



# IST-Situation Baubewilligungsverfahren Kanton Graubünden

Anhang 3  
Häufige Fragen



## Impressum

### Herausgeber

Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE-GR)

### Projektleiter

Nicolas Schmidt

### Autor

Romeo Minini

### Koordination

Omar Selmi, ARE-GR

### Gestaltung

Markus Bär, ARE-GR

### Dokumente online unter

[www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch)

Januar 2023

## Inhalt

1	Vorbemerkungen	1
2	Gesetzliche Grundlage für Durchführung eines eBaubewilligungs-verfahrens	2
3	Kompetenzen der Gemeinde	3
4	Digitale Unterschrift	4
5	Einsicht in verwaltungsinterne Stellungnahmen und Abläufe	6
6	Umweltverträglichkeitsprüfung und UVP-Verfahren	8
7	Prüfung der Vollständigkeit der Unterlagen / Schrittweises Vorgehen	10
8	Vorprüfung der Baugesuchsunterlagen	12
9	Aufbewahrung und Archivierung	14
10	Verfahrensrechtliche Behandlung von Detailprojekten	16
11	Öffentliche Auflage	18
12	Bauabnahmen	20

## 1 Vorbemerkungen

In diesem Dokument werden Themen aufgegriffen, die Gegenstand von Fragen im Rahmen des Kommunikations- und Mitwirkungsverfahrens bilden können.

Die Antworten werden als Grundlagen für die Argumentation verwendet.

Die einzelnen Themen werden gestützt auf die im Rahmen der Diskussionen mit den Stakeholdern aufgegriffenen Fragestellungen laufend ergänzt. Die vorliegenden Ausführungen werden zudem an die Besprechungsergebnisse mit den Stakeholdern bzw. an die Auswertungsergebnisse des Mitwirkungsverfahrens angepasst.

Die häufigsten Fragen der Gemeinden, welche anlässlich der Workshops anfangs Jahr 2022 gestellt wurden, sind im vorliegenden Dokument bereits aufgenommen und verarbeitet worden.

## 2 Gesetzliche Grundlage für Durchführung eines eBaubewilligungsverfahrens

Art. 92 Abs. 3bis KRG sieht vor, dass die Regierung das elektronische Baubewilligungsverfahren ermöglicht und durch Verordnung die dafür nötigen Vorschriften erlässt.

Demnach besteht eine gesetzliche Grundlage, welche für die Abwicklung eines eBaubewilligungsverfahrens eine Türe öffnet.

Diese Grundlage ist allerdings nicht derart zwingend formuliert, dass gestützt auf diese Bestimmung, welches einzig ein eBaubewilligungsverfahren verlangt werden kann, die formellen Vorgaben an ein Baubewilligungsverfahren erfüllt und andere Möglichkeiten, beispielsweise mit Dokumenten, nicht mehr zulässig sind.

Vielmehr gilt es auch in Zukunft ein nicht digitalisiertes Baubewilligungsverfahren neben dem eBaubewilligungsverfahren zu ermöglichen.

Aus Gründen der Rechtsgleichheit und des Willkürverbots dürfen die Hürden des nicht digitalen Bewilligungsverfahrens nicht unangemessen hoch angesetzt werden, um auf diesem Weg einen faktischen Zwang zur Anwendung des eBaubewilligungsverfahrens zu erwirken.

Hingegen wird zu prüfen sein, ob in den Vollzugsbestimmungen (KRVO) entsprechende Bestimmungen aufzunehmen sind, welche die Durchführung des eBaubewilligungsverfahrens grundsätzlich näher regeln.

Allenfalls sind die kommunalen formellen Bauverfahrensschriften anzupassen, damit die Abwicklung der eBaubewilligungsverfahren im Sinne der kantonalen Vorgaben möglich und keinesfalls verhindert oder beeinträchtigt wird.

### Gesetzliche Grundlage für die Durchführung eines eBaubewilligungsverfahrens

- | Fehlende gesetzliche Grundlage, um eBaubewilligungsverfahren zwingend vorzuschreiben.
- | Gesuchsunterlagen in nicht digitaler Form sind von den Behörden zu akzeptieren.
- | Anpassung der Vorschriften in der KRVO und allenfalls in kommunalen Bauvorschriften.
- | Bestimmungen zur Abwicklung von eBaubewilligungsverfahren.

### 3 Kompetenzen der Gemeinde

Der Grundsatz, wonach das Bauwesen Sache der Gemeinden ist, soweit das KRG oder die Spezialgesetzgebung nichts Anderes bestimmen, bleibt auch im Zusammenhang mit den eBaubewilligungsverfahren unangetastet (Art. 85 Abs. 1 KRG).

Daher gelten die kommunalen Bauvorschriften unabhängig von der Art der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens (digital / Dokumente) unverändert. Die kommunalen Vorschriften werden in den Baugesetzen der Städte und Gemeinden sowie in deren Vollzugsverordnungen festgehalten.

Die kommunalen Baugesetze und die Vollzugsverordnungen müssen im Einklang mit den kantonalen Bestimmungen stehen. Sämtliche kantonalen Erlasse (Gesetze, Verordnungen) haben gegenüber den kommunalen Bestimmungen, unabhängig davon ob diese auf Gesetzes- oder Verordnungsstufe bestehen, Vorrang.

Dies bedeutet wiederum, dass die kommunalen Bestimmungen an die kantonalen Vorschriften auf Gesetzes- und Verordnungsstufe anzupassen sind.

Dem Kanton steht gestützt auf Art. 92 Abs. 3bis KRG die Kompetenz zu, Vollzugsvorschriften auf Verordnungsstufe zu erlassen, um die Abwicklung von eBaubewilligungsverfahren zu ermöglichen. Daher müssen die kommunalen Baugesetze und Verordnungen angepasst werden, wenn diese nicht mit den kantonalen Vollzugsvorschriften im Einklang stehen.

In diesem Sinne haben die Städte und Gemeinden den Prozess der kommunalen Gesetzesänderungen zu beschreiten, damit die kommunalen Baugesetze den kantonalen Bestimmungen nicht widersprechen.

Jede Stadt und jede Gemeinde wird prüfen, inwiefern allenfalls die kommunalen verfahrensrechtlichen Vollzugsbestimmungen anzupassen sind, damit eine den Anforderungen des eBaubewilligungsverfahrens konforme Abwicklung gewährleistet ist.

Die Gemeinden schreiben in ihren kommunalen Baugesetzen und Ausführungsbestimmungen zu den Baugesetzen vor, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind.

Diese Unterlagen müssen vorliegen, damit das Baugesuch als vollständig beurteilt und entsprechend geprüft wird. Die Gemeinde muss Unterlagen in Papierform zulassen; sie kann aber die digitale Form ermöglichen und soll die digitale Abwicklung des Verfahrens auch wirksam unterstützen.

Es liegt ebenfalls in der Kompetenz der Gemeinde, die Form der Unterzeichnung des Gesuchs und der Gesuchunterlagen vorzuschreiben. Einzelne kommunale Bauvorschriften verlangen die Unterzeichnung des Baugesuchs ausdrücklich bzw. sehen vor, dass das offizielle Baugesuchformular zu unterschreiben ist.

Der Kanton kann im Zusammenhang mit der digitalen Einreichung der Baugesuchunterlagen gestützt auf seine Kompetenzzuweisung Vorschriften über die Baugesuchunterlagen, die Formulare und die Unterzeichnung des Baugesuchs erlassen.

Die Gemeindeautonomie wird deswegen nicht tangiert.

#### Kompetenzen der Gemeinde

Competenzen der Gemeinden im Bereich des öffentlichen Bauwesens werden durch eBaubewilligungsverfahren nicht tangiert (Art. 85 Abs. 1 KRG).

Kantonale Vorgaben zur Anpassung der kommunalen Vollzugsvorschriften, um eBaubewilligungsverfahren zu ermöglichen (Art. 92 Abs. 3bis KRG).

Der Kanton kann gestützt auf die Kompetenzdelegation Vorschriften im Zusammenhang mit der Unterzeichnung der Baugesuchformulare erlassen.

Die Regelung der digitalen Unterschrift erfolgt auf Gesetzesstufe.

### 4 Digitale Unterschrift

In den kommunalen Bauvorschriften finden sich Bestimmungen über die Anforderungen an ein Baugesuch im Zusammenhang mit der Unterzeichnung der einzureichenden Unterlagen. Beispiel: Ausführungsverordnung zum Baugesetz der Stadt Chur (AV zum BauG). Demnach sind nach Art. 4 sämtliche Unterlagen von der Bauherrschaft und von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.

Nach herrschender Praxis erfüllen Eingaben an Behörden in digitaler Form die Anforderung an die Unterzeichnung der entsprechenden Unterlagen nicht. Daher ist nach wie vor unter diesem Begriff die eigenhändige Unterschrift zu verstehen.

Es braucht eine gesetzliche Grundlage, um die digitale Unterschrift im Verfahren vor Behörden zu regeln. Dieser Schritt kann in generell abstrakter Form beispielsweise in der Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung oder in Spezialerlassen, beispielsweise im Baugesetz, sowie dem Steuergesetz erfolgen.

In der Praxis wird auch der Weg beschritten, dass ein unterzeichnetes Dokument im Sinne einer generellen Erklärung eingereicht wird. Daraus geht hervor, dass die Gesuchunterlagen von den Gesuchstellenden stammen, dem Willen entsprechen und als verantwortliche Personen (beziehungsweise die im Gesuch bezeichnete Vertretung) gegenüber den Behörden auftreten. Das DVS hat in seiner Stellungnahme vom 6. Mai 2022 diesem Vorgehen zugestimmt.

Die weiteren Unterlagen (formelles Gesuchformular, Planunterlagen, Zusatzberichte usw.) müssen nicht mehr eigenhändig unterzeichnet werden, sondern können in digitaler Form eingereicht werden. Die Unterlagen gelten als zugestellt, wenn sie vom Adressaten heruntergeladen werden.

Es wird auf die Bestimmungen in den Kantonen AG, ZH, BE und LU hingewiesen, die im e-Bewilligungsprozess unterschiedliche Wege gehen.

Im **Kanton Aargau** wird gestützt auf § 60 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG Vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Juli 2020)) verlangt, dass vor Beginn der Bauarbeiten dem Gemeinderat ein Baugesuch einzureichen ist.

In dieser Bestimmung wird ausdrücklich darauf verzichtet, ein unterzeichnetes Dokument bzw. unterzeichnete Pläne als notwendige Voraussetzung für ein formal korrektes Baugesuch festzuschreiben.

Der Digitalisierungsprozess ist im Gange. Mit «eBau Aargau» kann der ganze Baubewilligungsprozess durchgehend elektronisch abgewickelt werden. eBau Aargau steht aktuell in drei Gemeinden zur Verfügung.

Der Kanton Aargau hat in der Planungs- und Baugesetzgebung von Anfang an den Weg für digitalisierte Prozesse geebnet, indem die Formvorschriften an die Baubewilligungsgesuche keine handschriftlich unterzeichneten Gesuche verlangen. Die Baugesetzgebung muss daher nicht revidiert werden (<https://www.ag.ch/de/verwaltung/bvu/bauen/baubewilligungen/ebau-aargau>).

Im **Kanton Zürich** haben bereits einzelne Gemeinden die Voraussetzungen für ein digitales Bewilligungsverfahren eingeführt. Der Kanton stellt die Plattform zur Verfügung.

Allerdings müssen zusätzlich zur digitalen Eingabe zwei Papierexemplare der Gesuchunterlagen und von der Hand unterschriebenen Eingabequittung eingereicht werden, weil die rechtlichen Grundlagen in der Baugesetz- und Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung erst geschaffen werden müssen.

Ein entsprechendes Gesetzesrevisionsprojekt ist initialisiert worden. ([www.zh.ch/de/plannen-bauen/baubewilligung/elektronische-baugesuche.html](http://www.zh.ch/de/plannen-bauen/baubewilligung/elektronische-baugesuche.html)).

Im **Kanton Bern** wird in einer zusätzlichen Bestimmung (Art. 34a Baugesetz vom 9. Juni 1985) die Kompetenzregelung festgehalten, dass der Regierungsrat das elektronische Baubewilligungsverfahren ermöglichen kann.

Im Dezember 2020 revidierte der Grosse Rat des Kantons Bern das kantonale Baugesetz und das Dekret über das Baubewilligungsverfahren. Ab dem 1. März 2022 müssen alle Gesuche der Gemeinde digital übermittelt werden. Zusätzlich ist das Baugesuch jedoch auszudrucken, zu unterzeichnen und bei der Gemeinde zusammen mit den unterzeichneten Bauplänen zweifach einzureichen.

Dieser Ablauf ist vorderhand nötig, solange das Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRPG) noch eine Unterschrift von Hand verlangt. Der Prozess zum Erlass eines Gesetzes über die digitale Verwaltung ist im Gange ([www.be.ch](http://www.be.ch)). Die Baubewilligungsbehörde kann den einbezogenen Behörden von Fall zu Fall Zugriff auf die elektronischen Baugesuchsunterlagen gewähren, soweit dies für deren Aufgabenerfüllung notwendig ist. Die in das elektronische Baubewilligungsverfahren einbezogenen Behörden sind zur Bearbeitung von besonders schützenswerten Personendaten ermächtigt

Im **Kanton Luzern** besteht nach § 188 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 die Vorschrift, dass das von der Bauherrschaft und den Grundeigentümern unterzeichnete Baugesuch nach den vom Regierungsrat in der Verordnung festgelegten Vorgaben bei der Gemeinde einzureichen ist.

Im digitalisierten Prozess wird die Lösung angeboten, dass ein digitales Gesuch der Bewilligungsbehörde eingereicht werden kann.

Zusätzlich ist noch ein von Hand unterzeichnetes Dokument zu erstellen und der Bewilligungsbehörde zu unterbreiten. Der digitale Prozess wird Schritt für Schritt erläutert ([https://rawi.lu.ch/themen/bauen\\_bewilligungen/baugesuch](https://rawi.lu.ch/themen/bauen_bewilligungen/baugesuch)).

Der Kanton Luzern beschreitet den Weg des Kantons Zürich. Dieses Vorgehen ist notwendig, weil die bestehenden Gesetzesgrundlagen noch keine vollständige Abwicklung eines digitalen Verfahrens ermöglichen.

