



Sitzung vom

17. Juni 2025

Mitgeteilt den

20. Juni 2025

Protokoll Nr.

464/2025

Auftrag Derungs (Lumbrein)

betreffend rasch umsetzbare Massnahmen zur Vereinfachung der Bauvorschriften im
Kanton Graubünden

Antwort der Regierung

Betreffend die angesprochene angespannte Wohnraumsituation hat die Regierung mit der Botschaft betreffend Gesetz über die Förderung von Wohnraum (GFW), Heft Nr. 16 / 2024–2025, versucht, die Situation im Wohnungsmarkt zu analysieren. Danach haben sehr viele Faktoren, die teils je nach Region unterschiedlich sind, zur heutigen Lage geführt. Nicht analysiert wurden die Bauvorschriften, die Verfahren und die Entwicklung der Baukosten. Dennoch ist festzuhalten, dass weder die – vom Kanton und den Gemeinden beeinflussbaren – Vorschriften noch die Verfahren ein besonderes oder neu hinzugekommenes Hindernis darstellen, um Wohnbauten zu erstellen. Die Höhe der Baukosten (verbunden mit Renditefragen) könnten eine Relevanz haben, sind aber seitens des Kantons nicht massgeblich beeinflussbar. Was jedoch die Verfügbarkeit von Bauland angeht, so liegt es in der ausdrücklichen Verantwortung von Kanton und Gemeinden, Massnahmen zur Mobilisierung der richtig dimensionierten Bauzonen zu treffen. Der Kanton räumt hierbei den Gemeinden das grösstmögliche Planungsermessen sowohl hinsichtlich der Bauzonendimensionierung als auch der Mobilisierung ein. Hierfür hat er mit der Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) im Jahr 2018 die rechtlichen Grundlagen geschaffen. Die konkrete Umsetzung der Baulandmobilisierung obliegt jedoch den Gemeinden als Planungsträgerinnen. Mit Mobilisierungsmassnahmen sollte ein genügendes Baulandangebot sichergestellt werden können (ob damit die Baulandpreise sinken, ist kaum abschätzbar, da auch hier viele Faktoren entscheidend sind). Die Regierung ist sich bewusst, dass oftmals eine Diskrepanz zwischen den erforderlichen Planungsmassnahmen und dem Willen der Grundeigentümerschaften besteht. Ortsplanungsrevisionen, welche die Mobilisierung zum Gegenstand haben, scheitern daher zuweilen an der Urne. Ferner werden Baueinsprachen manchmal aus fraglichen Gründen erhoben. Beides kann jedoch aufgrund der verfassungsrechtlich garantierten Verfahrensrechte nicht verhindert werden. Zusammenfassend verursachen jedoch weder Bauvorschriften noch Bewilligungsverfahren, die in einem modernen Rechtsstaat in einem gewissen Umfang zwingend nötig sind, die Situation im Wohnungsmarkt; vielmehr ist diese durch andere Faktoren bedingt. Das gilt auch für touristische und städtische Gebiete.

Die Regierung geht jedoch mit den Ausführungen im Auftrag einig, dass die Bauvorschriften einfach, auf das Nötige reduziert sowie flexibel sein und den regionalen Gegebenheiten sowie spezifischen Herausforderungen gerecht werden müssen. Eine Beschleunigung von Projekten und eine Minimierung der Bürokratie, was auch die Kosten zu senken vermag, muss in allen Sektoralpolitiken das Ziel sein. Dieses wird seitens der Regierung seit jeher verfolgt. Allerdings sind ihr Grenzen gesetzt, insbesondere durch übergeordnetes Recht. Weiter ist die Gemeindeautonomie zu beachten: die Gemeinden dürfen selbst Regeln aufstellen, welche der Kanton im Rahmen der Vorgaben respektieren muss (Art. 49 Abs. 2 KRG). Entsprechend ist die Regierung der Ansicht, dass die kantonalen formellen Bauvorschriften von Art. 85 bis 92 KRG und Art. 40 bis 61a der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) bereits heute im Rahmen der übergeordneten Vorgaben so schlank wie möglich ausgestaltet sind und den Gemeinden so viel Handlungsspielraum wie möglich belassen. Dasselbe gilt für die materiellen Bauvorschriften gemäss Art. 72 bis 82 KRG. Dem im Auftrag verfolgten Ziel, die Vorschriften dichte minimal zu halten und regionale Handlungsspielräume für den Wohnungsbau offen zu lassen, wird demnach bereits in Gesetz und Praxis nachgelebt.

Die Regierung ist aber bereit, die Vorschriften von Art. 40 bis 61a KRVO und die internen Dokumente wie Wegleitungen, Kommentare etc., auch unter Einbezug der e-Bau-Plattform, zu prüfen und – sofern die Prüfung ergibt, dass zweckmässige und zielführende Massnahmen im Sinn des Auftrags ersichtlich sind – die entsprechenden Massnahmen zu ergreifen und umzusetzen. Diese Überprüfung soll unter Beizug verschiedener Akteure, insbesondere auch der Politik und Gemeinden, erfolgen, z. B. im Rahmen von Workshops. Es ist konkret aufzuzeigen, wo die Gemeinden eingeschränkt sind und wo mehr Spielraum möglich wäre. Die aufzuarbeitenden Themen müssen dabei nicht zwingend auf die im vorliegenden Auftrag vorgebrachten Aspekte beschränkt sein, sondern können auch erweitert werden.

Die Umsetzung des Auftrags bedarf zusätzlicher finanzieller Ressourcen von allenfalls ein paar zehntausend Franken, da externe Unterstützung aufgrund der angespannten Personalressourcensituation voraussichtlich unerlässlich sein wird.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragt die Regierung dem Grossen Rat, den vorliegenden Auftrag zu überweisen.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin