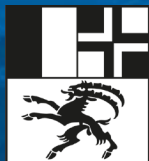


REVISION DES RAUMPLANUNGSGESETZES RPG 2

BLICK IN DIE WERKSTATT

WEBINAR FÜR BAUÄMTER
18. SEPTEMBER 2026



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

PROGRAMM

- Begrüssung und Einleitung
- Baupolizei, Abbruchprämie und Stand KRVO
- Stabilisierungskonzept, Blick in die Werkstatt
- Ausblick, nächstes Webinar
- Fragen und Antworten
- Weiteres Vorgehen



MITWIRKENDE

- Boris Spycher Projektleiter ARE
- Anita Brassel Leiterin Rechtsdienst ARE
- Raphael Kalberer Leiter Richtplanung und Grundlagen ARE



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

ZIELE DES HEUTIGEN WEBINARS

- Sie kennen den aktuellen Stand bezüglich Baupolizei und Abbruchprämie
- Sie kennen den aktuellen Stand bezüglich Stabilisierungskonzept
- Sie erhalten Antworten zu ihren Fragen



SPIELREGELN

- Mikrofon bitte abstellen
- Fragen laufend in Chat schreiben
- Wir schliessen zuerst die Präsentationen ab
- Danach beantworten wir die Fragen

Nach dem Webinar erhalten Sie:

- Diese Präsentation
- Eine Aufzeichnung der Präsentation – ohne Diskussion
- Eine schriftliche Zusammenfassung mit Fragen und Antworten



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

EINSTIEG INS THEMA

BORIS SPYCHER, Projektleiter RPG 2, Amt für Raumentwicklung



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

RÜCKBLICK – BISHERIGE WEBINARE

- Überblick zu RPG 2
- Seit 1. Januar gültige Bestimmungen
- Stabilisierungsziele
- Abbruchprämie + illegales Bauen / Baupolizei

Zum nachlesen auf [Webseite ARE](#):

Präsentationen

Aufzeichnung der Präsentationen

Zusammenfassung Fragen und Antworten



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

AUSGANGSLAGE WEBINAR HEUTE

- Abbruchprämie und Baupolizei erfordern Anpassung KRVO
- KRVO gegenüber ursprünglichem Plan um einige Monate verzögert
- Darum heute nur kurze Info zum Stand der Arbeiten
- Ausführliche Info folgt wenn KRVO vorliegt



BAUPOLIZEI UND ABBRUCHPRÄMIE

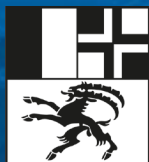
ANITA BRASSEL, Leiterin Rechtsdienst, Amt für Raumentwicklung



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni



BAUPOLIZEI



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

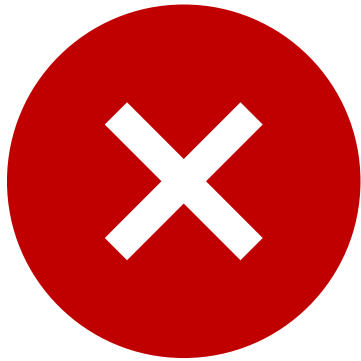
BAB-VERFAHREN ABGESCHLOSSEN?



- Gemeinde leitet Wiederherstellungsverfahren ein und erstellt Entwurf Vernehmlassungsaufforderung.
- Interne Abstimmung der Vernehmlassungsaufforderung mit dem ARE.
- Versand Vernehmlassungsaufforderung an Eigentümer.
- Gemeinde fasst nach Ablauf der Vernehmlassungsfrist die definitive Wiederherstellungs- resp. Duldungsverfügung.
- Gemeinde unterbreitet definitive Verfügung bei allfälliger Duldungsabsicht dem ARE zur Zustimmung.
- Gemeinde eröffnet definitive Verfügung gegenüber Eigentümer; Kopie der Verfügung an ARE.



BAB-VERFAHREN ABGESCHLOSSEN?



- Gemeinde verlangt beim Eigentümer nachträgliches Baugesuch ein.
- ARE prüft Bewilligungsfähigkeit.
- Können die bereits ausgeführten Arbeiten nachträglich nicht bewilligt werden, sistiert das ARE das Verfahren bis die geänderten Bestimmungen der KRVO vorliegen.



VORGEHEN BEI UNKLARHEITEN

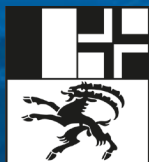


- Gemeinde meldet sich bei Fragen beim zuständigen Kreisplaner resp. bei der zuständigen Kreisplanerin.
- Kann der/die Kreisplaner/in der Gemeinde nicht weiterhelfen, klärt er die Frage mit dem Rechtsdienst ARE.
- Rückmeldung an Gemeinde durch Kreisplaner/in oder Rechtsdienst ARE.





ABBRUCHPRÄMIE



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

VERFAHREN



- Gesuchsteller/in reicht Gesuch betreffend Abbruchprämie zusammen mit dem BAB-Gesuch betreffend Abbruch der Baute oder Anlage bei der Gemeinde ein.
- Gemeinde leitet Gesuche an ARE weiter.
- ARE prüft die Vollständigkeit der Unterlagen.
- Liegen alle Unterlagen vor, sistiert ARE das Verfahren bis zum Vorliegen der KRVO-Bestimmungen.



GESUCHSFORMULARE



KANTONALE RICHTPLANUNG
REGIONALE RICHTPLANUNG
NUTZUNGSPLANUNG
BAUEN AUSSERHALB BAUZONEN
 Ansprechpersonen BAB
 BAB Erklärvideos
 Verfahren
 Fristen/Termine
 BAB Wegleitungen
| **BAB Formulare**
 Solarexpress
ARBEITSHILFEN UND WEGLEITUNGEN
GRUNDLAGEN

BAB Formulare

Publikationstext für Bauten ausserhalb der Bauzone

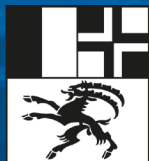
- Wie benenne ich das Vorhaben? Stichwortliste
- Formular für Baugesuchspublikation im Kantonsamtsblatt

Baueingabeformulare

- Hauptformular / Stammdaten (grau)
- Formular A für Wohnbauten (gelb)
- Formular B für landwirtschaftliche Ökonomiebauten und Sewerbauten (grün)
- Formular C für Anlagen (blau)
- Anleitung neue BAB Formulare

Abbruchprämie - NEU

- Gesuchsformular Abbruchprämien (digital)
- Gesuchsformular Abbruchprämien (druck)



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

GESUCHSFORMULARE (EBAI)

Kanton Graubünden
Chantun Grischun
Cantone dei Grigioni

STARTSEITE DOSSIERS KOMMUNIKATION 56 SUPPORT ÖFFENTLICHE

Baugesuch (ID 13147)

ÜBERSICHT FORMULAR

Fallen beim Bauvorhaben Materialien aus folgenden Kategorien an: Rückbaumaterial, Bodenabtrag, Aushub, Strassenbelag, Gleisaushub?

☐ Ja
☐ Nein

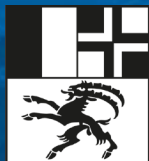
Wird eine Baute oder Anlage abgebrochen, für welche eine Abbruchprämie geltend gemacht wird?

☐ Ja
☐ Nein

Anlagen und Anlagen

	KUBIKINHALT (M³)	FLÄCHE (M²)
sfsf	34	
Anlage asd		23

Bitte alle abzubrechenden Objekte einzeln auflisten. Für jedes Objekt ist eine eigene Zeile auszufüllen mit Angaben zur Kubatur (m³) oder der Fläche (m²).



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

GESUCHSFORMULAR



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

ARE 01.08.2026

Gesuchsf formular Abbruchprämie gemäss Art. 5a RPG

Dieses Formular ist vollständig ausgefüllt und zusammen mit den erforderlichen Unterlagen sowie gemeinsam mit dem BAB-Gesuch für das Abbruchvorhaben beim Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) einzureichen.

Das ARE GR berechnet die Abbruchprämie auf Basis der eingereichten Angaben und setzt den auszahlenden Betrag fest.

1. OBJEKTDATEN

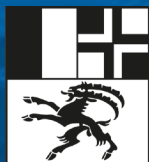
Gemeinde:
Parzellennummer:
Koordinaten (LV95):
Assek. Nr.:
Gebäudeadresse / Flurname:
Abbruchvorhaben:
Baujahr (soweit bekannt):
Datum geplanter Abbruch (soweit abschätzbar):

2. ANGABEN ZUR BAUHERRSCHAFT

Bauherr/in

Name:	Vorname:
Strasse / Nr.:	PLZ / Ort:
Telefon / Mobil:	E-Mail:

Grundeigentümer/in (☐ identisch mit Bauherr/in)



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

VORGEHEN BEI UNKLARHEITEN



- Gemeinde meldet sich bei Fragen beim zuständigen Kreisplaner resp. bei der zuständigen Kreisplanerin.
- Kann der Kreisplaner resp. die Kreisplanerin der Gemeinde nicht weiterhelfen, klärt er/sie die Frage mit der intern zuständigen Person.
- Rückmeldung an Gemeinde durch Kreisplaner/in.



STABILISIERUNGSKONZEPT

BLICK IN DIE WERKSTATT

RAPHAEL KALBERER

Leiter Richtplanung und Grundlagen, Amt für Raumentwicklung



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

STABILISIERUNGSKONZEPT

- Kantone müssen die **Gebäudezahl** und **Bodenversiegelung** in den örtlichen Geltungsbereichen auf dem Stand vom 29. September 2023 **stabilisieren**, wobei ein Spielraum von maximal **+2 %** gewährt wird.
- Kant. Richtplan muss (a) eine **Veränderungsbilanz** sowie (b) spezifische **Massnahmen zur Stabilisierung** von Gebäudezahl und Versiegelungen festlegen.
- Ein periodisches **Monitoring** überwacht die Ziele
 - bei Nichteinhaltung oder fehlender Richtplananpassung tritt automatisch eine strikte Kompensationspflicht für jedes neue Vorhaben in Kraft.

50'427

GEBÄUDE

Referenzwert für Graubünden

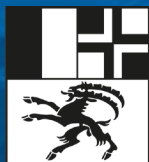
2% = 1008 Gebäude

1'507 ha

VERSIEGELTE FLÄCHE

Referenzwert für Graubünden

2% = 30.14 ha



STABILISIERUNGSKONZEPT

Gebäude

- alle Gebäude ausserhalb Bauzone, ausgenommen:
 - Bundesbauten
 - geschützte Bauten
 - Gebäude mit weniger als 6 m² Grundfläche

versiegelte Flächen:

- Alle Flächen ausserhalb Bauzone und ausserhalb des Sömmerungsgebiet, ausgenommen folgende Zweckbestimmungen:
 - Land- und Forstwirtschaft (z.B. Meliorationsstrasse, Forstweg)
 - Tourismus (z.B. Bergbahn)
 - Energieproduktion (z.B. Umspannwerk, Staudamm, Druckleitung)
 - Kantonale Verkehrsinfrastruktur (z.B. Hauptstrasse)
 - Nationale Verkehrsinfrastruktur (z.B. Nationalstrassen, Bahninfrastruktur)
 - Weitere Anlagen des Bundes (z.B. Waffenplatz)

50'427

GEBÄUDE

Referenzwert für Graubünden

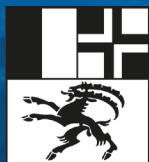
2% = 1008 Gebäude

1'507 ha

VERSIEGELTE FLÄCHE

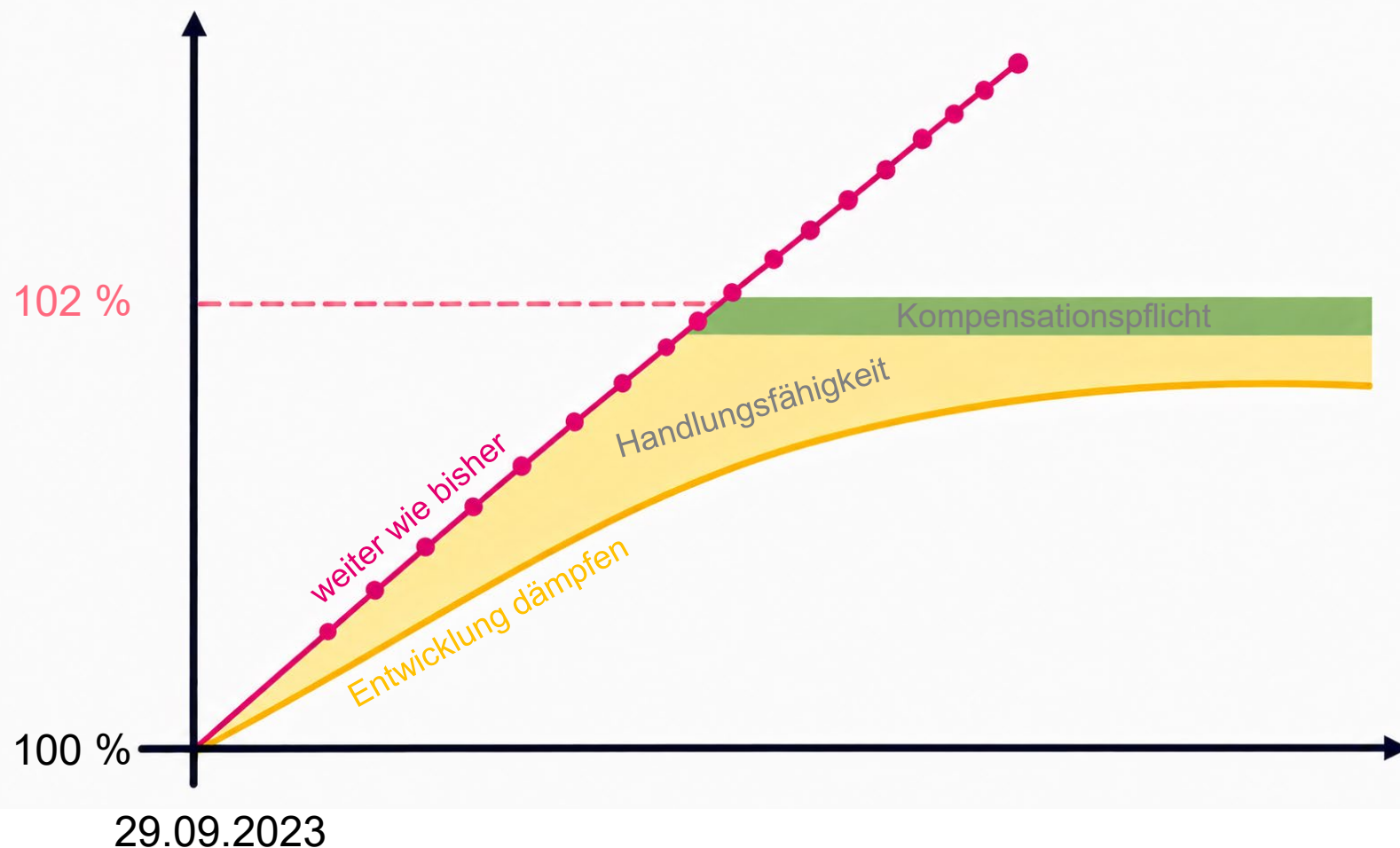
Referenzwert für Graubünden

2% = 30.14 ha



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

STABILISIERUNGSKONZEPT



50'427

GEBÄUDE

Referenzwert für Graubünden

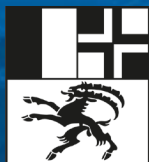
2% = 1008 Gebäude

1'507 ha

VERSIEGELTE FLÄCHE

Referenzwert für Graubünden

2% = 30.14 ha



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

STABILISIERUNGSKONZEPT

1. Bisherige Entwicklung und Projektion in die Zukunft

- Analyse der bisherigen Entwicklung und deren Treiber (vor 29.09.2023)
- Projektion der zukünftigen Entwicklung (insb. aufgrund Rückerfassungen gemäss Veränderungsbilanz)
- Einschätzung Handlungsbedarf

2. Veränderungsbilanz

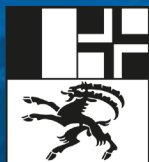
- Erfassung aller anrechenbaren Gebäude und Versiegelungen ab 29.09.2023 (Pflicht)
- Rückerfassung aller anrechenbarer BAB und PGV (nach 29.09.2023 bis heute)
- Hinweis: Abbrüche und Entsiegelungen entlasten Bilanz (sofern sie gemeldet werden!)

3. Massnahmen Stabilisierung / Reduktion anrechenbare Gebäude und Versiegelungen

- Abbruchprämie, baupolizeiliche Massnahmen (Pflicht)
- zusätzliche Massnahmen gemäss Handlungsbedarf (z.B. Beratung bei Bauvorhaben, Lenkungs-massnahmen, Beseitigungsrevers, etc.)

