



Gebäude in der Gefahrenzone 1 dürfen grundsätzlich nur erneuert, nicht aber nach aussen erweitert werden.

Ratgeber Recht

MAIENSÄSS IN DER GEFAHRENZONE

Eine «Büwo»-Leserin fragt:

Ich habe ein Maiensäss, das in der roten Gefahrenzone steht. Wir wollen es nun umbauen – mit einer Dusche und einem Holzunterstand ergänzen. Die Gemeinde hat uns gesagt, dass dies nicht möglich sei. Was können wir tun?

Der Experte antwortet: Ihre Frage beschäftigt die Grundeigentümer im Kanton Graubünden immer wieder. Heute stehen rund 20 000 Gebäude ausserhalb der Bauzone, wovon unzählige in Gefahrenzonen liegen. Ausserhalb der Bauzone ist neben der Baubewilligung der Gemeinde eine sogenannte BAB-Bewilligung notwendig. Diese wird vom kantonalen Amt für Raumentwicklung erteilt (Art. 87 Abs. 1 KRG und Art. 25 Abs. 2 RPG). Die kommunale Baubehörde überweist BAB-Gesuche, bei denen sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung und eine BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, mit begründetem Antrag auf Erteilung der BAB-Bewilligung der Fachstelle. Andernfalls weist sie das Gesuch von sich aus ab (Art. 87 Abs. 3 KRG).

Zwei Arten von Gefahrenzonen

Der Kanton Graubünden unterscheidet zwei Arten von Gefahrenzonen: Gefahrenzonen mit erheblicher Gefährdung (Gefahrenzone 1 oder oft auch «rote» Gefahrenzone genannt) und solchen mit mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone 2; Art. 38 KRG). Art. 38 Abs. 2 KRG legt fest, dass in der Ge-

fahrenzone 1 keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. Zweck dieser Bestimmung ist es, zu verhindern, dass Menschen oder Tiere durch den Aufenthalt in Gebäuden in solchen Gefahrenzonen zu Schaden kommen. In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen (Art. 38 Abs. 3 KRG). Nun ist die Frage, ob der Einbau einer Dusche und die Erstellung eines Holzunterstands als Erneuerungen anzusehen sind?

Was sind Erneuerungen?

In der Dezembersession 2022 führte die Regierung zum Auftrag von Grossrat Heinz Dürler aus, dass Erweiterungen, die mit einer Nutzungsintensivierung einhergehen, mit dem Schutzzweck der Gefahrenzone 1 nicht vereinbar sind. Als Erneuerung gelten dabei namentlich die Instandhaltung, Instandstellung und die Modernisierung. Die Modernisierung umfasst bauliche Vorkehrungen, durch welche das Bauwerk weiterhin im bestehenden Umfang ohne Intensivierung genutzt und damit auch an die Erfordernisse der Zeit angeglichen werden kann. Dementsprechend richtet sich das Mass der zulässigen Modernisierung insbesondere nach den jeweils aktuellsten bauli-

chen Anforderungen an die Hygiene (Küche, Lager, Sanitär etc.). Dabei hält die Regierung fest, dass Erweiterungen nach aussen grundsätzlich nicht zulässig sind. Im bestehenden Volumen können sie bewilligt werden, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass sie aufgrund neuer Hygienevorgaben und ohne Nutzungsintensivierung erfolgen. Der Einbau eines WCs oder einer Dusche im bestehenden Gebäudevolumen ist damit aus meiner Sicht möglich; der Bau eines Holzschopfs demgegenüber kritisch.

Praxisänderung

Die Regierung stellte im Zusammenhang mit lediglich im Sommer genutzten Gebäuden (Alp-, SAC-, Hirtenhütten etc.) eine Praxisänderung in Aussicht, wenn ausschliesslich Lawinengefahr droht. Hier sollen in Zukunft modernisierungsbedingte Erweiterungen auch nach aussen bewilligt werden können: Neu sollen in der Gefahrenzone 1 notwendige Erneuerungen und damit zusammenhängende Erweiterungen möglich sein, wenn keine Nutzungsintensivierung erfolgt, keine Alternativen verfügbar sind und sichergestellt wird, dass sich die Nutzung auf einen während des Jahres zeitlich befristeten Saisonbetrieb beschränken wird. Es wird erwartet, dass die Praxisänderung grosszügig angewendet wird, da Lawinen bekanntlich nur im Winter drohen.



DR. IUR. RETO CRAMERI
RECHTSANWALT
UND NOTAR

DER EXPERTE

KUNZ SCHMID ist eine Notariats- und Anwaltskanzlei in Chur, die vorwiegend auf wirtschaftsrechtliche Fragen im privaten und öffentlichen Recht ausgerichtet ist. Dr. iur. Reto Crameri arbeitet als Rechtsanwalt und Notar bei Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG und ist vorwiegend im öffentlichen Baurecht, Erb- und Sachenrecht tätig.

Sponsored Content: Der Inhalt dieses Ratgebers wurde von der Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG zur Verfügung gestellt.