#### Digitale Unterschrift

- | Die digitale Unterschrift ist auf Gesetzesstufe (Verwaltungsrechtspflegegesetz) oder in Sondererlassen zu regeln (Baugesetz).
- | Im Baugesetz kann gestützt auf eine entsprechende Bestimmung auf das Erfordernis verzichtet werden, dass die Gesuchsunterlagen unterzeichnet werden müssen.
- | Allenfalls kann eine Zwischenlösung eingeführt werden, dass eine formelle Erklärung unterzeichnet wird (Gesuch entspricht dem Willen der Gesuchstellenden, Verweisung auf verantwortliche Person); die Dokumente, Pläne, Berichte werden digital eingereicht.

## 5 Einsicht in verwaltungsinterne Stellungnahmen und Abläufe

Das Gesetz über das Öffentlichkeitsprinzip vom 19. April 2016 stellt eine Grundlage dar, um Transparenz über die Tätigkeiten der öffentlichen Organe zu schaffen. Allerdings erstreckt sich sein Geltungsbereich nach Art. 2 auf die öffentlichen Organe des Kantons. Daher steht vorliegend die Frage im Raum, wie Transparenz über die Verfahrensabläufe im kommunalen Zuständigkeitsbereich geschaffen werden kann.

Die Frage, ob Einsicht in verwaltungsinterne Stellungnahmen und Abläufe zu gewähren ist, wird kontrovers diskutiert. Gesuchstellenden sowie die Leitbehörde haben ein erhebliches Interesse, den aktuellen Stand der verwaltungsinternen Bearbeitung des Gesuchs und insbesondere den Inhalt der Stellungnahmen der einzelnen Fachämter zu kennen. Mit diesem Vorgehen wird Transparenz geschaffen und die Akzeptanz in das eBBV wird deswegen erhöht.

Kommunale und kantonale Fachstellen vertreten ebenfalls die Position, dass behördeninterne Stellungnahmen nicht offenzulegen sind. Im Falle von divergierenden Positionen soll die Differenzbereinigung amtsintern erfolgen, ohne dass die unterschiedlichen Auffassungen gegenüber der Leitbehörde, den weiteren im Verfahren involvierten Amtsstellen, den Gesuchstellenden und allenfalls den Einsprechenden bekannt werden. Der verfahrensrechtliche Begründungspflicht wird entsprochen, wenn in den rechtlichen Erwägungen des Bewilligungsentscheid auf die durchgeführte Interessenabwägung hingewiesen und die vorgenommene Ermessensbetätigung in der Begründung des Entscheid dargelegt wird.

Zudem zeigt die Erfahrung, dass eine direkte Kontaktaufnahme mit den zuständigen Fachpersonen im Rahmen des Verfahrens nicht ausgeschlossen werden kann, wenn bekannt ist, bei welcher Stelle und von welchen zuständigen Fachpersonen das Gesuch aktuell bearbeitet wird.

Daher sind die internen Stellungnahmen nur einem ausgewählten verwaltungsinternen Adressatenkreis, namentlich der Leitbehörde und den in das Verfahren involvierten Fachstellen, zugänglich zu machen. Es genügt, wenn den zur Einsicht in das Verfahren legitimierten Personen aufgezeigt wird, dass das Gesuch bei den kommunalen bzw. kantonalen Fachstellen hängig ist. Falls dies möglich ist, können konkrete zeitliche Angaben über den Verfahrensablauf mitgeteilt werden.

Allenfalls ist zu prüfen, ob verwaltungsinterne Abläufe in der Verfahrensübersicht aufgezeigt werden. Dies kann beispielsweise bedeuten, dass zusätzliche Abklärungen bei einzelnen Stellen, die Einforderungen von Stellungnahmen bei andern Fachämtern, die Bereinigung offener Punkte mit kantonalen und / oder kommunalen Fachstellen sowie Einigungsverhandlungen mit Einsprechenden im Hinblick auf den Prozessablauf zeitlich abgebildet werden.

Hingegen ist darauf zu verzichten, die internen Stellungnahmen, insbesondere auch im Rahmen von Differenzbereinigungen, zur Einsicht frei zu geben.

Die zuständigen Behörden werden bei der Information über verwaltungsinterne Stellungnahmen prüfen, ob mit der Einsichtnahme in solche Dokumente beispielsweise eine Einigung in einem Einspracheverfahren erzielt werden kann.

In diesem Fall kann die Kenntnissgabe des Inhalts verwaltungsinterner Stellungnahmen zu einer Einigung im Einspracheverfahren führen. Dieser Schritt sollte aber nicht standardisiert in den Prozess aufgenommen und im Verfahren abgebildet werden. Die zeitlichen Abläufe sollten indessen auf jeden Fall offengelegt werden, damit die Verfahrensbeteiligten den aktuellen Stand des Verfahrens kennen.

Im Weiteren sind die rechtlichen Grundlagen und die kantonale Praxis zum Akteneinsichtsrecht im Verwaltungsverfahren zu bearbeiten. Zudem sind datenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen.

#### Einsicht in verwaltungsinterne Stellungnahmen und Abläufe

- | Die Kenntnis der internen Stellungnahmen dient der Transparenz und fördert die Akzeptanz des eBBV.
- | Es stellt sich die Frage, ob alle am Verfahren beteiligten Parteien (Gesuchstellende, kommunale Behörden, kantonale Fachstellen, Leitbehörden, Einsprechende) Einsicht in die verwaltungsinternen Stellungnahmen erhalten sollen.
- | Diese Frage wird kontrovers diskutiert und ist zu klären.
- | Es finden sich für beide Positionen vertretbare Gründe: Transparenz, Offenlegung vs. «Vertraulichkeit» der verwaltungsinternen Entscheidungsfindung, insbesondere wenn divergierende Positionen vorliegen und der Entscheid auf einer Interessensabwägung beruht, die nach pflichtgemäßem Ermessen erfolgt.
- | Über die Abwicklung der einzelnen Schritte verbunden mit dem zeitlichen Ablauf sollte Transparenz geschaffen werden.

## 6 Umweltverträglichkeitsprüfung und UVP-Verfahren

Die Bauten und Anlagen sind im Rahmen des Bewilligungsverfahrens auf ihre Umweltverträglichkeit zu überprüfen. Unabhängig davon, ob eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, müssen die Umweltvorschriften eingehalten werden. Diese Prüfung erfolgt durch die kantonalen Fachstellen im Rahmen des Bewilligungsverfahrens (BIB und BAB).

Bestehen zwischen den kantonalen Fachstellen divergierende Beurteilungen über die Umweltverträglichkeit eines Bauvorhabens, ist die amtsinterne Bereinigung durchzuführen, die in aller Regel zu einem konsolidierten Ergebnis führt.

Kann die Umweltverträglichkeit nicht bejaht werden, ist zu prüfen, ob allenfalls Auflagen anzuordnen sind. Genügen auch Auflagen nicht, um einen den Umweltvorschriften entsprechenden Zustand zu erreichen, muss das Gesuch abgewiesen werden und eine Bewilligung kann auch unter Auflagen nicht erteilt werden.

Gegen den Entscheid können die Gesuchstellenden, die einsprechenden Parteien und die Umweltorganisationen, die sich am Verfahren beteiligt haben, Beschwerde erheben. Die Beschwerde kann gegen die Bewilligung, gegen allfällige Zusatzbewilligungen oder gegen einzelne Auflagen gerichtet sein.

Der Verfahrensablauf mit Umweltverträglichkeitsprüfung ist in der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 7. Juli 2009 abgebildet. Davon sind die Bauvorhaben betroffen, die gemäss der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Insbesondere ist davon auszugehen, dass die Ausarbeitung des Umweltverträglichkeitsberichts im Rahmen des UVP-Verfahrens die formellen und materiellen Vorschriften erfüllen muss.

Darin besteht der Unterschied zu den nicht UVP-pflichtigen Verfahren. Bei diesen Verfahren ist der Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und die Umweltverträglichkeit des Bauvorhabens gestützt auf die Nachweise, Berichte und weiteren Abklärungen zu erbringen, die Bestandteil des Baugesuchs bilden. Ein separater Umweltverträglichkeitsbericht der die gesetzlichen Anforderungen erfüllen muss ist nicht zu erstellen.

In beiden Verfahren, demnach mit formeller UVP und ohne UVP, letzteres bedeutet mit Umweltverträglichkeitsbericht, wird die Umweltverträglichkeit erst im Rahmen des Bewilligungsverfahrens von den kantonalen Fachstellen geprüft und beurteilt.

Bei den Verfahren ohne formelle UVP erfolgt der Nachweis der Umweltverträglichkeit in entsprechenden Berichten und Dokumentationen die nicht den formellen Anforderungen eines Umweltverträglichkeitsberichts eines UVP-Verfahrens unterliegen. In materieller Hinsicht ist jedoch davon auszugehen, dass sämtliche umweltrechtlich relevanten Themen vollständig behandelt werden müssen.

Die Erfahrung zeigt, dass die Berichte und Dokumentationen im Zusammenhang mit dem Nachweis der Umweltverträglichkeit oftmals inhaltlich zu oberflächlich, mit Blick auf die zu bearbeitenden Themen unvollständig und daher nicht als Beurteilungs- und Prüfgrundlage verwendet werden können.

Daher sind die kantonalen Fachstellen gezwungen, zusätzliche Abklärungen zu verlangen oder ergänzende Unterlagen einzufordern. Diese Verfahrensschritte können zu zeitlichen Verzögerungen im Verfahren führen.

Die kantonalen Fachstellen erteilen bei der Ausarbeitung der Unterlagen entsprechende Auskünfte, ohne jedoch die Stellungnahme über die Umweltverträglichkeit vorgängig zu präjudizieren. Dennoch können die Gesuchstellenden davon ausgehen, dass diese behördlichen Informationen bei der Ausarbeitung der Umweltberichte zu berücksichtigen sind.

Oftmals werden bei Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt die entsprechenden Berichte von spezialisierten Ingenieur- und Fachbüros ausgearbeitet, damit die Gesuchsunterlagen den Anforderungen genügen, die von den Fachstellen verlangt werden, um die Umweltverträglichkeit zu beurteilen.

#### Umweltverträglichkeit und UVP-Verfahren

- | Die Bauvorhaben müssen die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung erfüllen.
- | Die Umweltverträglichkeit wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft.
- | Die Gesuchstellenden müssen bei Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt umfassende Abklärungen vornehmen und die Ergebnisse in Prüfberichten, Gutachten und weiteren von den kantonalen Fachstellen verlangten Unterlagen darlegen.
- | Unvollständige Berichte werden zur Überarbeitung an die Gesuchstellenden zurückgewiesen.
- | Zuständig für die Prüfung der Umweltthemen sind die kantonalen Fachstellen; das ANU ist für die Koordination der verwaltungsinternen Stellungnahme zuständig, die der Leitbehörde unterbreitet wird und Grundlage für den Bewilligungsentscheid bildet.
- | Muss die Umweltverträglichkeit eines Bauvorhabens verneint werden, ist das Gesuch abzuweisen. Es ist zu prüfen, ob allenfalls Auflagen anzuordnen sind, um dennoch eine Bewilligung erteilen zu können.
- | Die bundes- und kantonalrechtlichen Bestimmungen bezeichnen die Bauvorhaben, die einer formellen Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- | Der Verfahrensablauf mit Umweltverträglichkeitsprüfung ist in der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 7. Juli 2009 abgebildet.
- | Das ANU nimmt im UVP-Verfahren zum Umweltverträglichkeitsbericht zuhanden der Leitbehörde Stellung.

## 7 Prüfung der Vollständigkeit der Unterlagen / Schrittweises Vorgehen

Nach Art. 44 KRVO müssen vollständige Gesuchunterlagen vorliegen, damit auf das Gesuch eingetreten wird. Die Prüfung der Unterlagen auf Vollständigkeit erfolgt in verschiedenen Schritten.

### 1. Prüfungsschritt (kommunale Baubehörde)

Nach der Eingabe bei der kommunalen Baubehörde erfolgt eine Prüfung der Gesuchsunterlagen auf Vollständigkeit (Planunterlagen, Berichte usw.), der Gültigkeit (Unterschrift, Datierung) und der formellen Voraussetzungen (Bezeichnung und Anzahl der Pläne usw.). Diese Prüfung behandelt formelle Themen und erfolgt gestützt auf Checklisten. Eingaben, die den Vorgaben nicht entsprechen, werden zur Ergänzung und Nachbesserung an die Gesuchstellenden retourniert.

### 2. Prüfungsschritt (kommunale Baubehörde)

Im Rahmen eines zweiten Schrittes erfolgt eine erste materielle Prüfung der Unterlagen durch die kommunalen Behörden. Dieser Schritt setzt voraus, dass sich die Baubehörde mit dem Inhalt der Gesuchsunterlagen befasst. Bei weniger komplexen Gesuchsunterlagen erfolgen die formelle und erste materielle Prüfung zusammen in einem Schritt.

Es geht darum festzustellen, ob die Gesuchsunterlagen einen Stand aufweisen, der eine Beurteilung des Baugesuchs ermöglicht.

Die kommunale Baubehörde hat die formelle und erste materielle Prüfung der Gesuche vorzunehmen und den kantonalen Fachstellen die Gesuchsunterlagen erst dann zuzustellen, wenn diese vollständig sind.

### 3. Prüfungsschritt (kantonale Fachstellen)

Bei Baugesuchen mit Vorhaben ausserhalb der Bauzone und / oder komplexeren Bauvorhaben, beispielsweise mit umfassenden umweltrechtlichen Abklärungen oder mit Anträgen um Erteilung von Zusatzbewilligungen, ist davon auszugehen, dass die kommunale Baubehörde eine summarische Prüfung der Unterlagen vornimmt, zumal für weitere Abklärungen das vertiefte Fachwissen der betreffenden kantonalen Fachstellen erforderlich ist.

Bei der materiellen Prüfung auf kommunaler Stufe bleiben daher in der Regel Fragen offen, die erst durch die zuständigen kantonalen Fachstellen geklärt werden können.

Daher erfolgt bei der kantonalen Leitbehörde bei BAB-Gesuchen in einem ersten Schritt eine inhaltliche materielle Vollständigkeitsprüfung der Unterlagen. Dieser Schritt kann auch bei weiteren in das Verfahren involvierten kantonalen Fachstellen erforderlich sein, weil einzig diese Stellen in der Lage sind, die Gesuchunterlagen auf ihre materielle Vollständigkeit hin zu überprüfen.

