

Gemeinde Klosters

Botschaft

**des Gemeinderates zu Abstimmungsvorlagen vom
28. November 2021 (Art. 10, 11 und 21 Gemeindeverfassung)**

- 1. Budget 2022**
- 2. Steuerfuss 2022**
- 3. Vergabe gemeindeeigene Baulandparzellen im Baurecht
an bauwillige Familien – Grundsatzentscheid, Global-
ermächtigung und Festlegung Vergabekriterien**
- 4. Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II – Baugesetz,
Zonenpläne, Generelle Erschliessungspläne Verkehr
sowie Ver- und Entsorgung, Generelle Gestaltungspläne**

1. und 2. Budget 2022 und Steuerfuss 2022

A) Einleitung

Wie bereits vor Jahresfrist an gleicher Stelle festgehalten, zeigen sich in Bezug auf die Finanzen der Gemeinde Klosters für die Zukunft nach wie vor gewisse dunkle Wolken. Wenn sich die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, die entgegen der Hoffnung der verantwortlichen Behörden die Schweiz und damit auch unsere Gemeinde länger als erhofft beschäftigt und eingeschränkt hat, noch nicht endgültig abschätzen lassen, wird sich diese in irgendeiner Form auf die Steuereinnahmen von Klosters auswirken. Obwohl die Folgen des Virus Sars-Cov-2 den Klosterser Tourismus auch 2021 empfindlich getroffen haben, dürften dank der verschiedenen finanziellen Unterstützungen (Kurzarbeitsentschädigung und Härtefallgelder) von Bund und Kanton die Steuereinnahmen bei den natürlichen Personen 2021 und 2022 wohl weniger drastisch ausfallen als zunächst befürchtet. Nichtsdestotrotz ist bei den ordentlichen Steuern eine einigermaßen vorsichtige Budgetierung angezeigt. Auch hinsichtlich der a. o. Steuern (Handänderungs-, Grundstückgewinn- und Erbschaftssteuern) ist das Vorsichtsprinzip zwingend zu beachten.

Wie ebenfalls vor Jahresfrist festgehalten, ist die Gemeinde weiterhin bestrebt, ein verlässlicher Partner zu bleiben und mit den öffentlichen Investitionen den nach wie vor bestehenden Unsicherheiten entgegen zu wirken. Trotz gegenüber früheren Jahren eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten auf dem kommunalen Baumarkt rechnet die Gemeinde weiterhin mit einer unter dem Strich stabilen Ertragssituation. In Anbetracht dessen werden sowohl die ordentlichen Steuereinnahmen als auch die Spezialsteuern (insbesondere Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern) im Rahmen der durchschnittlichen Einkünfte der jüngeren Jahre budgetiert.

Die budgetierten Kosten bzw. Aufwendungen in der Erfolgsrechnung im 2022 sollen jedoch so tief wie möglich gehalten werden und nur das definitiv Notwendige wurde ins Budget aufgenommen. Die Personalkosten können infolge der Pensionierung von Mitarbeitenden, die z. T. nicht mehr oder mit jüngeren Mitarbeitenden ersetzt worden sind, deutlich reduziert werden. Ebenfalls kann die Kostenentwicklung im Personalbereich aufgrund des Umstands, dass im Vergleich zu früheren Jahren eine markant geringere Erhöhung der Lohnsumme (0.5 %) im Budget einberechnet worden ist, flacher gestaltet werden. Den Einsparungen bei den Personalaufwendungen steht jedoch eine namhafte, nicht beeinflussbare Erhöhung der Pensionskassen-Arbeitgeberbeiträge von über CHF 210'000.-- gegenüber. Diese ist auf das voraussichtlich per 1.1.2022 in Kraft tretende teilrevidierte Gesetz über die Pensionskasse Graubünden zurückzuführen. Aufgrund der konsequenten und rechtskonformen Zuweisung der Baurechtszinsen auf

dem Nutzungsvermögen an das Bodenerlöskonto, der durch die Gemeinde zu tragenden Kosten der 800-Jahr-Feier sowie der Abschreibungen auf der Schulanlage Klosters Platz und neu zusätzlich auf insbesondere der Strassenunterführung Bahnhof Klosters Dorf wird auch für das Jahr 2022 ein Verlust in der Höhe von CHF 2'158'000.-- ausgewiesen.

Ein nicht unbedeutender Anteil des Defizits machen die ausserordentlichen bzw. vorübergehenden Aufwendungen für das 800 Jahr-Jubiläum (CHF 328'659.-- z. L. Erfolgsrechnung 2022) sowie das Rapid Responder (RR)-System (rund CHF 250'000.--) aus, das infolge der schwierigen Situation in der medizinischen Grundversorgung im Notfallbereich in Klosters eine Überbrückungsfunktion wahrnehmen soll. Das RR-System wird auftrags der Gemeinde durch den Rettungsdienst der Flury Stiftung wahrgenommen. Günstigere Alternativen mit einer kurzfristigen temporären Arztpraxis werden jedoch geprüft. Wiederholt weisen die Verantwortlichen darauf hin, dass sich das seit rund 10 Jahren gemäss Budget erwartete Rechnungsminus bis dato nie eingestellt hat. Sollte nun aufgrund der weniger positiven Vorzeichen tatsächlich ein Defizit resultieren, ist dieses aufgrund des stattlichen Eigenkapitals von rund CHF 137.4 Mio. bzw. Bilanzüberschusses von ca. CHF 68.8 Mio. wie bereits in der Vergangenheit festgehalten durchaus verkraftbar.

Folgende weitere Aspekte hatten Gemeindevorstand und Verwaltung nach wie vor bei der Budgetierung zu beachten:

Investitionsbeiträge: Gemäss HRM2 sind Investitionen pro Vorhaben unter einem Betrag von CHF 50'000.-- über die Erfolgsrechnung zu buchen (gemäss Art. 12 der Finanzhaushaltsverordnung Graubünden FHVG).

Die Investitionsrechnung 2022 sieht im Vergleich zum Budget 2021 deutlich tiefere Nettoinvestitionen von CHF 13'121'600.-- vor, was insbesondere auf die im 2021 in Realisierung begriffene Strassenunterführung Bahnhof Klosters Dorf zurückzuführen ist. Die grössten im Investitionsbudget 2022 enthaltenen Ausgaben bilden das Parkierungsleitsystem (PLS), die zwingende (gebundene Ausgabe) Errichtung der Arsen-Adsorptionsanlage Frasmardenn, das Kehrriechtkonzept/Sammelstellenausbau, die Sanierung der Sperren Sagenbach, die Sanierung Stromzuführung Alpen, der Waldweg Riss, das Sammelprojekt Instandstellungen Erschliessungen (SIE), die Steinschlag-Schutzverbauung Gruobenwald (SSV) und das Infrastrukturgebäude/Ersatzbau Schopf Bündelti.

Was die Details anbetrifft, darf festgestellt werden, dass in sämtlichen Funktionen wie gewohnt wirklichkeitsnah geplant und die voraussehbare Entwicklung, soweit möglich, berücksichtigt worden ist.

B) Budget

Wie immer wurde darauf geachtet, die Aufwände und die Ausgaben unter Kontrolle zu halten bzw. diese nur in denjenigen Positionen anwachsen zu lassen, wo ein ausgewiesenes, begründetes Bedürfnis besteht bzw. wo dies aufgrund der Gesetzgebung erforderlich ist.

Die meisten Aufwandarten weisen teils stabile, teils kleinere bis grössere Zuwachsraten auf, was auf der einen Seite mit der nach wie vor z. Zt. gegen Null tendierenden Teuerung zu erklären ist. Andererseits stehen in einzelnen Bereichen unabdingbare Aufwendungen an, die aus verschiedensten Gründen nicht vermeidbar sind. In einzelnen Bereichen dürfen Rückgänge der Aufwendungen festgestellt werden.

Bei der Prognostizierung der Erträge und Einnahmen, die auf den Vorjahresabschlüssen basieren, sind in die Betrachtung zu ziehen:

- die Konjunktur im Allgemeinen
- die spezifische Lage in der Region
- die Wirtschaftssituation in der Gemeinde

Dass die massgebenden Erträge bzw. Einnahmen aus Steuern, Taxen und Gebühren sowie Baubeiträgen stark von äusseren Faktoren abhängig sind, darf nicht unerwähnt bleiben.

Die Konjunkturaussichten können neutral, behaftet mit den erwähnten Unsicherheiten, beurteilt werden. Bei den Logiernächten ist aufgrund der nach wie vor bestehenden Ungewissheit im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung betr. Coronavirus eine Prognose für den Winter 2021/22 nach wie vor schwierig, wobei Stand heute eher von einer weiteren Erholung ausgegangen wird. Im Hochbaubereich sind für das 2022 stabile bis kleinere Bauvolumen zu erwarten. Im Tiefbaubereich bilden weitere anstehende kommunale Investitionen für die örtliche Wirtschaft, insbesondere das Bauhaupt- und -nebegewerbe, auch 2022 eine willkommene Stütze.

Die in erster Linie für Budgetierung und Finanzplanung massgebenden Instrumente bilden die Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung und der Finanzplan.

B1.) Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung ist nach Funktionen und Kontogruppen bzw. Kostenstellen/Bereichen gegliedert.

B1.1.) Personalaufwand

Bei diesem bedeutenden Aufwandposten müssen in Betracht gezogen werden:

- Soweit betrieblich nötig, sind sämtliche, im Stellenplan enthaltenen Positionen budgetiert worden; die letzten Stellenplan-Erweiterungen sind vom Gemeinderat am 22. August 2013 (Prot. Nr. 25) sowie am 24. Februar 2016 (Prot. Nr. 143) beschlossen worden (Exkurs: Aufgrund von verschiedenen personellen, organisatorischen und arbeitsinhaltlichen Änderungen, die noch einer Konsolidierung bedürfen, ist der künftige über alle Funktionen der Gemeindeverwaltung verbindliche Stellenplan nach wie vor in Bearbeitung.).
- Letztmalige Teuerungsanpassung analog der kantonalen Regelung mit Wirkung ab 1. Januar 2011 im Umfang von 0.3 Prozent.
- Den budgetierten Personalaufwendungen per 1.1.2022 liegt eine Nullteuerung zu Grunde.
- Dem Budget 2022 liegt ein allgemeiner Anstieg der Lohnsumme von 0.5 % zu Grunde.

B1.2.) Finanzdienstaufwendungen, Abschreibungen

Die Abschreibung der Investitionen und der Verzicht auf zweckgebundene Reserven bilden bekanntlich ein Hauptmerkmal des Neuen Rechnungsmodells (NRM) bzw. Harmonisierten Rechnungsmodells (HRM).

Der wichtigste Deckungsgrundsatz ist das Prinzip, dass im Rahmen der öffentlichen Aufgabenerfüllung nur Ausgaben mit Investitionscharakter als Verwaltungsvermögen aktiviert werden dürfen. In Nachachtung von Art. 12 der kantonalen Finanzhaushaltsverordnung (FHVG) werden in der Gemeinde Klosters Investitionen unter CHF 50'000.-- über die Erfolgsrechnung gebucht.

Der Restsaldo der vor dem Wechsel von HRM1 zu HRM 2 bestandenen bzw. „alten“ Verwaltungsvermögen wird über 12 Jahre linear abgeschrieben werden.

B1.2.1.) Finanzvermögen

Das Finanzvermögen umfasst all jene Vermögenswerte, über welche die Behörden nach kaufmännischen Grundsätzen verfügen können. Es ist somit rechtlich ungebunden und kann zur Deckung von Verpflichtungen herangezogen werden. Die Bewertung hat nach kaufmännischen Gesichtspunkten zu erfolgen.

B1.2.2.) Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen umfasst alle der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienenden Investitionen zum Beschaffungs- oder Herstellungswert abzüglich die Abschreibungen. Die bilanzierten Werte stellen somit keine Vermögenswerte im Sinne eines privat- oder volkswirtschaftlichen Vermögensbegriffes dar, sondern sind als noch nicht endgültig durch laufende Erträge gedeckte Investitionsausgaben zu verstehen, die den kommenden Rechnungsperioden in Form von Abschreibungen zu belasten sein werden.

Die Werte des Verwaltungsvermögens sind im Unterschied zum Finanzvermögen wegen ihrer dauernden Bindung an einen öffentlich-rechtlich festgelegten Zweck nicht veräusserbar und können nicht zur Deckung von Verpflichtungen herangezogen werden.

B1.2.3.) Zu tilgende Aufwendungen

Darunter versteht man das Verwaltungsvermögen, d.h. alle der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienenden Sachgüter und andere Investitionen, abzüglich des Eigenkapitals. Zusammen mit dem durchschnittlichen Abschreibungssatz sind diese massgebend für den zu deckenden Mindestabschreibungsbedarf.

B1.2.4.) Abschreibungssätze

Es gelangen im Rahmen von HRM2 folgende Abschreibungssätze zur Anwendung (lineare Abschreibungsmethode):

Anlagekategorie	Abschreibungssatz, Nutzungsdauer
<i>Hochbauten</i>	<i>3.03 %, 33 Jahre</i>
<i>Tiefbauten</i>	<i>2.5 %, 40 Jahre</i>
<i>Wald, Alpen und übrige Sachanlagen</i>	<i>2.5 %, 40 Jahre</i>
<i>Kanal- und Leitungsnetze, Gewässerverbauungen</i>	<i>2 %, 50 Jahre</i>
<i>Orts- und Regionalplanungen sowie übrige Planungen</i>	<i>10 %, 10 Jahre</i>
<i>Mobilien, Ausstattungen, Maschinen, allg. Motorfahrzeuge</i>	<i>12.5 %, 8 Jahre</i>
<i>Spezialfahrzeuge (Feuerwehr, Strassenreinigung)</i>	<i>6.67 %, 15 Jahre</i>
<i>Informatik- und Kommunikationssysteme</i>	<i>20 %, 5 Jahre</i>
<i>Immaterielle Anlagen</i>	<i>20 %, 5 Jahre</i>

B1.2.5.) Restbuchwerte Verwaltungsvermögen per Ende 2020

Die Eingangsbilanz 2021 präsentiert sich in 1'000 Franken wie folgt:

	in 1'000 CHF
Sachanlagen (Kostenstelle 140)	91'629
Immaterielle Anlagen (Kostenstelle 142)	4'969
Beteiligungen (Kostenstelle 145)	204

B1.3.) Erträge aus Steuern

Einkommens- und Vermögenssteuern werden nach der Gegenwart bemessen.

Mit Mehreinnahmen im Steuerbereich ist zumindest kurz- bis mittelfristig bei gleichbleibendem Steuerfuss nicht zu rechnen. Bei den ordentlichen Steuern muss jedoch insbesondere aufgrund der zum jetzigen Zeitpunkt schwierig abzuschätzenden corona-bedingten Auswirkungen nach wie vor in der Tendenz mit leicht rückläufigen Einnahmen gerechnet werden.

Bei den Nebensteuern, wie Grundstückgewinnsteuern, Handänderungssteuern und Erbschaftssteuern, ist eine genaue Budgetierung bekanntlich nicht möglich.

B1.4.) Erträge bei Versorgung und Entsorgung

Bei den Spezialfinanzierungen Abfallbewirtschaftung und Abwasserentsorgung ist auch in Nachachtung der seit Längerem vorliegenden Empfehlung des eidg. Preisüberwachers die Überprüfung der Gebühren pendent. Dem Budget 2022 liegt nun eine Reduktion der Anschlussgebühren im Bereich Abwasserentsorgung von 1.75 auf 1.25 % sowie der jährlichen Gebühren von 0.8 ‰ auf 0.7 ‰ zu Grunde. Im 2022 wird bei der Wasserversorgung von einem ausgeglichenen, bei der Abwasserbeseitigung und der Abfallbeseitigung mit positiven Resultaten gerechnet.

B1.4.1.) Wasserversorgung

In der Spezialfinanzierung Wasserversorgung gehen die Verantwortlichen – auch aufgrund anstehender namhafter Investitionen (insbesondere Arsen-Adsorptionsanlage Fraschmardenn) wie erwähnt von einer ausgeglichenen Rechnung, minimale Entnahme von CHF 52'000.--, aus.

B1.4.2.) Abwasserbeseitigung

Diese Rechnung wird voraussichtlich trotz der geplanten Gebührenreduktionen, die sich noch nicht vollumfänglich im 2022 niederschlagen werden, wiederum ein Plus zu verzeichnen haben (geplante Einlage in Spezialfinanzierung CHF 800'200.--).

B1.4.3.) Abfallbeseitigung

Aufgrund der Gebührenanpassung mit Wirkung ab 2005 rechnet diese Spezialfinanzierung im Jahr 2022 erneut mit einem Vorschlag (Einlage in Spezialfinanzierung von CHF 562'400.--). Eine allfällige Gebührensenkung im Bereich Abfallbeseitigung bleibt deshalb weiterhin ein Thema.

B2.) Investitionsrechnung

Bei den in die Investitionsrechnung eingestellten Krediten handelt es sich um solche für:

- vom zuständigen Organ bereits beschlossene Investitionen;
- Investitionen im Sinne von gebundenen Ausgaben, die dem Finanzreferendum nicht unterliegen, jedoch in der jährlichen Haushaltplanung zu berücksichtigen sind;
- Investitionen im Sinne von neuen Ausgaben, für welche die Kreditsprechung des zuständigen Organs, der Urnengemeinde, noch nicht vorliegt; diese Kredite werden im Jahresvoranschlag im Sinne einer umfassenden Haushaltplanung vorsorglich mitberücksichtigt, können aber selbstverständlich erst nach erfolgter separater Beschlussfassung durch die Urnengemeinde freigegeben werden.

Die Details sind aus den Tabellen zur Investitionsrechnung ersichtlich.

An grösseren Investitionen, die für das kommende Jahr, teilweise selbstverständlich vorbehältlich der Kreditgenehmigung durch den Souverän bzw. den Gemeinderat, ins Budget aufgenommen worden sind, dürfen besonders erwähnt werden (Bruttowerte):

Objekte	Gesamtkosten (in 1'000 CHF)	Teil Budget 2022 (in 1'000 CHF)
Neuanschaffung Autodrehleiter (ADL) Feuerwehr	900	300
Umnutzung altes Schulhaus Platz	2100	100
Sanierung SH Klosters Dorf, Ersatz Kindergarten und Spielplatz	125	125

Wetterschutz neue Schulanlage Klosters Platz	145	145
Erneuerung Informations- und Kommunikationstechnologien (ICT) Schule Klosters	100	100
Sanierung Schiessstände (Kugelfang)	810	30
Erneuerung Eingangsbereich Arena/Sportzentrum	300	30
Erneuerung Zaunanlage Schwimmbad Arena	150	150
Behindertengerechter Ausbau Bushaltestellen	505	425
Sanierungsprogramm Trockenmauern	370	120
Alte Landstrasse Klosters Dorf/Dörjistrasse	150	130
Parkleitsystem (PLS) gemäss Parkierungs- und Verkehrskonzept	550	550
Landstrasse und Tempo 30-Massnahmen	369	70
Einfahrt Gäuggeliweg optimieren	138	30
Bahnhofstrasse Klosters Dorf / Silvapinaweg	390	
Parkhalle Monbiel	2200	100
Parkplätze Bündelti	282	50
Parkhaus Casanna	8800	200
Ersatz Natriumdampf-Lampen	180	180
Verbauung Sagenbach Saas-Siedlungsgebiet	2200	700
Aeuja Tobelbach, Zufahrt und Geschiebesammler	330	180
Verbauung Pischabach	250	50
Interventionsmassnahmen Novai – Planung und Umsetzung	500	350
Belag Zufahrt Geschiebesammler Bündelti	320	10
E-Tankstelle Parkplatz alte Eisbahn & Saas	230	80
Konzept/Strategie CO2-Massnahmen	990	200
Ortsplanungsrevision (inkl. Phase II und III)	1253	290
Strukturverbesserungen (SV) Klosters	2150	100
Strukturverbesserungen (SV) Saas	3331	50
Sanierung Stromzuführung Alpen	600	600
Waldweg Riss	3450	450
Forst SP Instandstellung Erschliessungen (SIE)	4220	1120
Forst SP Instandstellung Schutzbauten (SIS)	700	100
Steinschlag-Schutzverbauung Gruobwald (SSV)	4228	1750
Bike- und Wanderwege	700	210
Sanierung Zwergenweg	150	150
Veloweg Klosters-Davos inkl. Unterführung	2055	55
Camping/Stellplatz	330	280

Infrastrukturgebäude Ersatzbau Schopf Bündelti	570	570
Sanierung Spielplätze	570	280
Sanierung Wanderweg Dunkle Au	120	120
Kehrichtkonzept/Sammelstellenausbau	700	700
Sanierung Drainagenleitungen Saaserberg / Saaser Rutsch	820	150
Arsenadsorptionsanlage Fraschmardenn	1944	1944
Leitungen Wasserversorgung Fraschmardenn	185	185
PV-Anlage, Dach- und Fassadensanierung ARA Serneus	180	180

B3.) Spezial- und Vorfinanzierungen

Bezüglich der Reservenbildung befolgt das Harmonisierte Rechnungslegungsmodell (HRM) insofern eine restriktive Linie, als Spezialfinanzierungen nur zulässig sind für zweckgebundene Erträge, wie Wasser-, Kanalisations- und Kehrichttaxen sowie Parkplatz- und Zivilschutz-Abgeltungen, die teils im Sinne der Verursacherfinanzierung ausschliesslich für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe zufließen.

Es werden folgende Spezialfinanzierungen geführt:

- Wasserversorgung
- Abwasserbeseitigung
- Abfallbeseitigung
- Bodenerlöskonto
- Schutzraumanlagen (Abgeltungen)
- Parkplätze (Abgeltungen)

Ausserhalb dieser Spezialfinanzierungen dürfen Reserven, Vorfinanzierungen genannt, nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen gebildet werden.

B4.) Ausgaben und Einnahmen nach Funktionen

Mit der funktionalen Gliederung werden die Aufwände / die Ausgaben und die Erträge / die Einnahmen den einzelnen kommunalen Aufgabenbereichen zugeordnet.

Die Zuordnung erfolgt nach einem sachbezogenen Kriterium, dem Aufgabenprinzip.

B5.) Budgetgenehmigung

Die abschliessende Genehmigung des Budgets obliegt der Urnengemeinde (Art. 21 Abs. 1 Ziff. 2 Gemeindeverfassung).

C) Finanzplan, rollender, 2022-27

Der Finanzplan liegt für die Planungsperiode 2022-27 vor.

Der Zweck einer Finanzplanung lässt sich im Wesentlichen wie folgt umschreiben:

1. Sachzwangverhütung durch Früherkennung der Haushaltentwicklung;
2. Führungs- und Koordinationsinstrument für Exekutive und Verwaltung;
3. finanzpolitisches Orientierungsinstrument der Exekutive.

Die Finanzplanung muss alle Aufgabenbereiche, Projekte und Rechnungen vollständig erfassen. Sie darf nicht einzelne Bereiche ausschliessen, wie dies häufig der Fall ist. Die Details sind so zu erfassen, dass der Vollzug und die Kontrolle in Voranschlag und Rechnung möglich sind. Das Planungssystem muss aber auch in dem Sinne flexibel sein, dass Änderungen auf Grund externer Einflüsse, wie abweichende Teuerungs- oder Zinsentwicklung, leicht geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden können. Wenn die Finanzplanung nicht zum Instrument der Reaktion, sondern der gestaltenden Aktion werden soll, muss sie Vorgabewerte für die jährliche Budgetierung bereitstellen und überprüfbare Plangrundlagen für Einzelentscheidungen liefern.

Die wichtigsten Vorhaben während der Planperiode sind:

Objekte	geschätzte zu tilgende Aufwendungen (in CHF 1'000.--)
Neuanschaffung Autodrehleiter (ADL) Feuerwehr	900
Umnutzung altes Schulhaus Platz	2100
Sanierung Schiessstände (Kugelfang)	810
Behindertengerechter Ausbau Bushaltestellen	505
Parkleitsystem (PLS) gemäss Parkierungs- und Verkehrskonzept	550
Parkhalle Monbiel	2200
Parkhaus Casanna	8800
Verbauung Sagenbach Saas-Siedlungsgebiet	2200

Interventionsmassnahmen Novai – Planung und Umsetzung	500
Konzept/Strategie CO2-Massnahmen	990
Ortsplanungsrevision (inkl. Phase II und III)	1253
Strukturverbesserungen (SV) Klosters	2150
Strukturverbesserungen (SV) Saas	3331
Sanierung Stromzuführung Alpen	600
Waldweg Riss	3450
Forst SP Instandstellung Erschliessungen (SIE)	4220
Forst SP Instandstellung Schutzbauten (SIS)	700
Steinschlag-Schutzverbauung Gruobenwald (SSV)	4228
Veloweg Klosters-Davos inkl. Unterführung	2055
Infrastrukturgebäude Ersatzbau Schopf Bündelti	570
Sanierung Spielplätze	570
Kehrichtkonzept/Sammelstellenausbau	700
Sanierung Drainagenleitungen Saaserberg / Saaser Rutsch	820
Arsenadsorptionsanlage Fraschmardenn	1944
Sanierung Wasserversorgung Quellgebiet Schwenditobel / Schwendiriss	500
Neuerstellung Kanalisation Rössli-Boschga (Freispiegelleitung)	3120
Bau Biogasanlage ARA Gulfia	1100
PV-Faltdach mit Speicher ARA Gulfia	700
Umbau Biologiebecken ARA Gulfia	2800

D) Kennzahlen

Kennzahlen und insbesondere deren Veränderung über mehrere Jahre können grundsätzlich wertvolle Hinweise auf die Entwicklung der finanziellen Lage geben.

Aufgrund der in der Vergangenheit oftmals festgestellten geringen Aussagekraft dieser Kennzahlen für die Gemeinde Klosters wird auf das Aufzeigen längerer Entwicklungsreihen verzichtet und es werden lediglich noch die Kennzahlen gemäss Budget denjenigen der vergangenen Rechnung gegenübergestellt.

D1.) Selbstfinanzierungsgrad

Periode/Jahr	Kennzahlenwert
Rechnung 2020	202.88 %
Budget 2022	56.57 %

D2.) Kapitaldienstanteil

Periode/Jahr	Kennzahlenwert
Rechnung 2020	23.21 %
Budget 2022	19.13 %

D3.) Zinsbelastungsanteil

Periode/Jahr	Kennzahlenwert
Rechnung 2020	0.36 %
Budget 2022	-2.01 %

E) Steuerfuss

Gemäss den Vorschriften des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden decken die Gemeinden ihren Finanzbedarf insbesondere aus Steuern, Vermögenserträgen sowie Beiträgen und Gebühren. Diesbezüglich wird in Art. 48 der Gemeindeverfassung verlangt, dass, soweit die Erträge des Gemeindevermögens und die übrigen Einnahmen zur Deckung der Ausgaben und zur planmässigen Tilgung der Schulden nicht genügen, direkte Steuern gemäss Gemeindesteuergesetz erhoben werden.

Bezüglich des Festsetzens des kommunalen Steuerfusses gilt es, Folgendes zu beachten. Gemäss Art. 4 Gesetz über die Gemeinde- und Kirchensteuern in Verbindung mit Art. 3 des Gemeindesteuergesetzes legt die Urnengemeinde den Steuerfuss für das nächstfolgende Steuerjahr spätestens im Dezember fest. **Die Einkommens- und Vermögenssteuern werden in Prozenten der einfachen Kantonssteuer erhoben.**

Trotz des budgetierten negativen Rechnungsergebnisses wird von einer Anpassung des Steuerfusses abgesehen. Seit Jahrzehnten beträgt der Steuerfuss 82 % der Kantonssteuer zu 110 %. Die bisherigen 82 % entsprechen einem Steuerfuss von 90.2 % der einfachen Kantonssteuer zu 100 %. Über diesen wird zu befinden sein.

F) Beschlüsse

Der Gemeinderat hat diese Vorlagen vorberaten und unterbreitet Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, mit 12 Stimmen, bei einer Enthaltung, Folgendes:

- 1. Das Budget für das Jahr 2022 sei zu genehmigen.**
- 2. Der Steuerfuss für das Jahr 2022 sei unverändert auf 90.2 % der Kantonssteuer zu 100 % festzusetzen.**

Klosters, 6. Oktober 2021

Der Gemeinderat

3. Vergabe gemeindeeigene Baulandparzellen im Baurecht an bauwillige Familien – Grundsatzentscheid, Globalermächtigung und Festlegung Vergabekriterien

Zusammenfassung / Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

Aktuell sehen sich Bürgergemeinde und politische Gemeinde Klosters mit zahlreichen Gesuchen um Zuteilung oder Verkauf von gemeindeeigenen Baulandparzellen an bauwillige Paare und Familien konfrontiert. Im Lichte des in jüngeren Jahren leichten Bevölkerungsrückgangs und der sehr hohen oder noch deutlich gestiegenen Preisen für Bauland auf dem Primärmarkt in der Gemeinde Klosters besteht aus Sicht der Behörden der beiden Gemeinwesen Handlungsbedarf. Mit der zur Verfügungstellung von Baulandparzellen soll jungen Paaren und Familien die Möglichkeit geboten werden, an vergleichsweise günstiges Bauland in der Gemeinde Klosters zu gelangen, und damit ein – wenn auch bescheidener – Beitrag gegen die erwähnte schleichende Abwanderung geleistet werden.

Form und Rahmenbedingungen der Abgabe von gemeindeeigenem Bauland

Entgegen der langjährigen Praxis sollen die gemeindeeigenen Baulandparzellen den Bewerbenden nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben werden. So besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, langfristig eine Hand auf dem knappen Gut gemeindeeigenes Bauland zu halten und bei Bedarf bzw. wenn sich die Verwendung der im Baurecht abgegebenen Baulandparzellen in eine falsche Richtung entwickelt, die entsprechenden Parzellen inkl. der darauf erstellten Gebäude zu den entsprechenden dannzumaligen Rückkaufskonditionen im Rahmen des ordentlichen oder bei missbräuchlicher Nutzung vorzeitigen Heimfalls zurückzuerwerben.

Eine erste Tranche der zur Verfügung stehenden Parzellen soll nach grundsätzlicher Zustimmung von Bürgergemeindeversammlung und Urnengemeinde Klosters zu den definierten Rahmenbedingungen öffentlich ausgeschrieben werden. Dabei gelten die bereits vorliegenden Gesuchstellenden als angemeldet. Die letztliche Zuteilung erfolgt auf der Basis von Bewerbungsgesprächen sowie ergänzend zu den Vergabekriterien „aufgewachsen in Klosters“, Wohnsitzdauer in Klosters und Familienstatus.

Gegenstand der Abgabe im Baurecht

Insgesamt stehen 13 Parzellen zur Abgabe zur Verfügung, 4 in Selfranga (Leusücka), 4 in Klosters Dorf (2 in den Erlen sowie 2 beim Bisträssli) und 5 in Serneus (4 Capeira sowie 1 Walki). Die Baurechtszinsen der Baulandparzellen bewegen sich pro Jahr je nach Fraktion und Lage zwischen CHF 5.70 und CHF 16.50/m². Die Baurechtsdauer gemäss dem in dieser Botschaft enthaltenen Mustervertrag soll 70 Jahre betragen.

Prozess

Gegenstand der Beschlussfassungen bzw. Abstimmungen in Bürgergemeindeversammlung bzw. an der geplanten Urnengemeindeabstimmung vom 28. November 2021 bildet eine sogenannte Globalermächtigung, in deren Rahmen die Angehörigen der Bürgergemeinde bzw. die Stimmbürgerschaft der politischen Gemeinde nicht über die einzelnen Baurechtsverträge befinden, sondern den Exekutiven der beiden Gemeinwesen eine Globalermächtigung erteilen, die einzelnen Baurechtsverträge innerhalb der vorgegebenen Rahmenbedingungen (zur Verfügung stehende Parzellen und Flächen Bauparzellen, Muster-Baurechtsvertrag, Baurechtskonditionen und Ausschreibungs-/Bewerbungskriterien) abzuschliessen.

Antrag

Bürgerrat bzw. Gemeindevorstand und Gemeinderat beantragen Ihnen deshalb, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, Bürgerrat und Gemeindevorstand die Globalermächtigung zur Abgabe der in einem ersten Schritt zur Verfügung stehenden 13 Baulandparzellen im Baurecht an die geeignetsten der gesuchstellenden Paare und Familien zu den weiteren in dieser Botschaft angeführten Rahmenbedingungen (Muster-Baurechtsvertrag, angeführte Baurechtszinsen und Ausschreibungs- bzw. Zuschlags-/Vergabekriterien) zu erteilen.

A) Ausgangslage

Bürgergemeinde und politische Gemeinde Klosters verfügen in verschiedenen Gemeindefraktionen über ein beschränktes Angebot an gemeindeeigenen Baulandparzellen in der Wohnzone. In der Vergangenheit wurden entsprechende Parzellen periodisch an bauwillige Einheimische zum geschätzten Baulandwert, aber im Vergleich zum Primär-Baulandmarkt vergleichsweise günstig und zu für Mittelstandsfamilien erschwinglichen Bodenpreisen

veräussert. Nachdem in den letzten rund 10 Jahren die Nachfrage nach entsprechenden Gemeindeparzellen gegen Null tendierte, sind in jüngerer Zeit zahlreiche Gesuche um Erwerb von gemeindeeigenem Bauland an Bürgergemeinde und politische Gemeinde gestellt worden.

Zur Zeit übersteigt – insgesamt über alle Gemeindefraktionen gesehen – die Nachfrage nach gemeindeeigenem Bauland das Angebot. Die aus Vertretern der Gemeinwesen gebildete Arbeitsgruppe Landgeschäfte hat sich aufgrund der erhöhten Nachfrage dafür ausgesprochen, den zuständigen Gemeindeorganen zu empfehlen, eine grössere Anzahl kommunaler Baulandparzellen für Wohnzwecke zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen des vorliegenden Abstimmungsgeschäfts sollen die zu vergebenden Baulandparzellen festgelegt, die Kriterien für den Zuschlag der Parzellen an Gesuchstellende definiert und die Exekutivorgane von Bürgergemeinde und politischer Gemeinde – Bürgerrat und Gemeindevorstand – ermächtigt werden, die zur Verfügung zu stellenden Bauparzellen unter Berücksichtigung der Zuschlagskriterien den geeignetsten Bewerberfamilien zuzuweisen.

B) Konzept Baulandvergabe

B1) Art der Baulandvergabe

In der Vergangenheit wurden die gemeindeeigenen Baulandparzellen den jeweiligen Gesuchstellenden zu Eigentum übertragen bzw. verkauft. In Anbetracht des auch aufgrund übergeordneter raumplanerischer Bestimmungen immer knapper werdenden, in der Gemeinde Klosters aufgrund der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gar zu reduzierenden Baulands in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sprechen sich Bürgerrat und Gemeindevorstand auf Empfehlung der Arbeitsgruppe Landgeschäfte dafür aus, die gemeindeeigenen Baulandparzellen (analog zu Gewerbeland) künftig nur noch **im Baurecht** abzugeben. Damit hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Hand auf dem kostbaren und raren Gut „gemeindeeigenes Bauland“ zu halten, Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und langfristig je nach Entwicklung – selbstredend zu den massgebenden Heimfallbestimmungen – ein Grundstück zurückzunehmen. Mit diesem Vorgehen werden die Liegenschaften auch der künftigen Spekulation entzogen und stehen der einheitlichen Bevölkerung langfristig zur Verfügung.

B2) Baurechtsvertrag (Mustervertrag)

Wie unter vorstehender Ziff. B1) dargelegt, sollen die Bauparzellen im Baurecht abgegeben werden. In diesem Zusammenhang wurde in Zusammenarbeit mit dem bzw. vom Grundbuchamt Klosters nachstehender Muster-Baurechtsvertrag ausgearbeitet:

„Öffentliche Urkunde

Dienstbarkeitsvertrag

zwischen der

Gemeinde Klosters, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch die Herren Hans Ulrich Roth, Gemeindepräsident, und Michael Fischer, Gemeindeschreiber, unter Mitwirkung der **Bürgergemeinde Klosters**, vertreten durch den Bürgerrat, dieser vertreten durch Herr Thomas Kessler, Bürger-ratspräsident, und Frau Ladina Garbald-Hew, Aktuarin,

- nachstehend auch als "Grundeigentümerin" bezeichnet -

und

*

- nachstehend als "Baurechtsnehmer*in" bezeichnet -

Begründung selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohnhaus

1. Belastetes Grundstück

Liegenschaft Nr. *

Der Baurechtsnehmer*in bestätigt, die Grenzen der belasteten Liegenschaft gemäss Grundbuchplan sowie den Inhalt der Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten zu kennen.

2. Rechtseinräumung und Umfang des Baurechtes

Die Grundeigentümerin räumt hiermit dem*r Baurechtsnehmer*in ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) ein.

*Das Baurecht erstreckt sich gemäss Mutation Nr. * der Darnuzer Ingenieure AG vom *, die einen Bestandteil dieser Urkunde bildet, *auf die gesamte Grundstücksfläche der belasteten Liegenschaft Nr. * (Baurechtsgrundstück).

oder *Die gesamte Baurechtsfläche beträgt gemäss Mutation Nr. * der Darnuzer Ingenieure AG, vom *, * m² (Baurechtsgrundstück).

3. Inhalt sowie Unterhaltspflicht

Der*Die Baurechtsnehmer*in hat das Recht, auf dem Baurechtsgrundstück ein Einfamilienhaus (zur Nutzung als Erstwohnung) mit einer Einliegerwohnung zu erstellen und beizubehalten.

Der*Die Baurechtsnehmer*in ist überdies berechtigt, den nicht überbauten Teil der Liegenschaft beliebig als Umgebung zum Gebäude sowie für dessen Erschliessung und Entsorgung zu gestalten und zu benützen.

Der*Die Baurechtsnehmer*in ist verpflichtet, die auf Grund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.

*? Für die Bebauung ist der Quartierplan vom * verbindlich.

Die Parteien bestätigen, diese Unterlagen zu kennen und zu wissen, dass die Bestimmungen des Quartierplans bereits vom öffentlichen Recht her Geltung haben, aber hiermit auch vertraglich als Grundlage des Baurechts vereinbart werden.

*? Das Baurechtsgrundstück ist erschlossen.

4. Dauer

Das Baurecht wird auf die Dauer von *70 Jahren errichtet, d.h. es erlischt danach automatisch, falls bis dahin nicht eine Verlängerung zu Stande kommt.

Über eine allfällige Neuregelung des Baurechtes haben die Parteien spätestens fünf Jahre vor Ablauf miteinander Verhandlungen aufzunehmen und innerhalb von 2 Jahren einen Entscheid zu fällen.

Über eine Verlängerung oder den Heimfall haben sich die Parteien bis 3 Jahre vor Ablauf des Rechtes abschliessend zu einigen.

5. Nutzung

Das Einfamilienhaus ist während der ganzen Baurechtsdauer als Erst- bzw. Hauptwohnung zu nutzen. Die Bewohner und/oder Mieter müssen somit in der Gemeinde Klosters bzw. im Einfamilienhaus ihren Lebensmittelpunkt mit der Absicht des dauernden Verbleibens und somit auch ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben.

6. Bauverpflichtung

Der*Die Baurechtsnehmer*in verpflichtet sich, mit dem entsprechenden Bau innert zwei Jahren ab Vertragsunterzeichnung zu beginnen.

7. Öffentlich-rechtliche Abgaben und Betriebskosten

*Sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben und Betriebskosten wie Steuern, Abgaben, Gebühren, Beiträge an Strassen- und Kanalisationsbauten, Wasser- und Abwassergebühren, Energiekosten, Kehrrichtabfuhrgebühren, usw. gehen zulasten des*der Baurechtsnehmers*in.*

8. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar.

Die Übertragung bedarf jedoch der Genehmigung der Grundeigentümerin. Diese darf die Genehmigung verweigern, wenn die Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom Erwerber nicht in allen Teilen übernommen werden (insbesondere, wenn das Objekt nicht als Erstwohnung genutzt wird), oder bei Vorliegen anderer wichtiger Gründe.

*Bei einer Verweigerung der Genehmigung kann der*die Baurechtsnehmer*in die ordentlichen Gerichte anrufen.*

9. Aufnahme als Grundstück ins Grundbuch

*Das selbständige und dauernde Baurecht ist als Baurechtsgrundstück Nr. * im Eigentum des*der Baurechtsnehmers*in im Grundbuch aufzunehmen.*

Die Gewährung von Unterbaurechten sowie die Begründung von Stockwerkeigentum sind beim Baurechtsgrundstück ausdrücklich nicht gestattet.

10. Entgelt für die Einräumung des Baurechtes sowie Baurechtszins

*Der Baurechtszins beträgt CHF *'.— pro m² und Jahr (bei * m² Baurechtsfläche CHF *.—) und ist jeweils per Ende Jahr an die Gemeindekasse zu überweisen, erstmals per * für die Zeit vom * bis *.*

*Der Baurechtszins wird erstmals per * und in der Folge alle 5 Jahre den veränderten Geld- und Bodenwertverhältnissen angepasst. Massgebend sind:*

- a) die Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise innerhalb der letzten fünf Jahren (in %)*
- b) die hälftige Veränderung des Bodenwertes innerhalb der letzten fünf Jahre (in %)*

Das Mittel aus den prozentualen Veränderungen seit der letzten Anpassung gemäss lit. a) und b) hiervoor ergibt den Korrekturfaktor für den Baurechtszins für die folgenden fünf Jahre.

*Der Bodenwert in der Umgebung des Baurechtsobjektes wird jeweils durch die jeweils zuständige kantonale Bewertungsstelle auf Kosten der Baurechtsnehmer*in*

festgestellt. Gemäss amtlicher Schätzung vom * für Liegenschaft Nr. * beträgt er zurzeit CHF *.-- pro m².

Wird das Einfamilienhaus entgegen Ziffer 5 nicht als Erstwohnung genutzt, erhöht sich der Wert des Bodens nach 6 Monaten um das Dreifache. Zum heutigen Zeitpunkt würde dies eine Erhöhung von CHF *.— auf CHF *.— bedeuten.

In einem begründeten Härtefall kann der Vorstand und Bürgerrat von einer Erhöhung des Baurechtszinses ganz oder teilweise absehen.

11. Ordentlicher Heimfall und Heimfallsentschädigung

Auf den Zeitpunkt des Ablaufes des Baurechtes gehen die dannzumal im Eigentum des*der Baurechtsnehmers*in und auf dem Baurechtsgrundstück stehenden Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über.

Nach Ablauf dieser Frist kann die Gemeinde das Baurechtsobjekt zu 70 % des Verkehrswertes oder, wenn dieser tiefer ist, zum vollen Zeitwert abzüglich der Abbruch und Wiederherstellungskosten übernehmen. Der Verkehrs- und der Zeitwert werden durch die jeweils zuständige kantonale Bewertungsstelle (derzeit Amt für Immobilienbewertung Graubünden) oder die allenfalls an deren Stelle tretende Instanz ermittelt.

Diese Heimfallbestimmungen sind im Grundbuch **vorzumerken** (Art. 779e ZGB).

12. Vorzeitiger Heimfall

Der*Die Baurechtsnehmer*in hat Kenntnis davon, dass die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, wenn der*die Baurechtsnehmer*in in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt (Art. 779f ZGB).

Dies gilt insbesondere, wenn das Einfamilienhaus nicht als Erst- bzw. Hauptwohnung dient, die Bauverpflichtung gemäss Ziffer 6 vorstehend nicht erfüllt oder ein Unterbaurecht oder Stockwerkeigentum begründet wurde.

Die Bestimmungen über die Berechnung der Entschädigung beim Ablauf des Baurechtes gelten sinngemäss auch für den vorzeitigen Heimfall, wobei gemäss Art. 779g ZGB bei der Bemessung der Entschädigung das schuldhafte Verhalten des Baurechtsnehmer*ins als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.

Auf begründetes Gesuch des*der Baurechtsnehmers*in kann der Vorstand und Bürgerrat in Härtefällen den vorzeitigen Heimfall für eine bestimmte Zeit aufschieben.

13. Vorkaufsrecht

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des*der Baurechtsnehmer*in gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB wird aufgehoben und ist im Grundbuch auf dem belasteten Grundstück **vorzumerken**.

*Hinsichtlich des der Grundeigentümerin gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB zustehenden gesetzlichen Vorkaufsrechtes wird Folgendes vereinbart und ist im Grundbuch als Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes auf dem Baurechtsgrundstück **vorzumerken**:*

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, im Vorkaufsfall bei Geltendmachung des Vorkaufsrechtes das Baurechtsgrundstück zum Verkehrswert gemäss aktueller Schätzung der jeweils zuständige kantonale Bewertungsstelle zu erwerben. Falls der mit dem Dritten vereinbarte Kaufpreis unter dem Verkehrswert liegt, so kann die Grundeigentümerin das Baurechtsgrundstück zu dem mit dem Dritten vereinbarten niedrigeren Kaufpreis erwerben. Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes steht der Grundeigentümerin eine Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Unterbreitung des Angebotes des Dritten zu.

14. Gewährleistung

Jede Gewährleistung wird von Seiten der Grundeigentümerin ausgeschlossen.

15. Obligatorische Bestimmungen / Vormerkung

Sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages sind während der ganzen Baurechtsdauer auch für allfällige Rechtsnachfolger und/oder sonstige Berechtigte am Baurechtsgrundstück und der belasteten Liegenschaft verbindlich.

Sie sind im Grundbuch als „Obligatorische Bestimmungen zum Baurechtsvertrag“ auf dem Baurechtsgrundstück sowie der belasteten Liegenschaft vorzumerken.

Weitere Bestimmungen

1. Antritt

*Die Übernahme des Baurechtsgrundstückes durch den*die Baurechtsnehmer*in in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit dem Grundbucheintrag (= Antrittstag).*

2. Gebühren

*Die Gebühren und Auslagen, welche im Zusammenhang mit der Ausfertigung, der öffentlichen Beurkundung, der Grundbucheintragung dieses Vertrages sowie der Vermessung (inkl. Kosten des Geometers) entstehen, bezahlt der*die Baurechtsnehmer*in allein.*

3. Miet-/Nutzungsverhältnisse

Es bestehen keine Miet- oder andere Nutzungsverhältnisse auf der Baurechtsfläche mit Dritten.

4. Überbindungspflicht

Die Parteien verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgern diejenigen Bestimmungen dieses Vertrages, die nicht im Grundbuch vorgemerkt oder eingetragen werden können, samt dieser Überbindungspflicht, zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.

5. Vorbehalt

Dieser Vertrag wird ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Organe der Gemeinde und der Bürgergemeinde Klosters abgeschlossen. Sollten diese ihre Zustimmung verweigern, so fällt er entschädigungslos dahin unter Übernahme der aufgelaufenen Notariats- und Grundbuchgebühren durch den*die Baurechtsbewerber*in.

6. Grundbuchanmeldung

Nach Vorliegen der Zustimmungen gemäss Ziffer * hiervoor ist dieser Dienstbarkeitsvertrag auf Anmeldung der Gemeinde Klosters in das Grundbuch einzutragen, und zwar wie folgt:

1. Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohnhaus bis *zulasten Liegenschaft Nr. * und zugunsten Baurechtsgrundstück Nr. D*
2. Aufnahme des Baurechtes als selbständiges Baurechtsgrundstück Nr. D*
3. Vormerkung Vereinbarung betr. Heimfallentschädigung auf Liegenschaft Nr. * und Baurechtsgrundstück Nr. D*
4. Vormerkung Aufhebung Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten auf Liegenschaft Nr. * und Baurechtsgrundstück Nr. D*
5. Vormerkung Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsbelasteten auf Liegenschaft Nr. * und Baurechtsgrundstück Nr. D*

Klosters, *

Für die Belastete:

Der*Die Baurechtsberechtigte*n:

Gemeinde Klosters

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

*

*

Bürgergemeinde Klosters

Der Präsident:

Die Aktuarin:"

B3) öffentliche Ausschreibung

Zecks Wahrung der Chancengleichheit bzw. um allen bauwilligen Familien von Klosters die Möglichkeit zu gewähren, ein Gesuch um Zuteilung einer Bauparzelle einzureichen, sollen die Parzellen im Anschluss an die durch die zuständigen Behörden gefassten Grundsatzentscheide öffentlich ausgeschrieben werden (amtliches Publikationsorgan „Bezirksamtsblatt Ober- und Unterlandquart“ sowie Klosterser Zeitung).

B4) Kriterien Zuschlag Baulandparzellen

B4.1) Zuschlags-/Vergabekriterien

Auf Vorschlag der Arbeitsgruppe Landgeschäfte beabsichtigen die Gemein-deexekutiven, die Zuweisung der Baulandparzellen im Baurecht gemäss nachfolgenden Zuschlags-/ Vergabekriterien vorzunehmen:

Zuschlags-/Vergabekriterium	Gewichtung im Zuschlags-prozess
Bewerbungsgespräch mit Bewerbern / Bewerberfamilien	40 %
in Klosters aufgewachsen	20 %
Wohnsitzdauer	20 %
Familienstatus	20 %

B4.2) Ausschlussgründe

Vom Bewerbungs- bzw. Zuschlagsverfahren ausgeschlossen sind oder werden Bewerbende, die bereits über Bauland im Eigentum verfügen, das 60. Altersjahr bereits erreicht haben oder bei denen die Tragbarkeit bzw. Finanzierung nicht gewährleistet ist.

B4.3.) Interesse und Ausschreibungsverfahren

Stand heute haben insgesamt 13 Familien das Interesse an bzw. den Willen zur Übernahme einer gemeindeeigenen Parzelle angemeldet. Die bisherigen Interessentinnen und Interessenten gelten im Rahmen des dem Urnenge-meindeentscheid nachgelagerten Ausschreibungsverfahrens als angemeldet, soweit sich diese nicht zurückziehen. Weitere Interessenten haben sich schriftlich zu bewerben.

C) zur Verfügung stehende / zu vergebende Bauparzellen

In einer ersten Phase sollen 13 zur Verfügung stehende gemeindeeigene Baulandparzellen den die Kriterien unter Ziff. B4.1) dieser Botschaft am besten erfüllenden Bewerbenden im Baurecht zugewiesen werden. Dabei handelt es sich um 4 Parzellen auf Selfranga, 4 in Klosters Dorf (je 2 beim Bisträssli und in den Erlen), 4 in der Capeira (Serneus) und 1 in der Walki (Serneus).

Weitere in Klosters Dorf im Eigentum der Gemeinwesen stehende Baulandparzellen sollen zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben werden.

Die 13 zur Abgabe im Baurecht vorgesehenen Baulandparzellen können wie folgt zusammengefasst werden:

Örtlichkeit / Parzellen Nr. (Plansituationen im Anhang)	Fläche in m²	Baulandschätzung / jährlicher Bau- rechtszins (3 %)
Capeira 1, Serneus, Parz. Nr. 3109	424.56	CHF 230.00/m ² CHF 6.90/m ²
Capeira 2, Serneus, Parz. Nr. 3109	379.97	CHF 230.00/m ² CHF 6.90/m ²
Capeira 3, Serneus, Parz. Nr. 4516	449.60	CHF 230.00/m ² CHF 6.90/m ²
Capeira 4, Serneus, Parz. Nr. 4516	331.76	CHF 230.00/m ² CHF 6.90/m ²
Erlen 1, Klosters Dorf, Parz. Nr. 916	345.00	CHF 520.00/m ² CHF 15.60/m ²
Erlen 2, Klosters Dorf, Parz. Nr. 916	318.00	CHF 520.00/m ² CHF 15.60/m ²
Bisträssli 1, Klosters Dorf, Parz. Nr. 924	569.00	CHF 520.00/m ² CHF 15.60/m ²
Bisträssli 2, Klosters Dorf, Parz. Nr. 924	629.00	CHF 520.00/m ² CHF 15.60/m ²
Leusücka, Selfranga 1, Parz. Nr. 1807	279.68	CHF 550.00/m ² CHF 16.50/m ²
Leusücka, Selfranga 2, Parz. Nr. 1807	363.77	CHF 550.00/m ² CHF 16.50/m ²
Leusücka, Selfranga 3, Parz. Nr. 1807	362.14	CHF 550.00/m ² CHF 16.50/m ²
Leusücka, Selfranga 4, Parz. Nr. 1807	369.30	CHF 550.00/m ² CHF 16.50/m ²
Walki, Serneus / Parz. Nr. 4513	389.36	CHF 190.00/m ² CHF 5.70/m ²

Die Plansituationen zu den einzelnen Baulandparzellen können dem Anhang der Botschaft zu diesem Geschäft entnommen werden.

