

Geschützte und ortsbildprägende Bauten

Wegleitung
Nutzungsplanung

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

BVR

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



Impressum

Auftrag

Bezeichnung von geschützten und ortsbildprägenden
Bauten in der Nutzungsplanung in Übereinstimmung mit
Art. 9 ZWG

Auftraggeber

Amt für Raumentwicklung
Grabenstrasse 1
7000 Chur

Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
Bahnhofstrasse 7
7000 Chur

Auftragnehmer

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

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

1. Auflage 22. Oktober 2018

Im Sinne der Lesefreundlichkeit wurde in dieser Broschüre auf die weibliche Form verzichtet; die im Text verwendete männliche Form schliesst diese selbstverständlich mit ein.

Geschützte und ortsbildprägende Bauten

Wegleitung Nutzungsplanung



1 Geschützte und ortsbildprägende Bauten	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Zweck des Leitfadens	5
1.3 Nationales und kantonales Natur- und Heimatschutzrecht	6

2 Schutzkonzeption	7
2.1 Der Schutz bestimmt die Nutzung	7
2.2 Bisherige Schutzkonzeption für Ortsbilder und Gebäude	8
2.3 Abstimmung mit dem Zweitwohnungsgesetz	9
2.4 Vorgaben der kantonalen Raumplanungsverordnung	10

3 Geschützte und ortsbildprägende Bauten in der Nutzungsplanung	11
3.1 Gesamtrevision der Nutzungsplanung	11
3.2 Teilrevision der Nutzungsplanung	11
3.3 Vorgehen in vier Arbeitsschritten	13

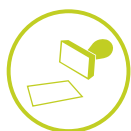


4 Bestimmung geschützter und ortsbildprägender Bauten	15
4.1 Grundlagen für die Auswahl	15
4.2 Rechtskräftig geschützte Bauten	17
4.3 Noch nicht rechtskräftig geschützte Bauten	17
4.4 Elemente des Ortsbildes	18
4.5 Methode zur Bewertung der ortsbildprägenden Bauten	22
4.6 Gesamtkonzept Ortsbild	25



5 Anpassung der Nutzungsplanung	27
5.1 Abstimmung mit dem kommunalen räumlichen Leitbild	27
5.2 Bezeichnung im Generellen Gestaltungsplan	29
5.3 Anpassung des kommunalen Baugesetzes	31
5.4 Strengere Vorschriften der Gemeinden	32

6 Ausnahmeregelung nach Art. 35b KRVO	33
6.1 Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung	33
6.2 Anhörung der kantonalen Denkmalpflege	33



7 Kriterien für die Umnutzung	35
7.1 Keine Beeinträchtigung des Schutzwertes	35
7.2 Dauernde Erhaltung sicherstellen	35
7.3 Keine überwiegenden Interessen	36
7.4 Baubewilligung und Meldung an das Bundesamt für Raumentwicklung	36



8 Hilfestellungen	39
8.1 Frageliste der Arbeitsschritte zur Verankerung der GOB	40
8.2 Auszüge aus ZWG, ZWV, KRVO und MBauG	42
8.3 Verfahrensschema Baubewilligungsverfahren	46





1 Geschützte und ortsbildprägende Bauten

Eine Wegleitung für Bündner Gemeinden

Die vorliegende Wegleitung bietet den Gemeinden eine Hilfe bei der Bezeichnung der geschützten und ortsbildprägenden Bauten in der Nutzungsplanung in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes ZWG.

1.1 Ausgangslage

Der Schutz von Baudenkmälern und Ortsbildern ist eine öffentliche Aufgabe, verankert in der Bundesverfassung, dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und dem Kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz, (KNHG). Seit Jahrzehnten erlassen die Bündner Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung Bestimmungen zum Schutz ihrer Ortsbilder oder einzelner Bauten. Die Bestimmungen basieren in der Regel auf der Schutzkonzeption, welche den Gemeinden im Musterbaugesetz empfohlen wird.

Seit dem 1. Januar 2016 sind das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) und die zugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZWV) in Kraft. Das ZWG sieht in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent ein Verbot vor, neue Zweitwohnungen zu schaffen oder zu erstellen. Eine Ausnahme bilden geschützte und ortsbildprägende Bauten. Unter bestimmten Voraussetzungen können in diesen Objekten neue Zweitwohnungen zugelassen werden. Auf diese Neuerung nimmt seit dem 1. Juli 2016 auch die revidierte kantonale

Raumplanungsverordnung Bezug (Art. 35a–e KRVO). In der Praxis müssen nun diese Gesetzesneuerungen in Übereinstimmung gebracht werden. Dazu stellt die Bündner Vereinigung für Raumentwicklung BVR einen Leitfaden zur Verfügung.

1.2 Zweck des Leitfadens

Die Ausscheidung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten fällt primär in die Zuständigkeit und Verantwortung der Gemeinden. Dieser Leitfaden möchte Gemeinden, Planungsfachleuten und Grundeigentümern aufzeigen, wie die Nutzungsplanungen anzupassen sind, um eine klare und verbindliche Regelung für die Praxis zu erreichen, welche mit den Vorgaben der Zweitwohnungsgesetzgebung kompatibel ist. Damit leistet der Leitfaden sowohl einen Beitrag an die gesetzeskonforme Anwendung der neuen Bestimmungen wie auch einen Beitrag an das Ziel der qualitätsvollen Weiterentwicklung der wertvollen Bündner Ortsbilder.

→ Hilfestellung H2
Auszug der Gesetzestexte



Abb. 2: Innere Siedlungsansicht in Scharans. Der Ort verfügt gemäss ISOS über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung.

1.3 Nationales und kantonales Natur- und Heimatschutzrecht

Gemäss Bundesverfassung ist Natur- und Heimatschutz Sache der Kantone (Art. 78 BV). Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) regelt grundlegende Anliegen bezüglich Schutz und Pflege von heimatlichen Landschafts- und Ortsbildern sowie der Kulturdenkmäler der Schweiz. Gemäss Art. 4 NHG wird zwischen Objekten von nationaler Bedeutung und solchen von regionaler bzw. lokaler Bedeutung unterschieden. Gestützt auf Art. 5 NHG hat der Bund ein Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) erlassen. Darin sind 114 Objekte im Kanton Graubünden enthalten. Ortsbildschutz ist aber auch ausserhalb dieser Objekte möglich und angezeigt.

Auf kantonaler Ebene existiert seit 2010 das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (Kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz, KNHG). Der Kanton führt gestützt auf das KNHG ein Inventar der schützenswerten Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten. Der Schutz wird sichergestellt, indem der Kanton bedeutende Objekte direkt unter Schutz stellt und die Gemeinden die Schutzanliegen in die Nutzungsplanung aufnehmen.



2 Schutzkonzeption

Ortsbilder und geschützte Einzelobjekte

Historische Ortsbilder und Baudenkmäler sind identitätsstiftend für den Kanton Graubünden. Mit der richtigen Anwendung der Schutzkonzeption werden sie auf lange Sicht gesichert.



Abb. 3: Eine Nutzungsänderung ist nur bei Einhaltung der Schutzbestimmungen möglich

2.1 Der Schutz bestimmt die Nutzung

Schutzbestimmungen dienen dem Erhalt von Gebäuden und Ortsbildern mit einem besonderen Wert. Begründet wird der Schutz durch die Eigenschaft eines Objekts als Zeitzeuge, als charakteristisches Element eines Ortsbildes oder durch den baukünstlerischen Wert des Objekts. Schutzobjekte definieren die Eigenart eines bestimmten Ortes und stiften Identität. Denkmal- und Ortsbildschutz sind öffentliche Interessen.

Schutzmassnahmen können mit gewissen Nutzungen nicht verträglich sein. Der Schutzzumfang bestimmt die zukünftige Nutzung eines Objektes und nicht umgekehrt. Weil Schutzbestimmungen die Nutzungsmöglichkeiten einschränken können, müssen Massnahmen zum Schutz eines Objektes immer verhältnismässig sein, d.h. sie müssen dem Eigentümer die Nutzung des Objektes in einem gewissen Umfang weiterhin ermöglichen.

Schutzbestimmungen zielen darauf ab, geschützte oder ortsbildprägende Bauten auf lange Sicht zu erhalten. Eingriffe verändern die Objekte und sind oft nicht reversibel. Sie müssen darum unter sorgfältigen Abwägungen erfolgen.

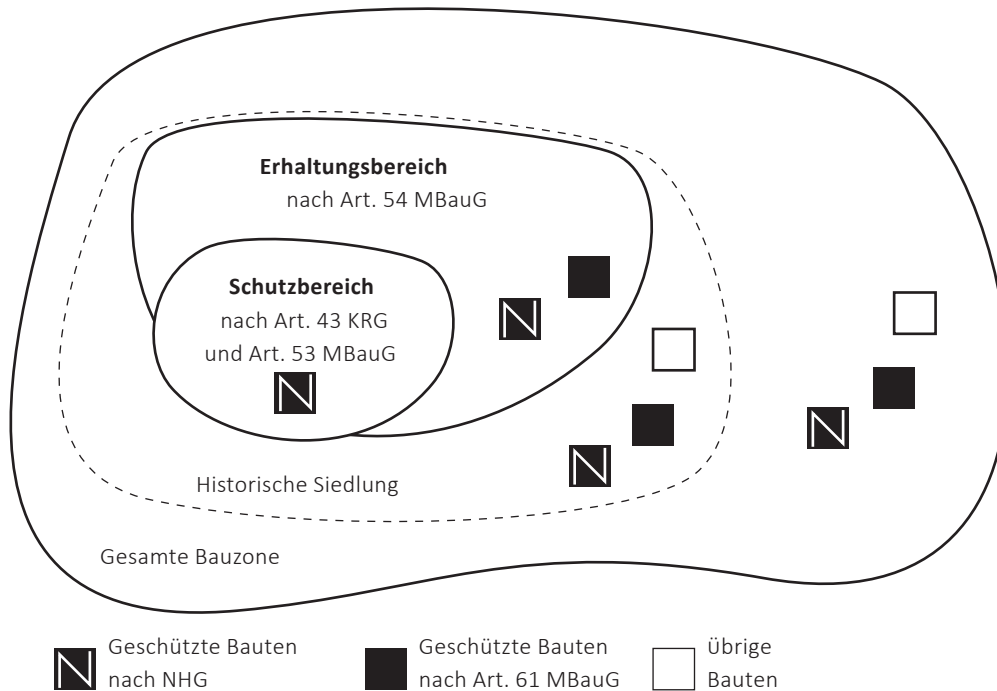


Abb. 4: Bisherige Schutzkonzeption für Ortsbilder und Gebäude im Kanton Graubünden

2.2 Bisherige Schutzkonzeption für Ortsbilder und Gebäude

Schützenswerte Ortsbilder liegen, von wenigen Ausnahmen abgesehen, innerhalb des Perimeters der historischen Siedlung. Der Begriff stammt aus der Inventarisierung und bezeichnet den Bereich der Siedlung vor den Wachstumsschüben des 20. Jahrhunderts durch Tourismus, Industrialisierung und Entwicklung des Dienstleistungssektors. In Gemeinden oder Fraktionen mit einer ISOS-Aufnahme fällt der Perimeter der historischen Siedlung meist mit den dort bezeichneten Gebieten oder Baugruppen zusammen. Für den Schutz der Ortsbilder sieht das Musterbaugesetz für die Gemeinden des Kantons Graubünden vor, Schutz- und Erhaltungsbereiche auszuscheiden.