Somit steht fest, dass die inhaltliche materielle Prüfung auf Vollständigkeit der Unterlagen in mehreren Schritten bei verschiedenen kommunalen und kantonalen Stellen erfolgen kann.

Die Abwicklung dieser Schritte ist abzubilden. Die Leitbehörde muss über den Stand des Prüfungs- und Bewilligungsverfahrens informiert sein, damit sie das Verfahren koordinieren kann.

Mit Blick auf das Gebot der Verfahrensbeschleunigung ist anzustreben, dass jede Stelle unmittelbar nach dem Eingang des Gesuchs eine Prüfung der Gesuchsunterlagen vornimmt und zusätzliche Unterlagen unverzüglich einfordert.

Wenn sich im Zuge der Auswertung der Unterlagen zeigt, dass zusätzlicher Bedarf an Ergänzungen oder vertiefteren Untersuchungen besteht, dann sind diese Abklärungen zeitnah vorzunehmen.

Die Leitbehörde und allenfalls weitere kommunale und / oder kantonale Behörden sind über die eingeleiteten Verfahrensschritte zu informieren. Diese Prozesse sind in der Verfahrensübersicht eBBV abzubilden.

#### Vollständigkeit der Unterlagen

- | Nach Art. 44 KRVO müssen vollständige Gesuchunterlagen vorliegen, damit auf das Gesuch eingetreten wird.
- | Die Prüfung der Unterlagen auf Vollständigkeit erfolgt in verschiedenen Schritten:
- | Eine erste Prüfung der Gesuchsunterlagen auf Vollständigkeit nimmt die kommunale Baubehörde vor.
- | Im zweiten Schritt erfolgt eine erste materielle Prüfung der Unterlagen. Dieser Schritt setzt voraus, dass sich die Baubehörde mit dem Inhalt der Gesuchsunterlagen befasst. Bei weniger komplexen Gesuchsunterlagen erfolgen die formelle und materielle Prüfung zusammen in einem Verfahrensschritt.

| Die kommunale Baubehörde überweist die Gesuchunterlagen nach der formellen und ersten materiellen Prüfung an die kantonalen Fachstellen bzw. an die Leitbehörde in BAB-Verfahren.

| Bei der kantonalen Leitbehörde bei BAB-Gesuchen erfolgt eine weitere materielle Vollständigkeitsprüfung der Unterlagen.

| Zusätzlich prüfen auch die weiteren kantonalen Fachstellen die Gesuche (BAB-Verfahren / Gesuche um Erteilung auf Zusatzbewilligungen) auf materielle Vollständigkeit.

| Jede Behörde hat nach dem Eingang des Gesuchs eine materielle Prüfung der Gesuchunterlagen sofort vornehmen und zusätzliche Unterlagen unverzüglich einzufordern.

| Zusätzliche Abklärungen sind zeitnah vorzunehmen, wobei die Leitbehörde und allenfalls weitere kommunale und / oder kantonale Behörden über den Verfahrensstand zu informieren sind.

## 8 Vorprüfung der Baugesuchsunterlagen

Die Vorprüfung der Baugesuchsunterlagen entspricht in vielen Fällen einem Bedürfnis der Gesuchstellenden, vor der eigentlichen Einleitung des Baubewilligungsverfahrens gleichsam eine vorläufige Stellungnahme der Baubehörden zum Baugesuch zu erhalten. Der Begriff Vorprüfung der Unterlagen ist weit zu fassen. Die behördliche Tätigkeit kann dem Verwaltungshandeln zugerechnet werden, das sich ausserhalb eines Verfahrens abwickelt und nicht mit einem hoheitlichen behördlichen Entscheid abgeschlossen wird.

Das Handeln der Baubehörde im Rahmen der Vorprüfung der Baugesuchsunterlagen stellt eine Verwaltungsdienstleistung dar, die gegenüber den Gesuchstellenden jedoch keine Rechte und Pflichten begründet. Die Tätigkeiten im Rahmen der Vorprüfung können der behördlichen Auskunftserteilung zugeordnet werden, indem sich die Baubehörde darüber äussern kann, ob beispielsweise die Unterlagen wie Pläne, Umweltberichte, sowie besondere Abklärungen vollständig sind oder mit den massgeblichen Bauvorschriften übereinstimmen.

Die Stellungnahme der Baubehörde im Rahmen einer Vorprüfung entfaltet keine rechtlichen Wirkungen, sie ist stets unverbindlich und schafft zwischen der Baubehörde und den Gesuchstellenden keine Vertrauensgrundlage, auf die sich die Gesuchstellenden in einem Baubewilligungsverfahren berufen können.

Daher kann nach Einleitung des Verfahrens die Baubehörde auf ihre im Rahmen der Vorprüfung erteilten Auskünfte zurückkommen und eine andere Position einnehmen, ohne dass ihr dieses Verhalten schaden könnte.

Eine Grenze kann höchstens in einem Verhalten bestehen, das nicht mehr Treu und Glauben entspricht. Wenn beispielsweise im Rahmen der

Vorprüfung zusätzliche Pläne oder ergänzende Berichte einverlangt werden, dann können die Gesuchstellenden grundsätzlich davon ausgehen, dass die formellen Anforderungen zur Einleitung des Verfahrens grundsätzlich erfüllt sind und auf das Gesuch eingetreten werden kann.

Auf jeden Fall wird die Baubehörde im Rahmen der Beurteilung der Vollständigkeit jedoch zusätzliche Unterlagen, Berichte allenfalls sogar weitere Pläne einfordern können, selbst wenn das Fehlen dieser Unterlagen bei der Vorprüfung nicht festgestellt wurde. Ein solches Vorgehen widerspricht dem Gebot des Handelns nach Treu und Glauben nicht, sondern ist mit Blick auf das Legalitätsprinzip geboten.

An dieser Stelle muss jedoch die Baubehörde eine klare Trennung gegenüber dem Instrument der vorläufigen Beurteilung nach Art. 41 KRVO vornehmen. Der Ablauf einer vorläufigen Beurteilung ist geregelt. Daher haben die Gesuchstellenden und der Baubehörde mitzuteilen, ob lediglich eine Auskunft im Rahmen einer informellen Vorprüfung gewünscht oder ob um eine vorläufige Beurteilung nach Art. 41 KRVO nachgesucht wird.

In der Praxis dürften die Abläufe allenfalls etwas vermischt werden. Denkbar ist, dass in einem ersten Schritt die Behörde um eine Vorprüfung des Gesuchs, der Unterlagen usw. angegangen wird. Ausschliessend können Fragen auftreten, deren Beantwortung eigentlich im Rahmen der vorläufigen Beurteilung erfolgen müssen und schliesslich ist nicht auszuschliessen, dass die Baubehörde das Verfahren einleitet, wenn gestützt auf die Abklärungen im Rahmen der Vorprüfung die Voraussetzungen für eine Verfahrenseinleitung erfüllt sind. Dieses Vorgehen kann einem praktischen Bedürfnis entsprechen, stellt aber verfahrensrechtlich für die Baubehörde eine rechtlich heikle Gratwanderung dar, wenn diese Schritte miteinander verbunden und nicht klar abgetrennt werden.



Allerdings darf die Baubehörde auch nach einem Vorprüfungsverfahren nicht darauf verzichten, die formelle und materielle Vollständigkeitsprüfung der Baugesuchsunterlagen durchzuführen. Das Ergebnis dieser Prüfung kann dazu führen, dass trotz Vorprüfung die Gesuchstellenden zusätzliche Unterlagen einreichen müssen, deren Fehlen erst im Rahmen der Vollständigkeitsprüfung entdeckt wird.

Die Gesuchstellenden können sich auf keinen Fall auf das Ergebnis der Vorprüfung berufen, sondern haben vielmehr den Anordnungen der Baubehörde Folge zu leisten, welche innerhalb des formell eröffneten Baubewilligungsverfahrens die vorgeschriebenen Prüftätigkeiten vornimmt.

Gestützt auf die Auskunft der Vorprüfung können die Gesuchstellenden darauf verzichten, ein Baugesuch einzureichen und ein Verfahren einzuleiten. Sie können zu einem späteren Zeitpunkt in derselben Angelegenheit wiederum auf die Baubehörde zugehen und eine Vorprüfung oder eine vorläufige Beurteilung verlangen beziehungsweise ein Baubewilligungsverfahren einleiten.

Die behördliche Vorprüfung spielt in der Praxis eine bedeutende Rolle. Es gilt zu beachten, dass im Rahmen der Vorprüfung der Baubehörde allenfalls kein vollständiges Bauprojekt, sondern ein bestimmtes Thema, beispielsweise im Umwelt-, im Gewässerschutz-, Landwirtschaftsbereich usw. unterbreitet werden kann.

Allerdings haben die Gesuchstellenden das Gesuch um Vorprüfung an die zuständige Baubehörde zu richten. Eine Vorprüfung bei einer kantonalen Fachstelle ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die in der Sache unzuständige Behörde wird in der Regel die Anfrage zurückweisen oder allenfalls an die zuständige Behörde weiterleiten.

Ein Anspruch auf eine Vorprüfung besteht nicht. Eine Antwort, welche im Rahmen einer Stellungnahme zur Vorprüfung erteilt wird, kann keine

Vertrauensgrundlage schaffen. Eine behördliche Auskunft wird stets unter einem Vorbehalt einer Beurteilung erfolgen, die im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens vorzunehmen ist.

Daher ist grundsätzlich eher der Weg über das Verfahrensinstrument einer vorläufigen Beurteilung zu beschreiten, wenn die Gesuchstellenden eine Einschätzung der Behörde zu einer bestimmten Frage wünschen, welche im Baubewilligungsverfahren eine zentrale Rolle spielt. Dabei gilt es aber auch zu beachten, dass diese vorläufige Beurteilung ebenfalls eine unverbindliche Wirkung entfaltet und die Behörde in ihrer Entscheidungsfindung nicht bindet.

#### Vorprüfung der Baugesuchsunterlagen

- | Die Vorprüfung der Baugesuchsunterlagen entspricht einem Bedürfnis in der Praxis und zählt zum informellen Verwaltungshandeln im Zusammenhang mit einer Dienstleistung.
- | Es besteht kein Anspruch auf eine Vorprüfung.
- | Gegenstand einer Vorprüfung stellen in der Regel Pläne, Gesuchsunterlagen, Berichte usw. dar, die nach Einleitung des Verfahrens den Behörden unterbreitet werden.
- | Eine Stellungnahme der Baubehörde im Rahmen einer Vorprüfung stellt eine unverbindliche Auskunft dar, die unter dem Vorbehalt eines Entscheides erteilt wird.
- | Die Vorprüfung ist gegenüber der in Art. 41 KRVO geregelten vorläufigen Beurteilung abzugrenzen.

## 9 Aufbewahrung und Archivierung

Die massgeblichen Bestimmungen über die Aufbewahrung und Archivierung finden sich im Gesetz über die Aktenführung und Archivierung vom 28. August 2019 (GAA; BR 490.000) und in der Verordnung zum Gesetz über die Aktenführung und Archivierung vom 22. Dezember 2015 (VAA; BR 490.010). Zusätzlich sind die Weisungen der Regierung betreffend die minimalen Aufbewahrungsfristen für die Archivalien der Gemeinden des Kantons Graubünden vom 16. August 1982 (Weisungen) zu beachten.

Die kommunalen und kantonalen Amtsstellen sind zur Aufbewahrung und Archivierung verpflichtet.

Solange ein Verfahren nicht abgeschlossen ist, werden die Akten bei den zuständigen Behörden aufbewahrt. Abgeschlossen ist ein Verfahren mit einem rechtskräftigen Entscheid (Baubewilligung, Verwaltungsgericht, Bundesgericht) und dem Vollzug und der Abnahme der angeordneten Massnahmen (Auflagen) gemäss Bewilligungsentscheid. Die Gemeinden archivieren die Unterlagen, insbesondere mit Blick auf allfällige weitere Verfahren (Anpassungen, Detailprojektverfahren usw.).

Das eBaubewilligungsverfahren ändert an den Vorgaben der Ablage und Archivierung nichts. Es gilt jedoch sicherzustellen, dass die Zugriffsmöglichkeiten auf die digitalisierten Unterlagen stets gewährleistet sind.

Wenn eine dauernde Aufbewahrung vorgesehen ist, dann entspricht der Begriff der Aufbewahrung faktisch demjenigen der Archivierung.

Nach den Weisungen der Regierung sind die Baubewilligungen einschliesslich die integrierenden Bewilligungen wie Feuerschutz, Gewässerschutz, Zivilschutz usw. dauernd aufzubewahren (Ziffer 1). Dies betrifft im Bereich des Bauwesens die Ausführungspläne, Bauabrechnungen, Baugesuche und Projektunterlagen.

Die Baukontrollen sowie die Projektpläne sind 10 Jahre aufzubewahren (Ziffer 3). Nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist übernimmt nach Art. 7 Abs. 1 GAA das Archiv die archivwürdigen Unterlagen zur Archivierung. Die Beurteilung der Archivwürdigkeit nimmt das Archiv in Zusammenarbeit mit den Behörden vor (Art. 7 Abs. 2 GAA).

Die Gemeinden sind für die Regelung des Ordnungssystems nach Art. 2 VAA zuständig und legen die verbindliche Form der Unterlagen im Zusammenhang mit der Aktenführung und Ablage fest.

Die Aktenführung kann papierbasiert, digital oder in gemischter Form erfolgen (Art. 3 Abs. 1 VAA).

Solange die Regierung von ihrer Kompetenz gestützt auf Art. 92 Abs. 3bis KRG noch keinen Gebrauch gemacht und keine entsprechenden Vorschriften im Zusammenhang mit dem elektronischen Bewilligungsverfahren erlassen hat, können die Gemeinden die Aufbewahrungsregeln der Akten im Zusammenhang mit den Baubewilligungsverfahren selber festlegen. Die Aufbewahrungsdauer ist indessen verbindlich vorgegeben.

Die Gemeinden sind auch frei in der Auswahl des verwendeten Systems beziehungsweise der entsprechenden Applikation.

Nach Art. 6 VAA werden die zur Archivierung übernommenen Unterlagen in derjenigen Form archiviert, in der sie bei der aktenführenden Behörde verwaltet und bearbeitet werden.

Nach Art. 6 Abs. 2 VAA sind Konversionen von der digitalen in die papierbasierte Form und umgekehrt zulässig. Hingegen sollen die Unterlagen zu einem Verwaltungsgeschäft nach Möglichkeit nur in einer Form archiviert werden.

Solange allerdings die Baugesuchunterlagen in digitaler und in Papierform eingereicht werden können, werden die Gemeinden beide Formen der Aktenführung, Aufbewahrung und auch der Archivierung anwenden.

### Aufbewahrung und Archivierung

- | Gesetzliche Grundlagen: Gesetz über die Aktenführung und Archivierung vom 28. August 2019 (GAA; BR 490.000); Verordnung zum Gesetz über die Aktenführung und Archivierung vom 22. Dezember 2015 (VAA; BR 490.010) und Weisungen der Regierung betreffend die minimalen Aufbewahrungsfristen für die Archivalien der Gemeinden des Kantons Graubünden vom 16. August 1982.
- | Die Baubewilligungen einschliesslich die integrierenden Bewilligungen wie Feuer-schutz, Gewässerschutz, Zivilschutz usw. sind dauernd aufzubewahren.
- | Die Gemeinden sind für die Regelung des Ordnungssystems der Archivierung zuständig und legen die verbindliche Form der Unterlagen (Akten) fest, diese kann papierbasiert, digital oder in gemischter Form erfolgen.
- | Konversionen von der digitalen in die papierbasierte Form und umgekehrt sind zulässig.
- | Solange die Baugesuchsunterlagen in digitaler und in Papierform eingereicht werden können, werden die Gemeinden beide Formen der Archivierung anwenden.

## 10 Verfahrensrechtliche Behandlung von Detailprojekten

Die verfahrensrechtliche Behandlung der Detailprojekte ist differenziert zu betrachten. Es gilt zu prüfen, ob diese Projekte bewilligungspflichtig sind oder unter den Tatbestand von Art. 40 Abs. 1 KRVO der nicht bewilligungspflichtigen Bauten subsumiert werden können.

Ein Bauprojekt kann unter Auflagen bewilligt werden. Diese können beispielsweise vorsehen, dass das ursprünglich geplante Vorhaben nicht in dieser Form realisiert werden kann, sondern anzupassen, abzuändern oder in einer anderen Ausgestaltung zu realisieren ist.

Nach der Baurechtspraxis muss das Bauprojekt jedoch grundsätzlich bewilligungsfähig bleiben. Mit Blick auf das gesamte Bauvorhaben sind Änderungen möglich. Diese sind als Detailprojekte auszugestalten.

Es stellt sich die Frage, welche verfahrensrechtlichen Vorschriften für die Bewilligung von Detailprojekten zur Anwendung gelangen.

Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren ist bei geringfügigen Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben durchzuführen (Art. 50 Abs. 1 KRVO). Die beiden Tatbestandsvoraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Demnach unterliegt das Detailprojekt gleichsam in einem nachlaufenden Verfahren zu einem bereits durchgeführten ordentlichen Baubewilligungsverfahren dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren.

Zusätzlich muss die Projektänderung geringfügiger Natur sein. Dieser Begriff ist auslegungsbedürftig.

Als geringfügig sind Projektänderungen zu betrachten, die keine oder höchstens eine marginale Auswirkung haben und die Rechte der betroffenen Parteien daher nicht tangieren.

Es gilt die berechtigten Interessen der vom Bauprojekt betroffenen Parteien zu berücksichtigen. Projektänderungen können dazu führen, dass bisher vom Bauvorhaben nicht oder kaum betroffene Nachbarn allenfalls aufgrund dieser Detailprojekte erstmals erheblich betroffen sein können, beispielsweise durch die Gestaltung des Projekts mit Ausbauten und des Dachs (PV-Anlagen), mit Immissionen (Erschliessungstrassen) oder mit der Gestaltung der Umgebung.

Wenn davon auszugehen ist, dass diese Nachbarn gegen das ursprüngliche Bauvorhaben keine Einsprachen erhoben haben, dann können diese Parteien ihre Rechte nicht mehr wahrnehmen, wenn die Detailprojekte im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens bewilligt werden.

Eine erneute Auflage des Detailprojekts ist aus verfahrensökonomischen und verfahrensrechtlichen Gründen grundsätzlich abzulehnen.

Allerdings ist zu prüfen, ob mit Blick auf die Gewährleistung der schützenswerten Interessen der vom Detailprojekt betroffenen Parteien diesen Einsicht in die Pläne des Detailprojekts zu geben ist. Zudem kann erwogen werden, dass allenfalls deren berechtigte Einwendungen oder Änderungsvorschläge gegen das Detailprojekt im Rahmen der Bewilligung zu berücksichtigen sind.

Daher können die geplanten Detailprojekte allenfalls angepasst und neu beurteilt und unter Auflagen bewilligt werden.

Die Baubehörden haben dazu eine Interessensabwägung vorzunehmen. Dabei sind grundsätzlich die Interessen der Bauherrschaft prioritär zu behandeln, weil das Bauvorhaben bereits öffentlich aufgelegt wurde und die betroffenen Parteien ihre Rechte im Rahmen des Einspracheverfahrens geltend machen konnten.

Die Baubehörde wird im Sinne der Transparenz und Vertrauensbildung die baulichen Massnahmen im Rahmen der Detailprojekte den betroffenen Parteien informell anzeigen, wobei grundsätzlich keine Stellungnahme einzuholen ist. Die Rechte Dritter, insbesondere der Nachbarn sind aber im Rahmen der Detailprojektbewilligungsverfahren zu gewährleisten.

### Verfahrensrechtliche Behandlung von Detailprojekten

- | Detailprojekte stehen in einem direkten Zusammenhang mit einem bewilligten Bauprojekt, das unter Auflagen bewilligt wurde.
- | Die Umsetzung der Auflagen kann beispielsweise im Rahmen eines Detailprojekts erfolgen.
- | Wenn die Voraussetzungen nach Art. 50 Abs. 1 KRVO erfüllt sind, ist das vereinfachte Baubewilligungsverfahren durchzuführen.
- | Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gelangt zur Anwendung, wenn es sich bei Detailprojekten um Vorhaben mit geringfügigen Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben handelt.
- | Es gilt die berechtigten Interessen der vom Bauprojekt betroffenen Parteien zu berücksichtigen.
- | Projektänderungen können dazu führen, dass bisher vom Bauvorhaben nicht oder kaum betroffene Nachbarn allenfalls aufgrund dieser Detailprojekte erstmals erheblich betroffen sein können.
- | Detailprojekte sind nicht mehr öffentlich aufzulegen.
- | Die Baubehörde gewährt den vom Detailprojekt betroffenen Parteien Einsicht in die Pläne und berücksichtigt allenfalls deren berechtigten Einwendungen oder Änderungsvorschläge im Rahmen der Bewilligung.
- | Die Detailprojekte können unter Auflagen bewilligt werden.

## 11 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage des Baugesuchs in der Gemeinde wird in Art. 45 KRVO geregelt.

Die Auflage des Baugesuchs im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt gegeben (Art. 45 Abs. 2 KRVO) wird. Zusätzlich sind Publikationen im Kantonsamtsblatt vorzunehmen, wenn die Voraussetzungen dazu erfüllt sind (Gesuche mit UVP, Zusatzbewilligungen oder BAB-Projekte).

