

BVR MV 5. April 2024 in Zernez

Infos aus dem ARE



Infos aus ARE

1. Mit Newsletter-Abo sind Sie laufend informiert
2. Umsetzung RPG 1 – Stand bei den Ortsplanungen
3. Umsetzung RPG 1 – Baulandmobilisierung: Merkblatt & Wegleitung
4. Umsetzung RPG 1 – Fruchtfolgeflächen: Merkblatt
5. Elektronisches Baubewilligungsverfahren – eBau-Plattform



Mit Newsletter-Abo sind Sie laufend informiert -> newsletter@are.gr.ch



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

Newsletter

März 2023



Erklärvideos zur Interessenabwägung

Das Abwägen von Interessen gehört zum Planungsalltag und ist ein essentieller Bestandteil der Planungsarbeit. Zusammen mit fünf weiteren Kantonen und der Kantonsplaner-Konferenz (KPK) hat Graubünden fünf knapp dreiminütige Erklärvideos zur Interessenabwägung gemacht. Die Videos thematisieren die Bedeutung, die Methode sowie die Grenzen der Interessenabwägung, aber auch die unterschiedlichen Akteure und deren Rollen.

Zu den [Erklärvideos](#)



Bevölkerungsperspektive Graubünden 2022-2050

Für die gesamtkantonale Dimensionierung der Bauzonen sind die Szenarien des Bundesamts für Statistik (BFS) massgebend. Die effektive Bevölkerungsentwicklung im Kanton Graubünden lag in den letzten drei Jahren (2019-2021) jedoch über dem aktuellen BFS-Szenario hoch. Diese Entwicklung hat das ARE veranlasst, eine neue Bevölkerungsperspektive 2022-2050 für den Kanton Graubünden erstellen zu lassen.

Sie finden die Bevölkerungsperspektiven [hier](#).

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

Newsletter

Februar 2024



Grundlagenstudie «Knapper Wohnraum im Kanton Graubünden»

Die Analyse zum knappen Wohnraum im Kanton Graubünden entstand im Auftrag des Departementes für Volkswirtschaft und Soziales (DVS). Die Ergebnisse bestätigen die sehr angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt und zeigen die Ursachen auf. Sie lassen hoffen, dass eine Stabilisierung und keine weitere Verschlechterung eintritt.

Unter anderem nimmt die Bautätigkeit in Graubünden – im Gegensatz zur Schweiz – wieder etwas Fahrt auf. Die Baupipeline ist aber immer noch zu wenig gefüllt für eine klare kurz- bis mittelfristige Entspannung auf dem Wohnungsmarkt.

Eine aktive Boden- und Wohnraumpolitik ist weiterhin angezeigt. Aktuell ergreifen einige (touristische) Gemeinden entsprechende Massnahmen und der Kanton erarbeitet die Grundlagen für die Ausdehnung seiner Wohnraumförderung.

Sie finden [hier](#) weitere Informationen.



Aktualisierung ÖV-Güteklassen

ÖV-Güteklassen geben Auskunft darüber, wie gut ein Standort mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Sie sind eine wichtige Grundlage für die Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie für Standortentscheide. Das Amt für Raumentwicklung und das Amt für Energie und Verkehr erhoben die ÖV-Güteklassen erstmalig im 2013 und aktualisierten sie im 2023.

Lesen Sie [hier](#) mehr zum Thema.

