



Kanton Graubünden
Gemeinde Cazis

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Teilrevision Baugesetz

Auftraggeber

Gemeinde Cazis

Kontaktperson

Dr. Pascale Steiner, Gemeindepräsidentin

081 650 04 77

pascale.steiner@cazis.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Esther Casanova, Projektleitung

+41 79 686 78 56

e.casanova@stauffer-studach.ch

Denis Steckler, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 45

d.steckler@stauffer-studach.ch

Erstellung

März 2024

Bearbeitungsstand

17. September 2024

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziele der Revision	3
2	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Abgrenzung zur laufenden Ortsplanungsrevision	4
2.3	Verfahren	4
2.4	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	5
2.5	Mitwirkung der Bevölkerung	6
2.6	Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO	6
2.7	Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe	6
2.8	Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG	7
2.9	Beschwerdeaufgabe	7
3	Anpassung Baugesetz	8
3.1	Allgemeines	8
3.2	Betroffenen Artikel im Einzelnen	8

Anhang

- 1) Botschaft und Einladung zur Gemeindeversammlung vom 28. November 2023
- 2) Protokoll der Gemeindeversammlung vom 28. November 2023
- 3) Publikationstext öffentliche Mitwirkungsaufgabe
- 4) Botschaft Gemeindeversammlung vom 12. September 2024
- 5) Abstimmungsergebnis Gemeindeversammlung
- 6) Publikationstext Beschwerdeaufgabe

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Ortsplanung der Gemeinde Cazis stammt aus dem Jahre 2012 und wurde nach der Gemeindefusion (der vier ehemaligen Gemeinden Cazis, Tartar, Portein, Sarn und Präz) durchgeführt. Sie wurde am 13. Dezember 2012 an der Gemeindeversammlung beschlossen und am 18. März 2014 mit Beschluss Nr. 247 durch die Regierung genehmigt.

Im Baugesetz, das seit diesem Beschluss in Kraft ist, wird die Geschäftsleitung als Baubehörde definiert. Die Geschäftsleitung besteht gemäss Art. 49 Gemeindeverfassung aus der Gemeindepräsidentin und drei leitenden Gemeindeangestellten. Die Verfassung ist seit 1.1.2015 in dieser Form in Kraft.

1.2 Ziele der Revision

Die Erfahrung in der Praxis hat gezeigt, dass die Geschäftsleitung als Baubehörde ungeeignet ist und liess die Überzeugung aufkommen, dass die Wiedereinführung einer Baukommission, wie sie vor dieser Umstellung von 2015 bestanden hatte, geprüft werden müsse.

Die Abklärungen haben nun ergeben, dass die Baukommission wiedereingeführt werden soll und Baukommission und Gemeindevorstand als Baubehörde fungieren sollen. Dazu wurde der Gemeindeversammlung vom 28. November 2023 eine Botschaft unterbreitet (siehe Anhang 1). Die Gemeindeversammlung hat mit 73 Ja- zu 39 Nein-Stimmen der Reorganisation der Gemeindeverwaltung zugestimmt, bei der die Geschäftsleitung abgeschafft und ein Verwaltungsmodell eingeführt werden soll (siehe Anhang 2).

Um diesen Beschluss der Gemeindeversammlung umsetzen zu können, braucht es eine Anpassung des Baugesetzes. Auch die Gemeindeverfassung muss angepasst werden. Letzteres läuft allerdings in einem separaten Verfahren.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Erarbeitung der Revision des Baugesetzes erfolgte durch den Gemeindevorstand.

Für die fachliche Begleitung der Teilrevision wurde die Firma Stauffer & Studach Raumentwicklung AG in Chur eingesetzt, verantwortliche Planungsleiterin ist Esther Casanova. Zur juristischen Beratung wurde Caterina Ventrici von der Areum Rechtsanwälte AG hinzugezogen.

Zu Handen der Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe und der Gemeindeversammlung wird die Nutzungsplanung durch den Gemeindevorstand verabschiedet. Die Beschlussfassung erfolgt durch die Gemeindeversammlung.

2.2 Abgrenzung zur laufenden Ortsplanungsrevision

Aktuell bearbeitet die Gemeinde die Ortsplanungsrevision, welche aufgrund des neuen Raumplanungsrecht des Bundes (RPG 1) sowie des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) erforderlich wurde. Diese Arbeiten stehen kurz vor der Vorprüfung (Stand August 2024). Da die Reorganisation der Gemeindeverwaltung in den nächsten Monaten umgesetzt werden soll und insbesondere die Kompetenzen im Baubewilligungsverfahren neu zugeordnet werden sollen, hat sich die Gemeinde in Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) und dem Amt für Gemeinden (AfG) dazu entschieden, eine Teilrevision des Baugesetzes vorzuziehen und dieses der Gemeindeversammlung vorzulegen. Das Ziel ist, dass die neuen Kompetenzzuteilungen spätestens ab 1. Januar 2025 in Kraft treten können.

2.3 Verfahren

2.3.1 Ablauf / Termine

	Bearbeitungszeitraum	Sitzungen / Termin
Grundsatzentscheid Gemeindeversammlung		28. November 2023
Erarbeitung Entwurf PMB, Änderung Baugesetz	Jan. – März 2024	Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung am 2. April 2024
Kantonale Vorprüfung	April/Mai 2024	27. Mai 2024
Bereinigung nach Vorprüfung	Mai 2024	
Verabschiedung durch Gemeindevorstand zH. öff. Auflage		17. Juni 2024
Mitwirkungsauflage	21. Juni bis 22. Juli 2024	30 Tage
Gemeindeversammlung		12. September 2024
Beschwerdeauflage	26. September bis 28. Oktober 2024	30 Tage
Genehmigung durch die Regierung		

2.4 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde am 2. April 2024 dem ARE zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht stammt vom 27. Mai 2024.

Das ARE macht zusammengefasst folgende Rückmeldungen zur Vorlage, welche die Gemeinde gemäss Spalte ganz rechts beurteilt:

Art.	Rückmeldung ARE	Behandlung durch Gemeinde
3 Abs. 1 Baubehörde	Es sei unklar, welcher der beiden Behörden (Gemeindevorstand oder Baukommission) die Entscheidkompetenz als Baubehörde zukommt.	Die Entscheidkompetenz ist in Art. 3 und 4 geregelt. Deshalb wird in Art. 3 Abs. 1 in Bezug auf die Kompetenzen der Baukommission der Verweis auf Art. 4 angebracht.
3 Abs. 3	Es wird festgestellt, dass die Behördenorganisation gemäss Abs. 3 KRG-konform ist, sie muss aber mit der Verfassung korrespondieren.	Dies ist durch die Änderung der Verfassung sichergestellt. Die Gemeindeversammlung vom 28. November 2023 hat den entsprechenden Grundsatzentscheid gefällt.
4 Abs. 1 Baukommission	Der Leiter des Bauamts, der nicht zwingend in der Gemeinde wohnen muss, soll der Baukommission angehören. Das ergibt allenfalls einen Widerspruch zu Art. 25 Gemeindegesetz (GG), wonach den Behörden einzig in der Gemeinde Stimmberechtigte angehören können.	Der Leiter des Bauamts verfügt über das grösste Sachwissen und soll deshalb Mitglied der Baukommission sein, und zwar nicht nur mit beratender Stimme. Zukünftig wird beabsichtigt, das Wohnsitzerfordernis im Gemeindegesetz fallen zu lassen.
4b Abs. 1 Fachberatung	Der Gemeinde wird empfohlen, die Bauberatung bei Baugesuchen in empfindlichen Bereichen beizuziehen.	Diese Fragestellung ist nicht Gegenstand der laufenden Teilrevision, sondern wird im Rahmen der Gesamtrevision behandelt.
Abs. 2	Weiter wird der Gemeinde empfohlen, zumindest einen Teil der Kosten der Fachberatung zu tragen.	Es wird das Wort «grundsätzlich» eingefügt: Die Kosten der Fachberatung gehen grundsätzlich zulasten der Bauherrschaft.

67 Abs. 1 Rechtsmit- tel	Der gemeindeinterne Instanzen- zug wird als gesetzeskonform, wenn auch speziell taxiert.	Die Regelung entspricht Art. 128 des Musterbaugeset- zes und der Praxis in zahlrei- chen Gemeinden.
--------------------------------	--	--

2.5 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkung dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung. Damit wird die in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangte Information der Bevölkerung und ihre Mitwirkungsmöglichkeit bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der 30 Tage dauernden öffentlichen Auflage vom 21. Juni bis 22. Juli 2024 konnte jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwände einbringen (Art. 13 KRVO).

2.6 Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsauflage nach Art. 13 KRVO

Es sind keine Mitwirkungen eingegangen.

2.7 Änderungen nach der Mitwirkungsauflage

Der Gemeindevorstand hat nach der Mitwirkungsauflage die folgenden Änderungen an der Vorlage eingebracht:

Artikel	Wortlaut gemäss öffentlicher Mitwirkungsauflage	Wortlaut zuhanden der Gemeindeversammlung
Art. 4 Abs. 2 (Baukom- mission)	Die Baukommission konstituiert sich selbst.	Das mit dem Bauwesen be- traute Mitglied des Gemeinde- vorstands präsidiert die Bau- kommission. Im Übrigen kon- stituiert sich die Baukommis- sion selbst.
Art. 4 Abs. 4 (Baukom- mission)	Die Baukommission führt die Baukontrollen und Bauabnah- men durch.	Das Bauamt führt die Baukon- trollen und Bauabnahmen durch. Es kann im Einverneh- men mit dem Gemeindevor- stand Fachleute beiziehen.
Art. 4b Abs. 2 (Fachbe- ratung)	Die Kosten der Fachberatung gehen zulasten der Bauherr- schaft.	Die Kosten der Fachberatung gehen grundsätzlich zulasten der Bauherrschaft.

2.8 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

Erlass und Änderung der Grundordnung unterliegen gemäss Art. 48 KRG und Art. 5 BauG der Gemeindeversammlung, welche die Vorlage am 12. September 2024 beschlossen hat.