D) Rechtliches, Zuständigkeiten

Aufgrund der geplanten Baurechtsdauer von 70 Jahren und der Gesamtsumme der Baurechtszinsen der für die Abgabe im Baurecht vorgesehenen Grundstücke fällt die Zuständigkeit für die Gewährung der angestrebten Globalermächtigung gemäss Art. 21 Ziff. 7, in Verbindung mit Art. 27 Ziff. 9, der Gemeindeverfassung in die abschliessende Kompetenz der Urnengemeinde.

Da es sich bei den vorliegenden Baulandparzellen um solche des Nutzungsvermögens handelt, bedarf das vorliegende Geschäft auch der Zustimmung des zuständigen Organs der Bürgergemeinde Klosters (abschliessend die Bürgergemeindeversammlung).

E) Weitere Schritte, Terminplan

Der vorgesehene Projektplan für die Gewährung der Globalermächtigung zum Abschluss der Baurechtsverträge an die Exekutivorgane von Bürgergemeinde und politischer Gemeinde und die anschliessende Umsetzung lautet wie folgt:

Aktivität	Zeitpunkt/raum
Beschlussfassung im Gemeindevorstand	14. September 2021
Beschlussfassung im Bürgerrat	8. Oktober 2021
Verabschiedung Gemeinderat z. Hd. Urnengemeinde	6. Oktober 2021
Bürgergemeindeversammlung	8. Oktober 2021
Urnengemeindeabstimmung	28. November 2021
Ausschreibung Baulandparzellen	Dezember 2021 / Januar 2022
Bewerbungsgespräche mit interessierten potentiellen baurechtsnehmenden Familien und Zuschläge Baulandparzellen	ab Februar 2022
Bürgerrats- und Gemeindevorstandsbeschlüsse betreffend Baurechtsverträgen	Frühjahr 2022

Die Bürgergemeindeversammlung Klosters hat der Globalermächtigung, dem Mustervertrag und den Vergabekriterien für die 13 gemeindeeigenen Bauparzellen anlässlich ihrer Versammlung vom 8. Oktober 2021 zugestimmt.

F) Erwägungen

Die jüngsten Zahlen der Bevölkerungsentwicklung (per Ende 31.12.2020) zeigen ein unbefriedigendes Bild. So ist die Einwohnerzahl von Klosters einmal mehr leicht zurückgegangen. Dies liegt mitunter daran, dass sich die meisten bauwilligen einheimischen und an einem Zuzug interessierten Paare und Familien in Anbetracht der ständig steigenden Bauland- und Wohneigentumspreisen in Klosters kein für sie erschwingliches Bauland mehr finden.

Wenn die Gemeinde mit ihrer Bodenpolitik alleine auch nicht in der Lage ist, diesem negativen Trend Einhalt zu gebieten, hat sie doch zum einen die Möglichkeit, weiterhin optimale Rahmenbedingungen zu schaffen und zum anderen die – wenn auch beschränkt vorhandenen – zur Verfügung stehenden gemeindeeigenen Baulandparzellen für eine Bebauung verfügbar zu machen. Mit der Freigabe der 13, unter Kapitel C) dieser Botschaft angeführten Bauplätze und deren Abgabe im Baurecht kann ein weiterer, wenn auch bescheidener Beitrag zu einer Attraktivitätssteigerung von Klosters für junge Paare und Familien geleistet werden.

Die Abgabe im Baurecht stellt auch langfristig sicher, dass die abgegebenen Baulandparzellen auch im Sinne des einheimischen und erschwinglichen Wohnens für mittelständische junge Paare und Familien genutzt werden, besteht doch die Möglichkeit, diese zurückzuerwerben, wenn deren Nutzung in eine falsche Richtung gehen sollte.

Mit der Erteilung der Globalermächtigung an Bürgerrat und Gemeindevorstand und der Festlegung der grundsätzlichen Rahmenbedingungen (Grundsatz Abgabe gemeindeeigene Parzellen im Baurecht, Muster-Baurechtsvertrag sowie zu vergebende Parzellen und Höhe der Baurechtszinse) kommen die letztinstanzlich zuständigen Gemeindeorgane – Bürgergemeindeversammlung und Urnengemeinde politische Gemeinde – ihren statuten- und verfassungsmässigen Kompetenzen und ihrem diesbezüglichen strategischen und politischen Auftrag nach. Die operativen Aufgaben im Zusammenhang mit den einzelnen Landgeschäften werden zudem stufengerecht durch die Exekutivgremien der beiden Gemeinwesen wahrgenommen.

Die Verantwortlichen von Bürgergemeinde und politischer Gemeinde sprechen sich aufgrund dessen für die entsprechende Vergabe der Baulandparzellen aus und ersuchen die zuständigen Gemeindeorgane um Erteilung der entsprechenden Globalermächtigung an Bürgerrat und Gemeindevorstand.

G) Antrag

Der Gemeinderat hat diese Vorlage vorberaten und unterbreitet Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, mit 13 : 0 Stimmen (einstimmig), Folgendes:

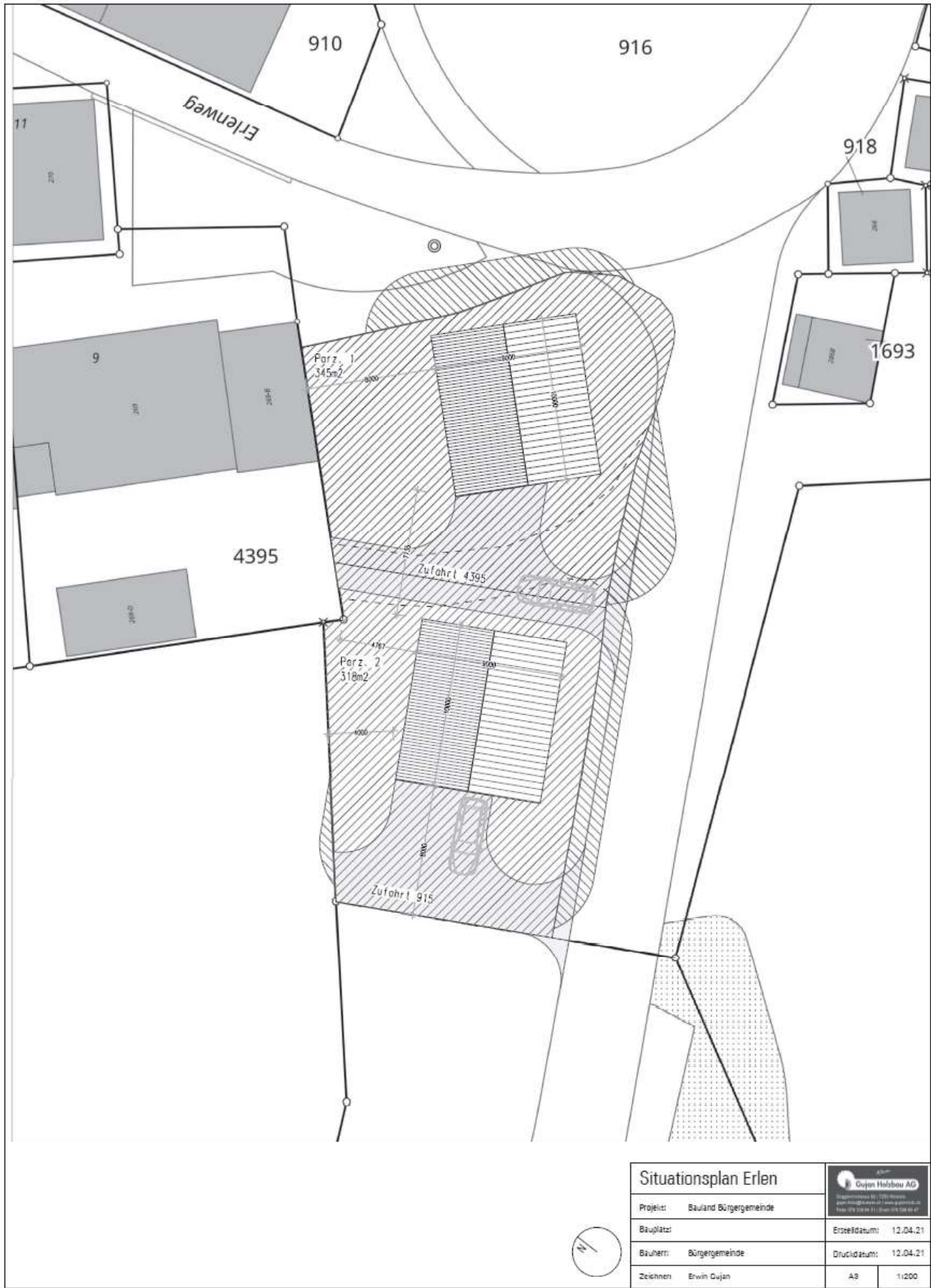
- 1. Die Globalermächtigung für die Abgabe der 13, unter Kapitel C) dieser Botschaft aufgeführten, gemeindeeigenen Baulandparzellen im Baurecht an bauwillige Paare und Familien sei zu erteilen.**
- 2. Die in Bezug auf die 13 zu vergebenden Baulandparzellen in Kapitel C) dieser Botschaft angeführten Baurechtszinsen seien zu genehmigen.**
- 3. Die unter Kapitel B4) dieser Botschaft angeführten Kriterien zur Vergabe der Bauparzellen an die bauwilligen Paare und Familien seien gutzuheissen. Bürgerrat und Gemeindevorstand werden ermächtigt, kleineren Anpassungen des Muster-Baurechtsvertrags ohne Zutun der übergeordneten Gemeindeorgane zuzustimmen.**
- 4. Mit dem Zuschlag an die sich um die Bauparzellen bewerbenden Paare und Familien und dem Abschluss und der Beschlussfassung der einzelnen Baurechtsverträge seien Bürgerrat und Gemeindevorstand zu betrauen.**
- 5. Diese Beschlüsse erfolgen vorbehältlich der Zustimmung der zuständigen Organe der Bürgergemeinde Klosters.**

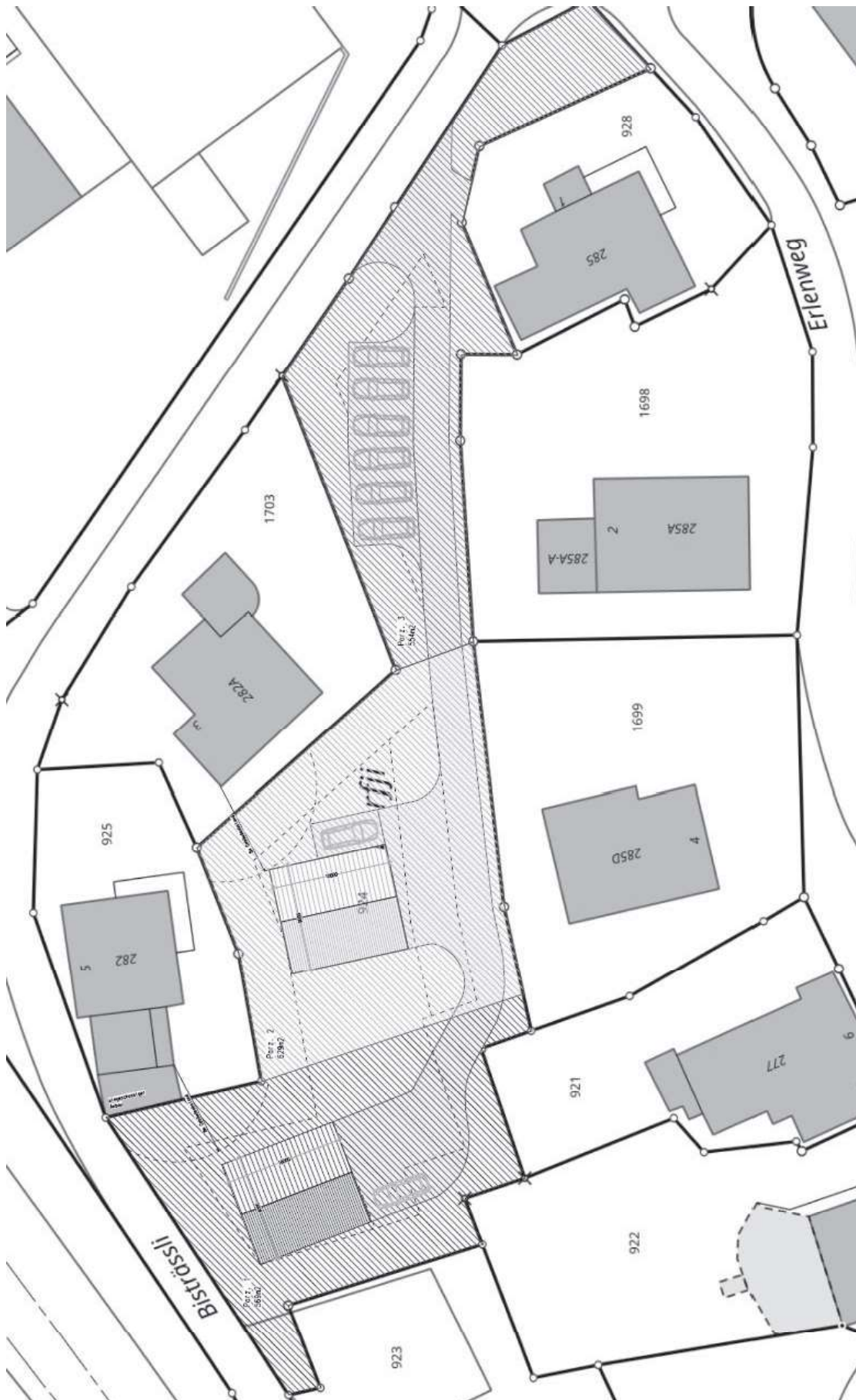
Klosters, 6. Oktober 2021

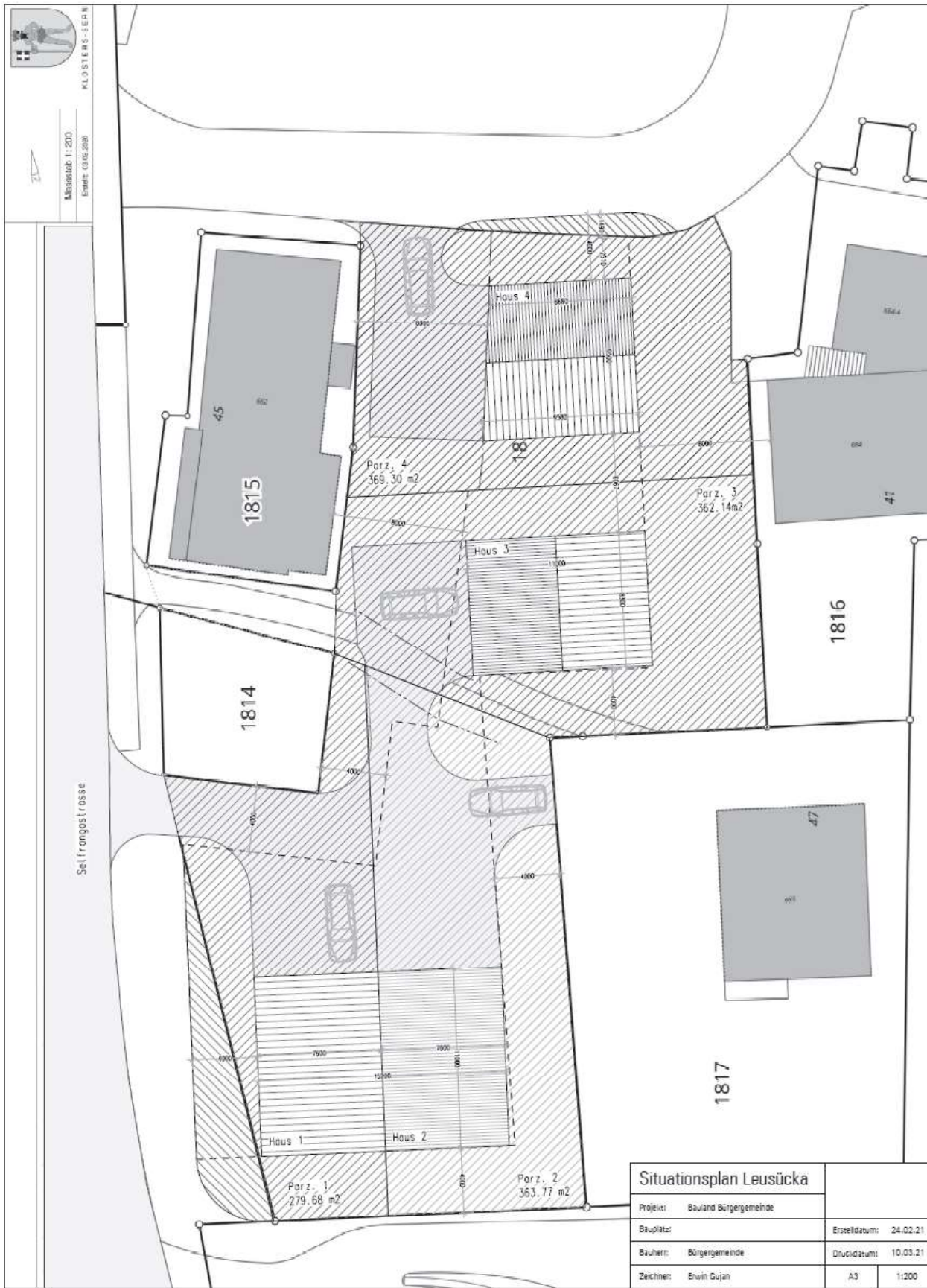
Der Gemeinderat

Capeira, Serneus, Bauplätze 1 – 4

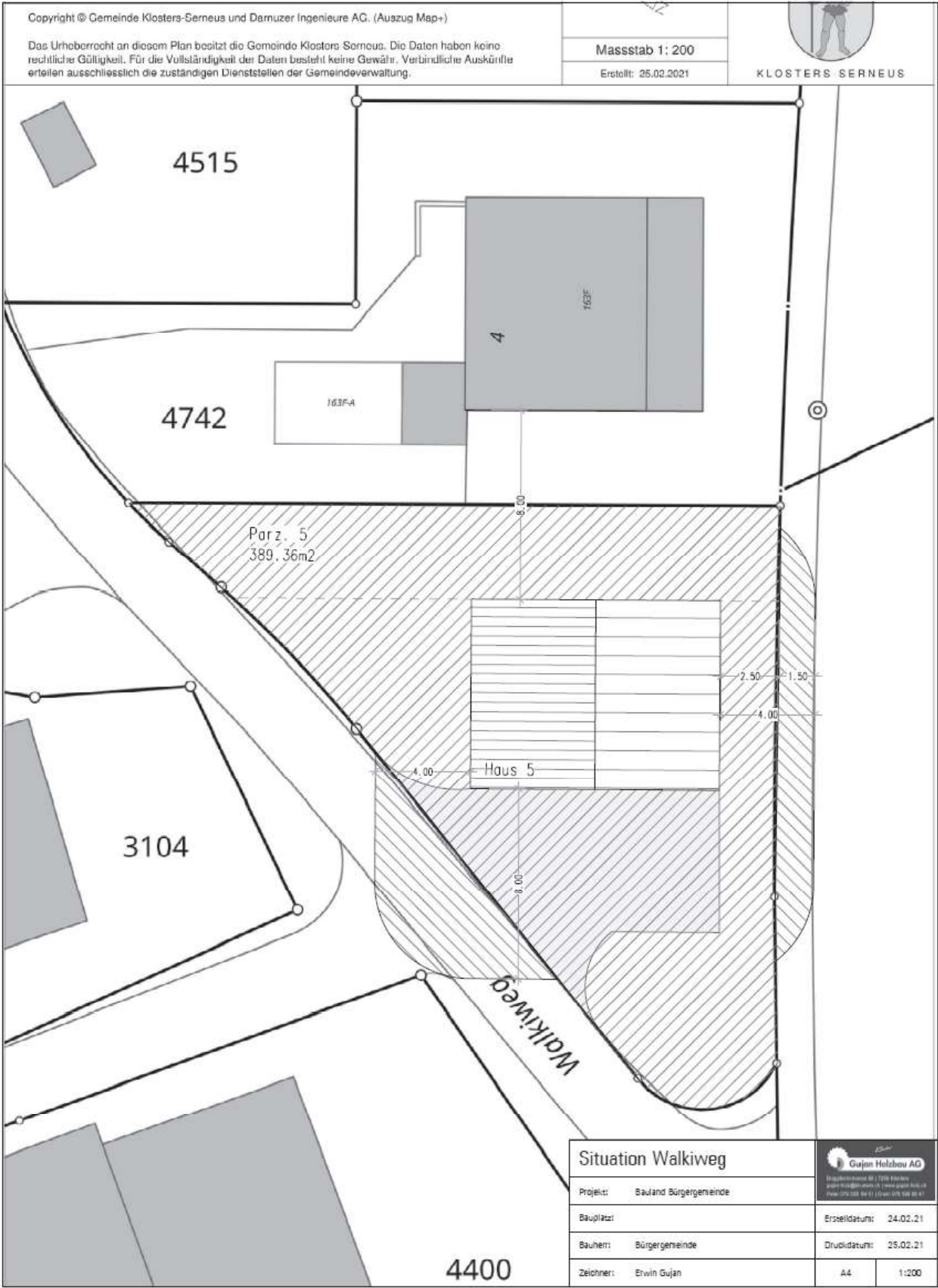








Walki, Serneus, 1 Bauplatz



3. Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II – Baugesetz, Zonenpläne, Generelle Erschliessungspläne Verkehr sowie Ver- und Entsorgung, Generelle Gestaltungspläne

Das Wichtigste in Kürze

BESTANDTEILE TEILREVISION ORTSPLANUNG KLOSTERS, PHASE II

Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II, beinhaltet eine umfassende Revision des Baugesetzes, eine Anpassung der Zonenpläne (schwergewichtig ausserhalb des Siedlungsgebiets), der Generellen Erschliessungspläne Verkehr sowie Ver- und Entsorgung sowie der Generellen Gestaltungspläne. Im Einzelnen können die Gegenstand der Revision bildenden Bestandteile wie folgt zusammengefasst werden:

=> Baugesetz:

Der z. Hd. der Urnengemeinde-Abstimmung vorliegende Entwurf des Baugesetzes der Gemeinde Klosters wurde der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und den Regelungen des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) angepasst. Mit Beschluss vom 23. Mai 2006 trat der Kanton Graubünden der IVHB vom 22. September 2005 bei. Ziel dieses interkantonalen Konkordats ist die Vereinheitlichung der Baubegriffe und damit die Vereinfachung des Bauwesens in der Schweiz. Zudem werden mit den übergeordneten Bestimmungen im KRG Verfahren harmonisiert und letztlich Kosten bei allen am Planungs- und Ausführungsprozess von Bauvorhaben Beteiligten eingespart. Letztlich profitiert die Bauwirtschaft von diesen neuen Regelungen.

Die Zusammenführung der Baugesetze von Saas und Klosters erfolgt im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision der Ortsplanung.

=> Zonenplan:

Der Zonenplan soll vorwiegend hinsichtlich der Inhalte ausserhalb des Siedlungsgebiets aktualisiert werden. Im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung, Phase II, werden noch keine Rückzonungen in eine Nichbauzone vorgenommen. So wurden beispielsweise der Wald und damit verbunden die Landwirtschaftszone aber auch die überlagerten Zonen wie beispielsweise die Gefahrenzonen, die Natur- und Landschaftsschutzzonen der heutigen Situation angepasst. Aufgrund des neuen Gewässerschutzgesetzes müssen schweizweit sogenannte Gewässerraumzonen im Zonenplan festgesetzt werden.

Mit der Ausscheidung von Gewässerraumzonen soll sichergestellt werden, dass die Gewässer ihre ökologische Funktion, den Schutz vor Hochwasser sowie eine geeignete Gewässernutzung wie bspw. die Erholungs- und die Wasserkraftnutzung gewährleisten können. Die Gewässerraumzonen sichern in der Nutzungsplanung den dafür erforderlichen Raum. Es handelt sich dabei um Planungsvorhaben, die weitestgehend vorgegeben sind bzw. im Sinne des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) umgesetzt werden müssen.

=> Generelle Erschliessungspläne:

Der vorliegende Entwurf des Generellen Erschliessungsplans Verkehr bildet die unterschiedlichen bestehenden und geplanten Strassen und Wege ab. Im Generellen Erschliessungsplan Verkehr werden keine längeren, neu geplanten Strassen und Wege festgesetzt.

Der Entwurf des Generellen Erschliessungsplans Ver- und Entsorgung ist ein technisches Planungsinstrument und beinhaltet die Hauptleitungen der unterschiedlichen Medien für die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung, die Stromversorgung und weitere Infrastrukturen für die Versorgung wie beispielsweise Trafostationen, Elektro-Verteilkästen, Kraftwerke etc.

Der Generelle Gestaltungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen sowie Inhalte zum Erhalt der historischen Bausubstanz, der Ortsbilder und der Natur- und Kulturobjekte.

VORGEHEN / ZEITPLAN

Die seit 2010 laufende Teilrevision Ortsplanung soll der Urnengemeinde-Abstimmung vom 28. November 2021 zur Beschlussfassung unterbreitet werden. In der Folge kann nach erfolgter 30-tätiger Beschwerdeauflage im Frühjahr 2022 mit der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden gerechnet werden, welche die Bestandteile der Teilrevision Ortsplanung, Phase II, damit in Kraft setzen wird.

ANTRAG

Gemeinderat und Gemeindevorstand empfehlen Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen, geschätzte Stimmbürger, der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Klosters, Phase II, zuzustimmen.

Die Unterlagen der Phase II der Teilrevision Ortsplanung (Baugesetz, Zonenpläne, Generelle Erschliessungspläne, Generelle Gestaltungspläne) sowie der detaillierte Planungs- und Mitwirkungsbericht und weitere Beilagen werden ab dem Zeitpunkt des Versands

der Abstimmungsunterlagen an die Stimmbürgerschaft auf der Gemeindeverwaltung Klosters, Rathaus, Rathausgasse 2, Klosters, während der Schalteröffnungszeiten im Hinblick auf die Urnenabstimmung zur Einsichtnahme aufgelegt. Ebenso sind diese digital unter www.gemeindeklosters.ch => Publikationen aufgeschaltet.

A) Einleitung / Gesamtbetrachtung / Würdigung

Mit der Teilrevision der Ortsplanung werden der Zonenplan, der Generelle Gestaltungsplan, der Generelle Erschliessungsplan (Verkehr, Ver- und Entsorgung) und das Baugesetz von Klosters den übergeordneten gesetzlichen Grundlagen angepasst.

Die Ortsplanungsrevision wurde bereits im Jahr 2010 gestartet, damals noch als Totalrevision. In der Zwischenzeit haben grundlegende Veränderungen des Bau- und Planungsrechts aber auch der politischen Konstellation stattgefunden, welche Auswirkungen hatten auf die Ortsplanungsrevision. Seit dem Jahr 2014 beispielsweise ist das neue Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG1) in Kraft. Im Jahr 2016 haben die ehemaligen Gemeinden Saas und Klosters zu einer Gemeinde fusioniert (Eingemeindung von Saas). Im Jahr 2018 wurde der neue kantonale Richtplan erlassen. Zudem sind auch das neue Gewässerschutzgesetz (2011) sowie das Zweitwohnungsgesetz (2012) in Kraft getreten. Nachdem die Vorprüfung beim Kanton von 2012 bis 2015, also rund 3 Jahre dauerte, hat die Gemeinde Klosters aufgrund der umfangreichen und teilweise umstrittenen Inhalte der Ortsplanungsrevision entschieden, diese in drei planerische Teilschritte, welche in drei Teilrevisionen der Ortsplanung münden, aufzuteilen.

- Teilrevision der Ortsplanung Phase I (Ober Ganda) – abgeschlossen
- Teilrevision der Ortsplanung Phase II (Aktualisierung sämtlicher Inhalte mit Ausnahme der Bauzonendimensionierung) – in Arbeit
- Teilrevision der Ortsplanung Phase III (Bauzonendimensionierung und Zusammenführung der Ortsplanungen von Saas und Klosters) – in Vorbereitung

Die aktuelle Teilrevision der Ortsplanung Phase II beinhaltet im Grundsatz formelle Anpassungen und Aktualisierungen und eine technische Anpassung des Baugesetzes von Klosters an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie ans Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG).

Die diversen Teilthemen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II wurden mit einer grossen Sorgfalt und unter Beizug von unterschiedlichen Interessenvertretenden ausgearbeitet.

Leider muss die Gemeinde Klosters die Wohnbauzonenreserven im Rahmen der nächsten Teilrevision der Ortsplanung, Phase III, redimensionieren, um den Vorgaben des kantonalen Richtplans bzw. dem für die Gemeinde Klosters prognostizierten Bedarf an Bauzonenflächen zu entsprechen. Die Teilrevision der Ortsplanung, Phase III, befindet sich in Vorbereitung und soll im kommenden Jahr (2022) beim Kanton Graubünden zur Vorprüfung eingereicht werden.

Die vorliegende Botschaft ermöglicht einen Überblick über die wichtigsten Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung Phase II. Warum Anpassungen in den unterschiedlichen Themenbereichen gemacht werden müssen und welches die Konsequenzen sein werden, wird im Planungs- und Mitwirkungsbericht der Teilrevision der Ortsplanung Phase II erläutert. Dieser liegt zusammen mit sämtlichen übrigen Unterlagen bei der Gemeinde auf und wird zudem auf der Homepage der Gemeinde publiziert.

Mit der Annahme dieser Teilrevision der Ortsplanung Phase II kann ein weiterer Meilenstein erreicht werden und die Planungssicherheit in Klosters massiv erhöht werden.

B) Anlass und Zielsetzung der Teilrevision Ortsplanung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Klosters besteht derzeit aus insgesamt 23 unterschiedlichen Teilrevisionen. Die älteste rechtskräftige Planung stammt aus dem Jahr 1993. Im Jahr 2010 startete die Gemeinde Klosters die Überarbeitung der Nutzungsplanung. Der Schwerpunkt dieser Arbeiten lag einerseits in der Überarbeitung und erstmaligen Digitalisierung des Generellen Erschliessungsplanes und andererseits in der Überarbeitung des Zonenplans, insbesondere des Teilbereichs Natur und Landschaft. Zusätzlich wurden Überlegungen über Ein- und Rückzonungen im Siedlungsgebiet getätigt. Die Vorlage wurde im Sommer 2012 beim Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht wurde im Frühling 2015 der Gemeinde zugestellt. Innerhalb dieser drei Jahre haben sich diverse Grundlagen, aufgrund der Fertigstellung von massgebenden Strassenprojekten, der Neubeurteilung von Gefahrenzonen und Waldflächen sowie von neuen Daten der amtlichen Vermessung, geändert. Zudem sind übergeordnete Gesetzgebungen in Kraft getreten, sodass die Vorlage von Grund auf überarbeitet werden musste.

Die Gemeinde Klosters will zum einen die Arbeiten der Revision aus dem Jahr 2010/12 abschliessen und zum anderen ihre Planung an die neuen gesetzlichen Bestimmungen anpassen.

Konkrete Ziele der Teilrevision der Ortsplanung, Phase II, sind:

- Umsetzung der Strategien aus dem ehemaligen Siedlungsentwicklungskonzept und dem neuen kommunalen räumlichen Leitbild, soweit sie die Bauzonendimensionierung nicht betreffen
- Berücksichtigung des revidierten Raumplanungsgesetzes sowie den daraus folgenden Anforderungen aus dem revidierten Kantonalen Richtplan Siedlung und Ausstattung, soweit sie die Bauzonendimensionierung nicht betreffen.
- Berücksichtigung und Umsetzung des neuen Gewässerschutzgesetzes
- Berücksichtigung und Umsetzung des neuen Zweitwohnungsgesetzes
- Zusammenführung aller rechtskräftigen Planungen (ohne Saas), soweit sie die Bauzonendimensionierung nicht betreffen
- Pendenzen aus den kantonalen Vorprüfungen, soweit sie die Bauzonendimensionierung nicht betreffen
- Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und Berücksichtigung aller gesetzlichen Neuerungen im kantonalen Raumplanungsrecht (KRG und KRVO)

C) Wichtige bisherige Meilensteine der Ortsplanung Klosters

Die massgebenden bisherigen Meilensteine der bereits seit 2010 laufenden Ortsplanungsrevision Klosters lauten:

2010	Beginn Ortsplanungsrevision
2012	Einreichung Entwurf Ortsplanungsrevision zur Vorprüfung beim Kanton
2012 – 2015	Kantonale Vorprüfung
2015 – 2018	Durchführung Teilrevision der Ortsplanung Phase I (Ober Ganda) und Bereinigung / Aktualisierung der Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II
2018	Einreichung Entwurf Teilrevision der Ortsplanung Phase II zur Vorprüfung beim Kanton
2018 - 2020	Kantonale Vorprüfung
2020	Bereinigung / Aktualisierung der Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II und Durchführung erste öffentliche Mitwirkungsaufgabe
2021	Bereinigung / Aktualisierung der Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II und Durchführung zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe

2021	Anhörung verschiedene Interessensvertretende und Einsatz Resonanzgruppe
2021	Behandlung Unterlagen im Gemeindevorstand und Gemeinderat
2021 – 28.11.	Urnenabstimmung
2021 – offen	Genehmigungsverfahren

D) Hauptbestandteile und Inhalt der Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II

D1) Baugesetz

Das Baugesetz sieht eine Zusammenführung von unterschiedlichen Teilrevisionen vor. Im Weiteren beinhaltet der Gesetzesentwurf die Anpassung an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die Anpassung an das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG). Der Entwurf des neuen Baugesetzes kann dem Anhang entnommen werden.

Das Baugesetz von Saas bleibt bis nach Abschluss der Teilrevision der Ortsplanung Phase III eigenständig rechtsgültig. Dieses wurde von der Regierung mit RB Nr. 1184 vom 16. Oktober 2007 und RB Nr. 954 vom 08. Juli 2008 genehmigt. In der Zwischenzeit wurde lediglich eine Teilrevision der Baugesetzes Saas vorgenommen (mit RB Nr. 389 vom 2. Mai 2017). Das Baugesetz Saas entspricht den Vorgaben der IVHB.

D2) Zonenpläne

Die Gegenstand der Revision bildenden Zonenpläne sind:

- Klosters 1 : 20'000
- Klosters 1 : 10'000
- Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, Saas, alle 1 : 2'500
- Informationspläne im gleichen Massstab. Diese zeigen den rechtsgültigen künftigen Zustand der Zonenpläne und sind unverbindlich.

Ergänzende inhaltliche Bemerkungen:

In Saas müssen ebenfalls Gewässerraumzonen und eine Archäologiezone neu festgesetzt werden. Zudem wurde die Grundwasser- und Quellschutzzone konkretisiert, sodass gewisse Teilbereiche daraus entlassen werden können.

D3) Generelle Erschliessungspläne

Die Bestandteil der Teilrevision Ortsplanung, Phase II, bildenden Generellen Erschliessungspläne lauten:

D3.1) Teilbereich Verkehr

- Klosters 1 : 20'000
- Klosters 1 : 10'000
- Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, alle 1 : 2'500

In Saas werden keine Anpassungen vorgenommen.

D3.2) Teilbereich Ver- und Entsorgung

- Klosters 1 : 20'000
- Klosters 1 : 10'000
- Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, alle 1 : 2'500

In Saas werden keine Anpassungen vorgenommen.

D4) Generelle Gestaltungspläne

Gegenstand der Ortsplanungsrevision Klosters, Phase II, bilden zudem folgende Generellen Gestaltungspläne:

- Platz, Dorf, Serneus / Mezzaselva / Saas, Monbiel / Schlappin / Schwendi / Fergen, alle 1 : 2'500

Ergänzende inhaltliche Bemerkungen:

Die Objekte, welche im Plan als «wertvolle Bauten und Anlagen» bezeichnet werden, wurden entweder bereits rechtsgültig übernommen oder stammen von der Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege. Neue Objekte wurden als «vorläufig geschützt» festgesetzt. Die Festsetzung «vorläufig geschützt» im Generellen Gestaltungsplan bedeutet nicht, dass das Gebäude auch tatsächlich geschützt wird, sondern dass schützenswerte Bausubstanz vermutet wird. Um den definitiven Schutzzumfang zu bestimmen, muss die Denkmalpflege GR zunächst eine Begehung durchführen und ein Gebäudeinventar erstellen. Erst wenn das Gebäudeinventar erstellt wurde, kann ein Objekt definitiv in eine Schutzkategorie eingestuft werden. Es kann auch sein, dass sich die Schutzvermutung nicht bestätigt und die Baute oder Anlage komplett von einem Eintrag im Generellen Gestaltungsplan befreit wird.

Bezüglich den Baulinien gilt es darauf hinzuweisen, dass auch diese bereits rechtsgültig festgesetzt wurden. Die Baulinien wurden seit einigen Jahren in Baulinienplänen erlassen. Baulinienpläne befinden sich auf der Stufe der Quartierplanung und liegen in der Kompetenz des Gemeindevorstands. Mit

der Überführung der Baulinien auf die Stufe Ortsplanung sollen diese Baulinien bekannter gemacht und die alten Baulinienpläne aufgehoben werden. An verschiedenen Standorten wurden die Baulinien zu Gunsten der Grundeigentümer festgesetzt, das heisst, diese befinden sich näher an der Grenze, als die Regelbauvorschriften gemäss Baugesetz verlangen würden.

E) Im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigende Interessen

E1) Übergeordnete Interessen

Die Interessen von Bund und Kanton werden mit der Teilrevision der Ortsplanung, Phase II, berücksichtigt und stufengerecht umgesetzt. Dazu gehören neben den gesetzlichen Grundlagen beispielsweise das Raumkonzept Graubünden oder der Kantonale Richtplan Graubünden (KRIP). Zudem hat eine Koordination zwischen dem Raumkonzept Prättigau / Davos und dem Regionalen Richtplan Prättigau / Davos (RRIP) stattgefunden. Auch die definierten Stossrichtungen in kommunalen Dokumenten wie beispielsweise der Agenda 2025, dem Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept (SEK) respektive dem künftigen kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) werden berücksichtigt und verfolgt.

E2) Interessen Natur und Landschaft

Mit der Teilrevision der Ortsplanung, Phase II, werden die aktuellsten Inventare wie beispielsweise das Natur- und Landschaftsschutzinventar berücksichtigt und praktisch vollständig umgesetzt. Zum Schutz der Natur und Landschaft werden beispielsweise Naturschutzzonen und Landschaftsschutzzonen im Zonenplan festgesetzt. Neu werden auch Trockenwiesen und -weiden im Zonenplan als Trockenstandortzone geschützt.

Die Gewässerräume werden mittels Gewässerraumzone gesichert. Die Ausscheidung dieser Gewässerraumzonen erfolgte nach den Vorgaben aus der kantonalen Wegleitung. Die für die Versorgung notwendigen Grundwasser-/Quellwasservorkommen werden mittels Grundwasser- und Quellschutzzone geschützt.

E3) Interessen Kultur, Heimatschutz, Denkmalpflege

Die Interessen des Natur- und Heimatschutzgesetzes haben ebenfalls Eingang in die Instrumente der Teilrevision der Ortsplanung, Phase II, gefunden. Diese stehen meistens in einem Spannungsfeld zwischen den öffentlichen Schutzinteressen und den privaten Nutzungsinteressen. Die Gemeinde Klosters hat bezüglich der Umsetzung dieser meist übergeordneten Vorgaben versucht, einen vernünftigen Kompromiss, welcher die Interessen von

Bund, Kanton aber auch die Interessen der Bevölkerung von Klosters respektvoll berücksichtigt, zu finden und festzulegen. In diesen Themenbereich fallen beispielsweise die wertvollen Bauten und Anlagen sowie die Ortsbildungsbereiche.

E4) Interessen Wald und Wild

Der Wald ist dynamisch. Das bedeutet, dass sich die Waldfläche auf eine natürliche Weise ausdehnt und in der Abgrenzung verändert. Die Waldflächen werden gestützt auf den aktuellen Waldumriss im Zonenplan aktualisiert.

Einstandsgebiete von Wildtieren, sowie Ballungsräume und Korridore, welche rege durch Wildtiere genutzt werden, sind im Zonenplan als Wald- und Wildschonzone gesichert.

E5) Interessen Tourismus (Camping)

Die vom Wintersport genutzten Gebiete wie Skipisten, Langlaufloipen, Winterwanderwege, Schneeschuhwanderwegen, Schlittelbahnen, Winterkutschenwege aber auch Wege, welche durch den Sommertourismus genutzt werden, sind im Zonenplan und im Generellen Erschliessungsplan festgesetzt.

Die Zonenplanung beinhaltet im Moment noch keine Campingzone. Der Standort «Lengland» im Gebiet «Walki» soll als Campingplatzstandort im regionalen Richtplan Prättigau / Davos aufgenommen werden. Der regionale Richtplan befindet sich noch in Arbeit. Sobald dieser Campingplatzstandort rechtsgültig festgesetzt sein wird, wird die Gemeinde Klosters eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung durchführen und eine entsprechende Campingplatzzone mit entsprechenden Bestimmungen in der Ortsplanung von Klosters festsetzen. Diese Teilrevision der Ortsplanung wird zum gegebenen Zeitpunkt öffentlich aufgelegt und der Stimmbevölkerung zur Urnenabstimmung unterbreitet.

E6) Interessen Bergbahnen

Die Wintersportzone wurde aktualisiert. Dies bedeutet, dass die Wintersportzone an einigen Standorten verkleinert werden konnte oder aufgrund von Naturschutzgebieten reduziert werden musste. In einigen Gebieten, in welchen schon seit einer langen Zeit Wintersport betrieben wird, fehlte bisher eine Wintersportzone im Zonenplan. Diese Gebiete wurden mit der Wintersportzone ergänzt. So zum Beispiel im Gebiet der Talabfahrt von Madrisa in Richtung Klosters Dorf.

Die Vertretenden der Bergbahnen wurden im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung, Phase II, begrüsst und angehört. Ergänzende geplante Vorhaben sollen zu einem späteren Zeitpunkt in der Ortsplanung von Klosters umgesetzt werden.

E7) Interessen Versorgung (erneuerbare Energien)

Der Gemeinde Klosters wurde Ende November 2012 durch den Verein Energiestadt das Label «Energiestadt» verliehen. Das Label Energiestadt ist ein Leistungsausweis für Gemeinden, die eine nachhaltige kommunale Energiepolitik vorleben und umsetzen. Energiestädte fördern erneuerbare Energien, umweltverträgliche Mobilität und setzen auf eine effiziente Nutzung der Ressourcen. Die Gemeinde Klosters hat diesen Aspekt im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II berücksichtigt.

E8) Interessen der Bevölkerung

Die Interessen der Bevölkerung von Klosters wurden ernst genommen und soweit als möglich verfolgt. Diesbezüglich kann auf das nachfolgende Kapitel verwiesen werden.

F) Beteiligte / Mitwirkungen

Die Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung Phase II wurden vom 06. November 2020 bis zum 07. Dezember 2020 und vom 21. Mai 2021 bis 21. Juni 2021 zweimal öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatten Interessierte die Möglichkeit, Wünsche und Anträge zur Ortsplanung beim Gemeindevorstand einzureichen. Während dieser Zeit wurden zahlreiche Mitwirkungseingaben beim Gemeindevorstand eingereicht, welcher sämtliche Anträge behandelt und beantwortet hat. Diese Mitwirkungseingaben führten teilweise zu Anpassungen an den Unterlagen. Aus unterschiedlichen Gründen konnten nicht alle Anträge berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgaben wurden gegenüber der Gemeinde Klosters immer wieder Äusserungen gemacht, dass die zahlreichen Inhalte, insbesondere im Generellen Gestaltungsplan in Kombination mit Bestimmungen im Baugesetz, für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer respektive für Bauherrschaften einschränkend seien. Aus diesem Grund wurden verschiedene Bevölkerungsgruppen eingeladen und zur Mitwirkung aufgefordert. Die Bedenken sind aus der Sicht der Gemeinde Klosters nachvollziehbar. Allerdings können diese Festsetzungen begründet werden. Dort, wo die Gemeinde die Möglichkeiten sah, Anpassungen vorzunehmen, wurden diese Anpassungen auch vorgenommen. Die Gemeinde Klosters ist daran interessiert, dass bauwillige Personen ihre Bauvorhaben verwirklichen können und bietet dabei auch weiterhin gerne Unterstützung an.

Auch wenn wertvolle Bauten oder Bereiche im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet werden, gibt es grundsätzlich für jedes Bauvorhaben Lösungen. Es gibt inzwischen auch zahlreiche gute Beispiele, für welche für alle Beteiligten (Bauherrschaft, Denkmalpflege, Gemeinde / Öffentlichkeit) einvernehmliche Lösungen gefunden werden konnten. Die Bevölkerung wird diesbezüglich aufgefordert, bei anstehenden Bauvorhaben bereits im Vorfeld Kontakt mit der Gemeinde aufzunehmen.

Im März 2021 hat eine Besprechung zwischen der Gemeinde und der IG Monbiel stattgefunden, an welcher die Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung Phase II besprochen und Fragen von Seiten der IG Monbiel beantwortet wurden.

Im Frühling 2021 hat ein Workshop mit unterschiedlichen Interessensvertretenden aus den Bereichen Gewerbe, Bau und Planung – der sogenannten Resonanzgruppe – stattgefunden, an welchem die Unterlagen und insbesondere das Baugesetz behandelt und kritisch reflektiert wurden.

Des Weiteren hat der Gemeindevorstand Gespräche mit verschiedenen Interessensvertretenden geführt.

Die Zweitwohnungsbesitzer bzw. Zweitheimischen von Klosters sind für die Gemeinde von grosser Bedeutung. Zweitwohnungen machen in Klosters aktuell fast 64 % des Wohnungsbestandes aus. Die IG Zweitwohnungsbesitzer Klosters-Serneus und Umgebung hat gefordert, dass im Zusammenhang mit der Teilrevision der Ortsplanung Informationen und Veranstaltungen für die Zweitheimischen durchgeführt werden. Aus Gründen der Gleichbehandlung der Bevölkerung musste die Gemeinde Klosters die Anträge mehrheitlich ablehnen. Allerdings wird die Gemeinde Klosters im November 2021 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchführen, an welcher auch die Zweitheimischen herzlich willkommen sein werden.

Während den beiden öffentlichen Mitwirkungsaufgaben wurden Sprechstunden angeboten, an welchen alle Interessierten Fragen zur Teilrevision der Ortsplanung stellen konnten. Währenddem die Sprechstunden im Rahmen der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe sehr gut besucht wurden, war der Bedarf für die Sprechstunden während der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe stark zurückgegangen.

G) Anpassungen aufgrund der Mitwirkungen

Die Anliegen der Bevölkerung, welche nicht nur im Rahmen der offiziellen öffentlichen Mitwirkungsaufgaben zur Teilrevision der Ortsplanung beim Gemeindevorstand, sondern auch während den letzten Jahren immer wieder schriftlich per Post oder per Mail eingebracht wurden, sind stets umfassend

im Gemeindevorstand behandelt und im Sinne der öffentlichen Interessenz oder aufgrund von übergeordneten Vorgaben behandelt worden.

Die Mitwirkungseingaben haben zu zahlreichen Anpassungen an den Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung geführt. Eine der grössten Anpassungen war der Verzicht auf die Umsetzung des kommunalen Stallinventars. Dies führte dazu, dass für über 180 Ställe auf die Festsetzung als «vorläufig geschützt» verzichtet wurde.

Auch der Einsatz der Resonanzgruppe führte zu zahlreichen Anpassungen an den Unterlagen.

Im Dokument «Übersicht betreffend die Änderungen nach der 2. Mitwirkungsaufgabe» (siehe Anhang dieser Botschaft) sind die vorgenommenen Anpassungen ersichtlich.

H) Wo kann ich mich informieren

Am Montag, 8. November 2021, findet in Klosters im Hinblick auf die Urnengemeinde-Abstimmung eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, sofern es die Covid-19-Situation zulässt. Weitere Informationen dazu entnehmen Sie bitte zu gegebenem Zeitpunkt aus dem Bezirksamtsblatt und der Klosterser Zeitung oder der Website der Gemeinde www.gemeindeklosters.ch => Anlässe.

Die Unterlagen zu den nachstehenden Bestandteilen der Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II, werden im Hinblick auf die Urnengemeinde-Abstimmung auf der Gemeindeverwaltung Klosters, Klosters Platz, Rathaus, Sitzungszimmer EG, zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

Das in Kapitel D1) summarisch beschriebene neue Baugesetz befindet sich zudem im Anhang zu diesem Geschäft in dieser Botschaft.

Im Weiteren werden sämtliche Bestandteile der Teilrevision Ortsplanung, Phase II, auf der Gemeindefree website www.gemeindeklosters.ch => Behörden => Publikationen nach Behandlung im Gemeinderat aufgeschaltet.

I) Ablauf, Zeitplan

Für die vorliegende Teilrevision Ortsplanung Klosters (Phase II) ist der folgende Terminplan vorgesehen:

Aktivität / Vorgehensschritt	Zeitpunkt
Verabschiedung Botschaft und Ortsplanungsrevision-Unterlagen Gemeindevorstand z. Hd. Gemeinderat	14. September 2021
Verabschiedung Botschaft und Ortsplanungsrevision-Unterlagen Gemeinderat z. Hd. Urnengemeinde	06. Oktober 2021
Urnengemeinde-Abstimmung	28. November 2021
Beschwerdeauflage Urnengemeinde-Entscheid Teilrevision Ortsplanung (30 Tage ab Publikation)	Dezember 2021 / Januar 2022 (Gerichtsferien)
Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren Regierung Kanton Graubünden (konstitutive Genehmigung)	Dezember 2021 bis Frühjahr 2022

K) Rechtliches, Zuständigkeiten

Die Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II, muss gemäss Art. 48 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) auf Gemeindeebene letztinstanzlich durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger beschlossen werden. Diese bedarf abschliessend der konstitutiven Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden.

L) Erwägungen und Empfehlung der Behörde

Bekanntlich befassen sich die Verantwortlichen in Gemeindebehörden, Gemeindeverwaltung, externe Auftragnehmer und die zuständigen kantonalen Amtsstellen seit dem Jahr 2010 mit der vorliegenden Teilrevision Ortsplanung. Insbesondere aufgrund von mehrmaligen Anpassungen des übergeordneten Rechts [u. a. Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG), Zweitwohnungsgesetzgebung oder Einführung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)], der nochmaligen umfassenden Überarbeitung der Ortsplanungsrevision nach der ersten lang andauernden Vorprüfung im Jahre 2015, der Eingemeindung von Saas und der strategischen Neuausrichtung der Ortsplanungsrevision bzw. Unterteilung der Planungsrevision in mehrere Phasen hat sich die überfällige Ortsplanungsrevision zum Leidwesen und Missfallen von Behörden, Bevölkerung und Gewerbe in die Länge gezogen. Mit der Etappierung – Phase I Ober Ganda abgeschlossen, vorliegende Phase II (Baugesetz sowie insbesondere Nachvollzug übergeordnete Planungen wie Gefahrenzonen oder Gewässerräume) und Phase III (Bauzonenredimensionierung) – haben Gemeindevorstand und die Planungsverantwortlichen versucht, die Fülle der Planungsvorhaben in «verdaubare» Pakete aufzuteilen bzw. die Unterbreitung einer überladenen Gesamtvorlage zu vermeiden.