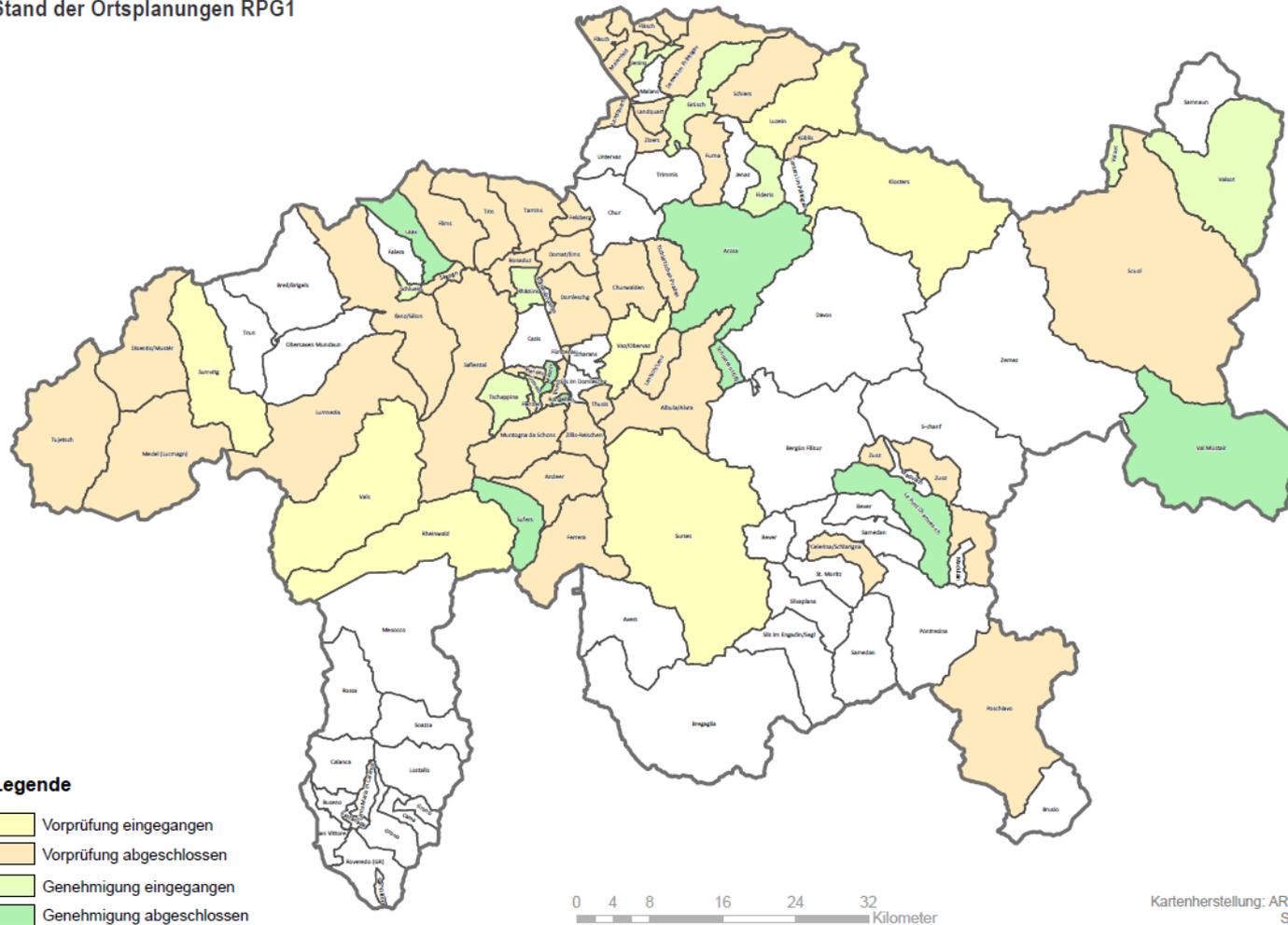
Leitfaden Solarexpress (Art. 71a EnG) - Merkblatt «Photovoltaikanlagen auf Sömmerungsflächen»

Das im letzten Update des Leitfadens erwähnte Merkblatt «Photovoltaikanlagen auf



Umsetzung RPG 1 – Stand bei den Ortsplanungen

Stand der Ortsplanungen RPG1



Umsetzung RPG 1 – Baulandmobilisierung: Merkblatt

4-seitiges Merkblatt über Bedeutung in einfacher Sprache

25-seitige Wegleitung mit jurist. Abhandlung

Baulandmobilisierung – Zentraler Baustein der Entwicklung

Merkblatt mit Ausführungen und Erläuterungen der Bedeutung einer konsequenten Baulandmobilisierung von bestehenden Bauzonen

März 2024

Zentraler Baustein der Raumplanung nach innen. Ein wichtiges Instrument der Baulandmobilisierung. Dadurch soll der die Ausschöpfung von städtischen Flächen gefördert werden. Eine zentrale Rolle spielt die Verfügbarkeit des bestehenden Baulandes. Mobilisierung der bestehenden oder künftige Einzonungen schränkt die Gemeinde ihren j erheblich ein.