- Innerhalb des Schutzbereichs gilt für alle Bauten ein Substanzschutz. Art. 53 MBauG
- Im Erhaltungsbereich ist die äussere Erscheinung zu wahren. Art. 54 MBauG

Einzelne Bauten können auch direkt unter Schutz gestellt werden, z.B. wenn keine Schutz- oder Erhaltungsbereiche bezeichnet werden oder wenn die Bauten ausserhalb dieser Bereiche liegen.

- geschützte Bauten nach NHG
- geschützte Bauten nach Art. 61 MBauG

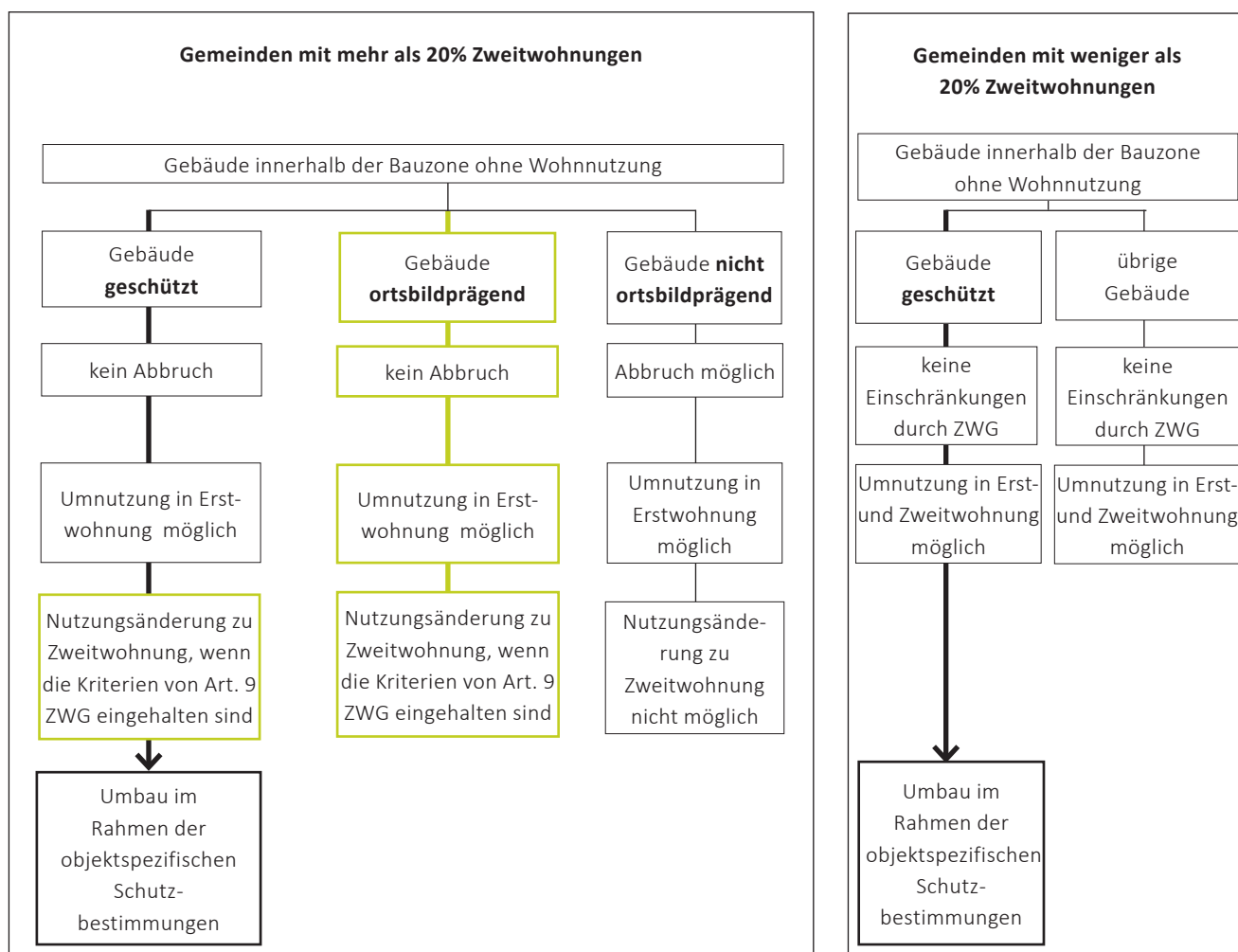


Abb. 5: Umnutzungsmöglichkeiten für geschützte und ortsbildprägende Bauten nach ZWG

2.3 Abstimmung mit dem Zweitwohnungsgesetz

Gemäss Art. 9 ZWG dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Zweitwohnungen bewilligt werden, wenn:

- die Bauten in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird,
- die dauernde Erhaltung dieser Bauten nicht anders sichergestellt werden kann und
- keine überwiegenden Interessen entgegen stehen.

Das heisst mit anderen Worten, die Bezeichnung einer Baute als geschützt oder ortsbildprägend ist eine Voraussetzung, damit Art. 9 ZWG überhaupt anwendbar ist. Ob die Nutzungsänderung vereinbar ist mit den drei Voraussetzungen von Art. 9 ZWG, wird im Baubewilligungsverfahren geprüft.

Die ZWG präzisiert, dass unter ortsbildprägenden Bauten Gebäude zu verstehen sind, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen.



Gesamtkonzept über das Ortsbild

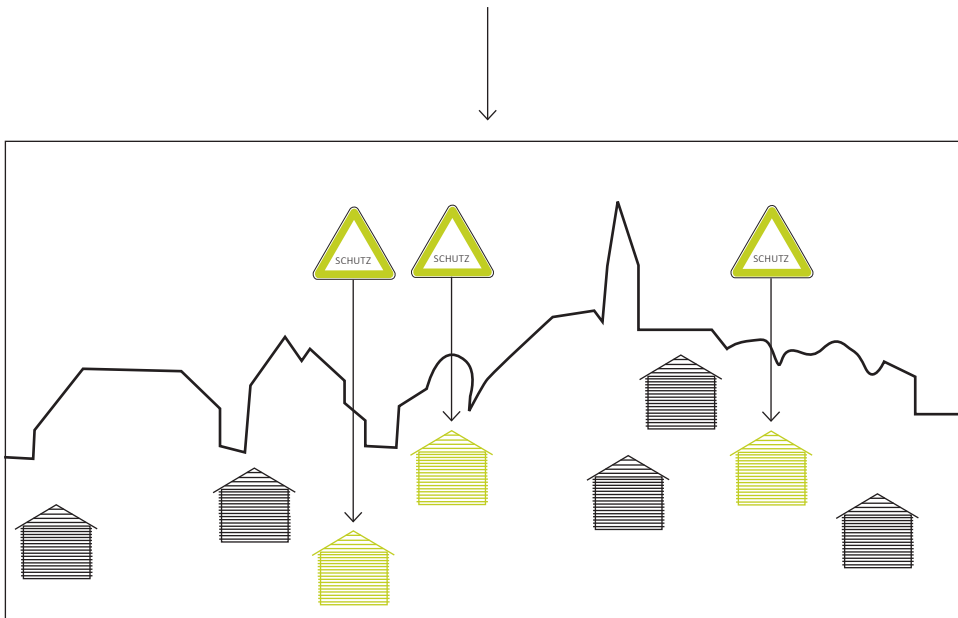


Abb. 6: Das Gesamtkonzept über das Ortsbild deckt alle Aspekte ab, welche die Qualität eines Ortsbildes bestimmen, auch die geschützten und ortsbildprägenden Bauten.

2.4 Vorgaben der kantonalen Raumplanungsverordnung

Auf kantonalen Ebene hat die Bündner Regierung mit Bezug auf das ZWG per 1. Juli 2016 zusätzliche Bestimmungen zu den geschützten und ortsbildprägenden Bauten in der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden erlassen (Art. 35a – 35e KRVO).

Als Grundsatz gilt, dass die Gemeinden die ortsbildprägenden Bauten in der kommunalen Grundordnung bezeichnen, also im Rahmen einer Ortsplanungsrevision. Dazu muss ein Gesamtkonzept über das Ortsbild vorliegen, um die ortsbildprägenden Bauten sachgerecht einordnen zu können.

Nur ausnahmsweise und nach Anhörung der kantonalen Denkmalpflege kann die Baubewilligungsbehörde eine Baute ohne vorgängige Bezeichnung in der Nutzungsplanung als ortsbildprägend bezeichnen. Die Verordnung enthält Vorgaben für die Ausarbeitung und Bewilligung eines Umnutzungsprojektes.

Weiter präzisiert die KRVO, was unter einer geschützten Baute zu verstehen ist. Die Gemeinden werden überdies ermächtigt, strengere Vorschriften für die Umnutzung der geschützten und ortsbildprägenden Bauten zu erlassen.



3 Geschützte und ortsbildprägende Bauten in der Nutzungsplanung

Verankerung der GOB in der Ortsplanung

Geschützte und ortsbildprägende Bauten werden basierend auf ein Gesamtkonzept über das Ortsbild in der Nutzungsplanung bezeichnet.

3.1 Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Im Rahmen der Nutzungsplanung wird basierend auf ein Gesamtkonzept über das Ortsbild überprüft, welche Bauten als geschützt oder ortsbildprägend bezeichnet werden. Entsprechend dem Schutzstatus werden die Schutzbestimmungen erlassen. Gemeinden, die sich mit einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung befassen, integrieren diesen Vorgang in die Gesamtrevision.

Im Nachgang zur Revision des RPG hat der Kanton Graubünden verschiedene Wegleitungen und Leitfäden angepasst. Die Vorgehensweise und weitere Informationen zur Durchführung einer Gesamtrevision sind in Dokumenten der BVR und des ARE GR publiziert.

3.2 Teilrevision der Nutzungsplanung

Für Gemeinden, welche die Nutzungsplanung erst vor kurzem revidiert haben oder bereits über weitreichende Bestimmungen für den Schutz des Ortsbildes verfügen, kommt eine Teilrevision der Ortsplanung in Frage. Dabei wird der Generelle Gestaltungsplan mit den geschützten und ortsbildprägenden Bauten überprüft, ergänzt oder aktualisiert sowie ein entsprechender Artikel in das Baugesetz der Gemeinde aufgenommen.



Grundlagen

Grundlagen ermitteln, analysieren und ergänzen

→ rechtskräftig und noch
nicht rechtskräftig
geschützte Bauten



Gesamtkonzept Ortsbild

Erarbeiten des Gesamtkonzeptes über das Ortsbild



Kommunales räumliches Leitbild

Abstimmen auf das kommunale räumliche Leitbild



Nutzungsplanung

Anpassen der Nutzungsplanung
(Teil- oder Gesamtrevision)



Baubewilligungsverfahren

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

→ Wegleitung
Geschützte und
ortsbildprägende Bauten
Bauprojekte

Abb. 7: Stufenweises Vorgehen zur
rechtskräftigen Festlegung ge-
schützter und ortsbildprägender
Bauten



3.3 Vorgehen in vier Arbeitsschritten

Die Bezeichnung der geschützten und ortsbildprägenden Bauten und deren Festsetzung in der Nutzungsplanung erfolgt in der Regel in vier Schritten. Je nach Ausgangslage in einer Gemeinde können die Schritte einfacher oder umfangreicher ausfallen.

Arbeitsschritt 1: Grundlagen

Grundlagen ermitteln, analysieren und ergänzen

- Sammeln und Bereitstellen der Grundlagen (ISOS-Aufnahme, Siedlungsanalysen, kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten, Genereller Gestaltungsplan und weitere),
- Prüfen der Grundlagen auf ihre Qualität und Aktualität (unter anderem mit Begehungen),
- gezieltes Ergänzen der Grundlagen,
- Dokumentieren der ortsbildprägenden Bauten.

Arbeitsschritt 3: Kommunales räumliches Leitbild

Abstimmen auf das kommunale räumliche Leitbild (siehe Kapitel 5.1)

- Überprüfen des Gesamtkonzeptes über das Ortsbild auf Konflikte mit den Inhalten des kommunalen räumlichen Leitbildes, Bereinigen allfälliger Differenzen.

Arbeitsschritt 2: Gesamtkonzept Ortsbild

Erarbeiten des Gesamtkonzeptes über das Ortsbild

- Interpretieren und Gewichten der Grundlagen,
- Klären der besonderen räumlichen Qualitäten und Zusammenhänge,
- Festlegen der Schwerpunkte des Ortsbildschutzes,
- Zusammenführen der Erkenntnisse in ein Gesamtkonzept über das Ortsbild.

Arbeitsschritt 4: Nutzungsplanung

Anpassung der Nutzungsplanung (Teil- oder Gesamtrevision, siehe Kapitel 5.2ff)

- Festlegen der Schutz- und Erhaltungsbereiche und/oder der geschützten, ortsbildprägenden und bemerkenswerten Bauten im Generellen Gestaltungsplan,
- Ergänzen des Baugesetzes mit einem entsprechenden Artikel (gestützt auf das Musterbaugesetz),
- Formulieren allfälliger zusätzlicher Einschränkungen der Umnutzbarkeit im Baugesetz.

→ Hilfestellung H1
Prozess-Checkliste





4 Bestimmung geschützter und ortsbildprägender Bauten

Auswahl aus der Gesamtheit aller Bauten

Aus der Gesamtheit aller Bauten werden nach fachlichen Kriterien die wertvollen Objekte ausgewählt. Diese Bauten werden aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaften einer bestimmten Schutzkategorie zugeordnet.

4.1 Grundlagen für die Auswahl

Die Gemeinden stellen sicher, dass die erforderlichen Grundlagen zur Bewertung der Siedlungsstruktur und der wertvollen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten vorliegen. Ebenso stellen sie sicher, dass für die Erarbeitung der Grundlagen und für die Bewertung einzelner Objekte ausgewiesene Fachleute aus Orts- und Städtebau, Architektur und Denkmalpflege beigezogen werden.

- Perimeter historische Siedlung

Die oberste Grundlage ist die Abgrenzung des Ortsbilds auf den Perimeter der historischen Siedlung. Ortsbildprägende Bauten liegen zu meist innerhalb dieses Perimeters. Dorferweiterungen aus jüngerer Zeit fallen nicht in den Perimeter der historischen Siedlung.

- Bestehende Nutzungsplanung

Bestehende Generelle Gestaltungspläne geben wichtige Hinweise auf vorhandene erhaltens- oder schützenswerte Siedlungsbereiche oder Einzelbauten.

- Aktuelle Nutzung der Bauten

Ortsbildprägende Bauten werden ohne Rücksicht auf die aktuelle Nutzung bezeichnet.

- Bauliche Einheiten

Bilden Wohnhaus und Stall zusammen eine bauliche Einheit, ist die gesamte Einheit zu erfassen.

Abb. 8: Das historische Wohnhaus und der alte Stall in Giarsun bilden eine funktionale Einheit.





4.2 Rechtskräftig geschützte Bauten

Geschützte Bauten

Geschützt sind Bauten, wenn sie in der kommunalen Grundordnung (in der Regel im Generellen Gestaltungsplan) als geschützt bezeichnet oder gestützt auf die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung unter Schutz gestellt sind (vgl. Art. 35c KRVO). Solche Bauten werden auch als Denkmäler bezeichnet.

Schützenswerte Bauten

Bei Bauten, die in der Nutzungsplanung als schützenswert bezeichnet worden sind, muss geprüft werden, wie die Schutzbestimmungen im Baugesetz der Gemeinde ausgestaltet sind. Wurde Art. 61 Abs. 1 MBauG (alt) unverändert übernommen, gelten schützenswerte Bauten als geschützt.

Erhaltenswerte Bauten

Bauten, die in der Nutzungsplanung als erhaltenswert bezeichnet worden sind, können nicht zum Vornherein als geschützt betrachtet werden, weil die Bestimmungen über erhaltenswerte Bauten je nach Gemeinde einen Abbruch oder Teilabbruch zulassen (vgl. Art. 61 Abs. 2 MBauG alt).

Schutzbereich

Besteht in einer Gemeinde ein Schutzbereich gemäss den Vorgaben von Art. 53 MBauG, gelten alle Gebäude innerhalb des Schutzbereiches als geschützt, sofern nicht in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege oder einer anderen Fachperson eine andere Schutzkategorie festgestellt wurde.

4.3 Noch nicht rechtskräftig geschützte Bauten

Aufgrund von bestehenden Inventaren lassen sich weitere Bauten eruieren, die als Schutzobjekte oder Denkmäler in Frage kommen. Möglich ist auch, Objekte, die bisher als erhaltenswert eingestuft wurden, neu als geschützte Objekte zu bezeichnen.

Hinweise geben die folgenden Quellen:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS-Inventar)
- Kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten (in Erarbeitung)
- Bauten mit Schutzbestimmungen gemäss der kommunalen Grundordnung
- Publikationen zu bestimmten Typen von Gebäuden (Bauten der Rhätischen Bahn, Kraftwerksbauten, Industriebauten, Bauernhäuser des Kantons Graubünden, Monografien von Architekten etc.)

Aus diesen Informationen können diejenigen Objekte ausgeschieden werden, welche über ausreichende Qualitäten für eine Unterschutzstellung verfügen. Die Ausscheidung bedingt ausreichendes Fachwissen in Kultur-, Sozial- und Architekturgeschichte. Ziel ist es, diese Objekte in der Nutzungsplanung mit einem verbindlichen Substanzschutz im Sinne von Art. 61 Abs. 1 MBauG (neu) zu versehen.



4.4 Elemente des Ortsbildes

Verschiedene Elemente definieren den Charakter und die Qualität eines Ortsbildes. Der Standpunkt des Betrachters spielt dabei eine wichtige Rolle. So kann ein Ortsbild als Gesamtheit bereits aus der Ferne wirken oder seine Eigenheiten erst im Innern durch einzelne Gebäude oder Gebäudeteile richtig zur Geltung bringen.

Ortsbild

Ortsbildprägend als wesentliches Merkmal der Siedlungsansicht

- Einheitliche Wirkung der Siedlungsansicht (Wohn- und Wirtschaftsweisen des Dorfes)
 - Wichtiges Siedlungsensemble mit Wiedererkennungswert (prägende Besonderheit der Siedlung)
 - Im ISOS oft mit besonderer Lagequalität beschrieben
- Typische Anhäufung von Bauten, oft mit sich wiederholenden Elementen, welche einem Ort Identität verleihen

Gebäudegruppen

Ortsbildprägend als wichtiger Teil einer Gebäudegruppe (auch Ensemble genannt)

- Raumbildende Stellung der Gebäude an Plätzen und Kreuzungen
 - Markante Lage der Bauten, funktionaler Zusammenhang mehrerer Bauten
 - Im ISOS oft mit besonderen räumlichen Qualitäten beschrieben
- Typische oder prägnante Stellung von Einzelbauten für die Ensemblewirkung

Einzelbauten

Ortsbildprägend als wichtiges Einzelgebäude im Quartier oder im Dorf

- Historische Wirtschaftseinheit von Wohn- und Arbeitsgebäuden als aneinander gebaute Gebäudekomplexe
 - Letzte Zeugen der Dorfgeschichte im verdichteten, veränderten Zentrum
 - Wichtige Bauten zum Verständnis von Entwicklungsschüben
 - Im ISOS oft mit besonderen architekturhistorischen Qualitäten beschrieben
- Typischer Einzelbau als Zeitzeuge im Dorf (hier ist eine Unterschutzstellung zu prüfen)



Abb. 10: Siedlungsansicht
Castiel



Wohnhäuser:

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

Ställe

Rundholzställe mit dunklen, horizontal
strukturierten Fassaden
und gestrickte Viehställe

Ortsbild Quartier- und Dorfcharakter

Ein Ortsbild setzt sich zusammen aus der Ansicht und Wirkung vieler Einzelbauten zu einem gesamtheitlichen System von Strassen, Plätzen, Häusern, Gärten und Pflanzen. Die Ruhe und Regelmässigkeit der historischen Dorfbilder lässt sich auf die Verwendung einheitlicher Materialien und die lokale Bauweise zurückführen. Sie bilden die Basis für die gestalterische Identität des Dorfes.

Werden diese Regelbauten im Laufe der Zeit durch neue Bauten mit neuen Materialien, mit neuen Bauweisen und durch individuelle, unterschiedliche und nach modernen Standards errichtete Neubauten ersetzt, so verschwindet diese alte traditionsreiche Dorf-, Quartier- oder Strassenansicht.

Beispiel Castiel

Das Dorf zeichnet sich durch die einheitliche Holzbauweise der Walsersiedlungen und die Staffelung der Bauten am Hang aus. Das typische Bild ergibt sich aus der einheitlichen, konstruktionsbedingten Gestaltung der Wohnhäuser und Ställe mit ähnlicher Kubatur und Dachform. Der First verläuft fast ausschliesslich in Falllinie und die Bauten orientieren sich talwärts. Durch die einheitliche Materialwahl der Dacheindeckungen und den einheitlichen Holzbau wird die homogene Farbigkeit verstärkt. Werden neue Bauten in moderner Bauweise errichtet, so wird der starke Charakter der Siedlungsansicht getrübt.

→ Im Dorfkern Castiel kann ein Erhaltungsbe-
reich im Dorfkern definiert oder können Ein-
zelbauten als ortsbildprägend bezeichnet wer-
den.



Garten mit
alten Obstbäumen

Gartenzaun mit
vertikaler Holzlattung



Helles, steinernes Wohnhaus
in der Walsersiedlung mit
vorwiegend dunklen Fassaden

Helles, steinernes Backhaus
mit grossem Vordach

Historischer
Rundholzstall

Abb. 11: Für Schlans typische Gebäudegruppe mit Wohnhaus, Stall, Backhaus, Hof und Garten

Gebäudegruppen Ensemblewirkung

Innerhalb des historischen Perimeters bestehen Gebäudegruppen, die gestalterisch und funktional miteinander verbunden sind. Diese Ensembles können entweder sinnbildlich für die Bebauungsstruktur und Bauweise betrachtet werden oder sich durch ihre Materialisierung, Farbe oder Funktion aus dieser Regelausbauweise abheben.

Beispiel Schlans

Dieses Gebäudeensemble steht am Dorfrand von Schlans. Es zeigt die ursprünglich bäuerliche Lebensweise mit eingefriedeten Gärten, Obstbäumen und Ställen sowie dem Backhaus. Der Kontrast von hellen, steinernen Fassaden zum sonnenverbrannten Holz des Stalles ist charakteristisch. Durch die Stellung des Stalls an der Strasse und die Position des Wohnhauses hinter dem Garten erhält das Ökonomiegebäude eine prägende Stellung. Die Bauten, Bäume, Gärten und Freiflächen werden als zusammengehörige Einheit gelesen.

→ Die Gebäudegruppe kann als ortsbildprägend definiert werden.



Abb. 12: Historische Stallscheune mit neuzeitlichem Anbau (Fideris)

Ställe und Anbauten

Ställe sind als Arbeits- und Wirtschaftsbauten erstellt, über Jahrhunderte genutzt und erweitert worden. Oftmals finden sich heute Anbauten in unterschiedlicher Art, Grösse und Gestaltung an historischen Gebäuden.

Die Einstufung dieser Erweiterungsbauten als ortsbildprägende Baute wird im Einzelfall bei der Erfassung des gesamten Gebäudes von den Fachpersonen geprüft.

Die Nutzungsänderung der angebauten Volumen zu Zweitwohnung ist nur dann zulässig, wenn neben dem Hauptstall auch der Anbau als ortsbildprägend definiert ist und wenn auch für den Anbau die Kriterien von Art. 9 Abs. 1 lit. a, b und c ZWG eingehalten sind.






4.5 Methode zur Bewertung der ortsbildprägenden Bauten

Für jedes Objekt werden anlässlich von Begehungen die drei Kriterien Lage, Gestalt und Substanz beurteilt. Jedes Kriterium wird in drei Stufen erfasst. Eine Baute gilt als ortsbildprägend, wenn sie in allen drei Kategorien mindestens die mittlere Stufe erreicht. Die Bauten werden in einer Tabelle mit Bild und Kommentar dargestellt.




Lage (Stellung der Baute zum näheren Umfeld)

Das Kriterium der Lage beurteilt die Stellung einer Baute im Ortsbild und den Bezug zu ihrem näheren Umfeld. Das ISOS, das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten sowie der Generelle Gestaltungsplan einer Gemeinde geben dazu wichtige Hinweise.

-  Die Baute hat eine herausragende Stellung innerhalb des Ortsbildes. Sie bildet einen direkten baulichen Zusammenhang mit weiteren Objekten (Ensemble) oder definiert einen wichtigen Freiraum.
-  Die Baute hat eine wichtige Stellung innerhalb des Ortsbildes. Sie nimmt Bezug auf weitere Bauten oder Freiräume in der Umgebung.
-  Die Baute ist isoliert oder hat allgemein keine besondere Stellung innerhalb des Ortsbildes.

Gestalt (äussere Erscheinung)

Das Kriterium der Gestalt beurteilt die sichtbare äussere Erscheinung: die Baukonstruktion, die Gebäudeöffnungen (Eingänge, Fenster), die Dachform und -eindeckung.

-  Die Baute ist per se besonders charakteristisch oder ein ausserordentlich typisches Exemplar der regionalen Bauweise (besondere architektonische Ausprägung, originale Erschliessung).
-  Die Baute ist ein typischer Vertreter der regionalen Bauweise und im Wesentlichen unverändert.
-  Die Baute ist wenig typisch oder bereits wesentlich verändert.



Substanz (Ausmass der Veränderung einer Baute)

Das Kriterium der Substanz beurteilt den baulichen Zustand aus denkmalpflegerischer Sicht. Dabei wird auch die Substanz im Innern einbezogen.












-  Die Baute weist eine vollkommen intakte historische Bausubstanz auf. Ihr ursprünglicher Zweck ist auch in den Details einwandfrei ersichtlich.
-  Die Baute ist in ihrer Grundsubstanz aussen und innen gut erhalten. Die originale Konstruktion ist höchstens in einem untergeordneten Ausmass durch neue Materialien oder Eingriffe ersetzt worden.
-  Die Substanz der Baute ist wesentlich beeinträchtigt. Die ursprüngliche Konstruktion ist nicht mehr funktionsfähig oder tiefgreifend durch nicht dem Original entsprechende Materialien ersetzt, Zwischendecken entfernt, neue Öffnungen angebracht etc.

Abb. 13: Methode zur Bewertung ortsbildprägender Bauten
Erfassungstabelle

GVG Nr	Foto	Beurteilung	Kommentar	Entscheid
55-A		 Lage  Gestalt  Substanz	bis 2002 als Stall genutzt	
123-A		 Lage  Gestalt  Substanz	stark beschädigter Strickbau	

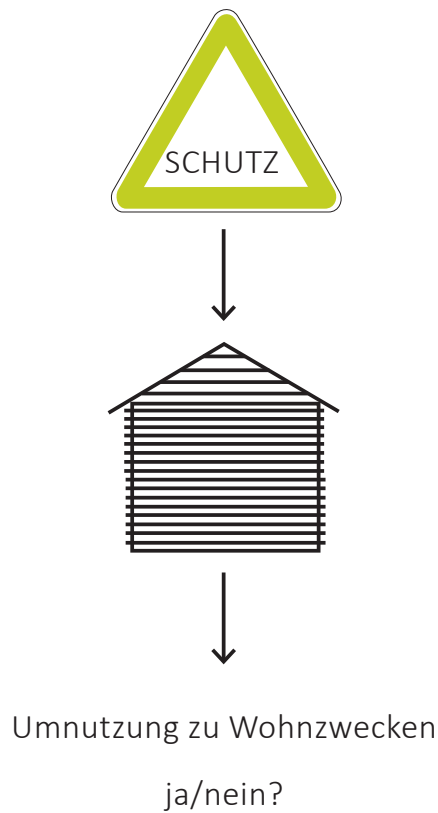


Abb. 14: Wege zum Ortsbildschutz ohne Umnutzung zu Wohnzwecken.

Ortsbildschutz ohne Umnutzung zu Wohnzwecken

Der Eigentümer einer Baute kann nicht wählen, ob die Baute als ortsbildprägend eingestuft wird oder nicht. Die Bezeichnung von Bauten als ortsbildprägend erfolgt nach sachlichen Kriterien. Kein Kriterium ist dabei, ob eine Umnutzung der Baute zu Wohnzwecken oder allenfalls als Zweitwohnung erwünscht ist oder nicht. Für gewisse ortsbildprägende Bauten kann bereits bei der Bezeichnung in der Nutzungsplanung klar sein, dass eine (potenzielle) Umnutzung aus öffentlichen Interessen nicht erwünscht ist. Möglichkeiten zur Einschränkung von Umnutzungen bieten die Nutzungsplanung oder privatrechtliche Vereinbarungen.

Bei besonders wertvollen Bauten kann die Möglichkeit zur Umnutzung zu Wohnzwecken

über eine entsprechende Schutzverfügung oder eine entsprechende Bezeichnung in der Nutzungsplanung ausgeschlossen werden. Weiter kann die Gemeinde die Umnutzung zu Wohnzwecken oder zu Zweitwohnungen durch eine strengere Regelung im Baugesetz oder einem Zweitwohnungsgesetz einschränken oder ausschliessen. Zu diesem Zweck nicht zielführend ist hingegen die Abstufung zu einer bemerkenswerten Baute: Damit lässt sich zwar eine Umnutzung zu Wohnzwecken oder allenfalls als Zweitwohnung vermeiden; die Möglichkeit eines Abbruchs der Baute trägt jedoch dem Ortsbildschutz nicht Rechnung.

Auf zivilrechtlicher Basis lässt sich die Umnutzung zu Wohnzwecken durch eine entsprechende Vereinbarung mit dem Eigentümer oder dem Erwerb der Baute durch eine geeignete Trägerschaft ausschliessen.



4.6 Gesamtkonzept Ortsbild

Der Aufwand für die Erstellung eines Gesamtkonzeptes über das Ortsbild kann sehr unterschiedlich ausfallen und hängt stark von den lokalen Gegebenheiten, den vorhandenen Grundlagen und dem Stand der Vorarbeiten in früheren Planungen ab.

Gemäss Artikel 35a KRVO erfolgt die Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten auf der Basis eines Gesamtkonzeptes über das Ortsbild und damit eingebettet in die gesamte Ortsbildschutzplanung. Das Gesamtkonzept verwendet einheitliche Kriterien und zeigt die Schwerpunkte der Erhaltung sowie die langfristige Perspektive der Ortsbildentwicklung auf. Für die Erstellung des Konzeptes ist die Gemeinde zuständig. Sie zieht dazu Fachleute bei.

Die Erarbeitung des Gesamtkonzeptes erfolgt in vier Schritten.

1. Siedlungsanalyse

Erstellen einer umfassenden Siedlungsanalyse auf Basis der erhobenen und vorhandenen Grundlagen. Die Analyse zeigt die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des bestehenden Siedlungsgefüges auf (SWOT-Analyse) und dient als Basis für nachfolgende Überlegungen.

Zu den Grundlagen gehören die ISOS-Aufnahme, Inventare, bestehende und potenzielle Schutzobjekte, ortsbildprägende Bauten sowie weitere wertvolle Strukturelemente wie strassenraumprägende Fassaden, Gebäudefluchten, Freiräume, Plätze, Gärten, Einfriedungen oder Siedlungsränder, Kultur- und Naturobjekte von besonderer Bedeutung.

2. Ziele

Ableiten der notwendigen und der gewünschten Ziele zur Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes aus der Analyse.

3. Massnahmen

Formulieren der Massnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes (z.B. Ausscheiden von Schutz- und Erhaltungsbereichen, Bezeichnung von Schutzobjekten und Freihaltbereichen, Bezeichnung der ortsbildprägenden Bauten).

4. Umsetzung in die Nutzungsplanung

Umsetzung in die Nutzungsplanung mit Bezeichnung der Objekte und Bereiche im Allgemeinen Gestaltungsplan, Anpassung des Baugesetzes und mit der Durchführung des Verfahrens.





5 Anpassung der Nutzungsplanung

Rechtskräftiger Schutz über die Nutzungsplanung

Art. 35a KRVO gibt vor, dass die Bezeichnung von ortsbildprägenden Bauten im Verfahren für die kommunale Grundordnung (also in der Nutzungsplanung) erfolgen muss.

5.1 Abstimmung mit dem kommunalen räumlichen Leitbild

Mit der Festlegung von ortsbildprägenden Bauten in der Nutzungsplanung prüft die Gemeinde die Übereinstimmung dieser Massnahme mit ihrer strategischen Zielsetzung zur zukünftigen räumlichen Entwicklung.

Die Erkenntnisse aus den Grundlagen des Ortsbildschutzes werden dabei auf Konflikte mit den Inhalten des kommunalen räumlichen Leitbildes untersucht. Sind Konflikte vorhanden, so muss geklärt werden, welchem konkreten Ziel der Vorrang zu geben ist. Neben dem Schutz des Ortsbildes können andere öffentliche Interessen von Bedeutung sein und der Bezeichnung von ortsbildprägenden Bauten im GGP entgegenstehen.

Die Erarbeitung eines kommunalen räumlichen Leitbildes richtet sich nach den Vorgaben des kantonalen Richtplanes und den entsprechenden Ausführungsbestimmungen (ARE-Wegleitung Kommunales räumliches Leitbild). Im

Rahmen des KRL überprüft die Gemeinde unter anderem, ob sie Massnahmen zur weitergehenden Einschränkung über Erstellung, Änderung und Nutzung von Wohnungen ergreifen will (Art. 35e KRVO).


Steuerung von Zweitwohnungen

Neue Zweitwohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten können sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf das Gemeinwesen und die lokale resp. regionale Wirtschaft haben.

Zur Vermeidung von unerwünschten Entwicklungen durch Umnutzungen zu Zweitwohnungen stehen der Gemeinde verschiedene spezifische Instrumente zur Verfügung, insbesondere ein Verbot von Umnutzungen zu Zweitwohnungen, die Begrenzung von Umnutzungen durch Kontingentierung, die Verknüpfung mit der Schaffung von Erstwohnungen oder die Einführung einer Lenkungsabgabe.

Abb. 15: Das Gefüge von Stall, Wohnhaus, Garten, Wiese prägt die Dorfansicht (Zignau).



 historische Ökonomiebauten in der Bauzone
(Analyse ohne Bewertung)

 übrige Bauen in der Bauzone



5.2 Bezeichnung im Generellen Gestaltungsplan

Das geeignete Planungsinstrument für die Festsetzung ortsbildprägender Bauten in der kommunalen Nutzungsplanung ist der Generelle Gestaltungsplan (GGP) gemäss Art. 42 ff. KRG. Er unterliegt dem Nutzungsplanverfahren mit Vorprüfung, Mitwirkung, Beschlussfassung und Genehmigung. Die Festlegungen im GGP sind für die Behörden und für die Grundeigentümer rechtlich verbindlich.

Die Gemeinden bezeichnen die Bauten, die über eine besondere bauhistorische oder siedlungsbauliche Qualität verfügen, im GGP in drei Kategorien:

Änderungen im MBauG Art. 61

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

→ Hilfestellung H2
Auszug der Gesetzestexte

Schutzbereiche

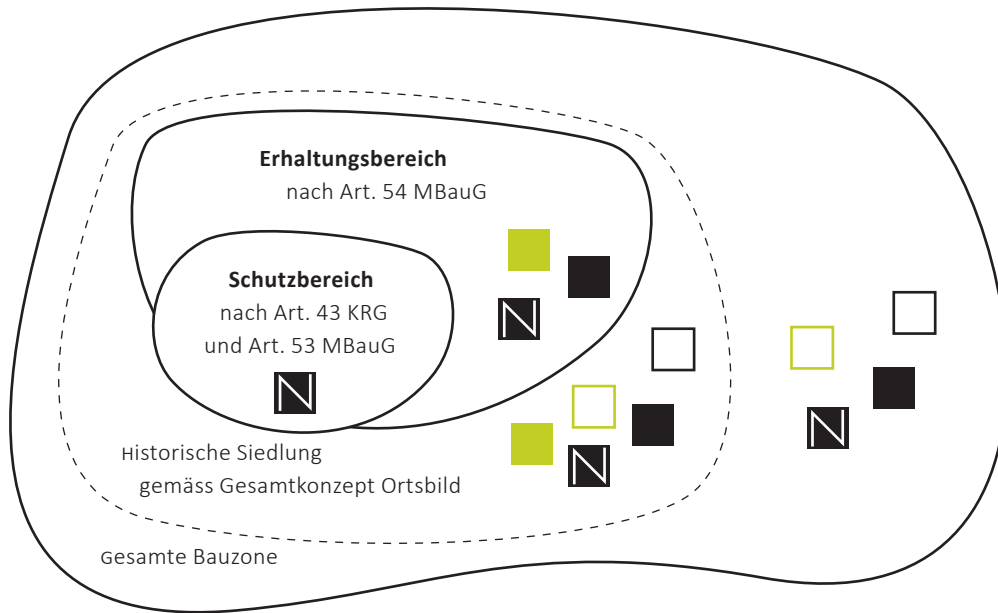
In besonderen Situationen können alle vorhandenen Bauten in einem bestimmten Perimeter als ortsbildprägend oder geschützt eingestuft werden. In diesem Fall bietet sich an, die Bauten in einem Schutzbereich nach Art. 53 MBauG zusammenzufassen. In allen andern Fällen werden die geschützten, ortsbildprägenden und bemerkenswerten Bauten einzeln bezeichnet.

Planbeständigkeit

Massnahmen zum Schutz des Ortsbildes sind generell auf lange Sicht ausgerichtet. Schliesslich soll eine besonders wertvolle Situation auch dauerhaft, d.h. auf einen Planungshorizont ausgerichtet, erhalten und gesichert werden. Die Bezeichnung dieser Bauten ist ein Entscheid, der nur bei geänderten Verhältnissen geändert werden kann.

Nachvollziehbare Zuweisungen

Die rechtsverbindliche Bezeichnung der geschützten und ortsbildprägenden Bauten muss für die Eigentümer nachvollziehbar sein und mit entsprechender Sorgfalt geschehen.



- Geschützte Bauten nach NHG
- Geschützte Bauten nach Art. 61 MBauG
- Ortsbildprägende Bauten nach Art. 61 Abs. 2 MBauG
- Bemerkenswerte Bauten nach Art. 61 Abs. 3 MBauG
- Übrige Bauten

Abb. 17: Schutzkonzeption für besondere Bauten gemäss Musterbaugesetz.

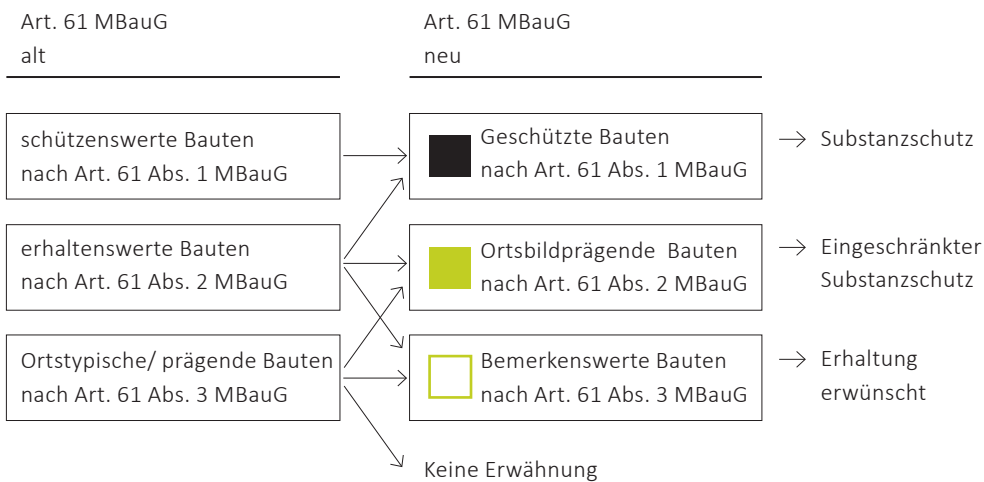


Abb. 18: Die schützens- oder erhaltungswerten Objekte aus der bisherigen Nutzungsplanung werden den Kategorien gemäss MBauG Art. 61 (neu) zugewiesen.



5.3 Anpassung des kommunalen Baugesetzes

Parallel zur Bezeichnung der Bauten im GGP empfehlen ARE und BVR, den folgenden Artikel in das Baugesetz der Gemeinde aufzunehmen:

Art. 61 MBauG (neu)

Geschützte, ortsbildprägende und bemerkenswerte Bauten



Geschützte Bauten
nach NHG



Geschützte Bauten
nach Art. 61 Abs. 1 MBauG

1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.

4 Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind

- Bauvorhaben gemäss Absatz 1 und 2 durch die Denkmalpflege sowie
- alle übrigen Bauvorhaben durch die kommunale Gestaltungsberatung zu begleiten.

5 Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden.



Ortsbildprägende Bauten
nach Art. 61 Abs. 2 MBauG

2 Als ortsbildprägende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Bauliche Veränderungen sind möglich, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben.

6 Die Kosten der Gestaltungsberatung sind Teil der kostendeckenden Baubewilligungsgebühr.



Bemerkenswerte Bauten
nach Art. 61 Abs. 3 MBauG

3 Als bemerkenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan weitere Gebäude, die wesentlich zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist zulässig, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.



Abb. 19: Die kantonalen Vorschriften können durch die Gemeinde verschärft werden.

5.4 Strengere Vorschriften der Gemeinden

Art. 35e KRVO ermächtigt die Gemeinden, für die Umsetzung des ZWG strengere Vorschriften zu erlassen. Dazu kann die Gemeinde ein kommunales Zweitwohnungsgesetz erlassen und somit die gesetzliche Grundlage schaffen.

Hotelbauten:

Eine Einschränkung der Umnutzung von ortsbildprägenden Hotelbauten in Zweitwohnungen ist bei Bedarf in einem kommunalen Zweitwohnungsgesetz zu regeln.

Kontingentierung:

Die Gemeinden können die Umnutzung von altrechtlichen Erst- in Zweitwohnungen kontingentieren und somit jährlich auf ein bestimmtes Mass begrenzen. Einer solchen Regelung können auch Vorhaben im Sinne von Art. 9 ZWG unterstellt werden.

Abgaben

Mit der Bezeichnung von ortsbildprägenden Bauten kann ein Mehrwert für das betreffende Objekt verbunden sein.

Mehrwertabgabe:

Die Mehrwertabgabe schmälert den Planungsgewinn des Eigentümers bei einer Planfestlegung, indem die öffentliche Hand einen Teil des Mehrwertes einkassiert. Der restliche Mehrwert verbleibt dem Eigentümer. Die Abschöpfung erfolgt bei der Realisierung des Gewinnes, d.h. beim Verkauf eines Grundstückes oder bei der Erteilung einer Baubewilligung.

Lenkungsabgabe:

Die Lenkungsabgabe wird erhoben, um unerwünschte Entwicklungen zu dämpfen, z.B. zu viele Zweitwohnungen. Sie wird in der Regel mit der Baubewilligung fällig.



6 Ausnahmeregelung nach Art. 35b KRVO

Einzelfallregelung bis zur Revision der Nutzungsplanung

Nach Art. 35b KRVO werden Bewilligungsgesuche in einer Ausnahmeregelung entschieden, bis eine Revision der Nutzungsplanung vorliegt.

6.1 Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung

Ausnahmsweise kann die Baubewilligungsbehörde im Rahmen eines Bauentscheids eine Baute als ortsbildprägend bezeichnen. Nach einer Teil- oder Gesamtrevision der Nutzungsplanung, in welcher der Schutz des Ortsbildes und der Schutz von einzelnen Objekten behandelt wurden, können keine Baubewilligungen mehr auf dem Ausnahmeweg erteilt werden. Das gilt auch für den Fall, wo zwar ein Gesamtkonzept Ortsbild erarbeitet worden ist, aber auf die Bezeichnung von Bauten mit besonderer Qualität verzichtet wurde.

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

1 Die Baute bildet Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens für den Umbau oder die Umnutzung zu Wohnzwecken.

2 Die Kriterien gemäss Art. 9 Abs. 1 lit. a, b und c ZWG werden erfüllt.

3 Es besteht eine ausreichende Regelung zur Erhaltung der Baute im GGP (beschlossen vor dem 1. Januar 2016).

4 Die Denkmalpflege Graubünden wurde angehört.

Eine Regelung zur Erhaltung gemäss Punkt 3 betrifft eine der folgenden Kategorien und wurde auf Basis eines Gesamtkonzepts über das Ortsbild festgelegt:

- Bauten in generell geschützten Bereichen oder generell geschützte Einzelbauten (Art. 43 KRG)
- Bauten in Schutz- oder Erhaltungsbereichen (Art. 53/54 MBauG)
- Bauten in Ortsbildschutzzonen oder Ortsbildschutzbereichen mit gebäudespezifischen Schutz- oder Erhaltungsvorschriften
- Erhaltenswerte oder „ortstypische, prägende Bauten“ (Art. 61 Abs. 1-3 MBauG alt)

6.2 Anhörung der kantonalen Denkmalpflege

Zur Klärung der Anwendbarkeit von Art. 35b KRVO muss die kantonale Denkmalpflege angehört werden (Punkt 4). Bestätigt die Denkmalpflege die Bedeutung der Baute als ortsbildprägend und wird sie in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt, kann die dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden und stehen dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegen (Punkt 2), kann die Bauherrschaft ein Umnutzungsprojekt erarbeiten.





7 Kriterien für die Umnutzung

Erhalten durch Umnutzen

Die Bezeichnung der ortsbildprägenden Bauten soll dem Erhalt der Baute dienen. Eine Umnutzung zur Zweitwohnung darf nur dann bewilligt werden, wenn drei Voraussetzungen erfüllt sind.

7.1 Keine Beeinträchtigung des Schutzwertes

Das Zweitwohnungsgesetz verlangt, dass Bauten durch die Umnutzung in eine Zweitwohnung in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt werden, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben.

Im Baubewilligungsverfahren muss sichergestellt sein, dass diese Anforderungen erfüllt sind. Bauten, deren statische Struktur nicht mehr ausreichend ist, kommen für eine Umnutzung zur Zweitwohnung nicht in Frage. Eine Umnutzung darf keine neuen, zusätzlichen Nebenbauten (Geräteschuppen, Garagen etc.) zur Folge haben. Im Rahmen von Umbauprojekten bietet sich auch die Möglichkeit, bestehende, störende Elemente zu beseitigen.

→ **Wegleitung**
Geschützte und ortsbildprägende
Bauten - Bauprojekte

Zu den gestalterischen und architektonischen Möglichkeiten für die Umnutzung ortsbildprägender Bauten hat das ARE eine separate anschauliche Wegleitung veröffentlicht.

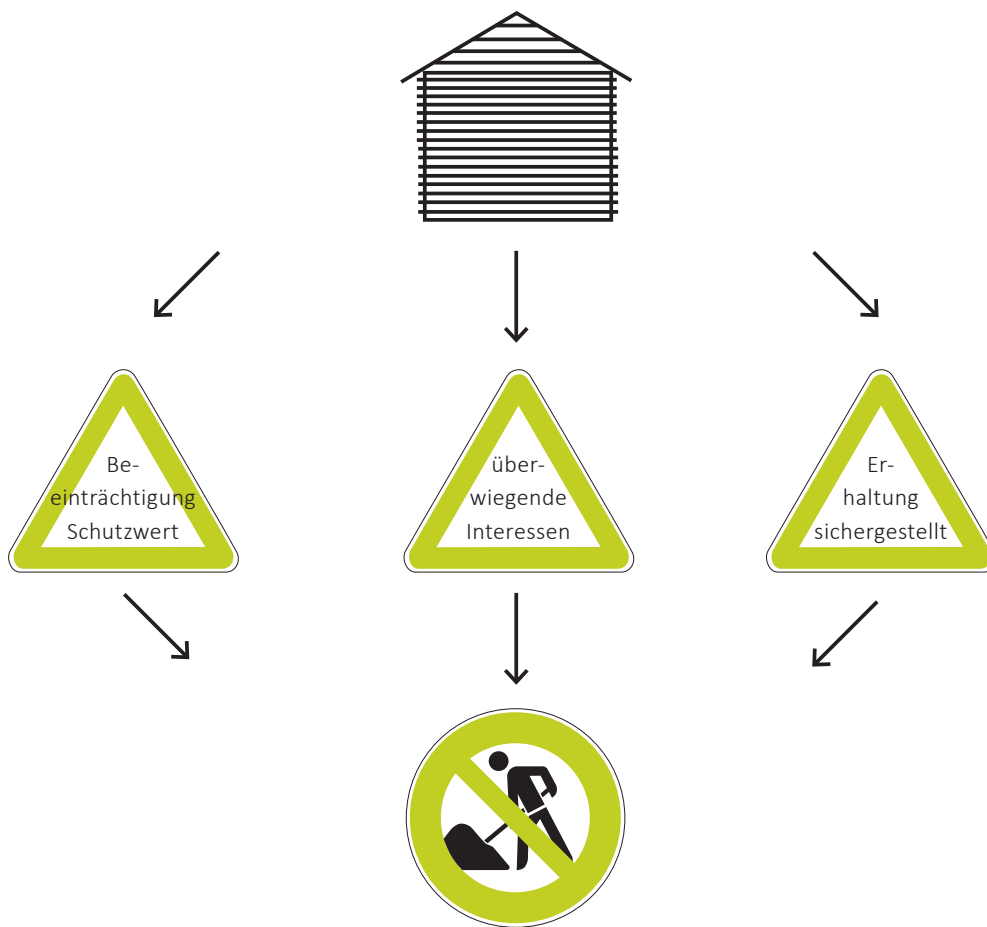


Abb. 21: Die Umnutzung zur Zweitwohnung ist nur möglich, wenn alle drei Kriterien aus Art. 9 ZWG sichergestellt sind.

7.2 Dauernde Erhaltung sicherstellen

Die Umnutzung zu Zweitwohnungszwecken ist bei ortsbildprägenden Bauten nur zulässig, wenn eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann. Der entsprechende Nachweis muss vom Gesuchsteller im Baubewilligungsverfahren erbracht und von der Baubehörde geprüft werden.

