

Geschützte und ortsbildprägende Bauten

Wegleitung
Nutzungsplanung



Amt für Raumentwicklung
Uffizi per il svilup dal territori
Ufficio per lo sviluppo del territorio

BVR

Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
Associazion grischuna per il svilup dal territori
Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio

In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen innerhalb der Bauzonen in **geschützten oder ortsbildprägenden Bauten** neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 bewilligt werden, wenn:

a) die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die **äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben**;

b) eine **dauernde Erhaltung** der Baute nicht anders sichergestellt werden kann; und

c) keine **überwiegenden Interessen** entgegenstehen.

(Art. 9, ZWG)



**Raumplanung
Architektur**



Wie wird dieser Schutzgedanke sichergestellt?



Welches Gebäude ist ortsbildprägend?



Wie wird dieser Schutz in der Ortsplanung verankert?



Welche Kriterien gelten für die Umsetzung?

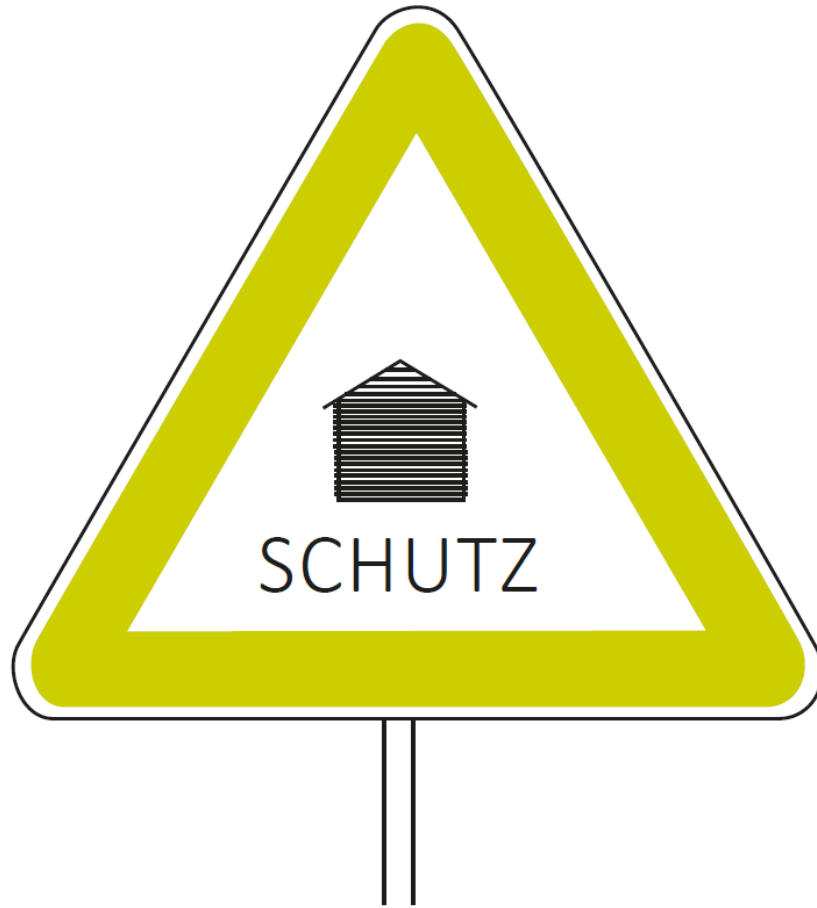


Wo nachlesen?



Wie bauen?



