



Sitzung vom

2. Juni 2026

Mitgeteilt den

4. Juni 2026

Protokoll Nr.

383/2026

Anfrage Metzger

betreffend kommunale Planungszonen, deren Verlängerungen und die Wohnungsnot

Antwort der Regierung

Die bestehenden kommunalen Planungszonen sind auf die derzeit laufenden Planungsarbeiten im Zusammenhang mit RPG 1, d. h. mit der Umsetzung der ersten Etappe der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700), zurückzuführen. Aufgrund von RPG1 und des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) haben die Gemeinden ihre Bauzonen in Bezug auf Dimensionierung und Ausnützung zu überprüfen und anzupassen; Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen (C-Gemeinden) haben die erforderlichen Rückzonungen vorzunehmen. Weiter sind die für Rückzonungen vorgesehenen Flächen planungsrechtlich zu sichern (Art. 5a Abs. 3 lit. c der Raumplanungsverordnung, RPV; SR 700.1). Demzufolge haben C-Gemeinden eine Planungszone bezüglich potenzieller Auszonungsflächen zu beschliessen. Mit einer Planungszone werden jedoch nicht gemeinhin sämtliche Bauvorhaben im Planungsbereich verunmöglicht. Nicht planungsrelevante Sachverhalte bleiben vielmehr unangetastet. Baubewilligungen bleiben weiterhin möglich, solange die konkrete Baute bzw. Nutzungsänderung den künftigen planungsrechtlichen Festlegungen nicht entgegensteht. Die Frage der künftigen Planungsvorstellungen bestimmt sich dabei nicht ausschliesslich nach den (ursprünglichen) Absichten im Zeitpunkt des erstmaligen Erlasses bzw. der allfälligen Verlängerung der Planungszone, sondern es können auch die mittlerweile gewonnenen Ansichten und neu formulierten Planungsideen und -ziele berücksichtigt werden. Mit fortschreitender Planung werden die potenziellen Auszonungsflächen also zunehmend präzisiert, wodurch sich auch der räumliche Geltungsbereich der Planungszone eingrenzt. Diese schrittweise Eingrenzung der von der Planungszone erfassten Flächen relativiert somit deren teilweise lange Dauer.

Zu Frage 1: Grundsätzlich gilt in sämtlichen C-Gemeinden eine Planungszone, welche noch nicht über eine genehmigte, revidierte und RPG1-konforme Ortsplanung (OP) verfügen. Von den insgesamt 100 Bündner Gemeinden weisen 58 zu grosse Bauzonen auf. Davon verfügen sieben Gemeinden über eine genehmigte OP. Die 51

bestehenden Planungszonen der C-Gemeinden wurden alle verlängert. Bei zwölf Gemeinden befindet sich die OP im Genehmigungsverfahren. 20 weitere OP wurden vom Kanton bereits vorgeprüft. Bei 32 der 51 noch nicht genehmigten OP von C-Gemeinden sind die Planungsarbeiten also so weit fortgeschritten, dass sich die von den Planungszonen betroffenen potenziellen Auszonungsflächen eingrenzen lassen.

Zu Frage 2: Beim Erfordernis der Zustimmung des Kantons zur Verlängerung kommunaler Planungszonen handelt es sich um ein Instrument der kantonalen Gemeindefaufsicht. Durch die kantonale Zustimmung wird die Kontrolle darüber ermöglicht, dass ernsthaft und nicht nur zum Schein geplant wird. Dementsprechend haben die Gemeinden den Stand ihrer Planungsarbeiten sowie die vorgesehenen nächsten Schritte darzulegen. Im Übrigen ist mit Hinweis auf die obigen Ausführungen erneut festzuhalten, dass eine Planungszone kein Bauverbot darstellt.

Die Zustimmungsverfügung ist nicht anfechtbar, jedoch der Verlängerungsbeschluss der Gemeinde. Folglich werden in der Zustimmungsverfügung auch keine Kriterien genannt. Aus aufsichtsrechtlicher Sicht war eine Verweigerung der Zustimmung zur Verlängerung einer kommunalen Planungszone bisher nicht angezeigt. Es zeigt sich vielmehr, dass sich die Gemeinden in der Regel ihrer Verantwortung durchaus bewusst sind und selbst ein Interesse an der schnellstmöglichen Umsetzung ihrer Planungen haben.

Zu Frage 3: Die Zeitintensität der Planungsarbeiten ist teils nicht ideal im Hinblick auf den kurzfristigen Wohnraumbedarf. Wie aufgezeigt können Wohnbauten aber auch in dieser Zeit bewilligt und erstellt werden. Zudem können nachhaltige Massnahmen zur Wohnraumförderung nur auf Grundlage eines rechtskonformen Gesamtkonzepts optimal umgesetzt werden. So sind die erforderlichen Baulandreserven grundsätzlich vorhanden, werden jedoch nicht ausreichend mobilisiert oder befinden sich an raumplanerisch ungeeigneten Standorten. Vor diesem Hintergrund erweist sich die Erarbeitung mehrheitsfähiger Planungen in vielen Gemeinden als anspruchsvoll und nimmt zwangsläufig eine gewisse Zeit in Anspruch.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Martin Bühler

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin