**Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden**
**Departament d'economia publica e fatgs socials dal Grischun**
**Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni**

# Fragebogen zur Vernehmlassung bezüglich der KRG-Revision

**Eingereicht durch:** Dachorganisationen der Wirtschaft Graubünden (Bündner Gewerbeverband, hotelleriesuisse Graubünden, Handelskammer und Arbeitgeberverband Graubünden)
Adresse: Haus der Wirtschaft, Hinterm Bach 40, 7000 Chur

**Einzureichen an:** elektronisch an info@dvs.gr.ch sowie postalisch an das Departement für Volkswirtschaft und Soziales, Reichsgasse 35, 7000 Chur

**Einzureichen bis:** **21. März 2018**

**Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG, BR 801.100)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **1.** | **Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile** | | |
| **1.1** | **Mehrwertausgleich** | | |
| **1.1.1** | **Regelungsstufe Mehrwertausgleich**<br><br>Wir schlagen vor, dass der Mehrwertausgleich abschliessend im KRG geregelt wird, dies mit dem Ziel, dass die Gemeinden für die Umsetzung nicht zwingend selbst noch gesetzgeberisch tätig werden müssen. Den Gemeinden wird jedoch die Kompetenz eingeräumt, fakultativ ergänzende Zusatzregelungen zu erlassen (z.B. Erhöhung des im KRG festgelegten Abgabesatzes; Einführung zusätzlicher Abgabetatbestände).<br>Befürworten Sie dieses Regelungskonzept?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>Die Dachorganisationen verlangen eine abschliessende Umsetzung auf Stufe KRG. Die Kompetenz zur Anpassung der Abgeltungssätze durch die Gemeinden führt zu Unsicherheiten und rechtsungleicher Behandlung.<br><br>Der Satz ist einheitlich zu wählen und soll dem Minimum von 20% entsprechen. | **Ja**<br><br>☐ | **Nein**<br><br>☒ |
| **1.1.2** | **Abgabetatbestände**<br><br>Sind Sie damit einverstanden, dass aus Gründen der Rechtsgleichheit nicht nur Mehrwerte aus Einzonungen (Minimum gemäss Bundesrecht), sondern auch Mehrwerte aus Umzonungen (z.B. Gewerbezone in Wohnzone) und (erhebliche) Aufzonungen (z.B. AZ-Erhöhungen) der Mehrwertabgabe (MWA) unterliegen sollen (Art. 19j KRG)?<br><br>Befürworten Sie, dass den Gemeinden die (fakultative) Kompetenz eingeräumt wird, daneben auch Mehrwerte infolge weiterer Planungsvorgänge einer MWA zu unterstellen (z.B. Kiesabbau- und Deponiezonen; Festlegung | **Ja**<br><br>☐ | **Nein**<br><br>☒ |

| | | |
|---|---|---|
| ortsbildprägender Bauten nach Zweitwohnungsgesetz im GGP)?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>Die DO beantragen lediglich das gemäss RPG verlangte Minimum von 20% festzulegen. Eine Kompetenz der Gemeinden zur Erhöhung dieses Satzes widerspricht der gewünschten kantonaleinheitlichen Lösung. Es ist völlig offen, ob Entschädigung zufolge Auszonungen geleistet werden müssen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass solche "Auszonungen" mehrheitlich als Nichteinzonungen qualifiziert werden ohne Entschädigungspflicht. Die Kriterien einer materiellen Enteignung werden kaum je erfüllt. Es ist falsch, Mittel auf Vorrat zu äufnen.<br><br>Wenn auf die Besteuerung von inneren Planungsmassnahmen verzichtet wird, kann die innere Verdichtung gegenüber der Neueinzonung privilegiert werden. Mit der Besteuerung von Planungsmassnahmen der Inneren Verdichtung entstehen bei den Grundeigentümern Planungshemmnisse und das Interesse an Um- und Aufzonungen sinkt.<br><br>Es wird daher beantragt, lediglich Einzohnungen der Mehrwertabgabe zu unterstellen. Auf die Einführung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen ist zu verzichten. | ☐ | ☒ |
| **1.1.3 Abgabehöhe** | **Ja** | **Nein** |
| Sind Sie mit der vorgeschlagenen einheitlichen Abgabehöhe von 30 % bei Ein-, Um- und Aufzonungen (Art. 19l KRG) einverstanden? | ☐ | ☒ |
| Sind Sie damit einverstanden, dass die Gemeinden die Abgabesätze im Baugesetz fakultativ erhöhen können (bis auf max. 50 %)?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>Es ist nicht einsehbar, weshalb der Steuersatz gegenüber der Vorgabe des Bundes erhöht werden soll. Die Kompetenzeinräumung an die Gemeinden zur Erhöhung führt zu Willkür und Ungleichbehandlung. Der Satz ist auf 20% zu beschränken. | ☐ | ☒ |
| **1.1.4 Abgabehoheit** | **Ja** | **Nein** |
| Aus Gründen der Sach- und Ortsnähe schlagen wir vor, dass die Abgabehoheit (Veranlagung der Abgabe; Rechnungstellung bei Fälligkeit) bei den Gemeinden liegen soll (Art. 19i Abs. 2 KRG). – Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>Keine Bemerkung | ☒ | ☐ |
| Die Zuständigkeit für entsprechende Verfügungen (Abgabeveranlagungen; Rechnungsverfügungen bei Fälligkeit) soll beim Gemeindevorstand liegen, sofern resp. solange die Gemeinde keine andere kommunale Behörde bestimmt (Art. 19v Abs. 1 KRG). – Einverstanden? | ☒ | ☐ |

| | | |
|---|---|---|
| ***Bemerkungen:***<br><br>Keine Bemerkung | | |
| **1.1.5 Freigrenze**<br><br>Das Bundesrecht verlangt, dass <u>erhebliche</u> Mehrwerte auszugleichen sind. Wir schlagen daher vor, dass Mehrwerte von weniger als Fr 20 000.– von der Abgabe befreit sind (Art. 19i Abs. 5 KRG). – Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>Der Betrag von CHF 20`000.00 ist zu tief angesetzt. Von Bundesrechtswegen werden erhebliche Mehrwerte vorausgesetzt. Die DO beantragen, den Satz auf CHF 40'000.00 festzulegen. | **Ja**<br><br>☐ | **Nein**<br><br>☒ |
| **1.1.6 Befreite Gemeinwesen**<br><br>Wir schlagen vor, dass Gemeinden, Regionen, Bürgergemeinden, der Kanton sowie die selbständigen Anstalten des Kantons (Letztere, soweit es um Grundstücke geht, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen) von der Abgabe befreit sein sollen (Art. 19i Abs. 4 KRG). – Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>Auch Private sollen von der Abgabe befreit sein, sofern ihre Grundstücke im öffentlichen Interesse beansprucht resp. genutzt werden. | **Ja**<br><br>☒ | **Nein**<br><br>☐ |
| **1.1.7 Verwendung der Erträge**<br><br>Wir schlagen vor, dass die Erträge aus der Mehrwertabgabe (wie vom Bundesrecht verlangt) für Entschädigungen, die einer Enteignung gleichkommen, sowie für raumplanerische Massnahmen zugunsten der Landwirtschaft, der Landschaft und der Siedlungsverdichtung verwendet werden (Art. 19q und 19r KRG). – Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>Es ist richtig, die Abgabe zweckgebunden auszugestalten. Die Verwendung von 10% als Kompensation für die Grundstückgewinnsteuer wird abgelehnt. Höchst fragwürdig ist auch die Finanzierung sogenannter "Beschwerdeverzichte", weil dadurch Mittel willkürlich verwendet werden.<br><br>Daneben sollen die Erträge auch für die Vergütung von Auslagen Privater für Erschliessungen verwendet werden können, die wegen der vom neuen RPG geforderten Auszonungen nutzlos geworden sind. – Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>Keine Bemerkung | **Ja**<br><br>☐<br><br>☐<br><br>☐ | **Nein**<br><br>☒<br><br>☒<br><br>☒ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Ferner sollen die Erträge zur Deckung der Ausfälle bei der kantonalen Grundstückgewinnsteuer verwendet werden können. – Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>Die Erhöhung der Abgabe um 10% wird abgelehnt. Aber auch sonst ist die Verwendung der Mehrwertabgabe für die Kompensation anderer Steuern rechtswidrig und unstatthaft. | ☐ | ☒ |
| | Schliesslich sollen die Erträge auch zur Deckung der Verwaltungsauslagen der Gemeinden bzw. des Kantons im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe (v.a. für die Schätzgutachten des Amtes für Immobilienbewertung) verwendet werden dürfen. – Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>Die Schätzungsgutachten des Amtes für Immobilienbewertung sollen nicht durch die Gemeinden finanziert werden. Dies soll vollumfänglich durch den Kanton erfolgen, um die Gemeinden zu entlasten. | | |
| **1.2** | **Minderwertausgleich** | | |
| **1.2.1** | **Entschädigung bei Auszonungen**<br><br>Sind Sie damit einverstanden, dass die von einer Auszonung betroffenen Personen wie bisher (und in Übereinstimmung mit allen anderen Kantonen) nur dann Anspruch auf volle Entschädigung haben sollen, wenn die Auszonung einer Enteignung gleichkommt (Erfüllung der Kriterien einer materiellen Enteignung gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung). Pauschale voraussetzungslose Entschädigungen unterhalb der Schwelle der materiellen Enteignung sollen also auch in Zukunft nicht geltend gemacht werden können (Art. 19s KRG). – Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>Keine Bemerkungen | **Ja**<br><br>☒ | **Nein**<br><br>☐ |
| **1.2.2** | **Vergütung von nutzlos gewordenen Erschliessungsaufwendungen**<br><br>Immerhin soll neu aber jede von einer Auszonung betroffene Grundeigentümerschaft – unabhängig vom Vorliegen einer materiellen Enteignung – wenigstens Anspruch auf Vergütung von Auslagen für Erschliessungsmassnahmen haben, die wegen der Auszonung nutzlos geworden sind (Art. 19t KRG). – Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>Keine Bemerkungen | **Ja**<br><br>☒ | **Nein**<br><br>☐ |
| **1.3** | **Ausgleich zwischen den Gemeinden** | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **1.3.1** | **Konzept**<br><br>Die Regierung schlägt vor, dass ein interkommunaler Ausgleich stattfinden soll zwischen den Wachstumsgemeinden, die hauptsächlich in den Genuss abgabepflichtiger Einzonungen kommen, und den wachstumsschwächeren Gemeinden, in denen vornehmich evtl. entschädigungspflichtige Auszonungen angesagt sind (siehe Erläuternder Bericht, Abschnitt II. Ziff. 1.6, lit. c). – Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>Keine Bemerkungen | **Ja**<br><br>☒ | **Nein**<br><br>☐ |
| **1.3.2** | **Ausgleich über einen kantonalen MWA-Fonds (Spezialfinanzierung)**<br><br>Der Ausgleich soll wie folgt bewerkstelligt werden:<br>Die Gemeinden liefern einen bestimmten Prozentsatz der von ihnen generierten Erträge aus der MWA an einen kant. Fonds ab, aus welchem Gemeinden unterstützt werden, die ihre Bauzonen verkleinern müssen und dabei evtl. entschädigungspflichtig werden (Art. 19p Abs. 2 und 19q Abs. 1 Ziff.1 KRG). – Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>Wenn die Gemeinden 50% selber finanzieren müssen, besteht kein Anreiz für Auszonungen. Wesentlich effizienter ist das St. Galler Modell. Der Kanton erhält die gesamte Mehrwertabgabe und finanziert auch die gesamten Auszonungen. Es wird somit beantragt, die Auszonungen sollen durch den Kanton finanziert werden.<br><br>Der von den Gemeinden abzuliefernde Prozentsatz soll 50 % betragen.<br>– Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>siehe Kommentar 1.3.2<br><br>Die 50 % sollen nur auf dem Mehrwert von Ein- und Umzonungen (nicht auch auf demjenigen von Aufzonungen) berechnet werden.<br>– Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>siehe Kommentar 1.3.2 | **Ja**<br><br>☐<br><br>☐<br><br>☐ | **Nein**<br><br>☒<br><br>☒<br><br>☒ |
| **1.3.3** | **Gegenstand und Höhe der Unterstützung aus dem kant. Fonds**<br><br>Aus dem Fonds sollen Gemeinden unterstützt werden, die infolge der vom neuen RPG geforderten Bauzonenverkleinerung finanzielle Auslagen zu gewärtigen haben, wie allfällige Entschädigungszahlungen an Grundeigentümer, Vergütung von Erschliessungskosten an Grundeigentümer, Planungskosten (Art. 19u KRG). – Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>siehe Kommentar 1.3.2 | **Ja**<br><br>☐ | **Nein**<br><br>☒ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Der Umfang der Unterstützung soll 50 % der erwähnten Auslagen betragen? – Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>siehe Kommentar 1.3.2 | ☐ | ☒ |
| **1.3.4** | **Korrektive** | **Ja** | **Nein** |
| | Sofern die Beitragsforderungen der Gemeinden zu einer Unterdeckung im Fonds führen, kann der Fonds gestützt auf Art. 22 Abs. 3 des kant. Finanzhaushaltgesetzes vorübergehend durch allgemeine Staatsmittel bevorschusst werden. – Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>siehe Kommentar 1.3.2 | ☐ | ☒ |
| | Sofern diese Bevorschussung wegen ihrer vorübergehenden Natur nicht mehr zulässig ist, kann die Regierung durch Verordnung den Unterstützungssatz von 50 bis auf max. 75 % erhöhen (Art. 19p Abs. 3 KRG). – Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>siehe Kommentar 1.3.2 | ☐ | ☒ |
| | Sofern sich im Fonds zu viele Mittel befinden, kann die Regierung durch Verordnung den Unterstützungssatz von 50 auf 10 % senken (Art. 19p Abs. 3 KRG). – Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>siehe Kommentar 1.3.2 | ☐ | ☒ |
| **2.** | **Baulandmobilisierung** | | |
| **2.1** | **Regelungsstufe Sicherstellung Verfügbarkeit** | **Ja** | **Nein** |
| | Wir schlagen vor, dass die Sicherstellung der Verfügbarkeit abschliessend im KRG geregelt wird, dies mit dem Ziel, dass die Gemeinden für die Umsetzung nicht zwingend selbst noch gesetzgeberisch tätig werden müssen (siehe Erläuternder Bericht, Abschnitt II. Ziff. 2.3). Den Gemeinden wird jedoch die Kompetenz eingeräumt, fakultativ ergänzende Zusatzregelungen zu erlassen (z.B. Erhöhung oder Senkung der im KRG festgelegten Überbauungsfrist; Einführung zusätzlicher Sanktionen für den Fall der Nichtein- | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | haltung der Überbauungsfrist nebst oder als Alternative zu den im KRG vorgesehenen Massnahmen des Kaufrechts und der Auszonung).<br>– Befürworten Sie dieses Regelungskonzept?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>Angesichts der übergeordneten gesetzlichen Grundlagen erscheint die Umsetzung zweckmässig. Diese Regelung darf aber nur auf Neueinzonungen und generell nicht auf Industrie- und Gewerbezonen angewendet werden. Die Unternehmen müssen zwingend über Landreserven für den Ausbau des Unternehmens verfügen können. Eine Ausdehnung dieser Regelung auch auf Industrie- und Gewerbezonen schadet der Wirtschaft. | ☐ | ☒ |