Die Gemeinden müssen die Anforderungen an die Publikation nach Art. 45 Abs. 3 KRVO erfüllen. Die Publikation hat Angaben über die Bauherrschaft, den Standort des Bauvorhabens, die betroffenen Nutzungszonen und Bundesinventare nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung, die Auflagezeit, den Auflageort und die Einsprachemöglichkeit zu enthalten.

Die Möglichkeit, diese Unterlagen einzusehen, muss für alle gewährleistet sein. Die Gemeinde hat daher die notwendigen technischen, organisatorischen und räumlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Es stellt sich die Frage, inwiefern bei einer digitalen Form der Einsicht die Gemeinde notwendige Unterstützung und Beratung leisten muss, damit die Rechte des Einzelnen nicht beeinträchtigt werden.

Eine Behinderung, Beeinträchtigung oder sogar eine Verhinderung der Einsichtnahme in die Baugesuchsunterlagen kann verfahrensrechtliche Konsequenzen haben.

Die betroffenen Parteien können unter Umständen eine Verletzung ihrer Rechte rügen. Sollte der Rechtsweg beschritten werden, ist nicht auszuschliessen, dass die Gemeinde wegen formellen Verfahrensfehlern und Mängeln im Auflageverfahren die öffentliche Auflage erneut zu publizieren und durchzuführen hat.

Es wird zu prüfen sein, ob die für eine Auflage erforderlichen Angaben in digitaler Form vorzunehmen sind. Solange der Kanton gestützt auf seine Kompetenzen nach Art. 92 Abs. 3bis KRG keine Vorschriften im Zusammenhang mit der öffentlichen Auflage und der Form der aufzulegenden Unterlagen erlassen hat, sind die Gemeinden zuständig, die öffentliche Auflage verordnungskonform zu organisieren und durchzuführen.

Daher sind Auflagen wie bisher in Papierform, in einer digitalisierten oder in einer Mischform auch verfahrensrechtlich möglich.

Solange die digitalisierte Unterschrift in der Verwaltungsrechtspflege auf einer entsprechenden Gesetzesstufe nicht geregelt ist, sind die Einsprachen in Papierform auszufertigen und der Behörde einzureichen.

### Öffentliche Auflage

- | Die öffentliche Auflage des Baugesuchs in der Gemeinde wird in Art. 45 KRVO geregelt.
- | Gestützt auf Art. 45 Abs. 2 KRVO wird die Auflage des Baugesuchs im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt gegeben.
- | Zusätzlich sind Publikationen im Kantonsamtsblatt vorzunehmen, wenn die Voraussetzungen dazu erfüllt sind (Gesuche mit UVP, Zusatzbewilligungen oder BAB-Projekte).
- | Die Gemeinden müssen die Anforderungen an die Publikation nach Art. 45 Abs. 3 KRVO erfüllen und die technischen, räumlichen und organisatorischen Möglichkeiten schaffen, damit die in dieser Bestimmung erwähnten Unterlagen von allen eingesehen werden können.
- | Es stellt sich die Frage, inwiefern bei einer digitalen Form der Gesuchsunterlagen die Gemeinde notwendige Unterstützung und Beratung leisten muss, damit die Rechte des Einzelnen nicht beeinträchtigt werden.
- | Solange der Kanton gestützt auf seine Kompetenzen nach Art. 92 Abs. 3<sup>bis</sup> KRG keine Vorschriften im Zusammenhang mit der öffentlichen Auflage und der Form der aufzulegenden Unterlagen erlassen hat, sind die Gemeinden zuständig, die öffentliche Auflage ordnungskonform zu organisieren und durchzuführen.
- | Daher sind Auflagen wie bisher in Papierform, in einer digitalisierten oder in einer Mischform verfahrensrechtlich möglich.
- | Solange die digitalisierte Unterschrift in der Verwaltungsrechtspflege nicht geregelt ist, sind die Einsprachen in Papierform auszufertigen und der Behörde einzureichen.

## 12 Bauabnahmen

Bauvorhaben dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Diese erlischt, wenn nicht innert zwei Jahren seit ihrer Rechtskraft mit dem Bau begonnen wird (Art. 91 Abs. 1 und 2 KRG). Das Bauvorhaben ist innert drei Jahren nach Baubeginn zu vollenden (Art. 91 Abs. 3 KRG).

Die Bauausführung ist durch die kommunale Baubehörde auf ihre Übereinstimmung mit der Baubewilligung und allenfalls weiteren Bewilligungen zu prüfen.

Vorbehalten bleibt die Kontrolle der für die Erteilung der Zusatzbewilligung zuständigen Behörden (kantonale Fachstellen) nach Art. 60 Abs. 1 KRVO. Diese Kompetenzdelegation betrifft einzig die Kontrolltätigkeiten. Die kommunale Baubehörde ist dafür verantwortlich, dass die Bauabnahme und Baukontrolle ordnungsgemäss abgewickelt werden.

Die kommunale Baubehörde ist daher für die Koordination der Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Bauabnahme und der Baukontrolle zuständig. Sie hat dafür zu sorgen, dass die kantonalen Fachstellen in den Abnahme- und Kontrollprozess einbezogen werden und ihre Stellungnahme gemäss den Vorgaben der kommunalen Baubehörde abgeben.

Die kommunalen Behörden sind ebenfalls auf die Mitwirkung der Bauherrschaft angewiesen. Diese hat die Bauvollendung anzuzeigen und darzulegen, dass sämtliche Auflagen erfüllt, allfällige Detailprojektverfahren eingeleitet bzw. ebenfalls abgeschlossen sind und dass das Bauvorhaben gemäss dem Bewilligungsentscheid ausgeführt wurde.

Art. 91 Abs. 3 KRVO stellt die rechtliche Grundlage dar, dass die kommunale Baubehörde Private mit den Baukontrollen beauftragen kann. Diese nehmen eine hoheitliche Aufgabe wahr und dürfen bei ihrer Aufgabenerfüllung in keinem Interessenskonflikt mit anderen Gemeindeaufgaben stehen.

Die kommunalen Baubehörden haben den Kontrollprozess gemeindeintern zu regeln. Eine Anbindung an das eBBV ist möglich. Im Standard-Bewilligungsprozess sind die Phasen der kommunalen Bauabnahme und Baukontrolle jedoch nicht enthalten.

### Bauabnahmen

- | Das Bauvorhaben ist innert drei Jahren nach Baubeginn zu vollenden (Art. 91 Abs. 3 KRG).
- | Die Bauausführung ist durch die kommunale Baubehörde auf ihre Übereinstimmung mit der Baubewilligung und allenfalls weiteren Bewilligungen zu prüfen. (Art. 60 Abs. 1 KRVO).
- | Die kommunale Baubehörde koordiniert den Abnahme- und Kontrollprozess mit den kantonalen Fachstellen.
- | Die kommunalen Behörden sind auf die Mitwirkung der Bauherrschaft angewiesen.
- | Nach Art. 91 Abs. 3 KRVO kann die kommunale Baubehörde Private mit den Baukontrollen beauftragen.
- | Die kommunalen Baubehörden haben den Kontrollprozess gemeindeintern zu regeln.
- | Eine Anbindung an das eBBV ist möglich. Im Standard-Bewilligungsprozess sind diese Phasen der Bauabnahme und Baukontrolle jedoch nicht enthalten.