Mit der Aufnahme zahlreicher Anliegen aus den öffentlichen Mitwirkungsaufgaben, der umfassenden (mehrere Arbeitssitzungen) Reflexion des Baugesetzesentwurfs und der weiteren Ortsplanungsrevision-Bestandteile der Phase II in der fachkompetent besetzten Resonanzgruppe sowie dem Austausch mit einzelnen Interessengruppen (z. B. IG Monbiel) kann nach Ansicht des Gemeindevorstands von einer ausgewogenen Vorlage gesprochen werden, welche die Unterstützung durch die Klosterser Stimmbevölkerung verdient.

Eine allfällige Ablehnung der Vorlage würde einen massiven Rückschlag bedeuten, die Teilrevision Ortsplanung erneut um Jahre verzögern und letztlich müsste wohl oder übel aufgrund der bestehenden übergeordneten Rahmenbedingungen an den Revisionsinhalten weitestgehend festgehalten werden.

Gemeinderat und Gemeindevorstand sind aufgrund dessen überzeugt, dass das vorliegende Planungswerk Phase II nun zu einem Abschluss gebracht werden muss, und empfehlen Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen, geschätzte Stimmbürger, der Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II, zuzustimmen.

M) Antrag

Der Gemeinderat hat diese Vorlage vorberaten und unterbreitet Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, mit 13 : 0 Stimmen (einstimmig), Folgendes:

1. Der Teilrevision Ortsplanung Klosters, Phase II – bestehend aus

**=> dem neuen Baugesetz Klosters,
=> den Zonenplänen Klosters 1 : 20'000 und 1 : 10'000 sowie Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, Saas, alle 1 : 2'500,
=> den Generellen Erschliessungsplänen Teilbereich Verkehr Klosters 1 : 20'000 und 1 : 10'000 sowie Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, alle 1 : 2'500,
=> den Generellen Erschliessungsplänen Teilbereich Ver- und Entsorgung Klosters 1 : 20'000 und 1 : 10'000 sowie Platz, Dorf, Monbiel, Serneus / Mezzaselva, alle 1 : 2'500, sowie
=> den Generellen Gestaltungsplänen Platz, Dorf, Serneus / Mezzaselva / Saas, Monbiel / Schlappin / Schwendi / Fergen, alle 1: 2'500 –**

sei zuzustimmen.

- 2. Mit der Umsetzung dieser Beschlüsse sei der Gemeindevorstand zu betrauen.**
- 3. Die Genehmigung der Ziffer 1 dieses Beschlusses durch die Bündner Regierung bleibt vorbehalten.**

Klosters, 6. Oktober 2021

Der Gemeinderat

Anhang (Änderungen nach 2. Mitwirkung und Entwurf Baugesetz)

Anhang 1

Gemeinde Klosters, Teilrevision der Ortsplanung Phase II

Übersicht betreffend die Änderungen nach der 2. Mitwirkungsaufgabe zur Publikation (Stand 07. Oktober 2021)

Baugesetz

Art. 9 (Bauberatung)	Abs. 3: Begriffskorrektur
Art. 19 (IVHB-Begriffe)	Ergänzung Titel mit «(Masse)»
Art. 20 (AZ / Mindestaussch.)	Abs. 2: Begriffskorrektur
Art. 31 (Gewerbe- / Wohnzone)	Anpassung max. Wohnanteil auf 60%
Art. 42 (vorl. gesch. Bauten)	Ergänzung Gestaltungsberatung, redaktionelle Anpassung
Art. 69 Abs. 3	Begriffskorrektur
Art. 74 (Nebenräume)	definitiv gelöscht.
Art. 76 (Aussenbeleuchtung)	Abs. 4 gelöscht
Art. 76/75 (Bauarbeiten / Lärm)	Abs. 1 lit. c: Satz «An den übrigen Kränen sind Reklamen und nicht von Gesetzes wegen vorgeschriebene Lichter verboten.» gelöscht, redaktionelle Anpassung.
Art. 81/80 (Dächer)	Ergänzung: Bezug zur umgebenden Bausubstanz und Eindeckung mit ortsüblichen Materialien.
Art. 80 (Dächer)	Anpassung max. Mass pro Dachfenster von 1.70m ² auf 2.50m ² .
Art. 87 (Solaranlagen)	Abs. 4 (parallele Ausrichtung zum Dachrand) gelöscht
Art. 74 – Art. 111 (ehem. Art.112)	Anpassung Artikel-Nummerierung
Diverse Artikel	Ergänzungen mit Fussnoten und Verweisen auf übergeordnete Gesetzesartikel.

Generelle Gestaltungspläne

- Umklassierung Parz. Nr. 4789, GVG Nr. 446-A und Parz. Nr. 1904, GVG 428-A / 428-B von «vorläufig geschützt» in «zu erhaltendes Bauvolumen» aufgrund eines in der Zwischenzeit erstellten Gebäudeinventars durch die Denkmalpflege Graubünden.
- Umklassierung Parz. Nr. 176, GVG Nr. 425A, Parz. Nr. 125, GVG Nr. 468 und Parz. Nr. 1904, GVG Nr. 428 von «vorläufig geschützt» in «partiell geschützt» aufgrund eines in der Zwischenzeit erstellten Gebäudeinventars durch die Denkmalpflege Graubünden.

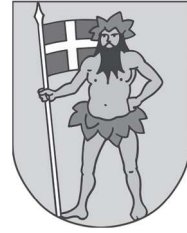
- Umklassierung Parz. Nr. 229, GVG Nr. 446 von «vorläufig geschützt» in «geschützt» aufgrund eines in der Zwischenzeit erstellten Gebäudeinventars durch die Denkmalpflege Graubünden.

Generelle Erschliessungspläne

- Umklassierung bestehender Wanderweg als «aufzuheben» und Festsetzung Wanderweg geplant auf Parz. Nr. 740 im Gebiet «Grünenbödeli» (leicht geänderte Linienführung auf Grundeigentum der Gemeinde Klosters).
- Umklassierung bestehende Wanderwege als «aufzuheben» und Festsetzung Wanderweg geplant auf Parz. Nr. 786 im Gebiet «Pardenn» (geänderte Linienführung auf Grundeigentum der Gemeinde Klosters).

Weitere Dokumente

Aktualisierung Siedlungs- und Stallinventar



Baugesetz Gemeinde Klosters

Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines

<u>Geltungsbereich und Zweck</u>	<u>Art. 1</u>
<u>Gleichstellung der Geschlechter</u>	<u>Art. 2</u>
<u>Regionale Zusammenarbeit</u>	<u>Art. 3</u>
<u>Grundlagen</u>	<u>Art. 4</u>
<u>Förderung</u>	<u>Art. 5</u>
<u>Baubehörde</u>	<u>Art. 6</u>
<u>Baukommission</u>	<u>Art. 7</u>
<u>Planungskommission</u>	<u>Art. 8</u>
<u>Bauberatung</u>	<u>Art. 9</u>
<u>Bauamt</u>	<u>Art. 10</u>

II. Kommunale Richtplanung, kommunales räumliches Leitbild

<u>Inhalt, Zuständigkeit und Verfahren</u>	<u>Art. 11</u>
<u>Mitwirkung bei kantonalen und regionalen Richtplänen</u>	<u>Art. 12</u>

III. Grundordnung

1. Allgemeines

<u>Bestandteile der Grundordnung</u>	<u>Art. 13</u>
<u>Verfahren/Zuständigkeit</u>	<u>Art. 14</u>

2. Zonenplan

A. Allgemeines

<u>Festlegungen</u>	<u>Art. 15</u>
---------------------------	----------------

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

<u>Regelbauweise</u>	<u>Art. 16</u>
<u>Zonenschema</u>	<u>Art. 17</u>
<u>Zulässige Abweichungen bei Grossbauten</u>	<u>Art. 18</u>

b) Begriffe und Messweisen

<u>IVHB-Begriffe</u>	<u>Art. 19</u>
<u>Ausnützungsziffer / Mindestausschöpfung</u>	<u>Art. 20</u>
<u>Nutzungsübertragung / Abparzellierung</u>	<u>Art. 21</u>
<u>Fassadenhöhe</u>	<u>Art. 22</u>
<u>Gebäudelänge (IVHB 4.1)</u>	<u>Art. 23</u>
<u>Grenz- und Gebäudeabstände* (IVHB 7.1, 7.2), Mehrlängenzuschlag</u>	<u>Art. 24</u>
<u>Strassenabstände</u>	<u>Art. 25</u>

c) Zonenvorschriften*

<u>Kernzone</u>	<u>Art. 26</u>
<u>Dorfzone</u>	<u>Art. 27</u>
<u>Wohnzone</u>	<u>Art. 28</u>
<u>Hotel- und Kurzzone</u>	<u>Art. 29</u>
<u>Spezialzone Ober Ganda</u>	<u>Art. 30</u>
<u>Gewerbe- und Wohnzone</u>	<u>Art. 31</u>
<u>Gewerbezone</u>	<u>Art. 32</u>

C. Schutzzonen

Wald- und Wildschonzone	Art. 33
Trockenstandortzone	Art. 34
D. Weitere Zonen	
Wintersportzone	Art. 35
Golfplatzzone	Art. 36
Zone für Pferdesport	Art. 37
Deponiezone (Typ A gemäss VVEA)	Art. 38
E. Weitere Festlegungen	
Folgeplanungen	Art. 39
3. Genereller Gestaltungsplan	
Festlegungen	Art. 40
Geschützte Bauten, partiell geschützte Bauten, zu erhaltende Bauvolumen*	Art. 41
Vorläufig geschützte Bauten und Anlagen	Art. 42
Ortsbildschutzbereich	Art. 43
Ortsbildschutzbereich Monbiel	Art. 44
Erhaltenswerter Kleinsiedlungsbereich	Art. 45
Geschützte Natur- und Kulturobjekte	Art. 46
Bereich mit ausschliesslich gewerblicher Erdgeschossnutzung	Art. 47
4. Genereller Erschliessungsplan	
A. Allgemeines	
Festlegungen	Art. 48
B. Erschliessungsanlagen	
Allgemeines	Art. 49
Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung	Art. 50
Permanente Fuss/Wander-, Rad-, Bike- und Freeride/Downhillwege ..	Art. 51
Temporäre Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen ..	Art. 52
Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 53
Öffentliche Parkierungsanlagen / Bushaltestellen	Art. 54
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 55
Sport- und Freizeitanlagen	Art. 56
C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP	
Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung	Art. 57
Permanente Fuss/Wander-, Rad-, Bike- und Freeride/Downhillwege ..	Art. 58
Temporäre Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen ..	Art. 59
Öffentliche Leitungen	Art. 60
5. Folgeplanungen	
Folgeplanung	Art. 61
Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise	Art. 62
IV. Erschliessungsordnung	
1. Allgemeines und Finanzierung	
Erschliessungsgesetzgebung	Art. 63
Finanzierung	Art. 64
Erschliessungsprogramm	Art. 65

2. Projektierung und Bewilligung

<u>Generelle Projekte und Bauprojekte</u>	Art. 66
---	---------

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

<u>Öffentliche Erschliessungsanlagen</u>	Art. 67
<u>Schneeräumung</u>	Art. 68
<u>Private Erschliessungsanlagen</u>	Art. 69
<u>Sanierungsquartierplanungen</u>	Art. 70

4. Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrechte

<u>Gemeinschaftsanlagen</u>	Art. 71
<u>Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht</u>	Art. 72

V. Kommunale Bauvorschriften

1. Sicherheit und Gesundheit, Bauausführung

<u>Sicherheit und Gesundheit</u>	Art. 73
<u>(Dach-)Wasser und Schneeablagerung</u>	Art. 74
<u>Bauarbeiten / Baulärm*</u>	Art. 75
<u>Aussenbeleuchtung</u>	Art. 76
<u>Schallschutz</u>	Art. 77
<u>Vermessungswerk</u>	Art. 78

2. Gestaltung

<u>Allgemeines</u>	Art. 79
<u>Dächer</u>	Art. 80
<u>Balkone und Fassaden</u>	Art. 81
<u>Einfriedungen</u>	Art. 82
<u>Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern</u>	Art. 83
<u>Reklamen*</u>	Art. 84
<u>Baugerüste und Baureklamen*</u>	Art. 85
<u>Strassen, Hausnamen und Nummern</u>	Art. 86
<u>Solaranlagen</u>	Art. 87
<u>Antennen</u>	Art. 88
<u>Lagerung von Siloballen</u>	Art. 89

3. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

A. Allgemeines

<u>Verkehrssicherheit*</u>	Art. 90
<u>Zu- und Ausfahrten</u>	Art. 91

B. Pflichtparkplätze

<u>Abstellplätze für Motorfahrzeuge</u>	Art. 92
---	---------

C. Arten der Pflichterfüllung

<u>Realerfüllung</u>	Art. 93
<u>Abstellplätze auf nahegelegenen Grundstücken</u>	Art. 94
<u>Gemeinschafts-Parkierungsanlagen</u>	Art. 95
<u>Ersatzabgabe und nachträgliche Realerfüllung</u>	Art. 96

D. Versorgung und Entsorgung

<u>Abwässer</u>	Art. 97
<u>Abfallsammelstellen</u>	Art. 98

<u>4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</u>	
<u>Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums</u>	Art. 99
<u>Campieren, Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen</u>	Art. 100
<u>Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke</u>	Art. 101
<u>VI. Besitzstand und Ausnahmen</u>	
<u>Besitzstand innerhalb der Bauzonen</u>	Art. 102
<u>Ausnahmen innerhalb und ausserhalb Bauzonen</u>	Art. 103
<u>VII. Formelles Baurecht</u>	
<u>Allgemeines</u>	Art. 104
<u>Baugesuch / Baugesuchsunterlagen</u>	Art. 105
<u>Revers</u>	Art. 106
<u>Verfahrenskosten</u>	Art. 107
<u>VIII. Rechtsschutz</u>	
<u>Rechtsschutz</u>	Art. 108
<u>IX. Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen</u>	
<u>Übergangsbestimmungen</u>	Art. 109
<u>Vollzug</u>	Art. 110
<u>Inkrafttreten, Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts</u>	Art. 111

Hinweise: Die nachstehend mit Sternen (*) gekennzeichneten Hinweise haben keinen Gesetzescharakter, sondern enthalten bloss informative Angaben / Verweise.

I. Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet mit Ausnahme des Territoriums der ehemaligen Gemeinde Saas. Für Letztere bleibt bis auf Weiteres die Grundordnung der bis zum 1. Januar 2016 bestehenden Gemeinde Saas in Kraft.
- 2 Das Baugesetz dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 3 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen* und kantonalen Rechts** einzuhalten. Zu beachten sind ferner die im öffentlichen Interesse mit Organisationen abgeschlossenen Verträge.
- 4 Die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen (SIA-Normen, VSS-Normen und dergleichen) gelten bei der Beurteilung von Bauvorhaben als Richtlinien.

* Auf Stufe Bund namentlich:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und Raumplanungsverordnung (RPV)
- Zweitwohnungsgesetz / Zweitwohnungsverordnung
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
- Lärmschutzverordnung (LSV)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) und Gewässerschutzverordnung (GSchV)
- Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz (NHG) und Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)
- Moorlandschaftsverordnung (MLVO)
- Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)

** Auf Stufe Kanton namentlich:

- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- Kantonales Waldgesetz (KWaG) und Kantonale Waldverordnung (KWaV)
- Strassengesetz (StrG) und Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV)
- Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (KNHG) und Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV)
- Energiegesetz (BEG) und Energieverordnung des Kantons Graubünden (BEV)
- Brandschutzgesetz und Brandschutzverordnung des Kantons Graubünden
- Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Graubünden (VRG)

Gleichstellung der Geschlechter

Art. 2

- 1 Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz und den dazugehörigen Ausführungserlassen beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn der Bestimmung nicht etwas anderes ergibt.

Regionale Zusammenarbeit

Art. 3

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.

- 2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle und dergleichen gemeinsam mit andern Gemeinden oder regional lösen. Die Entscheidkompetenzen bleiben indessen bei der Gemeinde. Einzelheiten sind in geeigneter Form zu regeln.

Grundlagen

Art. 4

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, der Region und den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

Förderung

Art. 5

- 1 Die Gemeinde fördert mit geeigneten Massnahmen den Tourismus und die touristische Infrastruktur, die Beherbergungs- und Restaurationsbetriebe, die ortsansässigen Betriebe, die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien, den Erhalt von Natur und Landschaft sowie des kulturellen Erbes.
- 2 Entsprechend den in der Verfassung definierten Kreditkompetenzen kann die Gemeinde an Vorhaben nach Abs. 1 projektbezogene Beiträge gewähren. Beiträge können von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Baubehörde

Art. 6

- 1 Baubehörde ist - vorbehältlich Absatz 3 - der Gemeindevorstand.
- 2 Der Baubehörde obliegt im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonalen Vorschriften.
- 3 Zuständig für Mitteilungen und Verfügungen im Rahmen von Art. 40a und Art. 40b KRVO* sind alternativ der Departementsvorsteher Hochbau, sein Stellvertreter oder der zuständige Abteilungsleiter. Sie können zudem - neben dem Gemeindevorstand - nach Erteilung der Baubewilligung notwendig werdende Auflagen minderer Tragweite (z.B. betreffend Bauabfälle) verfügen.

* Anzeigepflichten betreffend nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 Abs. 1 KRVO und betreffend Solaranlagen auf Dächern (Art. 18a Abs. 1 RPG, Art. 32a Abs. 3 RPV)

Baukommission

Art. 7

- 1 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern und zwei Stellvertretern. Sie wird vom Gemeinderat gewählt.
- 2 Das mit dem Hochbau- und Planungswesen betraute Gemeindevorstandsmitglied sowie ein Vertreter der Abteilung Baubewilligungen nehmen an den Sitzungen der Baukommission von Amtes wegen mit beratender Stimme teil.
- 3 Die Baukommission konstituiert sich selbst.
- 4 Die Baukommission prüft Baugesuche auf ihre Rechtmässigkeit und hält das Resultat ihrer Prüfung in einer verwaltungsinternen Stellungnahme zuhanden der Baubehörde fest.

- 1 Die Baubehörde kann bei Bedarf eine Planungskommission wählen. Das mit dem Bau- und Planungswesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört der Planungskommission von Amtes wegen an.
- 2 Die Planungskommission bereitet die Planungsmassnahmen zuhanden der Baubehörde vor.

Bauberatung

Art. 9

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde kann einen ständigen Gestaltungsberater bestimmen.
- 3 Die Kosten der Bauberatung gehen grundsätzlich zulasten der Bauherrschaft.

Bauamt

Art. 10

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.
- 2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung der ihm übertragenen Aufgaben verantwortlich. Der Gemeindevorstand regelt diese in einem Pflichtenheft. Für Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten beizuziehen.

II. Kommunale Richtplanung, kommunales räumliches Leitbild

Inhalt, Zuständigkeit und Verfahren

Art. 11

- 1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einem kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist der Gemeinderat. Er sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Er unterstellt den Erlass und Änderung der Urnenabstimmung, wenn es um Festlegungen geht, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache der Baubehörde.
- 3 Die Baubehörde lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.
- 4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL). Letzteres ist nicht behördenverbindlich.

Mitwirkung bei kantonalen und regionalen Richtplänen

Art. 12

- 1 Die Mitwirkung bei kantonalen und regionalen Richtplänen richtet sich nach den einschlägigen Verfahrensbestimmungen von Region, Kanton und Bund. Soweit solche fehlen, gelten die Verfahrensvorschriften für die kommunale Richtplanung sinngemäss.

III. Grundordnung

1. ALLGEMEINES

Bestandteile der Grundordnung

Art. 13

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.
- 2 Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden.

Verfahren/Zuständigkeit

Art. 14

- 1 Für das Verfahren betreffend Erlass und Änderung der Grundordnung gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung*.
- 2 Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass und die Änderung von Arealplänen sowie für alle Planänderungen von untergeordneter Bedeutung gemäss Art 48 Abs. 3 KRG.
- 3 Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass und die Änderung des Generellen Erschliessungsplanes. Er kann entsprechende Beschlüsse von sich aus der Urnenabstimmung unterbreiten.
- 4 Die Urnengemeinde ist in allen übrigen Fällen zuständig für den Erlass und die Änderung der Grundordnung.
- 5 Die Gemeinde kann den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig machen.

* Art. 47 - 50 KRG und Art. 12 - 15 KRVO

2. ZONENPLAN

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 15

- 1 Der Zonenplan der Gemeinde beinhaltet namentlich folgende Zonenarten und Festlegungen:
 - **Bauzonen**
 - Kernzone
 - Dorfzone
 - Wohnzone
 - Hotel- und Kurzone
 - Spezialzone Ober Ganda
 - Gewerbe- und Wohnzone
 - Gewerbezone
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 28 KRG)
 - Zone für Grünflächen (Art. 30 KRG)
 - **Landwirtschaftszonen**
 - Landwirtschaftszone (Art. 32 KRG)

- **Schutzzonen**
 - Freihaltezone (Art. 35 KRG)
 - Wald- und Wildschonzone
 - Gewässerraumzone (Art. 37a KRG)
 - Trockenstandortzone
 - Naturschutzzone (Art. 33 KRG)
 - Landschaftsschutzzone (Art. 34 KRG)
 - Archäologiezone (Art. 36 KRG)
 - Grundwasser- und Quellschutzzone (Art. 37 KRG)
 - **Weitere Zonen**
 - Lagerzone (Platzhalter)
 - Campingzone (Platzhalter)
 - Gefahrenzone (Art. 38 KRG)
 - Wintersportzone (Art. 39 KRG / Art. 35 BauG)
 - Golfplatzzone
 - Zone für Pferdesport
 - Deponiezone (Typ A gemäss VVEA)
 - Zone übriges Gemeindegebiet (Art. 41 KRG)
 - **Weitere Festlegungen**
 - Folgeplanungen
 - Statische Waldgrenzen (Art. 10 und 13 WAG)
- 2 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisungen und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richtet sich nach den Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung*.
- * Art. 1 - 25 USG und Art. 36 - 44 LSV

B. Bauzonen

a) *Regelbauweise*

Regelbauweise

Art. 16

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richtet sich, soweit in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen sowie der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer, Gebäudeabmessungen und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten.

1 In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse:

Art.	Zone	AZ (Art. 20)	Fassadenhöhe traufseitig (Art. 22) Meter	Gebäude- länge (Art. 23) Meter	Grenzabstand klein / gross (Art. 24) Meter		Mehrlängen- zuschlag	ES nach LSV ¹⁾
26 BauG	Kernzone (K)	-	10.8	30	4.0	4.0	Art. 24	III
27 BauG	Dorfzone (D)	-	8.0	15 ²⁾	2.5	2.5	Keiner	III
28 BauG	Wohnzone a (Wa)	0.55	7.2	25	4.0	8.0	Art. 24	II
28 BauG	Wohnzone b (Wb)	0.65	7.6	25	4.0	8.0	Art. 24	II
28 BauG	Wohnzone c (Wc)	0.8	8.6	30	4.0	8.0	Art. 24	II
28 BauG	Wohnzone d (Wd)	1.0	9.6	30	4.0	8.0	Art. 24	II
29 BauG	Hotel- und Kurzone (KU)	-	11.8	-	3.0	3.0	Keiner	II
30 BauG	Spezialzone Obere Ganda	Genereller Gestaltungsplan Obere Ganda						III
31 BauG	Gewerbe- u. Wohnzone (GW)	1.0	10.2	40	5.0	5.0	Keiner	III
32 BauG	Gewerbezone (G)	-	11.8	60	5.0	5.0	Keiner	III
28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	-	-	-	2.5	2.5	keiner	II / III ³⁾

1) Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41)

2) Beim Zusammenbau mehrerer Baukörper darf die Gebäudelänge um maximal 7.0 m erhöht werden; die Gebäudebreite darf das Regelmass nicht überschreiten. Ein Zusammenbau mehrerer Baukörper liegt vor, wenn mehrere Gebäude zu einer baulichen Einheit zusammengebaut werden, welche von aussen klar als an sich selbstständige einzelne Baukörper/Gebäude in Erscheinung treten.

3) Die der ES III zugeordneten Flächen der ZöBA sind im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet.

Zulässige Abweichungen bei Grossbauten

Art. 18

- 1 Für Hotels, Kureinrichtungen sowie öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten kann die Baubehörde Ausnahmen bezüglich der Fassadenhöhe (maximal 15% Mehrhöhe), Gebäudelänge (maximal 20% Mehrlänge) und - bei sehr guter Gestaltung - Dachform gestatten.
- 2 Der Grenzabstand vergrössert sich allseitig um die Mehrhöhe bzw. gegenüber den entsprechenden Fassaden um 1/3 der zusätzlichen Gebäudelänge; die beiden Zuschläge gelten kumulativ.
- 3 Wird der Höhen- und/oder Längenbonus gemäss dieser Bestimmung beansprucht, so ist die privilegierte Nutzung gemäss Absatz 1 dauernd beizubehalten. Diese gesetzliche öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung wird in der Regel (deklaratorisch) im Grundbuch angemerkt.

