



CVP Graubünden, Sekretariat, Bahnhofstrasse 54, 7302 Landquart
Per E-Mail: info@dvs.gr.ch
Departement für Volkswirtschaft und Soziales
Reichsgasse 35
7000 Chur

Landquart, 22. März 2018

Vernehmlassung der CVP Graubünden zur Teilrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG)

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Parolini
Sehr geehrte Damen und Herren

Für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Einreichung einer Vernehmlassung bedanken wir uns. Gerne unterbreiten wir Ihnen hiermit unsere Vernehmlassung. Nebst dem Fragebogen umfasst unsere Vernehmlassung die nachfolgenden einleitenden Bemerkungen sowie verschiedene Bemerkungen und Anträge zu den einzelnen Artikeln.

Die CVP Graubünden ist der Ansicht, dass in der Raumplanung grösstmögliche Handlungsfreiheiten bestehen sollen. Die Raumplanung ist im Kanton Graubünden seit jeher Sache der Gemeinde – und dies soll auch in Zukunft so bleiben. Vor diesem Hintergrund soll die vorliegende Teilrevision nicht weiter gehen, als dies ausdrücklich vom Bundesrecht gefordert wird. Eine Entwicklung muss in den Gemeinden und Regionen auch weiterhin stattfinden können, auch nach der Reduktion der überdimensionierten Bauzonen (Art. 15 Abs. 2 RPG). Darüber hinaus ist den besonderen Umständen fusionierter Gemeinden Rechnung zu tragen, dass auch diese in den Fraktionen über genügend freie Bauzonen verfügen. Dies ist namentlich im Rahmen der Genehmigung von Ortsplanungsrevisionen durch die Regierung im Sinne der Gemeindeautonomie zu fordern. Ausdrücklich begrüsst wird ein kantonaler Ausgleichsfonds zwischen Gemeinden, die weiterhin einzonen können, und Gemeinden, die ihre überdimensionierten Bauzonen reduzieren müssen. Darauf wurde in der politischen Debatte aus Sicht der peripheren Räume immer wieder hingewiesen.

Zu begrüssen ist, dass die Regierung einen kantonalen Ausgleichsfonds vorsieht, der auf die Initiative der CVP zurückgeht. Dieser soll aus Mitteln geäufnet werden, welche durch die Mehrwertabgabe von Gemeinden entstehen, welche Einzonungen vornehmen (50%). Die anderen 50% sollen vom Bund oder eventualiter vom Kanton finanziert werden (vgl. nachfolgende Ausführungen): Daraus sollen namentlich diejenigen Grundeigentümer entschädigt werden, deren Grundstücke ausgezont werden. Dies bedeutet eine echte kantonale und – gemäss Vorschlag der CVP – nationale Solidarität! Gemeinden, die auszonen müssen, können nämlich nichts für ihr «Unglück» - sie sollen aber nicht noch finanzielle Nachteile daraus tragen müssen!

Die CVP Graubünden fordert daher, dass die Regierung beim Bund finanzielle Entschädigungen für die Auszonungen in den Nutzungsplanungen, welche auf die Umsetzung von RPG I zurückzuführen sind, fordert: Die Auszonung von rund 100 Hektaren Bauland im Kanton Graubünden hat eine massive Wertverminderung zahlreicher Grundstücke zur Folge. Grundeigentümer werden faktisch enteignet – und sollen, gemäss Vorschlag der Regierung, dafür in den seltensten Fällen entschädigt werden. Diese Auszonungen sind namentlich auf das Bundesrecht zurückzuführen, nämlich auf die Umsetzung von RPG I. Vor diesem Hintergrund fordert die CVP Graubünden die Bündner Regierung auf, sich beim Bund einzusetzen, damit er die finanziellen Entschädigungen der Grundeigentümer übernimmt. Die Grundeigentümer sollen dabei gemäss Antrag der CVP Graubünden bei Auszonungen in jedem Fall mit 20% des Minderwertes entschädigt werden.

Ortsplanungsrevisionen sollen in zeitlicher Hinsicht künftig schneller durch den Kanton genehmigt werden, womit ein Begründungsverzicht begrüsst wird. Ausdrücklich begrüsst wird zudem, dass Baubewilligungsverfahren im Sinne des Grossen Rates beschleunigt werden sollen.

Bemerkungen zu einzelnen Artikeln

Art. 14

Die Raumentwicklungsstrategie soll im Grossen Rat in regelmässigen Abständen traktandiert werden, sodass diese laufend fortgeschrieben und bei Bedarf angepasst werden kann. Dies soll mit einfügen von «regelmässig» zum Ausdruck gebracht werden. Welche Zeitspanne unter regelmässig zu verstehen ist, soll in der Botschaft ausgeführt werden, sodass dies im Grossen Rat besprochen und zu den Materialien gelegt werden kann.

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

Die Beschlüsse des Grossen Rates zur Raumentwicklungsstrategie sind durch die Regierung zwingend umzusetzen. Um dies klarer zum Ausdruck zu bringen, und wie dies in der Frage 3.2 auch zum Ausdruck gebracht wird, schlagen wir folgende Änderung von Satz 2 in Abs. 2 vor:

² **Sie hält dabei die Beschlüsse des Grossen Rates nach Absatz 1bis ein.**

Art. 19a Abs. 1

Gemäss Art. 15a Abs. 2 RPG hat das kantonale Recht vorzusehen, dass – wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt – die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen **kann**. Indem die neuen Regelungen aus Sicht der CVP nicht weiter gehen sollen, als das Bundesrecht verlangt, soll eine Kann-Formulierung und nicht eine Imperativnormierung verwendet werden. In concreto:

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

Art. 19a Abs. 2 Ziff. 4

Gemäss den Erläuterungen sollen die Gemeinden mit der vorgeschlagenen Bestimmung angehalten werden, Vorschriften zur vorübergehenden Nutzung benachbarter Grundstücke zu erlassen. Der parlamentarische Auftrag Bondolfi soll damit als erledigt abgeschrieben werden.

Diesem Vorschlag können wir uns nicht anschliessen. Wir stellen hiermit den Antrag, dass im KRG eine klare und konkrete **kantonale Rechtsgrundlage** geschaffen wird, worauf sich der bauwillige Eigentümer **direkt berufen kann** und welche als Bauvorschrift übergeordnet in allen Gemeinden

gleichlautend gelten soll. Eine entsprechende Bestimmung, welche sowohl temporäre wie auch fixe Anker umfasst, ist damit in den Art. 72 ff. KRG einzufügen.

Art. 19a Abs. 3

Beim Umsetzungskonzept zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen soll unterschieden werden zwischen Neueinzonungen einerseits und bereits bestehenden Bauzonen/Aufzonungen andererseits. Bei Neueinzonungen können wir uns – sofern als Kann-Formulierungen zugunsten der Gemeinden ausgestaltet – mit dem vorgeschlagenen Umsetzungskonzept, unter Vorbehalt der nachfolgenden Ausführungen, grundsätzlich einverstanden erklären. Bei bereits bestehenden Bauzonen und Aufzonungen sollen die gesetzlichen Massnahmen, welche die Gemeinden ergreifen können, auf fiskalische Massnahmen / Anreize beschränkt bleiben (siehe Ausführungen zu Art. 19g Abs. 3 nachfolgend); Kaufsrechte zugunsten der Gemeinden bzw. Verkaufsverpflichtungen zulasten der GrundeigentümerInnen lehnt die CVP Graubünden in diesem Zusammenhang ab.

Art. 19b

Art. 19b soll wie folgt geändert werden:

¹ Die Gemeinden können mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vereinbaren, das der Bauzone zugewiesene Land innert einer bestimmten Frist zu überbauen.
Einfügen eines neuen Abs. 2:

² Falls die Überbauungspflicht nicht eingehalten wird, ergeben sich die Rechtsfolgen aus den nachfolgenden Bestimmungen, abhängig davon ob es sich um eine Neueinzonung oder um eine bestehende Bauzone oder um eine Aufzonung handelt.

Begründung gemäss unseren nachfolgenden Ausführungen zu Art. 19c.

Art. 19c

Als Anknüpfungspunkt für die Einhaltung/Nichteinhaltung der Frist darf nicht auf den Tatbestand des «Überbauens» abgestellt werden, sondern es muss einerseits (für die Einhaltung der Primärfrist) daran angeknüpft werden, ob innert der Frist **eine Baubewilligung erteilt worden ist oder nicht**, zumal das Bauende von verschiedensten, vorliegend irrelevanten und auch für den Bauwilligen mitunter nicht steuerbaren Faktoren abhängt. Für das Bauende kann andererseits Art. 91 Abs. 2 KRG analog herangezogen werden.

Zudem soll auch bei dieser Bestimmung nicht weiter gegangen werden, als das Bundesrecht verlangt und Abs. 1 entsprechend wie folgt geändert werden:

¹ Wenn vertraglich nichts anderes vereinbart ist, **kann die Gemeinde vorsehen, dass** Grundstücke,

Abs. 4

Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist nicht nachvollziehbar. Wenn es sich um eine kantonale Bauvorschrift handeln soll, dann sollte sie in Art. 72 ff. KRG aufgenommen werden. Ansonsten ist sie zu streichen.

Art. 19d Abs. 1

¹ kann die Gemeinde **vorsehen, dass** für die entsprechenden Grundstücke **ausgeübt werden kann.**

Art. 19d Abs. 3

Die vorgeschlagene Bestimmung gibt einzig in zeitlicher Hinsicht und zudem mit unbestimmten Rechtsbegriffen eine Vorgabe, dass übernommene Grundstücke durch die Gemeinden «so schnell wie möglich» der Überbauung zugeführt werden sollen. Wie (in welchem Verfahren) und zu welchen Bedingungen die Gemeinden dies umsetzen sollen, insbesondere wie die Weitergabe von übernommenen Grundstücken an Private umgesetzt werden soll, wird nicht aufgezeigt und kann nicht dem Ordnungsgeber überlassen werden, da es sich um wichtige Bestimmungen handelt. Diese sind im Rahmen des Verkaufes unter Anwendung des Grundsatzes der Gleichberechtigung strikte einzuhalten, auf dass Gemeinden nicht Gefahr laufen, zu (willkürlichen) «Finanzjongleuren» im Immobilienbereich zu werden. Dies ist im Rahmen der Botschaft mit konkreten Rahmenbedingungen inkl. einem Gesetzesvorschlag nachzuholen.

Art. 19e

Es stellt sich die Frage, ob die Entlassung als automatische Folge der Nichtbeachtung der Bauaufgabe (vgl. dazu Art. 19h Abs. 3 der Gesetzesvorlage: „ohne Nutzungsplanverfahren“) oder aber – wie wohl im Gesetzestext angedeutet – im Rahmen einer (erneuten, aufwendigen) Nutzungsplanänderung zu erfolgen hat. Es könnte sonst ja der Fall eintreten, dass die Gemeindeversammlung die Entlassung ablehnt. Wir beantragen daher, dass die Entlassung **ohne Nutzungsplanverfahren**, quasi automatisch, indes mit einer anfechtbaren Verfügung, zu erfolgen hat.

Art. 19f

Als weitere Massnahmen sind nebst Lenkungsabgaben auch die Liegenschaftsbesteuerung des Grundstücks nach dem Verkehrswert oder die antizipierte Grundstückgewinnbesteuerung zu ermöglichen (siehe Ausführungen zu Art. 19g nachfolgend).

In der Botschaft sind Ausführungen dazu zu machen, wie sich die verschiedenen Massnahmen zueinander verhalten. Es ist bspw. an den Fall zu denken, dass eine Gemeinde bei einem Grundstück, auf welchem die Lenkungsabgabe bezahlt wurde, das Kaufrecht ausübt. Was würde diesfalls mit der Lenkungsabgabe geschehen?

Art. 19g

Antrag zu Abs. 1:

¹ Die Gemeinden können Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen **und bei Aufzonungen** anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt.

Entsprechend ist die Sachüberschrift zu Art. 19g zu ergänzen.

Antrag zu Abs. 2:

Die Überbauungsfrist hat minimal 8 und maximal 12 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung zu betragen.

Antrag zu Abs. 3:

Anstelle der Massnahmen gemäss Artikel 19d bis 19 f sollen **bei bestehenden Bauzonen und Aufzonungen ausschliesslich fiskalische Massnahmen angeordnet werden dürfen**. Unter Verweis auf BGE 143 II 476 E. 3.1 – 3.3 denken wir dabei an folgende Massnahmen (vgl. insbes. E. 3.2):

- Lenkungsabgaben
- Besteuerung des Grundstücks nach dem Verkehrswert

- Antizipierte Grundstückgewinnbesteuerung
- Abzunungen auf den ursprünglichen Zustand (nach früherer Aufzoning)

Auf die Möglichkeit der Einführung eines gesetzlichen Kaufrechts ist bei bestehenden Bauzonen und Aufzonungen **ausdrücklich zu verzichten**, zumal sie einen zu weitgehenden Eingriff in die Eigentumsfreiheit und die Besitzstandsgarantie der Grundeigentümerinnen darstellen würden, die durch kein öffentliches Interesse aufgewogen werden könnte.

Abs. 4

Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist nicht nachvollziehbar. Wenn es sich um eine kantonale Bauvorschrift handeln soll, dann sollte sie in Art. 72 ff. KRG aufgenommen werden. Ansonsten ist sie zu streichen.

Art. 19h

Die neu vorgesehenen Regelungen der befristeten Einzonung sollen dahingehend angepasst werden, dass genügend Zeit vorhanden ist, um Projekte realistischerweise realisieren zu können. Entsprechend ergeben sich folgende Anträge:

¹ [...] innert einer **angemessenen** Frist [...] und der Bau nicht innert einer **angemessenen** Frist vollendet wird.

² Der Gemeindevorstand kann die Fristen im Einzelfall ~~aus triftigen Gründen um maximal zwei Jahre~~ verlängern.

Es ist in Bezug auf die Fristen und deren Verlängerungen nicht ersichtlich, weshalb der Kanton eigenverantwortlichen Gemeinden hier konkretere Anordnungen zu erteilen hat. Zudem sollen die Hürden für allfällige Fristverlängerungen nicht unnötig angehoben werden; Gemeinden sollen in begründeten Fällen bürgernah und im Sinne der Gemeindeautonomie möglichst frei entscheiden können.

Art. 19i

Für die Regelung der Befreiung von der Abgabepflicht soll **nicht das Abgabesubjekt** umschrieben werden, **sondern** es soll eine **Abgabe-Objektumschreibung** gewählt werden. Konkret stellen wir uns vor, dass diejenigen Fälle von der Abgabe befreit sind, wo eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Dass gewisse Körperschaften (z.B. Bürgergemeinden) oder öffentlich-rechtliche Anstalten (z.B. Sozialversicherungsanstalt) von der Abgabepflicht befreit werden sollen, kann die CVP Graubünden jedenfalls nicht mittragen, sollte die Regierung beim Abgabesubjekt bleiben.

Art. 19j

Abs. 1 Ziff. 3: streichen, da wir im Sinne der Vorbemerkungen nicht weiter gehen wollen, als das Bundesrecht es verlangt.

Abs. 3: Es soll geprüft werden, ob den Gemeinden nicht auch ein Verfügungsrecht eingeräumt werden kann, wenn keine Vereinbarung zustande kommt.

Art. 19l

Bei der Umschreibung der Höhe der Abgabe ist der Tatbestand der Aufzoning zu streichen (Folgeantrag gemäss Antrag zu Art. 19j Abs. 1 Ziff. 3).

Die Höhe der Abgabe soll auf 20% festgelegt werden, um das Wachstum in den Gemeinden, die noch einzonen können, nicht zu hemmen und im interkantonalen Vergleich mitzuhalten. Der Betrag, welcher durch die Herabsetzung im kantonalen Fonds fehlt, ist durch Bundesgelder auszu-

gleichen (gemäss einleitenden Bemerkungen), oder sollten diese nicht erhältlich sein, ausschliesslich durch den Kanton, wozu allenfalls das FHG zu ändern wäre, zumal das Defizit definitiv durch den Kanton zu tragen ist (vgl. dazu auch unsere Ausführungen zu Art. 19p).

Art. 19n Abs. 5

In der Botschaft ist darzulegen, was der Sinn dieser Norm ist.

Art. 19p

Antrag zu Abs. 1:

¹ Zur Bewirtschaftung der Mehrwertabgabe führt der Kanton eine Spezialfinanzierung gemäss den Bestimmungen der kantonalen Finanzhaushaltsgesetzgebung (kantonaler Mehrwertausgleichsfonds).

Die Pflicht zur Führung eines Fonds soll nur für den Kanton gelten. Auf kommunaler Ebene wäre ein solcher Fonds nach der Konzeption gemäss Vernehmlassungsvorlage in denjenigen Gemeinden, welche keine Einzonungen vornehmen dürfen und nur Auszonungen vornehmen müssen, stets negativ. Dabei handelt es sich um die Mehrzahl der Gemeinden im Kanton. Entsprechend ist die Spezialfinanzierung auf kommunaler Ebene das falsche Instrument und wird von der CVP Graubünden abgelehnt.

Antrag zu Abs. 2:

² Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen und Umzonungen gehen zu 50% in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds (kantonaler Fonds). Alle anderen Erträge bleiben bei der betreffenden Gemeinde.

Allfällige Defizite im kantonalen Fonds sind durch allgemeine kantonale Finanzmittel zu decken. Dies ist durch eine Anpassung des Finanzhaushaltsgesetzes zu ermöglichen.

Antrag zu Abs. 3:

³ Die Regierung kann durch Verordnung den Anteil gemäss Abs. 2 bis auf 10 Prozent senken. Diese Möglichkeit soll für den Fall vorgesehen bleiben, dass der Fonds einmal zuviele Mittel enthält.

Art. 19q Abs. 1 Ziff. 3

Diese Bestimmung ist zu streichen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Mittel aus dem kantonalen Fonds zur internen Umbuchung bzw. Sicherstellung der Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer eingesetzt werden sollen.

Art. 19r

Streichen, da kein kommunaler Fonds bestehen soll gemäss unseren vorstehenden Anträgen.

Art. 19s

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Grundeigentümer nach Art. 19l bei einer Einzonung / Aufzonung seines Grundstücks in jedem Falle und ohne weiteres einen 30%igen Mehrwertausgleich (gemäss Regierungsvorschlag oder 20% gemäss Vorschlag der CVP Graubünden) zu bezahlen hat, der Staat indes bei Aus- und Abzonungen nur dann einen Ausgleich bezahlen soll, wenn die ausserordentlichen Hürden der materiellen Enteignung, welche praktisch nie erreicht werden, durch den Grundeigentümer bewiesen werden müssen, um eine Entschädigung erhältlich

zu machen. Dies stellt eine nicht hinzunehmende Ungleichbehandlung dar. Es trifft zwar zu, dass die angelaufenen Massnahmen für die Auszonungen von Bundesrechts wegen durch den Kanton vollzogen werden müssen, indes ist nicht nachvollziehbar, weshalb die gesamte Last dieser Massnahmen (fast) durch diese hohe Hürde ausschliesslich durch den Grundeigentümer zu tragen ist. Kommt hinzu, dass die Gemeinden mehrheitsfähige Ortsplanungsrevisionen präsentieren müssen, was freilich politisch einfacher ist, wenn die Grundeigentümer für die Auszonung eine Entschädigung und damit eine finanzielle Abgeltung erhalten.

Vor diesem Hintergrund schlägt die CVP Graubünden für Art. 19s vor:

1. Allgemeines

¹ Auszonungen, deren Hauptzweck in Reduktion überdimensionierter Bauzonen dient, sowie Abzonungen werden mit 20% des Minderwerts entschädigt, es sei denn, eine materielle Enteignung nach Art. 98 führe zu einer höheren Entschädigung.

² Weitere Planungsnachteile werden nur entschädigt, wenn sie eine materielle Enteignung nach Art. 98 darstellen.

Art. 19t Abs. 1

Auf die Festlegung der Zehn-Jahres-Frist ist zu verzichten. Nachgewiesene Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen sollen vergütet werden, unabhängig davon, wann sie getätigt wurden.

Die Vorgabe, wonach Erschliessungsauslagen durch den Privaten nachzuweisen sind, ist zu hoch. Insbesondere wenn es sich um Beitragsrechnungen der Gemeinde handelt, dann sind diese ja bei der Gemeinde vorhanden und es wäre unverhältnismässig, den Nachweis dem Privaten aufzubürden.

Art. 19t Abs. 1

..... gegenüber der Gemeinde **zudem** einen Anspruch

Art. 19 t Abs. 2 und 3

In einem neuen Artikel normieren, der sich auf 19s und 19t bezieht. Mit der Sachüberschrift 3. Formelles.

Art. 19u

Antrag zu Abs. 1

Der Beitrag ist auf 100% festzusetzen. Bei den Gemeinden, welche auszonieren müssen, handelt es sich hauptsächlich um ländliche Gemeinden, welche ohnehin schon mit grossen Herausforderungen konfrontiert sind (Abwanderung, Folgen Zweitwohnungsgesetz, Überalterung, keine Baulandnachfrage, kein Einzonungspotential). Vor diesem Hintergrund kann diesen Gemeinden nicht die Aufgabe übertragen werden, einen Anteil der Kosten für die Auszonungen selbst zu übernehmen, zumal diese Kosten aus allgemeinen Finanzmitteln der Gemeinde finanziert werden müssten. Dies würde eine zu grosse Last bedeuten, nachdem durch die Auszonungen bereits das Wachstumspotential eingeschränkt wird und es sich um den Vollzug von übergeordneten Beschlüssen handelt. Die Gemeinden, welche ihre Bauzonen reduzieren müssen, wären gleich doppelt bestraft: Einerseits wird ihre Entwicklung gehemmt, wenn sie über kein Bauland oder nur noch sehr wenig Bauland verfügen, andererseits müssen sie auch noch finanzielle Entschädigungen ausrichten. Dies wird strikte abgelehnt und wäre komplett unsolidarisch.

Ziff. 2: streichen, da gemäss unserem Antrag zu Art. 19I generell 20% des Minderwerts zu entschädigen sind.

Ziff. 3: wird zu Ziff. 2. und soll wie folgt geändert werden:

2. es liegt eine rechtskräftige Vergütungsverfügung gemäss Art. 19s und/oder Art. 19t des Gemeindevorstands vor, welche vorab der kantonalen Fachstelle und der zuständigen Enteignungskommission zur **Stellungnahme** unterbreitet worden ist.

Abs. 2, 3, 4 und 5 streichen

Allgemeine Bemerkung zu Art. 34 und 37

Die vorgesehenen Ausweitungen der Möglichkeiten sind zu begrüssen und werden unterstützt. Es ist zu begrüssen, wenn mit neuen Bestimmungen im KRG Handlungsspielräume ermöglicht werden.

Art. 37 a Abs. 5 1. Satz

Dieser Absatz ist unter Verweis auf die Gemeindeautonomie zu streichen, sofern sich die Regelung nicht zwingend aus übergeordnetem Recht ergibt. Innerhalb der Bauzonen sind die Gemeinden nämlich ausschliesslich für das Bauwesen zuständig, was auch künftig so bleiben soll.

Art. 48 Abs. 3

Während es angebracht erscheint, bei geringfügige Änderungen von Plänen (ZP, GGP, GEP, Arealplan) bloss die „Betroffenen“ anzuhören, kann diese Auffassung nicht im Zusammenhang der Änderung des Baugesetzes als einem **Gesetz in formellen Sinne** gelten. Hier ist das ordentliche Gesetzgebungsverfahren einzuhalten, da es sich um generellabstrakte Normen handelt. Hinzu kommt, dass aus demokratiepolitischen Gründen es nicht angehen kann, dem Vorstand die Entscheidungshoheit zuzuweisen, ob eine Änderung von Gesetzen (in welchen nota bene „wichtige Regelungen“ aufzunehmen sind) nur im Vorstand (bei Änderungen „untergeordneter Bedeutung“) oder aber im Legislativorgan zu verabschieden sind. Ferner ist nach wie vor zu beachten, dass nach dem geltenden und zukünftigen Gemeindegesetz sämtliche Gesetzesänderungen dem Referendum unterstehen.

Abs. 3 muss somit lauten:

„**Plan**änderungen von untergeordneter Bedeutung ...“

Art. 75 Abs. 3

Die Regelung ist bei 1.0 m zu belassen gemäss bisherigem Recht.

Art. 76

Gemäss bisherigem Recht belassen. Wenn ein Handlungsbedarf besteht, dann sollen entsprechende Regelungen auf Gemeindeebene erlassen werden.

Art. 80 Abs. 2

Gemäss bisherigem Recht belassen.

Art. 91 Abs. 2

Um Rechtssicherheit zu schaffen, soll auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung abgestellt werden.

Für die Fristverlängerung soll wie bisher das geltende Recht fortbestehen. Eine Beschränkung auf maximal ein Jahr wird strikte als gegen die Gemeindeautonomie abgelehnt. Der Mitteilungshinweis am Ende von Abs. 2 ist zu begrüssen, indes zu präzisieren.

Ferner ist zu prüfen, ob die (gemäss Bundesgericht bundesrechtskonforme) Rechtsfolge der Nichteinhaltung der Fristen in jedem Falle das Erlöschen der Baubewilligung (mit den entsprechenden drastischen Folgen) beizubehalten ist. Zudem ist fraglich, ob nach wie vor zwei Fristen für das Erlöschen der Baubewilligung vorzusehen sind. Die CVP regt im Sinne der Rechtssicherheit und Planungsfreiheit an, eine angemessene längere Frist von minimal drei Jahren vorzusehen, die mit der Rechtskraft der Baubewilligung beginnt (vgl. bspw. Regelung im Kanton St. Gallen).

Schliesslich ist die in der Praxis wesentliche, bislang nicht judizierte Frage zu klären, ob bei Genehmigung von Abänderungsgesuchen zur Stammbewilligung die Fristen derselben neu zu laufen beginnen, was in der Praxis zu begrüssen wäre.

Um Rechtssicherheit zu schaffen, soll die Verlängerung schliesslich Klarheit darüber schaffen, dass auch wenn ein Fristverlängerungsgesuch allenfalls zu spät eingereicht worden ist, die Baubewilligung bestehen bleibt, was mit einer Übergangsbestimmung auch für Fristverlängerungen vor Inkrafttreten der neuen Bestimmung geregelt werden soll. Entsprechend ergibt sich folgender Antrag:

² Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen innert dreier Jahre seit **Rechtskraft der Baubewilligung**. Die für die Baubewilligung zuständige Behörde kann diese Frist auf begründetes Gesuch hin **angemessen** verlängern und gibt die Verlängerung ursprünglich Einsprechenden bekannt. Rechtskräftig verlängerte Fristen heilen ein allfällig vorgängiges Erlöschen der Baubewilligung.

Art. 104

Zu der im Auftrag Crameri in Aussicht gestellten Prüfung der Beschleunigung durch die Beteiligung der Uso's erst nach Eingang der Vernehmlassung betroffener Fachbehörden sind keine Ausführungen gemacht worden. Die CVP erwartet, dass dies im Rahmen der Botschaft nachgeholt wird.

Weitere Inputs:

1. Liste der baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen (Vorstoss Crameri)

Im erläuternden Bericht wird auf Seite 17 ausgeführt, dass dem Anliegen im Vorstoss Crameri nicht Rechnung getragen werden kann. Dieser Meinung können wir uns nicht anschliessen. Insbesondere ist die in der Antwort der Regierung auf den Vorstoss in Aussicht gestellte vertiefte Auseinandersetzung nicht näher umschrieben. Diese ist entsprechend nachzuholen. Nur beispielhaft möchten wir anführen, dass bspw. die Regelung in Art. 40 Abs. 1 Ziff. 20 KRVO nicht nur auf die Landwirtschaft beschränkt gelten sollte, sondern generell und damit weitere Lockerungen möglich wären.

2. Kantonales Hofstattrecht

Bis zur KRG-Revision 2004 galt qua Art. 91 EGzZGB ein **kantonsweites Hofstattrecht**, welches sich – gemäss Grossrat Casanova (Chur) in der ersten Lesung zur KRG-Revision bewährt hatte: „Wir sprechen über ein Instrument, das sich über Jahrzehnte bewährt hat und an und für sich zu keinen Anständen geführt hat.“

In der Botschaft zum KRG wurde die kantonale Hofstatt von Regierung und Kommission übernommen und neu auch bei freiwilligem Abbruch eingeführt; Zweckänderungen durften aber nach der Vorlage nur unter bestimmten Bedingungen vorgenommen werden. Der neue Artikel sollte gemäss Botschaft lauten:

Art. 84

1 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage, Ausdehnung und Zweckbestimmung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

2 Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

3 Baugesuche für Wiederaufbauten sind im Falle der Zerstörung des Gebäudes innerhalb von drei Jahren nach der Zerstörung, im Falle eines Abbruchs zusammen mit dem Abbruchgesuch einzureichen. Andernfalls ist das Hofstattrecht verwirkt.

In der Botschaft wurde die Beibehaltung der kantonalen Hofstatt nach Art. 84 wie folgt begründet.

Art. 84 Besitzstand 2. Wiederaufbau (Hofstattrecht)

Dieser Artikel regelt das Hofstattrecht, welches als besonderes Institut der Besitzstandsgarantie bezeichnet werden kann. Das Hofstattrecht wird definiert als Befugnis, ein Gebäude, das durch höhere Gewalt zerstört oder freiwillig abgebrochen wurde, innert bestimmter Frist (vgl. Abs. 3) ohne Rücksicht auf die Vorschriften der Regelbauweise (Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudeabmessungen, Nutzungsziffern, vgl. dazu Art. 27 E-KRG) wieder aufzubauen. Dabei gilt der Grundsatz, dass der Ersatzbau dem vor-maligen Gebäude hinsichtlich Lage, Umfang und Nutzung (Zweck) zu entsprechen hat. Immerhin sollen gemäss Abs. 2 Abweichungen gegenüber dem bisherigen Zustand nicht ausgeschlossen sein, so namentlich dann, wenn die Abweichung zu einer Verbesserung der bisherigen Situation führt und die nachbarlichen Interessen darunter nicht leiden. Durch diese «Abweichungsklausel» können z.B. im öffentlichen oder auch im nachbarlichen Interesse liegende Verbesserungen bezüglich Ästhetik oder Immissionsschutz erzielt werden.

Am 25. August 2004 kam es in der ersten Lesung zu Art. 84 zu einer angeregten Diskussion im Grossen Rat in Bezug auf die Frage, ob bei der Hofstatt Nutzungsänderungen möglich sein sollen oder nicht. Nach der Diskussion nahm der Grosse Rat mit 51 zu 36 den Minderheitsantrag von GR Heinz an und zwar mit folgendem Wortlaut, mithin unter **Beibehaltung der kantonalen Hofstatt**:

Wiederaufbau (Hofstattrecht)

¹ Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

² Der Ersatzbau hat dem bisherigen Gebäude bezüglich Lage und Ausdehnung zu entsprechen, wobei Abweichungen gestattet sind, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. **Zweckänderungen sind zulässig.**

³ Baugesuche für Wiederaufbauten sind im Falle der Zerstörung innerhalb von sechs Jahren nach Zerstörung, im Falle eines Abbruchs zusammen mit dem Abbruchgesuch einzureichen.

Am 6. Dezember 2004, anlässlich der zweiten Lesung des KRG, beantragten Regierung und Kommission **plötzlich** den heute noch geltenden Art. 81 Abs. 3 KRG, welcher lautet:

„Die Gemeinden können im Baugesetz auch den Wiederaufbau nach Zerstörung oder Abbruch ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise für zulässig erklären (Hofstattrecht). Sie regeln die Einzelheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen.“

Hierzu führte der damalige Kommissionsvizepräsident Göpfert was folgt aus (Klammer hinzugefügt):

„Abklärungen des Departements haben ergeben, dass es Gemeinden in Graubünden gibt, die das Hofstattrecht heute nicht kennen (sic!) und es auch in Zukunft nicht wollen. Nach der jetzigen Formulierung wäre das Hofstattrecht jedoch für alle Gemeinden im Kanton vorgeschrieben gewesen. Darum schlagen wir Ihnen im Sinne der Gemeindeautonomie vor, dass die Gemeinden selber entscheiden können, ob sie das Hofstattrecht in ihrer kommunalen Baugesetzgebung zulassen wollen oder nicht.“

Der erste Satz ist augenscheinlich falsch, da bis zur Einführung des neuen KRG die Hofstatt über Art. 91 EGzZGB **im ganzen Kanton galt** und sich – wie GR Casanova (Chur) ausgeführt hatte (vgl. oben) – durchwegs bewährt hatte, mithin „an und für sich zu keinen Anständen geführt hat“. Dass gewisse Gemeinden, welche angeblich die Hofstatt „nicht wollten“, ist ebenfalls nicht belegt und auch nicht einsichtig, weil kein valabler, die Besitzstandsgarantie aufwiegender Grund besteht, die Hofstatt nicht durchwegs zu gewähren.

Die genannte Norm wurde ohne Diskussion im Grossen Rat angenommen, wohl ohne deren Tragweite zu erfassen.

Das Herauskippen der kantonalen Hofstatt und der Umstand, dass gewisse wenige Gemeinden die Hofstatt nicht eingeführt haben (mitunter weil sie sie schlicht „vergessen“ haben), stellt bei näherer Betrachtung eine massive, unnötige und mitunter die Besitzstandsgarantie der betroffenen Grundeigentümer in jenen Gemeinden dar, die die Hofstatt nicht kennen oder einfach vergessen haben, neu aufzunehmen, da vorweg Art. 91 EGzZGB ja kantonsweit galt.

Aus diesem Grunde fordert die CVP GR die Einführung **einer neuen kantonalen Rechtsgrundlage für eine kantonale Hofstatt (auch bei freiwilligem Abbruch)**, die sich an der am 24. August 2004 verabschiedeten Fassung orientiert.

In Bezug auf Inhalt des Hofstattrechts gilt nämlich ohnehin eine restriktive Gerichtspraxis bei der Auslegung: „Zweck des Hofstattrechts ist maximal der Bestandesschutz im bisherigen Umfang. Es verkörpert im Kern eine Besitzstandsgarantie, die ihrer Funktion nach ausschliesslich auf die **Erhaltung oder Wiederherstellung des Bisherigen** ausgerichtet ist. Bauliche Ausdehnungen oder anderweitige Verbesserungen des bestehenden bzw. früheren Nutzungssubstrats fallen hingegen nicht mehr unter diese restriktiv zu handhabende Ausnahmebestimmung“ (Urteile des Verwaltungsgerichts von Graubünden, in: PVG 2000 Nr. 56; 1990 Nr. 14).

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Bemerkungen und Anträge im Rahmen der Erarbeitung der Botschaft an den Grossen Rat und freuen uns auf die kommende Debatte.

CVP Graubünden | PCD Grischun | PDC Grigioni

SR Stefan Engler, Präsident

GR Ernst Sax



Fragebogen zur Vernehmlassung bezüglich der KRG-Revision

Eingereicht durch: Name: CVP Graubünden
Adresse: Sekretariat, Bahnhofstrasse 54, 7302 Landquart

Einzureichen an: elektronisch an info@dvs.gr.ch sowie postalisch an das Departement für Volkswirtschaft und Soziales, Reichsgasse 35, 7000 Chur

Einzureichen bis: **21. März 2018**

Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG, BR 801.100)

1. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile		
1.1 Mehrwertausgleich		
1.1.1 Regelungsstufe Mehrwertausgleich Wir schlagen vor, dass der Mehrwertausgleich abschliessend im KRG geregelt wird, dies mit dem Ziel, dass die Gemeinden für die Umsetzung nicht zwingend selbst noch gesetzgeberisch tätig werden müssen. Den Gemeinden wird jedoch die Kompetenz eingeräumt, fakultativ ergänzende Zusatzregelungen zu erlassen (z.B. Erhöhung des im KRG festgelegten Abgabesatzes; Einführung zusätzlicher Abgabebetbestände). Befürworten Sie dieses Regelungskonzept? Bemerkungen: Eine abschliessende Regelung im kantonalen Recht wird aus Sicht der damit geschaffenen Rechtssicherheit begrüsst.	Ja	Nein
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.1.2 Abgabebetbestände Sind Sie damit einverstanden, dass aus Gründen der Rechtsgleichheit nicht nur Mehrwerte aus Einzonungen (Minimum gemäss Bundesrecht), sondern auch Mehrwerte aus Umzonungen (z.B. Gewerbezone in Wohnzone) und (erhebliche) Aufzonungen (z.B. AZ-Erhöhungen) der Mehrwertabgabe (MWA) unterliegen sollen (Art. 19j KRG)? Befürworten Sie, dass den Gemeinden die (fakultative) Kompetenz eingeräumt wird, daneben auch Mehrwerte infolge <u>weiterer</u> Planungsvorgänge einer MWA zu unterstellen (z.B. Kiesabbau- und Deponiezonen; Festlegung ortsbildprägender Bauten nach Zweitwohnungsgesetz im GGP)? Bemerkungen: Mehrwerte aus Aufzonungen sollen nicht der Mehrwertabgabe unterliegen.	Ja	Nein
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<p>1.1.3 Abgabehöhe</p> <p>Sind Sie mit der vorgeschlagenen einheitlichen Abgabehöhe von 30 % bei Ein-, Um- und Aufzonungen (Art. 19I KRG) einverstanden?</p> <p>Sind Sie damit einverstanden, dass die Gemeinden die Abgabesätze im Baugesetz fakultativ erhöhen können (bis auf max. 50 %)?</p> <p>Bemerkungen:</p> <p>Die Höhe der Abgabe soll auf 20% gesenkt werden (siehe unsere Ausführungen zu den einzelnen Artikeln).</p>	<p>Ja</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>
<p>1.1.4 Abgabehoheit</p> <p>Aus Gründen der Sach- und Ortsnähe schlagen wir vor, dass die Abgabehoheit (Veranlagung der Abgabe; Rechnungstellung bei Fälligkeit) bei den Gemeinden liegen soll (Art. 19i Abs. 2 KRG). – Einverstanden?</p> <p>Bemerkungen:</p> <p>Die Zuständigkeit für entsprechende Verfügungen (Abgabeveranlagungen; Rechnungsverfügungen bei Fälligkeit) soll beim Gemeindevorstand liegen, sofern resp. solange die Gemeinde keine andere kommunale Behörde bestimmt (Art. 19v Abs. 1 KRG). – Einverstanden?</p> <p>Bemerkungen:</p> <p>Die Zuständigkeit des Gemeindevorstands wird begrüsst. Sie soll auch für die Entschädigungen bei Auszonungen (gemäss unserem Antrag zu Art. 19s) und für die Entschädigung bei materieller Enteignung gelten.</p>	<p>Ja</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Nein</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>
<p>1.1.5 Freigrenze</p> <p>Das Bundesrecht verlangt, dass <u>erhebliche</u> Mehrwerte auszugleichen sind. Wir schlagen daher vor, dass Mehrwerte von weniger als Fr 20 000.– von der Abgabe befreit sind (Art. 19i Abs. 5 KRG). – Einverstanden?</p> <p>Bemerkungen:</p> <p>Der Freibetrag soll auf CHF 10'000.00 festgelegt werden.</p>	<p>Ja</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>Nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>1.1.6 Befreite Gemeinwesen</p> <p>Wir schlagen vor, dass Gemeinden, Regionen, Bürgergemeinden, der Kanton sowie die selbständigen Anstalten des Kantons (Letztere, soweit es um Grundstücke geht, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen) von der Abgabe befreit sein sollen (Art. 19i Abs. 4 KRG). – Einverstanden?</p> <p>Bemerkungen:</p>	<p>Ja</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>Nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>

<p>Es soll von der Umschreibung des befreiten Abgabesubjekts auf das befreite Abgabobjekt gewechselt werden (siehe unsere Ausführungen zu den einzelnen Artikeln).</p>		
<p>1.1.7 Verwendung der Erträge</p> <p>Wir schlagen vor, dass die Erträge aus der Mehrwertabgabe (wie vom Bundesrecht verlangt) für Entschädigungen, die einer Enteignung gleichkommen, sowie für raumplanerische Massnahmen zugunsten der Landwirtschaft, der Landschaft und der Siedlungsverdichtung verwendet werden (Art. 19q und 19r KRG). – Einverstanden?</p> <p>Bemerkungen:</p> <p>Die Erträge sollen auch für weitergehende Entschädigungen eingesetzt werden. Sofern diese Erträge nicht ausreichen um die Entschädigungen zu leisten, sollen zusätzlich kantonale Finanzmitteln zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Daneben sollen die Erträge auch für die Vergütung von Auslagen Privater für Erschliessungen verwendet werden können, die wegen der vom neuen RPG geforderten Auszonungen nutzlos geworden sind. – Einverstanden?</p> <p>Bemerkungen:</p> <p>Ferner sollen die Erträge zur Deckung der Ausfälle bei der kantonalen Grundstückgewinnsteuer verwendet werden können. – Einverstanden?</p> <p>Bemerkungen:</p> <p>Schliesslich sollen die Erträge auch zur Deckung der Verwaltungsauslagen der Gemeinden bzw. des Kantons im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe (v.a. für die Schätzgutachten des Amtes für Immobilienbewertung) verwendet werden dürfen. – Einverstanden?</p> <p>Bemerkungen:</p>	<p>Ja</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>Nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>1.2 Minderwertausgleich</p>		
<p>1.2.1 Entschädigung bei Auszonungen</p> <p>Sind Sie damit einverstanden, dass die von einer Auszonung betroffenen Personen wie bisher (und in Übereinstimmung mit allen anderen Kantonen) nur dann Anspruch auf volle Entschädigung haben sollen, wenn die Auszonung einer Enteignung gleichkommt (Erfüllung der Kriterien einer materiellen Enteignung gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung). Pauschale voraussetzungslose Entschädigungen <u>unterhalb</u> der Schwelle der materiellen Enteignung sollen also auch in Zukunft nicht geltend gemacht werden können (Art. 19s KRG). – Einverstanden?</p>	<p>Ja</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>Nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>

<p>Bemerkungen:</p> <p>Siehe unser Antrag zu Art. 19s.</p>		
<p>1.2.2 Vergütung von nutzlos gewordenen Erschliessungsaufwendungen</p> <p>Immerhin soll neu aber jede von einer Auszonung betroffene Grundeigentümerschaft – unabhängig vom Vorliegen einer materiellen Enteignung – wenigstens Anspruch auf Vergütung von Auslagen für Erschliessungsmassnahmen haben, die wegen der Auszonung nutzlos geworden sind (Art. 19t KRG). – Einverstanden?</p> <p>Bemerkungen:</p> <p>Ohne zeitliche Befristung.</p>	<p>Ja</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Nein</p> <p><input type="checkbox"/></p>
<p>1.3 Ausgleich zwischen den Gemeinden</p>		
<p>1.3.1 Konzept</p> <p>Die Regierung schlägt vor, dass ein interkommunaler Ausgleich stattfinden soll zwischen den Wachstumsgemeinden, die hauptsächlich in den Genuss abgabepflichtiger Einzonungen kommen, und den <u>wachstumsschwächeren</u> Gemeinden, in denen vornehmlich evtl. entschädigungspflichtige Auszonungen angesagt sind (siehe Erläuternder Bericht, Abschnitt II. Ziff. 1.6, lit. c). – Einverstanden?</p> <p>Bemerkungen:</p>	<p>Ja</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Nein</p> <p><input type="checkbox"/></p>
<p>1.3.2 Ausgleich über einen kantonalen MWA-Fonds (Spezialfinanzierung)</p> <p>Der Ausgleich soll wie folgt bewerkstelligt werden: Die Gemeinden liefern einen bestimmten Prozentsatz der von ihnen generierten Erträge aus der MWA an einen kant. Fonds ab, aus welchem Gemeinden unterstützt werden, die ihre Bauzonen verkleinern müssen und dabei evtl. entschädigungspflichtig werden (Art. 19p Abs. 2 und 19q Abs. 1 Ziff.1 KRG). – Einverstanden?</p> <p>Bemerkungen:</p> <p>Der von den Gemeinden abzuliefernde Prozentsatz soll 50 % betragen. – Einverstanden?</p> <p>Bemerkungen:</p> <p>Die 50 % sollen nur auf dem Mehrwert von Ein- und Umzonungen (nicht auch auf demjenigen von Aufzonungen) berechnet werden.</p>	<p>Ja</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Nein</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>

2. Baulandmobilisierung		
<p>2.1 Regelungsstufe Sicherstellung Verfügbarkeit</p> <p>Wir schlagen vor, dass die Sicherstellung der Verfügbarkeit abschliessend im KRG geregelt wird, dies mit dem Ziel, dass die Gemeinden für die Umsetzung nicht zwingend selbst noch gesetzgeberisch tätig werden müssen (siehe Erläuternder Bericht, Abschnitt II. Ziff. 2.3). Den Gemeinden wird jedoch die Kompetenz eingeräumt, fakultativ ergänzende Zusatzregelungen zu erlassen (z.B. Erhöhung oder Senkung der im KRG festgelegten Überbauungsfrist; Einführung zusätzlicher Sanktionen für den Fall der Nichteinhaltung der Überbauungsfrist nebst oder als Alternative zu den im KRG vorgesehenen Massnahmen des Kaufrechts und der Auszonung).</p> <p>– Befürworten Sie dieses Regelungskonzept?</p> <p>Bemerkungen:</p> <p>Die Regelungen sollen auf dem Grundsatz aufbauen, dass der Kanton den Gemeinden mögliche Instrumente zur Verfügung stellt. Es sollen Rechtsgrundlagen geschaffen werden, damit die Gemeinden tätig werden können. Damit soll dem Grundsatz gefolgt werden, dass die zu erlassenden Regelungen nicht weiter gehen, als dies vom Bundesrecht her vorgegeben ist.</p>	<p>Ja</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>Nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>2.2 Ausgestaltung der KRG-Regelung</p> <p>Die Sicherstellung der Verfügbarkeit wird wie folgt ausgestaltet:</p> <p>a) Schaffung der (fakultativen Möglichkeit zur vertraglichen Sicherstellung bei Einzonungen;</p> <p>b) Falls kein Vertrag geschlossen wird, kommt bei <u>Einzonungen</u> subsidiär (automatisch) die Regelung des KRG zum Tragen (Frist 8 Jahre; Massnahmen: Kaufrecht Gemeinde oder, wo sinnvoll, Auszonung des Grundstücks;</p> <p>c) Schaffung Rechtsgrundlage im KRG, damit die Gemeinden auch bei <u>bestehenden</u> Bauzonen Bauverpflichtungen einführen können (via Grundordnung, siehe Modell Rothenbrunnen);</p> <p>d) Schaffung Instrument der „befristeten Einzonung“.</p> <p>Einverstanden mit diesem Umsetzungskonzept?</p> <p>Bemerkungen:</p> <p>ja zu lit. a) und c) nein zu lit. b) und d)</p>	<p>Ja</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>

3. Zuständigkeit für den Erlass des Richtplans (Auftrag KSS)		
3.1 Mitwirkung des Grossen Rates Die Regierung schlägt vor, dass in Zukunft eine Mitwirkung des Grossen Rates beim Erlass des KRIP institutionalisiert wird (Art. 14 Abs. 1 ^{bis} KRG). – Einverstanden? Bemerkungen: Diese Mitwirkung ist ausdrücklich zu begrüssen.	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
3.2 Umfang der Mitwirkung Die Mitwirkung soll sich auf die Festlegung der grundlegenden, wegweisenden Raumentwicklungsstrategie beziehen, welche die Regierung bei ihren operationellen Festlegungen zwingend zu berücksichtigen hat. – Einverstanden? Bemerkungen: Im Gesetz ist explizit festzulegen, dass die Raumentwicklungsstrategie zwingend zu berücksichtigen ist, wie dies in der Fragestellung enthalten ist. Entweder kann dies erfolgen durch Aufnahme von «zwingend» im Gesetzestext oder durch Anpassung des Gesetzestextes gemäss unserem separaten Antrag zu Art. 14 Abs. 1 bis KRG.	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
4. Behindertengerechtes Bauen		
4.1 Hindernisfreie Zugänglichkeit: Neuer Grenzwert Die Regierung schlägt in Übereinstimmung mit den meisten anderen Kantonen vor, dass die hindernisfreie Zugänglichkeit der einzelnen Wohnungen neu bereits bei Wohnhäusern mit mehr als <u>vier</u> Wohnungen (statt wie bisher erst bei mehr als acht) gewährleistet werden muss (wobei es genügt, wenn die Zugänglichkeit zu den Wohnungen auf oberen Stockwerken lediglich anpassbar ausgestaltet wird (z.B. Schaffung Möglichkeit eines späteren Einbaus eines Treppenlifts ohne grossen baulichen Aufwand). – Einverstanden? Bemerkungen: Der neue Grenzwert soll sich auf Neubauten beschränken. Bei Altbauten soll die bisherige Regelung weiter bestehen bleiben.	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
4.2 Einführung des sog. anpassbaren Wohnungsbaus Neu sollen beim Neubau von Wohnhäusern mit mehr als vier Wohnungen alle Wohnungen den SIA-Vorgaben für den anpassbaren Wohnungsbau entsprechen müssen (Art. 80 Abs. 1 ^{bis} KRG). – Einverstanden? Bemerkungen:	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>

<p>5. Weitere Bemerkungen oder Anträge zur Revisionsvorlage?</p> <p>Haben Sie weitere Bemerkungen oder Anträge zur Vorlage?</p> <p>Weitere Bemerkungen / Anträge:</p> <p>Wir verweisen dazu auf unsere weiteren Inputs zum Vorstoss Crameri betreffend baubewilligungsfreie Bauten und zur Wiedereinführung des kantonalen Hofstattrechts am Schluss unserer Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln.</p>		

Vernehmlassungsfrist: 21. März 2018

Die Unterlagen stehen auf der Homepage des Kantons unter laufende Vernehmlassungen (<https://www.gr.ch/DE/publikationen/vernehmlassungen/Seiten/Laufende.aspx>) zur Verfügung.

Vielen Dank, dass Sie an der Vernehmlassung zum Entwurf der KRG-Revision mitgewirkt haben.