Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindeparlaments für die Urnenabstimmung vom 29. November 2026

betreffend

Aufhebung der Verordnung der Gemeinde Arosa betreffend Meldeverfahren für nicht baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

---

Antrag des Gemeindeparlaments an die Urnengemeinde

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Das Gemeindeparlament beantragt Ihnen, der Aufhebung der Verordnung der Gemeinde Arosa betreffend Meldeverfahren für nicht baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen zuzustimmen.

NAMENS DES GEMEINDEPARLAMENTS:

Der Parlamentspräsident:

D. Zippert

David Zippert

Der Parlamentsschreiber:

David Orlik

Das Wichtigste in Kürze

Die Verordnung der Gemeinde Arosa betreffend Meldeverfahren für nicht baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen vom 1. Januar 2017 soll aufgehoben werden. In Art. 2 der genannten Verordnung werden diverse nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren (Meldeverfahren) unterstellt. Mit der Aufhebung der Verordnung werden die genannten Bauvorhaben wieder dem Anzeigeverfahren gemäss Art. 40 KRVO unterstellt, was eine Vereinfachung der Handhabung für die Bauherrschaften aber auch für die Baubehörde darstellt.

Das Erklärvideo zur Vorlage finden Sie auf www.gemeindearosa.ch.

Erläuternder Bericht

1. Ausgangslage

Die kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) unterscheidet nebst dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren die nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO und Bauvorhaben gemäss Art. 50 KRVO, welche im vereinfachten Baubewilligungsverfahren bewilligt werden können.

Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben müssen den Baubehörden schriftlich angezeigt werden. Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft innert 15 Arbeitstagen mit ob und weshalb allenfalls ein anderes Verfahren zur Anwendung gelangt. Ohne Mitteilung seitens der Baubehörde innert 15 Tagen darf die Bauherrschaft das Projekt realisieren. Dieses Verfahren wird auch als Anzeigeverfahren bezeichnet.

Beim vereinfachten Baubewilligungsverfahren können Gesuchsunterlagen in vereinfachter Form eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet. Bauvorhaben, welche lediglich einer kommunalen Bewilligung bedürfen, gelten als bewilligt, sofern nicht innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuches ein anders lautender Entscheid ergeht. Bei Bauten ausserhalb der Bauzone (BAB-Verfahren) beträgt

die Frist 1 1/2 Monate. Dieses Verfahren wird auch als Meldeverfahren bezeichnet.

Die Gemeinden können im Rahmen von Baugesetzesrevisionen nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren (Meldeverfahren) gemäss Art. 50 und 51 KRVO unterstellen.

Um nicht eigens zur Unterstellung einzelner nicht baubewilligungspflichtiger Bauvorhaben unter das vereinfachte Verfahren eine Baugesetzesrevision vorzuschreiben, wurde in Art. 107 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) eine Übergangsbestimmung geschaffen, welche die Gemeindevorstände ermächtigte, im Rahmen einer Verordnung einzelne, nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben, dem vereinfachten Verfahren zu unterstellen.

Die Gemeinde Arosa hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Mit Protokollauszug Nr. 213 vom 28. November 2005 hat der Gemeinderat die Bauvorhaben, welche keiner Baubewilligung bedürfen, sowie jene, welche dem vereinfachten Verfahren unterliegen, bezeichnet. Eine Verordnung wurde jedoch nicht erlassen. Daraufhin wurde durch die Gemeinde Arosa die Verordnung betreffend Meldeverfahren für nicht baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen erarbeitet und nach Annahme durch das Gemeindeparlament am 01.01.2017 in Kraft gesetzt. In Art. 2 der Verordnung werden alle Bauvorhaben aufgeführt, für welche die Gemeinde anstelle des Anzeigeverfahrens für nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben das aufwändigere vereinfachte Verfahren (Meldeverfahren) anordnet.

2. Erläuternder Bericht

In der Gemeinde Arosa nimmt die Zahl der Baugesuche in den vergangenen Jahren stetig zu. Die Komplexität der Verfahren und der damit verbundene Aufwand für die Bauherrschaften ist stark angestiegen.

Angesichts dieser Ausgangslage gibt es keinen plausiblen Grund, die in der Verordnung der Gemeinde Arosa betreffend Meldeverfahren für nicht Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen verfügte Erschwernis für Bauherrschaften aber auch die Baubehörden, aufrecht zu erhalten.

Die nachfolgend bezeichneten Bauvorhaben werden neu dem Anzeigeverfahren für nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO unterstellt. Es gilt damit wieder die Regelung gemäss KRVO:

- Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzone
- Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie:
- Verpflegungs- und Verkaufsstätten
- Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte
- Kinderspielplätze
- Iglus, Tipizelte und dergleichen für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden.
- Nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m2 pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m2 ausserhalb der Bauzonen.
- Baustelleninstallationen.

Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften des materiellen Rechts und der Einholung anderer Bewilligungen (Art. 40 Abs. 3 KRVO).

Die gemäss Artikel 40 Absatz 1 von der Baubewilligungspflicht ausgenommenen Bauvorhaben sind der kommunalen Baubehörde vor der Ausführung schriftlich anzuzeigen (Art. 40a Abs. 1 KRVO).

Die Praxis zur Handhabung der Anzeigeverfahren wird somit um die rubrizierten Bauvorhaben ergänzt, der Vollzug liegt beim Ressort Hochbau, Planung.

