



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

145732 / 631.10.20

Revision Grundordnung

Antrag

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Stadtentwicklungskonzept 2050 (STEK 2050), dem kommunalen räumlichen Leitbild der Stadt Chur.
2. Der Gemeinderat beauftragt den Stadtrat mit der Revision der Grundordnung und genehmigt das aufgezeigte Vorgehen.
3. Der Gemeinderat genehmigt als Rahmenkredit für die Revision der Grundordnung eine neue einmalige Ausgabe in der Höhe von insgesamt Fr. 1'750'000.-- brutto zu Lasten Konto 5290.01 und Kostenstelle 80.9010. Der Rahmenkredit läuft von 2022 bis Ende 2025 und wird gemäss Bündner Finanzhaushaltsverordnung für die Gemeinden Art. 23 Abs. 1 lit. e (BR 710.200) als Investitionsausgabe geführt und über zehn Jahre abgeschrieben.
4. Der Gemeinderat genehmigt für das Jahr 2022 (1. Phase Revision Grundordnung) einen Nachtragskredit von Fr. 280'000.-- zu Lasten Konto 5290.01 und Kostenstelle 80.9010. Dieser bildet Teil des beantragten Rahmenkredits gemäss Antrag 3.
5. Die Genehmigung der neuen einmaligen Ausgabe gemäss Ziffer 3 untersteht gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. b Stadtverfassung (RB 111) dem fakultativen Referendum.





Zusammenfassung

Die übergeordnete Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton, die sich seit der Gesamtrevision der Stadtplanung im Jahre 2007 geändert und weiterentwickelt hat, die daraus fliessenden kommunalen Zuständigkeiten und Aufgaben und die strategischen Zielsetzungen im Stadtentwicklungskonzept 2050 (STEK 2050) für die räumliche Entwicklung haben zur Folge, dass die städtische Grundordnung (Baugesetz, Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne, Generelle Erschliessungspläne) umfassend zu überprüfen und zu revidieren ist. Aufgrund der Zusammenschlussverträge zwischen der Stadt Chur und den Ortschaften Haldenstein und Maladers sind zudem die unterschiedlichen Baugesetze und Nutzungspläne zu harmonisieren, inhaltlich aufeinander abzustimmen und zusammenzuführen. Die für die Revision der Grundordnung vorausgesetzten, kommunalen räumlichen Leitbilder (KRL) der Ortschaften Haldenstein und Maladers sowie das STEK 2050 liegen vor. Damit sind alle Voraussetzungen geschaffen, damit die Stadt die Revision ihrer Grundordnung in Angriff nehmen kann.

Aufgrund der neuen Raumplanungsgesetzgebung ist die Grundordnung der Stadt Chur auf die Zielsetzungen des haushälterischen Umgangs mit dem Boden, der inneren Verdichtung, der Abschöpfung von planerischen Mehrwerten, der Baulandmobilisierung, der Berücksichtigung der vorhandenen baulichen und aussenräumlichen Qualitäten und der nachhaltigen Entwicklung auszurichten. Zudem sind die Bestimmungen des Konkordats der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im künftigen Baugesetz zu implementieren.

Weitere übergeordnete Rechtsgrundlagen von Bund und Kanton, aus dem Umweltschutzrecht, dem Natur- und Heimatschutzrecht und dem Waldrecht, welche einen räumlichen Bezug aufweisen und in der Grundordnung teilweise direkt umgesetzt werden müssen, sind zu berücksichtigen und in die Revision der Grundordnung einfliessen zu lassen.

Die Revision der Grundordnung stellt ein sehr komplexes Projekt dar, welches in dieser Art und in diesem Umfang nur alle 15 - 20 Jahre ansteht und deshalb spezifisches Fachwissen erfordert. Für dessen Bewältigung muss, neben den Ressourcen der stadtinternen Fachleute und Fachgremien, die ihre örtlichen Kenntnisse einbringen können, auch externe Unterstützung beigezogen werden. Dafür soll ein Projektkredit von insgesamt Fr. 1.75 Mio. brutto für die Jahre 2022-2025 bereitgestellt, als Investitionsausgabe geführt und über zehn Jahre abgeschrieben werden.

Der Stadtrat geht davon aus, dass dieses Projekt, sofern der Gemeinderat den Kredit freigibt, im Frühling 2022 gestartet und die Hauptarbeiten in dieser Legislatur erfolgen kön-



nen. Die Urnenabstimmung ist im 2025 vorgesehen. Anschliessend bedarf die Revision der Grundordnung noch der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden, welche bei Einhaltung des ambitionierten Zeitplans noch im 2025 zu erwarten ist.



Bericht

1. Einleitung

Gemäss Art. 22 Abs. 1 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erlassen die Gemeinden eine Grundordnung. Diese bestimmt die Nutzung sowie die Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung des Gemeindegebiets. Sie ist für jedermann verbindlich. Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan (GGP) und dem Generellen Erschliessungsplan (GEP). Die Revision der Grundordnung stellt ein für die Stadt Chur ausserordentlich wichtiges und langfristig wirksames Planungsprojekt dar. Es ist ein auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Generationenprojekt der eigenen Art, welches eine hohe Wertschöpfung generiert. Eine auf die übergeordneten Gesetze abgestimmte Planung schafft Rechtssicherheit, bietet Grundlage für langfristig ausgerichtete Folgeplanungen und Investitionen, verringert die Planungskosten generell und bringt letztlich Mehrwerte und Wertschöpfung für die Allgemeinheit. Eine nach eidgenössischem und kantonalem Recht gesetzeskonforme Ortsplanung ermöglicht den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, den Investorinnen und Investoren, der Verwaltung und der Politik die Detailplanung und Umsetzung von konkreten Bau- und Planungsvorhaben.

Die Grundordnung muss einerseits wegen den geänderten und weiterentwickelten übergeordneten Gesetzgebungen und andererseits als Folge des Zusammenschlusses mit den Gemeinden Maladers und Haldenstein zwingend revidiert werden. Zudem sind die Bestimmungen des Konkordats der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im künftigen Baugesetz zu implementieren. Und schliesslich soll die Revision der Grundordnung auch dazu genutzt werden, die im Stadtentwicklungskonzept 2050 gefassten Stossrichtungen gezielt zu verfolgen.

1.1 Ausgangslage

Die heute geltende Ortsplanung der Stadt Chur wurde am 26. November 2006 beschlossen und mit Regierungsbeschluss Nr. 813 vom 3. Juli 2007 genehmigt. Die Inkraftsetzung durch den Stadtrat erfolgte auf den 15. September 2007 (SRB 598). In den folgenden Jahren bis heute wurde die Grundordnung der Stadt Chur in einzelnen Sachbereichen teilrevidiert. Die Ortsplanungen der mittlerweile mit der Stadt Chur zusammengeschlossenen Ortschaften Haldenstein und Maladers datieren aus den Jahren 2011 bzw. 2018. Die heute geltende Ortsplanung der zusammengeschlossenen Stadt Chur, welche sich derzeit noch aus den drei Grundordnungen der zusammengeschlossenen Gemein-



den zusammensetzt, weist damit sehr unterschiedliche Zeitstände auf. Weil innerhalb der Zeitspanne der drei Ortsplanungen verschiedene, übergeordnete Gesetzgebungen von Bund und Kanton, welche für die Grundordnung relevant sind, geändert haben, ist eine umfassende Überprüfung und Revision der Grundordnung notwendig. Sodann wurde auch in den Zusammenschlussverträgen vereinbart, dass die Zusammenführung der Grundordnungen der drei Gemeinden inklusive Baugesetzen zeitnah an die Hand genommen werden muss. Es ist unumgänglich, dass eine umfassende Überprüfung und Aktualisierung dieser Planungsinstrumente erfolgt, damit die künftige Nutzungsplanung der Stadt Chur ihre Aufgabe als gesetzeskonforme Grundordnung für die planerische und bauliche Entwicklung für das gesamte Hoheitsgebiet wahrnehmen kann. Nur so kann eine für alle Stadtteile, alle Eigentümerinnen und Eigentümer, alle Verwaltungsstellen und die Politik eigentümerverbindliche, in sich abgestimmte, gesetzeskonforme Nutzungsplanung geschaffen werden.

1.2 Anlass für die Revision der Grundordnung

Die Revision der Grundordnung der zusammengeschlossenen Stadt Chur muss einerseits wie bereits erwähnt aufgrund des neu erlassenen, übergeordneten Raumplanungsrechts von Bund und Kanton, aufgrund der in Kraft gesetzten Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), aufgrund der Zusammenschlussverträge zwischen der Stadt Chur und den ehemaligen Gemeinden Haldenstein und Maladers, auf Basis von angepasstem Spezialrecht auf Bundesebene (Gewässerschutzrecht, Umweltschutzrecht, Natur- und Heimatschutzrecht) und nicht zuletzt auch aufgrund von stadtinternen, politischen Vorstössen revidiert werden. Andererseits hat die Stadt Chur mit dem STEK 2050 eine eigene, langfristige, räumliche Entwicklungsstrategie formuliert, deren Stossrichtungen und Handlungsansätze in der Revision der Grundordnung zu berücksichtigen sind. Im Folgenden werden die Gründe für die Revision der Grundordnung einzeln erläutert.

1.2.1 Anpassung ans übergeordnete Raumplanungsrecht (RPG, KRG)

In verschiedenen Kantonen und Gemeinden sind die Bauzonen zu gross. Das führt dazu, dass Gebäude oft weitab von den Ortszentren erstellt werden. Damit wächst die Zersiedelung und die Erschliessung kann nicht effizient gelöst werden. Um dies zu ändern, wurde das Raumplanungsgesetz des Bundes bereits vor mehr als einem Jahrzehnt in einer ersten Etappe (RPG 1) revidiert und auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt. Ziel der Revision war es, den Landverschleiss und die Bodenspekulation zu verringern, zu grosse

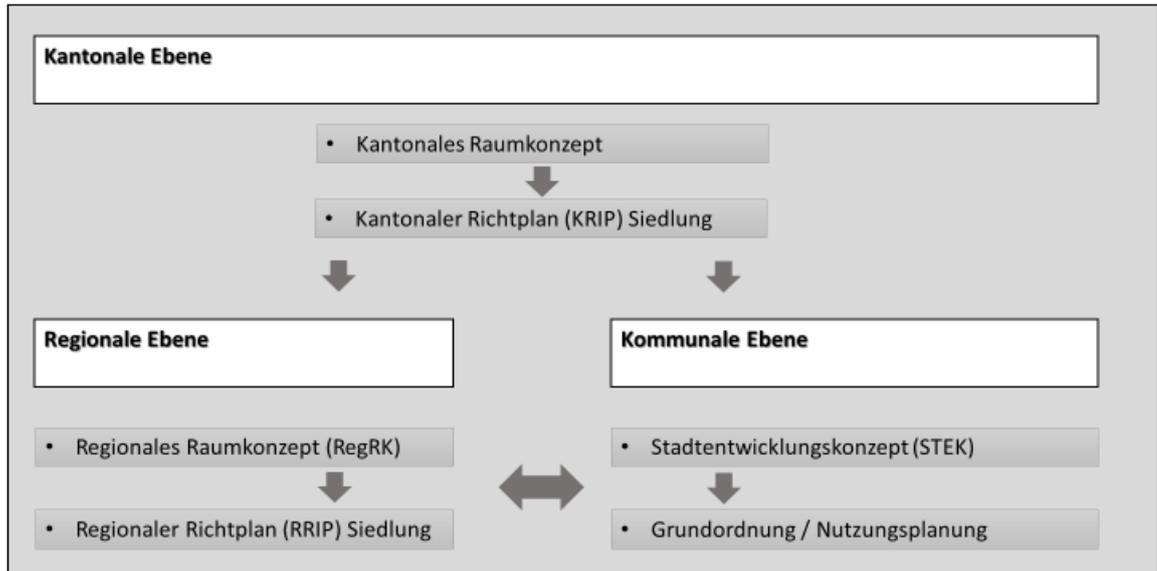


Bauzonen zu verkleinern sowie bestehende Baulandreserven besser zu nutzen. Diese Massnahmen garantieren eine kompaktere Siedlungsentwicklung und damit eine effizientere und kostengünstigere Gesamterschliessung mit Verkehrsträgern, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Gleichzeitig wird die Landschaft geschont und die Schweiz bleibt als Wohnort, Arbeitsort, Erholungsraum und Lebensraum attraktiv.

Die Kantone wurden gestützt auf die Revision RPG 1 aufgefordert, innert einer Frist von fünf Jahren, konkret bis ins Jahr 2019, in ihren kantonalen Richtplänen (KRIP) und in den kantonalen Gesetzgebungen die Grundsätze der haushälterischen Bodennutzung, der Verdichtung nach Innen und der Abschöpfung von planerischen Mehrwerten zu regeln.

Der Kanton Graubünden hat diese Aufgabe zeitgerecht gelöst. Entsprechend dem föderalistischen System und den politischen Strukturen in Graubünden wurden im Kantonalen Richtplan (KRIP GR), im KRG und in der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) Verantwortlichkeiten und konkrete Aufträge an die Regionen und die Gemeinden formuliert. Die Regionen wurden im KRIP GR beauftragt, innert zwei Jahren je ein Regionales Raumkonzept zu erarbeiten und im Nachgang innert weiteren drei Jahren einen Regionalen Richtplan Siedlung zu erlassen. Die Gemeinden wurden sodann beauftragt, innert zwei Jahren die Grösse und die Reserven ihrer Bauzonen zu überprüfen, ein kommunal räumliches Leitbild (KRL) zu erlassen und die Anpassung ihrer Ortsplanungen an die neue übergeordnete Gesetzgebung von Bund und Kanton abzuschliessen. Folglich haben Regionen und Gemeinden in Graubünden Zeit, ihre Aufgaben gemäss RPG 1 bzw. KRIP GR bis ins Jahr 2023 zu erledigen.

Die Region Plessur mit der Stadt Chur als Zentrumsort hat in einem partizipativ ausgestalteten Prozess ihr Regionales Raumkonzept (RRK) abgeschlossen und ist derzeit mit der Erarbeitung des Regionalen Richtplans (RRIP) bereits weit fortgeschritten. Die Stadt Chur hat sodann ihr kommunal räumliches Leitbild (KRL) in Form des Stadtentwicklungskonzepts 2050 (STEK 2050) ebenfalls abgeschlossen und bereitet mit der vorliegenden Botschaft die Arbeiten für die Revision der Grundordnung vor. Die ehemaligen Gemeinden Haldenstein und Maladers haben ihre Kommunalen Räumlichen Leitbilder (KRL) bereits vor dem Zusammenschluss mit der Stadt Chur erstellt, womit auch diese Ortschaften ihre Grundlagenarbeit gesetzeskonform erledigt haben. Die anstehende Revision der Grundordnung der Stadt Chur kann somit auf gut vorbereiteten Grundlagen aufbauen und konkret an die Hand genommen werden.



1.2.2 Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Im Jahre 2006 wurde das Konkordat zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) verabschiedet und im Jahr 2010, nachdem sechs Kantone dem Konkordat beigetreten waren, in Kraft gesetzt. Die IVHB zielt darauf ab, die Baubegriffe einheitlich über die ganze Schweiz zu definieren und über die Baugesetzgebungen der Kantone und Gemeinden zur Anwendung zu bringen. Diese Harmonisierung ist für die Rechtssetzung aber auch für die Bauwirtschaft von grösster Bedeutung, weil damit Klarheit in der Rechtsauslegung der Begrifflichkeiten geschaffen wird. Der Kanton Graubünden hat das Konkordat in Art. 36 KRVO konkret umgesetzt, indem er die Gemeinden verpflichtet, die Begrifflichkeiten der IVHB in ihren Baugesetzen anzuwenden. Sodann hat der Kanton in Art. 107 KRG die Frist für die Umsetzung innert 15 Jahren, konkret heisst das bis 2020, gesetzt. Auf Antrag von verschiedenen Gemeinden, so auch der Stadt Chur, wurde diese Frist erstreckt bis 2023, resp. bis zur Aktualisierung der Grundordnung an die Vorgaben des übergeordneten Rechts (vgl. dazu in der Beilage Regierungsbeschluss Nr. 517/2021 vom 1. Juni 2021).

1.2.3 Auftrag aus den Zusammenschlussverträgen zwischen der Stadt Chur und den Gemeinden Haldenstein und Maladers

Sowohl im Zusammenschlussvertrag zwischen der Stadt Chur und der Gemeinde Haldenstein (2020) als auch im Zusammenschlussvertrag zwischen der Stadt Chur und der



Gemeinde Maladers (2018) sind bezüglich der Zusammenführung der Baugesetze und der Nutzungspläne klare Bedingungen formuliert (vgl. die Zusammenschlussverträge in der Beilage). Die Stadt Chur ist darin aufgefordert, die Zusammenführung der Baugesetze und der Nutzungspläne so schnell als möglich vorzunehmen, dies auf Basis der heute noch geltenden Nutzungsplanung und der bereits erarbeiteten kommunalen räumlichen Leitbilder.

Der Zusammenschluss zwischen der Stadt Chur und den beiden ehemaligen Gemeinden Haldenstein und Maladers bedingt aber auch aus verwaltungstechnischen, rechtlichen und ökonomischen Gründen eine zeitnahe Harmonisierung und Zusammenführung der Baugesetze. Die Gleichbehandlung aller Ortschaften und aller Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen der Baugesetzgebung sowie die Vereinfachung der Verwaltungstätigkeit der Stadt begründen diese Zusammenführung zusätzlich.

In der Übergangszeit bis zum Erlass der neuen Grundordnung bleiben die Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden in Kraft.

1.2.4 Aufnahme politischer Vorstösse des Gemeinderates

Einzelne schon beantwortete oder pendente politische Vorstösse in Form von Aufträgen oder Interpellationen des Gemeinderates der Stadt Chur weisen einen direkten oder einen indirekten Bezug zur Revision der Grundordnung auf.

Direkten Bezug weisen der Auftrag der CVP-Fraktion und Mitunterzeichnende vom Januar 2014 zur Thematik "Verdichtetes Bauen in Chur", die Interpellation der FDP-Fraktion und Mitunterzeichnende vom Januar 2015 zur Thematik "Gesamtrevision des Churer Baugesetzes" sowie der Auftrag der FDP-Fraktion und Mitunterzeichnende vom November 2017 zur Thematik "Abänderung des Baugesetzes der Stadt Chur" auf.

Es ist beabsichtigt, im Rahmen der Revision der Grundordnung die gestellten Aufträge und Pendenzen zu behandeln und abzuschreiben.

1.2.5 Weitere sachrelevante Aspekte für die Revision der Grundordnung

Das Eidgenössische Natur und Heimatschutzgesetz (NHG) und dessen Folgeerlasse wie die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (VNHG), die Trockenwiesenverordnung (TwwV), die Flachmoorverordnung, u.a. sowie kantonale Erlasse wie das Kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz (KNHG) und die Folgeerlasse führen regelmässig auch dazu, dass Anpassungen an der Grundordnung nötig werden.



Zudem ist davon auszugehen, dass die Eidgenössische Umweltschutzgesetzgebung (USG) und deren Folgeerlasse wie Lärmschutzverordnung (LSV), Luftreinhalteverordnung (LRV), Verordnung zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV), u.a. Relevanz für die Revision der Grundordnung haben.

Ebenfalls zu beachten sind die neuen kantonalen Grundlagen im Sachbereich der Naturgefahren, welche neue Gefahrenzonenabgrenzungen nach sich ziehen, die in der Revision der Grundordnung umgesetzt werden müssen.

2. Anstehende vorgesehene Teilrevisionen der Grundordnung

Vorgängig zur geplanten Revision der Grundordnung, aber inhaltlich eingebettet in die Grundstrategie der künftigen räumlichen Entwicklung, sollen für vier als bereits fortgeschrittene und vorgängig entscheidungsreif eingestufte Teilprojekte vorgezogene Teilrevisionen durchgeführt werden. Als dringlich und abgrenzbar beurteilt der Stadtrat folgende Teilprojekte:

2.1 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan Brambrüeschbahn

An der Volksabstimmung vom 19. Mai 2019 haben die Churerinnen und Churer einem Investitionsbeitrag im Umfang von Fr. 24.4 Mio. (+/- 25 %) an die Bergbahnen Chur-Dreibündenstein AG für den Bau einer Direktverbindung von Chur über Füljan bis Brambrüesch zugestimmt und damit ihre Unterstützung für diese besondere Infrastrukturanlage deutlich kundgetan. Der Ersatz der beiden heute noch bestehenden Bahnanlagen bis Brambrüesch soll durch die neue Direktverbindung erfolgen. Diese Lösung wird insgesamt als nachhaltigste aller evaluierten Varianten beurteilt. Die neue Bahnanlage soll bereits im Jahr 2026 in Betrieb genommen werden.

Die Erarbeitung der nötigen, planungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf Stufe Kanton, Region und Stadt für die Realisierung der geplanten Ersatzanlage wurde im Jahr 2021 angestossen. Die Linienführung der Luftseilbahn muss neben anderem auch im Generellen Erschliessungsplan (GEP) der Stadt Chur festgelegt werden. Diese Anpassung des GEP wurde im Dezember 2021 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Der Beschluss des GEP durch den Gemeinderat ist im Dezember 2022 vorgesehen.

Zusätzlich zum Ersatz der Bahnanlage sind noch weitere Vorhaben gemäss Masterplan Infrastruktur Brambrüesch der Bergbahnen Chur-Dreibündenstein AG geplant, welche einer raumplanerischen Abstützung im GEP der Stadt Chur bedürfen. Dazu gehören Optimierungen am Alpenbikepark zwischen Brambrüesch und der neuen Mittelstation Füljan



sowie ein neu zu erstellender Rutschbahnweg im gleichen Abschnitt. Aus betrieblichen Gründen wäre es natürlich wünschenswert, dass diese Anlagen gleichzeitig mit der Eröffnung der neuen Zubringerbahn in Betrieb gesetzt werden könnten, was ein paralleles oder phasenverschobenes, aber dennoch vorgezogenes Planungsverfahren zur Revision des GEP am besten absichern könnte.

2.2 Windenergieanlage Oldis II

Die erste Windenergieanlage der Calandawind AG hat die Erwartungen erfüllt und die Gesellschaft plant ca. 750 m südlich vom Werkhof des Kieswerks Oldis eine zweite Windenergieanlage. Das Windpotential wurde am Standort der neuen Anlage geprüft und der prognostizierte Ertrag des neuen Windparks mit zwei Anlagen sollte von 4.46 GWh auf 11.83 GWh erhöht werden können. Gemäss Kantonalem Richtplan (KRIP) befindet sich der geplante Standort in einem Vorranggebiet für Windenergieanlagen (Koordinationsstand Vororientierung gemäss KRIP).

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Windenergieanlage zu schaffen, sind neben einer Festsetzung im kantonalen und regionalen Richtplan auch Festlegungen im Zonenplan mittels einer überlagerten Zone für Windenergieanlagen im Sinne von Art. 24 des heute noch geltenden Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde Haldenstein nötig.

Im Wissen, dass Windenergieanlagen in Bezug auf ihre Ästhetik, die landschaftliche Einbettung und die Emissionen umstritten sind und zu Diskussionen führen werden, erachtet es der Stadtrat als angebracht, diese Diskussion abgesondert von der restlichen Revision der Grundordnung zu führen. Weil der Bund derzeit solche Vorhaben finanziell unterstützt, ist es sodann empfehlenswert, die Planung zeitnah voranzutreiben. Aus diesen beiden Gründen soll das Vorhaben einer zweiten Windenergieanlage in einer vorgezogenen Teilrevision der Nutzungsplanung dem Gemeinderat im Frühling 2023 vorgelegt und ein allfälliger Volksentscheid noch 2023 erfolgen.

2.3 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan Unterem Boga

Auf Basis eines Bauprojekts am Dorfplatz Haldenstein, welches nicht im Rahmen der Regelbauvorschriften erstellt werden konnte, wurde im Oktober 2020 der Generelle Gestaltungsplan (GGP) im Bereich des geplanten Projekts Unterem Boga angepasst. Diese projektbezogene Anpassung des GGP wurde vor dem Zusammenschluss mit der Stadt Chur vom Gemeindevorstand der Gemeinde Haldenstein beschlossen und beim Kanton im vereinfachten Planänderungsverfahren nach Art. 48 Abs. 3 KRG zur Genehmigung



eingereicht. Die Genehmigung für diese Teilrevision wurde vom Kanton verweigert, weil die Auswirkung der Anpassung nach dessen Auffassung die Möglichkeit des vereinfachten Planänderungsverfahrens sprengt und ein ordentliches Beschluss- und Genehmigungsverfahren nach Art. 48 Abs. 1 KRG auf Basis einer Volksabstimmung benötigt.

Überdies wurden aus denkmalpflegerischer Sicht zu diesem Teilprojekt auch inhaltliche Vorbehalte angebracht, welche einer Bereinigung bedürfen, bevor eine Genehmigung in Betracht gezogen werden könne. Die Vorarbeiten für die Anpassungen des GGP Unterem Boga sind fortgeschritten. Es ist somit nicht auszuschliessen, dass der bereinigte GGP Unterem Boga als vorgezogene Teilrevision der Grundordnung behandelt werden kann.

2.4 Arealplangebiet Rückenbrecher

Der Arealplan Rückenbrecher wurde von der Stadt im Februar 2021 zur Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des ARE GR vom Dezember 2021 hält fest, dass diese Teilrevision der Grundordnung die Änderungsmöglichkeiten gemäss Wegleitung des Kantons zum Arealplan formell überfordere und deshalb eine Änderung der Grundordnung mit Volksabstimmung im Verfahren nach Art. 48 Abs. 1 KRG nötig sei. In materieller Hinsicht gibt vor allem der planerische Umgang mit der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Liegenschaft Haus zur Kante Anlass zu Bemerkungen. Dabei wird insbesondere eine intensivere Auseinandersetzung mit den verschiedenen Interessen gefordert. Der Stadtrat beabsichtigt, das Verfahren zur Nutzungsplanänderung Areal Rückenbrecher zeitnah voranzutreiben und eventuell eine vorgezogene Teilrevision der Grundordnung anzustreben.

2.5 Keine weiteren vorgezogenen Teilrevisionen

Diese vier Projektvorhaben (Brambrüeschbahn, Windenergieanlage, Bauvorhaben Unterem Boga und Areal Rückenbrecher) sollen aufgrund des bereits fortgeschrittenen Bearbeitungsstands und der Abgrenzbarkeit vorgezogen behandelt und damit nutzungsplanerisch abgestützt beschlossen und genehmigt werden. Die Stadt Chur beabsichtigt während der laufenden Revision der Grundordnung keine weiteren Teilrevisionen zu beantragen und durchzuführen.



3. Stadtentwicklungskonzept STEK 2050

Das Stadtentwicklungskonzept 2050 (STEK 2050) definiert die räumlichen Stossrichtungen der Stadtentwicklung der nächsten 25 - 30 Jahre. Dabei liegt ein Fokus entsprechend der übergeordneten Gesetzgebung und gemäss Kantonaalem Richtplan auf der Siedlungsentwicklung nach innen und der Siedlungserneuerung. Die Leitplanken des STEKs sollen die Entwicklung der Stadt Chur und ihre Positionierung stärken und eine zielgerichtete Entwicklung unterstützen. Daraus werden mittelfristige Handlungsansätze abgesteckt und Massnahmen definiert, welche auch für die anstehende Revision der Grundordnung eine wichtige Basis bilden.

3.1 Grundlagen und Prozess

Die Anpassungen der Raumplanungsgesetzgebung auf Stufe Bund (2014) und Kanton (2019) führen zu erhöhten Anforderungen an die Revision der Grundordnung der Gemeinden. Im Kanton Graubünden sind die Gemeinden gemäss Kantonaalem Richtplan (KRIP) angehalten, ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie damit verbunden die zentralen Handlungsansätze in einem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) festzuhalten.

Für die Stadt Chur wurde in den Jahren 2020/2021 das "Stadtentwicklungskonzept 2050" (STEK 2050), welches diese räumliche Entwicklungsstrategie im Sinne eines KRL abbildet, erarbeitet und vom Stadtrat Ende November 2021 verabschiedet.

Grundlage für das STEK 2050 bildet nebst den übergeordneten Vorgaben auch das bisherige Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2003. Die darin enthaltenen Grundsätze wie die Sensibilisierung für stadtbildprägende Gegebenheiten, die vorausschauende Sicherung von Flächen und die Konzentration auf zwei Zentren sollen weiterverfolgt werden. Was die Funktionstrennung von Arbeits- und Wohngebieten in der Stadt anbelangt, so wird die bisherige Strategie weitergeführt. Künftig sollen jedoch in den zwei Zentren, im Stadtzentrum mit Altstadt und in Chur West sowie in den Quartierorten vermehrt Mischnutzungen gefördert werden.

Im Rahmen des STEKs 2050 werden die angestrebten Entwicklungsziele für die Stadt als Stossrichtungen festgelegt und die konkreten Handlungsansätze definiert. Das STEK 2050 skizziert die Rahmenbedingungen für alle Nutzungsbedürfnisse. Die übergeordneten Vorgaben insbesondere bezüglich der Siedlungsentwicklung nach innen und der Siedlungserneuerung sowie die angestrebte Positionierung der Stadt sind Teil des STEKs 2050.



Aufgrund der Zusammenschlüsse von Chur mit Maladers (2020) und Haldenstein (2021) werden die bereits vorliegenden kommunalen räumlichen Leitbilder von Maladers und Haldenstein in das STEK 2050 miteinbezogen.

Die Revision der Grundordnung erfolgt somit abgestützt auf die räumlichen Strategien der drei ehemaligen Gemeinden.

3.2 Aufbau und Inhalt

In den einleitenden Kapiteln des STEKs 2050 werden die Ausgangslage beschrieben und übergeordnete Rahmenbedingungen aufgezeigt. Dazu gehören die übergeordneten Gesetzgebungen und die Megatrends wie der demografische Wandel, der Klimawandel, die Globalisierung, die Digitalisierung, die zunehmende Individualisierung oder der Mobilitätsanspruch.

Das Kapitel "Chur morgen" bildet den Übergang von der Ausgangslage zum eigentlichen Stadtentwicklungskonzept. Hier werden die zentralen Zielsetzungen für die künftige Entwicklung der Stadt Chur festgehalten. Dazu gehören eine qualitative Siedlungsstruktur und identitätsstiftende Landschaftsräume. Sodann sollen auch die Ortsteile Haldenstein und Maladers behutsam in das Gefüge der Stadt integriert werden. Chur soll Urbanität ausstrahlen und wirtschaftliches Zentrum sein. Damit einhergehend sollen Wohngebiete, Arbeitsgebiete und Erholungsräume attraktiv gestaltet werden. Dadurch soll ein moderates Bevölkerungswachstum unterstützt werden. Das touristische Potenzial soll grossräumig ausgeschöpft werden. Die Entwicklungsschritte der Stadt erfolgen sodann entsprechend den Nachhaltigkeitsprinzipien.

Die nachfolgenden Kapitel sind unterteilt in strukturelle und funktionsbezogene Inhalte. So werden im Kapitel "Stadtstruktur" die Zentren und die Quartierorte profiliert. Deren Entwicklung soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten, einer gezielten Nutzungsverteilung und einer angemessenen Verdichtung zugeführt werden. Der öffentliche Stadtraum wird als multifunktionaler Ort des Stadtlebens ausgestaltet. Im Kapitel "Landschaft" liegt der Fokus auf der Aufwertung, der Stärkung und der Entwicklung der Landschaft, der Naturräume, der Siedlungsråder und der Biodiversität. In den Kapiteln "Mobilität", "Wohnen", "Arbeiten" und "Freizeit" stehen Funktionen im Fokus. Die Stadt bleibt gut erreichbar und fördert nachhaltige Verkehrsformen. Wohn- und Lebensqualität bleiben auch bei den Verdichtungsbestrebungen Prämissen und bauen auf eine angemessene, dezentrale, sozial ausgerichtete Durchmischung auf. Arbeitsgebiete werden soweit möglich bereitgestellt, gut vernetzt und gezielt profiliert. Die Freizeitangebote leisten einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität und zur touristischen Attraktivität der



Stadt. Die Entwicklungsschwerpunkte werden im letzten Kapitel des STEKs behandelt und benennen die Gebiete, in welchen in den nächsten Jahren die bedeutendsten räumlichen Entwicklungen stattfinden sollen. Dazu gehören die Gebiete Daleu, Florentini, Chur West, Trist, Rückenbrecher, Chur Nord, Grossbruggen und das Kasernenareal. Abgeschlossen wird der Bericht durch das Stimmungsbild "Chur 2050", eine Vision, wie sich Chur im Jahr 2050 präsentieren könnte.

Die Plankarte zum STEK 2050 bildet die groben Festlegungen der einzelnen Themen gesamthaft ab, wodurch die Chancen, Synergien, Abhängigkeiten und Herausforderungen ganzheitlich erfasst und im Überblick dargestellt werden können.

3.3 Vorgehen und Ergebnis Mitwirkung

Zwischen dem 14. Juni 2021 und dem 31. August 2021 wurde das STEK 2050 öffentlich aufgelegt und Interessierte wurden zur Mitwirkung eingeladen. Zusätzlich fand eine Medienkonferenz und eine hybride Informationsveranstaltung statt, zu welcher infolge der Pandemie eine beschränkte Anzahl ausgewählter Interessenvertreterinnen und -vertreter eingeladen wurde. Zudem konnte die Veranstaltung online per Livestream von der interessierten Churer Bevölkerung mitverfolgt und es konnten Fragen eingebracht werden. Neben der Informationsveranstaltung diente auch eine eigene Website zur Vermittlung der wichtigsten Konzeptinhalte des STEKs 2050.

Der Mitwirkungsbericht gibt Auskunft über den Mitwirkungsprozess und die Würdigung der Eingaben. Er gibt eine Übersicht über die Mitwirkungsanliegen und fokussiert auf die Kernthemen. Die Würdigung der Anliegen durch den Stadtrat und allfällige Anpassungen des STEKs werden darin aufgezeigt.

3.4 Fazit zum STEK 2050

Das STEK 2050 ist eine wichtige Leitlinie für die Entscheide des Stadtrates zur künftigen räumlichen Entwicklung. Die im Rahmen des Erarbeitungsprozesses zum STEK durchgeführte, breite Mitwirkung stützt die Aussagen im STEK. Damit bildet das STEK neben den übergeordneten, gesetzlichen Anforderungen und den heute geltenden Ortsplanungen den zentralen, richtungsweisenden Orientierungsrahmen für die anstehende Revision der Grundordnung.

Mit der Verabschiedung des Stadtentwicklungskonzepts 2050 Ende November 2021 durch den Stadtrat konnte der erste Schritt im Hinblick auf die Gesamtüberprüfung, die



Harmonisierung und die Revision der Grundordnung der Stadt Chur abgeschlossen werden.

4. Zusätzliche Grundlagen für die Revision der Grundordnung

Die Grundordnung ist ein wichtiges Planungsinstrument für die räumliche Entwicklung der Stadt. Sie weist verschiedene inhaltliche Bezüge zu weiteren räumlich wirksamen Entwicklungsplanungen und Tätigkeiten auf, mit welchen sich der Gemeinderat beschäftigen wird. Deshalb ist es wichtig, dass diese unterschiedlichen Sachbereiche zum Wohle der Stadt inhaltlich gut vernetzt und aufeinander abgestimmt werden. Ausgesprochen wichtige Sachbezüge bestehen zu den Themen Energie, Klima und Mobilität, weshalb im Folgenden diese Bezüge erläutert werden.

4.1 Masterplan Energie und Klima der Stadt

Das Klima hat sich in den letzten Jahrzehnten global spür- und messbar erwärmt. In der Schweiz sind die bisher beobachteten Klimaveränderungen ausgeprägter als in anderen Gebieten der Welt. Der Bundesrat hat 2019 für die Schweiz das Klimaziel 2050 – Netto-Null Emissionen beschlossen. Er strebt bis zu diesem Zeitpunkt eine klimaneutrale Schweiz an.

Die Stadt Chur verfolgt seit Jahren eine klimaschonende Energiepolitik. Als Energiestadt setzt sie zahlreiche Massnahmen zur effizienten Nutzung von Energie und zum Ausbau von erneuerbaren Energien wie Anergie sowie für eine umweltverträgliche Mobilität um.

Das Stadtentwicklungskonzept 2050, das Agglomerationsprogramm Chur der 4. Generation, der behördenverbindliche Energierichtplan sowie dessen Abstimmung mit dem Masterplan Energie Chur der IBC Energie Wasser Chur bilden die Grundlagen für die Ausarbeitung des "Masterplans Energie und Klima der Stadt Chur".

Mit dem "Masterplan Energie und Klima der Stadt Chur" wird eine Gesamtsicht der Thematik angestrebt, um im Rahmen der Revision der Grundordnung, soweit möglich und zielführend, die richtigen raumplanerischen Festlegungen zu treffen.

Der "Masterplan Energie und Klima" zeigt auf, wo die Stadt direkte Handlungskompetenzen hat, wo sie Rahmenbedingungen setzen oder Impulse, auch als Vorbild, geben kann.

So werden unter anderem offenen Fragen bei der Umsetzung des Energierichtplans mit Bezug zur Revision der Grundordnung, der Abgleich des Energierichtplans mit dem Mas-



terplan Energie Chur der IBC und Massnahmen zum Klimaschutz sowie zur Anpassung an den Klimawandel bearbeitet.

Die Botschaft zum "Masterplan Energie und Klima der Stadt Chur" soll dem Gemeinderat im Herbst 2022 vorgelegt werden. Damit wird sichergestellt, dass die Schlussfolgerungen und Grundsätze Eingang finden in die Erarbeitung der Grundordnung und damit die energierelevanten oder klimarelevanten Festlegungen in der Grundordnung getroffen werden können.

4.2 Aktualisierte Mobilitätsstrategie

Das Verkehrskonzept 2030 und die Mobilitätsstrategie 2030 stammen aus dem Jahr 2017 und wurden 2019 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurden mit der Ausarbeitung der Projekte Bahnhof Chur West (multimodale Verkehrsdrehscheibe), Linksabbieger Rosenhügel, der Emserstrasse mit Erschliessung Trist oder der Optimierung der Buslinien mit der neu geplanten Tangentialbuslinie sowie mit dem Agglomerationsprogramm 4. Generation (AP4G) einige weitere und konkrete Planungsschritte vorangetrieben. Diese Entwicklungsschritte fordern eine Aktualisierung der Mobilitätsstrategie im 2023 und daraus folgend auch Anpassungen im Generellen Erschliessungsplan (GEP) oder weiteren Instrumenten der Grundordnung. Diese strategischen und konkretisierenden Planungen erfolgen am besten koordiniert und parallel zur Revision der Grundordnung, denn der GEP ist wichtiger Bestandteil der Grundordnung. Die grundeigentümergebundene Festlegung dieser Projekte im GEP sichern deren Umsetzung planerisch ab. Der Kanton ist als Genehmigungsbehörde in den Prozess der Revision der Grundordnung involviert, dadurch ist auch das in Verkehrsprojekten für Kantonsstrassen federführende Tiefbauamt (TBA GR) in den Genehmigungsprozess eingebunden. Der Bund, vertreten durch das Bundesamt für Strassen (ASTRA), macht seine Zustimmungsentscheide zu Finanzierungen von Grossvorhaben für Autobahnen und deren Anschlussbauwerke ebenfalls von genehmigten, raumplanerischen Instrumenten abhängig, womit auch dessen Einbindung de facto über die Revision der Grundordnung erfolgen kann.

Neben diesen Grossprojekten zeichnet sich das Agglomerationsprogramm 4. Generation aber auch durch verschiedene Massnahmen im Bereich des Fuss- und Velowegverkehrs aus. Auch diese Projekte bedürfen der raumplanerischen Abstützung im GEP und im Netzplan Velo, damit sie umsetzbar werden. Erst mit der Festlegung im GEP können – wenn nötig – Durchgangsrechte öffentlich-rechtlich begründet und durchgesetzt werden.



Mittels Baulinien, die im Rahmen der Grundordnung festgesetzt werden, können die nötigen Korridore und Räume für geplante Erschliessungsanlagen freigehalten werden.

Aus diesen Gründen ist ein koordiniertes Vorgehen zwischen den verschiedenen Erschliessungsmassnahmen gemäss Mobilitätsstrategie und der Erarbeitung des Generellen Erschliessungsplans (GEP) im Rahmen der Revision der Grundordnung von grösster Bedeutung. Diese Arbeitsschritte überlagern sich zeitlich ideal, denn die wesentlichen inhaltlichen Themen zum Verkehr werden sowohl in der Mobilitätsstrategie als auch in der Revision der Grundordnung im Jahr 2023 erfolgen. Die Botschaft zur aktualisierten Mobilitätsstrategie soll dem Gemeinderat im Herbst 2023 vorgelegt werden.

5. Erarbeitung der Revision in zwei Phasen – Vorgehen

Die Revision der Grundordnung soll in zwei Phasen erfolgen. In einer ersten Phase werden die wichtigsten Grundsätze für die Revision der Grundordnung entwickelt, diskutiert und beschlossen. In der zweiten Phase werden aufbauend auf den genannten Grundsätzen die neuen Planungsmittel wie Baugesetz, Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne und Generelle Erschliessungspläne erstellt.

5.1 1. Phase: Grundsätze definieren und festlegen

Der Stadtrat ist der Überzeugung, dass zu Beginn der Überprüfung und Revision der Grundordnung einige ganz grundsätzliche Kernfragen gestellt, richtungsweisend behandelt und beantwortet werden sollen, um in einer weiteren Phase die Grundordnung konkret abzufassen. Zu diesen Grundsätzen gehören:

- a) Regelung für die Übergangszeit: Wie wird mit Planungs- und Bauvorhaben in der Zeitspanne der Revision der Ortsplanung umgegangen?
- b) Verdichtung: Welches Dichtemodell gemäss Auswahl aus der IVHB soll angewendet werden?
- c) Zonentypen: Welche Arten und welche Anzahl Nutzungszonen sollen künftig angestrebt werden?
- d) Umgang mit qualitativen Aspekten: Wie soll die Systematik und wie sollen die Grundsätze zum Umgang mit der wertvollen Bausubstanz und den wertvollen Freiräumen aufgebaut werden?
- e) Empfehlende Gremien: Sollen Gremien wie Baukommission oder Städtebaukommission resp. Fachleute unterschiedlicher Kompetenz zur Qualitätssicherung in



planerischen, gestalterischen oder baulichen Belangen bestellt und mandatiert werden?

- f) Mehrwertausgleich: Welche Grundsätze des Mehrwertausgleichs sollen für Planungsmehrwerte bei Einzonungen, Aufzonungen oder Umzonungen angewendet werden?
- g) Verfügbares Bauland: Wie soll die gesetzlich geforderte Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit ausgestaltet werden?