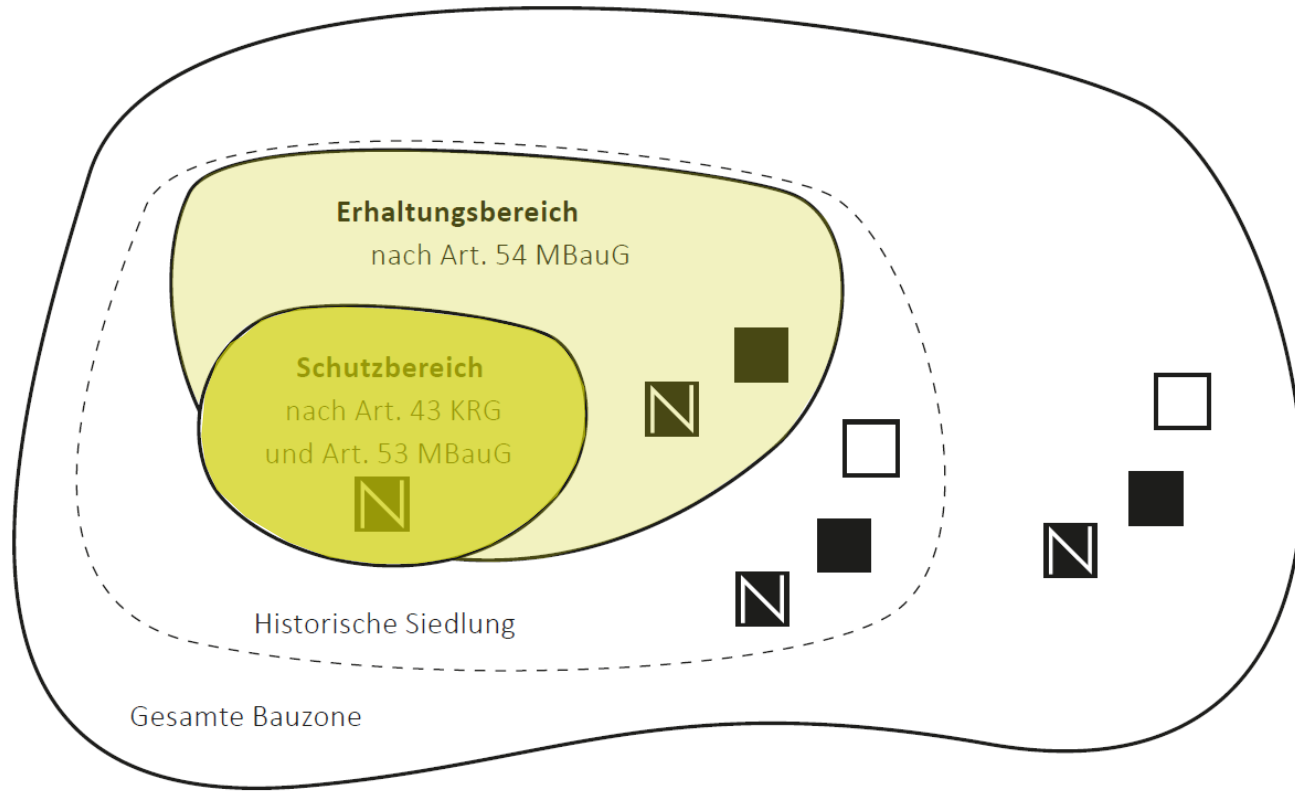





Eine Nutzungsänderung ist nur bei Einhaltung der Schutzbestimmungen möglich

Schutzbestimmungen zielen darauf ab,
geschützte oder ortsbildprägende Bauten auf lange Sicht zu erhalten.



Muster kommunale Schutzbestimmung nach MBauG



 Geschützte Bauten nach NHG	 Geschützte Bauten nach Art. 61 MBauG	 Übrige Bauten
--	--	---

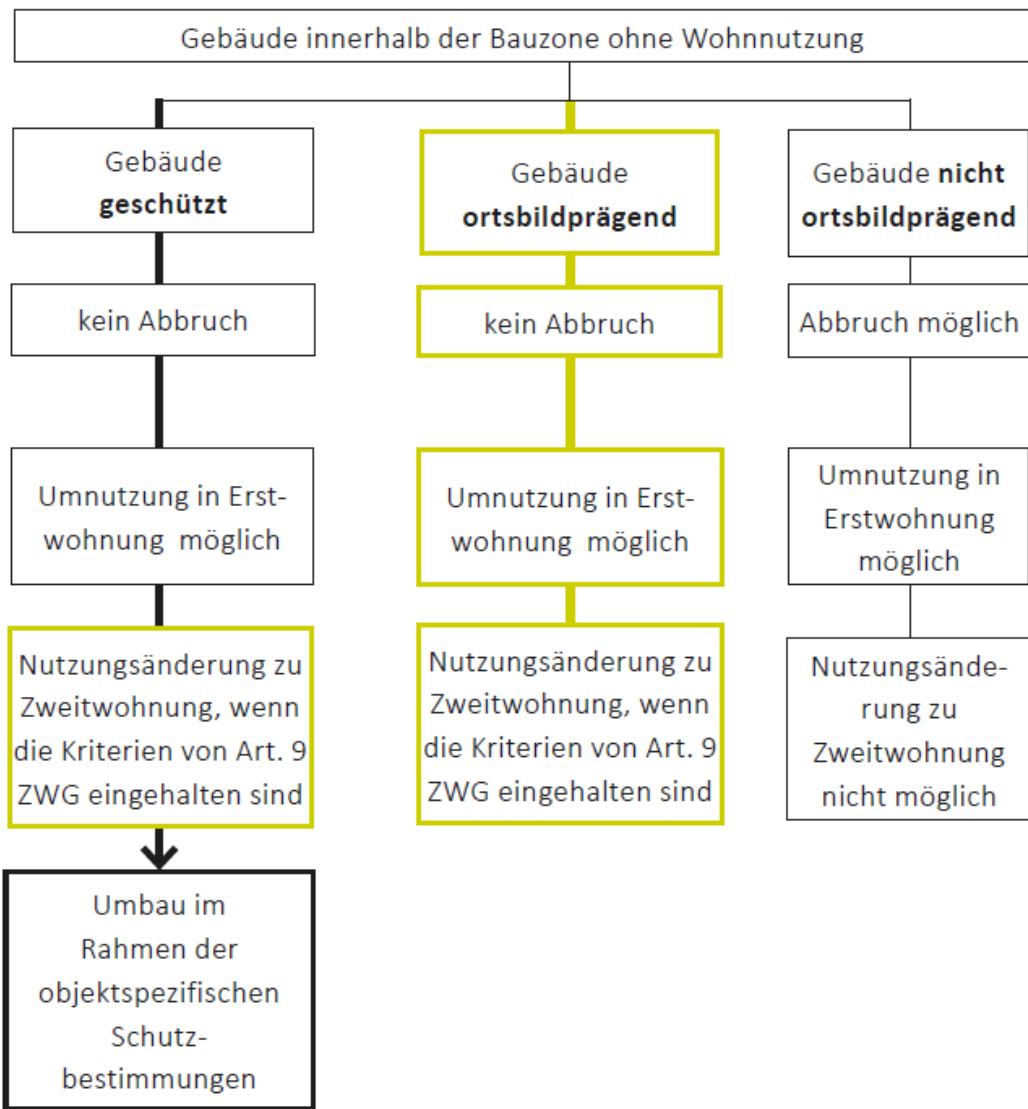
Innerhalb des Schutzbereichs gilt für alle Bauten ein Substanzschutz.
Art. 53 MBauG