| **2.2** | **Ausgestaltung der KRG-Regelung**<br><br>Die Sicherstellung der Verfügbarkeit wird wie folgt ausgestaltet:<br>a) Schaffung der (fakultativen Möglichkeit zur vertraglichen Sicherstellung bei Einzonungen;<br>b) Falls kein Vertrag geschlossen wird, kommt bei Einzonungen subsidiär (automatisch) die Regelung des KRG zum Tragen (Frist 8 Jahre; Massnahmen: Kaufrecht Gemeinde oder, wo sinnvoll, Auszonung des Grundstücks;<br>c) Schaffung Rechtsgrundlage im KRG, damit die Gemeinden auch bei bestehenden Bauzonen Bauverpflichtungen einführen können (via Grundordnung, siehe Modell Rothenbrunnen);<br>d) Schaffung Instrument der „befristeten Einzonung“.<br><br>Einverstanden mit diesem Umsetzungskonzept?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>Für Neueinzonungen in der Wohnzone geht die Regelung in Ordnung. Industrie- und Gewerbezonen sowie Baulandreserven von Unternehmen dürfen dieser Regelung nicht unterstellt werden. Unternehmen sind auf Landreserven angewiesen. Es kann nicht sein, dass für solche Reserven Bauverpflichtungen eingeführt werden. | **Ja**<br><br>☐ | **Nein**<br><br>☒ |
| **3.** | **Zuständigkeit für den Erlass des Richtplans (Auftrag KSS)** | | |
| **3.1** | **Mitwirkung des Grossen Rates**<br><br>Die Regierung schlägt vor, dass in Zukunft eine Mitwirkung des Grossen Rates beim Erlass des KRIP institutionalisiert wird (Art. 14 Abs. 1 $^{bis}$ KRG).<br>– Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>Eine Mitwirkung des Grossen Rates ist nicht nicht zweckmässig und führt zu endlosen dogmatischen Diskussionen. Diese Aufgaben soll bei der Regierung bleiben. | **Ja**<br><br>☐ | **Nein**<br><br>☒ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **3.2** | **Umfang der Mitwirkung**<br><br>Die Mitwirkung soll sich auf die Festlegung der grundlegenden, wegweisenden Raumentwicklungsstrategie beziehen, welche die Regierung bei ihren operationellen Festlegungen zwingend zu berücksichtigen hat.<br>– Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>SIehe Kommentar 3.1 | **Ja**<br><br>☐ | **Nein**<br><br>☒ |
| **4.** | **Behindertengerechtes Bauen** | | |
| **4.1** | **Hindernisfreie Zugänglichkeit: Neuer Grenzwert**<br><br>Die Regierung schlägt in Übereinstimmung mit den meisten anderen Kantonen vor, dass die hindernisfreie Zugänglichkeit der einzelnen Wohnungen neu bereits bei Wohnhäusern mit mehr als vier Wohnungen (statt wie bisher erst bei mehr als acht) gewährleistet werden muss (wobei es genügt, wenn die Zugänglichkeit zu den Wohnungen auf oberen Stockwerken lediglich anpassbar ausgestaltet wird (z.B. Schaffung Möglichkeit eines späteren Einbaus eines Treppenlifts ohne grossen baulichen Aufwand).<br>– Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>Die gewährleistung der hindernisfreien Zugänglichkeit bei vier Wohnungen führt zu unverhältnismässigen Kosten. Diese Pflicht soll erst ab 8 Wohnungen bestehen. | **Ja**<br><br>☐ | **Nein**<br><br>☒ |
| **4.2** | **Einführung des sog. anpassbaren Wohnungsbaus**<br><br>Neu sollen beim Neubau von Wohnhäusern mit mehr als vier Wohnungen alle Wohnungen den SIA-Vorgaben für den anpassbaren Wohnungsbau entsprechen müssen (Art. 80 Abs. $1^{bis}$ KRG). – Einverstanden?<br><br>***Bemerkungen:***<br><br>keine Bemerkungen | **Ja**<br><br>☐ | **Nein**<br><br>☒ |
| **5.** | **Weitere Bemerkungen oder Anträge zur Revisionsvorlage?**<br><br>Haben Sie weitere Bemerkungen oder Anträge zur Vorlage?<br><br>***Weitere Bemerkungen / Anträge:***<br><br>Änderungen von untergeordneter Bedeutung<br><br>Art. 19d Abs. 2 Ziff. 4:<br>Die Ausführungen zu dieser Bestimmung sind abzulehnen. Lediglich eine "ausgewogene Siedlungsentwicklung" dahingehend, dass Gemeindeteile "nicht zu kurz kommen", vermag nicht zu überzeugen. Die Siedlungsentwicklung ist nach raumplanerischen und ökonomischen Grundsätzen vorzunehmen und nicht nach der Berücksichtigung lokalpolitischer Ansprüche und Interessen, soweit sie raumplanerischen und ökonomischen Gegebenheiten | | |

| | | |
|---|---|---|
| zuwiderlaufen.<br><br>Art. 19g Abs. 4:<br>Die Bedürfnisse der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind unter allen Umständen im Gesetz zu verankern, insbesondere auch die unabdingbare Entscheidung, dass Industrie- und Gewerbezonen den Vorschriften über die Baulandmobilisierung nicht zu unterstellen sind.<br><br>Art. 91 Abs. 2:<br>Durch eine Verlängerung der Frist bis zur Fertigstellung von max. einem Jahr beträgt die maximale Frist für die Realisierung von BAB-Vorhaben drei Jahre. Für grosse und/oder komplexe Bauvorhaben ist eine Realisierungszeit von drei Jahren jedoch zu eng bemessen. Die Verlängerung der Frist sollte daher nicht begrenzt werden.<br><br>Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Ausführungsverordnung (KRVO) bei Erlass resp. vor Erlass der Revisionsbestimmungen des KRG vorzulegen sind.<br><br>Schlussbemerkung:<br>Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Abgabe einer Vernehmlassung und um wohlwollender Prüfung unserer Anträge. | | |

**Vernehmlassungsfrist: 21. März 2018**

Die Unterlagen stehen auf der Homepage des Kantons unter laufende Vernehmlassungen (https://www.gr.ch/DE/publikationen/vernehmlassungen/dvs/Seiten/KRG-Revision.aspx) zur Verfügung.

**Vielen Dank, dass Sie an der Vernehmlassung zum Entwurf der KRG-Revision mitgewirkt haben.**