Da der Grundsatz der Planbeständigkeit von Nutzungsplanungen verbietet, dass innert kurzer Zeitspanne Bestimmungen und Planfestlegungen der Grundordnung wiederholt geändert werden, ist es angezeigt, dass die obigen Kernfragen breit abgestützt werden. Dazu werden diese auf Antrag des Stadtrates durch den Gemeinderat als richtungsweisende Grundstossrichtungen behandelt. Gestützt darauf wird anschliessend die Grundordnung detailliert ausformuliert. Der Gemeinderat kann zur Behandlung der Botschaft Grundstossrichtung eine gemeinderätliche Vorberatungskommission einsetzen.

5.2 2. Phase: Planungsmittel ausarbeiten

Im Rahmen der zweiten Phase sollen die eigentlichen raumplanerischen Instrumente, nämlich Baugesetz, Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne (GGP) und Generelle Erschliessungspläne (GEP) bearbeitet werden. Zudem ist der Erarbeitungsprozess in einem Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV) mit umfassender Interessenabwägung zu den Sachbereichen schlüssig darzulegen. Die geltenden Quartierplanungen können im Zuge der Revision der Grundordnung teilweise aufgehoben werden. Welche Inhalte dieser Quartierpläne für die neue Grundordnung Relevanz aufweisen und deshalb in diese Revision eingebaut werden müssen, ist im Detail zu klären. Diese Abklärung bildet, soweit möglich, ebenfalls Teil der Revision Grundordnung.

Baugesetz

Bei der Zusammenführung der Baugesetze der drei ehemaligen Gemeinden Stadt Chur, Ortschaft Haldenstein und Ortschaft Maladers zu einem einzigen neuen Baugesetz wird im Zuge der Anwendung der IVHB-Bestimmungen auch eine Harmonisierung der Zonenvorschriften und der Art sowie des Masses der Nutzung in den Bauzonen nötig werden. Zudem sind weitergehende Vereinheitlichungen und – wo möglich – Vereinfachungen der Baugesetzgebung unter Berücksichtigung der wesentlichen Besonderheiten der jeweiligen Ortschaften anzustreben. Als Grundlage für diese Zusammenführung ist das



Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden Ausgabe 2020 hilfreich und deshalb als Grundlage beizuziehen.

Zonenpläne

In den Zonenplänen (ZP) werden sämtliche Grundnutzungszonen wie Bauzonen, Landwirtschaftszonen, öffentliche Zonen, Freihaltezonen und Zonen für Grünflächen sowie die überlagerten Nutzungszonen abgebildet. Im Weiteren werden in den Zonenplänen die Schutzzonen wie Gefahrenzonen, Natur- und Landschaftsschutzzonen, u.a. bezeichnet. Weitere Festlegungen in den Zonenplänen bilden in der Regel die statischen Waldgrenzen, Perimeter für Folgeplanungen, Aufstufungen für lärmbelastete Teilgebiete u.a. Im Zuge der Umsetzung von RPG1 werden in den Zonenplänen neustens auch die für die Sicherung der Baulandverfügbarkeit vorgesehenen Grundstücke bezeichnet. Aufgrund der Grösse des Stadtgebiets und der Anforderung, dass die Nutzungspläne für die Siedlung in den Massstäben 1:2'000 abgebildet werden, wird eine grössere Anzahl Pläne notwendig sein.

Generelle Gestaltungspläne

Die Generellen Gestaltungspläne (GGP) ordnen in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft. Die Siedlungsanalysen, Gebäudeinventare, Studien und weitere Grundlagen werden in den GGP abgebildet und mittels Bestimmungen im Baugesetz umschrieben. Es ist davon auszugehen, dass auch eine grössere Anzahl Planausschnitte für die GGP nötig werden, um die Sachinhalte entsprechend den Darstellungsrichtlinien des Kantons korrekt abzubilden.

Generelle Erschliessungspläne

Die Generellen Erschliessungspläne (GEP) werden in der Regel in einen Plansatz Verkehr und in einen Plansatz Ver- und Entsorgung unterteilt. Wie die Plantitel andeuten, werden im GEP sämtliche Erschliessungsanlagen der Grund- und Groberschliessung grundeigentümergebunden festgelegt. Dabei wird in aller Regel unterschieden zwischen bestehenden und geplanten Anlagen. Die GEP werden in der Regel in der gleichen Anzahl und in den gleichen Planperimetern wie die Zonenpläne ausgefertigt.

5.3 Sicherstellung der Mitwirkung und Information

Die Prozesse zur Erarbeitung von Nutzungsplanungen verlangen nach Art. 4 KRG eine angemessene Information der Öffentlichkeit über die Grundlagen, Ziele und den Pla-



nungsablauf. Die Behörden sorgen dafür, dass Interessierte bei der Planung in geeigneter Weise mitwirken können.

Zusätzlich zur gesetzlich vorgesehenen Publikation und Mitwirkungsaufgabe, anlässlich welcher der Entwurf der neuen Vorschriften und Pläne zusammen mit dem Planungsbericht für die interessierte Bevölkerung öffentlich aufgelegt werden (vgl. Art. 13 KRVO) und alle Interessierten Vorschläge und Einwendungen schriftlich einbringen können, werden weitere Mitwirkungsmöglichkeiten vorgesehen.

Ein Soundingboard, zusammengesetzt aus Quartiervereinen, Interessensgruppierungen, Fachverbänden und Vertretungen der politischen Parteien wird bei der Erarbeitung periodisch eingebunden. Dies ermöglicht eine schrittweise Überprüfung der inhaltlichen Abstützung. Eine besondere Bedeutung kommt den Quartiervereinen aufgrund des lokalen räumlichen Wissens und der Funktion als Bindeglied zur Bevölkerung zu. Sie werden deshalb im Soundingboard eingebunden.

Die Baukommission kann zu den Entwürfen der Revision der Grundordnung Phase 1 und 2 Stellung nehmen und Empfehlungen zuhanden des Stadtrates abgeben.

Der Stadtrat beantragt angesichts der komplexen Materie, in der Phase 2 zur Behandlung der Botschaft eine gemeinderätliche Vorberatungskommission einzusetzen. Diese garantiert den Einbezug des Parlaments in den gesetzgeberischen Prozess und stützt den Antrag des Stadtrates zuhanden des Gemeinderates.

Fachpersonen und Fachgremien unterstützen die städtischen Behörden und Fachstellen bei der Erarbeitung der Revision der Grundordnung und bei deren Vermittlung an Betroffene und Interessierte. Weitere Informations- oder Mitwirkungsmöglichkeiten werden nach Bedarf eingesetzt, um die Stimmberechtigten über die Revision der Grundordnung zu informieren und letztlich zu befähigen, darüber abzustimmen.

5.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Der Gemeinderat verabschiedet schliesslich die revidierte Grundordnung zuhanden der Volksabstimmung. Die stimmberechtigte Bevölkerung wird über die raumplanerischen Instrumente der revidierten Grundordnung abstimmen. Nach Beschlussfassung durch den Souverän und mit der anschliessenden Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden wird die neue Grundordnung rechtskräftig und eigentümergebunden.



