

Einschreiben

Amt für Raumentwicklung  
Herr Linus Wild, Kreisleiter  
Ringstrasse 10  
7000 Chur

Chur, 26. Februar 2021

## Stellungnahme Gemeinde - Entwurf

### **Gemeinde Ilanz/Glion - Gesamtrevision Ortsplanung Anhörung**

Sehr geehrter Herr Wild  
Sehr geehrte Damen und Herren

Namens und im Auftrag der Gemeinde Ilanz/Glion unterbreite ich Ihnen folgende

## **Stellungnahme**

zu den in Ihrem Schreiben vom 3. November 2020 vorgeschlagenen Änderungen und in Aussicht gestellten Vorbehalten.

Ziff. 1.1.1 Art. 49 (Materialabbauzone) und Art. 50 (Deponiezone)

Ziff. 1.1.2 Art. 57 (Geschützte und partiell geschützte Bauten und Anlagen, ...)

Ziff. 1.2 Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Siat/Pignu

1. Mit den Änderungsvorschlägen in Ziff. 1.1.1 und Ziff. 1.1.2 und 1.2 (Umbenennung Materialabbauzone, Umbenennung Deponiezone, Ersetzen des Begriffs «siedlungsbaulich» durch «ortsbaulich» in Art. 57; Plankorrektur betreffend Burgruine Freiberg) ist die Gemeinde einverstanden.

Ziff. 2.1.2 Art. 41 BauG (Freihaltezone)

2. In Ihrem Anhörungsschreiben führen Sie aus, die im KRG definierte Zone für Grünflächen (Art. 35) und die Freihaltezone (Art. 41) dürften im kommunalen Recht weder geändert noch ergänzt werden, weshalb die entsprechenden kommunalen Bestimmungen nicht genehmigt werden könnten.
3. Der Wille des Gesetzgebers kann vorliegend ohne Weiteres umgesetzt werden, indem die beiden Zonen statt als Zonen nach KRG als eigene kommunale Zonen ausgeschieden werden. Um diesbezüglich einen entsprechenden Leerlauf mit einer erneuten Urnenabstimmung zu vermeiden wird beantragt, die beiden Regelungen gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG (sowie die Legende der entsprechenden Zonenpläne) ohne inhaltliche Änderung wie folgt anzupassen:

**Art. 40 Zone für Grünflächen Grünräume**

- 1 Für die Zone für Grünräume gelten grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen in Art. 30 KRG.
- 2 In der Zone für Grünräume sind Bauten und Anlagen der Gartengestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Gartenhäuschen und Pavillons zulässig.
- 3 Ebenfalls zulässig in der Zone für Grünräume sind Zufahrten, untergeordnete versickerungsfähige Parkierungsflächen sowie unterirdische Bauten und Teile von Bauten.
- 4 Bauten und Anlagen gemäss Abs. 2 und 3 sind gut in den Bestand zu integrieren. Abs. 2 und 3 gelten vorbehältlich strengerer Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan.

**Art. 41 Zone für Freiräume**

- 1 Für die Zone für Freiräume gelten grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen in Art. 35 KRG.
- 2 Innerhalb der Zone für Freiräume sind vorbehältlich Abs. 3 und 4 nur Bauten und Anlagen gestattet, welche im Generellen Gestaltungsplan, im Generellen Erschliessungsplan oder in einem Arealplan festgelegt sind.
- 3 Für überlagernde Zonen für Freiräume im Baugebiet gelten die Bestimmungen der Zone für Grünräume Art. 40 Abs. 2 bis 4 sinngemäss.
- 4 Ausserhalb der Bauzonen dürfen bestehende landwirtschaftliche Betriebe – sofern die entsprechenden Voraussetzungen des Raumplanungsgesetzes eingehalten werden – um maximal 1200 m<sup>2</sup> (Fläche der Bauten und Anlagen) in die Zone für Freiräume erweitert werden. Die Erweiterung hat, unter

Berücksichtigung betrieblicher Aspekte, so zu erfolgen, dass die Landschaft soweit möglich geschont wird und wertvolle Ortsansichten nicht übermässig beeinträchtigt werden.

Ziff. 2.1.3 Art. 46 BauG (Campingzone)

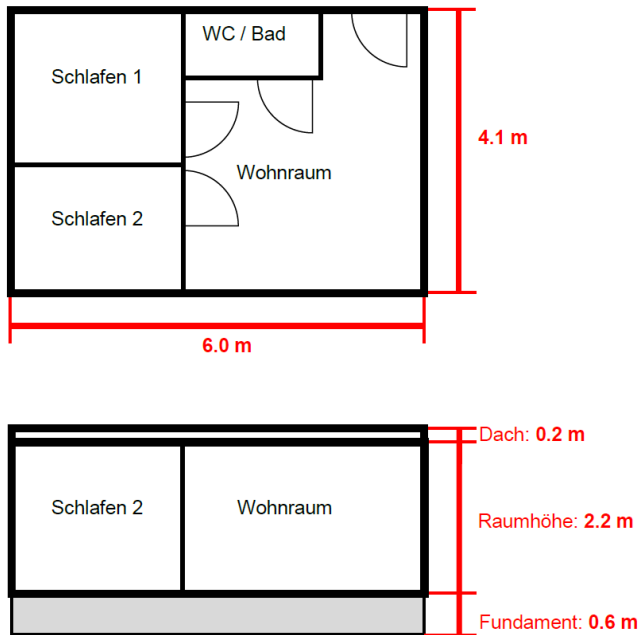
4. Bezugnehmend auf die Ausführungen in Ihrem Anhörungsschreiben wird beantragt, die besagte Regelung gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG wie folgt anzupassen:

**Art. 46 Campingzone**

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige feste Bauten und Anlagen zulässig wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants sowie eine beschränkte Anzahl Cabins zur Vermietung. Die zulässigen Bereiche sind in einem **Gestaltungskonzept Arealplan** festzulegen.
  - 2 Für die betrieblichen Hauptbauten ist die maximale traufseitige Fassadenhöhe auf 5 m, die maximale Gesamthöhe auf 11 m beschränkt. Für betriebliche Nebenbauten ist die maximale Gesamthöhe auf 5 m beschränkt. Die Cabins sind einheitlich zu gestalten und dürfen eine maximale Grundfläche von **25 m<sup>2</sup>** sowie eine Gesamthöhe von **3 m** nicht überschreiten.
  - 3 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft bei Bedarf Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.
  - 4 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstands. Diese wird nur erteilt, wenn
    - alle erforderlichen sanitären Anlagen vorhanden sind,
    - ~~ein vom Gemeindevorstand genehmigtes Gestaltungskonzept gemäss Abs. 1 vorliegt und~~
    - eine vom Gemeindevorstand genehmigte Campingordnung vorliegt, welche namentlich auch die zulässigen Anteile an Cabins und Ganzjahres-Standplätzen regelt, soweit im Gestaltungskonzept eine derartige Regelung fehlt.
5. Wird in Absatz 1 die Ausscheidung der entsprechenden Bereiche - wie von Ihnen vorgeschlagenen - in einem Arealplan gefordert, so gilt kraft Art. 26 Abs. 4 KRG eine Planungszone. Mit dieser Planungszone wird (a) Absatz 4 Al. 2 hinfällig und (b) kann auf die von Ihnen erwähnte Sistierung bis zum Ausscheiden der entsprechenden Bereiche verzichtet werden (weil zufolge Planungszone vor Erlass des Arealplans ohnehin nichts realisiert werden kann).
6. In Absatz 2 ist die Gemeinde mit der von Ihnen vorgeschlagenen Reduktion auf 25 m<sup>2</sup> Grundfläche einverstanden. Auch mit einer Reduktion der Höhe ist die Gemeinde einverstanden, allerdings sollten die ursprünglich vorgesehenen 4 Meter auf 3 Meter (und nicht auf 2.2 Meter) reduziert werden.