Die Bauvorhaben unterliegen nach wie vor, sofern sie den darin enthaltenen Anforderungen entsprechen Art. 40 und 40a KRVO der schriftlichen Anzeigepflicht in Form eines Gesuches und eventueller Beilagen, welche dem Ressort Hochbau, Planung zur Bestätigung zuzustellen sind.

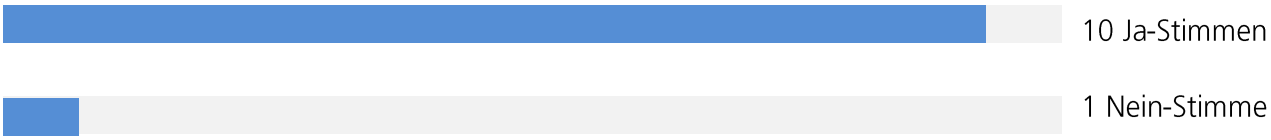
2.1 Aufhebung durch den Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand hat die Aufhebung der Verordnung betreffend Meldeverfahren für nicht baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen an seiner Sitzung vom 22. Juli 2026 behandelt und die Vorlage zuhanden des Gemeindeparlaments verabschiedet.

Gemäss Art. 36 Ziff. 7 Gemeindeverfassung obliegt die Vorberatung aller Geschäfte, die der Abstimmung durch die Urnengemeinde unterliegen, dem Gemeindeparlament.

2.2 Aufhebung durch das Parlament

Das Gemeindeparlament hat an seiner Sitzung vom 17. September 2026 von der vorliegenden Aufhebung der Verordnung betreffend Meldeverfahren für nicht baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen Kenntnis genommen und diese mit 10 zu 1 Ja-Stimmen, bei drei abwesenden Parlamentariern, beschlossen.



Gemäss Art. 36 Ziff. 1 Gemeindeverfassung obliegt der Erlass und die Änderung und in der Folge die Aufhebung von allgemein verbindlichen Verordnungen dem Gemeindeparlament, sofern der Vorlage im Gemeindeparlament mit mindestens 11 Mitgliedern zugestimmt wird. Da die Aufhebung der Verordnung betreffend Meldeverfahren für nicht

baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen mit 10:1 Stimmen im Gemeindeparlament beschlossen wurde, obliegt der Entscheid über die Aufhebung der Verordnung der Urnengemeinde.

3. Wo kann ich mich informieren?

Das Erklärvideo zur Vorlage kann auf der Homepage der Gemeinde Arosa eingesehen werden (www.gemeindearosa.ch).

Anhang:

Verordnung der Gemeinde Arosa betreffend Meldeverfahren für nicht baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

801.110



VERORDNUNG DER GEMEINDE AROSA BETREFFEND MELDEVERFAHREN FÜR NICHT BAUBEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUTEN UND ANLAGEN

Gestützt auf die Übergangsbestimmungen gemäss Art. 107 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes des Kantons Graubünden (KRG) wird folgende Verordnung erlassen.

I. Allgemeines

Art. 1

[1] Art. 86, Abs. 1 (KRG) besagt, dass Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden dürfen. Hingegen bedürfen gemäss Art. 40 (KRVO) diverse Bauvorhaben keiner Baubewilligung mehr.

[2] Die Baubehörde hat die Auflistung der verschiedenen Bauvorhaben im Detail geprüft und die Zuordnung gemäss vorliegender Verordnung vorgenommen.

II. Dem Meldeverfahren unterstellte Bauvorhaben

Art. 2

[1] Folgende nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) vom 24. Mai 2005 werden gestützt auf Art. 86 Abs. 3 und Art. 107 Abs. 3 KRG, dem Meldeverfahren i.S. von Art. 50 und 51 KRVO unterstellt:

1. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen
2. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie:

- Verpflegungs- und Verkaufsstätten
- Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte
- Kinderspielplätze

3. Iglus, Tipizelte und dergleichen für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden
4. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen
5. Baustelleninstallationen

III. Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben

Art. 3

[1] Folgende Bauvorhaben gelten als nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben (Art. 40 KRVO):

1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt.
2. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen.
3. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial.
4. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m².
5. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie:

- Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe
- Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen
- Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten
- Strassenreklamen
- unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m²

6. Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen
7. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²
8. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m²

9. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen

10. unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte

11. Technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke

12. Sicherheitsvorrichtungen wie:

- Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen
- Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen
- Sicherheitsgeländer

13. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind

14. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen

15. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen

16. bewegliche Weidezäune während der Weidezeit

17. Fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten

18. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden

[2] Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzt sein könnten, leitet die kommunale Baubehörde von Amtes wegen, auf Ersuchen der Fachstelle oder auf Hinweis von Dritten hin das Baubewilligungsverfahren ein.

[3] Bauten und Anlagen gemäss Absatz 1 Ziffer 5, 16 und 18 sind nach Ablauf der zulässigen Dauer, solche gemäss Ziffer 12 nach Gebrauch zu entfernen. Das beanspruchte Gelände ist in den ursprünglichen Zustand zurückzuversetzen. Die entfernten Bau- oder Anlageteile sind zu entsorgen oder an zulässiger Stelle zu lagern.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 4

[1] Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung werden alle mit ihr in Widerspruch stehenden kommunalen Erlasse der bisherigen Gemeinden ersetzt.

[2] Der Gemeindevorstand setzt die Verordnung nach Annahme durch das Gemeindeparlament und nach Ablauf der Referendumspflicht rückwirkend per 01. Januar 2017 in Kraft.

Vom Gemeindeparlament beschlossen am 23.03.2017

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
Lorenzo Schmid	Peter Remek

Vom Gemeindevorstand in Kraft gesetzt am 15.08.2017