



Sitzung vom

13. September 2011

Mitgeteilt den

13. September 2011

Protokoll Nr.

856

**Teilrevision kant. Raumplanungsverordnung (KRVO) zwecks Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen (IVHB)**

**1. Ausgangslage**

Ein wichtiger Schwerpunkt der am 1. November 2005 in Kraft getretenen Totalrevision der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG/KRVO) bildete die Bestrebung zur Vereinheitlichung der Vorschriften, Definitionen und Messweisen im Bereiche des Bauwesens, dies mit dem Ziel, das Baurecht insgesamt zu vereinfachen und dadurch ein kostengünstigeres Bauen zu ermöglichen. Entsprechend diesem Schwerpunkt wurde die Regierung in Art. 25 Abs. 5 des neuen KRG beauftragt, in der Raumplanungsverordnung (gesamtkantonal einheitliche) Vorschriften über Begriffe und Messweisen der Regelbauweise zu erlassen.

**2. Beitritt zur IVHB**

Im Zeitpunkt des Erlasses der Raumplanungsverordnung (KRVO) war gerade die Erarbeitung der "Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen" (IVHB) im Gange. Daher entschloss sich die Regierung, dem Auftrag von Art. 25 Abs. 5 KRG durch einen Beitritt zu eben diesem Konkordat statt durch den Erlass eigener Vorschriften nachzukommen. Am 22. September 2005 wurde die IVHB von der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) verabschiedet. Mit Beschluss (RB) Nr. 593 vom 23. Mai 2006 trat der Kanton Graubünden der IVHB bei. Das Konkordat sollte in Kraft treten, sobald ihm sechs Kantone beigetreten sind (vgl. Art. 8 IVHB).

### 3. Umsetzung IVHB

Die IVHB ist nicht self-executing, d.h. die in der IVHB enthaltenen Begriffsdefinitionen und Messweisen müssen vorerst ins kantonale Recht überführt werden.

Für diese Überführung ins kantonale Recht bestehen grundsätzlich zwei Varianten. Die Überführung kann entweder so erfolgen, dass die IVHB-Umschreibungen im **kantonalen Raumplanungsrecht selbst** (mit Wirkung auch für die Gemeinden) für verbindlich erklärt werden (**Variante 1**). Oder die Überführung kann so erfolgen, dass die Umschreibungen durch die **Gemeinden** in ihren **kommunalen Baugesetzen** für verbindlich erklärt werden, wozu die Gemeinden vorgängig durch die Regierung über eine entsprechende KRVO-Revision zu verpflichten wären (**Variante 2**).

Die Regierung entschied sich bereits beim Beitritt zur IVHB im Jahre 2006 für die Variante 2 (vgl. RB Nr. 593 vom 23. Mai 2006, Ziff. 3). Ausschlaggebend für diesen Entscheid bildete die Erkenntnis, dass sich bei einer direkten Verbindlicherklärung im kantonalen Raumplanungsrecht schwierige übergangsrechtliche Probleme in Bezug auf das Verhältnis kommunales Baugesetz/IVHB stellen würden. Die Begriffsdefinitionen und Messweisen lassen sich nämlich nicht so einfach in ein gegebenes kommunales Planungs- und Gesetzgebungsgefüge einordnen. Dies gilt insbesondere für die Definition der Nutzungsziffern und für die Messweise der Gebäudehöhe, welche eine Anpassung der konkreten Masse in den einzelnen Zonenschemen der kommunalen Baugesetze bedingen. Vor diesem Hintergrund erachtete es die Regierung als angezeigt, die IVHB durch die Gemeinden einführen zu lassen. Diesem Zweck dient die vorliegende Teilrevision der KRVO.