Die Bestimmung, wonach Zweitwohnungen zulässig sind, wenn die Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann, heisst umgekehrt, dass das Erhaltungsziel höher zu gewichten ist als rein ökonomische Überlegungen. Mit andern Worten, der Erhalt der Baute geht einer Maximierung der Nutzfläche oder der Rendite vor.

→ Hilfestellung H3
Verfahrensschema



7.3 Keine überwiegenden Interessen

Die Umnutzung einer ortsbildprägenden Baute in eine Zweitwohnung ist nur möglich, wenn dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. In der Regel gehen überwiegende Interessen aus der Gesetzgebung, dem kommunalen räumlichen Leitbild und dem Zonenplan hervor.

7.4 Baubewilligung und Meldung an das Bundesamt für Raumentwicklung

Vor der Erteilung einer Baubewilligung holt die Baubehörde eine abschliessende Stellungnahme der Denkmalpflege ein.

Die Baubehörde trifft den Bauentscheid. Sie erteilt die Baubewilligung mit allfälligen Auflagen und der Feststellung, dass die Baute geschützt oder ortsbildprägend ist, der Eingriff die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen nicht verändert, dass die Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann und dass dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Baubewilligungen für Zweitwohnungen in geschützten und ortsbildprägenden Bauten müssen dem Bundesamt für Raumentwicklung eröffnet werden (Art. 10 ZVV).





8 Hilfestellungen

Zusatzinformationen und Arbeitshilfsmittel

In den Hilfestellungen sind Hintergrundinformationen zum Nachlesen und Arbeitshilfsmittel für die konkrete Anwendung zu finden.

Prozesscheckliste

- Frageliste der Arbeitsschritte zur Verankerung der GOB

Auszug der Gesetzestexte

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

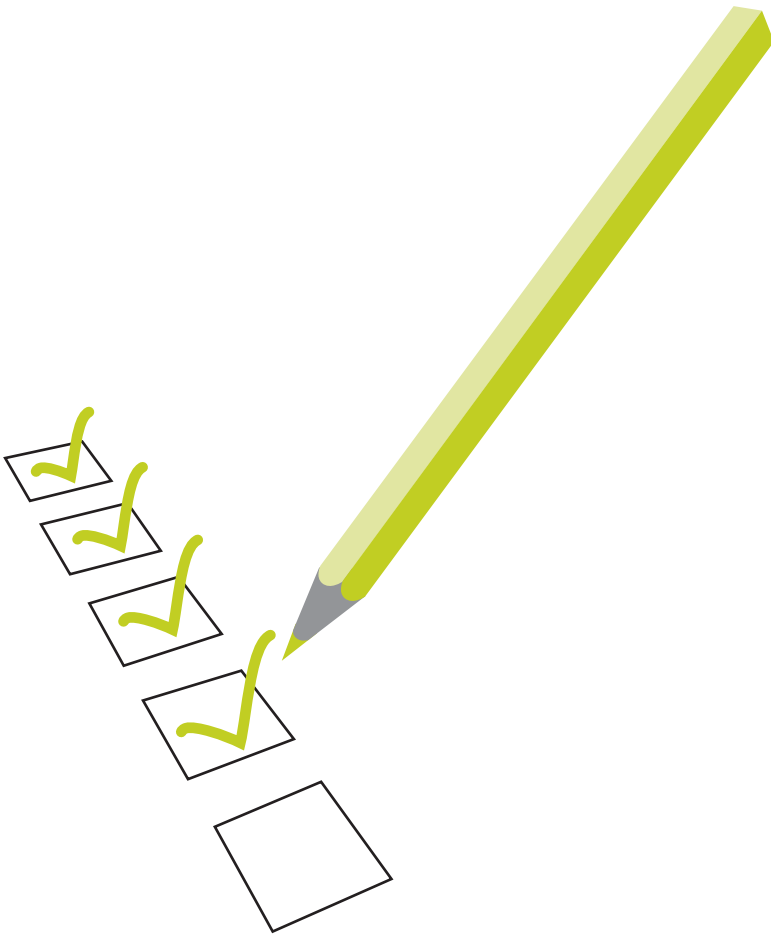
Verfahrenschema

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



8.1 Frageliste der Arbeitsschritte zur Verankerung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten

Zur rechtskräftigen Festlegung geschützter und ortsbildprägender Bauten in der Nutzungsplanung wird ein stufenweises Vorgehen definiert. Zur Bearbeitung dieser 5 Arbeitsschritte ist die Beantwortung folgender Fragen zu beachten.





Arbeitsschritt 1: Grundlagen ermitteln, ergänzen und analysieren

1. Welche Grundlagen sind vorhanden?
Siedlungsanalysen, Inventare, Genereller
Gestaltungsplan
2. Welche Qualität haben die vorhandenen
Grundlagen?
3. Welche Grundlagen fehlen und müssen
noch erstellt werden?

Arbeitsschritt 2: Erarbeiten des Gesamtkonzeptes Ortsbild

1. Welche Aussagen können aus den Grund-
lagen entnommen werden?
2. Welche besonderen räumlichen Qualitä-
ten und Zusammenhänge bestehen?
3. Wo liegen die Schwerpunkte des Ortsbild-
schutzes?
4. Welche Objekte sind ortsbildprägend?

Arbeitsschritt 3: Abstimmen auf das KRL

1. Wie gestaltet sich die strategische Aus-
richtung der Siedlungsentwicklung für die
nächste Planungsperiode?
2. Wie lauten die Entwicklungsziele?
3. Welche Aufgaben und Projekte sind mit
der Zielerreichung verbunden?
4. Welche ortsbildprägenden Objekte sollen
umgenutzt werden können?
5. Bestehen Konflikte zwischen Entwick-
lungszielen und dem Schutz des Ortsbil-
des?

Arbeitsschritt 4: Erarbeiten der Nutzungspla- nung

1. Wo wird ein Schutz- oder Erhaltungsbe-
reich ausgewiesen?
2. Welche Bauten werden als geschützt oder
ortsbildprägend in den Generellen Gestal-
tungsplan übernommen?
3. Sollen Einschränkungen der Umnutzbar-
keit im Baugesetz formuliert werden?

Arbeitsschritt 5: Erteilung der Baubewilligung

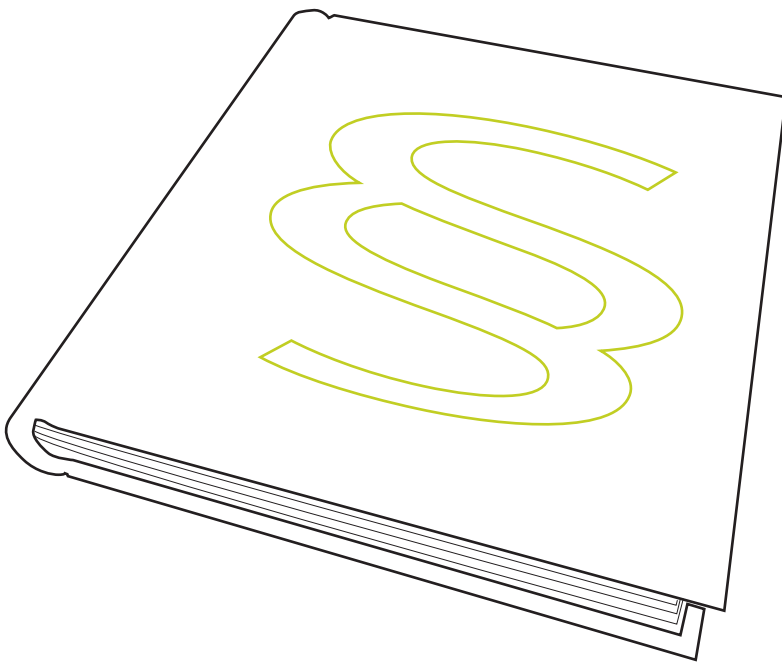
1. Betrifft das Gesuch eine geschützte oder
ortsbildprägende Baute?
2. Wird die Baute in ihrem Schutzwert nicht
beeinträchtigt?
3. Sind die äussere Erscheinung und die
bauliche Grundstruktur im Wesentlichen
unverändert?
4. Kann eine dauernde Erhaltung der Baute
anders sichergestellt werden?
5. Stehen der Umnutzung überwiegende
Interessen entgegen?
6. Bewirkt die Umnutzung keine zusätzli-
chen, neuen Nebenbauten?
7. Lassen sich im Zuge des Bauvorhabens
störende Elemente beseitigen (Auflage)?
8. Liegt die abschliessende Stellungnahme
der kantonalen Denkmalpflege vor?
9. Wurde die Bewilligung dem Bundesamt
für Raumentwicklung eröffnet?



8.2 Auszüge aus ZWG, ZWV, KRVO und MBauG

Die wichtigen zitierten
Gesetzestexte werden als
Auszug dargestellt.

- Zweitwohnungsgesetz
ZWG Art. 9
- Zweitwohnungsverordnung
ZWV Art. 6
- Raumplanungsverordnung
des Kantons Graubünden
(KRVO) Art. 35
- Musterbaugesetz
MBauG Art. 61





ZWG, ZWV

Zweitwohnungsgesetz (ZWG)

Art. 9

Neue Wohnungen in geschützten Bauten

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

- a. die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;
- b. eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann; und
- c. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

2 Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.

3 Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Zweitwohnungsverordnung (ZWV)

Art. 6

Ortsbildprägende Bauten

1 Ortsbildprägende Bauten im Sinne von Artikel 9 Absatz 1 des Gesetzes sind Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen.

2 Die Kantone sorgen für ein Verfahren zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten.



Raumplanungsverordnung
für den Kanton Graubünden
(KRVO)
vom 24. Mai 2005
(Stand 1. Juli 2016)

KRVO

4.5. Ausführungsbestimmungen zur Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen

Art. 35a Ortsbildprägende Bauten innerhalb der Bauzonen

1. Grundsatz

1 Die Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten im Sinne der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen erfolgt grundsätzlich im Verfahren für die kommunale Grundordnung auf der Basis eines Gesamtkonzepts über das Ortsbild.

Art. 35b 2. Ausnahme

1 Ausnahmsweise kann die Baubewilligungsbehörde eine Baute als ortsbildprägend bezeichnen, wenn:

- a) die Baute Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens für deren Umbau oder Umnutzung zu Wohnzwecken bildet;
- b) für sie bereits in der vor dem 1. Januar 2016 beschlossenen kommunalen Grundordnung eine Erhaltungsregelung auf der Basis eines Gesamtkonzepts über das Ortsbild besteht; und
- c) die Denkmalpflege Graubünden angehört worden ist.

2 Die Bezeichnung als ortsbildprägend ist in die Baubewilligung aufzunehmen.

Art. 35c Geschützte Bauten innerhalb der Bauzonen

1 Bauten gelten als geschützt im Sinne der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen, wenn sie in der kommunalen Grundordnung oder gestützt auf die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung unter Schutz gestellt sind.

Art. 35d Gemeinsame Vorschriften

1 Projekte für Umbauten oder Umnutzungen von ortsbildprägenden oder geschützten Bauten unterliegen der Gestaltungsberatung.

2 Die Bauabsichten sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der Baubewilligungsbehörde bekanntzugeben. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und der Gestaltungsberatung unter Beachtung der Erhaltungsziele sowie des Gebäudeinventars die Schutz- und Erhaltungsanordnungen fest.

3 Vor Erteilung der Baubewilligung unterbreitet die Baubewilligungsbehörde die Projektpläne der Denkmalpflege Graubünden zu einer abschliessenden Stellungnahme.

Art. 35e Strengere kantonale oder kommunale Vorschriften

1 Die in der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen dem Kanton eingeräumten Kompetenzen zum Erlass von Vorschriften, welche die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als die Bundesgesetzgebung, werden den Gemeinden übertragen, soweit der Kanton nicht selbst legiferiert.



MBauG

Musterbaugesetz Art. 61 MBauG (neu)

Geschützte, ortsbildprägende und bemerkenswerte Bauten

Geschützte Bauten

1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.

Ortsbildprägende Bauten

2 Als ortsbildprägende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Bauliche Veränderungen sind möglich, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben.

Bemerkenswerte Bauten

3 Als bemerkenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan weitere Gebäude, die wesentlich zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist zulässig, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.

Begleitung durch die Denkmalpflege und die Gestaltungsberatung

4 Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind

- Bauvorhaben gemäss Absatz 1 und 2 durch die Denkmalpflege sowie
- alle übrigen Bauvorhaben durch die kommunale Gestaltungsberatung zu begleiten.

Kommunikation mit den Behörden

5 Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden.

Kostenübernahme

6 Die Kosten der Gestaltungsberatung sind Teil der kostendeckenden Baubewilligungsgebühr.



8.3 Verfahrensschema Baubewilligungsverfahren

Der Prozess für den Umbau einer ortsbildprägenden Baute in Graubünden wird von der Bauabsicht bis zur Erteilung der Baubewilligung dargestellt.

Im Regelfall sind diese Bauten in der Nutzungsplanung definiert.

Im Ausnahmefall können einzelne Bauten durch die Denkmalpflege geprüft werden (wenn die ortsbildprägenden Bauten in der Nutzungsplanung noch nicht aufgeführt sind).

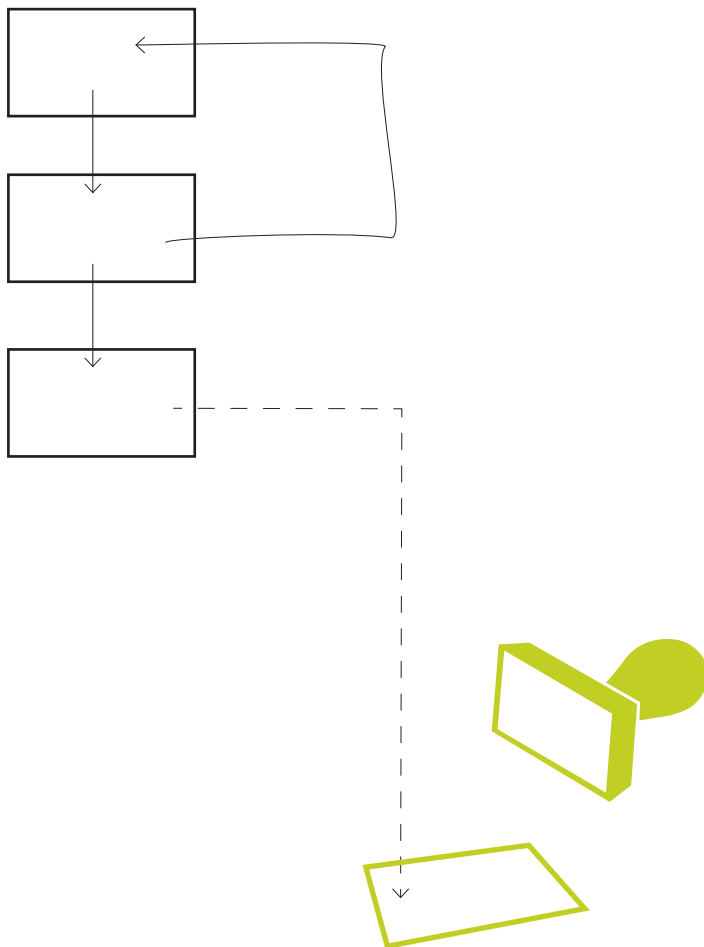


Abb. 24 (nächste Seite): Verfahrensschema ortsbildprägender Bauten nach Art. 9 Abs. 1 ZWG

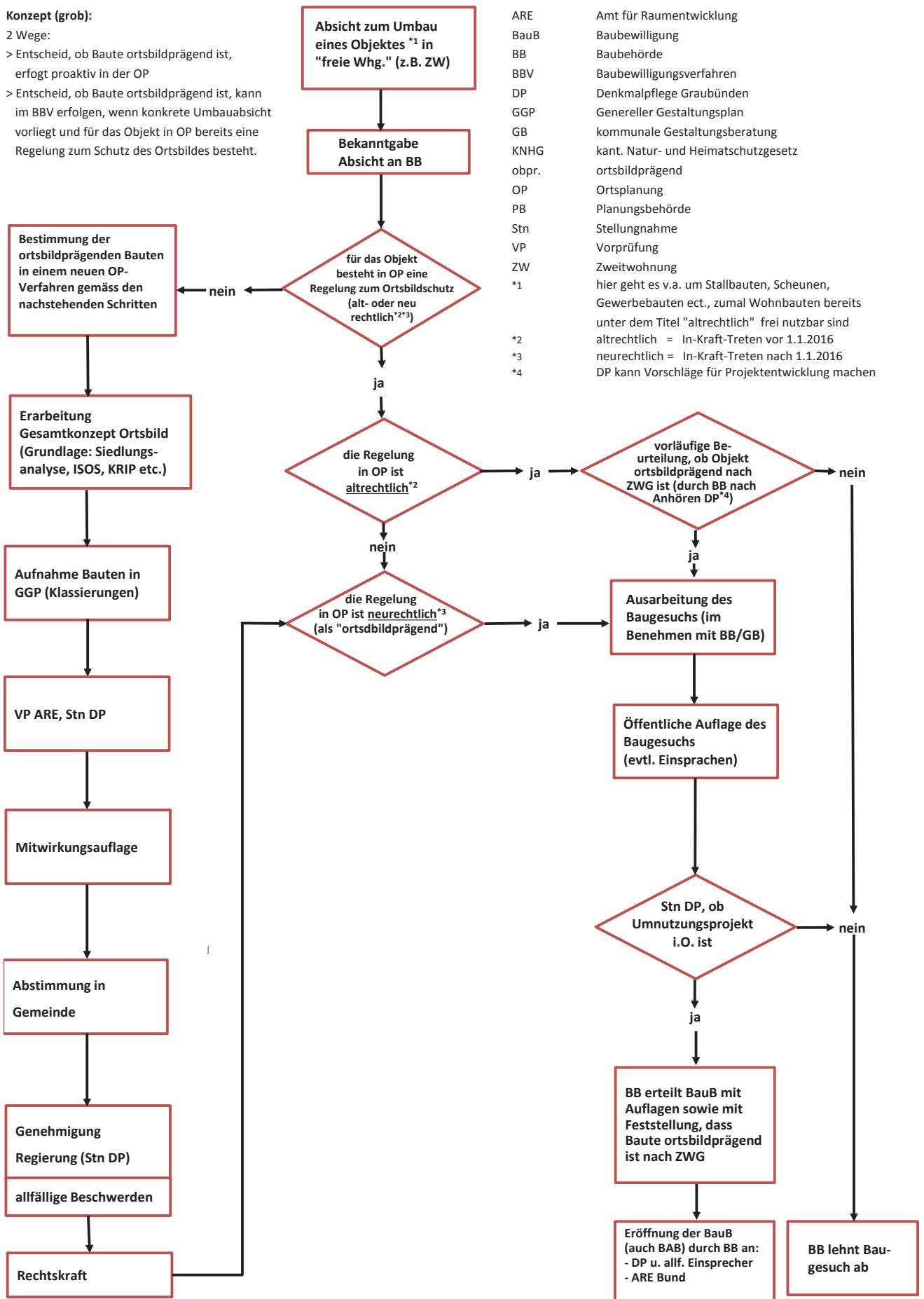


Verfahrensschema ortsbildprägender Bauten nach Art. 9 Abs. 2 ZWG

Konzept (grob):

2 Wege:

- > Entscheid, ob Baute ortsbildprägend ist, erfolgt proaktiv in der OP
- > Entscheid, ob Baute ortsbildprägend ist, kann im BBV erfolgen, wenn konkrete Umbauabsicht vorliegt und für das Objekt in OP bereits eine Regelung zum Schutz des Ortsbildes besteht.



- ARE Amt für Raumentwicklung
- BauB Baubewilligung
- BB Baubehörde
- BBV Baubewilligungsverfahren
- DP Denkmalpflege Graubünden
- GGP Genereller Gestaltungsplan
- GB kommunale Gestaltungsberatung
- KNHG kant. Natur- und Heimatschutzgesetz
- obpr. ortsbildprägend
- OP Ortsplanung
- PB Planungsbehörde
- Stn Stellungnahme
- VP Vorprüfung
- ZW Zweitwohnung
- *1 hier geht es v.a. um Stallbauten, Scheunen, Gewerbebauten ect., zumal Wohnbauten bereits unter dem Titel "altrechtlich" frei nutzbar sind
- *2 altrechtlich = In-Kraft-Treten vor 1.1.2016
- *3 neurechtlich = In-Kraft-Treten nach 1.1.2016
- *4 DP kann Vorschläge für Projektentwicklung machen

PP

7001 Chur

