

# CAVIEZEL PARTNER



## CAVIEZEL PARTNER

Ein neues Advokatur- und Notariatsbüro stellt sich vor

von Dr. iur. Gieri Caviezel

Auf Anfang April 2017 haben wir unsere Tätigkeit in den neu ausgebauten Räumlichkeiten im Attikageschoss des Stockercenters in Chur aufgenommen. Nachdem wir am neuen Ort erfolgreich gestartet sind, möchten wir uns vorstellen. Wir tun dies im Rahmen dieses Newsletters, der neben einer Vorstellung unserer Kanzlei auch zwei weitere Beiträge – zur Umsetzung des neuen Raumplanungsrechtes und zu Neuigkeiten aus der Rechtsprechung – umfasst.

Mit diesem (und weiteren) Newsletter wollen wir unsere Mandanten und weitere interessierte Kreise über Themen orientieren, welche sie interessieren könnten bzw. welche für sie von Bedeutung sein könnten. Es ist geplant, drei bis vier Newsletter pro Jahr zu aktuellen Themen zu versenden.

Falls Sie Anregungen für Themen haben, die Sie interessieren, nehmen wir diese gerne entgegen; gespannt sind wir selbstverständlich auch auf Ihr Feedback.

Doch nun möchten wir uns vorstellen: Wir sind ein dynamisches und gut organisiertes Team aus spezialisierten, erfahrenen und gut vernetzten Anwälten. Dadurch können wir jederzeit eine zuverlässige und kompetente Beratung und Vertretung, insbesondere auch bei grösseren Mandaten, gewährleisten und für unsere Mandanten echte Mehrwerte in Form von bedürfnis- und kostengerechten Lösungen schaffen.

Wir sind beratend und forensisch tätig in allen Bereichen des Staats- und Verwaltungsrechts. Dank unserer Mandatsstruktur und unserer Erfahrung sind wir führend in

## NEWSLETTER 1/2017

### CAVIEZEL PARTNER

Ein neues Advokatur- und Notariatsbüro stellt sich vor

1-2

### LEITARTIKEL

Das neue Raumplanungsrecht – Bedeutung für die Gemeinden

3-5

### NEUES AUS DER RECHTSPRECHUNG

Baurecht: öffentliches Notwegrecht

Baurecht: Bauvollendungsfrist

Submissionsrecht: Ausschreibungsunterlagen

5-6

den Bereichen Bau-, Planungs- und Umweltrecht, Wasser- und Energierecht, im Vergaberecht sowie in der Beratung von Gemeinden

## Unser Team

### Dr. iur. Gieri Caviezel



Rechtsanwalt und Notar und Partner bei Caviezel

Partner AG; ist spezialisiert auf die Beratung von Gemeinden und anderen privaten und öffentlichen Körperschaften in den Bereichen Wasser- und Energierecht (wasserrechtliche Konzessionsverfahren), im öffentlichen Bau- und Planungsrecht (insbesondere im Bereich Baubewilligungs- und Quartierplanverfahren), im Umweltrecht (insbesondere in den Bereichen Gewässerschutz, Natur- und Heimatschutz und Lärmschutz sowie bei Verfahren, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen), und in allen staats- und verwaltungsrechtlichen Belangen (einschliesslich Gesetzgebungsverfahren und in organisationsrechtlichen Fragen). Darüber hinaus

und anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften. Daneben verfügen wir über reiche Erfahrung im Bereich der Projektentwicklung, der Gesetzgebung und der Beratung

steht er in allen notariellen Angelegenheiten zur Verfügung.

### MLaw Corina Caluori



Rechtsanwältin und Partnerin bei Caviezel Partner AG; ist spezialisiert im Bereich des Staats- und Verwaltungsrechts, insbesondere im Bau- und Planungsrecht sowie im Umweltrecht, namentlich in den Bereichen Altlasten, Abfälle, Gewässerschutz, Luftreinhaltung und Lärmschutz, einschliesslich komplexer Verfahren, die der Umweltverträglichkeitsprüfung und der Verfahrenskoordination unterliegen.

steht er in allen notariellen Angelegenheiten zur Verfügung.

### MLaw Flavio Decurtins



Rechtsanwalt; ist spezialisiert auf das öffentliche Bau- und Planungsrecht

steht er in allen notariellen Angelegenheiten zur Verfügung.

von privaten Bauherren. Ausserdem stehen wir Ihnen bei der Abwicklung aller öffentlichen Beurkundungen gerne zur Verfügung.

sowie submissionsrechtliche Angelegenheiten. Ausserdem berät er öffentlich-rechtliche Körperschaften in sämtlichen Bereichen des öffentlichen Rechts sowie Private im privaten Baurecht, im Vertragsrecht sowie im Sachen- und Gesellschaftsrecht.

### Anna Hunger



betreut unser Sekretariat und steht unseren Klienten

bei Fragen und administrativen Angelegenheiten in deutscher, romanischer, italienischer und englischer Sprache jederzeit zur Verfügung.

Weitere Informationen zu unserem Büro und unseren Rechtsanwälten finden Sie auch auf unserer Website: [www.caviezelpartner.ch](http://www.caviezelpartner.ch).

## LEITARTIKEL

## Das neue Raumplanungsrecht – Bedeutung für die Gemeinden

von MLaw Corina Caluori

Am 3. März 2013 stimmte die Schweizerische Stimmbevölkerung einer ersten von zwei geplanten Teilrevisionen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zu. Der Kanton Graubünden stimmte der Teilrevision mit 61.5 % zu. Diese 1. Etappe der Teilrevision umfasst verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedlung der Landschaft, namentlich die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen sowie den Schutz von Kulturland vor unnötigem Landverbrauch.

Zur Verwirklichung dieser Ziele sieht das neue RPG unter anderem eine Stärkung des kantonalen Richtplans vor. Das neue RPG verlangt zudem praktikable Instrumente zur Mobilisierung und Umlagerung von Baulandreserven sowie eine Mehrwertabschöpfung bei Einzonungen. Die Grundlagen zur Einführung solcher Instrumente werden im kantonalen Raumplanungsgesetz geschaffen. Die Details sind hernach im kommunalen Baugesetz zu regeln.

Der Richtplan ist das übergeordnete Planungsinstrument der Kantone. Er legt die

Grundzüge der Raumnutzung und der kommunalen Ortsplanung behördenverbindlich fest. Dabei gibt der Richtplan insbesondere auch vor, wie sich der Kanton oder bestimmte Regionen räumlich entwickeln sollen. Das neue RPG verlangt nun, dass die Kantone im Richtplan unter anderem festlegen müssen, wie gross die gesamt-kantonale Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird (Art. 8a RPG). Dabei muss sich die Grösse der gesamt-kantonale Siedlungsfläche nach dem erwarteten Bedarf entsprechend der Bevölkerungswachstumsprognosen richten. Demnach muss neu im Wesentlichen bereits auf Richtplanstufe festgelegt werden, in welchen Gebieten künftig neues Bauland einzont darf und wo nicht. Der Spielraum der Gemeinden zur Ausscheidung von neuen Bauzonen wird durch den

neuen kantonalen Richtplan also erheblich eingeschränkt.

Die Kantone haben für die Ausarbeitung des neuen kantonalen Richtplans bis zum 1. Mai 2019 Zeit. Bis dahin darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen im Kanton gesamthaff nicht

Die Kompetenz der Gemeinden zur Ausscheidung von neuen Bauzonen wird durch den neuen kantonalen Richtplan erheblich eingeschränkt.

vergrössert werden. Eine neue Einzonung bedarf zurzeit also grundsätzlich der Kompensation. Diese

Kompensation muss nicht zwingend in der gleichen Gemeinde erfolgen. Nach Ablauf der fünfjährigen Übergangsfrist ist die Ausscheidung neuer Bauzonen auf dem gesamten Kantonsgebiet unzulässig, solange der Kanton nicht über einen vom Bundesrat genehmigten neuen Richtplan verfügt (Art. 38a RPG). Es besteht demnach ein grosses Interesse daran, dass bis zum 1. Mai 2019 ein neuer genehmigter kantonaler Richtplan vorliegt.