### 4. Mit vorliegender Teilrevision werden die Gemeinden zur Berücksichtigung der IVHB in ihrer Baugesetzgebung verpflichtet

Wie erwähnt, setzt das Modell einer IVHB-Umsetzung über die kommunalen Baugesetze voraus, dass die Gemeinden durch eine Teilrevision der KRVO verpflichtet werden, die IVHB in ihrer kommunalen Baugesetzgebung zu berücksichtigen. Im IVHB-Beitrittsbeschluss kündigte die Regierung an, diese KRVO-Revision in die Wege zu leiten, sobald der IVHB sechs Kantone beigetreten sind und das Konkordat somit förmlich in Kraft getreten ist. Dies ist inzwischen der Fall: nachdem der Kanton



Thurgau als sechster Kanton der IVHB beigetreten ist, trat diese am 26. November 2010 förmlich in Kraft. Mittlerweile sind acht Kantone beigetreten.

Den Gemeinden, die in den vergangenen Jahren eine Ortsplanungsrevision zwecks Anpassung ihres Baugesetzes an das KRG einleiteten, wurde im Übrigen aus Zweckmässigkeitsüberlegungen und zur Vermeidung häufiger Baugesetzesrevisionen jeweils empfohlen, den Schritt der Anpassung an das KRG gerade auch dazu zu verwenden, die Begriffe und Messweisen der IVHB zu übernehmen. Dieser Empfehlung sind bis anhin schon zahlreiche Gemeinden nachgekommen; eine entsprechende Vollzugshilfe lag bereits im Jahre 2007 in Form des unter der Federführung der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) erarbeiteten neuen Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden 2007 (MBauG 2007) vor (vgl. das entsprechende Dokument unter [www.bvr.ch](http://www.bvr.ch)).

#### **5. Möglichkeit zur Beibehaltung des Instrumentes der Ausnutzungsziffer (AZ)**

Einer der Hauptgründe dafür, dass sich einige Kantone anfänglich mit einem Beitritt zur IVHB schwer taten, war im Umstand zu erblicken, dass die IVHB die AZ nicht als mögliches (zulässiges) Nutzungsziffer-Instrument vorsah. Auf diese Situation hat das Interkantonale Organ IVHB reagiert und am 15. Januar 2009 beschlossen, dass ein Kanton auch dann der IVHB beitreten (resp. im Konkordat verbleiben) könne, wenn er das Instrument der AZ beibehalten möchte.

Angesichts dieses Beschlusses wird in der vorliegenden KRVO-Revision den Bündner Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, das Instrument der AZ beizubehalten (Art. 37). Zu diesem Schritt sieht sich die Regierung deshalb veranlasst, weil auch im Kanton Graubünden zahlreiche Gemeinden dagegen opponierten, die angestammte und grundsätzlich bewährte AZ durch ein anderes Nutzungsziffer-Instrument ersetzen zu müssen.

Immerhin erachtet es die Regierung im Lichte der Zielsetzung zur Harmonisierung der Baubegriffe als angezeigt, die Definition der AZ wenigstens innerkantonal zu vereinheitlichen. Zu diesem Zweck wird mit einem neuen Artikel 37a eine gesamtkantonale einheitliche und verbindliche AZ-Definition geschaffen. Die Gemeinden werden in

Art. 37 Abs. 2 angehalten, allfällige abweichende Definitionen innert einer bestimmten Frist an die kantonale Definition anzupassen.

## **6. Erläuterungsbericht**

Die Gegenstand der vorliegenden KRVO-Revision bildenden Vorschriften werden in einem Erläuterungsbericht kommentiert.

## **7. Vernehmlassungsverfahren**

Am 15. November 2010 eröffnete das DVS bei den interessierten kantonalen Departementen und Amtsstellen sowie bei einer Auswahl Gemeinden, Baujuristen und Planungsbüros ein Vernehmlassungsverfahren. Die Vernehmlassungsvorlage sah nebst dem IVHB-bedingten Revisionsbedarf auch noch weitere Revisionspunkte vor, auf die in der vorliegenden definitiven Vorlage jedoch vorderhand verzichtet wird (siehe Abschnitt II hienach).

