da pegn legal tenor l'artitgel 131 alinea 1 cifra 3 da la lescha introductiva tar il cudesch civil svizzer¹⁾.

Art. 22a (nov)

Prescripziuns davart las abitaziuns secundaras

¹ La cumpetenza concedida al chantun tenor la legislaziun federala davart las abitaziuns secundaras da relaschar prescripziuns che limiteschan pli fitg che la legislaziun federala da construcziun, la midada u l'utilisaziun d'abitaziuns, vegn delegada a las vischnancas, nun ch'il chantun sez relaschia prescripziuns.

¹⁾ DG [210.100](#)

Art. 25 al. 4 (midà)

⁴ Las vischnancas pon prevair ch'i dastga vegnir divergià da la moda da construcziun tenor las reglas en il rom da plans da quartier **e da plans d'areal**. Las premissas e la dimensiun da las divergenzas ston vegnir fixadas en la lescha da construcziun.

Art. 27 al. 4 (aboli)

⁴ *aboli*

Art. 33 al. 2 (midà)

² Edifizis e stabiliments novs ed intervenziuns – sco l'allontanament d'aua, sauaziuns e ladadas – n'èn betg permiss. **Resalvads èn stabiliments ch'èn cuntegnids en in plan general d'avertura ch'è vegnì approvà cun vigur legala suenter che la midada da la lescha dals ... è entrada en vigur.** Edifizis e stabiliments existents dastgan mo vegnir renovads. Intervenziuns architectonicas per ~~renaturalisar~~ **renaturar** u per revitalisar sco er in'utilisaziun agricula adattada en il rom da las mesiras da tgira èn admessas. Resalvadas restan ulteriuras prescripziuns u prescripziuns divergentas tenor la legislaziun davart la protecziun da la natira e da la patria sco er en contracts da cultivaziun.

Art. 34 al. 2 (midà), al. 3 (midà), al. 4 (midà)

² Edifizis e stabiliments novs n'èn betg permiss. Resalvads èn intervenziuns per revitalisar u per augmentar la valur, conducts sutterrans, edifizis e stabiliments agriculs e forestals, sch'i n'è betg raschunaivel d'als construir en in lieu ordaifer la zona per la protecziun da la cuntrada, **stabiliments ch'èn cuntegnids en in plan general d'avertura u en in plan d'utilisaziun tenor la legislaziun speziala, ch'èn vegnids approvads cun vigur legala suenter che la midada da la lescha dals ... è entrada en vigur**, sco er chamonas alpinas.

³ En il rom dal dretg federal dastgan edifizis e stabiliments existents vegnir renovads, ~~vegnir~~-midads parzialmain e ~~vegnir ed~~ engrondids moderadamain-~~entaifer il volumen~~, **sch'il character da l'edifizi existe da la cuntrada vegn mantegnì.** La reconstrucziun suenter ina destrucziun, utilisaziuns d'abitar senza intents agriculs en edifizis d'abitar agriculs sco er la midada cumpletta da l'intent d'edifizis e da stabiliments ch'èn renconuschids sco degns da vegnir protegids pon vegnir permessas en il rom dal dretg federal.

⁴ Entaifer las zonas per la protecziun da la cuntrada ~~determineschand~~ **designesch**an las vischnancas ils cunfins exacts da cuntradas da pali d'ina bellezza speziala e d'impurtanza naziunala. ~~Per Ellas fixeschan en in reglament las finamiras da protecziun concretas sco er las mesiras da protecziun e da mantegniment necessarias per las cuntradas da pali.~~ **Il reglament fa part da l'urden fundamental. Dal rest valan exclusivamain las disposiziuns dal dretg federal: per las cuntradas da pali.**

Art. 37a (nov)

6. zonas d'auas

¹ Las zonas d'auas cumpiglian il spazi d'auas en il senn dal dretg federal.

² L'admissibladad d'edifizis e da stabiliments novs sco er la cultivaziun dal spazi d'auas sa drizzan tenor il dretg federal. Edifizis e stabiliments ston observar ina distanza d'almain 5 meters da tuttas duas varts da l'aua, la quala dastga vegnir sutpassada mo en cas excepziunals motivads.

³ La garanzia da possess d'edifizis e da stabiliments ch'èn vegnids construids en moda legala e che na correspundan betg pli a las prescripziuns vertentas sa drizza entaifer las zonas da construcziun tenor l'artitgel 81 alinea 1 ed alinea 2 da questa lescha. Sut las medemas premissas dastgan tals edifizis e stabiliments ultra da quai vegnir demolids e reconstruids, sche ed uschenavant che la lescha da construcziun da la vischnanca permetta la demoliziun e la reconstrucziun. Ordaifer la zona da construcziun sa drizza la garanzia da possess tenor il dretg federal.

⁴ Avant che conceder permissiuns da construcziun entaifer las zonas da construcziun sto vegnir tadlada l'autorità spezialisada chantunala ch'è cumpetenta. En cas da projects da construcziun ordaifer las zonas da construcziun dumonda l'autorità EOZ il consentiment da l'autorità spezialisada chantunala ch'è cumpetenta.

Art. 38 al. 1 (midà)

¹ ~~Zonas~~ **Las zonas** da privel cumpiglian territoris ch'èn periclitads da lavinas, da bovas, da crudada da crappa, d'inundaziuns u d'auters eveniments da la natira. Tenor las directivas chantunalas vegnan ellas sutdivididas en ina zona da privel cun in ~~grand~~ **privel considerabel** (zona da privel 1) ed en ina zona da privel cun in ~~pitsechen~~ **privel mesaun** (zona da privel 2).

Art. 45 al. 1 (midà)

¹ Il plan general d'avertura determinescha **en moda generala** ils ~~princips~~ **dals** stabiliments da traffic, da provediment e da dismesa per l'avertura da las zonas da construcziun e d'autras zonas d'utilisaziun. El cuntegna almain ils stabiliments da l'avertura fundamentala e da l'avertura generala e ~~—la, nua ch'i n'è betg fixada ina planisaziun consecutiva—~~ **po er cumpigliar** stabiliments da l'avertura detagliada ~~che servan a plirs bains immobigliars.~~

Art. 48 al. 1 (midà), al. 3 (midà)

¹ Il relasch e la midada da la lescha da construcziun, dal plan da zonas, dals plans generals da furmaziun ~~e~~, dals plans generals d'avertura **sco er da reglaments, uschenavant ch'els fan part da l'urden fundamental**, èn suttamesa a la votaziun en la vischnanca. Per il plan general d'avertura u per parts da quel pon las vischnancas declerar il cussegl communal sco cumpetent.

³ Midadas da plans d'ina impurtanza sutordinada sco adattaziuns minimalas da cunfin da zonas a novs documents da planisaziun **subordinada** pon vegnir concludidas da la suprastanza communal, ~~nun ch'i sajan vegnidas inoltradas protestas tar l'exposiziun~~ **sunter avair tadlà las personas pertutgadas. La realisaziun d'ina exposiziun** da cooperaziun: è facultativa.

Art. 49 al. 1 (midà)

¹ La lescha da construcziun ~~ed~~, ils plans da l'urden fundamental sco er **ils reglaments, sche quels fan part da l'urden fundamental, sco er** las midadas da quests relaschs ston vegnir approvads da la regenza ed entran en vigur cun il conclud d'approvaziun. Midadas ~~dal plan~~ tenor l'artitgel 48 alinea 3 vegnan approvadas dal departament.

Art. 67 al. 2 (midà)

² ~~Senza~~**Durant** il ~~consentiment~~**scumond** da l'autorità ~~cumpetenta~~**regruppament** na dastgan vegnir prendidas naginas disposiziuns legalas u effectivas per bains immobigliars ~~durant il scumond da regrouppament~~, sche quellas disposiziuns pudessan disturbar u engrevgiar il regrouppament. **Las disposiziuns ston vegnir approvadas da l'autorità cumpetenta.**

Art. 75 al. 1 (midà)

¹ Tar la construcziun d'edifizis che surpassan il terren ~~natural~~**decisiv** sto vegnir observada ina distanza dal cunfin da 2.5 m envers mintga bain immobigliar vischin, nun che la lescha da construcziun da la vischnanca prescrivia distanzas ~~dad~~ dal cunfin pli grondas.

Art. 76 al. 4 (midà), al. 5 (midà)

⁴ Clasiras sco saivs, mirs e parais da lain fin in'atezza dad 1.5 m davent dal terren ~~natural~~**decisiv** dastgan vegnir piazzadas al cunfin. Clasiras pli autas ston vegnir messas enavos per la mesira da la pliatezza, dentant maximalmain per 2.5 m.

⁵ Saivs vivas dastgan vegnir emplantadas en ina distanza da 0.5 m davent dal cunfin, sch'ellas vegnan tagliadas enavos mintga onn fin al cunfin e fin ad in'atezza dad 1.5 m davent dal terren ~~natural~~**decisiv**. Saivs vivas pli autas ston vegnir messas enavos per la mesira da la pliatezza, maximalmain dentant per 2.5 m.

Art. 77 al. 1 (midà)

¹ L'autorità communal da construcziun po permetter sutpassaments da las distanzas da construcziun fixadas en questa lescha ed en la lescha da construcziun da la vischnanca, sch'igl exista ina cunvegna tranter las personas pertutgadas e sche nagins interess public **u privats** predominants na s'opponan a quai. L'autorità communal da construcziun ordinescha da remartgar il sutpassament en il register funsil.

Art. 78 al. 1 (aboli), al. 2 (aboli)

Distanza ~~da las auaas~~, distanza dal guaud (**Titel midà**)

¹ *aboli*

² *aboli*

Art. 80 al. 1 (midà), al. 1^{bis} (nov), al. 2 (midà)

¹ Edifizis e stabiliments **novs** accessibels al public, ~~edifizis cun passa otg unitads d'abitaz~~ sco er edificis e stabiliments **novs** cun passa 50 plazzas da lavur ston vegnir concepids tenor las normas spezialisadas renconuschidas; uschia, ch'els èn er accessibels per persunas cun impediments. Ils edificis e stabiliments accessibels al public ston ultra da quai pudair vegnir utilisads da persunas cun impediments.

^{1bis} Edifizis novs cun dapli che quatter abitaziuns ston vegnir concepids tenor las normas spezialas renconuschidas uschia, che las singulas abitaziuns èn accessiblas senza obstachels e lur intern correspunda a las pretensiuns da la construcziun d'abitaziuns adattabla. En cas d'edifizis novs cun tschintg fin otg abitaziuns basta quai, sche almain las abitaziuns d'in plaun èn accessiblas senza obstachels e sche l'access a las ulteriuras abitaziuns è adattabel.

