

Geht an:
Alle Architektur- und
Bauingenieurbüros
im Oberengadin

St. Moritz, 24. Februar 2017
05/3/dr/rs/ab/ng

Änderungen von Bauvorhaben / nachträgliche Baugesuche

Sehr geehrte Damen und Herren

Möglicherweise wurde auch Ihr Architektur- oder Ingenieurbüro schon einmal beauftragt, ein Bauvorhaben in der Gemeinde St. Moritz umzusetzen. Meistens beinhaltet ein solcher Auftrag auch die Erstellung und Einreichung einer Baueingabe. Sobald die Baubewilligung vorliegt, erwartet die Bauherrschaft eine massgeschneiderte Umsetzung des Bauvorhabens, die Einhaltung der veranschlagten Baukosten aber auch die Einhaltung von Terminen. Änderungswünsche am bewilligten Projekt müssen Sie oft unter Zeitdruck planen und die Aufträge für die Umsetzung der Änderungswünsche erteilen, damit der Bauablauf nicht ins Wanken gerät. Wir haben Verständnis, dass solche Prozesse schwierig sein können.

Wie Sie wissen, dürfen Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden (Art. 86 Abs. 1 KRG). Verantwortlich dafür, dass die gesetzlichen Vorschriften beachtet werden, die ausgeführten Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen und dem Baugespann übereinstimmen sowie alle Nebenbestimmungen eingehalten werden, sind die Bauherrschaft, die Eigentümerinnen und Eigentümer, die sonstigen Berechtigten sowie die mit der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragten Personen (Art. 93 Abs. 1 KRG). Damit gehören auch Sie zum verantwortlichen Personenkreis.

Die Baubehörde ihrerseits ist verpflichtet, die Einstellung der Bauarbeiten zu verfügen, wenn ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung in Angriff genommen oder abweichend von bewilligten Plänen oder Auflagen in der Baubewilligung ausgeführt wird (Art. 60 Abs. 4 KRVO). Gleichzeitig wird die Bauherrschaft aufgefordert, nachträglich ein Baugesuch einzureichen. Zudem können verwaltungsstrafrechtliche Sanktionen drohen.



Wer das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) oder darauf beruhende Erlasse (wie die KRVO oder das kommunale Baugesetz) und Verfügungen des Kantons oder der Gemeinden (z.B. die Baubewilligung) verletzt, wird mit Busse zwischen CHF 200.00 bis 40'000.00 bestraft; in besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen (Art. 95 Abs. 1 KRG). Strafbare ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung, begangen durch die nach Artikel 93 verantwortlichen Personen (Art. 95 Abs. 2 KRG). Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen, gleichgültig ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde (Art. 94 Abs. 1 KRG).

In der Vergangenheit musste wiederholt festgestellt werden, dass Projektänderungsgesuche erst zur nachträglichen Bewilligung eingereicht worden sind, nachdem die Änderungen bereits realisiert worden waren. Zudem bedurfte es oft einer ausdrücklichen Aufforderung des Bauamts, überhaupt ein Abänderungsgesuch nachzureichen. Es ist uns bewusst, dass bestimmte Änderungen, wie Verschieben von Innenwänden oder Türen, ohne dass dabei die Anzahl Räume und die AZ verändert werden, von untergeordneter Natur sind und deswegen im Baubewilligungsverfahren nicht mit Einsprachen zu rechnen ist. Grössere Änderungen am bewilligten Bauvorhaben, wie nach aussen sichtbare Änderungen oder Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen, welche die Anzahl Räume, deren Nutzung, die AZ und allenfalls im Zweitwohnungsbau die Hauptnutzfläche betreffen und nicht durch die Baubehörde bewilligt worden sind, stellen für Sie und die Bauherrschaft ein beträchtliches Risiko dar. Einerseits riskieren Sie Einsprachen, die möglicherweise gutgeheissen werden müssen. Andererseits könnte die Baubehörde im Rahmen des nachträglichen Bewilligungsverfahrens materiell vorschriftswidrige Zustände feststellen und gezwungen sein, Ihnen die Baubewilligung zu verweigern sowie das Wiederherstellungsverfahren einzuleiten. Das Bussverfahren muss sowohl bei formellen Verstössen (z.B. bei nachträglich eingereichtem Baugesuch) als auch bei materiellen Verstössen durchgeführt werden.

Der Gemeindevorstand will Ihnen solche Schwierigkeiten ersparen. Es ist weder unsere Absicht, Ihnen den Bauablauf zu erschweren oder Terminvorgaben zu gefährden noch wollen wir unnötige Kosten in Form von Baubussen in der ohnehin schon kostspieligen Projektumsetzung verursachen. Von Gesetzes wegen sind wir jedoch verpflichtet zu reagieren, wenn wir erfahren, dass gesetzliche Bestimmungen möglicherweise nicht eingehalten werden.

Damit erwarten wir Ihr Bau- oder Abänderungsgesuch gerne bevor Sie ein Bauvorhaben in Angriff nehmen oder bevor Sie von der Baubewilligung abweichen möchten. Wir werden alles daran setzen, die entsprechenden Verfahren so schnell wie möglich durchzuführen. Sollten Sie unsicher sein, ob und allenfalls wann ein Projektänderungsgesuch eingereicht werden muss, dann berät Sie das Bauamt gerne. Auch bei der Planung eines Bauvorhabens können Sie sich bei baurechtlichen Fragen ohne weiteres an das Bauamt wenden.



Freundliche Grüsse

Gemeindevorstand St. Moritz

Sigi Asprion
Gemeindepräsident

Ulrich Rechsteiner
Gemeindeschreiber

Kopie:

- Bauamt
- Baukommission