Gegen die vorgesehene Art und Weise der Umsetzung der IVHB in das kantonale und kommunale Recht gingen keine Einwände ein. Bemängelt und kritisiert wurde jedoch der Umstand, dass den Gemeinden im Vernehmlassungsentwurf keine Möglichkeit gewährt wurde, das Instrument der AZ beizubehalten. Diesem Kritikpunkt ist in der vorliegenden definitiven Revisionsfassung Rechnung getragen worden.

## **8. VFRR**

Gemäss Regierungsbeschluss vom 24. Oktober 2000 (Prot. Nr. 1736) ist bei allen Rechtsetzungsvorlagen darzulegen, inwieweit diese den VFRR-Grundsätzen entsprechen oder aus welchen Gründen davon abgewichen wird. Diesbezüglich kann festgehalten werden, dass die erwähnten Grundsätze beim Erarbeiten der vorliegenden Vorlage vollumfänglich berücksichtigt worden sind (siehe Stellungnahme der Standeskanzlei vom 22. November 2010).

## **9. Weitere Revisionspunkte werden in einem separaten Revisionspaket aufgegriffen**

### **a. KRVO**

Ursprünglich war vorgesehen, im Rahmen der vorliegenden IVHB-bedingten KRVO-Revision im Sinne eines zweiten Revisionspunktes gerade auch den Katalog der nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben (Art. 40 KRVO) sowie die Bestimmung über das Meldeverfahren (Art. 50 KRVO) zu überprüfen, dies mit Rücksicht auf zwei parlamentarische Aufträge, die kürzlich überwiesen worden sind, nämlich:

- Auftrag Thurner-Steier betreffend Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens für bestehende Bauten ausserhalb der Bauzonen;
- Auftrag FDP betreffend den Abbau von bürokratischen Hürden bei der Gebäudesanierung.

Angesichts des Umstandes, dass sich als Folge der energiepolitischen Diskussion rund um die Nuklearkatastrophe in Japan kurz- bis mittelfristig unter Umständen eine umfassendere (generelle) Überprüfung der bestehenden Regulierungen im Bereiche Energieeffizienz und Energieerzeugungsanlagen aufdrängt, erachtet es die Regierung als sinnvoll, den Katalog bewilligungsfreier Bauvorhaben resp. die Bestimmung über das Meldeverfahren in einer späteren, eigenständigen Revisionsvorlage zu überprüfen, in deren Rahmen u.a. auch die im Gange sich befindliche Revision von Art. 18a des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) über Solaranlagen berücksichtigt werden kann.

### **b. KRG**

In Bezug auf das KRG selbst besteht im Moment weder unter der Optik der IVHB noch sonst ein dringender Revisionsbedarf. Ein solcher könnte sich jedoch zu gegebener Zeit aufgrund der zurzeit laufenden 1. Etappe der RPG-Revision (Thematik Bauzonen) sowie spätestens aufgrund der eingeleiteten umfassenden RPG-Revision 2. Etappe ergeben.

Auf Antrag des Departementes für Volkswirtschaft und Soziales



## beschliesst die Regierung

1. Die beiliegende Teilrevision der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden wird beschlossen.
2. Vom Erläuterungsbericht wird Kenntnis genommen.
3. Das Departement für Volkswirtschaft und Soziales wird beauftragt, die am Vernehmlassungsverfahren beteiligten Gemeinden und verwaltungsexternen Personen mit den Revisionsunterlagen zu dokumentieren.
4. Mitteilung an:
  - Standeskanzlei zur Publikation in der Amtlichen Gesetzessammlung und im Bündner Rechtsbuch
  - Bündner Vereinigung für Raumentwicklung, Gäuggelistrasse 7, 7000 Chur
  - alle Departemente
  - Amt für Wirtschaft und Tourismus
  - Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
  - Amt für Raumentwicklung
  - Finanzkontrolle
  - Standeskanzlei
  - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

## Teilrevision der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)

Von der Regierung beschlossen am 13. September 2011

---

### I.

Die Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005 wird wie folgt geändert:

#### Art. 36

<sup>1</sup> Die Gemeinden passen ihre Baugesetze an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB) an. Für die Anpassung gelten sinngemäss die Fristen von Artikel 107 Absatz 1 des Gesetzes. Bis zur Anpassung richten sich die Begriffe und Messweisen nach den geltenden kommunalen Baugesetzen. Umsetzung  
IVHB

<sup>2</sup> Verwendet das kantonale Raumplanungsrecht Begriffe und Instrumente, die Gegenstand der IVHB bilden, gelten unmittelbar die in den Anhängen zur IVHB und in den dazugehörigen Erläuterungen enthaltenen Definitionen.