Weitere Erläuterungen zur Bauverpflichtung sind im Werte in bestehenden Bauzonen, und Graubünden (ARE GR) publiziert

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

Mobilisierung des Baulandes

Kanton und Gemeinden sind gemeinsam verpflichtet, Massnahmen zu treffen, damit bestehende Baulandreserven effektiv genutzt respektive überbaut werden. Dazu gehören nicht nur Massnahmen zur Herstellung der Baufläche von Baugrundstücken, sondern auch die Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes. Letzteres erfolgt mittels Bauverpflichtungen.

Mit Art. 19a bis 19h des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) hat der Kanton den Gemeinden die Instrumente zur Verfügung gestellt. Mit diesen können die Gemeinden in der Ortsplanung situations- und bedarfsgerechte Massnahmen für eine konsequente Baulandmobilisierung ergreifen.

Die Instrumente der Baulandmobilisierung im

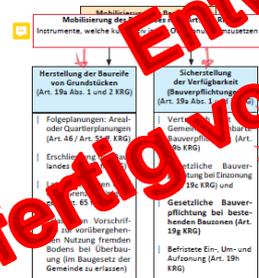


Tabelle: Gesamtweite Mobilisierungsinstrumente gemäss KRG

Nebst den planerischen Instrumenten zur Herstellung der Baufläche ist auch die Verfügbarkeit des Baulandes sicherzustellen. Es genügt nicht, dass die Grundeigentümerschaft bloss ihren Willen zur Überbauung kundtut. Die Gemeinde hat vielmehr Massnahmen zu treffen, damit alle Nutzungsreserven auch tatsächlich verfügbar sind und diese bei Bedarf notfalls auch gegen den Willen der Grundeigentümerschaft überbaut werden. Andernfalls erfüllt eine Gemeinde den Mobilisierungsauftrag ungenügend, was zu Einschränkungen bei der künftigen Entwicklung führt.

Im vorliegenden Merkblatt steht die gesetzliche Bauverpflichtung bei bestehenden Bauzonen im Fokus.

Sicherstellung der Verfügbarkeit

Die Bauverpflichtung kann im Wesentlichen in zwei Stufen unterteilt werden:

- Anordnung der Bauverpflichtung**
Wenn Grundstücke neu einer Bauzone zugeordnet werden, gilt unmittelbar die Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG, sofern keine vertraglich vereinbarte Bauverpflichtung vereinbart wurde. Während die Bauverpflichtung in bestehenden Bauzonen erst nach der Einzonung durch die Gemeinde im Rahmen des RPG 1 greifen kann.

- Ausübung Kaufrecht**
Entlassung des Kaufrechts nach Art. 19g KRG
- Entlassung des Kaufrechts**
Entlassung des Kaufrechts nach Art. 19h KRG

Die Sanktionen von der Gemeinde ergriffen werden können, müssen strenge Bedingungen erfüllt sein. So muss bspw. eine ausgewiesene Nachfrage oder ein überwiegendes öffentliches Interesse bestehen. Bei der Sicherstellung der Verfügbarkeit handelt es sich um eine zulässige Eigentumsbeschränkung. Die Voraussetzungen für Eingriffe in die Eigentumsgarantie werden grundsätzlich erfüllt:

- Das **Verhältnismässigkeit** mit dem Eingriff ist gewährleistet. Jeder Eigentümer und jede Eigentümerin hat weiterhin die Möglichkeit, sein Grundstück selber zu überbauen. Bei der Ausübung des Kaufrechts wird zudem zugestanden, dass der Verkehrswert des Baulandes entschädigt wird. Dies ist ein relativ milder Eingriff im Vergleich zu Eigentümern, deren Land – oftmals Entschädigungslos – sogar ausgezogen werden muss.
- Das **öffentliche Interesse** ist gegeben. Dies gilt selbst dann, wenn gegenwärtig der Baulandmarkt noch zu funktionieren scheint. Es gilt nämlich das Terrain für künftige Eingriffe jetzt schon vorzubereiten. Die Gemeinde muss ihre Planung so ausgestalten, dass sie bei späterem Bedarf sofort aktiv werden kann und nicht erst abwarten muss, bis irgendwelche Fristen abgelaufen sind. In dieser prognostischen Perspektive liegt das öffentliche Interesse.
- Eine gesetzliche Grundlage liegt mit Art. 15a Abs. 2 RPG sowie Art. 19a und 19g KRG vor.