Im Erhaltungsbereich ist die äussere Erscheinung zu wahren.
Art. 54 MBauG

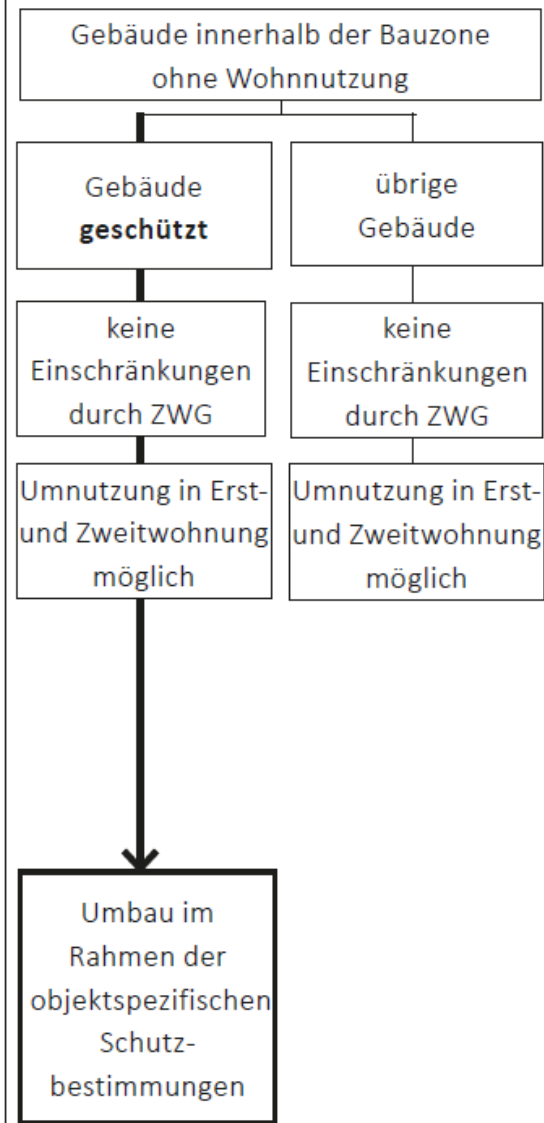
Einzelne Bauten können auch direkt unter Schutz gestellt werden.



Gemeinden mit mehr als 20% Zweitwohnungen

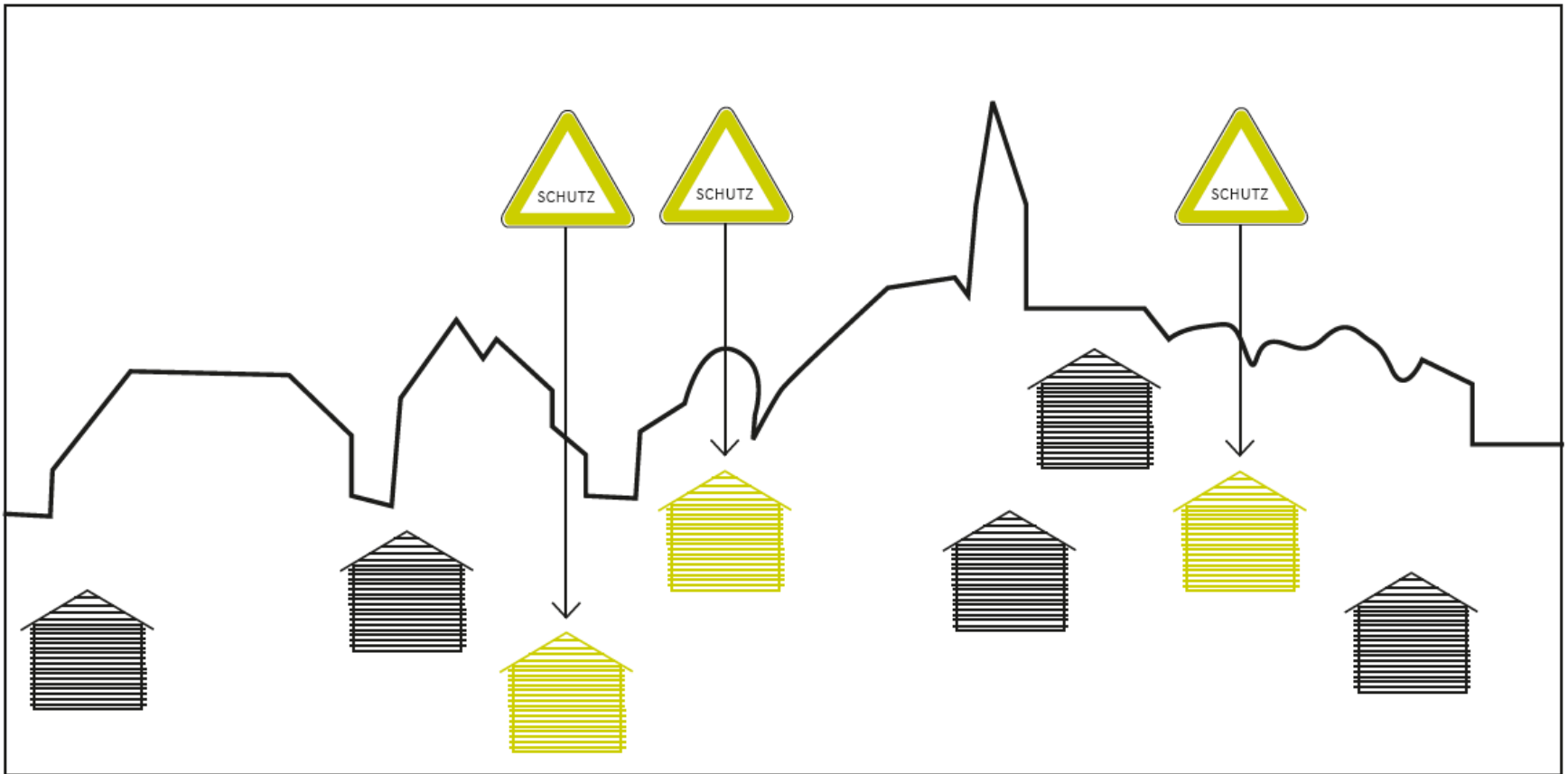


Gemeinden mit weniger als 20% Zweitwohnungen





Gesamtkonzept über das Ortsbild





Grundlagen

Grundlagen ermitteln,
analysieren und ergänzen



→ rechtskräftig und
noch nicht rechtskräftig
geschützte Bauten



Grundlagen

Grundlagen ermitteln,
analysieren und ergänzen

→ rechtskräftig und
noch nicht rechtskräftig
geschützte Bauten

Gesamtkonzept Ortsbild

Erarbeiten des Gesamtkonzeptes
über das Ortsbild





Grundlagen

Grundlagen ermitteln,
analysieren und ergänzen

→ rechtskräftig und
noch nicht rechtskräftig
geschützte Bauten

Gesamtkonzept Ortsbild

Erarbeiten des Gesamtkonzeptes
über das Ortsbild

Kommunales räumliches Leitbild

Abstimmen auf das kommunale räumliche Leitbild



Grundlagen

Grundlagen ermitteln,
analysieren und ergänzen

→ rechtskräftig und
noch nicht rechtsl
geschützte Bautre



Gesamtkonzept Ortsbild

Erarbeiten des Gesamtkonzeptes
über das Ortsbild

Kommunales räumliches Leitbild

Abstimmen auf das kommunale räumliche Leitbild



Grundlagen
Grundlagen ermitteln,
analysieren und ergänzen

Gesamtkonzept Ortsbild
Erarbeiten des Gesamtkonzeptes
über das Ortsbild

Kommunales räumliches Leitbild
Abstimmen auf das kommunale räumliche Leitbild

Nutzungsplanung
Anpassen der Nutzungsplanung
(Teil- oder Gesamtrevision)

→ rechtskräftig und
noch nicht rechtsl
geschützte Bautre





Grundlagen
Grundlagen ermitteln,
analysieren und ergänzen

Gesamtkonzept Ortsbild
Erarbeiten des Gesamtkonzeptes
über das Ortsbild

Kommunales räumliches Leitbild
Abstimmen auf das kommunale räumliche Leitbild

Nutzungsplanung
Anpassen der Nutzungsplanung
(Teil- oder Gesamtrevision)

Baubewilligungsverfahren
kommunales Bewilligungsverfahren
Überprüfung anhand der Kriterien nach
Art. 9 Abs. 1 lit a), b) und c) ZWG

→ rechtskräftig und
noch nicht rechtsl
geschützte Bauteil





Grundlagen
Grundlagen ermitteln,
analysieren und ergänzen

Gesamtkonzept Ortsbild
Erarbeiten des Gesamtkonzeptes
über das Ortsbild

Kommunales räumliches Leitbild
Abstimmen auf das kommunale räumliche Leitbild

Nutzungsplanung
Anpassen der Nutzungsplanung
(Teil- oder Gesamtrevision)

Baubewilligungsverfahren
kommunales Bewilligungsverfahren
Überprüfung anhand der Kriterien nach
Art. 9 Abs. 1 lit a), b) und c) ZWG

→ rechtskräftig und
noch nicht rechtsl
geschützte Bauten





Wohnhäuser:
Dunkler, aus Holz gestrickter Aufbau:
mit horizontal strukturierten Fassaden:
und helles, steinernes Sockelgeschoss:

Ställe
Rundholzställe mit dunklen, horizontal
strukturierten Fassaden
und gestrickte Viehställe

Welches Gebäude ist ortsbildprägend?



Ortsbild

Ortsbildprägend als wesentliches Merkmal der Siedlungsansicht

- Einheitliche Wirkung der Siedlungsansicht
(Wohn- und Wirtschaftsweisen des Dorfes)
- Wichtiges Siedlungsensemble mit Wiedererkennungswert
(prägende Besonderheit der Siedlung)
- Im ISOS oft mit besonderer Lagequalität beschrieben

→ Typische Anhäufung von Bauten, oft mit sich wiederholenden Elementen, welche einem Ort Identität verleihen

Welches Gebäude ist ortsbildprägend?



Garten mit
alten Obstbäumen

Gartenzaun mit
vertikaler Holzlattung



Helles, steinernes Wohnhaus
in der Walsersiedlung mit
vorwiegend dunklen Fassaden

Helles, steinernes Backhaus
mit grossem Vordach

Historischer
Rundholzstall

Welches Gebäude ist ortsbildprägend?



Gebäudegruppen

Ortsbildprägend als wichtiger Teil einer Gebäudegruppe
(auch Ensemble genannt)

- Raumbildende Stellung der Gebäude an Plätzen und Kreuzungen
- Markante Lage der Bauten, funktionaler Zusammenhang mehrerer Bauten
- Im ISOS oft mit besonderen räumlichen Qualitäten beschrieben

**→ Typische oder prägnante Stellung von Einzelbauten
für die Ensemblewirkung**

Welches Gebäude ist ortsbildprägend?



Einzelbauten

Ortsbildprägend als wichtiges Einzelgebäude im Quartier oder im Dorf

- Historische Wirtschaftseinheit von Wohn- und Arbeitsgebäuden als aneinander gebaute Gebäudekomplexe
- Letzte Zeugen der Dorfgeschichte im verdichteten, veränderten Zentrum
- Wichtige Bauten zum Verständnis von Entwicklungsschüben
- Im ISOS oft mit besonderen architekturhistorischen Qualitäten beschrieben

**→ Typischer Einzelbau als Zeitzeuge im Dorf
(hier ist eine Unterschutzstellung zu prüfen)**

Welches Gebäude ist ortsbildprägend?