Der Kanton hat einen Entwurf des neuen kantonalen Richtplans am 11. November

2016 in die Vernehmlassung geschickt. Die Gemeinden konnten zum Entwurf des neuen Richtplans Stellung nehmen. Das Vernehmlassungsverfahren ist in der Zwischenzeit abgeschlossen. Es sind über 150 Stellungnahmen eingegangen. Der Entwurf wird zurzeit überarbeitet und soll noch vor 2019 dem Bundesrat zur Genehmigung unterbreitet werden. Damit wäre die 5-jährige Übergangsfrist gewahrt und es käme nicht zum Einzonungsmoratorium.

Der Richtplan wird von der Regierung erlassen (Art. 14 Abs. 2 KRG). Im Kanton Graubünden soll der kantonale Richtplan jedoch neu als Verbundaufgabe zwischen dem Kanton und den Regionen organisiert werden. Die Festlegung des Siedlungsgebiets soll entsprechend auf der Grundlage der regionalen Raumkonzepte erfolgen. Die Regionen müssen ein solches Raumkonzept innerhalb von zwei Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans erarbeiten. Auf der Basis des Raumkonzeptes sowie der Vorgaben des kantonalen Richtplans ist der regionale Richtplan zu revidieren und innerhalb von fünf Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans

beim Kanton zur Genehmigung einzureichen. Zur Wahrung der kommunalen Interessen ist es deshalb wichtig, dass sich die Gemeinden bereits im Rahmen dieser regionalen Planung aktiv einbringen. Wesentliche Festlegungen, welche sich unmittelbar auf die kommunale Ortsplanung auswirken, werden bereits auf regionaler Ebene erfolgen.

Die Ortsplanung selbst bleibt – innerhalb

Zur Wahrung der kommunalen Interessen müssen sich die Gemeinden frühzeitig und aktiv in die laufenden Planungsprozesse einbringen

der Schranken der kantonalen und regionalen Richtplanung – Sache der Gemeinden. Die Gemeinden müssen innert zwei Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans ein kommunales räumliches Leitbild nach den Vorgaben des Kantons erarbeiten, welches über die strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung – namentlich der Siedlungsentwicklung nach innen, der Siedlungserneuerung und der damit verbundenen Handlungsfelder – Auskunft gibt. Der Erlass eines solchen Leitbildes bedingt die Durchführung eines partizipativen Prozesses, in den alle wichtigen Handlungs- und Entschei-

dungsträger einbezogen werden. Zudem müssen die Gemeinden innerhalb von zwei Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans das vom Kanton erstellte Gemeinde-Datenblatt überprüfen.

Gestützt auf das kommunale räumliche Leitbild, die Ergebnisse aus der Überprüfung des Gemeinde-Datenblattes sowie die Handlungsanwei-

sungen des kantonalen Richtplans und die Vorgaben des neuen kantonalen Raumpla-

nungsgesetzes haben die Gemeinden schliesslich ihre Ortsplanung einer vollständigen Revision zu unterziehen. Dabei sind auch die erforderlichen Auszonungen vorzunehmen, sofern eine überdimensionierte WMZ-Fläche vorliegt, sowie Instrumente zur Mobilisierung von Baulandreserven und zur Abschöpfung von Mehrwerten bei Einzonungen einzuführen. Die Revision soll nach den Vorgaben des Kantons innerhalb von fünf Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans beim Kanton zur Genehmigung vorgelegt werden.

Mit Erlass des neuen kantonalen Richtplans sowie des re-

vidierten kantonalen Raumplanungsgesetzes stehen für die Gemeinden grosse Revisionsprojekte und Vollzugsauf-

gaben an, die nicht nur rechtlich, sondern oft auch politisch heikel sind und deshalb

von Beginn an einer guten Beratung, Planung und Projektführung bedürfen.

