



Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat

109036 / 632.00

Auftrag **SP-Fraktion und Mitunterzeichnende**

betreffend

Planungsmehrwertabschöpfung

Antrag

Der Auftrag sei abzulehnen.

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) regelt das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Abs. 1^{bis} der erwähnten Bestimmung führt weiter aus, dass Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen werden sollen und dieser Ausgleich bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig sei. Dazu habe das kantonale Recht den Ausgleich so zu gestalten, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenen Boden auszugleichen seien.

Entsprechend den Vorgaben im RPG wird klar, dass der Bund die detaillierte Regelung an die Kantone delegiert. Diese müssen eine Regelung ausarbeiten, damit die Kommunen über Grundlagen verfügen, den entsprechenden Planungsmehrwert abzuschöpfen respektive einen konkreten Auftrag haben, die den Umfang und den Verwendungszweck genau definieren.

Basierend auf dem alten RPG regelt das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) in Art. 19 den Ausgleich von Planungsmehrwerten. In Abs. 3 sieht der Kanton





vor, falls planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- und Nachteilen führen, die Gemeinden mit den Betroffenen vertraglich einen angemessenen Ausgleich festlegen können. Diese Formulierung stellt im Kanton Graubünden nach wie vor die gesetzliche Basis dar.

2. Teilrevision Grundordnung 2014

Mit der Teilrevision der Grundordnung hat der Stadtrat im Einklang mit den Vorgaben des RPG die Absicht verfolgt, eine Regelung hinsichtlich des Ausgleichs von Planungsvorteilen, die sich aus Ein-, Um- und Aufzonungen ergeben, zu regeln. Im Rahmen der Vorprüfung beim Kanton wurde entsprechend ein neuer Artikel im Baugesetz vorgesehen. Dieser wäre im Baugesetz unter Kapitel III., Grundordnung, Abschnitt A. Allgemeines als neuer Art. 9a mit dem Randtitel «Mehrwertabgabe» vorgesehen gewesen. Der Artikel sah drei grundsätzliche Aspekte vor. Dabei handelt es sich erstens um die Pflicht, dass ein Mehrwert angemessen auszugleichen ist, zweitens um eine Zweckbindung der Einnahmen und drittens um eine Pflicht zur Regelung von Einzelheiten mittels Ausführungsbestimmungen. Im Detail war nachfolgende Formulierung vorgesehen:

Abs. 1: Führen Einzonungen, Umzonungen oder andere Planungsmassnahmen der Grundordnung zu einem Mehrwert, ist ein angemessener Ausgleich in Form einer Mehrwertabgabe zugunsten der Stadt zu leisten.

Abs. 2: Die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe sind für Massnahmen zur Aufwertung der Siedlung, zur Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität, zur Förderung von günstigem Wohnraum oder zur Entschädigung von Eigentumsbeschränkungen in Folge der Siedlungsentwicklung aufzuwenden.

Abs. 3: Der Stadtrat regelt die Einzelheiten mittels Ausführungsbestimmungen.

Dem beiliegenden Auszug aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht können die Details des beschriebenen Inhalts entnommen werden.

In seinem Vorprüfungsbericht (siehe Anhang) weist der Kanton die Stadt auf Seite 2 darauf hin, dass zum aktuellen Zeitpunkt gestützt auf Art. 19 Abs. 3 KRG lediglich eine vertragliche Mehrwertabschöpfung vorgesehen werden kann. Gleichzeitig schlägt er eine mögliche Formulierung eines entsprechenden Artikels vor (siehe Beilage 1 zum Vorprüfungsbericht). In demselben Vorprüfungsbericht informiert der Kanton die Stadt darüber, dass das KRG demnächst mit einer kantonalen, direkt anwendbaren Regelung über die Mehrwertabgabe ergänzt werde (Inkrafttreten voraussichtlich 1. Januar 2017), weshalb eine Ergänzung des Baugesetzes grundsätzlich nicht notwendig sei.



3. Fazit

Da ein entsprechender Artikel im Baugesetz lediglich dann zum Tragen kommt, wenn dieser bereits rechtskräftig ist, wären die aktuell in der Teilrevision der Grundordnung 2014 vorgesehenen Einzonungen nicht nach diesem Artikel zu beurteilen. Es wäre eine Mehrwertabschöpfung so - wie aktuell vorgesehen - auf dem Weg der vertraglichen Regelung vorzusehen. Wie bereits im Bericht des Stadtrates zum Auftrag Dominik Infanger und Mitunterzeichnende betreffend Teilrevision des Churer Baugesetzes vom 31. März 2015 ausgeführt, ist die nächste Revision der Grundordnung für das Jahr 2019 vorgesehen. Aufgrund dieser beiden Aspekte und der oben beschriebenen Empfehlung des Kantons sowie der in Aussicht gestellten kantonalen Regelung bis im Jahr 2017 sah sich der Stadtrat veranlasst, in der aktuell laufenden Teilrevision der Grundordnung 2014 auf die Aufnahme eines Baugesetzartikels zu verzichten, zumal dieser ohnehin nur auf vertraglicher Basis erfolgen könnte und nur solange Gültigkeit hätte, bis die kantonale Regelung, voraussichtlich Anfang 2017, in Kraft gesetzt wird.

Aus den erwähnten Gründen beantragt Ihnen der Stadtrat, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates, den Auftrag abzulehnen.

Chur, 8. März 2016

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident	Der Stadtschreiber
	
Urs Marti	Markus Frauenfelder

Anhang

- Planungs- und Mitwirkungsbericht Teilrevision Grundordnung 2014; Stand Vorprüfung Seite 12
- Vorprüfung; Teilrevision Grundordnung 2014 vom 22. Juni 2015; inklusive Beilage 1

SP-Fraktion
Gemeinderat Chur



Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der
Gemeinderatssitzung vom 17.12.2015

Markus Frauenfelder, Stadtschreiber

Auftrag

betreffend **Planungsmehrwertabschöpfung**

Mit dem im Jahre 2013 revidierten schweizerischen Raumplanungsgesetz RPG wurden auch die Bestimmungen zur planungsbedingten Mehrwertabschöpfung präzisiert. Nach Artikel 5 des RPG muss der Wertzuwachs, der durch raumplanerische Massnahmen wie Einzonungen, Auf- und Umzonungen entstanden ist, durch eine Abgabe von mindestens 20 % ausgeglichen werden. Die Mehrwertabgabe muss gemäss RPG zweckgebunden für weitere raumplanerische Massnahmen eingesetzt werden, insbesondere für den Kulturlanderhalt, für Massnahmen zur Nutzung von ungenügend genutzten Bauzonen oder für Verdichtungen (Art. 5 Abs 1 RPG).

Gemäss dem Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision der Grundordnung der Stadt Chur „(...) setzt (die Stadt) voraus, dass für Vorteile, die durch die angestrebten Planungsmassnahmen entstehen, ein Ausgleich zu vereinbaren ist.“ (Planungs- und Mitwirkungsbericht, S. 15). Auf eine Ausarbeitung einer städtischen Gesetzgebung aber werde bis zur Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes verzichtet. (a.a.O.) Damit setzt der Stadtrat eine langjährige Praxis fort, wie dies aus der Antwort des Stadtrates auf die Interpellation Nora Scheel aus dem Jahre 2011 ersichtlich wird.

Erhebt die Stadt heute also Abgaben auf einen Planungsmehrwert, so geschieht dies immer noch ohne eigene Rechtsgrundlage und insbesondere ohne den Verwendungszweck der eingenommenen Gelder klar zu definieren. Nötig aber wären rechtliche Klarheit, einheitliche Regelungen und die Überprüfbarkeit durch die GPK.

Der Stadtrat wird deshalb aufgefordert, Vorschläge auszuarbeiten, um innerhalb des Baugesetzes

- a) die erforderlichen Rechtsgrundlagen für die Planungsmehrwertabschöpfung zu schaffen,
- b) den konkreten Verwendungszweck zu regeln.

Wie eine diesbezügliche Ergänzung des städtischen Baugesetzes aussehen könnte, wird aus einer Beilage der durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden durchgeführten Vorprüfung der Teilrevision der Stadtplanung ersichtlich. (Teilrevision der Stadtplanung, Vorprüfung, 22.6.2015, Beilage 1)

Chur, den 17. Dezember 2015

für die SP-Fraktion
Guido Decurtins



Anpassung Grundordnung Revisionspunkte

Ausgleich von Planungsmehrwerten - Ergänzung Baugesetz

Das Baugesetz wird mit einem neuen Artikel 9a unter Kapitel III Grundordnung und Abschnitt A Allgemeines ergänzt:

Neuer Art. 9a Mehrwertabgabe

Abs. 1: Führen Einzonungen, Umzonungen oder andere Planungsmassnahmen der Grundordnung zu einem Mehrwert, ist ein angemessener Ausgleich in Form einer Mehrwertabgabe zugunsten der Stadt zu leisten.

Abs. 2: Die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe sind für Massnahmen zur Aufwertung der Siedlung, zur Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität, zur Förderung von günstigem Wohnraum oder zur Entschädigung von Eigentumsbeschränkungen in Folge der Siedlungsentwicklung aufzuwenden.

Abs. 3: Der Stadtrat regelt die Einzelheiten mittels Ausführungsbestimmungen.

MASSNAHME BAUGESETZ

Die revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes, die seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, verpflichtet die Kantone, im jeweiligen kantonalen Recht einen angemessenen Ausgleich von planungsbedingten Mehr- oder Minderwerten zu regeln (vgl. Art. 5 Abs. 1 RPG). Es ist davon auszugehen, dass der Kanton dieser Pflicht in einer Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes nachkommt, spätestens bis nach fünf Jahren seit Inkrafttreten des RPG. Die Stadt möchte bereits jetzt die Grundlage für den Ausgleich von Planungsmehrwerten rechtlich vorsehen, damit für künftige Planungsschritte eine Rechtssicherheit geschaffen wird. Dabei werden in Anlehnung an das revidierte Raumplanungsgesetz Grundsätze im Baugesetz aufgenommen. Einzelheiten bezüglich Verfahren und Abgabebemessung sind nachfolgend durch den Stadtrat mittels Ausführungsbestimmungen zum Ausgleich von Planungsmehrwerten zu regeln.

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Bereits vor der Teilrevision des RPG wurden in Art. 5 altes RPG die Kantone verpflichtet im Kantonalen Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen, zu regeln. Im Kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) vom 6. Dezember 2004 wird der Ausgleich von Planungsmehrwerten den Gemeinden als Option übertragen. «Führen planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- oder Nachteilen, können die Gemeinden mit den Betroffenen vertraglich einen angemessenen Ausgleich festlegen» (Art. 19 Abs. 3 KRG).

Die Massnahme bzw. die Ergänzung im Baugesetz sieht unter Kapitel III Grundordnung Abschnitt A. Allgemeines einen neuen Art. 9a mit dem Randtitel «Mehrwertabgabe» vor, in welchem die Grundsätze des Ausgleichs von Planungsmehrwerten definiert sind. Dabei handelt es sich erstens um die Pflicht, dass ein Mehrwert angemessen auszugleichen ist, zweitens um eine Zweckbindung der Einnahmen und drittens um eine Pflicht zur Regelung von Einzelheiten mittels Ausführungsbestimmungen.



Amt für Raumentwicklung GR, Grabenstrasse 1, 7001 Chur

Stadt Chur
Hochbaudienste, Stadtentwicklung
Masanserstrasse 1
7000 Chur

Chur, 22. Juni 2015
OP 2015/00158

Stadt Chur
Teilrevision der Stadtplanung
Vorprüfung

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit Schreiben vom 9. März 2015 haben Sie uns die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugesandt:

- Teilrevision Baugesetz
- Teilrevision Zonenplan 1:2000 Ausschnitte A-E
- Teilrevision Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Ausschnitte A-D
- Teilrevision Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ausschnitte A-E
- Rodungsgesuche (Konvikt, Fontanaspital, Emserstrasse und Winterberg)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom März 2015 (mit einer Ergänzung vom April 2015)

Auslöser der vorliegend zur Diskussion stehenden Teilrevision der Stadtplanung Chur bilden insbesondere die im Laufe der Zeit geänderten Bedürfnissen für die Weiterentwicklung von verschiedenen Standorten. Bestandteil der Vorlage sind verschiedene grössere und kleinere Anpassungen der Grundordnung.

Nachdem dem Eingang der erforderlichen digitalen Daten konnte am 20. April 2015 die Vernehmlassung gestartet werden. Die letzte Stellungnahme ist am 9. Juni 2015 bei uns eingetroffen. Basierend auf die eingegangenen Stellungnahmen der einbezogenen kantonalen Amtsstellen sowie basierend auf unsere eigene Beurteilung ergeben sich zur Vorlage die folgenden Ausführungen:

1. Teilrevision Baugesetz Art. 9a und 46

Mit Art. 9a BauG soll neu eine Grundlage für Mehrwertabgaben geschaffen werden. Im Moment kann die Stadt Chur aber nur eine vertragliche Mehrwertabschöpfung vorsehen (Art. 19 Abs. 3 KRG). Ein Beispiel für einen entsprechenden Baugesetzesartikel liegt bei (Beilage 1). Das KRG wird aber demnächst mit einer kantonalen, direkt anwendbaren Regelung über die Mehrwertabgabe ergänzt (Inkrafttreten voraussichtlich 1. Januar 2017), weshalb eine Ergänzung des Baugesetzes grundsätzlich nicht notwendig ist.

Weiter wird mit Art. 46 BauG die Bestimmung zu den Arbeitszonen etwas umformuliert. Dazu ergeben sich keine Bemerkungen.

Die Teilrevision des Baugesetzes ist – wie besprochen – formell noch anzupassen (Titelblatt mit Verweis auf Artikel und Beschlussdaten ergänzen).

2. Projektbezogene Bemerkungen

Fontanaspital

Die Standortentwicklung beim Fontanaspital ist wichtig für den strategisch bedeutsamen Gesundheitsstandort Chur resp. Graubünden. Um ein qualitativ hochwertiges Gesundheitsresort zu realisieren empfehlen wir die Ausscheidung einer entsprechenden Spezialzone, überlagert mit einer Arealplanpflicht (anstelle Quartierplanpflicht). Damit würden unser Erachtens ideale Voraussetzungen geschaffen, um diesen Standort ideal weiterzuentwickeln.

Für die geplante Bebauung der Parzelle muss ein Waldstreifen gerodet werden. Der Wald wird flächenneutral mit der Bauzone abgetauscht. Da es sich beim Waldstreifen um einen kleinen und isolierten Waldbestand handelt, kann die Rodung aus forstlicher Sicht als standortgebunden bezeichnet werden. Als Ersatzfläche wurde ein Streifen vorgeschlagen, der an den südöstlich der Rodung gelegenen Waldbestand grenzt. Da dieser Vorschlag den bestehenden Waldbestand vergrössert, kann er gut geheissen werden. Die aufgehobenen und die neuen Waldfeststellungen sind aber noch darzustellen.

Klinik Waldhaus

Bei der Klinik Waldhaus hat das Hochbauamt Graubünden bereits vor einigen Jahren eine Arealentwicklung in die Wege geleitet. In der Zwischenzeit liegt auch eine Überbauungsstudie vor, die der Stadt bereits vorgestellt wurde. Das Hochbauamt Graubünden hat in diesem Zusammenhang bei der Stadt Chur einen Antrag eingereicht, die gesamte Parzelle Nr. 453 in eine W3 aufzuzonen. In den Vorprüfungsunterlagen ist nur ein Teilbereich des Perimeters in die W3 umgezont worden. Der Stadt wird empfohlen, mit dem Hochbauamt nochmals das Gespräch zu suchen.

3. Teilrevision Zonenplan 1:2000 Ausschnitte A-E

Neueinzonungen

Beim Kieswerk Calanda (LWZ in A2), beim Konvikt (Wald in ZöBA), beim Eulengut (üG in W1 und Grünzone), beim Dornäuliweg (üG in A2) sowie bei der Heimstrasse (üG in Grünzone) sind neue Bauzonen vorgesehen. Bei der Heimstrasse handelt es sich um üG im Sinne von Art. 27 Abs. 2 RPG, weshalb diese Einzonung von den Neueinzonungen ausgenommen wird.

Sämtliche anderen Neueinzonungen sind aber auf ihre Richtplankonformität sowie auf das RPG/RPV zu überprüfen. Insbesondere unterliegen sie auch Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG, der besagt, dass die Fläche der ausgeschiedenen Bauzonen nicht vergrössert werden darf. Das heisst, Neueinzonungen müssen mit flächengleichen Auszonungen kompensiert werden.

Der kantonale Richtplan (RIP2000) stellt an Einzonungen resp. an Erweiterungen des Siedlungsgebietes besondere Anforderungen. Demnach werden Erweiterungen des Siedlungsgebietes dort vorgenommen, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann, wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht und wo die zusätzliche Umweltbelastung möglichst gering gehalten werden kann.

Entsprechend sind die geplanten Neueinzonungen an folgende Anforderungen gebunden:

- Leitbild/Zielvorstellungen;
- Abstimmung auf ein regionales Siedlungskonzept;
- Bedarfsnachweis;
- Gestaltungs- und Erschliessungskonzept;
- Keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen; und
- Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Dabei ist es in erster Linie Sache der Stadt, die Richtplankonformität – sowie auch die Übereinstimmung mit den Anforderungen des neuen RPG – gegenüber dem Souverän und der Genehmigungsbehörde nachvollziehbar aufzuzeigen, indem sie darlegt, wie sie die Anforderungen berücksichtigt resp. berücksichtigen will (vgl. Art. 47 RPV). Im PMB ist die Richtplankonformität nicht thematisiert. Im Hinblick auf ein allfälliges Genehmigungsverfahren ist im PMB aufzuzeigen, inwiefern die Teilrevision der Stadtplanung richtplankonform ist.

Am 1. Mai 2014 sind zudem das neue Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) sowie die dazugehörige Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft getreten. Im Wesentlichen sind die folgenden Bestimmungen des geänderten RPG und der gleichzeitig damit geänderten RPV von zentraler Bedeutung:

Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG: Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken.

Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG: Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur besseren Nutzung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.

Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG: Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen.

Art. 15 Abs. 3 RPG: Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgefleichen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG: Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es auch im Falle einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird.

Art. 15 Abs. 4 lit. d und e RPG: Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (lit. d) und wenn damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e).

Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG: Die Kantone passen innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der am 3. März 2013 von der Schweizer Stimmbevölkerung angenommenen Änderung des RPG ihre Richtpläne an die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a Abs. 1 RPG an. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden.

Art. 30a Abs. 2 RPV: Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setzt voraus, dass der Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung einführt, welche die häusliche Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet.

Im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird mit keinem Wort auf das RPG resp. die RPV eingegangen. Es wird nicht aufgezeigt, inwiefern die Gesetzesbestimmungen eingehalten werden. Im weiteren Verfahren ist aufzuzeigen, wie die verschiedenen Anforderungen erfüllt werden. Ansonsten kann keine Genehmigung der Neueinzonungen in Aussicht gestellt werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Neueinzonungen – so wie sie momentan vorliegen – weder Richtplankonform noch RPG/RPV konform sind.

Bodenschutz

Die Umzonungen (z.B. Fontanaspital) betreffen Standorte, die möglicherweise schadstoffbelastet sind. Wir empfehlen, die Belastungssituation frühzeitig abklären zu lassen, damit es bei der Realisierung der Bauvorhaben nicht zu unnötigen Verzögerungen kommt.

Gewässerraum

Gemäss den Übergangsbestimmungen zu den Änderungen der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 müssen bis Ende 2018 die Gewässerräume festgelegt werden. Alle Gemeinde im Kantons Graubünden wurden durch das Amt für Natur und Umwelt aufgefordert, die Gewässerräume bei der nächsten Änderung der Ortsplanung in der Nutzungsplanung festzulegen. Die Stadt Chur hat verschiedene Gewässerabstandslinien in der Grundordnung festgelegt. Diese genügen den Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung nicht mehr. Deshalb sollte die Gelegenheit genutzt werden und mit der vorliegenden Teilrevision der Stadtplanung die Gewässerräume mittels einer Gewässerraumzone festgelegt werden.

Rodungen

In den Rodungsgesuchen fehlen Angaben zu den betroffenen Waldgesellschaften. Damit kann nicht beurteilt werden, ob durch die Vorhaben – zusätzlich zur walddrechtlichen Ersatzpflicht – auch noch eine NHG Ersatzpflicht entsteht. Wir gehen davon aus, dass den Rodungsbegehren keine überwiegenden NHG Interessen entgegenstehen. Im Hinblick auf die Genehmigung ist in den Formularen aber noch aufzuzeigen, ob und allenfalls wo NHG Ersatzpflicht geleistet werden muss.

Ausschnitt A

Auf den Parzellen Nr. 2085 und 2086 ist eine Rodung vorgesehen. Als Grund wird eine bessere Bebaubarkeit der Parzellen angegeben. Konkrete Projekte sind noch nicht vorhanden. Mit diesen Voraussetzungen kann für die Rodung keine Standortgebundenheit ausgewiesen werden. Art. 5 Abs. 3 des Waldgesetzes steht einer Rodungsbewilligung entgegen. Falls sich die Voraussetzungen ändern und eine Rodungsbewilligung erteilt werden kann, sind aufgehobenen und neuen Waldfeststellungen ebenfalls darzustellen.

Die Parzelle Nr. 2085 ist zudem durch den Verkehr auf der A13 und der Emserstrasse stark lärm-belastet, der Planungswert wird deutlich überschritten. Ohne entsprechende Nachweise, wie die Planungswerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können, könnte die neue Bauzone ohnehin nicht genehmigt werden.

Im Gebiet Rheinfels befindet sich ein Spickel der neuen Verkehrsfläche noch von einer Aufstufung in die nächst höhere ES überlagert. Diese Aufstufung ist aufzuheben.

Das Schulhaus Florentini wird von einer ZöBA in eine Wohnzone W4 umgezont. Anstelle des Schulhauses ist eine Wohnüberbauung mit integriertem Kindergarten geplant. Weiter wird die Truppenunterkunft von der ZöBA in eine Wohnzone W4 umgezont. Der Bedarf für diese neuen Wohnzonen wird nur teilweise aufgezeigt. Im PMB ist aufzuzeigen, weshalb diese neuen Wohnzonen notwendig sind.

Die Grundwasser- und Quellschutzzone Ringstrasse wird aufgehoben. Die Grundwasserschutzzone wird dazu – analog zur Genehmigung einer Schutzzone – vorgängig in einem separaten Verfahren aufgehoben. Dieses Verfahren läuft bereits.

Beim Kieswerk der Calanda AG soll ein Teil der landwirtschaftlich genutzten Parzelle Nr. 815 in die Arbeitszone A2 eingezont werden. Die Einzonung bedingt eine Anpassung der Gewässerabstandslinien, die aber den Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung ohnehin nicht mehr genügen. Für die Erweiterung der Arbeitszone 2 ist in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt der Gewässerraum auszuscheiden. Neue Zonierungen, die den Zielen von Art. 26a GSchG resp. 41a ff. GSchV widersprechende Nutzungen zulassen, sind im Gewässerraum nicht möglich. Soweit die Erweiterung der Arbeitszone 2 im Gewässerraum liegt, kann sie nicht genehmigt werden. In diesem Bereich ist auf eine Einzonung zu verzichten. Die Parzelle Nr. 581 ist zudem stark lärm-belastet und dürfte für keinerlei Wohnnutzung verwendet werden, auch nicht für den Betriebsinhaber oder für das betriebseigene Personal.

Der Sportplatz Ringstrasse soll von der Grünzone in eine ZöBA umgezont werden. Nach Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten aus-ge-schieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Im Genehmigungsverfahren sind deshalb Massnahmen aufzuzeigen, wie die Planungswerte durch planerische, gestalterische oder bauliche eingehalten werden können.