IVHB-Begriffe (Masse)

Art. 19

- 1 Für die Gegenstand der IVHB bildenden Begriffe und Messweisen gelten die in den Anhängen zur IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die folgenden Masse:
 - a) Kleinbauten (IVHB 2.2) und Anbauten (IVHB 2.3):
 - maximal 3.00 m traufseitige Fassadenhöhe (IVHB 5.2)
 - maximal 5.00 m zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1)
 - maximal 45 m² Nebennutzfläche (NNF) bzw. Aussennutzflächen (ANF)

Falls die traufseitige Fassadenhöhe bei Kleinbauten - deren Flachdach als Terrasse genutzt wird - Oberkante einer notwendigen Absturzsicherung zu messen ist, so erhöht sich die maximale traufseitige Fassadenhöhe um das Mass der notwendigen Absturzsicherung; Voraussetzung ist, dass Letztere in Form eines offenen Geländers realisiert wird.
 - b) Unterniveaubauten (IVHB 2.5):
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.00 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 1.20 m
 - c) Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
 - maximal zulässiger Anteil b des zugehörigen Fassadenabschnittes: 2/5
 - d) Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (IVHB 3.5)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1 m
 - maximal zulässiges Mass b für Breite: 2 m

Ausnutzungsziffer / Mindestausschöpfung

Art. 20

- 1 Die im Zonenschema festgelegten Ausnutzungsziffern (AZ) sind nach Massgabe der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung* und nachfolgenden Bestimmungen einzuhalten.
- 2 Die Baubehörde kann für unterirdische Schwimmbäder sowie - bei Mehrfamilienhäusern - auch für andere gemeinschaftlich genutzte Wellness- und Fitnessräume einen Bonus von 20% auf die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche gewähren; der Bonus kann ausschliesslich für die besagten Flächen verwendet werden.
- 3 Neubauten sowie grössere Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn die Ausnutzungsziffer zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Wird dieses Mass unterschritten, gilt Folgendes:
 - Das Gebäude ist so zu platzieren, dass die 80%-ige Mindestausschöpfung der Ausnutzungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch mit einem entsprechenden Überbauungskonzept nachzuweisen ist. Dieses Konzept ist für spätere bauliche Massnahmen – vorbehältlich Al. 2 - verbindlich und im Grundbuch anzumerken.**
 - Das Überbauungskonzept gemäss Al. 1 kann im Rahmen späterer Baubewilligungen jederzeit abgeändert werden, sofern die 80%-ige Mindestausschöpfung mit dieser Änderung ebenfalls erreicht wird.

- 4 Bei sachlich nicht nachvollziehbaren Nutzungsübertragungen, bei Bildung von nicht oder schlecht überbaubaren Parzellen und bei anderen Umgehungen (auch unter Beteiligung Dritter), wird die entsprechende AZ im Rahmen von Absatz 3 dem Ausgangsgrundstück zugerechnet. Überdies kann die Gemeinde zur Erreichung der Zielsetzung gemäss Absatz 3 auf Kosten der betreffenden Grundeigentümer ein Landumlegungsverfahren durchführen.

* Art. 37a KRVO

** Betreffend Ausnahmegewilligung wenn diese Voraussetzung nicht sinnvoll umgesetzt werden kann vgl. Art. 82 Abs. 1 KRG

Nutzungsübertragung / Abparzellierung

Art. 21

- 1 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 vorliegt und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes oder einer Folgeplanung.
- 2 Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 3 Bei Abparzellierungen dürfen die abgetrennten Flächen nur soweit überbaut werden, als das vorgeschriebene Nutzungsmass über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- 4 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzung der Grundstücke.

Fassadenhöhe

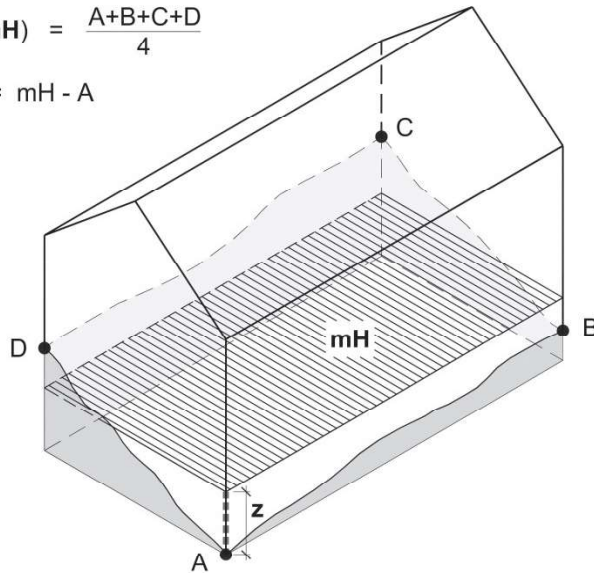
Art. 22

- 1 Die traufseitigen Fassadenhöhen (IVHB 5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Abgrabungen* gilt das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain (IVHB 1.1). Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garageneinfahrten und Hauseingänge werden nicht berücksichtigt, sofern sie die Länge der jeweiligen Fassade nicht um mehr als die Hälfte überschreiten.
- 3 Bei Gebäuden in Hanglage (ab 5° mittlere Hangneigung) erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe um den Zuschlag z. Kein solcher Zuschlag gilt bei traufständig zum Hang stehenden Satteldachbauten für die Bergfassade.
- 4 Der Zuschlag z entspricht der Differenz zwischen der mittleren Höhe in m ü. M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke entlang der Fassadenlinie, gemessen ab gewachsenem Terrain. Der Zuschlag z beträgt maximal 2.5 Meter.
- 5 Bei geschlossener Bauweise (Zusammenbau mehrerer separater Gebäude) werden die Fassadenhöhe und der Zuschlag z für jeden Gebäudekörper separat ermittelt.
- 6 Alle giebelseitigen Fassadenhöhen (IVHB 5.2) dürfen die Breite des jeweils dazugehörigen Fassadenabschnitts (ohne Anbauten) nicht überschreiten. Bei positiver Beurteilung durch die Gestaltungsberatung ist eine Überschreitung um maximal 10% zulässig, wenn das Bauprojekt damit mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie ein vergleichbares Projekt ohne diese Überschreitung.

* Betreffend die Zulässigkeit von Abgrabungen vgl. nachstehend Art. 83.

$$\text{Mittlere Höhe (mH)} = \frac{A+B+C+D}{4}$$

$$\text{Zuschlag } z(z) = \text{mH} - A$$



Gebäudelänge (IVHB 4.1)

Art. 23

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (Art. 22 Abs. 2 sinngemäss) überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Gebäudelänge von unterirdischen Bauten (IVHB 2.4) beziehungsweise unterirdischen Teilen von Unterniveaubauten (IVHB 2.5) ist nicht beschränkt.
- 3 Anbauten (IVHB 2.3; Art. 19) werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht angerechnet.

Grenz- und Gebäudeabstände* (IVHB 7.1, 7.2), Mehrlängenzuschlag

Art. 24

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind unter dem Vorbehalt von Unterschreitungen gemäss der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung** einzuhalten.
- 2 Vor der Hauptfassade ist der grosse Grenzabstand einzuhalten, vor den übrigen der Kleine. Massgebend für die Bestimmung der Hauptfassade sind die örtlichen Verhältnisse (Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung und dgl.).
- 3 Überschreiten die Gebäudelänge (IVBH 4.1) und/oder -breite 18 Meter, so vergrössert sich in den im Zonenschema definierten Zonen der Grenzabstand gegenüber der betreffenden Fassade um 1/3 der Mehrlänge, maximal aber um 3 Meter.
- 4 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände.
- 5 Gegenüber Altbauten, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten, bemisst sich der Gebäudeabstand aus der Summe des tatsächlichen Grenzabstandes der Altbaute und dem gesetzlichen Grenzabstand der Neubaute, sofern nicht zugunsten der Altbaute ein Näherbaurecht besteht oder überwiegende öffentliche Interessen die Einhaltung des gesetzmässigen Gebäudeabstandes verlangen.
- 6 Unterirdische Bauten (IVHB 2.4), jene Teile von Unterniveaubauten (IVHB 2.5), die das massgebende Terrain nicht überschreiten sowie generell unterirdische Gebäudeteile müssen unter Vorbehalt strengerer Strassenabstandsvorschriften (Art. 25) einen Grenzabstand von 1 m einhalten.
- 7 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt, für An- und Kleinbauten sowie für jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen Abstandsvorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung***.

- 8 Der Grenzabstand von Erdsonden für Wärmepumpen beträgt in allen Zonen 2.5 m. Die Erdsonden sind einzumessen und in den Leitungskataster aufzunehmen.
- 9 Vorbehalten bleiben in jedem Fall Baulinien und abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung.

* Betreffend Waldabstand vgl. Art. 29 und 30 KWAG,

** Art. 75-77 KRG

*** Art. 75 ff. KRG

Strassenabstände

Art. 25

- 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen und Trottoirs oberirdisch die minimalen Grenzabstände (ohne Mehrlängenzuschlag) der betreffenden Zone und unterirdisch einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Der Mindestabstand von Einfriedigungen zu solchen Strassen beträgt 0.5 m und zu Trottoirs 0.3 m.
- 2 Äste, Sträucher und Lebhäge und dergleichen haben folgende Abstände einzuhalten beziehungsweise sind regelmässig wie folgt zurückzuschneiden:
 - Angrenzend an Strassen ist dauernd ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 5 m und einem Strassenabstand von 0.5 m freizuhalten.
 - Angrenzend an Trottoirs ist dauernd ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 3.5 m und einem Trottoirabstand von 0.3 m freizuhalten.
 - Bei rechtmässig vor Inkrafttreten dieser Bestimmung mit geringerem Abstand realisierten Pflanzungen kann die Baubehörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit temporär Abstandsunterschreitungen tolerieren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen (Verkehrssicherheit etc.) entgegenstehen.
- 3 Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 55 Abs. 3 KRG sinngemäss.
- 4 Die Baubehörde kann - in der Regel gegen Revers (Art. 106) - Unterschreitungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben.
- 5 Vorbehalten bleiben in jedem Fall Baulinien und die Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung* sowie abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung.

* Art. 17, 45, 46 und 52 StrG sowie Art. 19-22 StrV

c) Zonenvorschriften*

* Für die im Zonenschema enthaltenen und nachstehend nicht definierten Zonenvorschriften gelten die einschlägigen Bestimmungen in der kantonalen und eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung.

Kernzone

Art. 26

- 1 Die Kernzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe und für mässig störende Produktionsbetriebe bestimmt. Nicht zulässig sind Landwirtschaftsbetriebe.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen.*
- 3 Geschlossene Gebäudezeilen mit eigenständigen Häusern sind ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Gebäudelänge und ohne Einhaltung von seitlichen Grenz- und Gebäudeabständen zulässig.**

* Betreffend Bereich mit ausschliesslich gewerblicher Erdgeschossnutzung vgl. Art 47 und GGP.

** Vorbehalten bleibt in allen Fällen Art. 73 Abs. 1 KRG.

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe und für mässig störende Produktionsbetriebe bestimmt. Nicht zulässig sind Landwirtschaftsbetriebe.
- 2 Alle Neu-, An- und Nebenbauten sowie Umbauten haben bezüglich Höhe, Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der traditionellen Bauweise bzw. den angrenzenden Gebäuden zu entsprechen.
- 3 Bei baulichen Vorkehren in der Umgebung von geschützten Bauten, partiell geschützten Bauten oder zu erhaltenden Bauvolumen sind besondere Massnahmen zu treffen, die eine Beeinträchtigung dieser Gebäude ausschliessen.

- 1 Die Wohnzonen sind für das Erstellen von Wohnbauten bestimmt.
- 2 Zulässig sind auch nicht störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe (einschliesslich Gastgewerbebetriebe). Nicht zulässig sind Landwirtschaftsbetriebe.

- 1 Die Hotel- und Kurzone ist bestimmt für traditionelle Hotels, Kurhotels und -einrichtungen, dazugehörige Gaststätte(n) sowie weitere dazugehörige Bauten und Anlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Heilbäder, Parkieranlagen und dergleichen. Ebenfalls zulässig sind mit dem Hotel- und Kurbetrieb zusammenhängende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.
- 2 Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG sind in der ganzen Zone nur zulässig, sofern die einzelnen Wohnungen nicht verkauft werden bzw. zusammen mit dem Beherbergungsbetrieb dauernd in der Hand desselben Eigentümers verbleiben.
- 3 Die Begründung von Stockwerkeigentum und dergleichen (Aparthotellerie) ist nicht zulässig.

- 1 Die Spezialzone Ober Ganda (SZOG) ist für ein Feriendorf bestimmt. Zulässig sind Hotels sowie touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG). Andere Wohnungen, insbesondere Wohnungen gemäss Art. 8 ZWG, sind nicht zulässig. Mit dem Feriendorf in Zusammenhang stehende Nutzungen, wie Ladenlokale und Freizeiteinrichtungen sind in untergeordnetem Ausmass zulässig.
- 2 Die Begründung von Stockwerkeigentum ist in der Spezialzone Ober Ganda untersagt.
- 3 Einzelheiten betreffend Baufelder, Gestaltung und Erschliessung regeln der Generelle Gestaltungsplan sowie der Generelle Erschliessungsplan "Ober Ganda", welchen das Richtprojekt vom 18. Juni 2018 zugrunde liegt. Das Richtprojekt vom 18. Juni 2018 ist als Beurteilungsmassstab für die qualitativen Mindestanforderungen verbindlich.
- 4 Für die Baufelder gelten folgende Maximalmasse gemäss Richtprojekt:

	Nutzung	max. Höhe Traufe / Flachdach	max. Höhe First
Baufeld A	Hotel	1'163 m.ü.M.	1'165 m.ü.M.
Baufeld B	Wohnung	1'153 m.ü.M.	1'158 m.ü.M.
Baufeld C	Wohnung	1'161 m.ü.M.	1'167 m.ü.M.
Baufeld D	Wohnung	1'162 m.ü.M.	1'166 m.ü.M.

Baufeld E	Wohnung	1'165 m.ü.M.	1'169 m.ü.M.
Baufeld F	Wohnung	1'167 m.ü.M.	1'171 m.ü.M.
Baufeld G	Wohnung	1'176 m.ü.M.	1'181 m.ü.M.
Baufeld H	Wohnung	1'170 m.ü.M.	1'175 m.ü.M.
Baufeld I	Parkhaus	1'151 m.ü.M.	-
Anbaute	Garage Pistenfahrzeug	1'167 m.ü.M.	-

Technisch bedingte Dachaufbauten (bspw. Kamine, Dunstrohre, Antennen, Liftschächte) richten sich nach dem Richtprojekt und dürfen die maximal zulässigen Höhen überschreiten.

- 5 Die Lage und die Ausrichtung des Firsts gemäss Generellem Gestaltungsplan sind verbindlich. Abweichungen bezüglich Lage sind bis max. 0.5 m gestattet.
- 6 Die der Spezialzone Ober Ganda zugewiesene Fläche fällt ohne erneuten Beschluss der Urnengemeinde entschädigungslos in die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Zone Übriges Gemeindegebiet zurück und alle speziellen Festlegungen (Baugesetz, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) gelten als aufgehoben, sobald eine der nachfolgenden Voraussetzungen nicht erfüllt wird:
 - Nach rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung hat der Baubeginn innerhalb der (maximal um zwei Jahre verlängerten) Frist von Art. 91 KRG zu erfolgen.
 - Der Baubeginn muss spätestens innert 8 Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung der Teilrevision Ober Ganda (25.11.2018) erfolgen.

Der Rückfall erfolgt jedoch nur dann, falls sämtliche Verfahren gegen das Bauvorhaben rechtskräftig abgeschlossen sind. Sind noch Verfahren offen, verlängert sich die Frist bis zum Rückfall um ein Jahr, gerechnet ab letztinstanzlichem rechtskräftigen Entscheid in Bezug auf das Bauvorhaben.

- 7 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass das Feriendorf voraussichtlich wirtschaftlich betrieben werden kann. Dieser Nachweis ist spätestens vor der Baufreigabe zu erbringen.

Gewerbe- und Wohnzone

Art. 31

- 1 Die Gewerbe- und Wohnzone ist für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Überdies darf pro Betriebskomplex maximal 60% der tatsächlich realisierten anrechenbaren Geschossfläche (aGF)* als Wohnraum genutzt werden.
- 2 Für separate, hauptsächlich der Wohnnutzung dienende Gebäude gelten betreffend Grenzabstand, Fassadenhöhe und Gebäudelänge die Vorschriften der Wohnzone Wd.

* Art. 37a KRVO

Gewerbezone

Art. 32

- 1 Die Gewerbezone ist bestimmt für Produktions- und für Dienstleistungsbetriebe, jedoch unter Ausschluss jeder Wohnnutzung im weiteren Sinn, d.h. namentlich im Zusammenhang mit Hotels, Pensionen, Personalunterkünften und dergleichen.

C. Schutzzonen

Wald- und Wildschonzone

Art. 33

- 1 Die Wald- und Wildschonzone dient der ungestörten Entfaltung von Wald und Fauna.

- 2 Die in dieser Zone befindlichen Gebiete dürfen in der Zeit vom 20. Dezember bis zum 15. April grundsätzlich nicht betreten und nicht befahren werden. Ausgenommen von diesem Verbot sind:
 - die markierten Wege;
 - allfällige markierte Ski- und/oder Langlauftrassen;
 - Walderhaltungs- und Pflegemassnahmen;
 - Not- und Rettungsmassnahmen.
- 3 Die Baubehörde kann von Amtes wegen oder auf Antrag weitere, zeitlich befristete Ausnahmen gestatten, wenn sich solche mit der Zielsetzung von Abs. 1 vereinbaren lassen.
- 4 Verstösse gegen die oben genannten Vorschriften werden nach kantonaler Raumplanungsgesetzgebung* geahndet.

* Art. 95 KRG

Trockenstandortzone

Art. 34

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.
- 3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 4 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

D. Weitere Zonen

Wintersportzone

Art. 35

- 1 Für die Wintersportzone gelten grundsätzlich die Bestimmungen in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung*.
- 2 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten, Loipen und Wegen innerhalb der Wintersportzone ist zulässig und von den jeweiligen Grundeigentümern zu dulden.
- 3 Düngungen im Bereich von Wintersportzonen dürfen deren Anlage und Benützung nicht beeinträchtigen. Bei bestehenden oder absehbaren Konflikten bestimmt die Baubehörde den Zeitraum, in welchem in bestimmten Bereichen Düngungen zu unterlassen sind.
- 4 Der Betrieb von Beschneiungsanlagen und die Ausführung von notwendigen Terrainveränderungen etc. ist zulässig. Grössere Bauten und Anlagen und namentlich fest installierte Beschneiungsanlagen bedürfen einer Festsetzung im Generellen Erschliessungsplan. Temporäre Infrastrukturanlagen (z.B. Snowparks) können im Generellen Erschliessungsplan festgesetzt werden. Die Beschneigung ist nur auf gefrorenem Boden zulässig.
- 5 Oberirdische Bauten und Anlagen haben sich gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.

- 6 Wo die Naturschutzzone, die Trockenstandortzone oder die Gewässerraumzone die Wintersportzonen überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und nur bei gefrorenem Boden und mit 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen.
- 7 Sachschäden an Grundstücken sowie Erntemindererträge in der Landwirtschaft, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben und entschädigt. Die Gemeinde ist berechtigt, auf die Verursacher solcher Schäden (verschuldensunabhängig) Regress zu nehmen und entsprechende Verfügungen zu erlassen.
- 8 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, können im Rahmen von vertraglichen Abmachungen oder auf dem Verfügungsweg den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden werden.
- 9 In der Wintersportzone nordisch gilt einschränkend zum vorstehend Ausgeführten Folgendes: Die temporären Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen sind grundsätzlich gemäss Festlegung im Generellen Gestaltungsplan (GEP) anzulegen (Art. 52). Abweichend von dieser Festlegung im GEP ist die Gemeinde berechtigt, temporäre Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen in der ganzen Wintersportzone zu realisieren,
 - für Veranstaltungen wie Langlaufrennen und dergleichen, oder
 - wenn die im GEP vorgesehene Linienführung aufgrund der konkreten Umstände nicht möglich oder nicht sinnvoll ist.

*Art. 39 KRG

Golfplatzzone

Art. 36

- 1 Die Golfplatzzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Golfsport dienen, wie Klubhaus mit Restaurant sowie Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt.
- 2 Die Spielflächen und Übungsplätze, die Hindernisse und die Bepflanzung sowie Lage und Grösse der Bauten und Anlagen werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

Zone für Pferdesport

Art. 37

- 1 Die Zone für Pferdesport ist für den Betrieb einer Reitschule sowie für die Ausbildung und Unterbringung von Pferden bestimmt. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die aus betrieblichen Gründen unerlässlich sind. Hochbauten dürfen ausschliesslich in dem im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Hochbaubereich realisiert werden.
- 2 Temporäre Bauten und Anlagen für besondere Reitsportanlässe bedürfen der Bewilligung der Gemeinde.
- 3 Werden Bauten und Anlagen zu einem späteren Zeitpunkt für die Ausübung des Pferdesports nicht mehr benötigt, so sind diese Bauten und Anlagen - soweit sie gestützt auf diese Zonenvorschrift bewilligt wurden - innert zwei Jahren abzubauen resp. zurückzubauen.

Deponiezone (Typ A gemäss VVEA)

Art. 38

- 1 Die Deponiezone (Typ A gemäss VVEA) umfasst die für die Annahme, Zwischenlagerung, Sortierung, Aufbereitung und Ablagerung von Inertstoffen bestimmten Fläche.

- 2 Zulässig sind nur betriebsnotwendige und projektbezogene Bauten und Anlagen für die Aufbereitung, den Verlad sowie die Zu- und Abtransporteinrichtungen (Rampen) während der Betriebsdauer.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.
- 5 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und zu günstigen Konditionen anzunehmen.

E. Weitere Festlegungen

Folgeplanungen Art. 39

- 1 Im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan werden die Gebiete mit Pflicht zur Folgeplanung festgelegt. Es gilt die Regelung in Art. 61.

3. GENERELLER GESTALTUNGSPLAN

Festlegungen Art. 40

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) enthält folgende Festlegungen:
 - Geschützte Bauten, partiell geschützte Bauten, zu erhaltende Bauvolumen
 - Vorläufig geschützte Bauten und Anlagen
 - Ortsbildschutzbereich
 - Ortsbildschutzbereich Monbiel
 - Erhaltenswerter Kleinsiedlungsbereich
 - Baulinien (Art. 55 KRG)
 - Geschützte Natur- und Kulturobjekte
 - Hochbaubereich in der Zone für Pferdesport (vgl. Art. 37 BauG)

Geschützte Bauten, partiell geschützte Bauten, zu erhaltende Bauvolumen* Art. 41

- 1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Architektur, Bausubstanz (sowie allenfalls ihrer Lage und Gestalt) von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen und Umbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Allfällige Anbauten dürfen das Schutzziel nicht nennenswert beeinträchtigen.

- 2 Als partiell geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Architektur, Bausubstanz (sowie allenfalls ihrer Lage und Gestalt) von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Die wesentliche äussere Bausubstanz sowie allenfalls wichtige historische Bausubstanz im Gebäudeinnern sind zu erhalten. Teilabbrüche können bewilligt werden, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen.
- 3 Bauten gemäss Absatz 1 und 2 gelten als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG. Ob im Einzelfall neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG realisiert werden dürfen, beurteilt sich nach Art. 9 Abs. 1 ZWG.
- 4 Als zu erhaltende Bauvolumen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauvolumen dürfen abgebrochen und wiederaufgebaut werden, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.
- 5 Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind
 - Bauvorhaben gemäss Absatz 1 und Absatz 2 durch die Denkmalpflege sowie
 - alle übrigen Bauvorhaben durch die Gestaltungsberatung oder ausnahmsweise durch die Denkmalpflegezu begleiten.
- 6 Bei der Beurteilung von Bauvorhaben gemäss diesem Artikel sind die öffentlichen Interessen betreffend Förderung erneuerbarer Energien beziehungsweise Reduktion fossiler Brennstoffe gebührend zu berücksichtigen.

* Die Ausscheidung ortsbildprägende Bauten gemäss 9 ZWG erfolgt erst in einer späteren Planungsphase (vgl. Art. 109 BauG).

Vorläufig geschützte Bauten und Anlagen

Art. 42

- 1 Als vorläufig geschützt bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten und Anlagen, welche vermutungsweise ganz oder partiell schutzwürdig sind. Bis zu ihrer definitiven Einstufung gemäss Art. 41 beziehungsweise der Feststellung ihrer Nicht-Schutzwürdigkeit sind diese Bauten und Anlagen umfassend geschützt, d. h. sie sind zu erhalten und dürfen weder umgestaltet, abgebrochen noch ausgekernt werden.*
- 2 Sollen bauliche Massnahmen an vorläufig geschützten Bauten und Anlagen ausgeführt werden oder droht der Verfall, entscheidet die Baubehörde im Einzelfall gestützt auf eine Stellungnahme der Denkmalpflege mittels Verfügung,
 - a) ob kein Schutzbedarf besteht,
 - b) ob ein Schutzbedarf entsprechend Art. 41 Abs. 1, 2 oder 4 besteht, und
 - c) im Fall von lit. b, ob das konkrete Bauvorhaben mit den entsprechenden Vorgaben in Art. 41 Abs. 1, 2 oder 4 vereinbar ist. Die Beurteilung gemäss dieser lit. c kann bei einem Schutzbedarf gemäss Absatz 4 auch gestützt auf eine Stellungnahme der kommunalen Gestaltungsberatung erfolgen.

* Die definitive Einstufung von «vorläufig geschützten Bauten und Anlagen» in eine Schutzkategorie gemäss Art. 41 BauG oder als nicht schutzwürdig kann auch in späteren Planungsphasen erfolgen (vgl. Art. 109 BauG).

- 1 Im Ortsbildschutzbereich sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und in den Ortsbildschutzbereich einzufügen. Die umgebende Situation betreffend Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen etc. ist qualitativ zu erhalten oder aufzuwerten.
- 2 Bauvorhaben sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben und - mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten - durch die Gestaltungsberatung zu begleiten. Bei Bedarf bestimmt die Baubehörde unter Beizug der Gestaltungsberatung bereits im Voraus die projektbezogenen Rahmenbedingungen.
- 3 Bei Neubauten sowie bei Umbauten, durch welche das bestehende Volumen verändert wird, ist mit dem Baugesuch ein auch die umliegenden Bauten zeigendes Modell oder eine andere Form der Visualisierung in geeignetem Massstab einzureichen.

Ortsbildschutzbereich Monbiel

Art. 44

- 1 Der Ortsbildschutzbereich Monbiel ist aufgrund der vorhandenen Bauten und freien Allmendflächen von erheblicher ortsbaulicher Bedeutung. Der Charakter dieses Bereichs ist zu erhalten. Art. 43 gilt sinngemäss.
- 2 Im Allmendbereich gemäss Generellem Gestaltungsplan ist ausserhalb der jeweils bestehenden Gebäudekuben die Realisierung von (Klein-)Bauten und Anlagen untersagt, namentlich die Realisierung von Fahrnisbauten, Zäunen, Parkplätzen und dergleichen.
- 3 Im Ortsbildschutzbereich Monbiel sind in Form von Quartierplanbestimmungen Gestaltungsrichtlinien namentlich betreffend Bauten, Umgebung und Beseitigung störender Aussen Elemente zu erlassen.

Erhaltenswerter Kleinsiedlungsbereich

Art. 45

- 1 Der erhaltenswerte Kleinsiedlungsbereich dient zur Erhaltung von landschaftlich und kulturgeschichtlich wertvollen Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone. Bauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Substanz zu erhalten. Im Übrigen gelten Art. 43 Abs. 1 und 2 sinngemäss.
- 2 In den erhaltenswerten Kleinsiedlungsbereichen 'Schwäderloch', 'Alp' und 'Schlappin' sind in Form von Quartierplanbestimmungen Gestaltungsrichtlinien namentlich betreffend Bauten, Umgebung und Beseitigung störender Aussen Elemente zu erlassen.

Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Art. 46

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Natur- und Kulturobjekte und ihre Umgebung sind zu schützen beziehungsweise zu erhalten und dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.*

* Art. 44 KRG

Bereich mit ausschliesslich gewerblicher Erdgeschossnutzung

Art. 47

- 1 Im Bereich mit ausschliesslich gewerblicher Erdgeschossnutzung dürfen die strassenseitigen Erdgeschossflächen – unter Ausschluss der Wohnnutzung - ausschliesslich für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe genutzt werden, und zwar auf einer für die entsprechende gewerbliche Nutzung üblichen Bautiefe. Schaufenster und dergleichen sind nur als Bestandteil von Betriebsflächen zulässig.

4. GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 48

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) enthält namentlich folgende Festlegungen:
 - Erschliessungsanlagen
 - Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung
 - Permanente Fuss/Wander-, Rad-, Bike- und Freeride/Downhillwege
 - Golfverbindungswege
 - Temporäre Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen
 - Land- und Forstwirtschaftswege
 - Öffentliche Parkieranlagen / Bushaltestellen
 - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
 - Sport- und Freizeitanlagen
- 2 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen oder Eisenbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.

B. Erschliessungsanlagen

Allgemeines

Art. 49

- 1 Der GEP legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er kann auch Anlagen der Feinerschliessung enthalten.
- 2 Wo der GEP für Erschliessungsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung

Art. 50

- 1 Die im GEP festgelegten Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.

Permanente Fuss/Wander-, Rad-, Bike- und Freeride/Downhillwege

Art. 51

- 1 Die im GEP festgelegten permanenten Fuss- und Wanderwege, Radwege, Bike- und Freeride/Downhillwege sind nach Möglichkeit vom motorisierten Verkehr getrennt anzulegen.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.

- 1 Die im GEP bezeichneten temporären Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen definieren deren generelle Linienführung im Rahmen von Art. 59.

Land- und Forstwirtschaftswege

- 1 Die im GEP festgelegten Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Nichtsiedlungs-Gebietes.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu befestigen, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 4 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

Öffentliche Parkieranlagen / Bushaltestellen

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder. Parkieranlagen der Grund- und Groberschliessung bedürfen einer Grundlage im Generellen Erschliessungsplan.
- 2 Die Gemeinde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für die von der Gemeinde erstellten Gemeinschaftsanlagen eine Benützungs- und Gebührenordnung.
- 3 Bushaltestellen können in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen werden.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

- 1 Der GEP unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Abfallbewirtschaftung und nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im GEP oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden.
- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach der Erschliessungsgesetzgebung der Gemeinde, soweit in diesem Gesetz keine Regelung enthalten ist.

Sport- und Freizeitanlagen

- 1 Bestehende und geplante Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Sesselbahnen, Schlittelbahnen sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneigung sind nach Massgabe des GEP zulässig.

C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP

Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung

Art. 57

- 1 Im GEP eingezeichnete, bestehende Sammel- und Erschliessungsstrassen samt den dazugehörigen Ausstattungen sind öffentlich, sofern die Gemeinde über entsprechende Nutzungsrechte (Eigentum, Dienstbarkeiten) verfügt. Sie können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung bzw. den Erschliessungsreglementen von jedermann benutzt werden.
- 2 Soweit es sich bei den im GEP eingezeichneten geplanten oder bestehenden Strassen nicht um Privatstrassen handelt, welche im Privateigentum verbleiben sollen, sorgt die Gemeinde bei Bedarf für den Erwerb der erforderlichen Nutzungsrechte nach den einschlägigen Vorschriften.*

*Kantonales Enteignungsgesetz (BR 801.100), Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG

Permanente Fuss/Wander-, Rad-, Bike- und Freeride/Downhillwege

Art. 58

- 1 Für die bestehenden Fuss- und Wanderwege, Radwege, Bike- und Freeride/Downhillwege, für welche die Gemeinde noch nicht über die entsprechenden Nutzungsrechte verfügt, ist der Gemeinde mit Festlegung im GEP gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG das Enteignungsrecht erteilt.
- 2 Für verschiedene Fuss- und Wanderwege gilt Kraft Art. 67 BauG-1993 sowie Generellem Erschliessungsplan, öffentliche Fuss- und Wanderwege, vom 28. November 1993 bereits seit 1993/1995 eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Sinne eines Fusswegrechts zugunsten der Öffentlichkeit. Diese öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung (Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit) gilt für die im Generellen Erschliessungsplan entsprechend als "Fuss- und Wanderwege (Art. 58 Abs. 2 BauG)" gekennzeichneten Wege weiterhin.
- 3 Für die geplanten Fuss- und Wanderwege, Radwege, Bike- und Freeride/Downhillwege gilt Art. 57 Abs. 2 sinngemäss.

Temporäre Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen

Art. 59

- 1 Für die Anlage der im GEP eingezeichneten temporären Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen steht beidseits der im Plan festgelegten Linien ausserhalb der Bauzone ein Bereich von je 10 m und innerhalb der Bauzone ein solcher von je 3 m zur Verfügung. Im Hinblick auf eine schonungsvollere Nutzung können Grundeigentümer/innen verlangen, dass der Verlauf der Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen innerhalb der erwähnten Bereiche verlegt wird, sofern die topografischen Verhältnisse es erlauben. Die damit verbundenen Kosten gehen zulasten des Betreibers.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, die temporären Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen bei genügender Schneedecke mechanisch herrichten zu lassen. Die temporären Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen dürfen von jedermann zweckentsprechend benutzt werden. Die Grundeigentümer haben die Anlage der besagten Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen sowie deren Benützung zu dulden.
- 3 Im Übrigen gilt die Regelung über die Wintersportzone (Art. 35 BauG und Art. 39 KRG) sinngemäss.

- 1 Mit Festlegung im GEP gelten die für die öffentlichen Leitungen benötigten Durchleitungsrechte als erteilt beziehungsweise die Grundeigentümer haben die entsprechenden Leitungen zu dulden. Bei bestehenden Leitungen gilt das Durchleitungsrecht für den Bestand, bei noch nicht realisierten Leitungen wird die exakte Leitungsführung mittels Verfügung konkretisiert. Die Grundeigentümer können im Rahmen von Art. 45 Abs. 4 KRG die Verlegung solcher Leitungen zulasten der Gemeinde verlangen, wenn ein objektiv beachtenswertes privates Interesse besteht, wenn ein gleichwertiger Leitungsverlauf gewährleistet ist und wenn der Gemeinde aus der Verlegung keine unverhältnismässigen Kosten erwachsen.
- 2 Muss eine im GEP nicht eingezeichnete öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer im Rahmen des Zumutbaren verpflichtet, die Leitung samt zugehöriger Anlagen zu dulden. Die exakte Leitungsführung wird mittels Verfügung konkretisiert. Ändern sich später die Bedürfnisse des belasteten Grundstücks, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen.
- 3 Allfällige Entschädigungsforderungen werden im Streitfall nach Massgabe des kantonalen Raumplanungsrechts* durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

*Art. 97 Abs. 4 KRG

5. FOLGEPLANUNGEN

Folgeplanung

Art. 61

- 1 Für Folgeplanungen (Arealplanungen und Quartierplanungen) gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsrechts*.
- 2 In den im Zonenplan oder GGP bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung dürfen Bauvorhaben grundsätzlich nur bewilligt werden, wenn die Folgeplanung rechtskräftig abgeschlossen ist. Die Baubehörde kann von diesem Grundsatz Abweichungen gestatten, wenn durch die betreffenden Bauvorhaben eine Präjudizierung der Folgeplanung ausgeschlossen ist.
- 3 Die im Zonenplan oder GGP festgelegte Abgrenzung des Folgeplanungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Folgeplanung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

*Art. 51 ff. KRG und Art. 16 ff. KRVO

Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise

Art. 62

- 1 Im Rahmen von Folgeplanungen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 - a) Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Beizugsgebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Plangebiets gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 - b) Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 - c) Die Baubehörde kann die Berechnung der Fassadenhöhe ab neuem Terrain vorschreiben, wenn sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung aufdrängt.

2 Für weitergehende Abweichungen im Arealplan gilt das kantonale Recht.*

*Art. 46 KRG

IV. Erschliessungsordnung

1. ALLGEMEINES UND FINANZIERUNG

Erschliessungsgesetzgebung

Art. 63

- 1 Die Erschliessungsgesetzgebung (Wasserversorgungs-, Abwasserentsorgungs- und Abfallgesetz) regelt in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Erschliessungsgesetzgebung legt die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Folgeplanungen.

Finanzierung

Art. 64

- 1 Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Auslagen der Gemeinde für die Erschliessung mittels Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren.
- 2 Grundeigentümerbeiträge werden erhoben (a) für Verkehrsanlagen der Grob- und Feinerschliessung, (b) für Ver- und Entsorgungsanlagen der Feinerschliessung in den Bauzonen sowie (c) für Ver- und Entsorgungsanlagen aller Erschliessungsstufen, die zur Erschliessung von Bauten ausserhalb der Bauzone realisiert werden müssen. Voraussetzung ist, dass den Grundeigentümern aus der Erstellung, Änderung oder Erneuerung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 3 Zur Deckung aller nicht durch Beiträge finanzierter Kosten von Versorgungsanlagen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung werden Anschlussgebühren und wiederkehrende Gebühren (Grundgebühren, Mengengebühren) erhoben. Vorbehalten bleibt Art. 60a Abs. 2 GSchG.
- 4 Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden Mengengebühren und jährlich wiederkehrende Grundgebühren erhoben.

Erschliessungsprogramm

Art. 65

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen aus dem jährlichen Budget der Gemeinde ersichtlich sind.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

2. PROJEKTIERUNG UND BEWILLIGUNG

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 66

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Grund- und Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung. Sie können auch Anlagen der Feinerschliessung enthalten.*
- 2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 3 Erschliessungsanlagen erfordern eine Baubewilligung.
- 4 Vorbehalten bleiben Sonderregelungen in der Erschliessungsgesetzgebung.

* Betreffend Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen vgl. Art. 45 ff. StrG. Betreffend Anschlüsse an Kantonsstrassen vgl. Art. 51 ff. StrG und namentlich Art. 52 StrG (Zusatzbewilligung TBA).

3. AUSFÜHRUNG, BETRIEB, UNTERHALT UND ERNEUERUNG

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 67

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Antragstellenden befugt, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- 3 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.
- 4 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen durch Private sind zu vermeiden. Trotzdem verursachte sowie unvermeidbare Verunreinigungen sind vom Verursacher umgehend auf eigene Kosten zu beseitigen. Verursacht eine Verletzung dieser Vorschrift bei der Gemeinde Aufwendungen, so können diese dem Verursacher zu Selbstkosten in Rechnung gestellt werden.

Schneeräumung

Art. 68

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht und es die Gefahrenlage zulässt. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Verkehrsanlagen.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden von der Gemeinde vergütet.

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 2 Private Erschliessungsanlagen können von der Gemeinde unentgeltlich übernommen werden, sofern sie dem Gemeingebrauch dienen, den technischen Anforderungen genügen und sich in einem guten Zustand befinden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Übernahme solcher Strassen durch die Gemeinde.
- 3 Wird die Gemeinde zufolge Eigentumsverzicht Eigentümerin einer privaten Erschliessungsanlage, so sind bei deren Weiterbetrieb jene jeweiligen Grundeigentümer - deren Grundstücke darüber erschlossen werden - weiterhin für Ausführung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung verantwortlich, und zwar so, wie wenn die besagte Anlage in ihrem Eigentum stehen würde.
- 4 Die Gemeinde kann die Erneuerung (inklusive Planung), den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümer ihrer Erneuerungs-/Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.
- 5 Die Kosten werden von der Baubehörde nach den in der Raumplanungsgesetzgebung festgelegten Grundsätzen des Beitragsverfahrens* auf die Grundeigentümer aufgeteilt. Allfällige betreffend Kostentragung abweichende privatrechtliche Regelungen (z.B. in Dienstbarkeitsverträgen) können berücksichtigt werden, wenn sie genügend klar und widerspruchsfrei sind. Sind die entsprechenden Regelungen unklar oder widersprüchlich, erfolgt die Kostenverteilung im Verfahren vor Gemeinde ausschliesslich nach Satz 1 und für allfälligen Korrekturen haben sich die Grundeigentümer nach Abschluss dieses Verfahrens an den Zivilrichter zu wenden.
- 6 Alternativ zu Absatz 4 kann die Gemeinde auch eine Sanierungsquartierplanung gemäss Art. 70 durchführen.

*Art. 62 ff RPG

Sanierungsquartierplanungen

- 1 Zur Erneuerung von öffentlichen und/oder privaten Infrastrukturanlagen eines Quartiers oder bei fehlender klarer rechtlicher Regelungen betreffend Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen kann die Gemeinde Sanierungsquartierpläne, bei Bedarf ergänzt mit einer Landumlegung, erlassen.

4. GEMEINSCHAFTSANLAGEN, MITBENÜTZUNGSRECHTE, NOTWEG- UND NOTANKERRECHTE

Gemeinschaftsanlagen

Art. 71

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen sowie den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest, und sie regelt, wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht

Art. 72

- 1 Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen (inkl. Realisierung der entsprechenden Anschlussleitung) gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Wird das Mitbenützungsrecht bestritten oder können sich die Parteien nicht über die Entschädigung einigen, so entscheidet die Baubehörde. Im Übrigen gilt für private Durchleitungsrechte das ZGB.
- 2 Die Eigentümer bestehender privater Verkehrsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Anlagen (inkl. Realisierung des entsprechenden Anschlusswerks) gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, soweit die Mitbenützung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.
- 3 Die Baubehörde kann Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlichrechtlichen Notwegrechts insbesondere auch verpflichten, ihr Grundstück Dritten als Zufahrt zur Verfügung zu stellen, sofern die nachstehenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
 - die Bauparzelle des Dritten verfügt über keine oder keine genügende Zufahrt,
 - der Dritte kann eine genügende Zufahrt nicht oder nur mit unzumutbaren Kosten erstellen,
 - andere planerische Instrumente (Quartierplanung und dgl.) kommen nicht in Frage oder haben keine Lösung des Erschliessungsproblems gebracht,
 - eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert, und
 - die Belastung mit der entsprechenden Grunddienstbarkeit oder öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung erweist sich für den betroffenen Grundeigentümer als zumutbar.
- 4 Die Baubehörde lässt das verfügte öffentlichrechtliche Notwegrecht nach Rechtskraft auf allen beteiligten Parzellen im Grundbuch anmerken.
- 5 Die Baubehörde kann Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlichrechtlichen Notankerrechts verpflichten, ihr Grundstück Nachbarn für das Einbringen von temporären Injektionsankern zur Stabilisierung von Baugrubenwänden während der Bauphase zur Verfügung zu stellen und das Belassen der entspannten Anker zu dulden. Voraussetzung ist,
 - das vorgesehene Bauprojekt kann ohne temporäre Anker überhaupt nicht oder nur mit unzumutbar hohem Aufwand ausgeführt werden,
 - eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert, und
 - die Belastung des Nachbarn erweist sich für diesen als zumutbar.

- 6 Die Baubehörde regelt die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen durch Dritte sowie wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat. Bei Einräumung eines öffentlichrechtlichen Notweg- oder Notankerrechts bestimmt die Baubehörde ferner die vom Begünstigten zu bezahlende, sich nach dem Verkehrswert des eingeräumten Rechts richtende Entschädigung.

V. Kommunale Bauvorschriften

1. SICHERHEIT UND GESUNDHEIT, BAUAUSFÜHRUNG

Sicherheit und Gesundheit

Art. 73

- 1 Für Bauten und Anlagen gelten bezüglich Sicherheit und Gesundheit die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung *.
- 2 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und belüftet sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 3 Wohn- und die Mehrheit der Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche zu betragen.

* Art. 79 ff KRG

(Dach-)Wasser und Schneeablagerung

Art. 74

- 1 Es ist untersagt, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder Schnee darauf zu deponieren. Vorplätze sind zu entwässern. Dach- und Sickerwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Es darf weder direkt noch indirekt in die Kanalisation geleitet werden, ausser es bestehen speziell für diesen Zweck geschaffene Meteorwasserleitungen.*
- 2 Wo Dachtraufen entlang von Strassen verlaufen, haben die Grundeigentümer durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind. Von den Dächern abgeschöpfter Schnee darf nicht auf Strassen deponiert werden und ist sofort zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.
- 3 Bei Unterlassung nimmt die Baubehörde die notwendigen Arbeiten auf Kosten der Grundeigentümer vor. Diese Ersatzvornahme erfolgt insbesondere bei Schneeablagerungen, welche den öffentlichen Verkehr beeinträchtigen können.*

* Betreffend Ausnahmen bei ausserordentlichen Verhältnissen vgl. Art. 82 KRG.

Bauarbeiten / Baulärm*

Art. 75

- 1 Mit Rücksicht auf den Kur- und Ferienbetrieb sind die aus dem Bauvorgang hervorgehenden Emissionen auf das zumutbare Minimum zu beschränken, wobei namentlich folgende zeitlichen Beschränkungen gelten:
 - a) Abbrüche, Aushubarbeiten und - ausgenommen mit eingekleideten Fassaden - Rohbauarbeiten dürfen nicht ausgeführt werden
 - ab 15. Dezember bis und mit 31. März, sowie
 - ab Mittwoch vor Ostern bis und mit Ostermontag.

- b) Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen vom 15. Juni bis 31. August nur montags bis freitags von 08.00 bis 12.00 Uhr sowie von 13.00 bis 19.00 Uhr und samstags von 08.00 bis 12.00 Uhr ausgeführt werden; ausserhalb der erwähnten Zeitspanne (15. Juni bis 31. August) darf morgens um 07.00 Uhr (statt um 08.00 Uhr) begonnen werden.
 - c) Zwischen 15. Dezember und 31. März sind Unterdrehkräne bis zu einer Hakenhöhe von 18.5 m abzulegen.
- 2 Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen** verfügen.
 - 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird oder versickert. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

* Vgl. auch Art. 79 Abs. 2 KRG

** Vgl. Art. 6 LSV und Baulärm-Richtlinie des BUWAL

Aussenbeleuchtung

Art. 76

- 1 Die Beleuchtung von Bauten und Anlagen einschliesslich historischer Gebäude und Anlagen sind bewilligungspflichtig.
- 2 Zulässig sind nur solche Beleuchtungseinrichtungen, deren Auswirkungen eine gute Gesamtwirkung der gebauten und natürlichen Umgebung nicht beeinträchtigen.
- 3 Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Anlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktion für Bauten erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen), ist untersagt.

Schallschutz

Art. 77

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen haben in Bezug auf den Schallschutz den Vorgaben der eidgenössischen Lärmschutzgesetzgebung zu genügen.*

* Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich.

Vermessungswerk

Art. 78

- 1 Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wiederherstellung von Marksteinen oder Polygonpunkten zufolge Bauarbeiten trägt die verursachende Bauherrschaft.

2. GESTALTUNG

Allgemeines

Art. 79

- 1 Für die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung*.

*Art. 73 und 74 KRG

- 1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Farbe) und Siedlungsstruktur zu gestalten und mit ortsüblichen Materialien einzudecken.
- 2 Zulässig sind ausschliesslich Giebeldächer mit einer Neigung zwischen 32 bis 45% und Vordächern von mindestens 0.5 Metern. Für An- und Kleinbauten sowie generell für eingeschossige Gebäudeteile bis 60 m² HNF/NNF/ANF können auch andere Dachformen bewilligt werden; werden solche Gebäude(-teile) mit Giebeldächern ausgeführt, muss das Vordach mindestens 0.3 Meter messen.
- 3 Technisch bedingte Dachaufbauten (inklusive Liftaufbauten) sind auf ein Minimum zu beschränken und dürfen die Dachfläche nur im minimal erforderlichen Mass überschreiten, welches technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Entlüftungen dürfen den First jedenfalls nicht um mehr als 1 m und die Dachfläche nicht um mehr als 1.5 m überragen.
- 4 Dachaufbauten sind im Übrigen nur in Form von Giebel- oder Schleppgauben mit Vordächern von mindestens 0.3 Metern sowie folgenden Einschränkungen zulässig:
 - Gaubenbreite:
Maximal 5 m je Gaube; alle Gauben insgesamt maximal 1/3 der Fassadenlänge des entsprechenden Dachabschnitts
 - Gaubenhöhe seitlich:
Maximal 1.2 m (ab Dachhaut bis OK Pfette)
 - Höchster Punkt von Schleppgauben:
0.4 m unter dem höchsten Punkt des darüberliegenden Firstes (Oberkante Dachfläche)
 - Dachneigung:
 - Giebelgauben: Gleiche Neigung wie das dazugehörige Hauptdach.
 - Schleppgauben: Minimale Neigung von 9%
 - Es darf jeweils nur eine Gaubenart verwendet und die Dachtraufe darf nicht unterbrochen werden.
- 5 Dacheinschnitte sind ausschliesslich vorgelagert zu Lukarnen, maximal gleich breit wie diese und ohne Unterbrechung der Dachtraufe zulässig; im Übrigen sind Dacheinschnitte nicht zulässig.
- 6 Dachfenster sind nur vereinzelt, klar voneinander abgesetzt, liegend sowie mit einer Fläche von maximal 2.5 m² zulässig.
- 7 Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausschöpfung der Masse gemäss Absatz 4 bis 6 beziehungsweise diese Masse dürfen nur in dem Umfang ausgeschöpft werden, als die Voraussetzung von Absatz 1 erfüllt sind.

- 1 Fenster- und Fassadengliederungen, Balkonbrüstungen und Trennwände von Balkonen sind besonders sorgfältig zu gestalten und zu proportionieren.
- 2 Auskragende Balkone dürfen nur seitlich verglast werden und haben überdies in jedem Fall die gestalterischen Vorgaben der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung* zu erfüllen.

* Art. 73 KRG

- 1 Mobile Weidezäune sind - sobald die Weiden nicht mehr bestossen werden - zu entfernen. Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern

- 1 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.
- 2 Bei guter Einordnung darf eine Fassade auf der ganzen Länge und dürfen die übrigen Fassaden auf höchstens einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge abgegraben werden. Die Baubehörde kann Abweichungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben.
- 3 Im Übrigen finden die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung* Anwendung.

* Art. 76 KRG

Reklamen*

- 1 Reklameeinrichtungen sind nur zulässig, sofern sie ein zurückhaltendes Erscheinungsbild aufweisen und sich namentlich betreffend Gestalt, Farbe und Grösse gut ins Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen sowie die Verkehrssicherheit und das Wohlbefinden der Anwohner nicht beeinträchtigen.
- 2 Auf öffentlichem Grund sind Reklameeinrichtungen ausschliesslich an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen zulässig.
- 3 Zur Fremdwerbung bestimmte Reklameeinrichtungen sind auf Privatgrund in der Kernzone nicht gestattet. Ausserhalb dieser Zone sind solche Reklamen nur an den von der Baubehörde in einem speziellen Plan bezeichneten Standorten zulässig; neue Standorte müssen in jedem Fall sinngemäss die Voraussetzungen von Absatz 1 erfüllen und es darf namentlich keine mit Absatz 1 nicht vereinbare örtliche Konzentration vorliegen.
- 4 Bewegliche Lichtreklamen, Leuchtschriften mit Farb- und Lichtwechsel sowie akustische Reklamevorrichtungen sind generell verboten.
- 5 Die Baubehörde kann im Zusammenhang mit Veranstaltungen oder in andern begründeten Fällen temporäre Aussenreklameeinrichtungen bewilligen.

* Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen und Hinweistafeln einer Bewilligung des TBA (Art. 24 StrV)

Baugerüste und Baureklamen*

- 1 Baureklamen bedürfen der vorgängigen Bewilligung durch die Baubehörde.*
- 2 Baureklamen sind in der Regel an einem Standort auf dem Baugrundstück zusammenzufassen und dürfen nur vom Beginn bis zur Beendigung des Bauvorhabens aufgestellt werden. Sie müssen sich auf die am Bau beteiligten Personen und Firmen beziehen und dürfen das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 3 Die Beleuchtung von Baustellen zu Reklamezwecken ist untersagt.

* Nicht baubewilligungspflichtig sind Reklamen mit einer Fläche < 1.5 m² (vgl. Art. 40 Ziff. 9 KRVO)

Strassen, Hausnamen und Nummern

- 1 Die Strassen, Wege, Plätze aller Art werden durch die Baubehörde benannt. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist Rechnung zu tragen.

- 2 Die Baubehörde legt eine einheitliche Art der Hausnummern, den Anbringungsort, die Lage und die Finanzierung fest.

Solaranlagen

Art. 87

- 1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung*.
- 2 Solaranlagen, welche gemäss der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes nicht als genügend angepasst gelten**, haben - unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen Vorgaben*** - den allgemeinen Gestaltungsvorschriften des kantonalen Raumplanungsrechts zu genügen.
- 3 Für aufgeständerte Kollektoren auf Flachdächern gelten überdies folgende Einschränkungen:
 - Sie haben ab Dachrand einen Abstand von mindestens 0.5 Meter einzuhalten.
 - Sie dürfen nur innerhalb eines 45°-Winkels ab Dachrand realisiert werden.
 - Sie dürfen das Flachdach nur bis maximal 1.00 m überragen
- 4 Solaranlagen in den Ortsbildschutzbereichen im weiteren Sinn (Art. 43 - 45), auf geschützten Bauten, partiell geschützten Bauten und zu erhaltenden Bauvolumen (Art. 41) sowie auf vorläufig geschützten Bauten (Art. 42) sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.
- 5 Nicht in andere Bauten und Anlagen integrierte, frei stehende Solaranlagen, welche das gewachsene Terrain um mehr als 1.5 m überragen, sind nur gestützt auf eine Festlegung im Generellen Erschliessungsplan zulässig.

* Art. 18 a RPG, Art. 32a ff. RPV; betreffend Anzeigepflichten 18a Abs. 1 RPG, Art. 32a Abs. 3 RPV und Art. 40b KRVO; Art. 40 Ziff. 16 KRVO und Art. 40a KRVO .

** Art. 32a RPV

*** Art. 18a Abs. 4 RPG

Antennen

Art. 88

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild möglichst wenig beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen in Ortsbildschutzbereichen im weiteren Sinn (Art. 43 - 45) sowie von geschützten Bauten, partiell geschützten Bauten und zu erhaltenden Bauvolumen (Art. 41) die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Lagerung von Siloballen

Art. 89

- 1 Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern und vor dem Wild zu schützen.

3. VERKEHR, VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

A. Allgemeines

Verkehrssicherheit*

Art. 90

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen bei einer der Witterung angepassten Verhaltensweise und bei gebotener Rücksichtnahme auf besondere winterliche Gefahren durch die Benutzer ohne aussergewöhnliche Risiken benutzt werden können.
- 2 Pflanzungen und Einfriedungen aller Art, bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümer der Anlage verfügen.
- 3 Private Ausfahrten, welche im Zeitpunkt ihrer Realisierung bestehende Sichtfelder zulasten von Nachbargrundstücken beanspruchen, sind vom jeweiligen Nachbarn - sofern die damit verbundene Belastung verhältnismässig und zumutbar ist - zu dulden und die besagten Sichtfelder sind von Letzterem bis auf eine Höhe von 0.6 m hindernisfrei zu halten.

* Betreffend Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen vgl. Art. 45 ff. StrG. Betreffend Anschlüsse an Kantonsstrassen vgl. Art. 51 ff. StrG und namentlich Art. 52 StrG (Erfordernis der Zusatzbewilligung durch das TBA).

Zu- und Ausfahrten

Art. 91

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 6 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% nicht überschreiten. Sind sie gedeckt oder ausnahmsweise beheizt*, so kann eine Überschreitung dieses Masses bewilligt werden. Bei Rampen an öffentlichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- 3 Die Baubehörde kann beim Vorliegen von besonderen Verhältnissen abweichende Masse gestatten, sofern die Verkehrssicherheit dennoch gewährleistet ist.

* Art. 11 kant. Energiegesetz und Art. 32 kant. Energieverordnung

B. Pflichtparkplätze

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 92

- 1 Bei Zweckänderung oder Erweiterungen von Bauten oder Bauteilen und baulichen Anlagen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sowie bei Neuerstellung und Wiederaufbau nach freiwilligem Abbruch hat der Grundeigentümer für genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu sorgen und diese dauernd durch jene benutzen zu lassen, denen sie dienen.
- 2 Für Wohnflächen sind pro Wohnung bis 80 m² HNF ein Autoabstellplatz, pro Wohnung bis 140 m² HNF zwei Autoabstellplätze und pro Wohnung über 140 m² HNF drei Autoabstellplätze bereitzustellen.

Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen ist überdies pro 5 Wohnungen (oder Bruchteilen davon) je ein zusätzlicher, öffentlich zugänglicher Besucherparkplatz zu erstellen. An diesen Besucherparkplätzen dürfen keine Sondernutzungsrechte begründet werden.

- 3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze für Bewohner und Besucher bzw. für Personal und Kunden/Besucher gestützt auf die als Richtlinie beizuziehenden Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS.
- 4 Die Abstellplätze sind so anzuordnen, dass sie unabhängig voneinander benützt werden können. Dienen zwei oder mehrere Abstellplätze der gleichen Wohnung oder dem gleichen Betrieb, so kann von dieser Vorschrift abgewichen werden.
- 5 In einem der Baubehörde einzureichenden Parkplatzplan ist festzulegen, welchen Gebäudeteilen die entsprechenden Pflichtparkplätze dienen bzw. bei welchen Pflichtparkplätzen es sich um Besucherparkplätze handelt. Pflichtparkplätze und dazugehörige Gebäudeteile dürfen nicht unabhängig voneinander veräussert werden. Die Baubehörde lässt den Parkplatzplan im Grundbuch anmerken*.

* Auflage Art. 90 KRG

C. Arten der Pflichterfüllung

Realerfüllung

Art. 93

- 1 Die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen ist grundsätzlich real auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erfüllen.

Abstellplätze auf nahegelegenen Grundstücken

Art. 94

- 1 Wer aus objektiven Gründen zur Schaffung von Abstellplätzen auf der Bauparzelle nicht in der Lage ist, hat seine Pflicht auf einem nahegelegenen Grundstück zu erfüllen, wenn er dort die nötigen Abstellplätze dauernd rechtlich sichern kann.

Gemeinschafts-Parkieranlagen

Art. 95

- 1 Die Baubehörde kann in allen Zonen den Einkauf in eine bestehende oder zu erstellende private oder öffentliche Parkieranlage anordnen (vgl. auch Art. 71).

Ersatzabgabe und nachträgliche Realerfüllung

Art. 96

- 1 Können die Abstellflächen aus objektiven oder verkehrsbedingten Gründen sowie wegen unzumutbarer Immissionen oder einer Beeinträchtigung des Orts-, Strassen- oder Landschaftsbildes nicht auf eigenem Boden erstellt werden, ist der Bauherr verpflichtet, der Gemeinde pro fehlenden Parkplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe pro fehlendem Abstellplatz beträgt CHF 5'000.--.
- 3 Der vorerwähnte Betrag wird an den Zürcher Wohnbaukostenindex Stand April 2020 von 101.1 Punkte (Basis April 2017 = 100 Punkte) gekoppelt und bei jeder Veränderung um mindestens 5 Punkte (im Verhältnis zu 101.1 Punkten) an den aktuellen Indextand angepasst.
- 4 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung und den Unterhalt öffentlicher Parkplätze zu verwenden. Die Bezahlung des Betrages gibt kein Anrecht auf eine feste Zuteilung oder auf die gebührenfreie Benützung eines Parkplatzes.

- 5 Die bezahlte Ersatzabgabe ist bei einem späteren Einkauf in eine öffentliche oder private Anlage (indexiert, aber unverzinst) anrechenbar beziehungsweise zu erstatten, sofern dieser Einkauf innerhalb von 10 Jahren seit Erteilung der Baubewilligung erfolgt.
- 6 Bei Erstellung einer Gemeinschafts-Parkieranlagen können auch solche Grundeigentümer, welche - aus welchen Gründen auch immer - nicht real über die für ihr Gebäude in Art. 92 vorgesehene Anzahl Abstellplätze verfügen, zum Erwerb von Parkplätzen verpflichtet werden, sofern ein öffentliches Interesse daran besteht und der Erwerb als zumutbar erscheint.

D. Versorgung und Entsorgung

Abwässer Art. 97

- 1 Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Einzelheiten bestimmen die Erlasse über die Abwasserbehandlung.

Abfallsammelstellen Art. 98

- 1 Bei der Erstellung von Wohn- bzw. Umbauten kann nach Bedarf der nötige Raum für eine Abfallsammelstelle auf dem Baugrundstück gefordert werden, ebenso eine hierfür genügende Zufahrt.

4. ÖFFENTLICHER UND PRIVATER GRUND UND LUFTRAUM

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums Art. 99

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig.
- 2 Über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzungen an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedürfen einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt die Gemeinde in einer Gebührenordnung.

Campieren, Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen Art. 100

- 1 Das Campieren in Zelten, Wohnmobilen etc. sowie das ständige Stationieren unbewohnter Wohnwagen und Wohnmobile ist ausserhalb der Bauzone sowie generell auf öffentlichem Grund untersagt.
- 2 Ausgenommen von diesem Verbot sind die von der Gemeinde für das Campieren ausdrücklich bezeichneten Standorte. Die Gemeinde kann überdies
 - Standorte bezeichnen, an welchen unbewohnte Wohnwagen und Wohnmobile abgestellt werden dürfen, und
 - auf Gesuch im Einzelfall (z.B. für die Durchführung von organisierten Zeltlagern) Ausnahmen bewilligen.

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.
- 2 Im Falle von Differenzen entscheidet die Baubehörde auf dem Verfügungsweg sowohl über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme wie auch über eine allfällige Entschädigung.

VI. Besitzstand und Ausnahmen

- 1 Innerhalb der Bauzonen gelten für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung*. Dasselbe gilt für von der Regelbauweise abweichende Aussenisolationen an derartigen Bauten**.
- 2 Werden Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 durch höhere Gewalt zerstört oder freiwillig abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die maximale Ausnutzungsziffer, die Gebäudeabmessungen sowie die Abstände im gleichen Umfang und im Rahmen der bisherigen Nutzungsart wieder aufgebaut werden. Anpassungen an die Nutzungsart der betreffenden Zone sind zulässig.
- 3 Die Baubehörde kann beim Wiederaufbau minimale Abweichungen vom bestehenden Grundriss und Gebäudeprofil gestatten, wenn damit eine bessere Überbauung und Gestaltung erreicht wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.
- 4 Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 dürfen in horizontaler und vertikaler Hinsicht in der Masse erweitert werden, als die erweiterten Gebäudeteile die gesetzlichen Vorgaben einhalten. Bei AZ-mässig übernutzten Parzellen ist eine Erweiterung der anrechenbaren Geschossfläche insoweit zulässig, als die gesamte fehlende Nutzung durch Nutzungsübertragungen ab einer Drittparzelle beschafft wird.
- 5 Ein Anspruch auf Wiederaufbau besteht nur, sofern die relevante Masse der bestehenden Baute vor dem Abbruch bzw. binnen zwei Jahren seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren seit der Zerstörung bzw. dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Die Überreste vom zerstörten Gebäude sind möglichst rasch, spätestens innerhalb eines Jahres seit dem Ereignis zu beseitigen.
- 6 Die Besitzstandsregelung gilt nur insoweit, als das übergeordnete Recht, die Grundordnung sowie die Areal- und Quartierpläne und Baulinien nichts Gegenteiliges bestimmen.***
- 7 Der Wiederaufbau von Bauten ausserhalb der Bauzone richtet sich nach übergeordnetem Recht.

*Art. 81 KRG

** Art. 82 Abs. 3 KRG

*** Die beschriebene Besitzstandsgarantie gilt v.a. entlang von Kantonsstrassen nur beschränkt (vgl. dazu Art. 46 StrG).

- 1 Für Ausnahmen innerhalb der Bauzonen gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung*, für Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen die Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung**.

*Art. 82 KRG

** Art. 24 sowie Art. 24a - d RPG und Art. 39 - 43 RPV

VII. Formelles Baurecht

Allgemeines

Art. 104

- 1 Für das formelle Baurecht, insbesondere das Baubewilligungsverfahren, die Profilierung und die öffentliche Ausschreibung, sind die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung* massgebend.

*Art. 85 ff. KRG und Art. 40 ff. KRVO

Baugesuch / Baugesuchsunterlagen

Art. 105

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in zwei, bei Gesuchen für Bauten ausserhalb der Bauzone in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 - a) Pläne:
 - Situationsplan im Massstab 1:500 (beglaubigte Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 - Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischem Strom und Telefon/Telekommunikation;
 - Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit Zweckbestimmung der Räume;
 - Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Fassadenhöhe, Dachneigung in Prozenten, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
 - Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten, Angabe Dachneigung in Graden oder Prozenten;
 - Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 - Bauplatzinstallationsplan;
 - bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen.
 - b) Grundbuchauszug
 - c) Bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude.

- d) Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze sowie - im Anwendungsbereich der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung - der Hauptnutzflächen von Erst- und Zweitwohnungen.
 - e) Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.
 - f) Bei Wohnbauten Bezeichnung von Erst- und Zweitwohnungen.
 - g) Angabe der approximativen Baukosten.
 - h) Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone.
 - i) Parkplatzplan, aus welchem ersichtlich ist, welche Pflichtparkplätze welchen Gebäudeteilen dienen bzw. bei welchen Pflichtparkplätzen es sich um Besucherparkplätze handelt.
 - j) Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen* u.a. namentlich:
 - Gesuche gemäss Gewässerschutzgesetzgebung, namentlich betreffend Grundwasserabsenkung, Grundwasserentnahmen, Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme etc.
 - Gesuche gemäss Umweltschutzgesetzgebung;
 - Gesuche gemäss Natur- und Heimatschutzgesetzgebung;
 - Gesuche gemäss Strassengesetzgebung, namentlich bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen;
 - Gesuche gemäss Brandschutzgesetzgebung für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 - Gesuche gemäss Zivilschutzgesetzgebung (Genehmigung Schutzraumprojekt oder Ersatzbeitragsgesuch).
 - k) Die gemäss Umweltschutzgesetzgebung erforderlichen Nachweise, Prognosen etc., namentlich:
 - Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
 - Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 - Lärmdeklaration für Luft- / Luftwärmepumpen oder Luft- / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach den Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
 - bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
 - bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen: Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
 - bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen: Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 - Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt).
- 3 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell oder eine Visualisierung verlangen.

- 4 Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen. Bei nicht baubewilligungspflichtigen aber anzeigepflichtigen Bauvorhaben kann das Bauamt nach Ermessen für das Verständnis des Vorhabens erforderliche Unterlagen nachfordern.
- 5 Die Baugesuchsunterlagen sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.
- 6 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau oder schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 7 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben. Bei Bauvorhaben mit Bewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzone sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

* Vgl. «Liste der zu koordinierenden Zusatzbewilligungen» (Art. 52 KRVO) des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden

Revers

Art. 106

- 1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer oder auf Zusehen hin bewilligt, kann die Bewilligung mit der Auflage verknüpft werden, dass der jeweilige Grundeigentümer auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand auf eigene Kosten wieder herstellt beziehungsweise dass die im Baulinienbereich geschaffenen Mehrwerte im Enteignungsfall nicht entschädigt werden (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Verfahrenskosten

Art. 107

- 1 Die Verfahrenskosten werden nach Massgabe der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung* erhoben.
- 2 Details über die Bemessung und Erhebung der Gebühren werden in einem separaten Erlass geregelt.

* Art. 96 KRG

VIII. Rechtsschutz

Rechtsschutz

Art. 108

- 1 Der Rechtsschutz ist nach Massgabe der eidgenössischen* und kantonalen** Raumplanungsgesetzgebung gewährleistet.

* Art. 33 und 34 RPG

** Art. 100 - 104 KRG i.V.m. Art. 49 ff. VRG

IX. Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Übergangsbestimmungen

Art. 109

- 1 Für Grossbauten, welche gestützt auf die Privilegierung in Art. 7 BauG-1993 beziehungsweise vergleichbarer Regelungen in älteren Baugesetzen bewilligt wurden, gilt die Nutzungsbeschränkung von Art. 18 Abs. 3, und zwar unabhängig davon, ob diese im Grundbuch angemerkt worden ist oder nicht.
- 2 Soweit in bisherigen Quartierplänen konkrete Festlegungen bezüglich Nutzungsmass, Gebäudeabmessungen und Abstände erfolgt sind, gelten die damals anwendbaren Begriffe und Messweisen. Vorbehalten bleibt die Revision dieser Pläne.
- 3 Die gestützt auf die früheren Baulinienpläne (vgl. Art. 43 BauG-1973, Art. 69 BauG-1993) verfügten Reverse** gelten fort. Sie können - sofern ihnen grössere Abstände zugrunde liegen - an die aktuell geltende Regelung (Baulinienplänen, Strassenabstandsvorschriften etc.) angepasst werden.
- 4 Folgende Änderungen der Grundordnung erfolgen in späteren Planungsphasen, weshalb der vorliegenden Ortsplanungsrevision diesbezüglich keine Planbeständigkeit zukommt:
 - Ausscheidung ortsbildprägender Bauten im Generellen Gestaltungsplan gemäss Art. 9 ZWG sowie die entsprechende Ergänzung des Baugesetzes.
 - Definitive Einstufung von «vorläufig geschützten Bauten und Anlagen» (Art. 42) in eine Schutzkategorie gemäss Art. 41 oder als nicht-schutzwürdig.
 - Integration der Grundordnung der bis zum 1. Januar 2016 bestehenden Gemeinde Saas (vgl. Art. 1 Abs. 1 und Art. 111 Abs. 5) in die Grundordnung der Gemeinde Klosters.
 - Reduktion der Bauzonen entsprechend den Vorgaben in Art. 15 Abs. 2 RPG.
 - Massnahmen betreffend Verdichtung entsprechend dem Kantonalen Richtplan.
 - Massnahmen betreffend Baulandmobilisierung (Bauverpflichtungen) und ergänzende Regelungen betreffend Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile.
 - Anpassungen/Erweiterungen betreffend Wintersportnutzung in den Skigebieten.
 - Allfällige Anpassungen der Grundordnung namentlich in den Bereichen Gulfia, Bahnhof Klosters Platz / Gotschnabahn und Bündi.

Vollzug

Art. 110

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Pflichten.
- 2 Die Baubehörde kann zu den einzelnen Bestimmungen des Baugesetzes präzisierende bzw. ergänzende Ausführungsbestimmungen erlassen. Sie kann bei Bedarf auch Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt erlassen.
- 3 Der Gemeindevorstand kann die Zuständigkeit für feuerpolizeiliche Bewilligungen, für welche die Gemeinde zuständig ist, mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag an die Gebäudeversicherung übertragen.*
- 4 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt.

* Art. 8 kantonales Brandschutzgesetz

Inkrafttreten, Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

Art. 111

- 1 Gegenstand der vorliegenden Teilrevision 2018, Phase II, bilden:
 - das vorliegende Baugesetz

- Zonenplan Klosters und Saas 1:20'000
- Zonenplan Klosters und Saas 1:10'000 (Saas Bereich Grundwasser- und Quellschutzzone sowie Gewässerraumzone)
- Zonenplan 1:2'500 Monbiel
- Zonenplan 1:2'500 Klosters-Platz
- Zonenplan 1:2'500 Klosters-Dorf
- Zonenplan 1:2'500 Serneus-Mezzaselva
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Saas 1:2'500 (Saas Bereich Grundwasser- und Quellschutzzone, Gewässerabstandslinie sowie Gewässerraumzone)
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Monbiel
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Klosters-Platz
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Klosters-Dorf, Schlappin
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Serneus-Mezzaselva
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Klosters und Saas 1:20'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Klosters und Saas 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'500 Monbiel
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'500 Klosters-Platz
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'500 Klosters-Dorf
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'500 Serneus-Mezzaselva
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Klosters und Saas 1:20'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Klosters und Saas 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'500 Monbiel
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'500 Klosters-Platz
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'500 Klosters-Dorf
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'500 Serneus-Mezzaselva

2 Folgende bisherigen Pläne der bisherigen Grundordnung bleiben in folgendem Umfang in Kraft:

- a) Folgende Generellen Gestaltungspläne bleiben unverändert in Kraft:
 - Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Golfplatz Selfranga, RB Nr.564 vom 23.4.2002
 - Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 In den Erlen, RB Nr. 1119 vom 26.11.2013
 - Genereller Gestaltungsplan 1:500, Obere Ganda, vom 25.11.2018
- b) Folgende Zonenpläne bleiben betreffend die Bauzonen, die statischen Waldgrenzen und die Waldabstandslinien in Kraft; aufgehoben werden in diesen Plänen alle übrigen Festlegungen/Gestaltungselemente sowie die Ortsbildschutzzonen:
 - Zonenplan 1:2'500 Serneus, Mezzaselva, RB Nr. 1701 vom 4.07.1995 resp. RB. Nr. 1114 vom 03.07.2001
 - Zonenplan 1:2'500 Klosters-Dorf, Schlappin RB Nr. 1701 vom 4.07.1995 resp. RB. Nr. 1114 vom 03.07.2001
 - Zonenplan 1:2'500 Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja RB Nr. 1701 vom 4.07.1995 resp. RB. Nr. 1114 vom 03.07.2001
 - Zonenplan 1:2'500 (Unwetter 2005) Serneus, Mezzaselva, RB Nr. 422 und 423 vom 11.05.2010
 - Zonenplan 1:2'500 (Unwetter 2005) Klosters-Dorf, RB Nr. 423 vom 11.05.2010
 - Zonenplan 1:2'500 (Unwetter 2005) Klosters-Platz, RB Nr. 423 vom 11.05.2010
 - Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'500 (Unwetter 2005), Serneus, Mezzaselva RB Nr. 423 vom 11.05.2010
 - Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'500, Serneus, Mezzaselva RB Nr. 1276 vom 10.09.2002
 - Zonenplan 1:1'000 Werkhofareal, Feuerwehrlokal RB Nr. 148 vom 19.02.2013
 - Zonenplan 1:1'000, Obere Ganda, 25.11.2018
 - Zonenplan mit Gestaltungselement 1:500, Parzelle Nr. 1575, DVS 8/17 vom 04.07.2017

- 3 Die vorerwähnten Zonenpläne werden wie folgt geändert:
- die bisherige Materialablagerungs- und -aufbereitungszone wird in Deponiezone (Typ A gemäss VVEA) unbenannt;
 - die bisherige Kurzone wird in Hotel- und Kurzone unbenannt;
 - in allen Zonenplänen werden folgende Zonen wie folgt unbenannt:
 - Wohnzone 04 in Wohnzone a
 - Wohnzone 05 in Wohnzone b
 - Wohnzone 06 in Wohnzone c
 - Wohnzone 08 in Wohnzone d
- 4 Im Geltungsbereich dieses Baugesetzes (alle Fraktionen ohne Saas; vgl. Art. 1) werden aufgehoben:
- das Baugesetz vom 28. November 1993,
 - alle bisherigen Pläne der Grundordnung vorbehältlich der in Absatz 2 erwähnten Ausnahmen,
 - die Baulinienpläne „Aeujerstrasse/Schwaderloch“, „alte Bahnhofstrasse“, „alte Landstrasse“, „Äussere Bahnhofstrasse“, „Bahnhofstrasse“, „Bildstrasse“, „Bisträssli“, „Brachweg“, „Brüggerschweg“, „Capeiraweg“, „Doggilochstrasse (a und b)“, „Dörfjistrasse /Erlenweg“, „Erlenweg“, „Eggastrasse Selfranga“, „Gäuggeliweg“, „Gotschnastrasse“, „Gruobastrasse“, „Gsteinweg“, „Gulfiastrasse (a und b)“, „Höfjiweg“, „Landquart (Brücke Kantonstr. -Wehr)“, „Mülliweg“, „Murastrasse“, „Rufenastrasse“, „Ruossenbodenweg“, „Schwaderloch/Aeujerstrasse“, „Selfrangastrasse (a und b)“, „Spetzgerweg“, „Talbachstrasse“, „Talgasse“, „Talstrasse (a und b)“, „Töntschisweg“ und „Winkelstrasse“.
- 5 Die Grundordnung der Gemeinde Saas bildet - mit Ausnahme der Änderungen im "Zonenplan 1:10'000 Klosters und Saas" und im Zonenplan 1:2'500 Saas (vorstehend Abs. 1 Al. 3 und Al 8) - nicht Gegenstand der vorliegenden Revision und bleibt bis auf Weiteres unverändert in Kraft (vgl. auch Art. 1 Abs. 1).
- 6 Im Übrigen werden die Änderungen des bisherigen Rechts im Anhang geregelt.

Also beschlossen an der Urnengemeinde vom

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Hansueli Roth

Michael Fischer

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom (Protokoll Nr.)

Namens der Regierung:

Die Präsidentin/Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Anhang Baugesetz (Art. 111 Abs. 6)

Die nachstehenden Gesetze werden wie folgt geändert:

1 Gebühren- und Beitragsordnung (GBO) vom 6. Mai 1993

Art. 20 bis 32

Aufgehoben

2 Gesetz über die Abwasseranlagen (AAG) vom 20. Oktober 1974

Art. 14 lit. a, Art. 16 bis 17, Art. 18 Abs. 3 Satz 2, Art. 20 Abs. 2, Art. 23 Abs. 2 und 3

Aufgehoben

Art. 20 Abs. 1

Die Höhe der in Artikel 18 und 19 genannten Abgaben werden durch den Gemeinderat nach den vorgenannten Grundsätzen in den Ausführungsbestimmungen festgelegt.

Ingress Art. 23

Einsprache

3 Reglement über die Abwasseranlagen vom 24. September 1974

Art. 40

Aufgehoben