² Las pretensiuns tenor l'alineia 1 e l'alineia 1bis ston vegnir ademplidas en il senn dal dretg federal respectiv er tar renovaziuns, sche nagins interess publics predominants na s'opponan a quai e sche las expensas per l'adattaziun n'èn betg sproporziunadas.

Art. 82 al. 3 (midà)

³ Sch'i vegnan permessas isolaziuns exteriuras vi d'edifizis u vi da stabiliments existents, ~~podastga~~ vegnir divergià da las autezzas **totalas e** da l'~~edifizis~~ **elas autezzas** da la ~~culmainafatschada~~, da las lunghezzas da l'edifizis, da las cifras d'utilisaziun, da las distanzas dal cunfin e ~~da l'edifizis~~ **edifizis** sco er da las lingias da construcziun, e quai per la dimensiun da l'isolaziun exteriura.

Art. 86 al. 2 (midà), al. 3 (midà)

² Projects da construcziun ch'èn limitads areguard il temp sco er projects da construcziun che na tangeschan ni interess publics ni interess privats n'èn betg suttaless a l'obligaziun da dumandar ina permissiun da construcziun. En l'ordinaziun fixescha la regenza, tge projects da construcziun che na basegnan betg ina permissiun da construcziun e **fixescha per quels in'obligaziun d'annunzia**. Sch'il dretg federal permetta quai, fa ella la medema regulaziun per edificis e per stabiliments entaifer ed ordaifer las zonas da construcziun.

³ Projects da construcziun che na basegnan betg ina permissiun da construcziun pon las vischnancas suttametter en la lescha da construcziun a la procedura ~~d'annunzia~~ **simplifitgada per la permissiun da construcziun**.

Art. 87 al. 6 (midà)

⁶ Edifizis e stabiliments che la regenza ha exclus **tras ordinaziun** da l'obligaziun da dumandar ina permissiun da construcziun ~~en l'ordinaziun~~, na basegnan betg ina permissiun EOZ, er sche las vischnancas ~~als suttamettan han suttamess quels~~ a la procedura ~~d'annunzia~~ **simplifitgada per la permissiun da construcziun**.

Art. 91 al. 2 (midà)

² Permissiuns da construcziun e permissiuns EOZ scadan, sch'i n'è betg vegni cumenzà cun las lavurs da construcziun entaifer ~~in~~ **1** onn dapi ch'igl è admiss da cumenzar cun ~~las lavurs da construcziun~~. ~~Projects talas u sch'il project~~ da construcziun ~~ston vegnir terminads~~ **n'è betg vegnì terminà** entaifer **23** onns suenter ch'igl è vegnì cumenzà cun las lavurs da construcziun. Sin basa d'ina dumonda motivada po l'autorità ch'è cumpetenta per la permissiun prolungar adequatamain quests terminis. **Ella infurmescha er eventualas personas protestadras davart la prolungaziun.**

Art. 92 al. 3 (midà), al. 3^{bis} (nov), al. 4 (midà)

³ En l'ordinaziun regla la regenza la procedura **ordinaria** per la permissiun da construcziun e la procedura EOZ. Per projects da construcziun che tangheschan mo interess publics e privats minimals fixescha ella ina procedura ~~d'annunzia~~ **simplifitgada per la permissiun da construcziun**.

^{3bis} La regenza permetta la procedura electronica per la permissiun da construcziun e relascha las prescripziuns ch'èn necessarias per quai en l'ordinaziun.

⁴ Tut tenor basegn relaschan las vischnancas disposiziuns cumplementaras en la lescha da construcziun. **Ellas pon introducir in l'obligaziun d'annunzia per tut ils projects da construcziun e reglar las modalitads correspundentas.**

Art. 96 al. 2 (midà), al. 4 (midà)

² Tgi che ha chaschunà expensas tras dumondas da tut gener u tras ses cumportament sto surpigliar ils custs. Ils custs che resultan cun tractar protestas ston vegnir adossads a las protestadras ed als protestaders, sche la protesta ~~vegn refusada u sch'i na vegn betg entrà en talas~~ **evidentamain giuridicamain abusiva**. En quest cas pon las protestadras ed ils protestaders ultra da quai vegnir obligads da pajar ina indemnisaziun extrauffiziala adequata a las petentas u als petents.

⁴ Per decisiuns EOZ sco er per disposiziuns da multa e da restabiliment tar projects da construcziun ordaifer las zonas da construcziun incassescha l'autorità EOZ da las petentas e dals petents respectivamain da las partidas taxas che sa cumponan d'ina taxa dal stadi fin ~~3000~~ **5000** francs, d'ina taxa da chanzlia e da la cumpensaziun d'eventualas expensas en daner blut. En cas da circumstanzas extraordinarias po la taxa dal stadi vegnir augmentada adequatamain.

Art. 98 al. 4^{bis} (nov)

^{4bis} La cumissiun d'expropriaziun che sto giuditgar davart dumondas d'indemnisaziun chaschunadas da planisaziuns da dezonaziun per reducir zonas da construcziun surdimensiunadas, dat al chantun la pussaivladad da sa participar sco partida a la procedura. Il chantun ha il dretg da far recurs.

Art. 101 al. 3^{bis} (nov)

Recurs da planisaziun

1. en general (Titel midà)

^{3bis} Las disposiziuns da stritgada vegnan relaschadas dal departament che dat las instrucziuns.

Art. 101a (nov)

2. renunzia a la motivaziun da la decisiun

¹ La decisiun da recurs po vegnir communitgada a las partidas cun ina motivaziun curta. Mintga partida po pretender en scrit entaifer 30 dis dapi la communicaziun ina decisiun motivada cumpletta. Sche ni l'ina ni l'autra partida na pretenda ina motivaziun entaifer quest termin, survegn la sentenza vigur legala.

² Las partidas ston vegnir fatgas attentas a la pussaivladad da laschar motivar la decisiun ed a las consequenzas giuridicas.

³ Sch'ina partida pretenda ina motivaziun, vegn la decisiun motivada en scrit e communitgada a las partidas en in'emissiun cumpletta. Ils termins per ils meds legals cumenzan cun questa consegna.

⁴ Sch'i vegn renunzià a la motivaziun cumpletta d'ina decisiun, vegn la taxa dal stadi reducida adequatamain.

Art. 104 al. 3 (nov)

³ En l'ordinaziun regla la regenza ulteriurs detagls. Ils termins valan sco peremptorics. Dal rest vala per ils termins la legislaziun davart la giurisdicziun administrativa conform al senn.

Art. 107 al. 3 (midà)

³ Fin che la lescha da construcziun è adattada pon las suprastanzas communalas surpigliar transitoricamain la cumpetenza da las vischnancas da suttametter – tenor l'artigel 86 alinea 3 – projects da construcziun che na basegnan betg ina permissiun da construcziun a la procedura ~~d'annunzia~~**simplifitgada per la permissiun da construcziun**. Disposiziuns correspondentas ston vegnir fixadas en in'ordinaziun e publicadas uffizialmain.

Art. 108a (nov)

Disposiziuns transitoricas tar la midada dals ...

1. cumpensaziun d'avantatgs e da dischavantatgs da planisaziun

¹ L'artitgel 19i fin l'artitgel 19r davart la taxa da plivalur èn applitgabels per tut las planisaziuns che las vischnancas han concludì suenter che la midada da la lescha dals ... è entrada en vigur. Eventuals contracts davart las taxas da plivalur areguard talas planisaziuns novas èn nunvalaivels, quai cun resalva da contracts tenor l'artitgel 19j alinea 3. Contracts che concernan planisaziuns concludidas avant restan valaivels.

² L'artitgel 19s fin l'artitgel 19v èn applitgabels per dezonaziuns che las vischnancas han concludì suenter che la midada da la lescha dals ... è entrada en vigur.

Art. 108b (nov)

2. spazi d'auas

¹ Fin ch'il spazi d'auas è determinà valan las disposiziuns transitoricas tar la midada da l'ordinaziun davart la protecziun da las auas dals 4 da matg 2011. Las permissiuns da construcziun dovran il consentiment da l'autorità chantunala spezialisada.

² Las lingias da distanza da las auas existentas ston vegnir observadas, sche respectivamain uschenavant che quellas chaschunan distanzas pli grondas.

II.

Il relasch "Lescha introductiva tar il cudesch civil svizzer"¹⁾ (LItCCS)" DG [210.100](#) (versiun dals 01-01-2018) vegn midà sco suonda:

Art. 131 al. 1

¹ In dretg da pegn legal exista:

2. **(midà)** per ils custs da l'execuziun d'uffizi da la vischnanca e dal chantun tenor l'artitgel 73 alinea 3, tenor l'artitgel 79 alinea 4, tenor l'artitgel 84 alinea 3 e tenor l'artitgel 94 alinea 3 da la lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun²⁾;
3. **(nov)** per las taxas da plivalur fixadas da las vischnancas sin basa da l'artitgel 19m da la lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun.

III.

Naginas aboliziuns d'auters relaschs.

¹⁾ approvada dal DFGP ils 5 d'avrigl 1994

²⁾ DG [801.100](#)

IV.

Questa revisiun parziala è suttamessa al referendum facultativ.

La regenza fixescha il termin da l'entrada en vigur.

Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC)

Modifica del [Data]

Atti normativi interessati (numeri CSC)

Nuovo: –
Modificato: 210.100 | **801.100**
Abrogato: –

Il Gran Consiglio del Cantone dei Grigioni,

visto l'art. 80 della Costituzione cantonale,
visto il messaggio del Governo del ...,

decide:

I.

L'atto normativo "Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC)" CSC [801.100](#) (stato 1 gennaio 2016) è modificato come segue:

Art. 4 cpv. 2 (modificato)

² Gli enti di pianificazione possono concludere accordi con privati, in particolare in merito allo svolgimento temporale di pianificazioni, ~~la~~**alla** qualità dell'insediamento auspicabile, ~~il~~ **e al** momento dell'esecuzione di progetti di costruzione e l'~~adeguata~~**adeguata** compensazione di vantaggi e di svantaggi dovuti alla pianificazione. Se gli accordi riguardano oggetti che sono parte del contenuto minimo di una pianificazione, questi sottostanno alla riserva della decisione delle autorità competenti per l'emanazione e l'approvazione della pianificazione.

Art. 8 cpv. 3 (modificato)

³ I dati di pianificazione territoriale vengono consegnati reciprocamente dagli enti di pianificazione e dai servizi; ~~possono essere fatturate soltanto le spese di elaborazione.~~

Art. 10 cpv. 1 (modificato)

¹ Nel limite dei mezzi disponibili, il Cantone può accordare sussidi a comuni e ~~corporazioni regionali~~ **regioni**, nonché ~~ad~~ organizzazioni, istituzioni e ad altri responsabili di progetti per:

Elenco invariato.

Art. 14 cpv. 1^{bis} (nuovo), cpv. 2 (modificato)

^{1bis} Il Gran Consiglio stabilisce la strategia cantonale per lo sviluppo del territorio e le sue modifiche.

² I decreti in merito all'emanazione e alle modifiche del piano direttore cantonale competono al Governo. **A tale proposito esso tiene conto delle decisioni del Gran Consiglio secondo il capoverso 1^{bis}.** Gli aggiornamenti competono di regola al Dipartimento.

Titolo dopo titolo 4.1. (nuovo)

4.1.1. Politica fondiaria e dei terreni edificabili

Art. 19 cpv. 2 (abrogato), cpv. 3 (abrogato)

Politica fondiaria e ~~delle aree~~ **dei terreni edificabili attiva (titolo modificato)**

² *Abrogato*

³ *Abrogato*

Titolo dopo Art. 19 (nuovo)

4.1.2. Mobilitazione di terreni edificabili

Art. 19a (nuovo)

Misure in generale

¹ I comuni creano le condizioni quadro necessarie affinché le zone edificabili possano essere utilizzate tempestivamente in conformità alla loro destinazione.

² Vi rientrano in particolare:

1. pianificazioni successive (art. 46 e art. 51 segg.);
2. l'urbanizzazione (art. 58 segg.);
3. la ricomposizione particellare (art. 65 segg.);

-
4. l'emanazione di prescrizioni relative all'utilizzazione transitoria di fondi altrui per l'accesso al cantiere, il deposito di materiale e macchine, la posa di ancore a vite o per scopi paragonabili.

³ La garanzia sul piano giuridico della disponibilità di zone edificabili ai sensi del diritto federale avviene a norma degli articoli 19b-19h.

Art. 19b (nuovo)

Garanzia contrattuale della disponibilità di zone edificabili

¹ I comuni possono concordare con i proprietari fondiari che i fondi assegnati alla zona edificabile vengano edificati entro un determinato termine di al massimo dieci anni e che, in caso di inosservanza, venga concesso al comune un diritto di compera.

Art. 19c (nuovo)

Garanzia legislativa della disponibilità in caso di azzonamenti

1. Obbligo di costruire

¹ Se contrattualmente non è stato pattuito altrimenti, fondi assegnati a titolo di novità a una zona edificabile dopo l'entrata in vigore della modifica di legge del ... devono essere edificati entro un termine di otto anni dal passaggio in giudicato dell'azzonamento.

² Nel quadro dell'ordinamento base i comuni possono abbreviare questo termine oppure prolungarlo fino a un massimo di dieci anni.

³ L'obbligo di edificazione è considerato adempiuto se la misura massima ammessa di utilizzazione è sfruttata per almeno l'80 per cento entro il termine previsto. In caso di edificazioni con esercizi industriali, artigianali o di servizi, per un periodo di al massimo dieci anni il municipio può considerare adempiuto l'obbligo di costruire già in caso di grado di edificazione pari almeno al 50 per cento, se sussistono motivi validi per la sottoutilizzazione.

⁴ Per il rispetto del termine dell'obbligo di costruire risulta determinante l'inizio dei lavori. La decorrenza dei termini è sospesa se l'inizio dei lavori ritarda per motivi che non sono imputabili al titolare dell'obbligo di costruire.

Art. 19d (nuovo)

2. Diritto di compera del comune

¹ Se i proprietari dei fondi non adempiono l'obbligo di costruire entro i termini previsti, mediante decisione il comune può esercitare un diritto di compera al valore venale secondo una valutazione ufficiale riguardo ai fondi corrispondenti.

² Devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

1. sussiste una domanda comprovata di terreni edificabili;
2. un termine suppletorio pari al massimo a due anni è scaduto inutilizzato;
3. sussiste un interesse pubblico preponderante al rilevamento del fondo;
4. i fondi da rilevare vengono scelti in base agli obiettivi e ai principi della pianificazione territoriale.

³ Il comune fa in modo che fondi rilevati vengano edificati il più rapidamente possibile. Le disposizioni in merito alla retrocessione nella legislazione cantonale sulle espropriazioni valgono per analogia.

⁴ Il municipio decide di propria competenza in merito all'esercizio del diritto di compera e alla rivendita di fondi rilevati. Rivendite devono avvenire al prezzo di costo del comune.

⁵ I comuni possono emanare disposizioni complementari.

Art. 19e (nuovo)

3. Esclusione dalla zona edificabile

¹ In caso di inadempimento dell'obbligo di costruire il municipio può disporre l'esclusione del fondo dalla zona edificabile se ciò risulta giustificato sotto il profilo pianificatorio.

² L'esclusione avviene senza che sia dovuto un indennizzo.

Art. 19f (nuovo)

4. Altre misure

¹ Nella legge edilizia i comuni possono introdurre altre misure in caso di inadempimento di obblighi di costruire, quali tasse d'incentivazione o tasse di compensazione, l'aumento delle aliquote della tassa sul plusvalore e simili.

Art. 19g (nuovo)

Garanzia legislativa della disponibilità in caso di zone edificabili esistenti

¹ Nella procedura per l'ordinamento base i comuni possono disporre obblighi di costruire anche per zone edificabili già esistenti, se ciò risulta giustificato dall'interesse pubblico.

² Il termine per l'edificazione può ammontare al massimo a otto anni dalla disposizione passata in giudicato di quest'ultimo.

³ L'obbligo di edificazione è considerato adempiuto se la misura massima ammessa di utilizzazione è sfruttata per almeno il 50 per cento entro il termine previsto.

⁴ Per il rispetto dei termini vale l'articolo 19c capoverso 4.

⁵ Se l'obbligo di costruire non viene adempiuto, gli articoli 19d-19f valgono per analogia.

Art. 19h (nuovo)

Azzonamento limitato nel tempo

¹ Il comune può far dipendere azzonamenti, cambiamenti di destinazione o aumenti della densità edificatoria allo scopo di realizzare progetti concreti dalla condizione che i lavori di costruzione vengano avviati entro un termine adeguato stabilito dal comune stesso a contare dal passaggio in giudicato della pianificazione e che la costruzione venga ultimata entro un termine adeguato stabilito dal comune stesso.

² In singoli casi il municipio può prorogare i termini di al massimo due anni. La decorrenza dei termini è sospesa se l'inizio dei lavori o l'ultimazione dei lavori ritardano per motivi che non sono imputabili al titolare dell'obbligo di costruire.

³ Se i termini non vengono rispettati, l'azzonamento, il cambiamento di destinazione o l'aumento della densità edificatoria nonché tutte le altre determinazioni a ciò correlate di pianificazione delle utilizzazioni decadono per legge senza che sia dovuto un indennizzo e senza procedura del piano di utilizzazione. In caso di differenze riguardo al rispetto dei termini il municipio emana una decisione nei confronti degli interessati.

⁴ In caso di pianificazioni secondo il capoverso 1, il comune può chiedere prove e garanzie finanziarie, in particolare al fine di garantire i costi per il ripristino dello stato originario.

Titolo dopo Art. 19h (nuovo)

4.1.3. Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione

Art. 19i (nuovo)

Tassa sul plusvalore

1. Assoggettamento alla tassa

¹ Proprietari fondiari i cui fondi fanno registrare un plusvalore a seguito di una misura di pianificazione secondo l'articolo 19j sono tenuti a versare una tassa sul plusvalore.

² La sovranità fiscale inerente la tassa spetta ai comuni.

³ Sono assoggettati alla tassa i proprietari di fondi al momento dell'entrata in vigore della misura di pianificazione. Una pluralità di proprietari di fondi risponde solidalmente.

⁴ Per fondi su cui all'entrata in vigore della pianificazione gravano diritti di superficie è assoggettato alla tassa:

1. il titolare del diritto di superficie se procede all'edificazione del fondo o all'alienazione del diritto di superficie;
2. il proprietario del fondo se procede all'alienazione del fondo.

⁵ Sono esentati dall'assoggettamento alla tassa:

1. i comuni e i loro istituti dipendenti, le regioni nonché i comuni patriziali per fondi sul loro territorio;
2. il Cantone e i suoi istituti dipendenti;
3. gli istituti indipendenti cantonali o comunali, se la misura di pianificazione è funzionale direttamente all'adempimento di un compito pubblico.

⁶ Plusvalori inferiori a 20 000 franchi per fondo sono esclusi dall'assoggettamento alla tassa. Se nel corso del processo di pianificazione vengono effettuate ripartizioni di fondi, il limite di esenzione si riferisce al fondo di base.

Art. 19j (nuovo)

2. Fattispecie di tassazione

¹ Le seguenti misure di pianificazione sono assoggettate alla tassa:

1. assegnazione di fondi da una zona non edificabile a una zona edificabile secondo la presente legge (azzoneamento);
2. cambiamento di destinazione di fondi da una zona edificabile a un'altra zona edificabile secondo la presente legge oppure modifica della tipologia ammissibile di utilizzazione della zona edificabile (cambiamento di destinazione);
3. modifica delle prescrizioni in merito al grado di utilizzazione nella zona edificabile (aumento della densità edificatoria), se le superfici utili per scopi abitativi o lavorativi aumentano in misura superiore al 50 per cento. I comuni possono ridurre questa percentuale all'interno della legge edilizia.

² Nella legge edilizia i comuni possono prevedere fattispecie di tassazione aggiuntive e aumentare o ridurre per queste ultime il limite di esenzione conformemente all'articolo 19i capoverso 6.

³ In sede di assegnazione di terreno a una zona di estrazione di materiali, a una zona di deposito di materiale oppure a una zona di discarica, i comuni possono stabilire contrattualmente delle prestazioni in denaro o in natura adeguate insieme ai proprietari dei fondi.

Art. 19k (nuovo)

3. Insorgenza e calcolo, costi della perizia

¹ Per l'insorgenza della tassa e per il calcolo del plusvalore risulta determinante il momento dell'entrata in vigore della misura di pianificazione.

² Il plusvalore corrisponde alla differenza tra il valore venale del fondo senza e con la misura di pianificazione. Esso deve essere determinato in base a metodi riconosciuti. A tale scopo l'autorità di tassazione chiede una perizia di valutazione all'Ufficio per le valutazioni immobiliari.

³ Le spese per la perizia sono a carico del comune. Quest'ultimo può addebitare tali spese alle persone assoggettate alla tassa oppure al fondo comunale conformemente all'articolo 19r capoverso 1.

Art. 19l (nuovo)

4. Ammontare della tassa

¹ L'ammontare della tassa sul plusvalore riguardo ad azzoneamenti, cambiamenti di destinazione e aumenti della densità edificatoria ammonta al 30 per cento del plusvalore.