Für eine vernünftige Wohnhygiene, Begehbarkeit und Nutzbarkeit ist auch bei Cabins eine Raumhöhe von mindestens 2.2 Metern notwendig. Zusätzlich werden noch rund 0.2 Meter für das Dach, allenfalls mit Gefälle, benötigt. Zudem können Cabins (mit Ausnahme von nicht isolierten Vorräumen) nicht direkt auf das Terrain gestellt werden, sondern es ist eine

Foundation mittels Stützen notwendig. Die Stützen sind einerseits notwendig, damit die Cabins isoliert werden können und andererseits damit kein Niederschlagswasser eindringt, da eine fixe Foundation ja nicht zulässig ist. Die Stützen-Foundation wird aus Sicherheitsgründen nach aussen hin üblicherweise verkleidet. Um auf topographische Verhältnisse reagieren zu können, muss diese Stützen-Foundation eine Höhe von mindestens 0.6 Metern aufweisen dürfen. Aufgrund dessen muss die zulässige Höhe mindestens 3 Meter betragen. Die nachstehende Skizze zeigt beispielhaft ein Cabin in Grundriss und Schnitt innerhalb der vorgesehenen Masse.



Zudem weisen wir darauf hin, dass entgegen der Aussagen in Ihrem Anhörungsschreiben zeitgemässe Wohnwagen und Wohnmobile deutlich höher sind als 2.20 m. So weist ein Wohnwagen des Typs «Sport» der Firma Knaus eine Höhe von 2.57 m auf und ein Wohnmobil des Typs «VAN TI PLUS» der Firma Knaus eine Höhe von 2.90 m. Bei beiden beispielhaften Modellen handelt es sich um handelsübliche Wohnwagen respektive Wohnmobile, welche noch nicht als «grosszügig» einzustufen sind.

Ziff. 2.1.4 Art. 57 Abs. 1 (Geschützte Bauten und Anlagen)

Ziff. 2.1.6 Art. 57 Abs. 5 (Baubegleitung)

7. **Vorbemerkung:** Die Regelung in Art. 57 BauG wird in Ihrem Anhörungsschreiben in zahlreichen Punkten beanstandet. Art. 57 Abs. 1 BauG-Ilanz/Glion entspricht wortwörtlich der vom Kanton soeben vorgeprüften Regelung in Art. 44 E-BauG-Klosters. Im Vorprüfungsbericht vom 13. Februar 2020 betreffend die Regelung in Klosters wird **eine Änderung empfohlen** (obligatorischer Beizug der Denkmalpflege bei partiell geschützten Bauten) und **eine Änderung verlangt** (partiell geschützte Bauten dürften nicht als geschützte Bauten im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG qualifiziert werden):

Für die von der Gemeinde Klosters-Serneus laut den vorliegend zu beurteilenden Generellen Gestaltungsplänen in die Kategorie "Geschützt" eingestufteten Bauten können die vorstehend wiedergegebenen Bestimmungen von Art. 7 Abs. 1 ZWG angewendet werden. Dagegen erfüllen die in den Generellen Gestaltungsplänen der Kategorie "Partiell geschützt" zugewiesenen Bauten die Voraussetzungen nicht, um von den Bestimmungen von Art. 7 Abs. 1 ZWG profitieren zu können. Laut Art. 44 BauG unterliegen diese Gebäude nicht einem integralen Schutz. Es können unter gewissen Umständen sogar Teilabbrüche bewilligt werden, sodass nicht gewährleistet ist, dass die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur der betroffenen Gebäude – wie gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG

Gemeinde Klosters-Serneus

Gesamtrevision der Ortplanung: Phase II - Vorprüfung

Seite 31

gefordert – im Wesentlichen unverändert bleiben wird. Entsprechend ist Art. 44 Abs. 3 BauG wie folgt umzuformulieren:

**"Bauten gemäss Abs. 1 gelten als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG."**

Art. 44 Abs. 4 BauG enthält sodann die Bestimmungen zu den zu erhaltenden Bauvolumen. Die Gemeinde führt dazu auf Seite 54 ihres PMB aus, dass sie das Siedlungsinventar mit der zum Zweitwohnungsgesetz entsprechenden Kategorie "Erhaltenswerte Bauvolumen" ergänzt hat. Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar. Die unter Art. 44 Abs. 4 BauG formulierten Bestimmungen zu den zu erhaltenden Bauvolumen sind jedenfalls bei Weitem nicht ausreichend, um die Kriterien einer ortsbildprägenden Baute gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG zu erfüllen.

Schliesslich ist der Gemeinde zu empfehlen, Art. 44 Abs. 5 BauG in einer Weise umzuformulieren, dass für Bauvorhaben an geschützten und **partiell geschützte Bauten die Denkmalpflege** beizuziehen ist.

(Auszug Vorprüfungsbericht Gemeinde Klosters, 13. Februar 2020)

**Die Regelung in Ilanz soll in zahlreichen Punkten nicht genehmigungsfähig sein, obwohl für genau dieselben Punkte in Klosters nicht einmal eine Änderung empfohlen, geschweige denn eine Nichtgenehmigung in Aussicht gestellt wurde.** Die Frage betreffend Anwendbarkeit von Art. 9 Abs. 1 ZWG auf partiell geschützte Bauten kann diskutiert werden (hierzu ausführlich nachstehend Ziff. 11 ff.) Bei den übrigen Beanstandungen dürfte es sich um ein Missverständnis Ihrerseits handeln, das wir gerne kurz klären können:

8. **«Grundsätzlich» in Art. 57 Abs. 1 BauG:** Der von Ihnen beanstandete Satz lautet wie folgt:
- «Sie [geschützte Bauten] sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden.»

Der Begriff «grundsätzlich» bezieht sich auf das Verb «zu erhalten» und nicht auf die Verben «abbrechen» und «auskernen». Es geht also um Verfügungen, mit welcher die

Gemeinde den (untätigen) Eigentümer einer geschützten Baute - welche zu verfallen droht - zwingt, die geschützte Baute zu sanieren/unterhalten. Bei derartigen Sanierungsverfügungen der Gemeinde soll (und muss) eine beschränkte Interessenabwägung möglich sein, indem die Gemeinde ausnahmsweise auf eine Sanierungsverfügung verzichtet, namentlich wenn die Kosten einer fachgerechten Sanierung objektiv unverhältnismässig hoch wären. Eine derartige Interessenabwägung ist nicht nur nicht rechtswidrig im Sinne von Art. 48 Abs. 2 KRG, sondern aufgrund von Art. 5 Abs. 2 BV zwingend.

9. «Nennenswert» in Art. 57 Abs. 1 BauG: Der beanstandete Satz lautet wie folgt:

«Allfällige Anbauten dürfen das Schutzziel nicht nennenswert beeinträchtigen.»

Diese Formulierung ist ehrlich und entspricht der Realität. Ein Anbau an eine geschützte Baute führt immer zu einer gewissen Beeinträchtigung der geschützten Baute. Die von Ihnen vorgeschlagene verabsolutierende Formulierung («... dürfen das Schutzziel nicht beeinträchtigen») würde - bei wörtlicher Auslegung - dazu führen, dass derartige Anbauten komplett ausgeschlossen werden. Im Übrigen werden solche Bauvorhaben ja obligatorisch von der Denkmalpflege begleitet (Art. 57 Abs. 5 BauG), sodass Letztere nötigenfalls intervenieren kann.

10. «begleiten» in Art. 57 Abs. 5 BauG: Gemäss Ihren Ausführungen ist die Formulierung, Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung «zu begleiten» unklar und verstösst überdies gegen Art. 35d KRVO. Konkret lautet die von Ihnen beanstandete Formulierung:

- 5 Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind:
- Bauvorhaben gemäss Absatz 1 sowie Bauvorhaben gestützt auf Art. 9 ZWG durch die Denkmalpflege sowie
  - alle übrigen Bauvorhaben durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.

Die Beanstandung erstaunt nicht nur mit Blick auf die wortgleiche Formulierung im vorgeprüften Art. 44 Abs. 5 E-BauG-Klosters, sondern auch mit Blick auf den diesbezüglich identisch formulierten Art. 69 Abs. 5 MBauG-2020:

5. Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind
- a) Bauvorhaben gemäss Absatz 1 und 2 durch die Denkmalpflege sowie
  - b) alle übrigen Bauvorhaben durch die kommunale Gestaltungsberatung zu begleiten.

Damit dürften sich weitere Diskussionen betreffend die eingangs erwähnte Formulierung («begleiten») wohl erübrigen.

**Exkurs/Klarstellung:** Auch die Formulierung betreffend Denkmalpflege und Art. 9 ZWG in Abs. 5 Al. 1 («...sowie Bauvorhaben gestützt auf Art. 9 ZWG durch die Denkmalpflege...») ist in keiner Art und Weise missverständlich oder gar rechtswidrig im Sinne von Art. 49 Abs. 2 KRG. Das System ist einfach (und entspricht betreffend ZWG der Systematik des MBauG-2020):

- Alle Bauvorhaben - bei welchen sich der Bauherr auf Art. 9 ZWG beruft - müssen gemäss Art. 69 Abs. 5 lit. a MBauG-2020 von der Denkmalpflege begleitet werden.
- Der einzige Unterschied zum MBauG-2020 besteht bei Art. 57 Abs. 5 BauG darin, dass ein Bauvorhaben betreffend eine «partiell geschützte» Baute - bei welcher sich der Bauherr nicht auf Art. 9 Abs. 1 ZWG beruft - statt von der Denkmalpflege auch von der kommunalen Bauberatung begleitet werden darf.

Eine andere Frage ist, ob «partiell geschützte Bauten» in 57 Abs. 3 BauG als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG bezeichnet werden dürfen oder nicht. Diese Frage ist nachstehend in Ziff. 11 ff. zu diskutieren und kann auf die Genehmigungsfähigkeit von Art. 57 Abs. 5 keinen Einfluss haben.

#### Ziff. 2.1.5 Art. 57 Abs. 3 (partiell geschützte Bauten - Art. 9 ZWG)

11. Art. 57 Abs. 3 BauG lautet:

«3 Bauten gemäss Abs. 1 und 2 gelten als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG»

12. Die angedrohte gesamthafte Nichtgenehmigung von Art. 57 Abs. 3 BauG kann nicht ansatzweise zur Diskussion stehen, zumal diese Formulierung im Vorprüfungsbericht Klosters ausdrücklich für rechtmässig befunden wurde (vorstehend Ziff. 7).
13. Zur Diskussion stehen kann einzig, ob - wie im Vorprüfungsbericht Klosters in Aussicht gestellt - der vorstehend hervorgehobene Verweis auf «Abs. 2» (partiell geschützte Bauten) von der Genehmigung ausgeschlossen werden kann. - Diese Frage ist zu verneinen. Die von Denkmalpflege und ARE vertretene Rechtsauffassung, wonach nur «integral geschützte Bauten» (Absatz 1), nicht aber «partiell geschützte Bauten» (Absatz 2) als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG bezeichnet werden dürfen, ist unzutreffend:

#### **14. Auslegung Art. 9 ZWG:**

- 14.1. Wäre die Rechtsauffassung - wonach nur «integral geschützte» Bauten als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG bezeichnet werden dürften - richtig, so wäre die bundesrechtliche Regelung in lit. a von Art. 9 ZWG systematisch fehlerhaft. Die Baute dürfte diesfalls ja schon kraft integralem Schutz in der kommunalen Grundordnung in «ihrem Schutzwert» nicht beeinträchtigt werden, sodass Art. 9 lit. a ZWG als (selbstständiges) Tatbestandselement völlig sinn- und zwecklos wäre.
- 14.2. ARE und Denkmalpflege übersehen, dass die lit. a - c von Art. 9 ZWG keine Anweisung an den Gesetzgeber enthält, sondern eine im Baubewilligungsverfahren direkt anwendbare Norm ist. Konkret: Lit. a - c von Art. 9 ZWG sind nicht Voraussetzung dafür, dass eine Baute in der Planung als «geschützt oder ortsbildprägend» im Sinne von Art. 9 ZWG bezeichnet werden darf, und zwar weil Art. 9 ZWG keine planungsrechtlichen Vorgaben enthält. Der in Art. 9 ZWG erwähnte Schutz

der Baute in der Grundordnung ist bloss eines von insgesamt vier Tatbestandselementen, welche im Baubewilligungsverfahren geprüft werden:

- Geschützte oder ortsbildprägende Baute (Abs. 1).
- Baute darf im Schutzwert nicht beeinträchtigt werden, namentlich Erhalt von äusserer Erscheinung und Grundstruktur (lit. a).
- Dauernde Erhaltung ist nicht anders möglich (lit. b).
- Interessenabwägung (lit. c).

## 15. Regelung im Kanton Bern

- 15.1. Der Kanton Bern unterscheidet zwischen «schützenswerten Bauten», welche erhalten werden müssen (Art. 10a Abs. 2 und Art. 10b Abs. 2 BauG-Bern), und «erhaltenswerten Bauten», welche aufgrund einer entsprechenden Interessenabwägung auch abgebrochen werden dürfen (Art. 10a Abs. 3 und 10b Abs. 3 BauG-Bern).

Der konkrete Schutz der ersterwähnten «schützenswerten Bauten» wird in Art. 10b Abs. 2 BauG-Bern wie folgt definiert: «*Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.*» Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind also bloss «ihrer Bedeutung entsprechend» zu erhalten, d.h. nur soweit sie selber schützenswert sind (Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Bern 2007 Art. 10a-10f N 5). Die Berner Regelung in Art. 10b Abs. 2 BauG-Bern erfasst also nicht nur die «integral geschützten» Bauten gemäss BauG-Ilanz, sondern auch die «partiell geschützten» Bauten gemäss BauG-Ilanz. Denn auch bei den «partiell geschützten» Bauten gemäss BauG-Ilanz ist die wertvolle Bausubstanz im Gebäudeinnern zu erhalten («*Die wesentliche äussere Bausubstanz sowie allenfalls wichtige historische Bausubstanz im Gebäudeinnern sind zu erhalten*» Art. 57 Abs. 2 BauG-Ilanz).

**Exkurs:** Die Möglichkeit von Teilabbrüchen in Art. 57 Abs. 2 BauG-Ilanz wird in Ihrem Anhörungsschreiben falsch interpretiert: «*Teilabbrüche können bewilligt werden, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen **und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen***» (kumulative Aufzählung). Teilabbrüche sind also gemäss klarem Wortlaut nur zulässig, wenn sie «*dem Erhaltungsziel nicht widersprechen*»; konkret sind Teilabbrüche also - genau wie in Bern - nur betreffend jene Bestandteile möglich, welchen kein Schutzwert zukommt. Was soll daran rechtswidrig sein?

- 15.2. «Schützenswerte Bauten» gemäss Art. 10a Abs. 2 BauG-Bern gelten in Bern als «geschützte Bauten» im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG (Wolf/Pfammater, Handkommentar Zweitwohnungsgesetz, Bern 2017, Art. 9 N 9). Wie vorstehend dargelegt, erfasst der Begriff «schützenswerte Bauten» gemäss Art. 10a Abs. 2 BauG-Bern



sowohl die «integral geschützten» als auch die «partiell geschützten» Bauten gemäss Art. 57 Abs. 1 und 2 BauG-Ilanz.

- 15.3. **Fazit:** Die Rechtsauffassung von ARE und Denkmalpflege - wonach nur «integral geschützte», nicht aber «partiell geschützte» Bauten gemäss BauG-Ilanz als geschützte Bauten im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG bezeichnet werden dürfen - widerspricht der gesetzlichen Regelung und der Praxis im Kanton Bern.

## 16. Lehrmeinung Wolf / Pfammatter

- 16.1. Im Kommentar Wolf/Pfammatter wird die Rechtsauffassung vertreten, dass - weit über die Praxis im Kanton Bern hinausgehend - sogar die «erhaltenswerten Bauten» gemäss Art. 10a Abs. 3 BauG-Bern als geschützte Bauten im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG zu qualifizieren sind (Wolf/Pfammatter, a.a.O., Art. 9 N 19 a.E.). Zur Erinnerung: «Erhaltenswerte Bauten» gemäss Art. 10a Abs. 3 BauG Bern dürfen aufgrund einer entsprechenden Interessenabwägung komplett abgebrochen werden.
- 16.2. **Fazit:** Die Rechtsauffassung von ARE und Denkmalpflege - wonach nur integral geschützte Bauten als geschützte Bauten im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG bezeichnet werden dürfen - widerspricht der heute massgeblichen Lehrmeinung von Wolf/Pfammatter.

## 17. Regelung im Kanton Wallis

- 17.1. Im Themenblatt 04.3 «*Neue Zweitwohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten*» (nachstehend «Themenblatt») des Kantons Wallis wird deren System wie folgt beschrieben:

- Eine Baute kann als "ortsbildprägend" im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG angesehen werden: «*wenn eine Baute gemäss den Art. 9 Abs. 3 kNHG und Art. 13 kNHV mindestens in die Bewertungsstufe 4 der vom Kanton Wallis festgelegten Bewertungsstufen (...) eingestuft ist*» (Themenblatt, Ziff. 2.2) .
- Die Bewertungsstufe 4 und die Rechtsfolgen dieser Bewertung werden im Kanton Wallis wie folgt beschrieben:

### **«4 gut integriert**

*Älteres oder modernes Objekt, das sich gut in die bebaute Umgebung (Strasse, Burg, Dorf, Weiler, Mauern usw.) oder die Landschaft (Landschaftsbild, Wald, Hecke, Fluss, See usw.) einfügt. Das Gesamtbild, welches durch das Objekt hervorgerufen wird, ist wichtiger als das Objekt selbst.*

### **Allgemeine Erhaltungsvorschriften:**

*Möglichkeit von Sanierung-Umbau oder Abbruch-Neubau.*

- Sanierung-Umbau vereinbar mit Ausstattung nach modernen Komfortansprüchen. Einbindung in das Ortsbild und in die unmittelbare bauliche Umgebung.
- Abbruch-Neubau (ausschliesslich im Falle einer Erstwohnung) nach bestehenden Formen. Der Abbruch und Wiederaufbau ist nicht zulässig, wenn die neu erstellte Baute als Zweitwohnung genutzt werden soll. Einbindung in das Ortsbild und in die bauliche Umgebung durch seine Volumetrie und seine Architektur.»

(Themenblatt, Ziff. 3/B/4)

- 17.2. Kurz: Der Schutz in Bewertungsstufe 4 bedeutet, dass der Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren wählen kann, zwischen
- Umbau (ohne Abbruch) der Baute in Zweitwohnungsflächen, wobei diesfalls die Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 1 ZWG erfüllt sein müssen, oder
  - Abbruch und Wiederaufbau in Erstwohnungs- und/oder Gewerbeflächen, wobei in ästhetischer Hinsicht entsprechende Anforderungen an den Neubau gestellt werden.
- 17.3. **Fazit:** Die Rechtsauffassung von ARE und Denkmalpflege - wonach nur integral geschützte Bauten als geschützte (oder ortsbildprägend) Bauten im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG bezeichnet werden dürfen - widerspricht der Gesetzgebung im Kanton Wallis.

## 18. Praktische Bedeutung der Fragestellung

- 18.1. Wie vorstehend ausgeführt, muss eine Baute - um das Privileg von Art. 9 Abs. 1 ZWG beanspruchen zu können - vier Tatbestandselemente kumulativ erfüllen:
- Geschützte oder ortsbildprägende Baute (Abs. 1).
  - Baute darf im Schutzwert nicht beeinträchtigt werden, namentlich Erhalt von äusserer Erscheinung und Grundstruktur (lit. a).
  - Dauernde Erhaltung ist nicht anders möglich (lit. b).
  - Interessenabwägung (lit. c).
- 18.2. Mit der Qualifikation von «partiell geschützten» Bauten als geschützte Bauten im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG wird nur eines der vier vorzitierten Tatbestandselemente erfüllt. Es ist absehbar, dass in quantitativer Hinsicht nur sehr wenige der «partiell geschützten» Bauten gemäss Art. 57 Abs. 2 BauG das Privileg von Art. 9 Abs. 1 ZWG in Anspruch werden nehmen können, weil die meisten dieser Bauten mindestens eines der weiteren drei (kumulativ zu erfüllenden) Tatbestandselemente nicht erfüllen werden. Namentlich bei altrechtlichen Wohnbauten - welche gestützt auf Art. 11 Abs. 2 und 3 ZWG erneuert, umgebaut und erweitert werden können - besteht in der Regel kein Bedarf für eine Anwendung von Art. 9 Abs. 1 ZWG und eine solche Anwendung von Art. 9 Abs. 1 ZWG ist in der Regel auch

nicht möglich, und zwar weil die Voraussetzung von lit. b (dauernder Erhalt ist nicht anders möglich) nicht erfüllt ist.

18.3. Im Einzelfall kann eine Qualifikation von «partiell geschützten» Bauten als «geschützte Bauten» im Sinn von Art. 9 Abs. 1 ZWG aber durchaus wichtig und richtig sein. Beispiel:

- Es existieren zahlreiche Gebäude mit historisch und/oder Ortsbaulich wichtiger Gebäudehülle, deren historische innere Bausubstanz durch unfachmännische Umbauten seit den 60er Jahren mehr oder weniger weitgehend zerstört wurde. Derartige Gebäude können typischerweise nur als «partiell geschützte» Bauten qualifiziert werden, weil dem 'verbastelten' Gebäudeinneren kein Schutzwert zukommt. Derartige Gebäude können unter Umständen nur in Anwendung von Art. 9 Abs. 1 ZWG sinnvoll erhalten werden. Dies, weil - wenn mehrere Wohnungen gebildet werden sollen - für minimale HNF-Erweiterungen die 30% von Art. 11 Abs. 3 ZWG nicht beansprucht werden können.
- Typischerweise in den Anwendungsbereich von Art. 9 Abs. 1 ZWG fallen Wohnhäuser, welche zusammen mit Scheunen eine bauliche Einheit bilden, und als Ensemble möglicherweise nur mit der Privilegierung in Art. 9 Abs. 1 ZWG erhalten werden können.
- Die Einstufung von Stallscheunen in der Bauzone als «partiell geschützte» Bauten (beziehungsweise die damit verbundene Erhaltungsverpflichtung) erscheint nur dann zumutbar, wenn bei sehr teuren Erhaltungsanordnungen das Privileg von Art. 9 Abs. 1 ZWG - bei gegebenen übrigen Voraussetzungen - beansprucht werden kann (ausführlich nachstehend Ziff. 20).

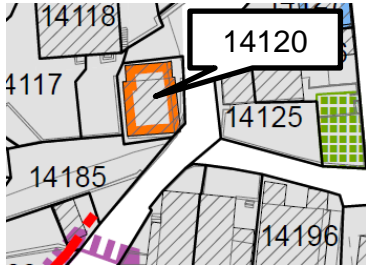
## 19. Keine Missbrauchsgefahr

19.1. Aus verschiedenen Formulierungen in der Vernehmlassungsaufforderung lässt sich erkennen, dass das ARE eine missbräuchliche «Umgebung des ZWG» befürchtet und dass es der Gemeinde bei der Handhabung dieser Regelung augenscheinlich (unangebracht) misstraut.

19.2. Diese Befürchtungen sind unbegründet. Abgesehen davon, dass die Gemeinde keine Umgehungsabsichten hegt, ist darauf hinzuweisen, dass alle Baubewilligungen, welche gestützt auf Art. 9 Abs. 1 ZWG erlassen werden, zwingend dem eidgenössischen Bundesamt für Raumentwicklung eröffnet werden müssen (Art. 10 ZWV). Umgehungen oder ein kommunal übermässig 'lockeres' Handhaben von Art. 9 Abs. 1 ZWG ist damit ausgeschlossen.

**20. Anwendungsbeispiel: Stallscheune als partiell geschützte» Baute gemäss Art. 57 Abs. 2 BauG - praktische Tragweite von Art. 57 Abs. 3 ZWG i.V.m. Art. 9 Abs. 1 ZWG**

20.1. In Siat findet sich auf Parzelle 14120 folgende Stallscheune, welche im GGP als «partiell geschützte» Baute gemäss Art. 57 Abs. 2 BauG qualifiziert wird. Der Innenraum dieser Stallscheune wird heute - wie in solchen Fällen üblich - als (dunkle) Abstellfläche genutzt:



- 20.2. Diese Stallscheune befindet sich baulich in einem guten bis ausgezeichneten Zustand, sodass während der nächsten 20 bis 30 Jahre voraussichtlich keine grösseren Reparatur- und/oder Erneuerungsarbeiten anfallen. Dies hat zur Folge, dass in besagter Stallscheune - obwohl gemäss Art. 57 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 als «geschützt» im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG qualifiziert - während dieser nächsten 20 bis 30 Jahre keine Zweitwohnung realisiert werden darf:
- Wie in Ziff. 18.1 ausführlich dargelegt, müssen für die Realisierung einer Zweitwohnung vier Tatbestandselemente kumulativ erfüllt sein:
    - Geschützte oder ortsbildprägende Baute (Abs. 1).
    - Baute darf im Schutzwert nicht beeinträchtigt werden, namentlich Erhalt von äusserer Erscheinung und Grundstruktur (lit. a).
    - Dauernde Erhaltung ist nicht anders möglich (lit. b).
    - Interessenabwägung (lit. c).
  - Solange für die erwähnte Stallscheune keine nennenswerten Reparatur- und/oder Erneuerungsarbeiten erforderlich sind, ist das Tatbestandselement in Art. 9 Abs. 1 lit. b nicht erfüllt (dauernde Erhaltung der Baute kann nicht anders sichergestellt werden). Mit anderen Worten: In der «partiell geschützten» Stallscheune auf Parzelle 14120 kann gestützt auf Art. 9 Abs. 1 lit. b ZWG während der nächsten 20 bis 30 Jahre mit Sicherheit keine Zweitwohnung realisiert werden.
- 20.3. **Zwischenfazit:** Der Eigentümer besagter Stallscheune wird diese für die nächsten 20 bis 30 Jahre nicht nur keiner Zweitwohnungsnutzung zuführen können, sondern er wird realistischerweise überhaupt keine Wohnnutzung realisieren können, und zwar obwohl die Scheune in der Bauzone liegt. Dies, weil (1) die Einstufung als «partiell geschützte» Baute im Sinne von Art. 57 Abs. 2 BauG einen Abbruch der Scheune und den Wiederaufbau einer neuen, modernen Erstwohnung verbietet und weil (2) die Realisierung einer Erstwohnung mit dem in Art. 57 Abs. 2 BauG vorgeschriebenen Erhalt der Stallscheune unmöglich ist (keine Nachfrage zufolge zu hoher Baukosten bei ungenügendem Wohnkomfort).
- 20.4. In 20 bis 30 Jahren werden auch für diese Stallscheune auf Parzelle 14120 grössere Reparatur- und/oder Erneuerungsarbeiten ausgeführt werden müssen. Muss beispielsweise das Blechdach komplett ersetzt werden, so ist grob geschätzt mit Kosten in der Grössenordnung von CHF 60'000.-- zu rechnen. Müssen beispielsweise zusätzlich noch Feuchtigkeitsschäden im Erdgeschoss repariert und einzelne Holzelemente ausgetauscht werden, so können leicht Reparatur- und Erneuerungskosten in der Grössenordnung von CHF 80'000.-- bis 100'000.-- resultieren.
- Kraft Art. 58 Abs. 2 BauG muss der Eigentümer diese Stallscheune erhalten. Die Gemeinde wird ihn also zwingen müssen, für seine 'Abstellflächen' in besagter

Stallscheune Reparatur- und Erneuerungskosten in der Höhe von CHF 80'000.-- bis 100'000.-- zu tätigen.

- Wenn der besagte Eigentümer nicht in überdurchschnittlich guten finanziellen Verhältnissen lebt, kann eine solche Sanierungsverfügung für ihn ruinös sein. Denn bei besagter, in 20 bis 30 Jahren sanierungsbedürftigen Stallscheune handelt es sich aufgrund der Einstufung als «partiell geschützte» Baute im Sinne von Art. 57 Abs. 2 BauG faktisch um einen «Nonvaleur» (der Baulandwert ist nicht realisierbar und es lässt sich kein nennenswerter Ertrag erwirtschaften; vorstehend Ziff. 20.3), sodass der Eigentümer auch kein Hypothekendarlehen erhalten wird.
- In dieser Situation - und erst in dieser Situation - kann der Tatbestand von Art. 9 Abs. 1 lit. b ZWG erfüllt sein, nämlich dass der Erhalt der Stallscheune auf Parzelle 14120 nur durch Realisierung einer Zweitwohnung sichergestellt werden kann. Aber auch in dieser Ausnahmesituation sind die Hürden noch hoch. So müssen zusätzlich auch die strengen Voraussetzungen in Art. 9 Abs. 1 lit. a (keine Beeinträchtigung Schutzwert) und lit. c (keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen) erfüllt sein. Wie diese zwei letzterwähnten Voraussetzungen zu konkretisieren sind, wird die bundesgerichtliche Rechtsprechung der nächsten Jahre zeigen.
- **Fazit:** Was ist falsch daran, dass der Eigentümer einer «partiell geschützten» Stallscheune in der vorbeschriebenen Situation zwecks Finanzierung hoher (für ihn potenziell nicht finanzierbarer und darum ruinöser) Sanierungskosten die Ausnahmeregelung von Art. 9 ZWG in Anspruch nehmen und diese Kosten mit Zweitwohnungsflächen finanzieren darf? Genau für diese Situation wurde Art. 9 ZWG geschaffen! Kommt hinzu: Mit der Einstufung einer in der Bauzone liegenden Stallscheune als «partiell geschützte» Baute werden deren Eigentümer - weil solche Stallscheunen mit dieser Einstufung in der Regel zu einem «Nonvaleur» werden (vorstehend Ziff. 20.3) - ausserordentlich stark belastet. Sie werden namentlich unverhältnismässig viel stärker belastet als Eigentümer von «geschützten» oder «partiell geschützten» Wohnbauten, zumal Letztere mit den Zweitwohnungsflächen in diesen Gebäuden in der Regel vernünftige Erträge erwirtschaften können.

20.5. **Zusammenfassend** kann also festgehalten werden, dass die Realisierung einer Zweitwohnung in «partiell geschützten» Stallscheunen gestützt auf Art. 57 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 9 ZWG überhaupt erst diskutiert werden kann, wenn grosser Reparatur- und Erneuerungsarbeiten anstehen, weil vorher das Tatbestandselement von Art. 9 Abs. 1 lit. b ZWG nicht erfüllt ist. Und selbst wenn aufgrund grosse Reparatur- und Erneuerungsarbeiten der Tatbestand von Art. 9 Abs. 1 lit. b ZWG erfüllt ist, darf nur dann eine Zweitwohnung realisiert werden, wenn auch die weiteren

Tatbestandselemente - Art. 9 Abs. 1 lit. a (keine Beeinträchtigung Schutzwert) und lit. c (keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen) - erfüllt sind.

**Kurz:** Die sehr (hohen) Anforderungen von Art. 9 Abs. 1 lit. a bis c ZWG werden Stallscheunen nur sehr ausnahmsweise und sehr selten erfüllen. Wenn diese Voraussetzungen aber ausnahmsweise erfüllt sind, besteht kein sachlich vernünftiger Grund, dem Eigentümer besagter Stallscheune - der gestützt auf Art. 57 Abs. 2 BauG diese Stallscheune erhalten muss - zwecks Finanzierung dieses Erhalts die Realisierung einer Zweitwohnung gestützt auf Art. 9 Abs. 1 ZWG zu verbieten.

Dass alle derartigen Baubewilligungen dem Bundesamt für Raumentwicklung eröffnet werden müssen (Art. 10 ZWV) und von diesem in jedem einzelnen Fall kontrolliert werden, wurde bereits dargelegt (vorstehend Ziff. 19).

## 21. Fazit

- 21.1. Selbstverständlich dürfen die Gemeinden - auf Anraten in der Wegleitung des ARE - strengere, über Art. 9 ZWG hinausgehende Vorschriften erlassen (Art. 3 Abs. 2 ZWG). Im Rahmen der ihnen zustehenden Gemeindeautonomie dürfen sich die Gemeinden aber auch auf das bundesrechtliche Minimum beschränken.
- 21.2. Die Regelung in Art. 57 Abs. 3 BauG - worin «geschützte Bauten» (Art. 57 Abs. 1 BauG) und «partiell geschützte Bauten» (Art. 57 Abs. 2 BauG) als «geschützt» im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG qualifiziert werden - ist aus all den vorgenannten Gründen nicht bundesrechtswidrig. Die vorliegend diskutierte Ilanzer-Regelung ist vergleichbar mit der Berner Gesetzgebung und sehr viel restriktiver als die Lehrmeinung im Handkommentar Wolf/Pfammater und als die Walliser Gesetzgebung. Im Übrigen ist daran zu erinnern, dass betreffend Art. 56 BauG-Ilanz keine Planungsbeschwerden erhoben wurden und sich die Prüfungsbefugnis der Regierung damit auf eine reine Rechtskontrolle beschränkt (Art. 49 Abs. 2 KRG; Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen; Praxiskommentar RPG Nutzungsplanung, Art. 26 N 32).

## 22. Konkrete Einstufung einzelner Bauten

- 22.1. Die Einstufung diverser Stallscheunen in «partiell geschützte» Bauten (mit Abbruchverbot bzw. Erhaltungsgebot; Art. 57 Abs. 2 BauG) und in zu «erhaltende Bauvolumen» (ohne Abbruchverbot; Art. 57 Abs. 4 BauG) ist im Wesentlichen gestützt auf das Gebäudeinventar der Denkmalpflege erfolgt. Falls aus Sicht der Denkmalpflege einzelne Stallscheunen und/oder andere Gebäude im Rahmen von Art. 57 Abs. 1, 2 und 4 einer 'falschen' Schutzkategorie zugewiesen worden sein sollten, hat die Gemeinde nichts dagegen einzuwenden, wenn sie angewiesen

wird, den Schutzstatus einzelner Gebäude im Rahmen der bevorstehenden Phase VI zu überprüfen.

### **23. Eventualantrag: Rückweisung der Festsetzung «partiell geschützte» Bauten betreffend alle Stallscheunen**

23.1. Falls die Regierung Art. 57 Abs. 3 BauG in der vorliegenden Form wider Erwarten nicht genehmigen sollte, wird beantragt, dass die Festsetzung aller Stallscheunen (vgl. Ziff. 23.2 nachstehend) als «partiell geschützte Bauten» an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen wird. Denn mit der von der Regierung angedrohten Korrektur wird die für jede ortsplanerische Festsetzung massgebliche Gesamtinteressenabwägung - welche ein sorgfältiges Abwägen aller privater und öffentlicher Interessen verlangt - augenscheinlich massiv zulasten der privaten Grundeigentümer verändert. Es wird sich die Frage stellen, ob es sich noch rechtfertigen lässt, die Grundeigentümer von Stallscheunen in der Bauzone mit einem Abbruchverbot/Erhaltungsgebot («partiell geschützte Bauten», Art. 57 Abs. 2 BauG) zu belasten, wenn ihnen die Möglichkeit genommen wird, die sich daraus ergebenden (langfristig in vielen Fällen potenziell ruinösen) Sanierungskosten über Art. 9 ZWG zu finanzieren. Über diese Abwägung von öffentlichen (Erhaltungs-)Interessen und privaten finanziellen Interessen hat gestützt auf Art. 2 Abs. 3 RPG in erster Instanz nicht die Regierung, sondern - in Kenntnis aller massgeblichen Gesichtspunkte - die Urnengemeinde Ilanz/Glion zu entscheiden. Dabei erscheint bereits heute klar: Ohne die in Art. 9 ZWG für Ausnahmesituation vorgesehene Finanzierungsmöglichkeit wird die Gemeinde betreffend die meisten heute «partiell geschützten» Stallscheunen - zum Schutz von deren Eigentümer - voraussichtlich auf ein Abbruchverbot verzichten und besagte Stallscheunen entweder in «zu erhaltende Bauvolumen» (Art. 57 Abs. 4 BauG) zurückstufen oder gänzlich auf einen Schutz verzichten.



- 23.2. Konkret wird (als Eventualantrag) beantragt, die Festsetzung folgender Stallscheunen als «partiell geschützte» Bauten zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen:

Parzelle	Grundeigentümer						
	Nr.	Bem.	Name	Vorname	Adresse	PLZ	Ort
2052	1/4 ME	Kägi	Andreas	Fabio	Zezechweg 14	4451	Wintersingen
	3/4 ME	Läuppi	Paul		Via Staziun 13	7126	Castrisch
2062		Flütsch	Sereina		Via Staziun 2	7126	Castrisch
2140	1/2 ME	Huber	Ladina		Via Vitg 37a	7126	Castrisch
	1/2 ME	Huber	Christian		Via Vitg 37a	7126	Castrisch
2141	1/2 ME	Huber	Christian		Via Vitg 37a	7126	Castrisch
	1/2 ME	Huber	Ladina		Via Vitg 37a	7126	Castrisch
2144		Giustiniani	Ursula		Via Vitg 43	7126	Castrisch
2146	1/4 ME	Schleier	Margarethe		Neuguetsstrasse 12	8820	Wädenswil
	2/4 ME	Schleier	Magdalena		Bälweg 12	8194	Hüntwangen
	1/4 ME	Schudel	Mathilde		General-Wille-Str. 235	8706	Meilen
2183	1/2 ME	Schibli	Pius		Via Vitg 40	7126	Castrisch
	1/2 ME	Schibli	Elsbeth		Via Vitg 40	7126	Castrisch
2371	1/2 ME	Frehner	Conradin		Via Vitg 36	7126	Castrisch
	1/2 ME	Frehner	Jakob		Via Vitg 36	7126	Castrisch
2378	1/2 ME (EG)	Schoch	Florian		Via S. Clau Sura 35	7130	Ilanz
	1/2 ME (EG)	Schoch	Xenia		Via Streia 6	7126	Castrisch
	1/2 ME (EG)	Schoch	Barbara		Via S. Clau Sura 11	7130	Ilanz
	1/2 ME	Schoch	Xenia		Via Streia 6	7126	Castrisch
4161		Schiess	Benedikt		Via Resgia 1	7155	Ladir
4182		Caderas	Renaldo		Via Murschetg 63	7032	Laax
5218		Schneebeli	Thomas	Armin	Weinbergstrasse 17	8400	Winterthur
5221		Schneebeli	Thomas	Armin	Weinbergstrasse 17	8400	Winterthur
5230		Brandenburger	Agnes		Zollbruckweg 5	7302	Landquart
6064		Kirchliche Stiftung	St. Valentin			7156	Pigniu
11172	1/2 ME	Valaula	Emerita		Via Calundis 25	7013	Domat/Ems
	1/2 ME	Valaula	Gaudenz		Via Calundis 25	7013	Domat/Ems
11172							
11181		Gemeinde Ilanz/Glion			Plazza Cumin 9	7130	Ilanz
11220		Curtins	Anna	Erben			
	1/3 ME (EG)	Curtins	Josef		Dual Sura 6	7156	Rueun
		Curtins	Johann		Platz 79	7132	Vals
		Bühler	Alexandra		Bahnhofstrasse 32	9230	Flawil
		Bühler	Stefan		Maugwilerstrasse 29	9552	Bronschhofen
		Bühler	Claudio		Dorfstrasse 42B	8372	Wietzikon b. Sirnach
	gest. 8.12.19	Curtins	Eduard		Panadeglias Sut 6	7156	Rueun
	1/3 ME	Curtins	Johann		Platz 79	7132	Vals
	1/3 ME	Curtins	Josef		Dual Sura 6	7156	Rueun
9138		Coray	Adolf		Via Crap Cavalè 2	7154	Ruschein
9138							
9150		Müller	Georgina		Tüffenwies 27	8064	Zürich
9179		Niederer	Susanne		Chläggblick 7	8224	Löhningen
9498		Ott	Alfonsina		Dirschstrasse 311	8890	Flums
13146	1/2 ME	Zehnder	Sonja	Franziska	Via Nova 46	7127	Sevgein
	1/2 ME	Zehnder	Stephan	Daniel	Via Nova 46	7127	Sevgein
13283	1/3 ME	Capeder	Albert		Rikonerstrasse 9	8310	Grafstal
	1/3 ME	Capeder	Leo		Davos Cuort 27e	7144	Vella
	1/3 ME	Plaz	Columba		Suteracher 37	8048	Zürich
14007		Heini	Dario		Via Cava 2	7157	Siat
14019		Schaub	Theophil		Rebhusstrasse 56	8126	Zumikon
14076		Weippert	Anna	Gabriele + Theodor	Via Sogn Glieci 8	7157	Siat
14076		Weippert	Anna	Gabriele + Theodor	Via Sogn Glieci 8	7157	Siat
14120		Vincenz	Arnold		Vitg 4	7157	Siat
14172		Gemeinde Ilanz/Glion			Plazza Cumin 9	7130	Ilanz
14436		Heini	Otto		Gassa Cascharia 13	7157	Siat
14445		Kirchliche Stiftung	Baselgia	S. Flurin		7157	Siat
14448		Cavigelli	Renaldo		Grünaustrasse 7	9053	Teufen
14449		Casanova	Gabriela	Maria	Enramadilla 1	41018	Sevilla Spanien
14450		Cavigelli	Renaldo		Grünaustrasse 7	9053	Teufen

### Ziff. 2.2.1 Bauzonengrösse

24. Die Gemeinde ist mit der vorgeschlagenen Rückweisung der Einzonung des Gebiets Pen-das zur Überarbeitung im Rahmen von Phase VI einverstanden.

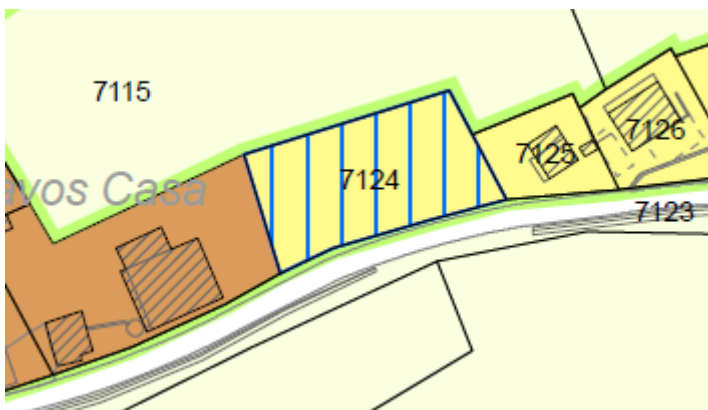
### Ziff. 2.2.2 Mehrwertabgabe

25. Die Veranlagung der Mehrwertabgabe ist in Arbeit, und die Gemeinde wird das Veranlagungsverfahren - entsprechend der Vorgabe in Art. 19m Abs. 1 KRG - unmittelbar nach Rechtskraft der Planung durchführen.

26. Die von der Abgabe voraussichtlich betroffenen Parzellen können aus Beilage 1 entnommen werden.

### Ziff. 2.2.3 Wohnzone 2

27. In Ihrem Anhörungsschreiben wird beanstandet, dass Parzelle 7124 nicht mit einer Bauverpflichtung belegt worden sei. Hierbei handelt es sich um ein Versehen, zumal die Schraffur im Zonenplan enthalten ist:



(Auszug Zonenplan 1:2'000 Pitasch)

### Ziff. 2.2.4 Gewässerraumzone

28. In Ihrem Anhörungsschreiben werden verschiedene Punkte betreffend Gewässerraumausscheidung beanstandet und/oder in Frage gestellt. -

29. Die Gemeinde ist damit einverstanden, dass die Gewässerraumausscheidung in den erwähnten Punkten an die Gemeinde zurückgewiesen wird beziehungsweise dass die Gemeinde angewiesen wird, diese Punkte in Phase VI (oder allenfalls im Rahmen der Teilrevision Bahnhof) zu prüfen und wo notwendig zu überarbeiten.

Ziff. 2.2.5 Materialabbauzone und Deponiezone

30. Der Einwand ist korrekt, und die Gemeinde mit einer Rückweisung (oder einer direkten Korrektur durch die Regierung) einverstanden.

Ziff. 2.2.6 Wald

31. Die Gemeinde ist damit einverstanden, dass in Phase VI noch fehlende Waldabstandslinien festgelegt werden.

Ziff. 2.2.7 Gefahrenzone

32. Die Gemeinde ist damit einverstanden, dass in Phase VI die Gefahrenzonen zu aktualisieren sind.

Ziff. 2.3.1 Zu erhaltende Bauvolumen

33. **«Zu erhaltenden Bauvolumen (Stall)»:** Im Anhörungsschreiben wird ausgeführt (a) die Unterscheidung zwischen «zu erhaltenden Bauvolumen» und «zu erhaltenden Bauvolumen (Stall)» sei nicht verständlich und (b) diese Unterscheidung verstosse gegen das ZWG, weshalb sie zurückgewiesen werde.

Diese Aussage ist falsch: Bei den «zu erhaltenden Bauvolumen» und «zu erhaltenden Bauvolumen (Stall)» handelt es sich um ein und dieselbe Kategorie, für welche die Regelung in Art. 57 Abs. 4 BauG gilt. Mit der Formulierung «zu erhaltenden Bauvolumen (Stall)» in den Planlegenden ist bloss eine Zusatzinformation verbunden, nämlich dass es sich beim entsprechenden Gebäude um einen Stall handelt. Dass es sich hierbei um ein und dieselbe Kategorie handelt, ergibt sich im Übrigen auch ohne Weiteres aus der Planlegende, in welcher sowohl betreffend «zu erhaltenden Bauvolumen» als auch «zu erhaltenden Bauvolumen (Stall)» auf Art. 57 BauG verwiesen wird und dort nur eine Kategorie «zu erhaltende Bauvolumen» (Absatz 4) existiert:



Zu erhaltende Bauvolumen

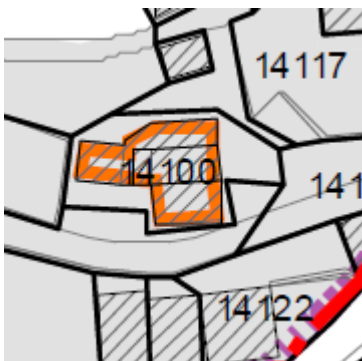
Art. 57 BauG

Zu erhaltende Bauvolumen (Stall)

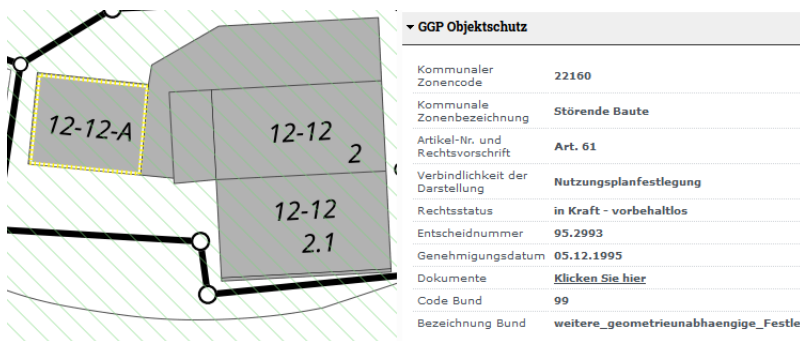
Art. 57 BauG

Der Vorwurf, wonach die Kategorie «zu erhaltende Bauvolumen» (Art. 57 Abs. 4 BauG) gegen das ZWG verstossen soll, ist abwegig. Diese Kategorie wird vom Verweis in Art. 57 Abs. 3 BauG nicht erfasst und Art. 9 ZWG ist mithin nicht anwendbar.

34. **«Partiell geschützte Baute» Parzelle 14100:** Im GGP Siat 1:2000 ist auf Parzelle 14100 das ganze Gebäude als «partiell geschützt» eingestuft:



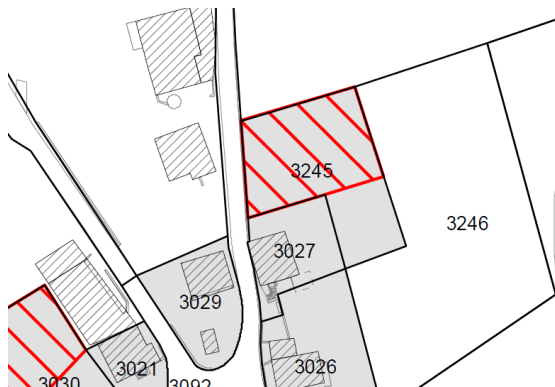
Im bisherigen GGP war der Anbau 12-12-A als «störende Baute» eingestuft:



Bei der Festsetzung des Anbaus 12-12-A als «*partiell geschützte Baute*» im GGP Siat handelt es sich um ein offensichtliches Versehen. Die Regierung wird gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG ersucht, den GGP Siat dergestalt zu korrigieren, dass das Gestaltungsobjekt «*partiell geschützte Baute*» auf Parzelle 14100 auf die westlichen Gebäudeteile (ganzes Gebäude ohne 12-12-A) reduziert wird.

### Ziff. 2.3.2 Ortsbildschutz

35. Im Anhörungsschreiben wird der Gemeinde empfohlen, den Ortsbildschutzbereich auf Parzelle 3245 auszudehnen.
36. Parzelle 3245 bildet Bestandteil der Planungszone betreffend «potenzielle Auszonungsflächen» und wurde darum nicht mit dem Ortsbildschutzbereich überlagert. Sollte die Parzelle in Phase VI wider Erwarten nicht ausgezont werden, ist gegen eine diesbezügliche Ausdehnung des Ortsbildschutzbereichs nichts einzuwenden.