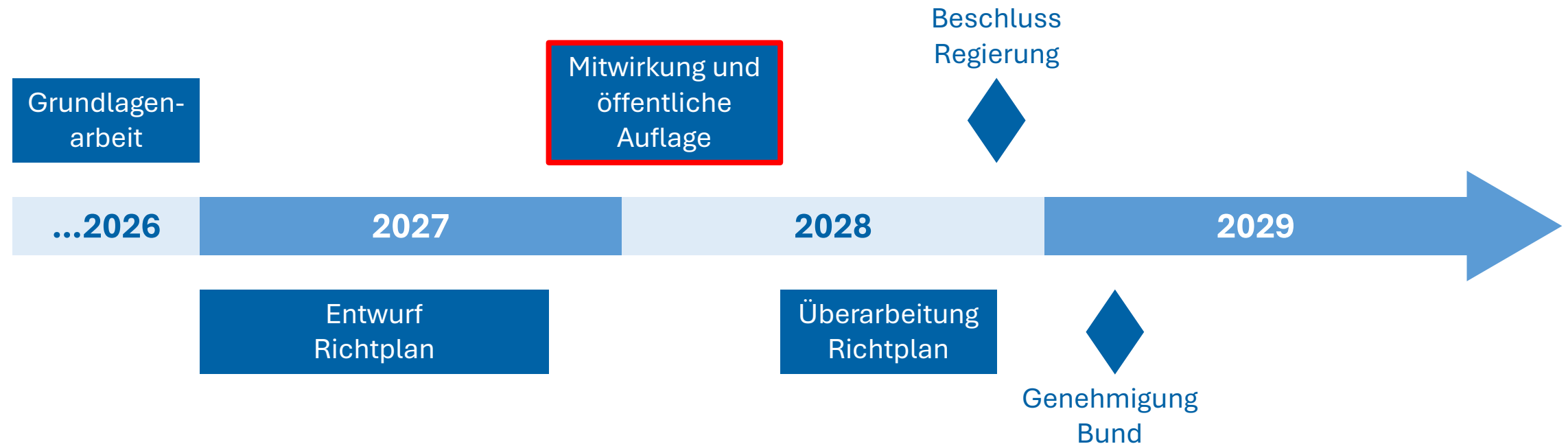
4. Weitere Massnahmen und Zusammenspiel der Massnahmen

- Monitoring und Controlling
- Nachweis, dass Stabilisierungsziel langfristig eingehalten werden kann bzw. treffen weiterer Massnahmen, falls dies nicht der Fall sein wird



STABILISIERUNGSKONZEPT

Fahrplan (provisorisch)



STABILISIERUNGSKONZEPT

Wie können die Bauämter uns unterstützen?

- gute Qualität der Baugesuchunterlagen, insbesondere Situationsplan bzw. Umgebungsplan
 - bei neuen Gebäuden (z.B. landwirtschaftliche Aussiedlung)
 - bei sämtlichen Gebäudeabbrüchen
 - bei neu versiegelten Flächen
 - beim Rückbau von Flächen (Entsiegelung)
- Meldung von Gebäudeabbrüchen ans ARE, insbesondere solche im vereinfachten Baubewilligungsverfahren (Art. 50 der kantonalen Raumplanungsverordnung [KRVO])
- Zustellung der Baubewilligung und Bauabnahmeprotokolls ans ARE (Monitoring)



AUSBLICK, NÄCHSTES WEBINAR

- Die KRVO wird bis spätestens Ende Jahr vorliegen
- Die Gemeinden werden informiert
- Anschliessend führen wir ein Webinar mit den Bauämtern durch
 - Erläuterungen, Präzisierungen
 - Beantwortung von Fragen



FRAGEN UND ANTWORTEN

- Wir beantworten zunächst die Fragen im Chat
- Wo sinnvoll bündeln wir die Fragen
- Am Schluss, wenn die Zeit reicht, noch Möglichkeit für mündliche Fragen



WEITERES VORGEHEN

Sie erhalten in den nächsten Tagen:

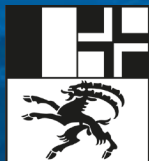
- Diese Präsentation
- Eine Aufzeichnung der Präsentation – ohne Diskussion
- Eine schriftliche Zusammenfassung mit Fragen und Antworten

Die Einladung für das nächste Webinar erhalten Sie wenn die KRVO vorliegt



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

BESTEN DANK FÜR IHR INTERESSE!



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni