



gemeinde **zizers**

Ortsplanung Zizers

Teilrevision Geschäftsleitungsmodell

Planungs- und Mitwirkungsbericht

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Gotthardstrasse 47
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

550-01_10
29. März 2022



Impressum

Auftrag	Beratung, Teilauftrag Teilrevision Geschäftsleitungsmodell
Auftraggeber	Gemeindevorstand Zizers Rathaus Vialstrasse 2 7205 Zizers
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15 R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80 R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27 info@rkplaner.ch rkplaner.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, Simon Zaugg
Titelbild	Ansicht Zizers (R+K)
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Inhalt der Teilrevision	4
2.	Verfahren	5
2.1	Ablauf	5
2.1	Vorprüfung durch den Kanton	5
2.2	Öffentliche Mitwirkung	6
2.3	Vorberatende Gemeindeversammlung	6
3.	Grundlagen	7
3.1	Auslegeordnung zur Behördenorganisation	7
3.2	Gemeindegesetz des Kantons Graubünden	7
3.3	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden	8
3.4	Verfassung	8
3.5	Rechtskräftige Grundordnung, Baugesetz	8
4.	Anpassung der Grundordnung	9
4.1	Massnahmen Baugesetz	9

1. Anlass und Inhalt der Teilrevision

Am 17. Oktober 2017 hat der Grosse Rat die Totalrevision des kantonalen Gemeindegesetzes verabschiedet, welche am 1. Juli 2018 in Kraft getreten ist. Aufgrund dessen hat der Gemeindevorstand an seiner Sitzung vom 4. Oktober 2018 beschlossen, die Verfassung der Gemeinde Zizers, welche letztmals im Jahr 2013 teilrevidiert wurde, zu überarbeiten.

Der Gemeindevorstand ist bestrebt die Behördenorganisation zu modernisieren und an die zeitgemässen Gegebenheiten anzupassen. Es soll eine Struktur geschaffen werden, welche auch in Zukunft ein starkes Milizsystem ermöglicht. Prozesse sollen effizienter gestaltet werden und die Professionalität soll erhöht werden.

Ein Bestandteil der behördlichen Aufgaben ist der Vollzug der Ortsplanung, insbesondere die Anwendung des Baugesetzes. Die heutige Behördenorganisation sieht vor, dass die Baukommission das Baubewilligungsverfahren durchführt.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung befasst sich mit der Anpassung des Baugesetzes betreffend die Umsetzung des Geschäftsleitungsmodells und den Einsatz der Geschäftsleitung im Baubewilligungsverfahren.

Der Revision zu Grunde liegt die Neuorganisation der Gemeindebehörde, welche auf der Anpassung der Gemeindeverfassung basiert.

2. Verfahren

2.1 Ablauf

Das Verfahren für eine Teilrevision der Ortsplanung ist gemäss dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) sowie gemäss der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) durchzuführen. Es gliedert sich in die nachfolgenden Schritte. Die Zeitangaben für ausstehende Planungsschritte basieren auf einer Abschätzung des Zeitbedarfs bei einem optimalen Ablauf.

Verfahrensschritt	
2021	
Oktober	Entwurf der Teilrevision
Okt. / Nov.	Vorprüfung durch den Kanton
Okt. / Nov.	Mitwirkungsaufgabe
2. Dezember	Behandlung Gesetz über die Reorganisation der Gemeindeführung an der Gemeindeversammlung
2022	
13. Februar	Erlass (Urnenabstimmung)
Feb. / März	Beschwerdeaufgabe (30Tage ab Publikation des Erlasses)
Ab Feb. / März	Genehmigung durch den Kanton, evtl. Behandlung von Beschwerden

2.1 Vorprüfung durch den Kanton

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) hat am 22. November 2021 den Vorprüfungsbericht zur vorliegenden Teilrevision verfasst. Das ARE hält fest, dass die Teilrevision eine schlankere kommunale Baubewilligungspraxis bewirkt und deshalb als zweckmässig beurteilt wird. Aus dem Blickwinkel des institutionellen Gemeinderechts ist die vorgesehene Teilrevision des Baugesetzes von Zizers rechtmässig.

2.2 Öffentliche Mitwirkung

Am 29. Oktober 2021 wurde in Anwendung von Art. 13 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) die Teilrevision publiziert und öffentlich aufgelegt.

Innert der Auflagefrist sind keine Mitwirkungseingaben eingegangen.

2.3 Vorberatende Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2021 wurde das Gesetz über die Reorganisation der Gemeindeführung (Mantelgesetz zur Einführung des Geschäftsleitungsmodells) behandelt. Die Anpassungen im Baugesetz waren darin integriert. Das Gesetz über die Reorganisation der Gemeindeführung und dementsprechend die vorliegende Teilrevision wurden an der Gemeindeversammlung befürwortet.

3. Grundlagen

3.1 Auslegeordnung zur Behördenorganisation

Für die Analyse und die Erarbeitung einer Auslegeordnung zur Revision der Behördenorganisation wählte der Gemeindevorstand an seiner Sitzung vom 13. August 2018 eine Kommission.

In der Kommission wurden verschiedene Modelle untersucht sowie Erfahrungen anderer Gemeinden abgefragt. Das Ergebnis dieser Arbeit beziehungsweise die Empfehlung ist das Geschäftsleitungsmodell einzuführen. Der Gemeindevorstand ist dieser Empfehlung gefolgt und hat anschliessend die Ausgestaltung des Geschäftsleitungsmodell im Detail beraten.

In Bezug zum Baugesetz beziehungsweise zum Baubewilligungsverfahren soll neu die Geschäftsleitung die Aufgaben der Baukommission übernehmen. Damit können die operativen Aufgaben professioneller und effizienter ausgeübt werden. Die Baukommission wird dementsprechend aufgehoben.

Die folgenden weiteren Argumente haben zu diesem Vorschlag geführt:

Das Finden von Personen, die bereit sind ein öffentliches Amt als Baukommissionsmitglied zu übernehmen, wird immer schwieriger. Dabei spielen die zeitlichen Möglichkeiten, sowie erforderliche Fachkenntnisse eine wesentliche Rolle.

Die Aufgaben der Baukommission, mit der Prüfung von Baugesuchen und der Erteilung von Baubewilligungen, sind sehr komplex, erfordern Erfahrung und Fachwissen und beinhalten eine grosse Verantwortung. Hinzu kommt ein grosser zeitlicher Druck.

3.2 Gemeindegesetz des Kantons Graubünden

Das Gemeindegesetz des Kantons Graubünden (GG) regelt unter anderem die Grundzüge der Organisation und der Aufgabenerfüllung der Gemeinde. Sie hat dabei einen weiten Handlungsspielraum.

Obligatorische Organe der Gemeinden bilden gemäss Art. 10 Abs. 1 GG die Gesamtheit der Stimmberechtigten, der Gemeindevorstand und die Geschäftsprüfungskommission.

Der Gemeindevorstand ist gemäss Art. 35 GG die leitende Behörde der Gemeinde. Er führt und beaufsichtigt zudem die Gemeindeverwaltung.

Gemäss Art. 40 Abs. 1 GG können durch die Gemeindeverfassung oder ein Gemeindegesetz einzelne Befugnisse, welche ordentlicherweise dem Vorstand zustehen, besonderen Behörden oder Kommissionen übertragen werden.

3.3 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

Grundsätzlich ist das Bauwesen gemäss Art. 85 des Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) Sache der Gemeinde, soweit das KRG oder eine Spezialgesetzgebung nichts anderes bestimmt. Die Zuständige Behörde für Verfügungen und Entscheide der Gemeinde ist der Gemeindevorstand, soweit das KRG, eine Spezialgesetzgebung oder das Gemeinderecht nicht eine andere kommunale Behörde bestimmt (kommunale Baubehörde).

Zwingend dem Gemeindevorstand zustehenden Befugnisse sind im KRG unter folgenden Artikeln enthalten Art. 19w, 21, 47, 48, 49, 53, 60, 62, 63, 66 KRG.

3.4 Verfassung

Die Baukommission ist gemäss der Verfassung der Gemeinde Zizers zuständig für Baugesuche sowie für Baukontrollen. Zudem ist die Zusammensetzung und die Wahl der Baukommission geregelt.

Mit der Anpassung der Verfassung wird die Baukommission als Organ aufgehoben.

3.5 Rechtskräftige Grundordnung, Baugesetz

Im rechtskräftigen Baugesetz sind die Aufgaben und die Zusammenstellung der Baukommission gemäss der Verfassung nochmals wiederholt.

Der Baukommission obliegt gemäss Art. 3 Baugesetz die Prüfung und Begutachtung von Baugesuchen, die Durchführung des Verfahrens sowie die Erteilung oder Ablehnung der Baubewilligung. Zudem ist die Baukommission zuständig für die Bewilligung von Unterschreitungen der gesetzlichen Bauabstände und deren Anmerkung im Grundbuch.

Im Rahmen detaillierter Abklärungen im Baubewilligungsverfahren stehen der Baukommission weitere Befugnisse zu.

4. Anpassung der Grundordnung

Die neue Behördenorganisation bedingt eine Anpassung des Baugesetzes. Grundsätzlich werden die Aufgaben der Baukommission neu der Geschäftsleitung zugeschrieben.

Allfällige weitere Anpassungen, die sich im Rahmen der laufenden Gesamtrevision ergeben, sollen vorbehalten bleiben.

4.1 Massnahmen Baugesetz

Nachfolgend sind die Änderungen Baugesetz gemäss dem Gesetz über die Reorganisation der Gemeindeführung (Mantelgesetz zur Einführung des Geschäftsleitungsmodells) aufgeführt. Wörter die rot und durchgestrichen sind, werden gelöscht. Wörter die rot dargestellt sind, kommen neu hinzu.