Ausschnitt B

Beim Stelleweg ist vorgesehen, bei der Bushaltestelle eine Grünzone auszuscheiden. Der Kreisell Masans (im Besitz der ASTRA) wurde als Provisorium gebaut und ist den heutigen Verkehrsbedürfnissen nicht mehr gewachsen. Die Wendeschleife Stelleweg ist betrieblich suboptimal und wird während den Hauptverkehrszeiten meist gar nicht mehr angefahren. Bei einem Ausbau des Kreisells kann bei einer Verschiebung der Haltestelle auf die Wendeschleife verzichtet werden. Falls auch die Quartierstrassenführung optimiert wird, kann das Areal der Parzelle Nr. 5427 dann ganz neu genutzt werden. Wir legen der Stadt deshalb nahe, zum heutigen Zeitpunkt keine präjudizielle Umzonung vorzunehmen, die später allfällige andere Entwicklungen verunmöglicht.

Für die Erweiterung der Arbeitszone 2 beim Bahnhof Haldenstein ist zuerst in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt der Gewässerraum auszuscheiden. Neue Zonierungen, die den Zielen von Art. 26a GSchG resp. 41a ff. GSchV widersprechende Nutzungen zulassen, sind im Gewässerraum nicht möglich. Zudem kommt die Erweiterung teilweise in die Gefahrenzone 1 zu liegen. Soweit die Erweiterung von einer Gefahrenzone 1 überlagert wird oder im Gewässerraum liegt, kann sie nicht genehmigt werden. In diesem Bereich ist auf die Einzonung und damit auch auf die Aufhebung der Naturschutzzone zu verzichten.

Ausschnitt C

Für die Sanierung des Konviktes und den anschliessenden Schutz des Gebäudes ist der heutige Waldabstand hinderlich. Aus diesem Grund werden insgesamt fünf kleinere Flächen gerodet und von Wald in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont. Als Rodungsersatz wird neben einer Fläche an der Arosastrasse eine kleine Öffnung innerhalb des Waldbestandes der Parzelle Nr. 2678 neu dem Wald zugewiesen. Gemäss Waldgesetzgebung müssen Öffnungen innerhalb des Waldareals eine Fläche von mindestens 800 m² aufweisen, um als Blössen zu gelten, sofern nicht eine intensive nichtforstliche Nutzung besteht. Das heisst, falls auf der Lichtung im Wald von 670 m² keine intensive nichtforstliche Nutzung besteht, muss eine andere Ersatzfläche gefunden werden. Die Fläche entlang der Arosastrasse kann als Ersatzfläche angerechnet werden. Die aufgehobenen und die neuen Waldfeststellungen sind ebenfalls darzustellen. Zudem liegen für die Erweiterung der Bauzone keine Aussagen über allfällige Gefahrenzonen vor, da sie ausserhalb des Erfassungsbereiches liegen. Es ist zu prüfen, ob allenfalls der Erfassungsbereich anzupassen ist.

Im Gebiet „Eulengut“ wird rund 2273 m² neue Wohnzone W1 geschaffen. Der Bedarf für diese Wohnzone wird nicht nachgewiesen (vgl. auch vorhergehende Ausführungen unter „Neueinzonungen“). Zumal hat das Verwaltungsgericht bereits im Jahre 2009 festgestellt, dass die Kriterien für eine Zuweisung der Parzelle Nr. 376 zur Bauzone nicht erfüllt sind. Aus dem PMB geht nicht hervor, inwiefern die Kriterien heute erfüllt sind.

Ausschnitt D

Zu der Auszonung der Parzellen am Bühlweg ergeben sich keine Bemerkungen.

Ausschnitt E

Auf der Parzelle Nr. 8661 soll Wald gerodet werden. Als Grund wird das Ziel einer besseren Überbaubarkeit angegeben. Konkrete Projekte sind noch nicht vorhanden. Mit diesen Voraussetzungen kann für die Rodung keine Standortgebundenheit ausgewiesen werden. Art. 5 Abs. 3 des Waldgesetzes steht einer Rodungsbewilligung entgegen.