#### Art. 37

<sup>1</sup> Die Gemeinden können zur Regelung des Nutzungsmasses neben oder anstelle der in der IVHB umschriebenen Nutzungsziffern auch das Instrument der Ausnutzungsziffer (AZ) vorsehen. Nutzungsziffern

<sup>2</sup> Für die AZ gilt die Definition gemäss Artikel 37a. Sofern die Gemeinden über abweichende Definitionen verfügen, passen sie diese innert der Frist von Artikel 36 Absatz 1 an die Definition von Artikel 37a an. Bis zur Anpassung gilt die Definition der geltenden kommunalen Baugesetze.

<sup>3</sup> Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnutzung der Grundstücke.

#### Art. 37a

<sup>1</sup> Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie wird berechnet: Ausnutzungsziffer (AZ)

$$AZ = \frac{aGF}{aGSF}$$

<sup>2</sup> Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten folgende Flächen:

1. Hauptnutzflächen (HNF);
2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

<sup>3</sup> Nicht angerechnet werden:

1. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
2. Funktionsflächen (FF);
3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrträume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe sowie Kleintierställe.

<sup>4</sup> Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416.

<sup>5</sup> Zur Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden anrechenbaren Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

## II.

Diese Teilrevision tritt am 1. Oktober 2011 in Kraft.





**Teilrevision der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)**  
**(Umsetzung IVHB)**

## **Erläuterungsbericht**

### **I. Anlass und Gegenstand der Teilrevision: Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)**

#### **1. Ausgangslage**

Ein wichtiger Schwerpunkt der vom Grossen Rat am 6. Dezember 2004 verabschiedeten und am 1. November 2005 in Kraft getretenen Totalrevision der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG/KRVO) bildete die Bestrebung zur Vereinheitlichung der Vorschriften, Definitionen und Messweisen im Bereiche des Bauwesens, dies mit dem Ziel, das Baurecht insgesamt zu vereinfachen und dadurch ein kostengünstigeres Bauen zu ermöglichen. Entsprechend diesem Schwerpunkt wurde die Regierung in Art. 25 Abs. 5 des neuen KRG beauftragt, in der Raumplanungsverordnung (gesamtkantonal einheitliche) Vorschriften über Begriffe und Messweisen der Regelbauweise zu erlassen.

#### **2. Beitritt zur IVHB**

Im Zeitpunkt des Erlasses der Raumplanungsverordnung (KRVO) im Jahre 2005 war gerade die Erarbeitung der "Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen" (IVHB) im Gange. Daher entschloss sich die Regierung, dem Auftrag von Art. 25 Abs. 5 KRG durch einen Beitritt zu eben diesem Konkordat statt durch den Erlass eigener Vorschriften nachzukommen. Am 22. September 2005 wurde die IVHB von der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren - Konferenz (BPUK) verabschiedet. Mit Beschluss (RB) Nr.

593 vom 23. Mai 2006 trat der Kanton Graubünden der IVHB bei. Das Konkordat sollte in Kraft treten, sobald ihm sechs Kantone beigetreten sind (vgl. Art. 8 IVHB).

### 3. Umsetzung IVHB

Die IVHB ist nicht self-executing, d.h. die in der IVHB enthaltenen Begriffsdefinitionen und Messweisen müssen vorerst ins kantonale Recht überführt werden.

