



**Antwort
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

111328 / 630.01

Interpellation FDP-Fraktion und Mitunterzeichnende

zum

Stand der Gesamtrevision des Churer Baugesetzes

Der Stadtrat wird mit der Interpellation aufgefordert, umfassend und detailliert darzulegen, welche konkreten Handlungen seit Januar 2016 im Zusammenhang mit der Gesamtrevision des Baugesetzes getätigt wurden.

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat im Rahmen seiner Beantwortung des abgelehnten Auftrags (GRB.2015.10 vom 7. Mai 2015) von Gemeinderat Dominik Infanger und Mitunterzeichnende zur Teilrevision des Churer Baugesetzes eine Anpassung des Baugesetzes in Aussicht gestellt. Entsprechend dem Bericht sollte diese im Jahr 2016 in Angriff genommen werden. In Anbetracht der zu überprüfenden Details und der voraussichtlichen Tragweite der Festlegungen wurde ein Abschluss frühestens für das Jahr 2019 vorgesehen.

Im Rahmen der Budgetphase für das Jahr 2016 sind die zur Erfüllung der Aufgabe erforderlichen Arbeiten ermittelt und umrissen worden. Dabei wurde insbesondere ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Anpassung des Baugesetzes hinsichtlich Harmonisierung der Baubegriffe (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB) und der vom Bund geforderten Verdichtung nach innen festgestellt. Die Thematik der inneren Verdichtung ist ebenfalls im Zusammenhang mit der aktuell laufenden kantonalen Richtplanung Teil Siedlung zu beurteilen, mit welcher den Vorgaben aus der aktualisierten Raumplanungsgesetzgebung des Bundes Rechnung getragen wird.





2. Vorgaben Kanton Graubünden

Der aktuell in Bearbeitung befindliche Teil Siedlung des kantonalen Richtplans, der aller Voraussicht nach im 2018 von der Regierung erlassen werden soll, sieht u.a. ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) vor. Die entsprechende Vernehmlassung bei der Stadt erfolgte im Dezember 2016 und Januar 2017. Neben der Erarbeitung eines kommunalen räumlichen Leitbilds, welches Basis für künftige Ein- und Aufzonungen (innere Verdichtung) bilden soll, legt der Richtplan fest, wie gross die Siedlungsflächen insgesamt sein sollen, wie sie im Kanton verteilt und wie ihre Entwicklung regional abgestimmt werden. Zudem legt er fest, wie Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt und eine rationelle sowie flächensparende Erschliessung sichergestellt werden, wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt und wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) entsprechen. Das heisst, um die Fragen der IVHB beantworten zu können, besteht am Standort Chur sowohl hinsichtlich Bauzonenmanagement als auch hinsichtlich Anpassung des Stadtentwicklungskonzepts, das in Chur die Funktion des kommunal räumlichen Leitbilds innehat, Handlungsbedarf.

3. Konkrete Handlungen und Arbeiten

Aufgrund dieser Ausgangslage und der laufenden kantonalen Richtplanung sind seit Januar 2016 nebst dem Einbringen der städtischen Interessen bei der kantonalen Richtplanung nachfolgende Arbeiten und Teilprojekte erfolgt oder zum aktuellen Zeitpunkt in Bearbeitung.

3.1 Handlungsbedarf Anpassung an IVHB

Im 2016 wurde in einem ersten Schritt der konkrete Handlungsbedarf aufgrund der geänderten Ausgangslage geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass insbesondere hinsichtlich dem Zonenschema, der anrechenbaren Geschossfläche (Ausnützungsziffer), der Ausbildung des Dachgeschosses (Attikaregelung), der Kniestockhöhe, der lichten Bauhöhe und der Grünflächenziffer sowie der künftig massgebenden Fassadenhöhe (Dachränder, Abgrabungen, Hangneigungen, Hangzuschläge, gegliederte Bauten, etc.), der Gesamthöhe, der Gebäude- und Grenzabstände und der Gebäudelänge aufgrund der heutigen Formulierung im Baugesetz Anpassungen erforderlich sind. Ebenfalls wurde im Rahmen dieser Untersuchung geprüft, inwieweit die Einführung einer Baumassenziffer anstelle der bestehenden Ausnützungsziffer (AZ) zielführend sein könnte.



3.2 Räumliche Überprüfung der Auswirkungen IVHB

Bei der Ermittlung des Handlungsbedarfs wurde festgestellt, dass Bauten, die seit der Gesamtrevision 2007 (Rechtskraft September 2007) erstellt wurden, einen wesentlich grösseren Fussabdruck aufweisen als Bauten von vor 2007. Aktuell läuft dazu eine Untersuchung, um die jeweilig zweckmässigen Festlegungen im Baugesetz vornehmen zu können, sowohl hinsichtlich AZ als auch Ausprägung der Baukörper (Grenzabstände, Gebäudehöhe, Grünflächenziffer, Dachausprägung, etc.). Dies wiederum hat eine Auswirkung auf das mit der kantonalen Richtplanung geforderte Baulandmanagement, welches unter anderem das Mass der inneren Reserven in den rechtskräftigen Bauzonen entsprechend der Methodenvorgabe des Kantons nachzuweisen hat. Das heisst bei einer generellen Erhöhung der AZ entstehen erhebliche innere Reserven, die wiederum Einfluss auf allfällige Ein- und Umzonungen haben.

3.3 Verdichtungsräume, Überprüfung der räumlichen Auswirkungen

Aufgrund der angestrebten räumlichen Entwicklung und der bekannten Handlungsfelder IVHB werden aktuell potentielle Verdichtungsräume untersucht, die für eine Aufzoning in Frage kommen könnten. Dieser Arbeit vorausgegangen ist eine Raumanalyse, bei der insbesondere die aktuelle Siedlungsstruktur, das Gebäudealter, die Bevölkerungsstruktur, die Parzellen- und Eigentümerstruktur und das Entwicklungspotential untersucht wurden. Ziel dieses Teilprojekts im Hinblick auf den haushälterischen Umgang mit den Grundstücksflächen ist zu klären, welche Räume sich tatsächlich entwickeln könnten, um gezielt dort Aufzonungen zu machen, wo sich in den kommenden Jahren ein Bedarf aufdrängen wird. Dieses Teilprojekt ist insbesondere mit den nachfolgenden Teilprojekten zu koordinieren, um realisationsfähige Entwicklungsgebiete aus einer ganzheitlichen Sicht sicherstellen zu können.

3.4 Baulandmanagement, Stand der Überbauung (UEB)

Parallel zu den Überprüfungen aufgrund der IVHB wurden die inneren Bauland- und Ausnutzungsreserven ermittelt. Gemäss den Vorgaben des Bundes und des Kantons ist dabei insbesondere auch deren Verfügbarkeit zu ermitteln. Dieses Handlungsfeld steht in direktem Bezug zu Art. 15 des RPG, wonach jeweils der Bedarf für die Entwicklung der nächsten 15 Jahren eingezont werden kann. Im Zuge dieser Analyse bzw. der Vertiefung des Planungsinstruments UEB werden in den nächsten Wochen die betroffenen Grundeigentümer angeschrieben. Bei diesem Instrument handelt es sich um ein wesentliches



Führungsinstrument für das Baulandmanagement sowie für künftige Entwicklungen und Verdichtungen. Das Instrument liegt in den Grundzügen vor.

3.5 Überprüfung der städtischen Inventarobjekte

Im Zusammenhang mit der Entwicklung von bereits überbauten Gebieten innerhalb des Siedlungsraums stehen künftig auch bestehende Bauwerke im Fokus. Um hier eine Planungssicherheit für Grundeigentümer und Investoren gewährleisten zu können, wurde die Überprüfung des Stadtinventars an die Hand genommen. Ziel ist es dabei, in einer ersten Phase die Einzelobjekte hinsichtlich deren Schutzwürdigkeit zu überprüfen. In einer zweiten Phase sind die Stadträume, die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) festgelegt sind, zu prüfen, um daraus die erforderlichen Massnahmen für die Baugesetzgebung ableiten zu können. In dieser Phase wird in Zusammenarbeit mit Bund und Kanton auch das ISOS der Stadt Chur aktualisiert. Damit ist sichergestellt, dass für künftige verdichtete Bauvorhaben nach IVHB zu Beginn der Planungstätigkeit Klarheit zu den Rahmenbedingungen besteht. In diesem Zusammenhang sei die aktuelle Planungssituation beim Haus "zur Kante" erwähnt, die sich u.a. aufgrund der fehlenden Grundlagenarbeit ergeben hat. Solche Situationen können damit künftig vermieden werden.

3.6 Gesamtverkehrskonzept (GVK)

Die erstmalig flächendeckende Erarbeitung eines Gesamtverkehrskonzepts bildet die Basis für die Koordination der Themen Siedlung und Verkehr. Im Zusammenhang mit den künftigen Möglichkeiten, die sich aus dem angepassten Baugesetz und der potentiellen Aufzonungen ergeben werden, sind die Wechselwirkung zur Verkehrsentwicklung zu koordinieren und zweckmässig aufeinander abzustimmen.

3.7 Überprüfung der Baulinien

Im Zuge der ermittelten Handlungsfelder hinsichtlich Anpassung ans IVHB wurde unter anderem auch die Thematik der Grenz- und Gebäudeabstände tangiert. In diesem Zusammenhang sind auch zweckmässige und zukunftsorientierte Baulinien, die im Einklang mit allfällig geänderten Grenzabständen stehen, festzulegen. In diesem Sinne werden die aktuell rechtskräftigen Baulinien einer Prüfung unterzogen, um auch künftig die für die städtische Infrastruktur erforderlichen Räume längerfristig gewährleisten zu können. Dies dient u.a. auch der Planungssicherheit für künftige Bauvorhaben.



3.8 Öffentliche Freiraumstruktur

Mit zunehmender Verdichtung, welche der Zersiedelung entgegenwirkt, gepaart mit einem Bevölkerungswachstum, steigt auch der Druck auf die vorhandenen Grünflächen. Diese werden zunehmend verschwinden und überbauten Strukturen weichen. Um diesen Verlust auffangen zu können, wird geprüft, wo gezielt Räume und Orte zu sichern sind, um eine funktionierende Siedlungsstruktur längerfristig sicherstellen zu können. Insgesamt sollen dabei die verschiedenen Funktionen der Grünstrukturen gezielt sichergestellt werden, um die Lebens- und Standortqualität trotz dem zu erwartenden flächenmässigen Verlust sichern zu können.

3.9 Ökologische Vernetzungselemente

Im Zug der Überprüfung der öffentlichen Freiräume sind insbesondere auch die ökologischen Elemente innerhalb des Stadtgefüges zu prüfen. Im Vordergrund stehen dabei nicht nur die Elemente in der aktuellen Grundordnung, sondern auch die Elemente (bsp. Hecken), die sich aus den übergeordneten Gesetzgebungen des Natur- und Heimatschutzes ergeben. Ziel dabei ist es, die Planungssicherheit zu erhöhen und den Erhalt der Artenvielfalt und eine optimale Durchgrünung der Stadt Chur zu sichern. Grünflächen und -strukturen innerhalb des Siedlungsgefüges fördern nicht nur die Biodiversität, sie haben durch Verdunstung und Beschattung auch einen direkten Einfluss auf das Mikroklima (Feinstaub/Temperatur). Zudem leisten offene und sickerfähige Flächen einen Beitrag, um die städtische Kanalisation zu entlasten.

3.10 Gewässerraumausscheidungen nach Bundesgesetz

Gemäss dem revidierten Gewässerschutzgesetz (GSchG) und den Weisungen des Kantons sind Gewässerräume in der Grundordnung, d.h. im Zonenplan auszuscheiden. Für den Rhein wurde der Gewässerraum bereits im Rahmen der Teilrevision 2014 definiert und für den Obertorer Mühlbach im Gebiet Obere Au ist die Gewässerraumausscheidung Bestandteil der aktuell laufenden Teilrevision Sportanlagen Obere Au. Für die weiteren erforderlichen Gewässer wird die Grundlage für die Ausscheidung des Gewässerraums geschaffen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des IVHB und der inneren Verdichtung ist dabei insbesondere der Raum entlang der Plessur entscheidend, um hier die angestrebte ganzheitliche Planungssicherheit gewährleisten zu können.



3.11 Räumliche Entwicklungsabsichten

In den einzelnen Stadtteilen werden gestützt auf das Stadtentwicklungskonzept (SEK) von 2003 die Entwicklungsabsichten überprüft, respektive dort, wo sich neue Aufgaben ergeben, angepasst. Dieser Prozess basiert zum einen auf den oben aufgeführten Teilprojekten und zum anderen auf den zu erwartenden Herausforderungen der Siedlungsentwicklung für die kommenden Jahre. Die räumlichen Entwicklungsabsichten bilden wiederum die Basis für das vom Kanton geforderte KRL, dies als Grundlage für die anstehende Revision der Grundordnung.

4. Fazit

Die aufgeführten Teilprojekte sind teilweise abgeschlossen oder zum aktuellen Zeitpunkt am Laufen. Insgesamt kann mit dieser ganzheitlichen Herangehensweise, wie in der eingangs erwähnten Beantwortung des Auftrags zur Teilrevision des Churer Baugesetzes dargelegt, eine Anpassung des Baugesetzes an die IVHB sichergestellt werden.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Arbeiten für die Totalrevision des Baugesetzes auf Kurs sind; die entsprechende Botschaft wird Ihrem Rat voraussichtlich im Herbst 2019 unterbreitet.

Chur, 14. November 2017

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder

Interpellation der FDP Fraktion zum Stand der Gesamtrevision des Churer Baugesetzes

Im Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat vom 31. März 2015 auf die Auftrag von Gemeinderat Dominik Infanger und Mitunterzeichnende vom 29. Januar 2015 betreffend Teilrevision des Churer Baugesetzes hat der Stadtrat erklärt, er sei gewillt, die Gesamtrevision im Jahr 2016 in Angriff zu nehmen, sofern der Gemeinderat die dafür notwendigen Planungskosten genehmigt.

Zwischenzeitlich sind seit dem Bericht des Stadtrates rund 2,5 Jahre vergangen. Mit der Interpellation kann laut Art. 57 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat vom Stadtrat Auskunft über wichtige Bereiche der städtischen Verwaltung verlangt werden. Der Stadtrat wird hiermit aufgefordert, umfassend und detailliert darzulegen, welche konkreten Handlungen seit Januar 2016 in Zusammenhang mit der Gesamtrevision des Baugesetzes getätigt wurden.

Chur, 7. September 2017


(Dr. Hans Martin Meuli)


(Dr. Andri Mengiardi)


(Dr. Dominik Infanger)



Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der
Gemeinderatssitzung vom

7/9.2017


Markus Frauenfelder, Stadtschreiber