² Nella legge edilizia i comuni possono aumentare l'aliquota della tassa di cui al capoverso 1 fino a un massimo del 50 per cento.

³ Nella legge edilizia i comuni possono ridurre l'aliquota della tassa di cui al capoverso 1 riguardo ad azionamenti, cambiamenti di destinazione e aumenti della densità edificatoria per utilizzazioni per cui sussiste un interesse pubblico particolare, nel caso di azionamenti solo fino al 20 per cento.

⁴ I comuni stabiliscono l'aliquota della tassa per fattispecie di tassazione aggiuntive.

Art. 19m (nuovo)

5. Accertamento della tassa, rincaro

¹ Il municipio accerta la tassa sul plusvalore nei confronti delle persone assoggettate alla tassa immediatamente dopo il passaggio in giudicato della misura di pianificazione, dopo aver sentito preventivamente gli interessati. Al Cantone spetta il diritto di ricorso.

² L'approvazione della misura di pianificazione avviene a condizione che la tassa venga accertata.

³ La tassa viene adeguata al rincaro fino alla scadenza. Il rincaro viene determinato secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo.

⁴ In caso di accordi secondo l'articolo 19j capoverso 3 nonché in caso di accordi in relazione a pianificazioni che sono state decise dai comuni prima dell'entrata in vigore della modifica legislativa del ..., l'accertamento e la riscossione della tassa avvengono secondo quanto previsto dall'accordo.

Art. 19n (nuovo)

6. Esigibilità della tassa

¹ La tassa diviene esigibile in caso di edificazione o di alienazione del fondo.

² In caso di edificazione la tassa diviene esigibile con il passaggio in giudicato della licenza edilizia.

³ Per l'alienazione vale per analogia l'articolo 42 della legge sulle imposte¹⁾. In particolare anche la concessione di un diritto di superficie è considerata alla stregua di un'alienazione. Trapasso di proprietà tramite successione (devoluzione dell'eredità, divisione, legato), anticipo su eredità, liquidazione del regime dei beni o donazione non costituiscono un'alienazione. In questi casi l'assoggettamento alla tassa passa ai successori in diritto, che rispondono solidalmente fino al valore della parte di fondo ricevuta.

⁴ In caso di alienazione di una parte del fondo la tassa diviene esigibile pro quota. In caso di edificazione di una parte del fondo la tassa diviene esigibile per l'intero fondo. In caso di progetti edilizi realizzati a tappe la tassa diviene esigibile in proporzione alla quota di valore delle tappe che hanno ottenuto il via libera.

Art. 19o (nuovo)

7. Riscossione della tassa esigibile

¹⁾ CSC [720.000](#)

¹ Il municipio fattura la tassa alle persone assoggettate alla tassa immediatamente dopo l'insorgenza dell'esigibilità. In caso di dubbi riguardo all'esigibilità esso emana una decisione dopo aver sentito gli interessati.

² La tassa deve essere versata al comune entro 60 giorni dalla fatturazione o dal passaggio in giudicato della decisione.

Art. 19p (nuovo)

8. Attribuzione dei proventi legati alla tassa

¹ Al fine di gestire la tassa sul plusvalore, il Cantone e i comuni istituiscono un finanziamento speciale ciascuno in conformità alle disposizioni della legislazione cantonale sulla gestione finanziaria.

² I proventi dalla tassa sul plusvalore derivante da azionamenti e cambiamenti di destinazione calcolata sulla base dell'aliquota minima cantonale pari al 30 per cento vanno al finanziamento speciale cantonale compensazione del plusvalore (fondo cantonale) nella misura del 75 per cento e al finanziamento speciale comunale compensazione del plusvalore (fondo comunale) nella misura del 25 per cento. Tutti gli ulteriori proventi confluiscono integralmente nel fondo comunale.

³ I proventi vengono attribuiti al fondo cantonale fino al raggiungimento del suo scopo di utilizzo conformemente all'articolo 19q capoverso 1 e all'estinzione di un eventuale debito del fondo. Successivamente tutti i proventi vengono attribuiti esclusivamente al relativo fondo comunale.

⁴ Il servizio specializzato fattura al comune la quota del Cantone immediatamente dopo l'insorgenza dell'esigibilità della tassa sul plusvalore.

⁵ Ai saldi dei fondi deve essere applicato un tasso d'interesse conforme al mercato.

Art. 19q (nuovo)

9. Scopo di utilizzazione del fondo cantonale

¹ I mezzi nel fondo cantonale vengono utilizzati esclusivamente per il finanziamento di spese di dezonamento dei comuni, al netto di eventuali proventi attuali o futuri da tasse sul plusvalore che in conformità all'articolo 19p capoverso 2 vengono attribuiti al fondo comunale.

² Le spese di dezonamento devono riguardare pianificazioni di dezonamento il cui scopo principale consiste nella riduzione di zone edificabili sovradimensionate.

³ Le spese di dezonamento comprendono:

1. pagamenti dei comuni in base agli articoli 19s-19u;
2. spese legali e procedurali che i comuni si trovano a dover sostenere per contrastare richieste di indennizzo e di rimborso ingiustificate.

⁴ Se in via temporanea nel fondo cantonale vi sono mezzi insufficienti per adempiere al suo scopo di utilizzazione, attingendo a mezzi statali cantonali generali possono essere versati anticipi fino a un debito del fondo pari al massimo a 80 milioni di franchi.

⁵ Il fondo viene sciolto con decreto governativo non appena il suo scopo di utilizzazione conformemente all'articolo 19q capoverso 1 è raggiunto e un eventuale debito del fondo è estinto. Un eventuale patrimonio del fondo viene distribuito pro quota tra i comuni che hanno versato proventi da tasse sul plusvalore nel fondo cantonale.

Art. 19r (nuovo)

10. Scopi di utilizzazione del fondo comunale

¹ I mezzi del fondo comunale devono essere utilizzati:

1. in primo luogo per spese di dezonamento conformemente all'articolo 19q capoverso 3;
2. in secondo luogo per le spese amministrative in relazione all'accertamento e alla riscossione della tassa sul plusvalore;
3. in terzo luogo per misure di pianificazione del territorio conformemente all'articolo 3 della legge federale sulla pianificazione del territorio¹⁾.

² Nella legge edilizia i comuni possono prevedere ulteriori scopi di utilizzazione. Essi devono garantire che gli scopi di cui al capoverso 1 non ne vengano pregiudicati.

Art. 19s (nuovo)

Indennizzo di svantaggi di pianificazione

1. Espropriazione materiale

¹ Svantaggi di pianificazione vengono indennizzati solo se rappresentano un'espropriazione materiale secondo l'articolo 98.

² Se si tratta di svantaggi di pianificazione dovuti a pianificazioni di dezonamento il cui scopo principale consiste nella riduzione di zone edificabili sovradimensionate, diritti di indennizzo si prescrivono entro due anni dal passaggio in giudicato della pianificazione.

Art. 19t (nuovo)

2. Rimborso di spese di urbanizzazione

¹ In caso di dezonamenti il cui scopo principale consiste nella riduzione di zone edificabili sovradimensionate, nei confronti del comune gli interessati hanno diritto al rimborso di spese comprovate correlate alle urbanizzazioni di cui all'articolo 60 segg., per quanto l'urbanizzazione sia stata realizzata entro gli ultimi dieci anni prima dell'entrata in vigore del dezonamento.

² Su relativa domanda, il rimborso viene determinato dal municipio mediante decisione.

¹⁾ RS [700](#)

³ Diritti di rimborso sussistono solamente se il dezonamento non rappresenta un'espropriazione materiale. Essi si prescrivono entro due anni dal passaggio in giudicato della pianificazione.

Art. 19u (nuovo)

3. Restituzione di tasse sul plusvalore versate

¹ I proprietari di fondi hanno diritto alla restituzione di tasse sul plusvalore versate nei confronti del comune se la misura di pianificazione viene annullata.

² I diritti alla restituzione si prescrivono entro due anni dal passaggio in giudicato della pianificazione.

Titolo dopo Art. 19u (nuovo)

4.1.4. Diritti di finanziamento dei comuni

Art. 19v (nuovo)

Condizioni, modalità, competenza

¹ Se un comune intende far valere spese di dezonamento ai sensi dell'articolo 19q nei confronti del fondo cantonale, occorre che siano soddisfatte le seguenti condizioni:

1. il comune deve presentare una domanda corrispondente al servizio specializzato;
2. se la domanda riguarda un obbligo di indennizzo per via di un'espropriazione materiale, deve essere disponibile la decisione passata in giudicato della commissione di espropriazione competente;
3. se la domanda riguarda il rimborso di spese di urbanizzazione comprovate, deve essere disponibile una decisione di rimborso del municipio passata in giudicato.

² Le domande devono essere presentate entro 60 giorni dal passaggio in giudicato della decisione della commissione di espropriazione oppure dall'approvazione di un accordo o dal passaggio in giudicato della decisione di rimborso del municipio.

³ Se in via temporanea non è possibile far fronte a domande di finanziamento presentate dai comuni, l'importo non ancora saldato viene versato successivamente.

⁴ Il servizio specializzato è competente per i versamenti.

⁵ Dopo aver sentito il comune, pagamenti dal fondo cantonale vengono negati, ridotti o ne viene richiesta la restituzione se il comune ha contribuito a causare spese di dezonamento attraverso un proprio comportamento inadeguato. In caso di divergenze decide il Dipartimento.

Titolo dopo Art. 19v (nuovo)

4.1.5. Disposizione comune

Art. 19w (nuovo)

Autorità comunale competente, menzioni e iscrizione nel registro fondiario

¹ Il diritto comunale può affidare l'esecuzione degli articoli 19-19v ad altre autorità anziché al municipio.

² Il municipio incarica l'Ufficio del registro fondiario di menzionare le seguenti fattispecie nel registro fondiario:

1. obblighi di costruire contrattuali e diritti di compera conformemente all'articolo 19b, immediatamente dopo la stipulazione del contratto;
2. obblighi di costruire legislativi conformemente all'articolo 19c, immediatamente dopo il passaggio in giudicato dell'azzoneamento;
3. termini suppletivi conformemente all'articolo 19d capoverso 2 numero 2;
4. obblighi di costruire legislativi conformemente all'articolo 19g, immediatamente dopo il passaggio in giudicato dell'obbligo di costruire;
5. termine per l'edificazione in caso di azzoneamento limitato nel tempo conformemente all'articolo 19h, immediatamente dopo il passaggio in giudicato della pianificazione;
6. obbligo di versare la tassa sul plusvalore corredata dell'ammontare della tassa conformemente all'articolo 19m, immediatamente dopo il passaggio in giudicato della decisione di tassazione.

³ Immediatamente dopo il passaggio in giudicato della decisione di tassazione il municipio dà ordine all'Ufficio del registro fondiario di iscrivere nel registro fondiario l'ipoteca legale conformemente all'articolo 131 capoverso 1 numero 3 della legge d'introduzione al Codice civile svizzero¹⁾.

Art. 22a (nuovo)

Prescrizioni sulle abitazioni secondarie

¹ Per quanto il Cantone non legiferi in merito, la competenza concessa al Cantone dalla legislazione federale sulle abitazioni secondarie riguardo all'emanazione di prescrizioni che limitano la realizzazione, la modifica o l'uso di abitazioni in modo più severo rispetto alla legislazione federale viene trasferita ai comuni.

Art. 25 cpv. 4 (modificato)

⁴ I comuni possono prevedere che si possa divergere dall'edificazione normativa nell'ambito dei piani di quartiere **e dei piani di area**. Presupposti ed **ampiezza** **entità** delle divergenze devono essere definiti nella legge edilizia.

Art. 27 cpv. 4 (abrogato)

⁴ *Abrogato*

¹⁾ CSC [210.100](#)

Art. 33 cpv. 2 (modificato)

² Nuovi edifici ~~e~~ impianti, nonché interventi come prosciugamenti o ~~irrigazione~~ **irrigazioni** e concimazioni non sono ammessi. **Sono fatti salvi gli impianti previsti in un piano generale di urbanizzazione che è stato approvato in via definitiva dopo l'entrata in vigore della modifica legislativa del** Edifici ~~e~~ impianti esistenti possono solo essere rinnovati. Interventi edilizi ~~per~~ rinaturalizzazione o rivitalizzazione; nonché ~~utilizzazione~~ **un'utilizzazione** agricola adeguata, ~~nell'ambito~~ **nel quadro** delle misure di cura; sono ammessi. ~~Rimangono riservate~~ **Sono fatte salve** disposizioni supplementari o divergenti secondo la legislazione sulla protezione della natura e del patrimonio culturale, nonché contenute in contratti di gestione.

Art. 34 cpv. 2 (modificato), cpv. 3 (modificato), cpv. 4 (modificato)

² Nuovi edifici ~~e~~ impianti non sono ammessi. Restano riservati interventi di rivitalizzazione o rivalorizzazione, condutture sotterranee, edifici ~~e~~ impianti agricoli e forestali, nella misura in cui la loro realizzazione in un'ubicazione al di fuori della zona ~~agricola~~ **di protezione del paesaggio** non sia ragionevole, **impianti previsti in un piano generale di urbanizzazione o in un piano di utilizzazione conformemente alla legislazione speciale che dopo l'entrata in vigore della modifica legislativa del ... sono stati approvati in via definitiva**, nonché rifugi d'alta montagna.

³ Edifici ~~e~~ impianti esistenti possono essere rinnovati ~~nei limiti del diritto federale~~, parzialmente modificati e moderatamente ampliati entro **i limiti posti dal diritto federale se viene conservato il volume** ~~carattere~~ dell'edificio esistente. ~~Ricostruzione~~ **e del paesaggio. La ricostruzione** dopo demolizione, scopi abitativi estranei all'agricoltura in case d'abitazione agricole, nonché la destinazione integrale ad altro scopo di edifici ~~e~~ impianti riconosciuti degni di protezione possono essere autorizzati ~~nei~~ **entro i limiti del** ~~posti dal~~ diritto federale.

⁴ ~~I comuni stabiliscono all'interno~~ **All'interno** delle zone di protezione del paesaggio i **comuni stabiliscono i** confini esatti di zone palustri di particolare bellezza e di importanza nazionale. **Essi stabiliscono gli obiettivi di protezione concretizzati per le zone palustri nonché le necessarie misure di protezione e di manutenzione all'interno di un regolamento che costituisce un elemento dell'ordinamento base.** Per il resto per le zone palustri ~~fanno~~ **stati** ~~si applicano~~ esclusivamente le disposizioni del diritto federale.

Art. 37a (nuovo)

6. Zone con spazi riservati alle acque

¹ Le zone con spazi riservati alle acque comprendono lo spazio riservato alle acque ai sensi del diritto federale.

² L'ammissibilità di nuovi edifici e impianti nonché la gestione degli spazi riservati alle acque si conformano al diritto federale, secondo cui edifici e impianti devono rispettare su ambo i lati una distanza di almeno cinque metri dalle acque, distanza che può essere inferiore solo in casi eccezionali motivati.

³ All'interno delle zone edificabili, la garanzia dei diritti acquisiti di edifici e impianti costruiti a norma di legge che non soddisfano più le prescrizioni in vigore si conforma all'articolo 81 capoverso 1 e capoverso 2 della presente legge. Simili edifici e impianti possono inoltre essere demoliti e ricostruiti alle stesse condizioni se e nella misura in cui la legge edilizia del comune ammetta la demolizione e la ricostruzione. Al di fuori della zona edificabile la garanzia dei diritti acquisiti si conforma al diritto federale.

⁴ All'interno delle zone edificabili, prima di rilasciare licenze edilizie va sentita l'autorità cantonale specializzata competente. In caso di progetti edilizi al di fuori delle zone edificabili, l'autorità EFZ chiede il consenso all'autorità cantonale specializzata competente.

Art. 38 cpv. 1 (modificato)

¹ Le zone di pericolo comprendono i territori minacciati da valanghe, frane, caduta massi, ~~alluvioni~~ **inondazioni** o altri fenomeni naturali. Esse vengono suddivise secondo le direttive cantonali in una zona di pericolo elevato (zona di pericolo 1) e in una zona di pericolo ~~limitato~~ **medio** (zona di pericolo 2).

Art. 45 cpv. 1 (modificato)

¹ Il piano generale di urbanizzazione definisce nei tratti fondamentali gli impianti per il traffico, di approvvigionamento e di smaltimento per l'urbanizzazione delle zone edificabili e di altre zone di utilizzazione. Esso ~~contiene~~ **comprende** almeno gli impianti dell'urbanizzazione di base e generale e, ~~laddove non è stabilita una pianificazione consecutiva,~~ **può essere composto** anche ~~gl~~ **da** impianti dell'urbanizzazione particolare ~~che servono più fondi.~~

Art. 48 cpv. 1 (modificato), cpv. 3 (modificato)

¹ L'emanazione e la modifica della legge edilizia, del piano delle zone, dei piani generali delle strutture ~~e~~, dei piani generali di urbanizzazione **nonché di regolamenti, per quanto facciano parte dell'ordinamento base**, sono sottoposte ~~alla~~ **alla** votazione ~~nel comune~~ **comunale**. Per il piano generale di urbanizzazione o parti di esso i comuni possono dichiarare competente il ~~Consiglio~~ **consiglio** comunale.

³ ~~Il La Sovrastanza comunale~~ **municipio** può decidere modifiche di piani di importanza subordinata, ~~come piccoli adeguamenti~~ **dopo aver sentito gli interessati. Lo svolgimento di confini delle zone a nuovi piani, nella misura in cui non siano pervenute obiezioni durante l'esposizione **un'esposizione** di partecipazione: **è facoltativo.****

Art. 49 cpv. 1 (modificato)

¹ La legge edilizia ~~ed~~, i piani dell'ordinamento base **nonché regolamenti, per quanto facciano parte dell'ordinamento base**, come anche le modifiche di ~~queste emanazioni—questi atti normativi~~ necessitano dell'approvazione del Governo ed entrano in vigore con il decreto d'approvazione. ~~Le modifiche di piani ai sensi dell'~~ **Modifiche conformemente all'articolo 48 capoverso 3** vengono approvate dal Dipartimento.

Art. 67 cpv. 2 (modificato)

² Durante il bando di ricomposizione, ~~senza il consenso dell'autorità competente,~~ non possono essere emesse decisioni di diritto o di fatto riguardanti i fondi; che potrebbero compromettere o rendere più difficile la ricomposizione. **Le decisioni necessitano del consenso dell'autorità competente.**

Art. 75 cpv. 1 (modificato)

¹ Nella costruzione di edifici che superano il livello ~~dell'originario~~ del terreno ~~naturale, determinante~~ si deve osservare una distanza di 2,5 m dal confine ~~del~~ **rispetto a ogni** fondo vicino, se la legge edilizia del comune non prescrive distanze superiori.

Art. 76 cpv. 4 (modificato), cpv. 5 (modificato)

⁴ Opere di cinta come steccati, muri e pareti di legno fino ~~ada~~ un'altezza di 1,5 m **a partire dal livello del suolo naturale terreno determinante** possono essere posti al confine. Recinzioni più alte devono essere arretrate in misura della loro maggiore altezza, tuttavia al massimo di 2,5 m.

⁵ Siepi possono essere ~~piantate a~~ **poste al confine rispettando una distanza di 0,5- m dal confine, purché,** **qualora** vengano ogni anno ~~tagliate~~ **tosate** fino al confine e fino ~~ada~~ un'altezza di 1,5- m **a partire dal suolo naturale terreno determinante.** Siepi più alte devono essere arretrate in misura della loro maggiore altezza, tuttavia al massimo di 2,5- m.

Art. 77 cpv. 1 (modificato)

¹ L'autorità edilizia comunale può autorizzare distanze inferiori rispetto a quelle stabilite nella presente legge e nella legge edilizia del comune; se è stata conclusa una convenzione tra gli interessati e non vi si contrappongono interessi pubblici **o privati** preponderanti. L'autorità edilizia comunale ordina la menzione della distanza inferiore nel registro fondiario.

Art. 78 cpv. 1 (abrogato), cpv. 2 (abrogato)

Distanza ~~dalle acque,~~ distanza dal bosco **(titolo modificato)**

¹ *Abrogato*

² *Abrogato*

Art. 80 cpv. 1 (modificato), cpv. 1^{bis} (nuovo), cpv. 2 (modificato)

¹ Edifici ~~ede~~ impianti pubblici; ~~edifici con più di otto unità abitative~~, **nuovi** nonché edifici ~~ede~~ impianti **nuovi** con più di 50 posti di lavoro; devono essere configurati secondo le norme specialistiche riconosciute, in modo tale che siano accessibili anche ai disabili. Gli edifici e gli impianti pubblici devono inoltre poter essere utilizzati da disabili.

^{1bis} Edifici nuovi con più di quattro abitazioni devono essere configurati secondo le norme specialistiche riconosciute in modo tale che le singole abitazioni siano accessibili senza ostacoli e all'interno corrispondano ai requisiti posti dalla costruzione di abitazioni adattabili. Nel caso di edifici nuovi con cinque fino a otto abitazioni è sufficiente che almeno su un piano le abitazioni siano accessibili senza ostacoli e l'accesso alle altre abitazioni sia adattabile.

² ~~Le esigenze~~ **I requisiti** secondo il ~~capoverso 1~~ **capoverso 1 e il capoverso 1bis** sono da soddisfare anche in caso di rinnovamenti ai sensi del diritto federale in materia, qualora non vi si oppongano interessi pubblici preponderanti o le spese per l'adeguamento non risultino sproporzionate.

Art. 82 cpv. 3 (modificato)

³ Qualora su edifici o impianti esistenti vengano autorizzati isolamenti esterni, è permesso scostarsi dall'altezza ~~dell'edificio complessiva e del colmo della facciata~~, dalla lunghezza dell'edificio, dagli indici di ~~sfruttamento~~ **utilizzo**, dalle distanze dal confine e dagli edifici, nonché dalle linee di arretramento in misura dello spessore dell'isolamento esterno.

Art. 86 cpv. 2 (modificato), cpv. 3 (modificato)

² Progetti di costruzione limitati nel tempo, nonché quelli che non toccano né interessi pubblici, né interessi privati, non sono sottoposti all'obbligo di licenza edilizia. Il Governo stabilisce ~~tramite~~ **mediante** ordinanza quali progetti ~~di costruzione edilizi~~ non necessitano di una licenza edilizia **e stabilisce per questi un obbligo di annuncio**. Esso dispone la stessa regolamentazione per edifici ~~ede~~ impianti all'interno e al di fuori delle zone edificabili, qualora lo permetta la legislazione federale.

³ I comuni hanno la facoltà di sottoporre ~~all'obbligo di notifica~~ **alla procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia** progetti di costruzione non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia nella legge edilizia.

Art. 87 cpv. 6 (modificato)

⁶ Edifici ed impianti ~~esentati~~ **esonerati** dal Governo tramite ordinanza dall'obbligo della licenza edilizia non necessitano di alcun permesso EFZ, ~~anche~~ **nemmeno** se i comuni li assoggettano ~~hanno sottoposti~~ alla procedura di ~~notifica~~ **semplificata per il rilascio della licenza edilizia**.

Art. 91 cpv. 2 (modificato)

² Licenze edilizie e permessi EFZ si estinguono, qualora i lavori di costruzione non siano stati avviati entro un anno a decorrere dalla data d'inizio ammissibile dei lavori. ~~Progetti o qualora il progetto di costruzione devono essere conclusi non sia stato ultimato entro due~~ **entro due** anni dall'inizio dei lavori. L'autorità competente per l'autorizzazione può, su richiesta motivata, prolungare ~~adeguatamente~~ **questi termini in maniera adeguata e comunica una proroga anche a eventuali opposenti**.

Art. 92 cpv. 3 (modificato), cpv. 3^{bis} (nuovo), cpv. 4 (modificato)

³ Il Governo disciplina ~~tramite~~ **mediante** ordinanza la procedura **ordinaria** per il rilascio della licenza edilizia e la procedura EFZ. Il Governo stabilisce una procedura ~~di notifica~~ **semplificata per il rilascio della licenza edilizia** per progetti di costruzione che concernono solo insignificanti interessi pubblici e privati.

^{3bis} Il Governo rende possibile la procedura elettronica per il rilascio della licenza edilizia ed emana le prescrizioni necessarie a tal fine mediante ordinanza.

⁴ Nella legge edilizia i comuni emanano all'occorrenza disposizioni complementari. **Essi possono introdurre un obbligo di annuncio e regolare le corrispondenti modalità.**

Art. 96 cpv. 2 (modificato), cpv. 4 (modificato)

² Deve assumersi le spese chi le ha provocate con domande di ogni tipo o con il suo comportamento. Le spese risultanti dall'evasione di opposizioni vanno a carico dell'opponente, se l'opposizione ~~viene respinta o non si entra in merito della stessa~~ **configura evidentemente un abuso di diritto**. In tal caso gli opposenti possono inoltre venire obbligati a versare agli istanti ripetibili adeguate.

⁴ Per decisioni EFZ, nonché per decisioni di multa e di ripristino concernenti progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili l'autorità EFZ riscuote, dagli istanti, rispettivamente dalle parti, tasse costituite da una tassa di Stato fino a ~~3000~~ **5000** franchi, da una tassa di cancelleria e dal rimborso di eventuali spese in contanti. In presenza di circostanze straordinarie la tassa di Stato può essere aumentata adeguatamente.

Art. 98 cpv. 4^{bis} (nuovo)

^{4bis} La commissione di espropriazione che si trova a valutare richieste di indennizzo in seguito a pianificazioni di dezonamento volte a ridurre zone edificabili sovradimensionate dà l'opportunità al Cantone di partecipare alla procedura in veste di parte. Al Cantone spetta il diritto di ricorso.

Art. 101 cpv. 3^{bis} (nuovo)

Ricorso di pianificazione

1. In generale (titolo modificato)

^{3bis} Il Dipartimento istruente emana decisioni di stralcio.

Art. 101a (nuovo)

2. Rinuncia alla motivazione della decisione

¹ La decisione su ricorso può essere comunicata alle parti con una breve motivazione. Ogni parte può richiedere per iscritto una decisione interamente motivata entro 30 giorni dalla comunicazione della stessa. Se entro tale termine nessuna delle parti richiede una motivazione, la sentenza cresce in giudicato.

² Le parti devono essere rese attente alla possibilità di richiedere la motivazione della decisione e alle conseguenze giuridiche.

³ Se una parte richiede una motivazione, la sentenza viene motivata per iscritto e comunicata per intero alle parti. I termini d'impugnazione decorrono dal momento di questo recapito.

⁴ In caso di rinuncia a una decisione interamente motivata viene riscossa una tassa di Stato adeguatamente ridotta.

Art. 104 cpv. 3 (nuovo)

³ Il Governo disciplina ulteriori dettagli tramite ordinanza. I termini sono perentori. Per il resto, riguardo ai termini la legislazione sulla giustizia amministrativa vale per analogia.

Art. 107 cpv. 3 (modificato)

³ La facoltà dei comuni secondo l'articolo 86 capoverso 3 di sottoporre progetti di costruzione che non sottostanno all'obbligo di licenza edilizia ~~all'obbligo di notifica alla procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia~~ può essere assunta in via provvisoria ~~dalle Sovrastanze comunali~~ dai **municipi** fino all'adeguamento della legge edilizia. Le relative disposizioni devono essere fissate in un'ordinanza e pubblicate.

Art. 108a (nuovo)

Disposizioni transitorie relative alla modifica del ...

1. Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione

¹ Gli articoli 19i-19r relativi alla tassa sul plusvalore sono applicabili a tutte le pianificazioni che i comuni hanno deciso dopo l'entrata in vigore della modifica legislativa del Eventuali contratti relativi a tasse sul plusvalore riguardo a simili nuove pianificazioni sono nulli, fatti salvi i contratti secondo l'articolo 19j capoverso 3. Contratti relativi a pianificazioni decise in precedenza rimangono validi.

² Gli articoli 19s-19v sono applicabili a dezonamenti che i comuni hanno deciso dopo l'entrata in vigore della modifica legislativa del

Art. 108b (nuovo)

2. Spazio riservato alle acque

¹ Finché lo spazio riservato alle acque è delimitato, valgono le disposizioni transitorie relative alla modifica dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 4 maggio 2011. Le licenze edilizie necessitano del consenso dell'autorità cantonale specializzata.

² Linee di distanza dalle acque esistenti devono essere osservate se o nella misura in cui esse comportano distanze maggiori.

II.

L'atto normativo "Legge d'introduzione al Codice civile svizzero"¹⁾ (LICC) CSC [210.100](#) (stato 1 gennaio 2018) è modificato come segue:

Art. 131 cpv. 1

¹ Un'ipoteca legale sussiste:

2. **(modificata)** per le spese dei provvedimenti sostitutivi del comune e del Cantone ai sensi dell'~~articolo 73 capoverso 3~~, **articolo 73 capoverso 3**, articolo 79 capoverso 4, articolo 84 capoverso 3 e articolo 94 capoverso 3 della legge cantonale sulla pianificazione territoriale²⁾;
3. **(nuova)** per le tasse sul plusvalore determinate dai comuni in virtù dell'articolo 19m della legge cantonale sulla pianificazione territoriale.

III.

Nessuna abrogazione di altri atti normativi.

¹⁾ Approvata dal DFGP il 5 apr. 1994

²⁾ CSC [801.100](#)

IV.

La presente revisione parziale è soggetta a referendum facoltativo.
Il Governo stabilisce la data dell'entrata in vigore.

Auszug Geltendes Recht

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

Vom 6. Dezember 2004 (Stand 1. Januar 2016)

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden¹⁾,

gestützt auf Art. 80 der Kantonsverfassung²⁾,

nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom 11. Mai 2004³⁾,

beschliesst:

1. Allgemeines

Art. 4 Information, Mitwirkung, kooperative Planung

¹ Die Behörden informieren die Öffentlichkeit angemessen über Grundlagen, Ziele und Ablauf von Planungen und sorgen dafür, dass Interessierte bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können.

² Die Planungsträger können mit Privaten Vereinbarungen abschliessen, insbesondere über den zeitlichen Ablauf von Planungen, die anzustrebende Siedlungsqualität, den Zeitpunkt der Ausführung von Bauvorhaben und den angemessenen Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen. Betreffen Vereinbarungen Gegenstände, die zum Mindestinhalt einer Planung gehören, stehen sie unter dem Vorbehalt des Entscheides der für den Erlass und die Genehmigung der Planung zuständigen Behörden.

Art. 8 Digitalisierung

¹ Grundlagen und Planungsmittel werden digital erstellt und bewirtschaftet.

² Pläne sind aus den digitalen Daten erstellte graphische Auszüge. Solange die Regierung nichts anderes bestimmt, kommt nur dem graphischen Auszug Rechtswirkung zu.

³ Raumplanungsdaten werden von den Planungsträgern und Dienststellen gegenseitig abgegeben, wobei nur Bearbeitungskosten in Rechnung gestellt werden dürfen.

¹⁾ GRP 2004/2005, 284 (1. Lesung) und GPR 2004/2005, 813 (2. Lesung)

²⁾ BR [110.100](#)

³⁾ Seite 257

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

Art. 10 Kantonsbeiträge

1. Grundsatz, Voraussetzungen

¹ Der Kanton kann im Rahmen der verfügbaren Mittel Beiträge ausrichten an Gemeinden und Regionalverbände sowie an Organisationen, Institutionen und andere Projektträger für: *

1. * Grundlagen und Planungen mit Ausnahme der kommunalen Nutzungsplanung;
2. Projekte wie Konzepte, Untersuchungen, Studien, Leitbilder, Analysen, die der nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Kantons, der Regionen, Agglomerationen und Gemeinden, der Verbesserung der Zusammenarbeit, gegenseitigen Information und Grundlagenkenntnisse, der Aus- und Weiterbildung von Personen mit raumplanerischen Aufgaben oder dem Vollzug dienen;
3. Wettbewerbe, Vollzugshilfen.