3. Teilrevision Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Ausschnitte A-D**Ausschnitt A**

Die Anpassung der Gewässerabstandslinien beim Kieswerk entspricht nicht der aktuellen Gewässerschutzgesetzgebung und kann nicht genehmigt werden.

Ausschnitt B

Anstelle einer Quartierplanpflicht ist beim Fontanaspital eine Arealplanpflicht festzulegen (siehe Ausführungen bei projektbezogene Bemerkungen).

Bei der Klinik Waldhaus ist die Aufhebung der geschützten Hecke ist mit dem Projekt Müller Ilien abzustimmen.

Ausschnitte C und D

Zum Ausschnitten C und D haben wir keine Bemerkungen.

4. Teilrevision Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ausschnitte A-E

Zu den Ausschnitten des Generellen Erschliessungsplanes ergeben sich aus unserer Sicht keine Bemerkungen.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht die notwendigen Anregungen für die Anpassung der Nutzungsplanungsvorlage sowie weitere nützliche Hinweise übermitteln konnten. Entsprechend empfehlen wir der Stadt Chur, die Planung im Hinblick auf die Beschlussfassung in der Gemeinde sowie im Hinblick auf das anschliessend durchzuführende regierungsrätliche Genehmigungsverfahren im Sinne des vorliegenden Vorprüfungsberichts zu überprüfen und die beschriebenen erforderlichen respektive zweckmässigen Anpassungen und Ergänzungen noch vorzunehmen.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

Abteilung Nutzungsplanung


Tanja Bischofberger

Beilagen:

- Beispiel für Artikel Mehrwertabschöpfung
- Teilrevision Baugesetz
- Teilrevision Zonenplan 1:2000 Ausschnitte A-E
- Teilrevision Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Ausschnitte A-D
- Teilrevision Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ausschnitte A-E
- Rodungsgesuche (Konvikt, Fontanaspital, Emserstrasse und Winterberg)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom März 2015 (mit einer Ergänzung vom April 2015)

Kopie (per E-Mail, ohne Beilagen):

- armasuisse, Georg Ebnetter, Blumenbergstrasse 39, 3003 Bern
- Regionalverband Nordbünden, Bahnhofplatz 2, 7302 Landquart
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Wirtschaft und Tourismus
- Hochbauamt
- Tiefbauamt
- Denkmalpflege
- Archäologischer Dienst

Planungsmehrwertabschöpfung

Art. xy Planungsmehrwertabschöpfung

¹ Sollen Grundstücke neu von einer Nichtbauzone in eine Bauzone eingezont (oder von einer tieferwertigen Bauzone in eine höherwertige Bauzone um- resp. aufgezont) werden, schliesst der Gemeindevorstand vorgängig mit den betroffenen Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen einen Vertrag über die Abschöpfung des Planungsmehrwertes ab. Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für die Einzonung, Aufzonung oder Umzonung. Im Vertrag verpflichten sich die Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen, der Gemeinde eine Abgabe von (20-30%) des Mehrwertes zu entrichten, den das Grundstück infolge der Einzonung, Aufzonung oder Umzonung erfahren hat.

² Die Abgabe wird zur Bezahlung fällig

1. auf den Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung für die Überbauung des Grundstücks oder eines Teils davon;
2. auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens einer allfälligen Quartierplanung;
3. in jedem Fall bei Veräusserung des Grundstücks oder eines Teils davon.

³ Die Gemeinde verwendet den Ertrag für den Ausgleich planungsbedingter Nachteile (materielle Enteignungen). Ist absehbar, dass Teile des Ertrages nicht für diesen Zweck benötigt werden, speist die Gemeinde damit einen Fonds. Sie verwendet die Fondsmittel insbesondere für (Beispiele):

1. Massnahmen zur Aufwertung des Ortskerns;
2. Studien und Planungen zur Siedlungsverdichtung nach innen;
3. Förderbeiträge im Bereiche des energieeffizienten Bauens nach diesem Gesetz;
4. Erschliessungen und Ausstattungen;
5. Ersatzmassnahmen nach Natur- und Heimatschutzgesetzgebung bei kommunalen Bauvorhaben.

⁴ Nähere Einzelheiten regelt der Gemeinderat in einem Reglement.