Art. 3 Baubehörde, **Baukommission**

¹ Baubehörden sind der Gemeindevorstand und die ~~Baukommission~~ **Geschäftsleitung**

² Sämtliche Befugnisse, welche vom Baugesetz ~~oder der Spezialgesetzgebung~~ nicht ausdrücklich einer anderen Instanz zugewiesen sind, stehen dem Gemeindevorstand zu. Er vertritt die Gemeinde in allen sich aus dem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Streitigkeiten.

~~³ Die Baukommission besteht aus dem Präsidenten und vier Mitgliedern. Mindestens ein Mitglied muss dem Gemeindevorstand angehören.~~

~~³ Der Baukommission~~ **Der Geschäftsleitung** obliegt die Prüfung und Begutachtung von Baugesuchen, die Durchführung des **Baubewilligungs**verfahrens sowie die Erteilung oder Ablehnung der Baubewilligungen.

~~⁴ Die Baukommission~~ **Die Geschäftsleitung** ist zuständig für die Bewilligung von Unterschreitungen der gesetzlichen Bauabstände und deren Anmerkung im Grundbuch.

⁵ Über Areal- und Quartierplanungen sowie Ausnahmbewilligungen zum Baugesetz entscheidet der Gemeindevorstand auf Antrag der Geschäftsleitung.

Art. 4 Bauberatung

~~Die Baubehörde und die Baukommission~~ **Der Gemeindevorstand und die Geschäftsleitung** können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften

Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beziehen.

Art. 5 Hofstattrecht/allgemeine Bestimmungen

¹ Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen innert drei Jahren ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenz-, Gebäudeabstände und Gebäudehöhe im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden, wobei im Rahmen der jeweiligen Zonenbestimmungen auch eine Zweckänderung zulässig ist. Vorbehalten bleiben die öffentlichen Interessen. Bei Abbruch von Bauten kann sich der Eigentümer nur dann auf das Hofstattrecht berufen, wenn die Gebäudemasse nach Rücksprache mit ~~der Baukommission der Geschäftsleitung~~ durch Pläne festgehalten werden. Bei Zerstörung ist der Grundeigentümer für den Umfang des Altbaues beweispflichtig.

² ~~Die Baukommission~~ Die Geschäftsleitung kann kleinere Abweichungen in Bezug auf Situationen und Kubus gestatten, wenn dadurch eine bessere architektonische Gestaltung ermöglicht wird.

Art. 14 Industriezone

² ~~Die Baukommission~~ Die Geschäftsleitung kann verlangen, dass industrielle Anlagen sowie Lagerplätze und dergleichen durch geeignete Bepflanzungen abgeschildert werden.

Art. 19 Immissionsschutzzone

³ ~~Die Baukommission~~ Die Geschäftsleitung hat bei Neuanlagen und Renovationen bestehender Bauten alle Vorkehrungen zur Verminderung der durch die Nationalstrasse N13 bewirkten Immissionen zu verlangen, die nach der Erfahrung notwendig, dem Stande der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.

Art. 25 Nutzungsübertragung und Parzellierung

¹ ~~Die Baukommission~~ Die Geschäftsleitung kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen. Auf die Interessen unmittelbar betroffener Nachbarn soll angemessen Rücksicht genommen werden.

Art. 31 Dächer

² In der Kernzone sind bei Hauptbauten grundsätzlich nur Firstdächer zulässig. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann der Gemeindevorstand nach Anhörung ~~der Baukommission der Geschäftsleitung~~ Ausnahmen gestatten. Vorbehalten bleibt in jedem Fall das öffentliche Interesse.

Art. 35 Wertvolle Gebäude und Anlagen

¹ Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei ~~der Baukommission~~ der Geschäftsleitung anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

Art. 36 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

² Der Gemeindevorstand unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft ~~die Baukommission~~ die Geschäftsleitung notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 42 Zu- und Ausfahrten

³ Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kernzone, kann ~~die Baukommission~~ die Geschäftsleitung davon abweichende Masse gestatten.

Art. 43 Pflichtparkplätze

³ Für andere Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeindevorstand auf Antrag ~~der Baukommission~~ der Geschäftsleitung die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei die Normen des Verbandes schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) gelten. Er kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

Art. 53 Gemeinschaftliche Zu- und Ausfahrten

¹ ~~Die Baukommission~~ Die Geschäftsleitung kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

Art. 54 Vorübergehende Benützung öffentlichen Grundes

¹ Bauarbeiten und Bauinstallationen auf öffentlichem Grund bedürfen der Bewilligung ~~der Baukommission~~ der Geschäftsleitung. [...].

Art. 60 Baugesuch

¹ Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen ist bei ~~der Baukommission~~ der Geschäftsleitung ein Baugesuch in zweifacher – bei BAB Gesuchen in vier bzw. sechsfacher – Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen.

² ~~Die Baukommission~~ Die Geschäftsleitung kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

Art. 62 Zeichnungsberechtigung

¹ ~~Präsident und Aktuar der Baukommission~~ Gemeindepräsident und Leiter Bauamt führen zusammen die rechtsverbindlichen Unterschriften. Ist einer der beiden verhindert, ist der entsprechende Stellvertreter beizuziehen.