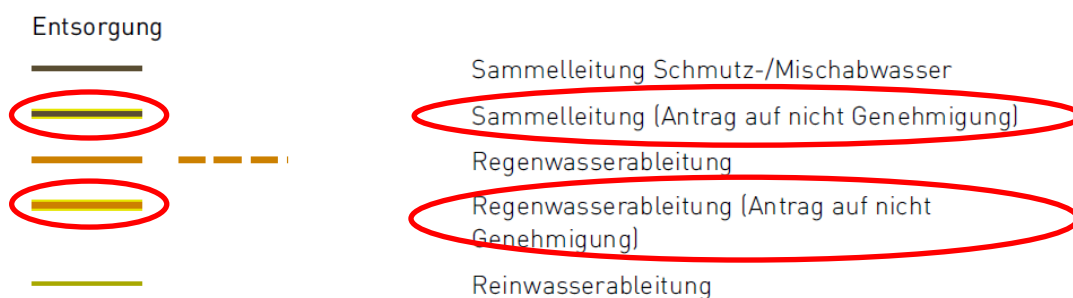
### Ziff. 2.3.3 Baulinien

37. Im Anhörungsschreiben wird festgehalten, dass die Baulinien entlang von Kantonsstrassen ohne hinreichende Begründung (Art. 17 StrG) zur Überarbeitung zurückgewiesen würden. Die betreffenden Baulinien begründen sich wie folgt:
38. Castrisch: Die Baulinien im Kern der Ortschaft Castrisch wurden gemäss der geltenden Nutzungsplanung erneut festgesetzt. Mehrheitlich sind die Bauten, an welchen die Baulinien entlangführen, mit einem Schutzstatus belegt. Die Baulinien liegen innerhalb des Gebiets 1 (zentraler Siedlungsteil) gemäss ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz), für welches das Erhaltungsziel 1 gilt. Aus Sicht der Gemeinde ist die Festlegung der Baulinien in diesem Gebiet aufgrund der Vorgaben des ISOS zwingend, da die enge Bebauung entlang der Strasse ein charakteristisches Merkmal des Dorfes ist. Da die Durchfahrt durch Castrisch aus verkehrstechnischer Sicht den Anforderungen an eine Kantonsstrasse grundsätzlich nicht genügt, ist der Gemeinde bekannt. Aufgrund der hohen ortsbaulichen Qualität, welche auch durch das ISOS bestätigt wird, ist in diesem Fall aus Sicht der Gemeinde das Ortsbild klar höher zu gewichten als die verkehrstechnischen Belange, zumal der Kantonsstrasse grundsätzlich nur eine geringe Bedeutung zukommt und die Hauptverkehrsachse durch die Surselva aus verkehrstechnischer Sicht einen hohen Ausbaustandard aufweist.
39. Ilanz (Rechtsrheinische Oberländerstrasse): Im Generellen Gestaltungsplan wurde um das Bahnhofsquartier (Gebiet 4 gemäss ISOS) eine Baulinie festgelegt. Diese Baulinie wurde ebenfalls aus der geltenden Ortsplanung übernommen. Das Bahnhofsquartier mit seiner orthogonalen Bebauungsstruktur ist aus ortsbaulicher Sicht bedeutend als Bindeglied zwischen der Altstadt und dem Bahnhof. Entsprechend wurde dem Gebiet im ISOS auch das Erhaltungsziel B zugewiesen. Die Glennerstrasse ist nach Ansicht der Gemeinde für ihre Funktion ausreichend ausgebaut, und der Erhalt der Siedlungsstruktur überwiegt allfällige verkehrstechnische Belange klar.

40. Duvin: Das ganze Siedlungsgebiet von Duvin wird im ISOS mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet. Entsprechend hoch ist der Ortsbildschutz in Duvin zu gewichten. Die Baulinien sind in der rechtskräftigen Nutzungsplanung bereits festgesetzt. Zudem ist von den Baulinien nur der letzte Abschnitt der Kantonsstrasse betroffen, auf welcher generell nur ein geringes Verkehrsaufkommen herrscht. Entsprechend ist auch in Duvin der Ortsbildschutz höher zu gewichten als die verkehrstechnischen Belange, zumal ein Ausbau der Kantonsstrasse innerhalb des Siedlungsgebiets von Duvin nicht zu erwarten ist.
41. Pitasch: Auch in Pitasch handelt es sich um eine Kantonsstrasse, welche nur als Verbindungsstrasse in die Ortschaft Pitasch Bedeutung aufweist. Entsprechend ist auch hier das Verkehrsaufkommen gering. Die Ortschaft Pitasch wurde zwar nicht in das ISOS aufgenommen, sie weist nach Ansicht der Gemeinde aber - wie auch in der ortsbaulichen Analyse aufgezeigt - hohe ortsbauliche Qualitäten auf. Die enge Bebauung an der zentralen Strasse ist für das Ortsbild der Ortschaft Pitasch von grosser Wichtigkeit. Entsprechend gehen auch hier die ortsbaulichen Qualitäten den verkehrstechnischen Belangen vor, zumal auch hier ein Ausbau der Kantonsstrasse nicht zu erwarten ist.

#### Ziff. 2.4 Generelle Erschliessungspläne

42. Aufgrund eines Versehens wurden verschiedene Hausanschlüsse als Ver- und Entsorgungsanlagen im GEP aufgenommen. Die Regierung wird gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG ersucht, diese Hausanschlüsse nicht zu genehmigen beziehungsweise aus dem GEP zu streichen. Die entsprechend zu streichenden / nicht zu genehmigenden Leitungen sind in den beiliegenden Generellen Erschliessungsplänen wie folgt markiert:



43. Entsprechende Korrekturen werden für folgende, beiliegenden Pläne beantragt:
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Castrisch (Beilage 2)
  - Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Ilanz (Beilage 3)
  - Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Luven (Beilage 4)
  - Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Riein-Duvin (Beilage 5)
  - Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Rueun (Beilage 6)
  - Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Schnaus-Schischiu (Beilage 7)

- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Siat-Pigniu (Beilage 8)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Sevgein (Beilage 9)
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000, Ver- und Entsorgung, Ilanz/Glion Nord (Beilage 10)
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000, Ver- und Entsorgung, Ilanz/Glion Süd (Beilage 11)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Pitasch (Beilage 12)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Ruschein Ladir (Beilage 13)

#### Weitere Korrekturanträge der Gemeinde

44. An zwei Stellen im Baugesetz hat sich ein Tippfehler eingeschlichen, indem bei der Bereinigung des Layouts die Abkürzung «GEP» mit dem Begriff «Genereller Entwässerungsplan» statt mit «Genereller Erschliessungsplan» ersetzt wurde. Die Gemeinde ersucht darum die Regierung gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG, diese formellen Mängel wie folgt zu beheben:

- Die Formulierung im Titel «C» vor Art. 71 BauG sei wie folgt zu korrigieren:

**C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im Generellen ~~Erschliessungs-~~ und Entwässerungsplan Erschliessungsplan**

- Die Formulierung in Art. 73 Abs. 1 BauG sei wie folgt zu korrigieren:

**Art. 73 Öffentliche Leitungen**

- 1 Mit Festlegung im Generellen ~~Erschliessungsplan~~ (GEP) gelten die für die öffentlichen Leitungen benötigten Durchleitungsrechte als erteilt beziehungsweise die Grundeigentümer haben die entsprechenden Leitungen zu dulden. ...

Freundliche Grüsse

...

- Beilagen: (1) Parzellenliste Einzonungen, Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung  
 (2) Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Castrisch  
 (3) Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Ilanz  
 (4) Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Luven  
 (5) Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Riein-Duvin  
 (6) Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Rueun  
 (7) Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Schnaus-Schischiu  
 (8) Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Siat-Pigniu

- (9) Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Sevgein
- (10) Genereller Erschliessungsplan 1:10'000, Ver- und Entsorgung, Ilanz/Glion Nord
- (11) Genereller Erschliessungsplan 1:10'000, Ver- und Entsorgung, Ilanz/Glion Süd
- (12) Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Pitasch
- (13) Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung, Ruschein Ladir (Beilage 13)