Bauverpflichtung in bestehenden Bauzonen (19g KRG)

Diese Wegleitung dient als Informationsdokument zum Merkblatt «Baulandmobilisierung – Zentraler Baustein der Entwicklung» des ARE-GR

März 2024

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

fertig voraussichtlich im Mai



Umsetzung RPG 1 – Fruchtfolgeflächen: Merkblatt

- 8 Seiten; Entwurf; in Kürze definitive Fassung
- Wichtig: Weil der Kanton GR keine verlässliche Bodenkartierung hat, ist er verpflichtet, eine Kompensationsregelung einzuführen; besagt der Sachplan des Bundesrates.

Der Kanton legt fest, in welchen Fällen FFF zu kompensieren sind.

Kompensation ab 2500 m²
(wie andere Kantone auch).



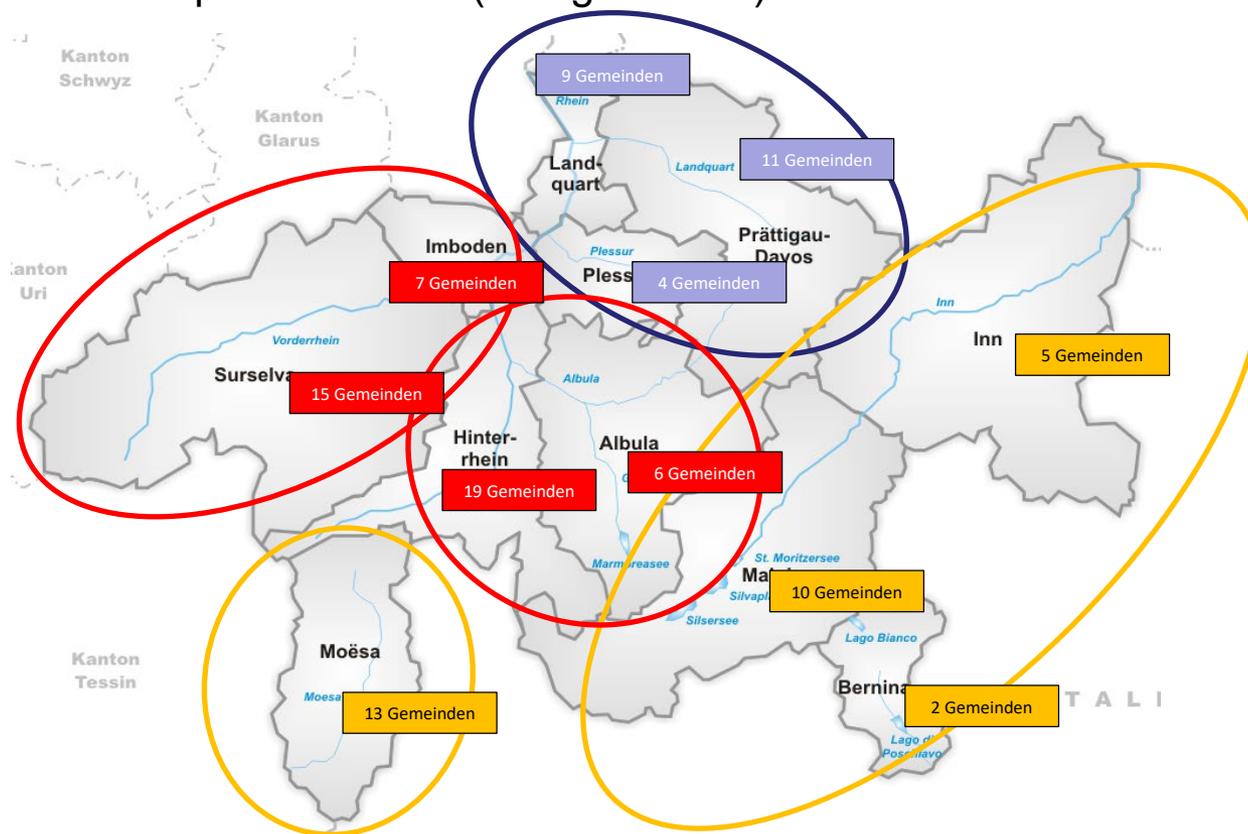
Elektronisches Baubewilligungsverfahren – eBau-Plattform vor drei Tagen "go live"

- 4-jähriges Informatik-Projekt inkl. Ausschreibung und bis jetzt nur zwei Monate Verspätungen
 - trotz Corona...
 - Mit zahlreichen Workshops mit Gemeinden und Fachstellen
 - Danke an Projektteam und -organisation sowie an Gemeinden (Workshops)
- Go live am 2. April 2024 mit der 1. Staffel an Gemeinden
- Onboarding der Gemeinden in 3 Staffeln im 2024
-> vgl. Karte auf nächster Folie



eBau-Plattform – onboarding in 3 Staffeln

- Onboarding der Gemeinden in 3 Staffeln à 20-35 Gemeinden:
 - 2. April 2024 (violetter Kreis)
 - 17. Juni 2024 (rote Kreise)
 - 23. September 2024 (orange Kreise)



Elektronisches Baubewilligungsverfahren – eBau-Plattform

- Homepage ARE > eBBV



Elektronisches Baubewilligungsverfahren (eBBV): Die Plattform ebau.gr.ch geht 2024 in Betrieb



eBau – Elektronisches Baubewilligungsverfahren im Kanton Graubünden



Das ARE führt das Projekt zur Einführung des elektronischen Baubewilligungsverfahrens im Kanton Graubünden durch. Mit der kantonalen Web-Plattform ebau.gr.ch wird der Bewilligungsprozess stark vereinfacht und beschleunigt – von der Gesuchstellung bis zur Mitteilung des Entscheides. Die Plattform wird 2024 gestaffelt in Betrieb gehen. Für Gesuchstellende und Gemeinden ist ihre Nutzung gratis.

Einfachere und schnellere Prozesse für Gesuchstellende und Behörden

Statt wie heute mit zahlreichen Papierformularen kann das Verfahren zukünftig digital abgewickelt werden. Die Gesuchstellenden – Bauherren oder Architektinnen und Architekten – erfassen das Baugesuch auf ebau.gr.ch. Alle zuständigen kommunalen und kantonalen Ämter erhalten Zugriff auf das digitale Dossier, um ihrerseits die Gesuche zu beurteilen und koordinierte Entscheide zu treffen.

Status eBau Einführung der Gemeinden

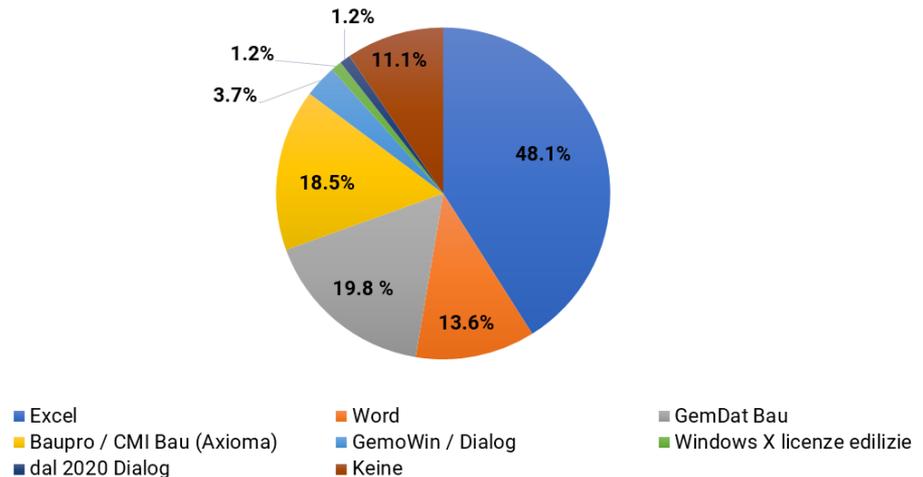
.....

Elektronisches Baubewilligungsverfahren – eBau-Plattform

- eBau-Plattform: Im Angebot der Adfinis integriert sind 6 Jahre Betriebskosten für Plattform bis ins Jahr 2029.
 - Danach ist offen, mit welchem Verteiler die Betriebskosten von schätzungsweise CHF 100'000 / Jahr finanziert werden (7x24h-Service)
 - CHF 200'000 ist Erfahrungswert Kanton BE (mehr Gden & mehr EW)

- Einfache Lösung ohne Schnittstellen für die Hälfte aller Gemeinden (Ablösung von **Word**- und **Excel**-listen)

- Schnittstelle zu Gever kostet für die Gemeinden mit "**Baupro/CMI Bau**" und "**GemDat Bau**" CHF 5'000 einmalig plus jährliche Gebühr von ca. 1'500 Franken



Besten Dank für Eure Aufmerksamkeit