## NEUES AUS DER RECHTSPRECHUNG

von MLaw Flavio Decurtins

### Baurecht – öffentliches Notwegrecht

In seinem **Urteil R 15 84 vom 16. Februar 2016** hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass das Rechtsinstitut des öffentlichen (bzw. öffentlich-rechtlichen) Notwegrechts im Kanton Graubünden trotz fehlender expliziter Rechtsgrundlage im kantonalen Recht zulässig sei. Aus der Abgrenzung zum privatrechtlichen Notwegrecht ergebe sich, dass ein öffentliches Notwegrecht ausgeschöpft werden müsse, bevor überhaupt von einer Wegnot im Sinne des Zivilrechts (Art. 694 ZGB) die Rede sein könne. Insofern handle es sich beim öffentlichen Notwegrecht, welches in diver-

sen kommunalen Baugesetzen statuiert wird, um ein subsidiäres kommunalrechtliches Planungsmittel. Im erwähnten Entscheid führte das Verwaltungsgericht aus, dass ein öffentliches Interesse an der Einräumung eines öffentlichen Notwegrechts nur zu bejahen sei, wenn damit eine unzureichende Erschliessungssituation bereinigt werden könne, wobei diese Frage anhand der raumplanungsrechtlichen (Mindest-)Vorschriften und nicht gestützt auf die Rechtsprechung zum privatrechtlichen Notwegrecht zu klären sei. Aus den bundesrechtlichen Mindestanforderungen lasse sich kein Anspruch auf

ein unmittelbares oder unbeschränktes Zufahrtsrecht zum Gebäude oder zur Parzellengrenze ableiten. Im Ergebnis erachtete das Verwaltungsgericht eine Parzelle ohne eigenen Anschluss an die öffentliche Strasse jedoch mit als Grunddienstbarkeiten eingetragenen Parkierungs- und Zugangs- resp. eingeschränkten Zufahrtsrechten als hinreichend erschlossen. Für die gerichtliche Beurteilung einer Wegnot im Sinne von Art. 694 ZGB wurden die unterliegenden Beschwerdeführer schliesslich an den Zivilrichter verwiesen.

## Baurecht – Bauvollendungsfrist

Das Verwaltungsgericht hat im **Urteil R 16 50 vom 1. Februar 2017** zur zweijährigen Bauvollendungsfrist nach Art. 91 Abs. 2 KRG festgehalten, dass diese durch den tatsäch-

lich erfolgten Baubeginn ausgelöst werde, durch saisonale Bauhindernisse des kommunalen Rechts sowie durch behördlich verfügte privatrechtliche Bauhindernisse – analog

zur Erteilung der aufschiebenden Wirkung in einem Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungsgericht – aber gehemmt werden könne.

## Submission – Ausschreibungsunterlagen

In seinem **Urteil U 16 79 vom 10. Januar 2017** befasste sich das Verwaltungsgericht mit der Zulässigkeit von nachträglichen Änderungen der Ausschreibungsunterlagen während laufendem Submissionsverfahren. Dabei unterschied es zwischen wesentlichen Projektänderungen, welche sich etwa auf den Schwellenwert

auswirken oder eine Ausweitung des Kreises potenzieller Anbieter erwarten lassen und daher stets eine Wiederholung der Ausschreibung erforderlich machen, und unwesentlichen Projektänderungen. Letztere dürfen vor dem Eingabetermin dann erfolgen, wenn die Auftraggeber

in diese den potenziellen Anbietern gleichzeitig und mindestens in jener Form bekannt gibt, welche sie schon für die Ausschreibung einzuhalten hatten und überdies die Frist für die Einreichung der Angebote nach Massgabe der Komplexität der Änderung erstreckt.

Caviezel Partner AG  
Rechtsanwälte und Notare  
Masanserstrasse 136  
CH-7000 Chur  
T. +41 81 258 55 58  
[www.caviezelpartner.ch](http://www.caviezelpartner.ch)