² Der Kanton kann ferner Betriebsbeiträge ausrichten an Organisationen und Fachgremien, die in besonderem Masse und regelmässig auf dem Gebiet der Raumplanung beratend und informierend tätig sind.

³ Die Gewährung von Beiträgen setzt insbesondere voraus, dass die Arbeiten im kantonalen Interesse liegen und unter fachkundiger Leitung ausgeführt werden.

2. Kantonsplanung

2.2. KANTONALE RICHTPLANUNG

Art. 14 Kantonaler Richtplan

¹ Der Richtplan Graubünden und dessen Änderungen werden vom Kanton und den Regionen partnerschaftlich erarbeitet. *

² Zuständig für Beschlüsse über Erlass und Änderungen des kantonalen Richtplans ist die Regierung. Fortschreibungen sind in der Regel Sache des Departements.

³ Die Regierung regelt durch Verordnung das Richtplanverfahren.

4. Ortsplanung

4.1. ALLGEMEINES

Art. 19 Boden- und Baulandpolitik

¹ Die Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

² Die Gemeinden treffen insbesondere bei Einzonungen und Umzonungen die erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck.

³ Führen planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- oder Nachteilen, können die Gemeinden mit den Betroffenen vertraglich einen angemessenen Ausgleich festlegen.

4.3. KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

4.3.2.2. Baugesetz

Art. 25 2. Regelbauweise

¹ Die Regelbauweise umfasst wenigstens das Mass der Nutzung, die Bauweise (geschlossene, offene Bauweise) sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.

² Das Mass der Nutzung wird durch Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern bestimmt. Für Gebiete, in denen als Folgeplanung eine Arealplanung durchgeführt wird, können für Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern Richtwerte oder Rahmen festgelegt werden.

³ Auf Nutzungsziffern kann verzichtet werden, wenn das Mass der Nutzung in der Grundordnung durch Gebäudeabmessungen beziehungsweise andere planerische Massnahmen hinreichend bestimmt ist.

⁴ Die Gemeinden können vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Voraussetzungen und Umfang der Abweichungen sind im Baugesetz festzulegen.

⁵ Die Regierung erlässt durch Verordnung Vorschriften über Begriffe und Messweisen der Regelbauweise.

4.3.2.3. Zonenplan

Art. 27 Bauzonen 1. Allgemeines

¹ Bauzonen können unterteilt werden in Kernzonen, Zentrumszonen, Dorfzonen, Wohnzonen, Zonen für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, Mischzonen für Wohnen und Arbeiten, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Zonen für touristische Einrichtungen, Zonen für Grünflächen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Hotelzonen, Erhaltungszonen. Die Gemeinden können weitere Arten von Bauzonen festlegen.

² Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzonen.

³ Bei Mischzonen können für die verschiedenen Nutzungen Nutzungsanteile festgelegt werden. In allen Bauzonen können ferner Flächen oder Flächenanteile für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Nutzungen festgelegt werden.

⁴ Zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung und eines angemessenen Verhältnisses zwischen dauernd bewohnten Wohnungen und Ferienwohnungen können die Gemeinden Erstwohnungsanteile festlegen oder gleichwertige Regelungen treffen.

Art. 33 Schutzzonen

1. Naturschutzzonen

¹ Naturschutzzonen umfassen naturnahe Lebensräume (Biotope) oder Lebensgemeinschaften und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope).

² Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Ent- oder Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie in Bewirtschaftungsverträgen.

Art. 34 2. Landschaftsschutzzonen

¹ Landschaftsschutzzonen umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.

² Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, sowie Hochgebirgsunterkünfte.

³ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert werden. Der Wiederaufbau nach Zerstörung, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts bewilligt werden.

⁴ Die Gemeinden legen innerhalb der Landschaftsschutzzonen die genauen Grenzen von Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung fest. Für die Moorlandschaften gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

Art. 38 Weitere Zonen
1. Gefahrenzonen

¹ Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) unterteilt.

² In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept zonenkonforme oder standortgebundene Nutzungen bewilligt werden.

³ In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.

⁴ Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.

⁵ Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden nur erteilt, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.

4.3.2.5. Genereller Erschliessungsplan

Art. 45 Genereller Erschliessungsplan

¹ Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er enthält mindestens die Anlagen der Grund- und Groberschliessung und, wo keine Folgeplanung festgelegt ist, auch Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundstücken dienen.

² Der Generelle Erschliessungsplan legt ferner bedeutende Erschliessungsanlagen mit Ausstattungsscharakter wie Anlagen des öffentlichen Verkehrs, Parkierungsanlagen, Beschneigungsanlagen, Loipen, Fusswege, Wanderwege, Radwege und Reitwege fest.

³ Die Gemeinden unterscheiden im Generellen Erschliessungsplan bestehende und geplante Anlagen. Sie regeln in der Grundordnung die Rechtsfolgen der einzelnen Festlegungen, soweit sich diese nicht aus dem kantonalen Recht ergeben.

⁴ Bei der Projektierung geplanter Anlagen sind geringfügige Abweichungen gegenüber dem Generellen Erschliessungsplan zulässig, sofern die konzeptionellen Vorgaben gewahrt sind.

4.3.2.7. Verfahren

Art. 48 Erlass

¹ Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Für den Generellen Erschliessungsplan oder Teile davon können die Gemeinden den Gemeinderat für zuständig erklären.

² Arealpläne werden vom Gemeindevorstand erlassen, sofern die Gemeinden nicht den Gemeinderat für zuständig erklären.

³ Planänderungen von untergeordneter Bedeutung, wie geringfügige Anpassungen von Zonengrenzen an neue Plangrundlagen, können vom Gemeindevorstand beschlossen werden, sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind.

⁴ Der Gemeindevorstand gibt Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt und sorgt dafür, dass die beschlossenen Planungsmittel sowie damit verbundene Gesuche für Zusatzbewilligungen während der Dauer der Beschwerdefrist öffentlich aufgelegt werden (Beschwerdeaufgabe).

⁵ Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der Aufgabe bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.

⁶ Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung entfalten bis zur Genehmigung der Vorlage die Wirkung einer kommunalen Planungszone.

Art. 49 Genehmigung

1. Grundsätze

¹ Baugesetz und Pläne der Grundordnung wie auch Änderungen dieser Erlasse bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und treten mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft. Planänderungen gemäss Artikel 48 Absatz 3 genehmigt das Departement.

² Die Genehmigung wird erteilt, wenn keine Vorschriften verletzt sind.

³ Die Genehmigungsbehörde kann im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben.

⁴ Das Genehmigungsverfahren ist beförderlich durchzuführen. Es darf zusammen mit dem Vorprüfungsverfahren nicht länger als acht Monate dauern. Ortsplanungsrevisionen können gestaffelt genehmigt werden.

4.5. LANDUMLEGUNG

Art. 67 Umlegungsband, Vorkaufsrecht

¹ Nach Anordnung einer Landumlegung kann die zuständige Behörde für das ganze Beizugsgebiet oder Teile davon für die Dauer von zwei Jahren einen Umlegungsband beschliessen. Für den Erlass und die Verlängerung des Umlegungsbandes gelten sinngemäss die Vorschriften für kommunale Planungszonen. Der Umlegungsband ist unter Angabe der Dauer im Grundbuch anzumerken.

² Während des Umlegungsbandes dürfen über Grundstücke ohne Zustimmung der zuständigen Behörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen getroffen werden, welche die Umlegung beeinträchtigen oder erschweren könnten.

³ Während der Dauer einer Landumlegung steht dem Träger der Umlegung an allen Grundstücken im Beizugsgebiet ein Vorkaufsrecht zu, soweit das Grundstück zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe benötigt wird.

5. Kantonale Bauvorschriften

5.3. ABSTÄNDE

Art. 75 Bauabstände 1. Gebäude

¹ Bei der Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt.

² Zwischen Gebäuden ist ein Gebäudeabstand von 5.0 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Gebäudeabstände vorschreibt.

³ Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone dürfen bis zu 1.0 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Bildet der vorspringende Gebäudeteil nach aussen eine Wand, gilt diese als Teil der Umfassungswand.

Art. 76 2. Weitere Bauten und Anlagen

¹ Für offene überdachte Flächen wie Unterstände und dergleichen gelten die Grenzabstände für Gebäude, gemessen ab Dachtraufe bis zur Grundstücksgrenze.

² Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.0 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.0 m, haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch von maximal 2.5 m einzuhalten.

³ Bei Grabungen ist ein Grenzabstand von 0.5 m, gemessen von der Oberkante der Grabenböschung, einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder vergleichbare bauliche Massnahmen gesichert, braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden.

⁴ Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m.

⁵ Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 0.5 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden zurückgeschnitten werden. Höhere Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.5 m.

Art. 77 3. Unterschreitungen, Vorbehalte

¹ Die kommunale Baubehörde kann Unterschreitungen der in diesem Gesetz und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch.

² Schreiben die Grundordnung oder ein Quartierplan eine bestimmte Lage einer Baute oder Anlage vor, gelten die Bauabstände dieses Gesetzes und der Baugesetze der Gemeinden nicht, soweit sie der Planung entgegenstehen.

³ Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften in anderen kantonalen Erlassen, Abstände aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung sowie Strassenabstände der Gemeinden.

Art. 78 Gewässerabstand, Waldabstand

¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber Gewässern die in der Grundordnung festgelegten Gewässerabstandslinien einzuhalten.

² Wo Gewässerabstandslinien fehlen, gilt innerhalb der Bauzone ein Gewässerabstand von 10 m und ausserhalb der Bauzone ein solcher von mindestens 20 m, gemessen ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung. Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere bei Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, kann die für die Bewilligung zuständige Behörde nach Anhören der kantonalen Fachbehörde Ausnahmen von diesen Abständen gewähren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.

5.4. SICHERHEIT UND GESUNDHEIT

Art. 80 Behindertengerechtes Bauen

¹ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als acht Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen müssen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind. Die öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen müssen überdies von Behinderten benutzt werden können.

² Die Anforderungen gemäss Absatz 1 sind auch bei Erneuerungen im Sinne des einschlägigen Bundesrechts zu erfüllen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen oder der Aufwand für die Anpassung nicht unverhältnismässig ist.

³ Die Prüfung von Baugesuchen auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften über das behindertengerechte Bauen obliegt der kommunalen Baubehörde. Sie kann zu diesem Zweck sachkundige Beraterinnen oder Berater beiziehen.

⁴ Die kommunale Baubehörde gibt den beschwerdeberechtigten Behindertenorganisationen den Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Baugesuche bekannt.

5.5. BESITZSTAND UND AUSNAHMEN INNERHALB DER BAUZONEN

Art. 82 Ausnahmen

¹ Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die kommunale Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Bau- und Zonenvorschriften gewähren, wenn dadurch keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden.

² Die Ausnahmegewilligung kann davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen. Für wertvermehrnde Aufwendungen wird in diesem Fall bei späterer Enteignung keine Entschädigung geleistet.

³ Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Ausnützungsziffern, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden.

6. Formelles Baurecht

6.2. BEWILLIGUNGEN

Art. 86 Baubewilligung

¹ Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) dürfen nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind.

² Zeitlich begrenzte Bauvorhaben sowie solche, die weder öffentliche noch private Interessen betreffen, unterliegen nicht der Baubewilligungspflicht. Die Regierung bestimmt durch Verordnung, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen. Sie trifft für Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen die gleiche Regelung, soweit das Bundesrecht dies zulässt.

³ Die Gemeinden können im Baugesetz nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem Meldeverfahren unterstellen.

⁴ Vorbehalten bleiben abweichende eidgenössische oder kantonale Bestimmungen für Bauvorhaben, die nicht der kommunalen Baubewilligungshoheit unterliegen.

Art. 87 BAB-Bewilligung, BAB-Behörde

¹ Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) erfordern neben der Baubewilligung eine kantonale Bewilligung (BAB-Bewilligung).

² Zuständig für Entscheide über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist das Departement (BAB-Behörde). Die Regierung kann durch Verordnung die Zuständigkeit ganz oder teilweise einer anderen kantonalen Behörde übertragen.

³ Die kommunale Baubehörde überweist Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch), bei denen sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung und eine BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, mit begründetem Antrag auf Erteilung der BAB-Bewilligung der Fachstelle. Andernfalls weist sie das Gesuch von sich aus ab.

⁴ Erteilt die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, wird sie von der kommunalen Baubehörde zusammen mit der Baubewilligung eröffnet. In diesem Fall ist die Baubewilligung ohne Rücksicht auf allfällige kommunale Rechtsmittel direkt beim Verwaltungsgericht anfechtbar.

⁵ Verweigert die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, eröffnet sie den ablehnenden BAB-Entscheid direkt den Geschstellenden, wodurch das Baugesuch als abgewiesen gilt. Für die Verfahrenskosten der Gemeinde erlässt die kommunale Baubehörde einen separaten Kostenentscheid.

⁶ Bauten und Anlagen, die von der Regierung durch Verordnung von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden, erfordern keine BAB-Bewilligung, auch wenn die Gemeinden sie dem Meldeverfahren unterstellen.

Art. 91 Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung

¹ Bauvorhaben dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren.

² Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Bauvorhaben sind innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

³ Wird ein Bauvorhaben nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Art. 92 Baubewilligungsverfahren

¹ Baugesuche, BAB-Gesuche und Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind bei der Standortgemeinde einzureichen.

² Die Gemeinden führen das Auflageverfahren durch. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Gemeinde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten sinngemäss die Voraussetzungen für die Planungsbeschwerde an die Regierung.

³ Die Regierung regelt durch Verordnung das Baubewilligungsverfahren und das BAB-Verfahren. Für Bauvorhaben, die nur geringfügige öffentliche und private Interessen berühren, legt sie ein Meldeverfahren fest.

⁴ Die Gemeinden erlassen im Baugesetz nach Bedarf ergänzende Bestimmungen.

6.4. VERFAHRENSKOSTEN**Art. 96** Verfahrenskosten

¹ Die Gemeinden erheben für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.

² Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.

³ Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung.

⁴ Die BAB-Behörde erhebt für BAB-Entscheide sowie für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen von den Gesuchstellenden beziehungsweise Parteien Gebühren, welche aus einer Staatsgebühr bis 3000 Franken, einer Kanzleigebühr und dem Ersatz allfälliger Barauslagen bestehen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr angemessen erhöht werden.

⁵ Vorbehalten bleiben Gebühren für Zusatzbewilligungen und Umweltverträglichkeitsprüfungen nach Massgabe der jeweiligen Spezialgesetzgebung.

7. Enteignung

Art. 98 Materielle Enteignung

¹ Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen (materielle Enteignung), haben die Betroffenen einen Anspruch auf volle Entschädigung.

² Entschädigungspflichtig ist das Gemeinwesen, welches die Eigentumsbeschränkung beschlossen hat oder gemäss Zuständigkeitsordnung hätte beschliessen müssen.

³ Entschädigungsbegehren aus materieller Enteignung sind beim entschädigungspflichtigen Gemeinwesen schriftlich und unter Angabe der Höhe der geforderten Entschädigung geltend zu machen.

⁴ Bestreitet das Gemeinwesen die Entschädigungspflicht oder können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann das Entschädigungsbegehren nach den Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung bei der zuständigen Enteignungskommission geltend gemacht werden.

⁵ Beträgt die zu leistende Entschädigung mehr als zwei Drittel des Wertes, der für das Grundstück im Falle einer formellen Enteignung bezahlt werden müsste, können beide Parteien die formelle Enteignung verlangen.

8. Rechtsschutz

Art. 101 Planungsbeschwerde

¹ Beschlüsse der Gemeinden über den Erlass der Grundordnung sowie Beschlüsse des Gemeindevorstands über den Erlass oder die Verlängerung von Planungszonen können innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe mit Planungsbeschwerde bei der Regierung angefochten werden.

² Zur Beschwerde berechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert sind.

³ Die Regierung hat die volle Überprüfungsbefugnis. Hebt sie im Beschwerdeentscheid Erlasse oder Teile davon auf, entscheidet sie in der Sache selbst oder weist diese zur neuen Beschlussfassung an die Gemeinde zurück.

4 ... *

Art. 104 Beschwerderecht der Umweltorganisationen

¹ Die nach Bundesrecht zur Beschwerde berechtigten Umweltorganisationen beteiligen sich an Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die keiner kantonalen Genehmigung bedürfen, durch Erhebung einer Einsprache während des Auflageverfahrens.

² In Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die einer kantonalen Genehmigung bedürfen, melden Organisationen, sofern sie beschwerdeberechtigt sind und vom Beschwerderecht Gebrauch machen wollen, die Beteiligung am Verfahren während der Einsprache- oder Beschwerdeaufgabe bei der Fachstelle an. Diese gewährt der Organisation Akteneinsicht und gibt ihr Gelegenheit, innert einer von ihr festgelegten Frist zum Bauvorhaben oder zur Planung Stellung zu nehmen. Geht eine Stellungnahme ein, wird der Entscheid auch der am Verfahren beteiligten Organisation mitgeteilt. Erfolgt im Auflageverfahren keine Anmeldung oder wird im nachfolgenden Verfahren auf eine Stellungnahme verzichtet, gilt das Beschwerderecht als verwirkt.

9. Schlussbestimmungen

Art. 107 Übergangsbestimmungen

1. Verhältnis zu den Ortsplanungen

¹ Die bestehenden Ortsplanungen bleiben, soweit Absatz 2 nichts anderes bestimmt, bis zur Anpassung an dieses Gesetz in Kraft. Die Anpassung hat bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung, jedoch innert 15 Jahren, zu erfolgen. Die Regierung kann diese Frist angemessen verlängern.

² Unmittelbar anwendbare Bestimmungen dieses Gesetzes gehen abweichenden kommunalen Vorschriften vor. Als unmittelbar anwendbar gelten:

1. die Bestimmungen über Verfahren und Zuständigkeiten (Artikel 5);
2. die Zonenvorschrift für die Zonen für Grünflächen (Artikel 30): sie gelangt in Grünzonen nach Artikel 28 KRG 73 zur Anwendung, die innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes liegen;
3. die Zonenvorschrift für die Gefahrenzonen (Artikel 38);
4. die Zonenvorschrift für die Zonen für künftige bauliche Nutzung (Artikel 40): sie gelangt in Gebieten zur Anwendung, die von den Gemeinden zur Verkleinerung zu grosser Bauzonen der zweiten Nutzungsetappe zugewiesen wurden;
5. die kantonalen Bauvorschriften (Artikel 72 – 84);
6. das formelle Baurecht (Artikel 85 – 96).

Wo dieses Gesetz ergänzende oder abweichende kommunale Vorschriften zulässt, findet das bestehende kommunale Recht weiterhin Anwendung. Vorbehalten bleiben ferner allgemein strengere Vorschriften der Gemeinden.

³ Die Befugnis der Gemeinden gemäss Artikel 86 Absatz 3, nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem Meldeverfahren zu unterstellen, kann vorübergehend bis zur Anpassung des Baugesetzes von den Gemeindevorständen wahrgenommen werden. Entsprechende Bestimmungen sind in einer Verordnung festzulegen und öffentlich bekannt zu geben.

Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch¹⁾ * (EGzZGB)

Vom 12. Juni 1994 (Stand 1. Januar 2018)

Vom Volke angenommen am 12. Juni 1994²⁾

2. Besonderer Teil

2.4. SACHENRECHT

2.4.8. Grundpfandrecht

Art. 131 2. Die einzelnen Pfandrechte

¹ Ein gesetzliches Pfandrecht besteht:

1. für die auf die Grundstücke entfallenden Wertzuwachs-, Handänderungs- und Liegenschaftssteuern von Kanton, Gemeinden und übrigen öffentlich-rechtlichen Körperschaften;
2. * für die Kosten der Ersatzvornahme der Gemeinde und des Kantons gemäss Artikel 73 Absatz 3, Artikel 79 Absatz 4, Artikel 84 Absatz 3 und Artikel 94 Absatz 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes³⁾.

² Ein allen anderen Pfandrechten vorgehendes Pfandrecht besteht:

1. * für die vom Grundeigentümer geschuldeten Prämien der Gebäudeversicherungsanstalt;
2. * für die auf Liegenschaften und Gebäulichkeiten entfallenden Beiträge an öffentliche Unternehmungen (Flusskorrekturen, Wildbachverbauungen, Verkehrsanlagen, Wasserversorgungen, Kanalisationen, elektrische Anlagen, Quartierplanungen, Baulandumlegungen und dergleichen), unter Ausschluss der wiederkehrenden Benutzungsgebühren;

¹⁾ Am 5. April 1994 vom EJPD genehmigt

²⁾ B vom 2. November 1992, 545 und 24. Mai 1993, 175; GRP 1992/93, 812; GRP 1993/94, 286 (1. Lesung), 560 (2. Lesung)

³⁾ BR [801.100](#)

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

3. für die vom Grundeigentümer geschuldeten Beiträge gemäss Artikel 33 des Meliorationsgesetzes¹⁾.

¹⁾ BR [915.100](#)