



Sitzung vom

8. April 2025

Mitgeteilt den

9. April 2025

Protokoll Nr.

226/2025

Gemeinde Cazis

OP-Teilrevision «Reorganisation Baubehörde»

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Cazis** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 12. September 2024 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend eine Änderung des Baugesetzes.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 17. September 2024 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 27. Mai 2024 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 12. September 2024 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 26. September 2024. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 25. September 2024 ersuchte der Gemeindevorstand Cazis um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit Regierungsbeschluss vom 8. März 2016 (Prot. Nr. 210/2016) genehmigte die Regierung eine Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Cazis. Als Folge der Einführung einer Geschäftsleitung wurde im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision u. a. das Baugesetz (BauG) teilrevidiert und an die neuen Gegebenheiten angepasst. Im BauG welches seither in Kraft ist, wird der Gemeindevorstand sowie die Geschäftsleitung als Baubehörde definiert. Die Erfahrung in der Praxis hat indessen gezeigt, dass für die Gemeinde Cazis die Geschäftsleitung als Baubehörde ungeeignet ist. Vor diesem Hintergrund wurde die Wiedereinführung einer Baukommission geprüft.

Die Gemeindeversammlung hat am 28. November 2023 einer Reorganisation der Gemeindeverwaltung zugestimmt, bei der die Geschäftsleitung abgeschafft und ein Verwaltungsmodell eingeführt werden soll. Um diesen Beschluss umsetzen zu können, ist u. a. eine Anpassung des BauG notwendig. Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Cazis bildet demzufolge die Wiedereinführung einer Baukommission, wie sie vor der erwähnten Umstellung im Jahr 2015 bestanden hatte. Im Weiteren wird im BauG der KRG-konforme Begriff des «vereinfachten Baubewilligungsverfahrens» eingeführt.

C.

Teilrevision des Baugesetzes

1. Direkte Korrektur von Art. 4 BauG (Baukommission)

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (BauG und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass der Wortlaut von Art. 4 Abs. 1 BauG potenziell im Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung

steht, jedoch einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Art. 4 Abs. 1 BauG lautet wie folgt:

«Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amtes wegen an. Der Leiter Bauamt gehört der Baukommission ebenfalls mit Stimmrecht an. Das dritte Mitglied der Baukommission wird durch den Gemeindevorstand für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt.»

Wie der Gemeinde bereits anlässlich der Vorprüfung des BauG angezeigt, steht diese Bestimmung im Spannungsverhältnis zu Art. 25 Abs. 1 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden (GG; BR 175.050). Danach sind einzig Stimmberechtigte der Gemeinde in Gemeindebehörden wählbar. Durch welches Organ die Behörde gewählt wird, ist nicht massgebend. Ausschlaggebend ist vielmehr, ob es sich um eine Wahl – oder wie vorliegend um den Einsitz von Amtes wegen – in eine Gemeindebehörde handelt. Im GG fehlt eine Legaldefinition zum Begriff der Gemeindebehörde, ebenso in der Verfassung des Kantons Graubünden (KV; BR 110.100). In Art. 66 KV werden die Begriffe der Gemeindeorgane und -behörden allerdings – zumindest teilweise – synonym verwendet. Gemäss dieser Bestimmung sowie Art. 10 GG sind die obligatorischen «Organe» der Gemeinde die Gesamtheit der Stimmberechtigten, der Gemeindevorstand, die Geschäftsprüfungskommission sowie weitere «Behörden» nach Massgabe der Gesetzgebung. Wie in der Botschaft zur Totalrevision des GG (Heft Nr. 3/2017–2018) festgehalten, geht das bündnerische Gemeinderecht von einem eher weit gefassten Verständnis des Behördenbegriffs aus. Darunter fallen einerseits die – aufgrund des kantonalen Rechts – von den Gemeinden zwingend einzusetzenden Organe bzw. Behörden als auch die weiteren Kollegialorgane mit exekutivähnlichen Befugnissen. Gemäss Art. 85 Abs. 2 KRG ist der Gemeindevorstand die zuständige Behörde für Verfügungen und Entscheide im Bauwesen, soweit das KRG, die Spezialgesetzgebung oder das Gemeinderecht nicht eine andere kommunale Behörde bestimmen. Die Baubehörde ist folglich eine nach kantonalem Recht zwingend vorgesehene Behörde. Vorliegend amtet in der Gemeinde Cazis nach kommunalem Recht neben dem Gemeindevorstand auch die Baukommission als Baubehörde. Die Baukommission von Cazis stellt somit eine Gemeindebehörde

dar, in welche einzig Stimmberechtigte der Gemeinde Einsitz nehmen können. Demgegenüber steht der Leiter des Bauamts von Cazis in einem Anstellungsverhältnis zur Gemeinde, was weder die Wohnsitznahme noch die Stimmberechtigung in der Gemeinde voraussetzt. Somit ist festzustellen, dass durch Art. 4 Abs. 1 dritter Satz BauG das Stimmrechtserfordernis nach Art. 25 Abs. 1 GG nicht gewährleistet ist.

Soweit im PMB (S. 5) sinngemäss ausgeführt wird, dass Bestrebungen bestünden, das Wohnsitzerfordernis im Gemeindegesetz fallen zu lassen, vermag die Gemeinde daraus nichts zugunsten der Genehmigung von Art. 4 Abs. 1 BauG abzuleiten. Bei Art. 25 Abs. 1 GG handelt es sich nämlich um geltendes kantonales Recht, das im Rahmen der vorliegenden Genehmigung durch die Regierung zu berücksichtigen ist.

Nachdem die Gemeinde Cazis mit Schreiben vom 28. Januar 2025 über die vorbeschriebene Problematik informiert worden war, hat am 12. Februar 2025 eine Besprechung zwischen Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde und des Kantons (Departements für Volkswirtschaft und Soziales, Amts für Gemeinden, Amts für Raumentwicklung) stattgefunden. Als Ergebnis dieser Besprechung hat sich die Gemeinde damit einverstanden erklärt, dass die Regierung Art. 4 Abs. 1 BauG – im Sinne einer direkten Korrektur nach Art. 49 Abs. 3 KRG – wie folgt anpasst:

*«Die Baukommission besteht **grundsätzlich** aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amtes wegen an. Der Leiter Bauamt gehört der Baukommission **grundsätzlich** ebenfalls mit Stimmrecht an. **Ein weiteres** ~~Das dritte~~ Mitglied der Baukommission wird durch den Gemeindevorstand für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt.»*

Durch die Ergänzung von Art. 4 Abs. 1 dritter Satz BauG um das Wort «grundsätzlich» wird kenntlich gemacht, dass der Leiter des Bauamts der Baukommission nur dann mit Stimmrecht angehören kann, wenn er in der Gemeinde stimmberechtigt ist. Dies ergibt sich unmittelbar aus dem übergeordneten, kantonalen Recht (Art. 25 Abs. 1 GG) und muss daher in Art. 4 BauG nicht ausdrücklich wiederholt werden. Die Gemeinde ist sich dem Erfordernis der Stimmberechtigung für den Einsitz in Gemeindebehörde bewusst. Soweit der Leiter des Bauamts nicht über die erforderliche Stimmberechtigung in der Gemeinde verfügt, reduziert sich die Zahl der Mitglieder

der Baukommission entsprechend auf zwei. Demzufolge wird auch Art. 4 Abs. 1 erster Satz BauG um das Wort «grundsätzlich» ergänzt. Ebenso ist auch Art. 4 Abs. 1 vierter Satz BauG dahingehend anzupassen, dass die Möglichkeit einer Zweierbesetzung der Baukommission von der Bestimmung abgebildet wird. Im Übrigen wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass Entscheide einer nicht ordnungsgemäss zusammengesetzten Baukommission anfechtbar sind.

Im Übrigen gibt die am 12. September 2024 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 12. September 2024 verabschiedete **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde) genehmigt:
 - Art. 4 Abs. 1 des Baugesetzes wird wie folgt angepasst:
*«Die Baukommission besteht **grundsätzlich** aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amtes wegen an. Der Leiter Bauamt gehört der Baukommission **grundsätzlich ebenfalls mit Stimmrecht an. Ein weiteres Das dritte** Mitglied der Baukommission wird durch den Gemeindevorstand für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt.»*
2. Der Gemeindevorstand Cazis wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

4. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.
6. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Cazis, Oberdorf 4, 7408 Cazis
 - Rechtsanwältin MLaw Caterina Ventrici, Sennhofstrasse 19, Postfach 23, 7001 Chur
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Denkmalpflege
 - Amt für Gemeinden
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Raumentwicklung
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin