

Urnenabstimmung vom 09. Juni 2024

Botschaft

**betr. die Revision der Nutzungsplanung Teil Siedlung
und Baugesetz der Gemeinde Flims**

Kurzfassung

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG 1) in Kraft getreten. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde. Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert fünf Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplanes zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen. Diese Anpassung bildet Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung Flims und des Baugesetzes der Gemeinde Flims. An verschiedenen Informationsversammlungen, anlässlich eines Mitwirkungsverfahrens, an persönlichen Gesprächen und an der Gemeindeversammlung vom 13. Mai 2024 wurde umfassend über die Vorlage orientiert, informiert und beraten.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

1. Einleitung

In den vergangenen mehr als drei Jahren hat sich der Gemeindevorstand zusammen mit der Planungskommission und den Raumplanern intensiv mit den raumplanerischen Herausforderungen/Aufgaben und der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde auseinandergesetzt. Die umfassende Vorlage bedingt beinhaltet indes ein etappiertes Vorgehen im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Ortsplanung.

Mit der erfolgreich durchgeführten Abstimmung über die Teilrevision Ortsplanung «Förderung Erstwohnungen» und den Erlass eines kommunalen Zweitwohnungsgesetzes vom 26. November 2023 konnte der erste Teil der geplanten, dreiteiligen Gesamtrevision abgeschlossen werden. Über den zweiten Teil der Ortsplanung "Teil Siedlung" und Baugesetz wird nun in dieser Vorlage abgestimmt.

Mit dem dritten Teil, Paket "Natur -und Landschaftsschutz & Verkehr", wird dann die Gesamtrevision abgeschlossen. Die Urnenabstimmung über den dritten Teil erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Der Abschluss der Gesamtrevision erfolgt anschliessend nach der Urnenabstimmung über den dritten Teil, das Paket "Natur- und Landschaftsschutz & Verkehr".

Im Verlauf der letzten drei Jahre wurde der Flimser Souverän an verschiedenen Gemeindeversammlungen über den Stand und den Inhalt dieser Teilrevision orientiert. Im Rahmen des ordentlichen Mitwirkungsverfahrens konnten sich zudem Betroffene sowie interessierte Personen zu dieser Vorlage äussern. Die umfassende Orientierung und abschliessende Beratung der Vorlage erfolgte an der Gemeindeversammlung vom 13. Mai 2024.

1.1. Anpassung der Nutzungsplanung an die Anforderungen des revidierten eidg. Raumplanungsgesetz (RPG 1)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG 1) in Kraft getreten. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde.

Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert fünf Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplanes zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen. Diese Anpassung bildet Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung Flims.

1.2. Räumliche Strategie als Grundlage

Die raumplanerischen Rahmenbedingungen haben sich mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verändert. Das neue RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffung neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «Kommunalen Räumlichen Leitbilds (KRL)». Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Die Gemeinde Flims hat im Rahmen eines separaten Prozesses eine entsprechende Räumliche Strategie erarbeitet. Die Räumliche Strategie bildet eine wichtige Grundlage für die vorliegende Nutzungsplanung. An der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 hat der Gemeindevorstand das KRL umfassend der Bevölkerung vorgestellt und auf der Webseite der Gemeinde veröffentlicht.

1.3. Ziel und Inhalt der Revision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Nutzungsplanung bewegen, sind folgende:

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG1), des kantonalen Richtplanes Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung im Sinne der Räumlichen Strategie Flims anzupassen.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Mass-

nahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, zu treffen.

- Das Baugesetz ist mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz abzustimmen und punktuell anzupassen.

Die vorliegende Teilrevision umfasst damit die Aspekte zur Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan Siedlung, die baldmöglichst abgeschlossen werden sollte.

1.4. Übersicht wichtige Inhalte der Nutzungsplanung

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sind schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIPS) sowie die Strategien der Räumlichen Strategie Flims grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Ebenso ist die gleichzeitig laufende Regionale Richtplanung zu berücksichtigen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, die in der vorliegenden Teilrevision Siedlung und Baugesetz umgesetzt werden:

- Überprüfung der Bauzonenreserven
- Förderung Siedlungsentwicklung nach innen
- Baulandmobilisierung
- Aktualisierung Ortsbildschutz
- Teilrevision Baugesetz

2. Raumplanerisches Verfahren

2.1. Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Teilrevision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 12. April 2023 äusserte sich das ARE GR zur vorliegenden Teilrevision. Die wesentlichen Ergebnisse des Vorprüfungsverfahrens und die daraus ergebenden Anpassungen sind im Anhang des Planungs- und Mitwirkungsberichtes zusammengefasst.

2.2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird die in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangte Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten

bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten (Art. 13 Abs. 2 KRVO). Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 15. Dezember 2023 bis 25. Januar 2024. Am 11. Dezember 2023 und am 04. März 2024 sowie am 13. Mai 2024 fanden zudem anlässlich der Gemeindeversammlungen eine Orientierung der Bevölkerung über die Inhalte der vorliegenden Teilrevision statt. Während der Mitwirkungsaufgabe sind beim Gemeindevorstand rund 60 Stellungnahmen eingegangen. Die Planungskommission und der Gemeindevorstand haben die eingegangenen Anträge, Fragen und Bemerkungen detailliert geprüft. Sämtliche Antragstellende wurden schriftlich über den Umgang mit ihren Anliegen informiert. Weitere Informationen dazu können im Planungs- und Mitwirkungsbericht entnommen werden.

2.3. Anpassung der Vorlage nach der öffentlichen Mitwirkung

Aufgrund der Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens wurden folgende wesentlichen Anpassungen in den Planungsmitteln vorgenommen:

Zonenplan 1:2000 Teil Siedlung

- Verzicht auf Folgeplanungspflichten
- Verzicht auf Freihaltebereiche gewisser Parzellen
- Verschiedene kleinere Anpassungen an den Verkehrsflächen (Abgrenzung Zone übriges Gemeindegebiet gegenüber Bauzone)
- Div. kleinere Anpassungen betreffend Baulandmobilisierungsmassnahmen
- Vergrösserung Erhaltungsbereich
- Waldabstandslinien (5 m) im Bereich von Niederwald und festgestellten Waldgrenzen ergänzt
- Einzelne Waldfeststellungen nachgeführt
- Wintersportzone im Gebiet Fischeisch und in Cangina an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst

Baugesetz

- Art. 7d (Haushälterische Bodennutzung): Präzisierung in Absatz 2.
- Art. 40 (Mehrlängen): Neuformulierung zwecks klarerer Definition des massgebenden Mehrlängenzuschlages.

3. Von der räumlichen Strategie zur Nutzungsplanung

Basis für die vorliegende Teilrevision bildet die Gesamtstrategie sowie die Räumliche Strategie der Gemeinde Flims. Anhand der im Rahmen der räumlichen Strategie ausgearbeiteten Quartiersteckbriefe wurden die spezifischen, räumlich relevanten Aspekte konkretisiert und schliesslich in der Nutzungsplanung eigentümerverbindlich festgelegt.

3.1. Ausgangslage

Der Vorstand der Gemeinde Flims hat im Januar 2021 einen Prozess lanciert, der Klarheit über die künftige Positionierung und Strategie der Gemeinde schaffen soll. Die Gesamtstrategie Zukunft Flims fasst dabei die anzustrebende Entwicklung und künftige strategische Ausrichtung der Gemeinde zusammen. Sie bildet den Kompass für die ganzheitliche Entwicklung, konsolidiert das Bestehende und bringt neue innovative Projektideen ein. Die Gesamtstrategie konkretisiert die Umsetzung von Projekten und bildet die Basis für Entscheidungsfindungen hinsichtlich der Weiterentwicklung der Gemeinde. Daraus ableitend wurde die Räumliche Strategie erarbeitet, welche alle planungs- und entwicklungsrelevanten Aspekte der Gemeinde mit Raumbezug aufzeigt. Beide Strategien dienen als Grundlage für die vorliegende Revision der Ortsplanung.

3.2. Einbezug der Bevölkerung und Interessengruppen

An mehreren «Runden Tischen» fanden 2022 und 2023 Dialoge zwischen der Gemeinde und interessierten Personen aus der Bevölkerung statt. Hierzu wurden ausgewählte Schwerpunktthemen vertieft. Am 7. Mai 2022 stellte die Gemeinde Flims am ersten Dialog Zukunft Flims (zukunfftflims.ch) die strategischen Handlungsfelder und deren wichtigsten aktuellen Projekte vor. Zu den Fokusthemen mit besonderer Relevanz für die Zukunft der Gemeinde gehörten unter anderem die Tourismus- und Markenstrategie, die Schaffung von Wohnraum für Einheimische oder die Weiterentwicklung des Areals Prau la Selva. Das Ziel des Dialogs war und ist es, die laufenden Ergebnisse der räumlichen Strategie mit den Flimserinnen und Flimsern zu teilen. Die Erkenntnisse aus dem Einbezug der Bevölkerung im Rahmen des Dialogs sind in die weiteren Entwicklungen der Strategien sowie in die Revision der Ortsplanung eingeflossen.

3.3 Gesamtstrategie

Für die Umsetzung der Gesamtstrategie wurden folgende übergeordnete strategische Handlungsfelder definiert:

- Tourismus und Gewerbe
- Bildung und Innovation
- Landschaft und Umwelt
- Gesellschaft
- Energie und Mobilität
- Verwaltung

Den Kern der Gesamtstrategie bilden die innerhalb der strategischen Handlungsfelder entwickelten Massnahmen. Aktuell sind bereits über 50 Projekte evaluiert und detailliert beschrieben sowie partiell in der Umsetzung. Die für die vorliegende Revision der Ortsplanung relevanten Inhalte wurden in der Räumlichen Strategie verortet und basierend auf den darin festgelegten Grundsätzen und Ideen detaillierter ausgearbeitet.

3.4. Räumliche Strategie

Mit der Räumlichen Strategie legt die Gemeinde ihre zentralen räumlichen Entwicklungsabsichten für einen Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren fest. Unter Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Rahmenbedingungen stimmt die räumliche Strategie die Entwicklung von Siedlung, Freiraum und Verkehr aufeinander ab. Im Anhang des Planungs- und Mitwirkungsberichtes werden die wichtigsten Themen aufgelistet sowie dessen Umgang in den vorliegenden sowie zukünftigen Planungen beschrieben.

3.5 Quartierbetrachtung

Die in der Räumlichen Strategie formulierten Strategien und Massnahmen werden weiterführend mit dazu eigens erarbeiteten Steckbriefen auf die Ebenen der einzelnen Quartiere heruntergebrochen. In den Quartiersteckbriefen werden die Qualitäten, Potenziale, Defizite, Ziele und die daraus abgeleiteten planerischen Massnahmen aufgezeigt. Das Ziel ist eine quartierweise Betrachtung und Festlegung von Massnahmen. Die Auswirkung auf die Einwohnerkapazität wird ebenfalls aufgezeigt. Diese Steckbriefe dienen als Schnittstelle zwischen den übergeordneten Strategien, vorgesehenen Projekten und der vorliegenden Revision der Ortsplanung.

4. Rahmenbedingungen für die vorliegende Teilrevision

4.1. Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses Gesetz definiert Ziele und Vorgaben hin-

sichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Kanton und Gemeinden treffen Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (Art. 15a RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG). Die Einzonungsvoraussetzungen gemäss kantonalem Richtplan müssen erfüllt sein.

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Revision berücksichtigt werden, wird in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

4.2. Kantonaler Richtplan Siedlung

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik und Siedlung an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Teilrevision sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan Siedlung von besonderer Bedeutung:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ).
- Die Gemeinde kann nur Einzonungen vornehmen, wenn die Leitsätze des kantonalen Richtplans erfüllt sind (Lageanforderungen, Minstdichte, ÖV-Güte) sowie die Anforderungen an den Bedarf sowie die regionale Abstimmung erfüllt sind.
- Die Gemeinde stimmt die Bauzonengrösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) auf die erwartete Bevölkerungsentwicklung bzw. den Bedarf der nächsten 15 Jahre ab.
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Minstdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Minstdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden (gemäss KRIP-S).

4.3. Regionale Richtplanung Imboden

Die Region Imboden ist derzeit dabei, die regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplanes Siedlung auszuarbeiten. Basierend auf dem regionalen Raumkonzept liegt der Entwurf des regionalen Richtplanes vor (Stand Vorprüfung). Die vorliegende Nutzungsplanung wurde in Abstimmung mit der regionalen Richtplanung erarbeitet. Wo Schnittstellen mit der Regionalen Richtplanung bestehen, wird nachfolgend Bezug darauf genommen.

5. Bauzonenbedarf (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)

5.1. Ausgangslage gemäss «Gemeindedatenblatt»

Mit der zum 1. Mai 2014 in Kraft getretenen ersten Revisio­nsetappe des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG 1) wurden die Bestimmungen zur Grösse der Bauzonen (BZ) verschärft.

So müssen die Kantone in ihren Richtplänen (KRIP) die Grösse des Siedlungsgebiets bestimmen und darlegen, wie die BZ-Grössen in den einzelnen Gemeinden auf die neuen bundesrechtlichen Vorgaben angepasst werden. Für die Gemeinden gibt das Bundesrecht vor, dass sie zu grosse BZ-Reserven auszonieren müssen (Art. 15 Abs. 2 RPG) und Einzonungen nur noch in Frage kommen, wenn unter anderem die bestehenden Reserven konsequent mobilisiert wurden (Art. 15 Abs. 4 lit. b. RPG). Die diesbezüglichen Vorgaben des Art. 15 RPG zur Dimensionierung der BZ sind indes für die Gemeinden konkret und verbindlich. In den jüngsten Urteilen stellt das Bundesgericht dieses klar, was das bedeutet: Konsequente Mobilisierung aller BZ-Reserven.

Der Kanton Graubünden hat diese Vorgaben mit der Anpassung des KRIP im Bereich Siedlung (KRIP-S: Kap. 2 «Raumordnungspolitik» und 5 «Siedlung») umgesetzt. Hierbei wurde anhand der Gemeinde-Datenblätter eine gesamtkantonale Auslegeordnung für die Auslastung der BZ geschaffen. Anhand dieser Datenblätter wird technisch ermittelt, welche Gemeinden mutmasslich über zu grosse, richtig bemessene oder unterdimensionierte BZ verfügen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Räumlichen Strategie hat die Gemeinde Flims gleichzeitig eine Erhebung der bestehenden Nutzungsreserven in den Wohn-/Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vorgenommen. Dies erfolgte nach der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese Erhebung bildet zusammen mit der Bevölkerungsprognose

die Grundlage («Datenblatt») zur Grobbeurteilung der Bauzonengrösse. Sämtliche Gemeinden im Kanton wurden nach derselben Methodik beurteilt und zuhanden der Richtplanung eingestuft. Bei der Einstufung wird zwischen den Kategorien A (Gemeinde mit knapp dimensionierten WMZ), B (Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ) und C (Gemeinde mit überdimensionierter WMZ) unterschieden.

Auf Basis des Datenblattes wurde die Gemeinde Flims als «C-Gemeinde» im kantonalen Richtplan festgesetzt. C-Gemeinden weisen überdimensionierte BZ aus und müssen Auszonungen vornehmen (Art. 15 Abs. 2 RPG). Die Reduktion der Bauzone ist in erster Linie aufgrund raumplanerischer Kriterien unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) vorzunehmen. Daraus ergibt sich ein schrittweises Vorgehen für die WMZ-Reduktion, wobei Auszonungen nicht nur am Siedlungsrand, sondern auch im Siedlungskörper vorzunehmen sind.

5.2. Bevölkerungsentwicklung

Die Region Imboden ist die wachstumsstärkste Region im Kanton Graubünden. Der Kanton prognostiziert im Zeitraum zwischen 2019 bis 2045 eine Zunahme der Bevölkerung um gut 5'500 Personen auf 26'800 Personen. Das absolute Wachstum wird gemäss den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans respektive des regionalen Raumkonzepts Imboden primär auf den urbanen und suburbanen Raum gelenkt. Für Flims geht die Region im Regionalen Richtplan Siedlung von einem jährlichen Wachstum von 1 % aus. Dies entspricht einer Bevölkerungszunahme von rund 500 Personen in der Gemeinde Flims bis ins Jahr 2038 (Planungshorizont von 15 Jahren).

Die kantonale Bevölkerungsprognose 2019 ging noch von einer stagnierenden bzw. abnehmenden Bevölkerungszahl in der Gemeinde Flims aus. Die revidierte kantonale Bevölkerungsprognose 2022 geht demgegenüber für die Gemeinde Flims von einer Bevölkerungszunahme um 596 Personen bis ins Jahr 2038 aus (Szenario hoch). Dies deckt sich in der Gröszenordnung mit den Annahmen der Gemeinde und der Region hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung. Zuhanden der vorliegenden Teilrevision Siedlung stützt sich die Gemeinde Flims daher auf die kantonale Bevölkerungsprognose 2022.

Die Gemeinde Flims geht somit in Abstimmung mit dem Regionalen Richtplan und der revidierten kantonalen Bevölkerungsprognose 2022 von einem Bevölkerungswachstum im Umfang von rund 1 % aus. Weitere Details sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht ersichtlich.

5.3. Bestehende Nutzungsreserven

Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung bestehen in der Gemeinde Flims heute nicht überbaute Bauzonenreserven (WMZ) im Umfang von rund 10 ha. Der grösste Anteil an nicht überbautem Bauland entfällt auf die reinen Wohnzonen (8.75 ha).

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtes hinsichtlich der Beurteilung der Bauzonengrösse unter dem neuen RPG 1 hat gezeigt, dass die Anforderungen an die Mobilisierung und Verdichtung hoch angesetzt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn zusätzlich der Bedarfsnachweis für Einzonungen zu erbringen ist. Erst wenn trotz konsequenter Mobilisierung und Verdichtungsmassnahmen noch immer ein Bedarf an Bauland ausgewiesen werden kann, sind Einzonungen möglich.

Mit der Mobilisierung ergibt sich auf Basis der rechtskräftigen Nutzungsplanung eine Kapazitätsreserve von rund 374 Einwohnern bei den nicht überbauten Parzellen sowie einer Kapazitätsreserve von weiteren 273 Einwohnern bei überbauten Parzellen (unternutzte Parzellen).

Gestützt auf die bestehenden Nutzungsreserven und die Bevölkerungsprognose 2022 ergeben sich hinsichtlich der Bauzonengrösse (WMZ) folgende Erkenntnisse:

- Die Bauzone ist gestützt auf die neue Bevölkerungsprognose 2022 richtig dimensioniert.
- Das Bevölkerungswachstum von 1% (bzw. + 596 Einwohner gemäss Bevölkerungsprognose 2022) kann innerhalb der bestehenden Bauzone aufgefangen werden.
- Es werden punktuelle Auszonungen am Siedlungsrand vorgenommen.
- Voraussetzungen für Einzonungen sind nicht gegeben.
- Eine optimale Ausnützung und Verfügbarkeit der Bauzonenreserven sind wichtig, um die erwartete Entwicklung aufzufangen.

6. Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen

6.1. Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz sowie der kantonale Richtplan Siedlung weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen. Für die Gemeinde Flims ist die bestimmungsgemässe Nutzung des bestehenden Baulandes (also dessen Überbauung mit Wohnbauten) entschei-

dend, um die erwartete positive Bevölkerungsentwicklung der nächsten 15 Jahre auch tatsächlich auffangen zu können. Da die Voraussetzungen für Neueinzonungen nicht gegeben sind, ist die Schaffung von Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes von hoher Bedeutung. Schliesslich entspricht das Vorgehen auch der räumlichen Strategie der Gemeinde Flims (Entwicklungsstrategie S3).

In der Gemeinde Flims bestehen Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Parzellen, nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) vorgesehen (Überbauungsfrist). Der Überbauungspflicht unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Dazu gehören auch Parzellen mit freistehenden Ställen innerhalb der Bauzone, welche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist überbaut und besteht eine aktuelle Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (bei Bedarf) die entsprechenden Flächen unter gegebenen Voraussetzungen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an einer Übernahme voraus. Im Weiteren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob keine mildereren Massnahmen in Frage kommen. Alternativ zum Kaufrecht sieht das Baugesetz zudem die Erhebung einer jährlich wiederkehrenden Abgabe auf die betroffenen Flächen vor, wenn diese bis zum Ablauf der Frist nicht zonengemäss genutzt bzw. überbaut werden. Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet.

Diese gesetzliche Überbauungspflicht bei bestehenden Bauzonen wird erfüllt, wenn 50 % der verfügbaren Ausnutzung kompensiert wird. Dabei ist jedoch gemäss kantonalem Richtplan im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen bzw. sicherzustellen, dass eine Nachverdichtung bis 80 % der verfügbaren Ausnutzung möglich bleibt (vgl. dazu nachstehend Ziff. 6.4).

6.2. Moderate Erhöhung der zulässigen Nutzungsmasse

Im Hinblick auf eine möglichst optimale Nutzung des vorhandenen Baulandes wurden die Ausnutzungsziffern und Gebäudehöhen überprüft. In Abstimmung mit dem Baumemorandum sowie den Erkenntnissen aus der Quartierbetrachtung wird an der Systematik mit drei verschiedenen Wohnzonen festgehalten. Diese Gliederung von 2, 3 und 4-geschossigen Wohnzonen hat sich auch in der Praxis bewährt. Es kann allerdings festgestellt werden, dass die heutigen Ausnutzungsziffern mit 0.35 – 0.70 verhältnis-

mässig tief festgelegt sind und auch unter den kantonalen Richtwerten liegen.

Zwecks Schaffung der Voraussetzungen für eine optimale Ausnützung der bestehenden Bauzone, werden die Ausnützungsziffern im Rahmen der vorliegenden Teilrevision moderat erhöht. Ziel dieser Erhöhung sind einerseits verbesserte Nutzungsmöglichkeiten auf Einzelparzellen (z.B. Ersatzneubau Doppelhaus anstelle des bisherigen Einfamilienhauses) sowie mehr Wohnraumkapazitäten bei Arealentwicklungen (z.B. im Rahmen einer Areal- oder Quartierplanung).

6.3. Berücksichtigung der räumlichen Qualitäten bei der Nutzungsdichte

Das Baumemorandum der Gemeinde Flims und die Quartiersteckbriefe zeigen auf, dass unter anderem auch die Durchgrünung und Freiräume in den Wohngebieten ein wesentliches Qualitätsmerkmal bilden. Im Weiteren ist hinsichtlich der Gebäudedimensionen eine gute Einfügung in die Umgebung für das Ortsbild wichtig. Diese Qualitäten sollen auch mit der neuen Ortsplanung bestehen bleiben. Unter Berücksichtigung dieser Qualitäten wird auf eine weitere Erhöhung der Ausnützungsziffer verzichtet. Ebenso werden die Grenzabstände und die Gebäudehöhen bzw. Gesamthöhen unverändert belassen.

6.4. Sicherstellen von Mindestdichten

Im Baugesetz wird eine Bestimmung gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans aufgenommen, wonach bei Neubauten, wesentlichen Erweiterungen und neubauähnlichen Umgestaltungen mindestens 80% der zulässigen Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen ist. Bei einer zulässigen etappenweisen Überbauung sind die Bauten so zu platzieren und zu gestalten, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses später noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch aufzuzeigen ist. Die Baubehörde kann Auflagen, insbesondere betreffend Erschliessung und Art und Fristen der Nachverdichtung, erlassen. Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen. Mit der Festlegung einer Mindestdichte wird eine optimale Ausnützung der bestehenden Bauzone gewährleistet.

6.5. Rahmenbedingungen für Folgeplanungen schaffen

Mit der vermehrten Entwicklung von Arealen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes gewinnen die Instrumente der Folgeplanung (Quartier- und Arealpläne) verstärkt an Bedeutung. Mit einer Folgeplanung können

komplexe räumliche Fragestellungen ganzheitlich über einen Planungsperimeter betrachtet und geregelt werden. Die Folgeplanung kann damit massgeblich zur Umsetzung der Innenentwicklung beitragen. Im bisherigen Baugesetz der Gemeinde Flims sind keine Abweichungen von der Regelbauweise im Rahmen von Folgeplanungen vorgesehen. Zwecks Förderung einer Siedlungsentwicklung nach Innen im Rahmen von Folgeplanungen, werden im Baugesetz neu diverse Abweichungsmöglichkeiten geschaffen und erweitern somit den Spielraum für qualitative hochwertige Lösungen bei Bauvorhaben.

6.6. Bauzonenreduktionen am Siedlungsrand

Die vorhandenen Bauzonenreserven im Bereich der WMZ wurden hinsichtlich ihrer Eignung und Lage überprüft (vgl. Kapitel 5.1). Reserven an peripheren Lagen mit teilweise ungenügender Erschliessung wurden dabei der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dies betrifft beispielsweise Flächen in Fidaz, Murissen und Gutveina. Die Rückzonung solcher Gebiete führt in Kombination mit der vorgesehenen höheren Ausnützung an den zentralen Lagen zu einer Verlagerung der Siedlungsentwicklung an die gut erschlossenen Lagen, was der übergeordneten Stossrichtung des RPG entspricht.

6.7. Überprüfung des Bedarfs der öffentlichen Zonen

Sämtliche Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen wurden hinsichtlich ihres Bedarfs überprüft und wo erforderlich angepasst. Der vom Kanton geforderten Reduktion der ZöBA bei nicht nachweisbarem Bedarf konnte somit entsprochen werden, ohne dass dabei strategisch bedeutsame Reserven aufgegeben werden müssen.

6.8. Bemerkungen zu einzelnen Gebieten

Areal Schulheim Waldhaus (Parzelle Nr. 1791)

Das Schulheim Waldhaus verfügt über grosse Umgebungsflächen innerhalb der Wohnzone. Die bestehende Nutzung des Schulheimes sowie allfällige spätere Erweiterungen sollen auch mit der künftigen Ortsplanung gewährleistet bleiben. Für den Nutzungszweck des Schulheimes wird daher eine Spezialzone geschaffen, welche diesem Zweck dient. Die Erstellung von reinen Erstwohnungen ist in dieser Zone nicht zulässig. Die Flächenreserven gelten damit nicht mehr als Kapazitätsreserve in der WMZ.

Areal Prau la Selva (Camping)

Die Planung für dieses Gebiet erfolgt im Rahmen einer separaten Vorlage und bildet daher nicht Gegenstand der vorliegenden Festlegungen (Planfenster).

«Beherbergungszone»

Die Bearbeitung dieser Gebiete erfolgt separat und wird mit vorliegender Teilrevision koordiniert. Die Standorte der verschiedenen Beherbergungsbetriebe sind nicht Gegenstand der vorliegenden Vorlage.

6.9. Nutzungsreserven nach vorliegender Revision

Durch die im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vorgesehenen Massnahmen zur besseren Nutzung der Bauzone erhöht sich die Kapazitätsreserve innerhalb der Bauzone. Die Kapazitätsreserven nach der vorliegenden Revision fallen damit insgesamt höher aus als die rechtskräftige Ortsplanung. Dies ist insbesondere auf die Erhöhung der Ausnützungsziffern innerhalb der rechtskräftigen Bauzone (WMZ) zurückzuführen. Dies trotz der vorgesehenen Auszonungen am Siedlungsrand sowie den Umzonungen von bisherigen Wohnzonen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Ein Verzicht auf eine höhere Ausnützung im bestehenden Siedlungsgebiet, lediglich zwecks Reduktion der rechnerischen Kapazitätsreserve, macht aus Sicht der Gemeinde keinen Sinn bzw. würde auch der Zielsetzung des RPG hinsichtlich einer optimalen Ausnützung des Baulandes sowie der Innenverdichtung widersprechen.

Hinsichtlich der verbleibenden Bauzonenreserven kann festgestellt werden, dass sich diese innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes und an gut erschlossener Lage befinden. Unabhängig der erwarteten Bevölkerungsentwicklung macht eine Auszonung solcher Flächen inmitten des Siedlungsgebietes keinen Sinn und würde den raumplanerischen Grundsätzen und strategischen Zielen zuwiderlaufen. Bei diesen Flächen steht die Sicherstellung der Verfügbarkeit zur Schaffung von Erstwohnungen und/oder Personalwohnungen im Vordergrund. Entsprechend werden für diese Parzellen Massnahmen zur Baulandmobilisierung vorgesehen.

7. Genereller Gestaltungsplan - Ortsbildschutz

7.1. Ausgangslage

Die bestehende Ortsbildschutzplanung der Gemeinde Flims stammt aus dem Jahre 1977 und ist zu aktualisieren. Der Fokus liegt dabei auf den

historischen Siedlungsgebieten in Flims Dorf, Fidaz, Scheia und Waldhaus. Folgende Grundlagen wurden für die Aktualisierung beigezogen:

- Bauinventar der Denkmalpflege Graubünden 2014
- Baumemorandum Flims
- Siedlungsinventar Flims 1977 (Aktualisierung 2023)
- Begehungen vor Ort 2023
- Rechtskräftige Generelle Gestaltungspläne

Die gültige Ortsplanung Flims differenziert zwischen schützenswerten und erhaltenswerten Bauten. Das heutige Baugesetz lässt jedoch zu, dass auch erhaltenswerte Bauten ohne weitere Begründung abgebrochen werden dürfen.

7.2. Aktualisierung Siedlungsinventar

Aufgrund des Alters des bestehenden Siedlungsinventars der Gemeinde Flims (1977) sowie der vorhandenen neuen Grundlagen (insbesondere Bauinventar Denkmalpflege) wurde das Siedlungsinventar im Sommer/Herbst 2023 aktualisiert. Damit besteht eine aktuelle Grundlage zur Einstufung der Einzelbauten im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung.

7.3. Ortsbildschutzkonzept

Das überarbeitete Ortsbildschutzkonzept sieht folgende Festlegungen vor:

- Schützenswerte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten
- Bemerkenswerte Bauten
- Freihaltebereiche
- Erhaltungsbereiche
- Gestaltungsbestimmungen für die Kernzone

Der Umgang mit wertvollen Strukturen stützt sich dabei auch auf die Räumliche Strategie der Gemeinde Flims.

Einzelbauten

Im Rahmen der Aktualisierung des Siedlungsinventars wurden die bisherigen «erhaltenswerten Bauten» differenziert in «erhaltenswerte Bauten» und «bemerkenswerte Bauten». Erhaltenswerte Bauten sind dabei in ihrer äusseren Erscheinung zu erhalten und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Bemerkenswerte Bauten sind vor allem aufgrund ihrer

Lage und Stellung wichtig und dürfen innerhalb des vorbestandene Volumens und unter Berücksichtigung einer guten Gestaltung durch einen Ersatzneubau ersetzt werden. Mit dieser Differenzierung wird ein transparenter Umgang mit wertvollen Bauten sichergestellt.

Freihaltebereiche

Im Dorfkern von Flims befinden sich verschiedene Grün- und Freiflächen, welche wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Wohnqualität beitragen. Solche Flächen sollen langfristig vor einer Überbauung freigehalten werden. Zu diesem Zweck werden neu Freihaltebereiche vorgesehen, welche beispielsweise für die Gartenraumgestaltung genutzt werden können.

Erhaltungsbereich

Für das architektonisch wertvolle Quartier «Prau las Caglias» (Rudolf Olgiate) wird ein Erhaltungsbereich festgelegt. Im Baugesetz (Art. 11c) wird der Umgang mit der erhaltenswerten Bausubstanz und mit Erneuerungen und Umbauten festgelegt. Der Erhaltungsbereich gewährleistet einen angemessenen Umgang mit dieser besonderen ortsbaulichen und architektonischen Situation.

Gestaltungsbestimmungen

Das rechtskräftige Baugesetz enthält in Artikel 17 und 18 bereits Gestaltungsbestimmungen für die Kernzonen. Diese haben sich grundsätzlich bewährt und werden punktuell ergänzt. Auf Basis der gültigen Bestimmungen kann ein qualitativvoller Umgang mit der historischen Struktur und Substanz gewährleistet werden.

8. Weitere Festlegungen (überlagerte Nutzungszonen)

8.1. Aktualisierung Gefahrenzonen

Die zuständige Gefahrenkommission (Amt für Wald und Naturgefahren des Kanton GR) hat für die Gemeinde Flims eine Gesamtaktualisierung der Gefahrenzonen vorgenommen. Die Gefahrenzonen sind durch die Gemeinden im Rahmen des Zonenplanes eigentümerverschuldet umzusetzen. Entsprechend legt die Gemeinde die Gefahrenzonen im Bereich Siedlung entsprechend dem Plan der Gefahrenkommission neu fest. Diese ersetzen die bisherigen Gefahrenzonenfestlegungen.

Im Bereich Bauzone ergeben sich teilweise Überschneidungen zwischen Gefahrenzonen mit erheblicher Gefährdung (rote Zone) und bisheriger Bauzone. Innerhalb der roten Gefahrenzone dürfen keine Bauzonen fest-

gelegt werden. Dies führt bei einzelnen Grundstücken zu einer randlichen Reduktion der Bauzone infolge der Gefahrenzonenfestlegung.

8.2. Festlegung der Gewässerräume

Das eidgenössische Gewässerschutzgesetz verlangt seit dessen Revision im Jahr 2011 die Ausscheidung von Gewässerräumen entlang von Fliessgewässern und stehenden Gewässern. Die Gewässerräumebreiten ergeben sich auf Grundlage der Gewässerschutzverordnung sowie dem kantonalen Leitfaden des ANU. Innerhalb der Gewässerräume besteht grundsätzlich ein Bauverbot (Ausnahme standortgebundene Bauten) sowie die Pflicht zur extensiven Bewirtschaftung. Gestützt auf die übergeordneten Vorgaben werden in vorliegender Teilrevision im Bereich des Siedlungsgebietes die Gewässerräume festgelegt.

Wo entlang von Gewässern eine erhebliche Gefährdung von Naturgefahren besteht (rote Gefahrenzone) ist der Gewässerraum entsprechend zu erhöhen.

8.3. Aktualisierung Waldareal

Die Abgrenzung des Waldareals wurde gestützt auf die aktuellen Grundlagen des Amtes für Wald und Naturgefahren des Kanton GR (AWN) aktualisiert. Im Bereich Bauzone/Wald verbleiben die statischen Waldgrenzen in der Regel unverändert. Bei einzelnen Grundstücken wurde eine ergänzende Waldfeststellung inkl. Information der Grundeigentümer durchgeführt.

8.4. Aktualisierung Abgrenzung Wintersportzone

Die Wintersportzone wurde punktuell an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Im Übrigen wird die Wintersportzone unverändert übernommen.

8.5 Archäologiezonen / Archäologische Schutzzonen

Die bekannten und vermuteten Fundstellen wurden auf Basis der Angaben des archäologischen Dienstes Graubünden aktualisiert. Damit besteht für Bauherrschaften Klarheit über potenzielle Fundstellen und sie können so frühzeitig mit den zuständigen Amtsstellen abgeklärt werden.

9. Baugesetz

9.1. Teilrevision in Bezug auf eine RPG-konforme Nutzungsplanung

Das Baugesetz der Gemeinde Flims stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 2010. Es ist damit über weite Teile aktuell und hat sich in der Praxis grundsätzlich bewährt. Eine Gesamtrevision des Baugesetzes ist daher weder angezeigt noch notwendig. Vielmehr werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision jene Bestimmungen überarbeitet und ergänzt, welche direkt mit der Umsetzung des RPG sowie den Anforderungen des revidierten KRG zusammenhängen. Vereinzelt Anpassungen ergeben sich zudem aufgrund der Abstimmung mit dem revidierten Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan. Hinsichtlich der Begriffe und Messweisen ist das Baugesetz der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen.

Daraus ergeben sich folgende Hauptinhalte der Baugesetzrevision:

- Vorschriften zur Baulandmobilisierung
- Vorschriften betreffend Mehrwertabgabe
- Harmonisierung mit der IVHB
- Einzelne materielle Anpassungen aufgrund der Praxiserfahrungen mit dem Baugesetz (Baukommission)
- Abstimmung mit den weiteren Planungsmitteln (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan)
- Weitere Anpassungen

10. Schlussfolgerung

Die Gemeinde Flims setzt die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton zu Gunsten der Planungs- und Rechtssicherheit um.

- Der vorhandene Handlungsspielraum wurde bestmöglich im Interesse der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Flims umgesetzt.
- Die vorgesehenen Massnahmen in der Ortsplanung schaffen die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Erstwohnraum.
- Die Ziele und Handlungsanweisungen der Gesamtstrategie und Räumlichen Strategie Flims im Bereich Siedlung werden umgesetzt.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen zeigt sich, dass die vorliegende Revision der Nutzungsplanung Teil Siedlung und Baugesetz mit dem übergeordneten Recht sowie der Strategie der Gemeinde Flims übereinstimmt.

11. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, gestützt auf die vorstehenden Ausführungen, der erforderlichen Revision der Nutzungsplanung Teil Siedlung und Baugesetz zuzustimmen.

Flims, 02. Mai 2024

Im Namen des Gemeindevorstandes

Martin Hug
Gemeindepräsident

Martin Kuratli
Gemeindeschreiber

Anhang:

– Teilrevision Baugesetz

Der Zonenplan und das Baugesetz inkl. dem Informativen Planungs- und Mitwirkungsbericht liegen beim Bauamt auf und können dort zu den ordentlichen Bürozeiten eingesehen werden oder können digital auf der Gemeindehomepage unter <https://www.gemeindeflims.ch/> angeschaut oder heruntergeladen werden.



Kanton Graubünden
Gemeinde Flims

Teilrevision Baugesetz

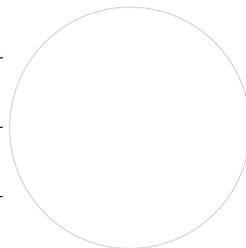
Siedlung

Beschlussfassung

Von der Urnenabstimmung angenommen am: _____

Der Gemeindepräsident: _____

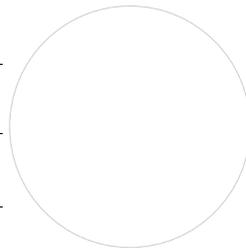
Der Gemeindeschreiber: _____



Von der Regierung genehmigt am: _____

Der Präsident: _____

Der Kanzleidirektor: _____



Das Baugesetz der Gemeinde Flims vom 13. Juni 2010 wird wie folgt angepasst, bzw. ergänzt:

Hinweise

Normal = Rechtskräftiger Gesetzestext

~~durchgestrichen~~ = Streichung

Rot = Änderung oder Ergänzung

I. Allgemeines

Sachliche Zuständigkeit

Art. 4

- ¹ Der Gemeindevorstand entscheidet über alle abzulehnenden Baugesuche sowie über Baugesuche, gegen die Einsprache erhoben wurde, und gleichzeitig über diese Einsprachen, ausserdem über **Buss-** und Abbruchverfügungen, Ersatzmassnahmen und Ausnahmegewilligungen.
- ² Die Baukommission ist zuständig zur Erteilung von Baubewilligungen für alle Neubauten und wesentlichen Umbauten.
- ³ Das Bauamt ist zuständig zur Erteilung von Baubewilligungen für alle übrigen Bauvorhaben, Bewilligungen für befristeten gesteigerten Gemeingebrauch, Bewilligungen von dem **vereinfachten Verfahren** ~~Meldeverfahren~~ unterstellten Bauvorhaben (Art. 86 Abs. 3 KRG) und ist zuständig für die Bauabnahmen und Kontrollen, Baupolizei sowie zur Prüfung und Antragstellung betr. Geschäfte gemäss Absatz 1.

II. Planungsgrundlagen

Grundlagen und räumliches Leitbild

Art. 5a

- ¹ Der Gemeindevorstand erarbeitet die für die Planung notwendigen Grundlagen wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare oder Konzepte.
- ² Der Gemeindevorstand beschliesst unter Berücksichtigung der Grundlagen das kommunale räumliche Leitbild (KRL) resp. die räumliche Strategie. Der Gemeindevorstand stellt eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher. Der Gemeindevorstand kann das KRL der Fachstelle für Raumplanung zur Beurteilung unterbreiten.

III. Grundordnung

B. Baulandmobilisierung

Grundsatz

Art. 7a

- ¹ Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

Massgebende Vorschriften

Art. 7b

- ¹ Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den folgenden Vorschriften:
- Massnahmen im Allgemeinden Art. 19a KRG
 - Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen Art. 19b KRG
 - Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen:
 - Bauverpflichtung Art 19c KRG
 - Kaufrecht der Gemeinde Art. 19d KRG
 - Entlassung aus der Bauzone Art. 19e KRG
 - Weitere Massnahmen Art. 19f KRG
 - Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen Art. 19g KRG
 - Befristete Einzonung Art. 19h KRG
 - Ergänzende kommunale Vorschriften Art. 7c BauG
 - Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen Art. 7e BauG
 - Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch Art. 19w KRG

Ergänzende kommunale Vorschriften

Art. 7c

- ¹ Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt 2 – maximal 10 Jahre seit Rechtskraft der Planung. Sie wird mit dem Zonenplan konkret festgelegt.
- ² Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt zwischen 5 und 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung. Die Frist wird mit dem Zonenplan konkret festgelegt.
- ³ Wird die Bauverpflichtung gemäss Absatz 1 und 2 nicht fristgerecht erfüllt, kann der Gemeindevorstand als Sanktion neben den im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen alternativ vom säumigen Grundeigentümer resp. von der säumigen Grundeigentümerin eine jährliche Abgabe erheben, welche im 1. Jahr nach unbenutztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes des eingezonten Landes beträgt und sich in der Folge jährlich um einen Prozentpunkt erhöht, dies bis maximal 10%.

Haushälterische Bodennutzung

Art. 7d

- ¹ Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere ist eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzone anzustreben.
- ² Neue Bauten, wesentliche Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das zulässige Mass der Nutzung (AZ) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Für Bauvorhaben in Zonen ohne AZ gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss.
- ³ Bei etappenweiser Überbauung sind die Bauten so zu platzieren und zu gestalten, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses später noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist. Die Baubehörde kann Auflagen, insbesondere betreffend Erschliessung und Art und Fristen der Nachverdichtung, erlassen.
- ⁴ Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.

Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen

Art. 7e

- ¹ Grundstücksteilungen, Nutzungsübertragungen und andere privatrechtliche Dienstbarkeiten innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses zu vereiteln oder zu erschweren.
- ² Grundstücksteilungen, Nutzungsübertragungen und Dienstbarkeiten zur Beschränkung der Überbaubarkeit innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung der Baubehörde.

C. Mehrwertabgabe

Massgebende Vorschriften

Art. 7f

³ Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

- Abgabepflicht Art. 19i KRG
- Abgabetatbestand Art. 19j KRG
- Entstehung und Bemessung der Mehrwertabgabe,
Kosten des Gutachtens Art. 19k KRG
- Höhe der Abgabe Art. 19l KRG
- Veranlagung, Teuerung Art. 19m KRG
- Verwendungszweck des kantonalen Fonds Art. 19q KRG
- Verwendungszweck des kommunalen Fonds Art. 19r KRG
- Entschädigung von Planungsnachteilen:
 - Materielle Enteignung Art. 19s KRG
 - Vergütung von Erschliessungsaufwendungen Art. 19t KRG
 - Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen Art. 19u KRG
- Finanzierungsansprüche der Gemeinde gegenüber
dem kantonalen Fonds Art. 19v KRG
- Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und
Eintragung im Grundbuch Art. 19w KRG

Höhe der Abgabe

Art. 7h

¹ Die Höhe der Abgabe beträgt:

- a) Bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts;
- b) Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts.

Verwendungszweck

Art. 7i

¹ Neben den in Art. 19r KRG aufgeführten Verwendungszwecken können die Mittel im kommunalen Fonds für die folgenden Zwecke verwendet werden:

- a) Massnahmen im Zusammenhang mit der Aufwertung des Ortsbildes;
- b) Massnahmen zur Förderung des Langsamverkehrs;
- c) Massnahmen zur nachhaltigen und energieeffizienten Siedlungsentwicklung.

D. Zonenplan

Zonen der Grundnutzung

Art. 8

¹ Grundnutzung:

- Kernzone I
- Kernzone II
- Wohnzone A
- Wohnzone B
- Wohnzone C
- Gewerbezone
- Hotelzone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Zone für öffentliche Anlagen
- Touristische Gewerbezone
- Sport- und Freizeitzone
- Spezialzone Schulheim
- Zone für Grünflächen
- Landwirtschaftszone
- Zone Übriges Gemeindegebiet

² Überlagerte Zonen:

- Wintersportzone
- Campingzone
- Materialabbauzone
- Materialablagerungszone
- Gefahrenzone 1 und 2
- Archäologische Schutzzone
- Archäologiezone
- Gewässerraumzone
- ~~Bauverbotszone~~ Freihaltezone
- Landschaftsschutzzone I Moorlandschaft
- Naturschutzzone
- Ruhezone
- Wintersperrzone
- Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Vorschriften für diese Zonen gelten neben jenen für die Zonen der Grundnutzung.

³ Für die Zonen, die in diesem Gesetz nicht oder nur teilweise beschrieben jedoch im Zonenplan enthalten sind, gelten die Vorschriften der Kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Regelbauweise

Art. 8a

- ¹ Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- ² Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.
- ³ Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität und hervorragender Ortsbildverträglichkeit erreicht wird. Abstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse dürfen um max. 1 m, Nutzungsziffern um max. 10 % erhöht werden. Zudem können Abweichungen von den Vorschriften der Dachgestaltung erlaubt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

E. Genereller Gestaltungsplan

Inhalt

Art. 9

- ¹ ~~Der Generelle Gestaltungsplan mit dem dazu gehörenden Siedlungsinventar enthält die schützenswerten und erhaltenswerten Bauten.~~

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

- Schützenswerte, erhaltenswerte und bemerkenswerte Bauten;
- Freihalte- und Erhaltungsbereiche.

Schützenswerte Bauten

Art. 10

- ¹ ~~Die als schützenswert bezeichneten Bauten dürfen nicht abgebrochen werden.~~
Als schützenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind.
- ² Schützenswerte Bauten und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.

Erhaltenswerte Bauten

Art. 11

¹ Die erhaltenswerten Bauten und Bauteile sind bei Umbauten zu erhalten und bei Wiederaufbau in ihrer äusseren Erscheinung mit Einschluss der genauen Masse wieder herzustellen. Die übrigen Bauteile können bei Abbruch nach Wahl des Eigentümers entweder im Hofstattrecht oder nach Regelbauweise erstellt werden.

Als zu erhaltende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen.

² Erhaltenswerte Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.

³ Ist ein Erhalt aufgrund der Bausubstanz nachweislich unverhältnismässig, ist ein Ersatzneubau zulässig, soweit die Identität der Baute gewahrt wird.

Bemerkenswerte Bauten

Art. 11a

¹ Als bemerkenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan weitere Gebäude, die durch ihre Gestalt zur Identität des Ortes beitragen.

² Ein Abbruch und Wiederaufbau ist nur innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zulässig (Hofstattrecht). Das Neubauprojekt hat bezüglich Form und Gestaltung mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufzuweisen wie das abzubrechende Objekt.

Freihaltebereich

Art. 11b

¹ Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Sichtachsen, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.

² Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden, ausgenommen sind Anlagen zur Gartengestaltung sowie Pergola, Sitzplatzüberdachungen und Geräteschuppen und dergleichen bis zu 10 m².

³ Parkierungsflächen und Erschliessungsanlagen sind in der Regel nicht gestattet. Ist eine anderweitige Parkierung auf der Parzelle nicht möglich, können solche Anlagen ausnahmsweise gegen Revers bewilligt werden, sofern die Fläche nicht versiegelt wird. Unterirdische Parkierungs- und Erschliessungsanlagen sind ohne Einschränkungen zulässig.

Erhaltungsbereich

Art. 11c

- ¹ Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- ² Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.
- ³ Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Erweiterungen und Neubauten können gestützt auf eine entsprechende Stellungnahme der Denkmalpflege oder der Gestaltungsberatung bewilligt werden. Unter den gleichen Voraussetzungen kann von der Pflicht zur Erhaltung abgewichen werden.
- ⁴ Alle Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

F. Genereller Erschliessungsplan

Genereller Erschliessungsplan

Art. 12

- ¹ Der Generelle Erschliessungsplan bildet die Grundlage für die Erschliessung und besteht aus folgenden Teilplänen:
 - Strassen- und Fusswege
 - Verkehr und Tourismus
 - Versorgung
- ² Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt wird.
- ³ Wo der Generelle Erschliessungsplan für Anlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

G. Bauzonen

1. Kernzonen

Kernzone I

Art. 18

- ¹ In der Kernzone I ist die historisch wertvolle und die für das alte Siedlungsbild typische Bausubstanz zu erhalten und sinnvoll zu erneuern. **Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschließlich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten gegenüber dem Strassenraum beizubehalten.**

- ² Neu- und Umbauten sind auch in den wesentlichen konstruktiven Merkmalen wie Öffnungen, Lauben, Fassaden und Dachgestaltung den im Generellen Gestaltungsplan als schützens- oder erhaltenswert bezeichneten Bauten anzupassen.
- ³ Es sind Wohnbauten sowie kleinere gewerbliche Bauten zulässig.
- ⁴ ~~Sonnenkollektoren müssen in die Dachfläche oder in die Balkonbrüstung integriert werden. Diese Vorschrift gilt auch für Ställe und Nebenbauten.~~
- ⁵ **Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu begleiten und zu beurteilen.**

Kernzone II

Art. 19

- ¹ In dieser Zone sind Wohnbauten, Hotels, Geschäftshäuser und grössere Gewerbebauten zulässig.
- ² Die Baubehörde kann gegenüber öffentlichen Strassen und Plätzen einen Grenzabstand von max. 5.00 m verfügen, sofern die Zweckbestimmung der vorgesehenen Baute einen Vorplatz gegen die Strasse erfordert.
- ³ Bei unmittelbar an der Sammelstrasse I und an der Kantonsstrasse gelegenen Gebäuden beträgt die maximal zulässige ~~Gebäudehöhe~~ **Gesamthöhe** ab Niveau Trottoir 12.00 m.

2. Übrige Bauzonen

Wohnzonen A - C

Art. 20

- ¹ ~~Die Wohnzone A ist für freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser bestimmt.~~
Die Wohnzonen A-C sind für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.
- ² **In der Wohnzone B und C sind Beherbergungsbetriebe zulässig.**

Wohnzonen B

Art. 21

- ¹ ~~Die Wohnzone B ist für Ein- und Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbebauten und Hotels bestimmt.~~

Wohnzonen C

Art. 22

- ¹ ~~Die Wohnzone C ist für Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Hotels und Geschäftshäuser bestimmt.~~

Sport- und Freizeitzone

Art. 25a

- ¹ Die Sport- und Freizeitzone ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen bestimmt, die der Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten im Freien, in gedeckten Anlagen oder Gebäuden dienen.
- ² Grösse und Gestaltung von Bauten und Anlagen richten sich nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplans oder eines Arealplans.

Spezialzone Schulheim

Art. 25b

- ¹ Die Spezialzone Schulheim ist für ein Schulheim, einschliesslich Internat, bestimmt.
- ² Es sind sämtliche mit dem Betrieb eines Schulheims zusammenhängende Nutzungen erlaubt, namentlich Schul- und Veranstaltungsräume, Aufenthaltsräume, Kantinen, Parkierungsflächen oder ähnliches. Wohnnutzung ist erlaubt, soweit sie unmittelbar durch das Schulheim bedingt ist.

2. Zonenschema

Zonenschema

Art. 26

Zone	AZ	Gebäudehöhe Gesamthöhe	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Grenzabstand	Störungsgrad	Empfindlichkeitsstufe
	Art. 36	Art. 41				Art. 27	Art. 27
Kernzone I		9.00 m	15.00 m 20.00 m	12.00 m	5.0 m ^(a) / 2.5 m ^(d)	b	III
Kernzone II		12.00 m ^(b)			2.5 m ^(c)	b	III
Wohnzone A	0.35 0.5	7.00 m			5.0 m	a	II
Wohnzone B	0.55 0.7	9.00 m			5.0 m	a	II
Wohnzone C	0.70 0.9	12.00 m			5.0 m	b	III
Touristische Gewerbezone		18.00 m			2.5 m ^(a)	e	
Gewerbezone		12.00 m			5.0 m ^(a)	e	
Hotelzone	0.80	18.00 m			5.0 m	a	II
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen							II/III ^(e)
Spezialzone Schulheim		9.00 m			5.0 m		II
Alle übrigen Zonen							III

¹ Entlang der Kantonsstrasse gelten die Abstandsvorschriften gemäss kantonalem Strassengesetz.

- 2 Der Gebäudeabstand (Art. 75 Abs. 2 KRG) entspricht zwischen Hauptgebäuden der Summe der einzuhaltenen Grenzabstände
- +) a) Ohne Mehrlängenzuschlag gem. Art. 40
 - 2) b) Art. 19 Abs. 3
 - 3) c) Art. 19 Abs. 2
 - 4) d) gegenüber öffentl. Strassen und Wege
 - 5) e) Im Zonenplan speziell gekennzeichnet

Störungsgrade / Immissionen Art. 27

- 1 ~~Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden:~~
- a) ~~Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.~~
 - b) ~~Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Gewerbebetriebe bleiben und nicht dauernd auftreten.~~
 - e) ~~Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.~~
- 2 ~~Bestehenden Betrieben bleibt der Weiterbestand und die angemessene Erweiterung gewährleistet. Die Baubehörde kann bei bestehenden Betrieben und Neuanlagen alle Vorkehrungen zur Verhinderung von Immissionen verlangen, die nach der Erfahrung notwendig, dem Stande der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.~~
- 3 ~~Betriebe und Anlagen, welche nachteilige Einwirkungen auf Wohn- oder Landwirtschaftsgebiete haben könnten, sind in allen Zonen untersagt.~~
- 4 ~~Gestützt auf die eidgenössische Lärmschutzverordnung sind die Empfindlichkeitsstufen im Zonenplan und im Zonenschema geregelt.~~

Arbeitszeiten Art. 27

- 1 Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer und zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm verursachen, dürfen nur von ~~09.00~~ ~~12.30 Uhr~~ und von ~~14.00~~ ~~19.00 Uhr~~ **7.30 - 12.00 Uhr und von 13.15 - 19.00 Uhr** ausgeführt werden.
- 3 Bauarbeiten hinter geschlossenen Fassaden, die geringen Lärm erzeugen, sind von diesen zeitlichen Beschränkungen ausgenommen.

- ⁴ Die Baubehörde kann in besonderen Fällen von diesen Vorschriften abweichen.
- ⁵ Die Baubehörde kann für Baustellen Massnahmen zur Lärmbekämpfung verfügen.

G. Überlagerte Zonen

Bauverbotszone Freihaltezone Art. 33

- ¹ In dieser Zone dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen errichtet werden. Infrastrukturbauten sind gestattet.

IV. Kommunale Bauvorschriften

1. Nutzungsbeschränkungen

Ausnützungsziffer Art. 36

- ¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF)

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche (aGF)}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)}}$$

Die Grundstücksfläche darf auch bei Handänderungen nur einmal für die Berechnung der AZ verwendet werden.

- ² Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- ³ Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern resp. Grundeigentümerinnen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Durch Nutzungsübertragungen darf das Mass der Nutzung pro Grundstück um nicht mehr als 15% erhöht werden. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- ⁴ Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Anrechenbare Geschossfläche

Art. 37

- ¹ Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gilt die Summe aller oberirdischen und unterirdischen Geschossflächen inklusive ihrer Erschliessungsflächen (Treppen, Korridore etc.), in Haupt-, An- und Nebenbauten.
- ² Im Dachgeschoss werden Flächen über denen die lichte Höhe weniger als 1.80 m beträgt, nicht gerechnet. Nicht angerechnet werden zudem:
- a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Lagerräume;
 - b) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
 - c) Einstellräume für Fahrzeuge, nach Massgabe von Art. 52;
 - d) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Geschossflächen erschliessen;
 - e) offene Erdgeschosshallen und offene Dachterrassen;
 - f) offene ein- und vorspringende Balkone;
 - g) Hallenbäder, Sport- und Sauna-Anlagen;
 - h) alle dem Gewerbe dienenden Lagerräume, die unter Terrain liegen. Als unter Terrain gelten jene Geschosse, deren Kanten Oberkante Decke an keinem Punkt mehr als 1.20 m aus dem gewachsenen Terrain herausragen. Ausgenommen sind Einfahrten und Zugänge bis 6.00 m Breite.
 - i) die Flächen der Aussenmauern eines Gebäudes;
 - j) zusätzlich zu lit. a bis i werden in Hotelbetrieben nicht angerechnet: die allen Gästen zugänglichen Gemeinschafts- und Spielräume, die oberirdischen Lagerräume sowie die Arbeits- und Verwaltungsräume, sofern die se Räume 15 % der gesamten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten.
- ³ Als Hotelbetrieb gilt ein Beherbergungsbetrieb, der einen Speise- oder Frühstückssaal mit einer Sitzplatzzahl von mindestens 50 % der Gastbettzahl und der zusätzliche Gemeinschaftsräume von mindestens 2.00 m² pro Gästebett aufweist.
- ⁴ Die Baubehörde kann durch Gutachten abklären, ob Gewähr dafür besteht, dass die projektierte Baute dauernd als Hotel betrieben wird. Die Kosten für ein solches Gutachten gehen zulasten des Baugesuchstellers.
- ⁵ Zivilschutzräume gelten nicht als Gemeinschaftsräume.
- ¹ Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gilt die Summe der folgenden Flächen:
- a) Hauptnutzflächen (HNF);
 - b) 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.

- ² Nicht angerechnet werden:
- a) Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
 - b) Funktionsflächen (FF);
 - c) Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrtrräume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe sowie Kleintierställe.
- ³ Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416.

Anrechenbare Grundstücksfläche

Art. 38

- ¹ Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt die vom Baugesuch erfasste Grundstücksfläche innerhalb der Bauzone.
- ² Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund- und Groberschliessung.
- ³ Grundstücke, die in der gleichen Bauzone liegen, an die Bauparzelle unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Strassen oder Bäche von ihr getrennt sind, können für die Berechnung der Ausnutzungsziffer miteinbezogen werden, sofern sie mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt werden, die im Grundbuch anzumerken ist. Auf der Bauparzelle darf dadurch die in der betreffenden Bauzone geltende Ausnutzungsziffer höchstens um 15 % erhöht werden.
- ⁴ Solche Grundstücke bilden eine AZ-Einheit und spätere Änderungen daran oder Verfügungen darüber bedürfen der Zustimmung der Eigentümer aller an dieser AZ-Einheit beteiligten Grundstücke.
- ⁵ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

2. Grenz- und Gebäudeabstände

Grenz- und Gebäudeabstände

Art. 39a

- ¹ Die einzuhaltenden Grenzabstände richten sich nach dem Zonenschema.
- ² Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände.

Klein- und Nebenbauten, angebaute Gebäudeteile

Art. 39b

- ¹ Freistehende Kleinbauten von max. 6.00 m² Grundfläche und max. 3.00 m Höhe auf dem gleichen Grundstück müssen zum Hauptgebäude einen Gebäudeabstand von mindestens 2.50 m einhalten.

- ² Für freistehende und angebaute eingeschossige Nebenbauten ohne Wohn- und Schlafräume und Bauten mit ausschliesslich gewerblicher Zweckbestimmung von höchstens 3.50 m Gebäudehöhe gilt ein Grenzabstand von 2.50 m. Für höhere eingeschossige Gewerbebauten muss der Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe vergrössert werden.
- ³ Klein- und Anbauten ohne Hauptnutzflächen haben eine Gesamthöhe von maximal 3.50 m. Der Grenzabstand beträgt 2.50 m.
- ⁴ «Angebaute Gebäudeteile», welche Hauptnutzflächen enthalten, haben den zonen gemässen Grenzabstand einzuhalten.
- ⁵ Anbauten und andere angebaute Gebäudeteile haben einen Gebäudeabstand von mindestens 5 m einzuhalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 39c

- ¹ Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- ² Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Mehrlängen

Art. 40

- ¹ Der in der betreffenden Zone vorgeschriebene Grenzabstand ist um 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber um 5.00 m zu vergrössern, wenn die Seite eines Gebäudes in den Wohnzonen A und B länger als 15.00 m und in der Wohnzone C, Hotelzone und Kernzone II länger als 20.00 m ist.
- ² Wird eine Fassade durch eine Nebenbaute verlängert, so ist die gesamte Fassadenlänge für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages massgebend. Gegenüber dem Nebenbau wird der Zuschlag jedoch zum Grenzabstand gemäss Art. 39 hinzugerechnet.
Anbauten und angebaute Gebäudeteile mit einer maximalen Gesamthöhe von 3.5 m werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge und der Berechnung des Mehrlängenzuschlages separat betrachtet.
- ³ In der Kernzone II verursachen Nebenbauten gemäss Art. 39 bei der Berechnung des Grenzabstandes für die Gebäudeseiten entlang der Via Nova/Promenada und der gegenüberliegenden Rückseite keinen Mehrlängenzuschlag.

3. Gebäudehöhen Gesamthöhen und Dachformen

Gebäudehöhe Gesamthöhen

Art. 41

- ¹ ~~Als Gebäudehöhe gilt der grösste, in den äusseren Gebäudeecken lotrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen Terrain und dem höchsten Punkt des Daches.~~
- ² ~~Die gesetzliche Gebäudehöhe ist bergseits einzuhalten; talseits darf sie bis zu 3.00 m überschritten werden.~~
- ¹ Die Gesamthöhe ist der grösste lotrecht gemessene Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem massgebenden Terrain in den äusseren Gebäudeecken.
- ² Die Gesamthöhe von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema bergseits nicht überschreiten. Talseits darf dieser Wert um bis zu 3.00 m überschritten werden.
- ³ Der Baukörper darf das Lichtraumprofil, das durch die Gesamthöhe und eine symmetrisch angeordnete Neigung von 17°, in den Kernzonen 20°, (360° Teilung) gegeben ist, nicht durchstossen.

Dachformen

Art. 42

- ¹ Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen und Materialien anzugleichen. Es gilt eine Dachneigung von 17 - 26°, in den Kernzonen 20 - 35° (360° Teilung).
- ² ~~Dachaufbauten sind bis höchstens 1/3 der Fassadenlänge gestattet. Das Lichtraumprofil gemäss Art. 41 darf bis höchstens 1.00 m durchstossen werden. Lukarnen mit Giebeldächern und einer max. Breite von 1.50 m dürfen 1.30 m über das Lichtraumprofil hinausragen.~~ ~~der Gebäudelänge gestattet und dürfen die Dachhaut um 1 m überragen. Lukarnen mit Giebeldächern und einer max. Breite von 1.50 m dürfen die Dachhaut um 1.30 m überragen.~~ Kombinationen von Dachanschnitten mit Dachaufbauten sind in der Kernzone I nicht zulässig.
- ³ Bei Klein-, Anbauten und anderen angebauten Gebäudeteilen mit einer Gesamthöhe von maximal 3.5 m sind Flach- und Pultdächer zulässig.
- ⁴ Bei bestehenden Bauten wird für die Bemessung der Lukarnen das zulässige Lichtraumprofil über den bestehenden First gelegt.
- ⁵ ~~Flach- und Pultdächer sind nur für Nebengebäude zulässig.~~ Die Baubehörde kann beim Vorliegen wichtiger Gründe Ausnahmen gestatten, wenn es das öffentliche Interesse zulässt.

Gesamtwirkung

Art. 43

- ¹ Alle baulichen Massnahmen sind in Bezug auf Form, und Gestaltung Gliederung der Baumassen, Stellung der Giebel, Wirkung von Materialien, Farbe und Terraingestaltungen so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht und das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- ² ~~Reihenhäuser sind nicht zulässig. Mehr als zwei benachbarte Bauten dürfen in Bezug auf Form und Gestaltung nicht gleichartig sein.~~
Die Baubehörde kann Anordnungen über die Gestaltung der Umgebung erlassen.

Solaranlagen

Art. 46

- ¹ ~~Sonnenkollektoren (Photovoltaik / Wärmetauscher etc.) müssen parallel zur Dachneigung, zur Fassade oder zur Balkonbrüstung montiert werden.~~
- ² ~~Auf Nebenbauten mit Flachdächern dürfen die Kollektoren bis zu einer maximalen Höhe (ab Dachfläche) von 1.20 m aufgestellt werden, jedoch darf die Gesamthöhe der Nebenbaute inklusiv Kollektorenaufbau 4.50 m nicht überschreiten.~~
- ³ ~~In der Kernzone I gelten spezielle Vorschriften (Art. 18).~~
- ¹ Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den jeweiligen Leitfaden für Solaranlagen der Fachstelle für Raumplanung bei. Auf geneigten Dächern sind aufgeständerte Solaranlagen nicht zulässig.
- ² Solaranlagen auf Dächern von Bauten in der Kernzone I und solchen, die gemäss Generellem Gestaltungsplan als geschützt und erhaltenswert gelten, sind in jedem Fall bewilligungspflichtig.

V. Ortsbild- und Landschaftsschutz

VI. Erschliessung

VII. Verkehrsanlagen

Verkehrssicherheit

Art. 51

- ¹ Anlagen, Ausfahrten und Ausgänge von Neubauten und Ausfahrten auf Strassen und Plätze dürfen nicht zu einer Behinderung und/oder Gefährdung des Verkehrs führen.
- ² Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen mindestens 5.00 m von der Strassengrenze entfernt sein. Bei Garagen mit automatischen Toren kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren. Rampen dürfen eine maximale Neigung

von 15 % aufweisen; zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung muss ein ebener Vorplatz von mindestens 4.00 m vorhanden sein. Zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung der Rampe muss ein Vorplatz mit einer Neigung von weniger als 5% Neigung und von mindestens 4.00 m vorhanden sein.

- ³ Die Baubehörde kann die Beseitigung oder Anpassung bestehender verkehrshindernder Ausfahrten und Anlagen wie Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und Böschungen verfügen. Die Gemeinde hat dem Betroffenen die damit verbundenen Kosten zu ersetzen.
- ⁴ Gegenüber öffentlichen Strassen haben Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge einen Grenzabstand von 0.3 m einzuhalten.

Parkflächen

Art. 52

- ¹ Bei allen Neu- und Umbauten von Wohn- und Geschäftshäusern, Hotels und gewerblichen Betrieben sowie Neubauten im Hofstattrecht hat der Gesuchsteller auf eigenem Boden oder mittels Benützungsrecht auf fremden Boden genügend Parkflächen für Motorfahrzeuge zu errichten und **dauernd** für die Parkierung offen zu halten **oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen nachzuweisen**. Bei Erweiterung bestehender Bauten sind für die neuen parkplatzpflichtigen Nutzungen zusätzliche Parkplätze zu erstellen.
- ² Es gelten folgende Ansätze für die Berechnung der Parkplatzzahl:
 - a) Wohnungen: 1 Parkplatz pro Wohnung bis 130 m² anrechenbare Geschossfläche, darüber 2 Parkplätze und für je 4 Wohnungen 1 Besucherparkplatz
 - b) Hotels und Pensionen: 1 Parkplatz pro 3 Fremdenbetten
 - c) Geschäfte: 1 Parkplatz pro 20.00 m² Verkaufsfläche, im Minimum je 2 Parkplätze pro Geschäft;
 - d) Restaurationsbetriebe: 1 Parkplatz pro 8.00 m² Restaurationsfläche im Innern des Gebäudes bzw. 1 Parkplatz pro 12.00 m² Restaurationsfläche im Freien. Sind Restaurationsflächen im Innern des Gebäudes und im Freien vorhanden, wird für die Berechnung der notwendigen Parkplätze nur jene Fläche herangezogen, die die grössere Anzahl Plätze ergibt.
- ³ Bei Geschäftshäusern, gewerblichen Betrieben usw. bestimmt die Baubehörde die notwendige Parkplatzzahl.
- ⁴ Wo die Einhaltung der Bestimmungen gemäss Abs. 1 - 3 in der Kernzone I für bestehende oder im Hofstattrecht zu erstellende Bauten aus technischen Gründen unmöglich ist, kann die Baubehörde die Anzahl Pflichtparkplätze angemessen herabsetzen.
- ⁵ **Die Pflichtparkplätze können im Grundbuch angemerkt werden.**

VIII. Öffentliche und private Anlagen

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

Art. 54a

- ¹ Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.
- ² Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.
- ³ Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.
- ⁴ Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die kommunale Baubehörde innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.
- ⁵ Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.

~~Schneeräumung~~ Private Erschliessungsanlagen

Art. 57

- ¹ Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- ² Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.
- ³ Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- ⁴ ~~Die Gemeinde kann die Schneeräumung von Privatstrassen gegen eine vom Bauamt jährlich festgesetzte Pauschalgebühr übernehmen, wenn:~~
 - a) ~~sich die Strasse in einem technisch einwandfreien Zustand befindet,~~
 - b) ~~die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer es verlangt.~~

Private Werkleitungen

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 58

- ¹ Private Werkleitungen und deren Anschluss an öffentliche Anlagen sind bewilligungspflichtig. Sie sind vom Eigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit sind solche Leitungen Dritten gegen Entschädigung zur Mitbenützung zur Verfügung zu stellen. Im Streitfall entscheidet die Baubehörde über die Anschlusspflicht und die Entschädigung.
- ² Muss eine private Werkleitung zwecks Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz durch ein benachbartes Grundstück geführt werden, kann dies durch die Gemeinde gegen Entschädigung verfügt werden, sofern sich die Nachbarn nicht einigen können.
- ³ Die Gemeinde hat das Recht, an private Wasserleitungen ohne Kostenbeteiligung Hydranten anzuschliessen.
- ¹ Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- ² Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenützung im öffentlichen Interesse liegt.
- ³ Muss eine private Werkleitung zwecks Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz durch ein benachbartes Grundstück geführt werden, kann dies durch die Gemeinde gegen Entschädigung verfügt werden, sofern sich die Nachbarn nicht einigen können.
- ⁴ Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Übernahme durch die Gemeinde

Art. 58a

- ¹ Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Kosten übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen. Die Kosten werden von der Baubehörde

nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

- ² Die Baubehörde kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Öffentliche Werkleitungen

Art. 59

- ¹ Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden.
- ² Die Gemeinde hat das Recht, an private Wasserleitungen ohne Kostenbeteiligung Hydranten anzuschliessen.

IX. Bewilligungsverfahren

Baubewilligung

Art. 62

- ¹ Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalt- und Sanierungsarbeiten, Abbruch sowie Zweckänderungen von Bauten und Grundstücken sind dem Bauamt schriftlich anzuzeigen. Dieses entscheidet, ob ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vorliegt. Nichtbewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss KRVO werden dem vereinfachten Verfahren ~~Meldeverfahren~~ unterstellt.

X. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 67

- ¹ Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Urnengemeinde und Genehmigung der Regierung in Kraft und gilt für alle beim Inkrafttreten noch nicht bewilligten Gesuche. Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechende frühere Vorschriften der Gemeinde, insbesondere des Baugesetzes vom ~~27. März 1977~~ **13. Juni 2010** mit allen bis heute erfolgten Änderungen, als aufgehoben.