



## **Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat**

107824 / 630.01

### **Auftrag Dominik Infanger und Mitunterzeichnende**

betreffend

## **Teilrevision des Churer Baugesetzes**

### **Antrag**

Der Auftrag sei abzulehnen.

### **Begründung**

Gemeinderat Dominik Infanger und Mitunterzeichnende beauftragen den Stadtrat, das Baugesetz der Stadt Chur (RB 611) einer Teilrevision zu unterziehen. Gefordert wird einerseits die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baugriffe (IVHB) und andererseits die Ersetzung der Ausnützungsziffer (AZ) gemäss Art. 59 ff. des Baugesetzes der Stadt Chur (RB 611) durch eine neue Nutzungsziffer gemäss IVHB.

#### **1. Teilrevision der Raumplanungsverordnung**

Im Rahmen der Teilrevision der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) vom 13. September 2011 trat der Artikel 36 in Kraft (Protokoll RR Nr. 856/2011). Dieser verpflichtet unter anderem auch die Stadt Chur, ihr Baugesetz innert einer Frist von 15 Jahren an die IVHB vom 22. September 2005 (Art. 107 KRVO) anzupassen. Gemäss Erläuterungsbericht zur Teilrevision der KRVO vom 13. September 2011 soll dies im Rahmen der nächsten Überprüfung der Ortsplanung geschehen, spätestens aber bis 2020. Unter "nächste Überprüfung der Ortsplanung" ist gemäss Erläuterungsbericht eine Totalrevision bzw. grössere Teilrevision zu verstehen. Kleinere Anpassungen an Bauges-





setz und Nutzungsplanung verpflichten ausdrücklich nicht zu einer gesamthaften Anpassung an das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und die IVHB.

## **2. Teilrevision der Grundordnung 2015**

Die Grundordnung der Stadt Chur wird zur Zeit einer Teilrevision im Sinne kleinerer Anpassungen unterzogen und ist zurzeit beim Kanton in Vorprüfung. Ziel der Teilrevision ist in erster Linie die Behandlung akuter raumplanerischer Einzelaspekte. Es geht mithin um punktuelle Anpassungen der Grundordnung aufgrund veränderter Bedürfnisse im Sinne einer rollenden Planung.

## **3. Totalrevision der Grundordnung**

Im Gegensatz dazu bedarf die Anpassung des Baugesetzes an die IVHB einer grundlegenden Überprüfung des Baugesetzes und der komplexen Zusammenhänge möglicher Auswirkungen, weshalb eine gesamthafte Überprüfung der Vorgaben in der Grundordnung notwendig ist. Vordergründig ist dabei dem Grundsatz zu folgen, dass das heutige Potenzial der Bauzonen nicht reduziert werden darf. Mit anderen Worten darf die vorhandene Ausnützung der einzelnen Parzellen nicht geschmälert werden. Dabei ist den Vorgaben des angepassten Bundesgesetzes über die Raumplanung (Verdichtung nach Innen) Rechnung zu tragen. Weiter sieht die IVHB entgegen der heutigen Ausnützungsddefinition vor, das erste Dachgeschoss in die anrechenbare Geschossfläche einzubeziehen. Eine Überprüfung der Auswirkungen beinhaltet unter anderem auch die Auswirkungen auf kleine und sehr grosse Parzellen, da dies im Einzelfall sehr grosse Auswirkungen für die/den jeweilige/n Grundeigentümer/in haben könnte. Dabei ist auch dem Umstand Rechnung zu tragen, dass bei einer allfälligen Reduktion eine Wertminderung eintreffen könnte, womit die Stadt Chur entschädigungspflichtig würde.

## **4. Nutzungsziffer wird überprüft**

Aufgrund eines Vorstosses des Kantons Graubünden hat das Interkantonale Organ Harmonisierung Baubegriffe (IOHB) vorgesehen, die AZ als Nutzungsziffer weiterhin beizubehalten. Der Kanton hat deshalb beschlossen, dass die Gemeinden die AZ als Nutzungsziffer behalten dürfen und die KRVO dementsprechend mit Art. 37 ergänzt. Die Gemeinden können nach Art. 37 Abs.1 KRVO zur Regelung des Nutzmasses neben oder anstelle der in der IVHB umschriebenen Nutzungsziffern auch das Instrument der AZ vorsehen. Um die AZ innerkantonal zu harmonisieren, wurde mit Art. 37a die Berech-



nung derselben definiert. Die Anpassung der Berechnung der AZ im Baugesetz unterliegt ebenfalls der oben genannten Frist gemäss Art. 107 KRVO. Bis zur erwähnten grundsätzlichen Änderung des Baugesetzes gelten übergangsrechtlich die rechtskräftigen kommunalen Baugesetze. Welche Nutzungsziffer schlussendlich im Churer Baugesetz verwendet werden soll, wird Gegenstand der genannten Überprüfungen sein. Eine Beibehaltung der AZ in Chur wäre theoretisch möglich.

## 5. **Ausblick**

Eine Anpassung des Baugesetzes zur Umsetzung der IVHB bis Herbst 2015 ist aus den genannten Gründen nicht seriös umsetzbar und könnte im Extremfall gar zu Entschädigungsansprüchen an die Stadt führen. In Anbetracht der zu überprüfenden Details und der möglichen Tragweite der Festlegungen ist in Anlehnung an die Gesamtrevision der geltenden Ortsplanung, die innert sechs Jahren erledigt werden konnte, mit einer rechtskräftigen geänderten Grundordnung frühestens im Jahr 2019 zu rechnen. Der Stadtrat ist aber gewillt, die Gesamtrevision im Jahr 2016 in Angriff zu nehmen. Voraussetzung ist allerdings, dass der Gemeinderat die dafür notwendigen Planungskosten genehmigt.

Aus den erwähnten Gründen beantragt Ihnen der Stadtrat, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates, den Auftrag abzulehnen.

Chur, 31. März 2015

Namens des Stadtrates

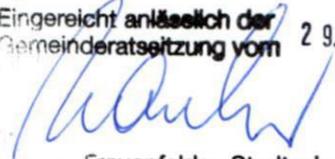
Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder



  
Thomas Frauenfelder, Stadtschreiber

## Auftrag

Gemeinderat Dominik Infanger

betreffend Teilrevision des Churer Baugesetzes



Eingereicht  
Gemeinderat

Der Stadtrat wird beauftragt, das Baugesetz der Stadt Chur (RB 611) einer Teilrevision zu unterziehen, wobei

- die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umzusetzen ist und
- die Ausnützungsziffer (AZ) gemäss Art. 59 ff. des Baugesetzes der Stadt Chur (RB 611) durch eine neue Nutzungsziffer gemäss IVHB wie Geschossflächenziffer (GFZ), Baumassenziffer (BMZ), Überbauungsziffer (ÜZ), Grünflächenziffer (GZ) oder einer Kombination davon zu ersetzen ist mit dem Ziel, eine bestmögliche Ausnützung der Grundstücke zu erreichen.

Die Teilrevision ist spätestens anlässlich der Oktobersitzung 2015 dem Gemeinderat vorzulegen.

Chur, am 29. Januar 2015



(Dominik Infanger)



Eingereicht  
Gemeinderat



Eingereicht  
Gemeinderat



Eingereicht  
Gemeinderat



Eingereicht  
Gemeinderat