Welches Gebäude ist ortsbildprägend? - Umgang mit Anbauten



GVG Nr	Foto	Beurteilung	Kommentar	Entscheid
55-A		Lage <input checked="" type="checkbox"/> Gestalt <input checked="" type="checkbox"/> Substanz <input checked="" type="checkbox"/>	bis 2002 als Stall genutzt	<input checked="" type="checkbox"/>
123-A		Lage <input checked="" type="checkbox"/> Gestalt <input checked="" type="checkbox"/> Substanz <input type="checkbox"/>	stark beschädigter Strickbau	<input type="checkbox"/>

Stellung der Baute zum näheren Umfeld

- ISOS
- Kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten
- Generelle Gestaltungsplan



Sichtbare äussere Erscheinung

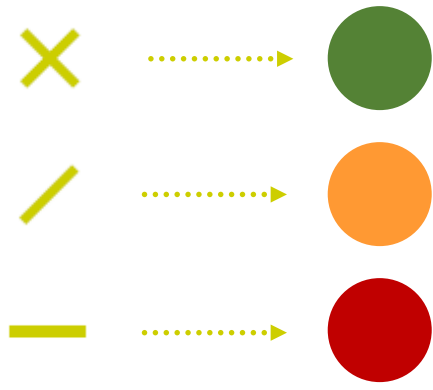
- Baukonstruktion
- Gebäudeöffnungen (Eingänge, Fenster)
- die Dachform und Dacheindeckung

Ausmass der Veränderung einer Baute

- baulichen Zustand aus denkmalpflegerischer Sicht
- auch die Substanz im Innern

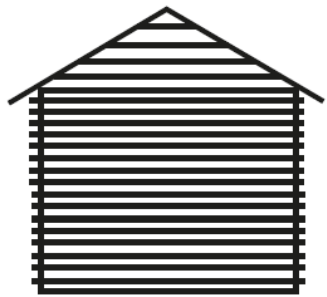


GVG Nr	Foto	Beurteilung	Kommentar	Entscheid
55-A		<input checked="" type="checkbox"/> Lage <input checked="" type="checkbox"/> Gestalt <input checked="" type="checkbox"/> Substanz	bis 2002 als Stall genutzt	<input checked="" type="checkbox"/>
123-A		<input checked="" type="checkbox"/> Lage <input checked="" type="checkbox"/> Gestalt <input type="checkbox"/> Substanz	stark beschädigter Strickbau	<input type="checkbox"/>



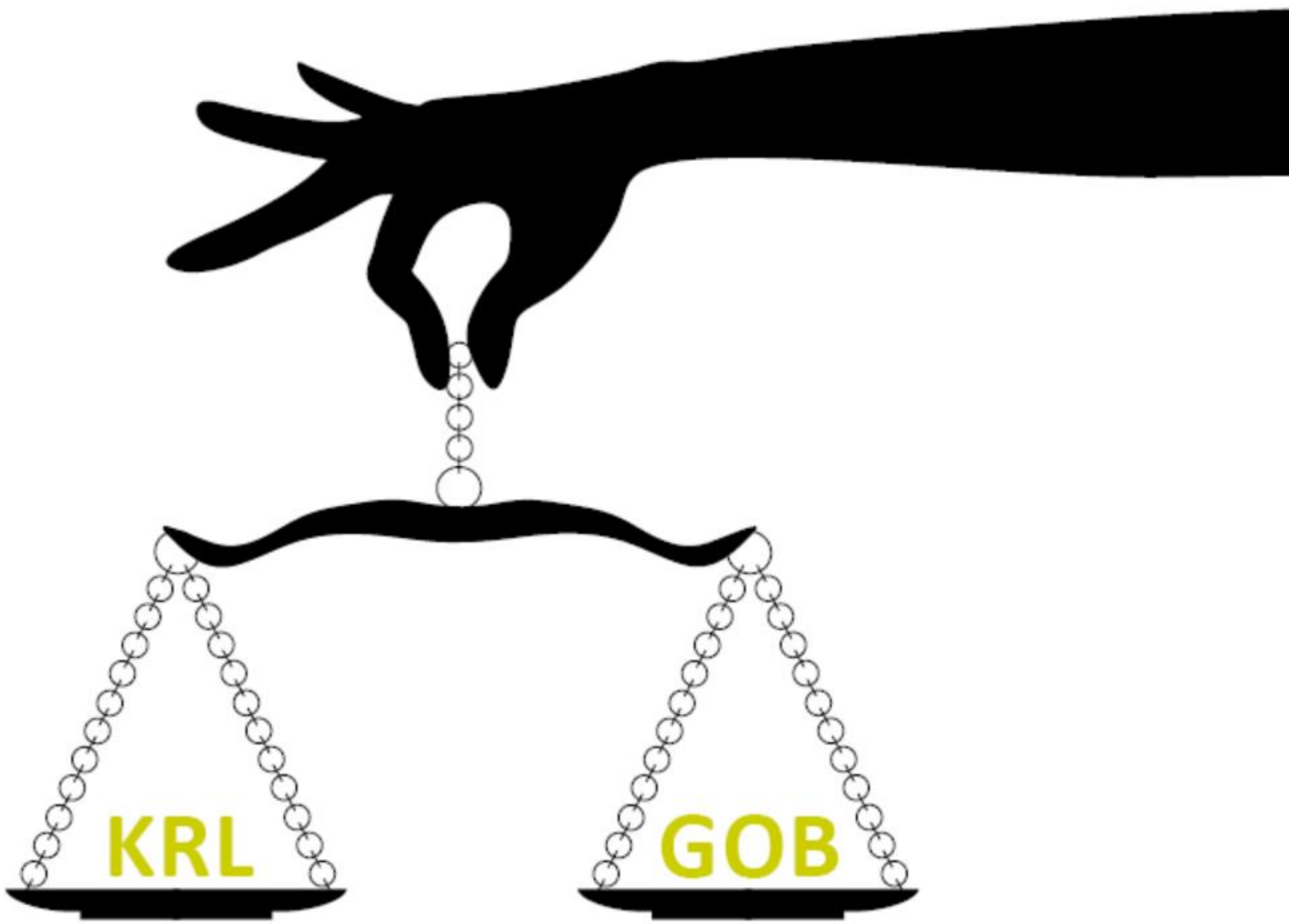
Jedes Kriterium wird in drei Stufen erfasst.

Eine Baute gilt als ortsbildprägend, wenn sie in allen drei Kategorien mindestens die mittlere Stufe erreicht.



Umnutzung zu Wohnzwecken

ja/nein?





Bezeichnung im Generellen Gestaltungsplan + Verankerung im Baugesetz

- Geschützte Bauten (MBauG Art. 61 Abs. 1)
- Ortsbildprägende Bauten (MBauG Art. 61 Abs. 2)
- Bemerkenswerte Bauten (MBauG Art. 61 Abs. 3)



MBauG Art. 61 Abs 2

Als ortsbildprägende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen.

Bauliche Veränderungen sind möglich, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben.




Art. 61 MBauG
alt


Art. 61 MBauG
neu


schützenswerte Bauten
nach Art. 61 Abs. 1 MBauG

erhaltenswerte Bauten
nach Art. 61 Abs. 2 MBauG

Ortstypische/ prägende Bauten
nach Art. 61 Abs. 3 MBauG

 Geschützte Bauten
nach Art. 61 Abs. 1 MBauG

 Ortsbildprägende Bauten
nach Art. 61 Abs. 2 MBauG

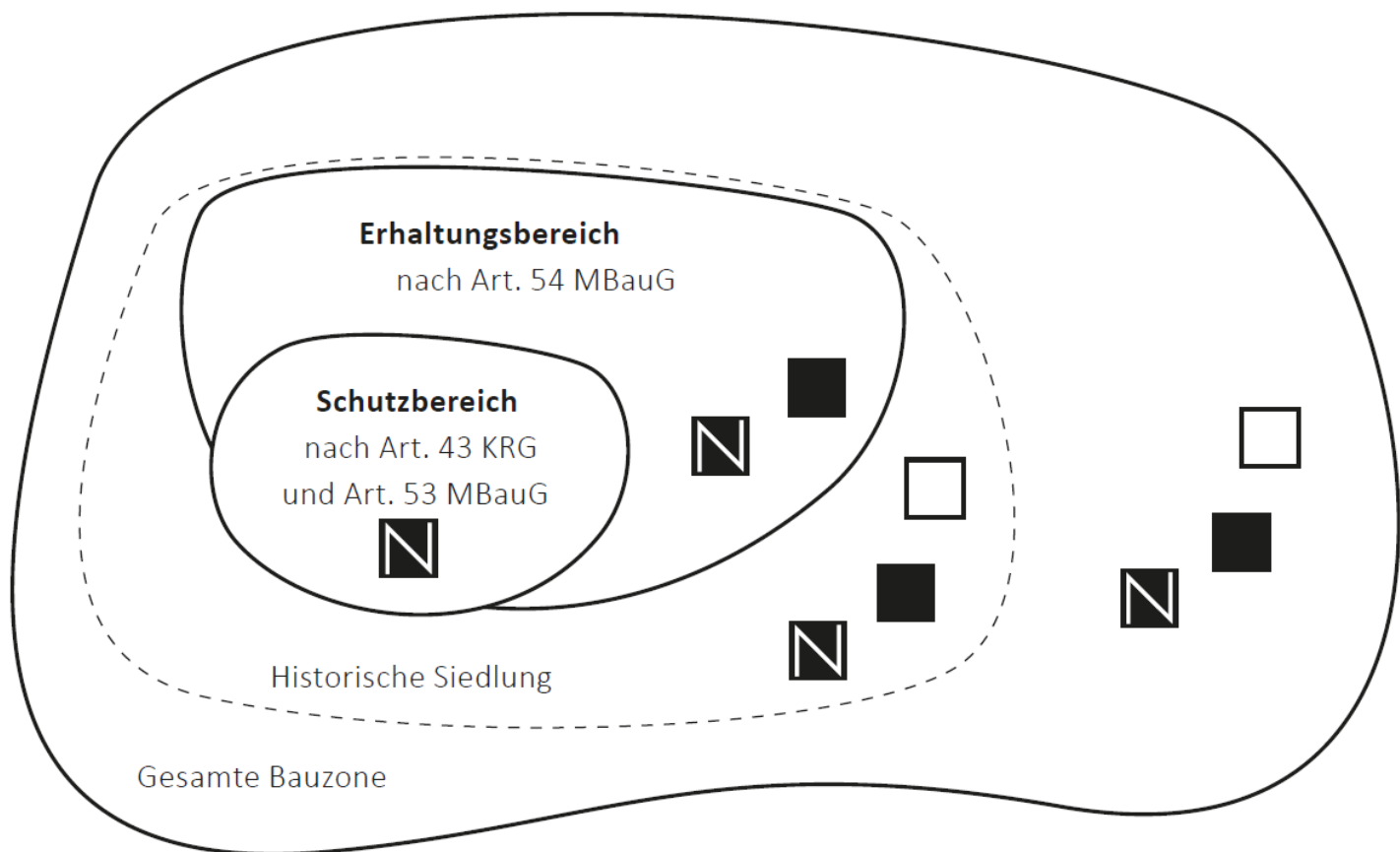
 Bemerkenswerte Bauten
nach Art. 61 Abs. 3 MBauG

Keine Erwähnung

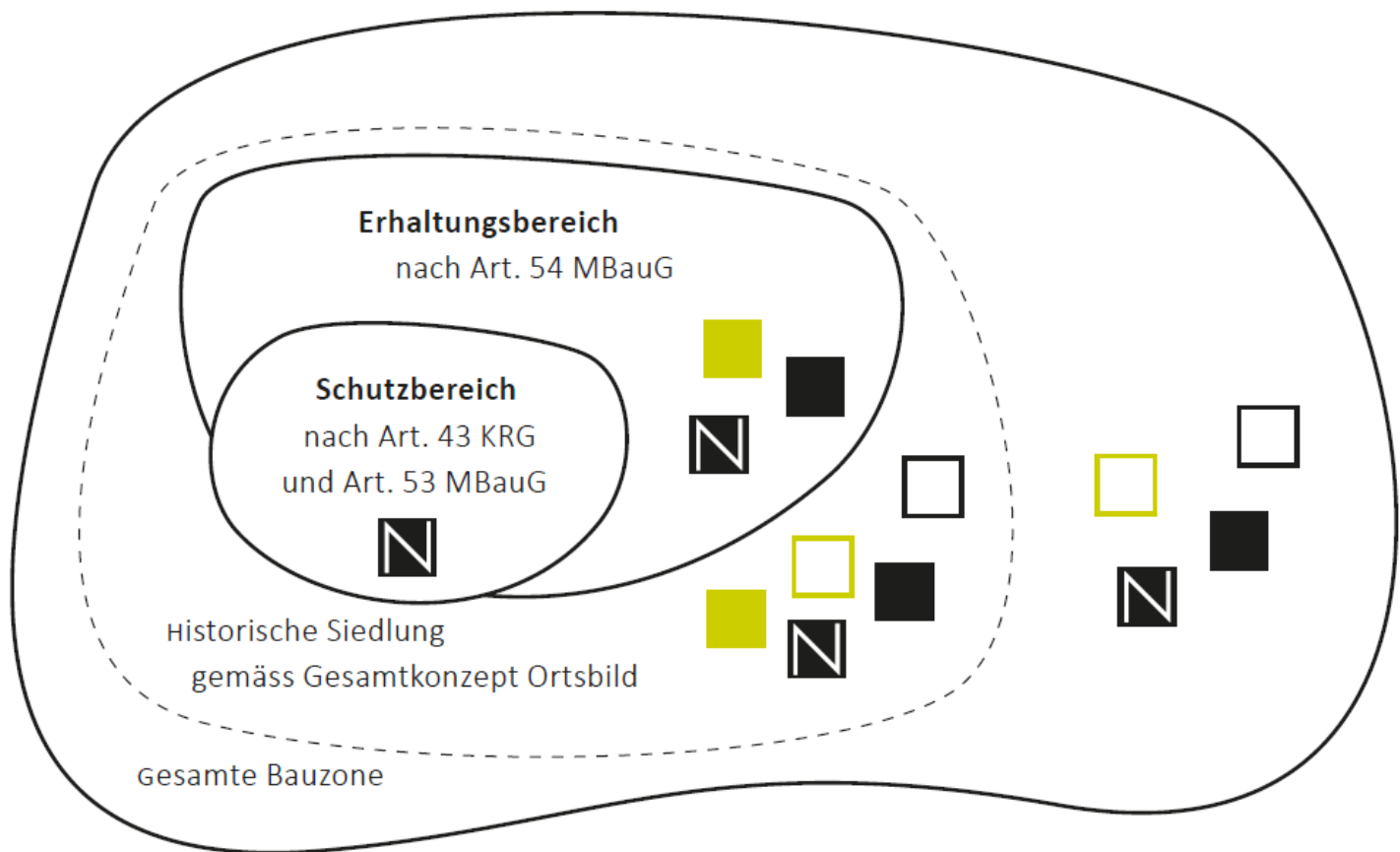
→ Substanzschutz


→ Eingeschränkter
Substanzschutz


→ Erhaltung
erwünscht





- Geschützte Bauten nach NHG
- Geschützte Bauten nach Art. 61 MBauG
- Übrige Bauten




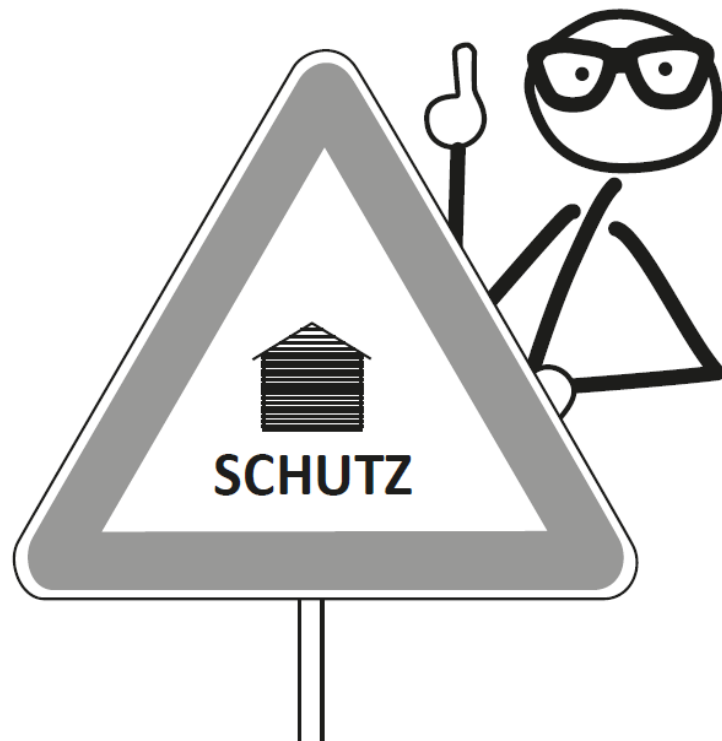
 Geschützte Bauten nach NHG

 Geschützte Bauten nach Art. 61 MBauG

 Übrige Bauten

 Ortsbildprägende Bauten nach Art. 61 Abs. 2 MBauG

 Bemerkenswerte Bauten nach Art. 61 Abs. 3 MBauG



Die kantonalen Vorschriften können durch die Gemeinde verschärft werden.

Die Gemeinde kann ein kommunales Zweitwohnungsgesetz erlassen und somit die gesetzliche Grundlage für eine Verschärfung der kantonalen Regelung schaffen



Einzelfallregelung bis zur Revision der Nutzungsplanung

Ausnahmeregelung nach Art. 35b KRVO



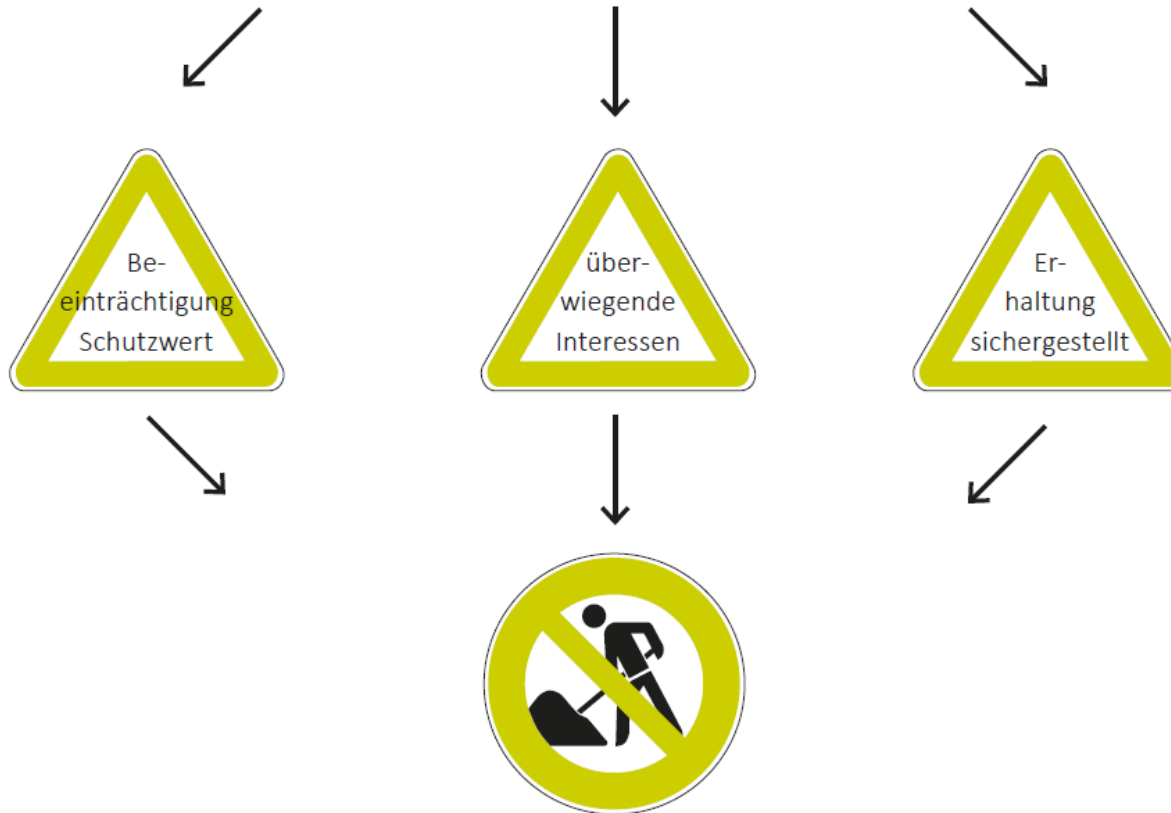
Für die Bewilligung auf dem Ausnahmeweg müssen vier Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Die Baute bildet Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens für den Umbau oder die Umnutzung zu Wohnzwecken.
2. Die Kriterien gemäss Art. 9 Abs. 1 lit. a, b und c ZWG werden erfüllt.
3. Es besteht eine ausreichende Regelung zur Erhaltung der Baute im GGP (beschlossen vor dem 1. Januar 2016).
4. Die Denkmalpflege Graubünden wurde angehört.

Einzelfallregelung bis zur Revision der Nutzungsplanung

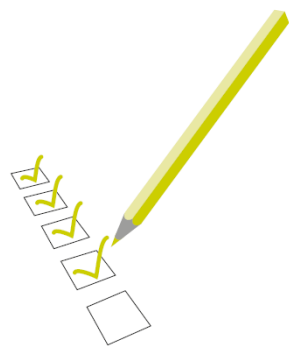
Ausnahmeregelung nach Art. 35b KRVO





Die Bezeichnung der ortsbildprägenden Bauten soll dem Erhalt der Baute dienen

Eine Umnutzung zur Zweitwohnung darf nur dann bewilligt werden,
wenn drei Voraussetzungen erfüllt sind.



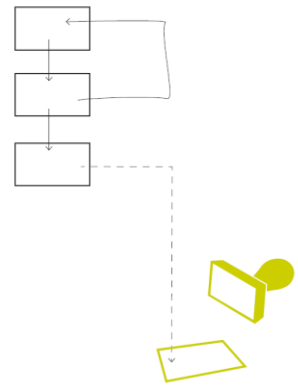
Prozesscheckliste

- Frageliste der Arbeitsschritte zur Verankerung der GOB



Auszug der Gesetzestexte

- Zweitwohnungsgesetz ZWG
- Zweitwohnungsverordnung ZWV
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden KRVO
- Musterbaugesetz MBauG



Verfahrenschema

- Prozess zur Vergabe einer Baubewilligung für die Umnutzung ortsbildprägender Bauten in der Bauzone



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

Auftragnehmer:

BauSatz GmbH
Unterstützung im Bereich Baukultur
Ankerstrasse 3, 8004 Zürich
- Philipp Maurer

HTW Chur
Institut für Bauen im alpinen Raum IBAR
Pulvermühlestrasse 57, 7000 Chur
- Sandra Bühler, Christian Wagner