Für diese Überführung ins kantonale Recht bestehen grundsätzlich zwei Varianten. Die Überführung kann entweder so erfolgen, dass die IVHB-Umschreibungen im **kantonalen Raumplanungsrecht selbst** (mit Wirkung auch für die Gemeinden) für verbindlich erklärt werden (**Variante 1**). Oder die Überführung kann so erfolgen, dass die Umschreibungen von den **Gemeinden** in ihren **kommunalen Baugesetzen** für verbindlich erklärt werden, wozu die Gemeinden vorgängig durch die Regierung über eine entsprechende KRVO-Revision zu verpflichten wären (**Variante 2**).

Die Regierung entschied sich bereits beim Beitritt zur IVHB im Jahre 2006 für die Variante 2 (vgl. RB Nr. 593 vom 23. Mai 2006, Ziff. 3). Ausschlaggebend für diesen Entscheid bildete die Erkenntnis, dass sich bei einer direkten Verbindlicherklärung im kantonalen Raumplanungsrecht schwierige übergangsrechtliche Probleme in Bezug auf das Verhältnis kommunales Baugesetz / IVHB stellen würden. Die Begriffsdefinitionen und Messweisen lassen sich nämlich nicht so einfach in ein gegebenes kommunales Planungs- und Gesetzgebungsgefüge einordnen. Dies gilt insbesondere für die Definition der Nutzungsziffern und für die Messweise der Gebäudehöhe, welche eine Anpassung der konkreten Masse in den einzelnen Zonenschemen der kommunalen Baugesetze bedingen. Vor diesem Hintergrund erachtete es die Regierung als angezeigt, die IVHB durch die Gemeinden einführen zu lassen. Diesem Zweck dient die vorliegende Teilrevision der KRVO.

### 4. Mit vorliegender Teilrevision werden die Gemeinden zur Berücksichtigung der IVHB in ihrer Baugesetzgebung verpflichtet

Wie erwähnt, setzt das Modell einer IVHB-Umsetzung über die kommunalen Baugesetze voraus, dass die Gemeinden durch eine Teilrevision der KRVO verpflichtet werden, die IVHB in ihrer kommunalen Baugesetzgebung zu berücksichtigen. Im IVHB-Beitrittsbeschluss kündigte die Regierung an, diese KRVO-Revision in die Wege zu leiten, sobald der IVHB sechs Kantone beigetreten sind und das Konkordat somit förmlich in Kraft getreten ist. Dies ist inzwischen der Fall: nachdem der Kanton Thurgau als sechster Kanton der IVHB beigetreten ist, trat diese am 26. November 2010 förmlich in Kraft. Mittlerweile sind bereits acht Kantone beigetreten.

Den Gemeinden, die in den vergangenen Jahren eine Ortsplanungsrevision zwecks Anpassung ihres Baugesetzes an das KRG einleiteten, wurde im Übrigen aus Zweckmässigkeitsüberlegungen und zur Vermeidung häufiger Baugesetzesrevisionen jeweils empfohlen, den Schritt der Anpassung an das KRG gerade auch dazu zu verwenden, die Begriffe und Messweisen der IVHB zu übernehmen. Dieser Empfehlung sind bis anhin schon zahlreiche Gemeinden nachgekommen; eine entsprechende Vollzugshilfe lag bereits im Jahre 2007 in Form des unter der Federführung der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) erarbeiteten neuen Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden 2007 (MBauG 2007) vor (vgl. das entsprechende Dokument unter [www.bvr.ch](http://www.bvr.ch)).

## **5. Möglichkeit zur Beibehaltung des Instrumentes der Ausnützungsziffer (AZ)**

Einer der Hauptgründe dafür, dass sich einige Kanton anfänglich mit einem Beitritt zur IVHB schwer taten, war im Umstand zu erblicken, dass die IVHB die AZ nicht als mögliches (zulässiges) Nutzungsziffer-Instrument vorsah. Auf diese Situation hat das Interkantonale Organ IOHB reagiert und am 15. Januar 2009 beschlossen, dass ein Kanton auch dann der IVHB beitreten (resp. im Konkordat verbleiben) könne, wenn er das Instrument der AZ beibehalten möchte.