2.9 Beschwerdeauflage

Nach dem Erlass durch die Gemeindeversammlung erfolgt die Beschwerdeauflage. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, können innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich und begründet bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanung einreichen. Rechtskräftig wird die Planung mit Genehmigung durch die Regierung.

3 Anpassung Baugesetz

3.1 Allgemeines

Die Revision des Baugesetzes umfasst 17 Artikel. In 15 Artikeln wird der Begriff Geschäftsleitung durch Baubehörde oder Baukommission ersetzt. Zwei Artikel werden neu geschaffen, um die Kompetenzdelegation zu definieren. Ein Artikel wird angepasst, um nebst dem Wechsel von Geschäftsleitung zu Baubehörde den KRG-konformen Begriff des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens einzuführen.

3.2 Betroffenen Artikel im Einzelnen

Art. 3 1. Baubehörde: Als Baubehörde werden der Gemeindevorstand und die Baukommission bestimmt. Der Baubehörde obliegt der Vollzug des Baugesetzes. Zuständig für Verfügungen und Mitteilungen im Zusammenhang mit der Anzeigepflicht gemäss Art. 40a KRVO sind der Baufachchef oder der Bauamtsleiter.

Art. 4 2. Baukommission: Die Baukommission besteht aus dem Baufachchef und dem Bauamtsleiter, der ebenfalls stimmberechtigt ist. Komplettiert wird die Baukommission durch ein drittes Mitglied, das durch den Gemeindevorstand für vier Jahre gewählt wird. Präsiert wird die Baukommission vom Baufachchef, im Übrigen konstituiert sie sich selbst.

Die Baukommission entscheidet über Baugesuche ohne Einsprachen. In den übrigen Fällen stellt sie dem Gemeindevorstand Antrag, welcher entscheidet.

Baukontrollen und Bauabnahmen führt das Bauamt durch, welches dazu im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Fachleute beiziehen kann.

Art. 4a 3. Bauamt: Dieser Artikel wird neu festgelegt. Das Bauamt ist für die Erfüllung aller Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Der Gemeindevorstand regelt die Details in einem Pflichtenheft. Auch der Beizug externer Fachleute ist vorgesehen.

Art. 4b 4. Fachberatung: Auch dieser Artikel ist neu und regelt den Beizug der externen Fachleute zur vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen. Die Kosten dieser Fachberatung gehen grundsätzlich zulasten der Bauherrschaft.

Art. 37 1. Anzeigepflicht: Der Begriff Geschäftsleitung wird durch Baubehörde ersetzt.

Art. 38 2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren: Der Begriff Geschäftsleitung wird durch Baubehörde ersetzt. Ausserdem wird der

Begriff «Meldeverfahren», der in der KRVO nicht mehr vorkommt, durch «vereinfachtes Baubewilligungsverfahren» ersetzt (gemäss Art. 50 und 51 KRVO).

- Art. 39 3. Eröffnung des Entscheids und des Verfahrens: Der Begriff Geschäftsleitung wird in Abs. 1, 2 und 3 durch Baubehörde ersetzt.
- Art. 40 Baugesuch: In Abs. 3 wird der Begriff «Meldeverfahren», der in der KRVO nicht mehr vorkommt, durch «vereinfachtes Baubewilligungsverfahren» ersetzt (gemäss Art. 50 und 51 KRVO).
- Art. 45 Einfriedungen und Pflanzen: In Abs. 3, 5 und 6 wird der Begriff Geschäftsleitung durch Baubehörde ersetzt.
- Art. 47 Verkehrssicherheit: In Abs. 1 und 2 wird der Begriff Geschäftsleitung durch Baubehörde ersetzt.
- Art. 48 Zu- und Ausfahrten: In Abs. 2 wird der Begriff Geschäftsleitung durch Baubehörde ersetzt.
- Art. 53 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums: Der Begriff Geschäftsleitung wird in Abs. 1 und 3 durch Baubehörde ersetzt.
- Art. 56 Erschliessungsprogramm: Einerseits wird in Abs. 1 der Begriff Gemeindevorstand durch Baubehörde ersetzt. Weiter wird ebenfalls in Abs. 1 Geschäftsleitung durch das zuständige Departement ersetzt. In Abs. 2 wird Baubehörde durch Gemeindevorstand ersetzt.
- Art. 60 Betrieb, Unterhalt und Erneuerung: In Abs. 3 wird der Begriff Geschäftsleitung durch Baubehörde ersetzt.
- Art. 61 Schneeräumung: Der Begriff Geschäftsleitung wird durch Baubehörde ersetzt.
- Art. 66 Vollzug: Gemeindevorstand und Geschäftsleitung werden durch Baubehörde ersetzt.
- Art. 67 Rechtsmittel: In Abs. 1 wird Geschäftsleitung ersetzt durch Baukommission, Bauamt oder einzelne Gemeindefunktionäre.

Chur, 29. März / 11. Juni / 31. August / 17. September 2024 / Stauffer & Studach AG / Ca