Angesichts dieses Beschlusses wird den Bündner Gemeinden in der vorliegenden KRVO-Revision (Art. 37) die Möglichkeit eingeräumt, das Instrument der AZ beizubehalten, nachdem auch im Kanton Graubünden zahlreiche Gemeinden sich dagegen widersetzen, die angestammte und grundsätzlich bewährte AZ durch ein anderes Nutzungsziffer-Instrument zu ersetzen.

Immerhin erachtet es die Regierung im Lichte der Zielsetzung zur Harmonisierung der Baubegriffe als unumgänglich, die Definition der AZ wenigstens innerkantonale zu vereinheitlichen. Zu diesem Zweck wird mit einem neuen Artikel 37a eine gesamtkantonale einheitliche und verbindliche AZ-Definition geschaffen. Die Gemeinden werden in Art. 37 Abs. 2 angehalten, allfällige abweichende Definitionen innert einer bestimmten Frist an die kantonale Definition anzupassen.

## **II. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen**

### **Art. 36 KRVO      Umsetzung IVHB**

Die IVHB ist nicht self-executing, d.h. die in der IVHB enthaltenen Begriffsdefinitionen und Messweisen müssen vorerst ins kantonale Recht überführt werden. Diesem Zweck dient der



vorliegende Art. 36 KRVO. Dieser neue Art. 36 KRVO ist die zentrale Bestimmung für die Umsetzung der IVHB im Kanton Graubünden. Absatz 1 befasst sich mit der Umsetzung auf kommunaler Ebene, Absatz 2 mit der Umsetzung auf Ebene der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Abs. 1 befasst sich, wie gesagt, mit der Umsetzung auf Gemeindeebene. Die Gemeinden werden konkret verpflichtet, ihre kommunale Baugesetzgebung an die IVHB anzupassen, so wie dies die Regierung bereits in ihrem Beschluss vom Jahre 2006 betreffend Beitritt zur IVHB angekündigt hatte und in der Zwischenzeit bereits schon von zahlreichen Gemeinden bewerkstelligt worden ist. Die Umsetzung hat innert der in Art. 107 Abs. 1 KRG normierten Fristen zu erfolgen, d.h. im Rahmen der "nächsten Überprüfung der Ortsplanung", spätestens jedoch innert 15 Jahren seit In-Kraft-Treten des KRG, also bis 2020, wobei die Regierung diese Frist angemessen verlängern kann. Unter "nächste Überprüfung der Ortsplanung" ist eine Totalrevision oder grössere Teilrevision zu verstehen. Kleinere Baugesetzesänderungen oder punktuelle Nutzungsplanänderungen lösen m.a.W. noch keine Pflicht zu einer gesamthaften Anpassung der Ortsplanung an das KRG und die IVHB aus.

Für die vorzunehmende Anpassung können sich die Gemeinden auf das Musterbaugesetz (MBauG, [www.bvr.ch](http://www.bvr.ch)) abstützen.

Übergangsrechtlich bestimmt der letzte Satz des ersten Absatzes, dass im Zeitraum bis zur erfolgten Anpassung des Baugesetzes an die IVHB nach wie vor die Begriffsumschreibungen und Messweisen der rechtskräftigen kommunalen Baugesetze gilt. Solange also eine Gemeinde in ihrem Baugesetz die IVHB noch nicht ausdrücklich für verbindlich erklärt hat, gilt z.B. für die Berechnung der Gesamt- und Fassadenhöhe nach wie vor die Messweise für die Gebäude- und Firsthöhe im rechtskräftigen kommunalen Baugesetz. Die Messweise gemäss IVHB gilt also erst, wenn die Gemeinde die IVHB in ihrem Baugesetz für verbindlich erklärt und ihre bisherige Berechnungsweise aufgehoben hat. Bei dieser Gelegenheit wird die Gemeinde auch die Höhenmasse im Zonenschema zu überprüfen haben, denn unterschiedliche Berechnungsweisen führen zu anderen Massen. Dies gilt nicht nur für die Gesamt- und Fassadenhöhe, sondern v.a. auch für die Nutzungsziffern.

Abs. 2 ist der Umsetzung der IVHB auf Ebene KRG / KRVO gewidmet. Es wird folgendes bestimmt: Verwenden das KRG oder KRVO Begriffe, die Gegenstand der IVHB bilden, gelten unmittelbar ab dem Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der vorliegenden Verordnungsrevision die entsprechenden Definitionen und Umschreibungen der IVHB. Das bedeutet beispielsweise, dass für die im KRG vorkommenden Begriffe "Gebäude" (u.a. in Art. 31, 38, 75), "Anbauten"

(Art. 31), "Geschossfläche GF" (Art. 38, 39 KRVO) umgehend die in den Anhängen und Erläuterungen zur IVHB enthaltenen Umschreibungen massgebend sind.

In Art. 82 Abs. 3 KRG müssten wegen der IVHB die Begriffe "Gebäude- und Firsthöhen" resp. "Ausnützungsziffern" durch "Gesamt- und Fassadenhöhen" resp. "Nutzungsziffern" ersetzt werden. Die Durchführung einer KRG-Revision nur wegen diesen beiden Begriffen wäre freilich unverhältnismässig. Vielmehr soll diese Korrektur vorgenommen werden, sobald das KRG nächstens ohnehin wegen der RPG-Revision überprüft werden muss. Der Art. 82 Abs. 3 KRG ist in der Praxis auch ohne diese Korrektur zielkonform anwendbar.

In den beiden rechtskräftigen Vorschriften von Art. 38 Abs. 2 und Art. 39 Abs. 2 KRVO betr. Dauer- und Temporärwohnraum ausserhalb der Bauzonen wird der Begriff "Bruttogeschossfläche" (BGF) verwendet. In Berücksichtigung der IVHB müsste der Begriff "BGF" an sich durch den Begriff "Geschossfläche" (GF) oder – bei Zugrundelegung des Instrumentes der Ausnützungsziffer – durch "anrechenbare Geschossfläche" (aGF) ersetzt werden. Davon ist jedenfalls in der vorliegenden KRVO-Revision jedoch abzusehen, da für den Bereich ausserhalb der Bauzonen von Bundesrechts wegen auf die anrechenbare "Bruttogeschossfläche" abzustellen ist (vgl. Art. 42 Abs. 3 Bst. a der eidg. Raumplanungsverordnung, RPV).

### **Art. 37 KRVO Nutzungsziffern**

Abs. 1 räumt den Gemeinden die Befugnis ein, ihr angestammtes Instrument der Ausnützungsziffer (AZ) beizubehalten statt eine der in der IVHB namentlich vorgesehenen und umschriebenen neuen Nutzungsziffern (Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer oder Grünflächenziffer) neu einzuführen. Damit kommt die Regierung entsprechenden Wünschen zahlreicher Gemeinden entgegen. Möglich wurde dieses Entgegenkommen, weil das Interkantonale Organ IOHB u.a. auf ein entsprechendes Begehren des Kantons Graubünden hin beschlossen hat, dass die Kantone die AZ beibehalten dürfen.

Abs. 2 stellt sicher, dass die AZ wenigstens innerkantonal vereinheitlicht wird. Dies ist im Lichte der Zielsetzung zur Harmonisierung der Baubegriffe wichtig. Zu diesem Zweck wird mit einem neuen Artikel 37a eine gesamtkantonal einheitliche und verbindliche AZ-Definition geschaffen. Im vorliegenden Art. 37 Abs. 2 werden die Gemeinden angehalten, allfällige abweichende eigene Definitionen innert der allgemeinen Umsetzungsfrist von Art. 36 Abs. 1 Satz 2 KRVO an die kantonale Definition anzupassen, wobei bis zur erfolgten Anpassung übergangsrechtlich die Definitionen der rechtskräftigen kommunalen Baugesetze gelten. Bei dieser Gelegenheit wird die Gemeinde auch die einzelnen Ziffernmasse in den Zonenschemen zu überprüfen haben, denn unterschiedliche Definitionen der Ausnützungsziffer führen zu anderen Massen.

In Abs. 3 werden die Gemeinden zur Führung einer AZ-Kontrolle verpflichtet, so wie dies bereits heute in den meisten Gemeinden der Fall ist.

### **Art. 37a KRVO Ausnützungsziffer (AZ)**

Art. 37a KRVO enthält die gesamtkantonal vereinheitlichte Definition für die AZ.

In Abs. 1 ist die Berechnungsformel verankert.

Abs. 2 listet diejenigen Flächen auf, die als "anrechenbare Geschossfläche" gelten. Dazu gehören in erster Linie die Hauptnutzflächen (Ziffer 1). Was "Hauptnutzflächen" (sowie die weiteren in Art 37a erwähnten Arten von Flächen) sind, bestimmt sich nach der Norm SIA 416 (siehe Art. 37a Abs. 4). Hauptnutzflächen sind danach Flächen, "welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinne dienen" (Wohnräume, Zimmer, Küche etc.; in der Gewerbezone: Gewerberäume etc.). Nach Ziffer 2 gehören sodann die Nebennutzflächen (wie Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume), die Verkehrsflächen (= Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten) sowie die Konstruktionsflächen (Wandgrundrisse) zur anrechenbaren Geschossfläche, dies allerdings nur, soweit die entsprechenden Flächen Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Abs. 3 befasst sich mit den nicht anrechenbaren Flächen. Nach Ziffer 1 sind dies zunächst einmal alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe, dies in Übereinstimmung mit der bisherigen Praxis. Nach Ziffer 2 sind sodann alle sog. Funktionsflächen (Räume von Haustechnikanlagen, Motorenräume, Schächte, Kanäle, Tankräume) nicht anrechenbar. Und nach Ziffer 3 sind die dort aufgeführten Nebenräume nicht anrechenbar, dies in Abweichung zu Abs. 2 Ziffer 2, also selbst wenn sie mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Abs. 4 bestimmt, dass sich die Definition der einzelnen Flächenkategorien nach der Norm SIA 416 richtet.

Abs. 5 bestimmt schliesslich, was alles zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehört.



## Zusammenfassende Darstellung der AZ-Vorschrift von Art. 37a KRVO:

<b>Flächen</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>überall im Gebäude anrechenbar</b>	<b>anrechenbar, soweit Räume oder Raumteile betroffen sind, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen</b>	<b>nicht anrechenbar</b>
<b>Hauptnutzflächen</b>	Wohnräume i.e.S. wie Stube, Küche, Schlafzimmer etc.	✓		
<b>Nebennutzflächen</b>	Abstellräume Waschküche Keller Estrich		✓	
	Fahrzeugeinstellräume Schutzräume Kehrichträume Gartenhäuschen Holzschöpfe Kleintierställe			✓
<b>Verkehrsflächen</b>	Ausserhalb der Wohnung liegende: - Korridore - Eingangshallen - Treppen - Rampen - Aufzugsschächte		✓	
<b>Konstruktionsflächen</b>	Grundrissfläche von umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen wie - Fassadenwände - Innenwände - Stützen - Brüstungen		✓	
<b>Funktionsflächen</b>	Haustechnikräume Motorenräume Schächte Kanäle Tankräume			✓
<b>alle Flächen unter 1.60 lichter Höhe</b>				✓

Der Grund, warum Abstellräume, Kellerräume, Estrichräume, Waschküchen u. dgl., die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen, anrechenbar sind,

obschon es sich nur um Nebennutzflächen handelt, liegt darin, dass bei solchen Räumen ein relativ grosses missbräuchliches Umnutzungspotenzial besteht, wenn sie oberirdisch liegen.

13. September 2011