5.5 Meilensteine im Prozess der Revision der Grundordnung

Folgende Meilensteine sind bis Ende 2025 vorgesehen:

1. Gemeinderatsbeschluss zur Revision der Grundordnung (vorliegende Botschaft)
2. Gemeinderatsbeschluss zu den Grundsätzen der Revision der Grundordnung (Abschluss Phase 1)
3. Vorprüfungsverfahren beim Kanton
4. Mitwirkungsaufgabe
5. Gemeinderatsbeschluss zu den revidierten Planungsinstrumenten der Revision der Grundordnung (Baugesetz, Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne, Generelle Erschliessungspläne) (Abschluss Phase 2)
6. Urnenabstimmung zur Revision der Grundordnung
7. Genehmigung der neuen Grundordnung durch die Regierung

Für den detaillierten Zeitplan vgl. Ziffer 6.4.

6. Revision der Grundordnung

6.1 Zielsetzungen

Mit der Revision der Grundordnung werden folgende Ziele angestrebt:

1. Konformität mit der übergeordneten Gesetzgebung von Bund und Kanton.
2. Berücksichtigung der Stossrichtungen des STEKs 2050 und der KRL der beiden Ortschaften Haldenstein und Maladers sowie der Inhalte der Zusammenschlussverträge.
3. Einbezug der Ergebnisse des Masterplans Energie und Klima sowie der Mobilitätsstrategie.
4. Nachhaltig ausgerichtete, robuste Grundordnung, auf welcher nachgelagerte Folgeplanungen und Bauprojekte aufbauen können.

6.2 Organisation und Prozess

Für die Erarbeitung der Revision Grundordnung ist eine Organisation bestehend aus Erarbeitenden/Beratenden und Begleitenden/Mitwirkenden vorgesehen. Die Revision wird vom Departement Bau Planung Umwelt geführt und in die Entscheidungsorgane gemäss



Schema eingebracht. Das nachfolgende Organisationsschema stellt die Gremien und deren Einbindung in den Prozess der Erarbeitung der Revision der Grundordnung dar.

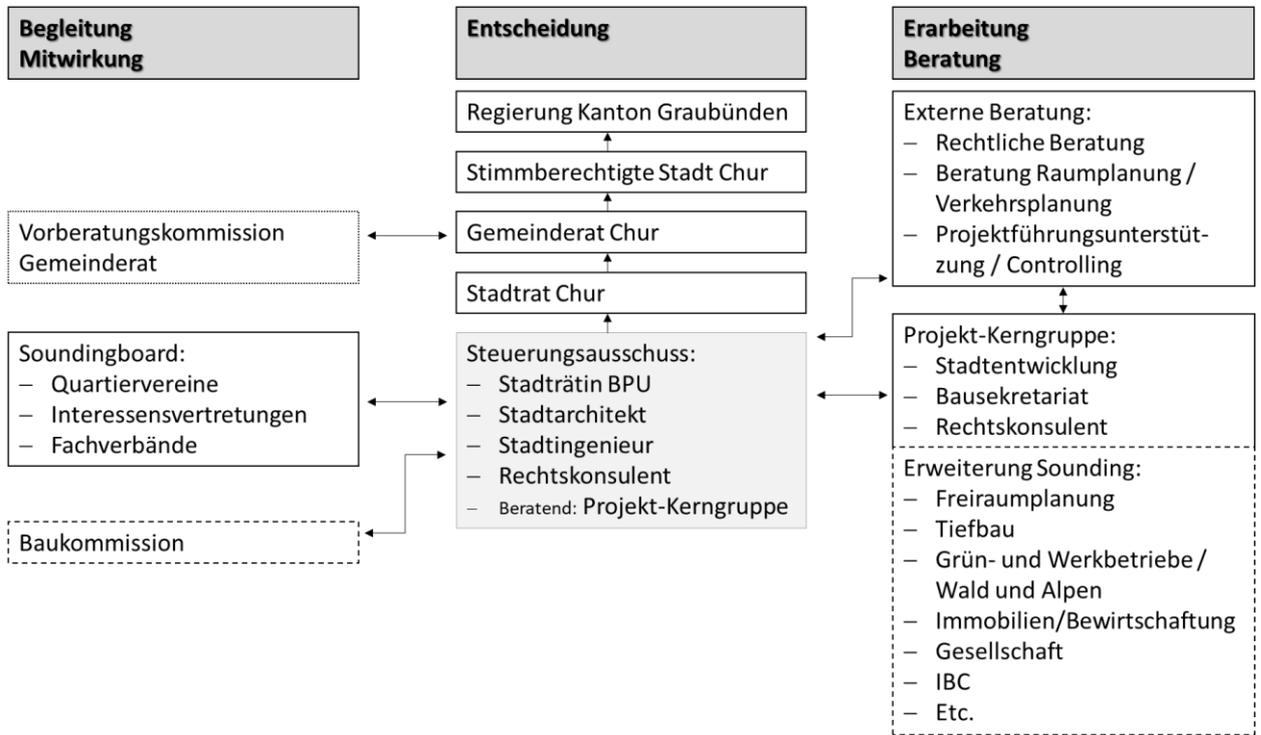


Abb. Organigramm

Der Steuerungsausschuss ist Bindeglied zwischen operativer und strategischer Ebene, stellt den Einbezug der mitwirkenden Gremien sicher und dient als vorbereitendes Gremium des Stadtrates. Der Stadtrat berät im Rahmen von Klausursitzungen über strategische Fragen und verabschiedet die Vorlage nach Abschluss der Phasen 1 und 2 mittels Botschaft zuhanden des Gemeinderates. Ausserdem gibt er die Vorlagen zur Vorprüfung des Kantons und zur Mitwirkungsaufgabe frei. Der Stadtrat beantragt in beiden Phasen die Einsetzung einer gemeinderätlichen Vorberatungskommission.

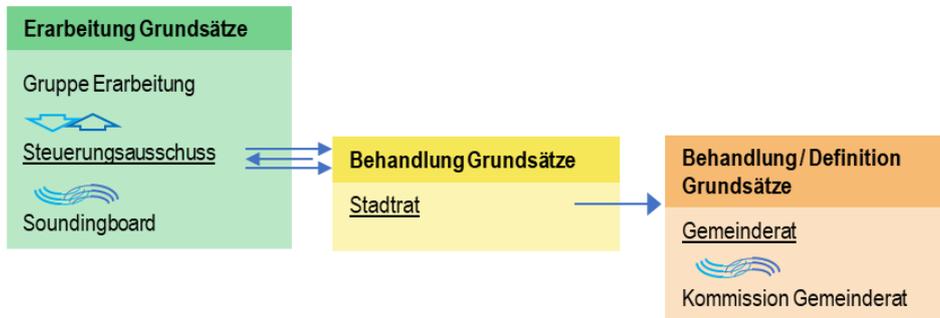
Die inhaltliche Erarbeitung und fachliche Beratung zur Revision der Grundordnung erfolgt durch die Projekt-Kerngruppe und externe Beratende unter Beizug von städtischen und gegebenenfalls kantonalen Fachstellen (erweiterte Kerngruppe). Dort werden das Vorgehen und die Entwürfe für die Beratung im Steuerungsausschuss vorbereitet. Der Steuerungsausschuss bereitet unter Einbezug der Anregungen des Soundingboards die Vorlage zuhanden des Stadtrates vor.

Der Gemeinderat beschliesst die Botschaft zuhanden der Stimmberechtigten. Die Stimmberechtigten beschliessen die revidierte Grundordnung, welche dann der Regierung zur Genehmigung unterbreitet wird.

Zur Veranschaulichung dient das nachfolgende Prozessschema (vgl. auch Anhang):



Phase 1: Grundsätze definieren



Phase 2: Planungsmittel ausarbeiten

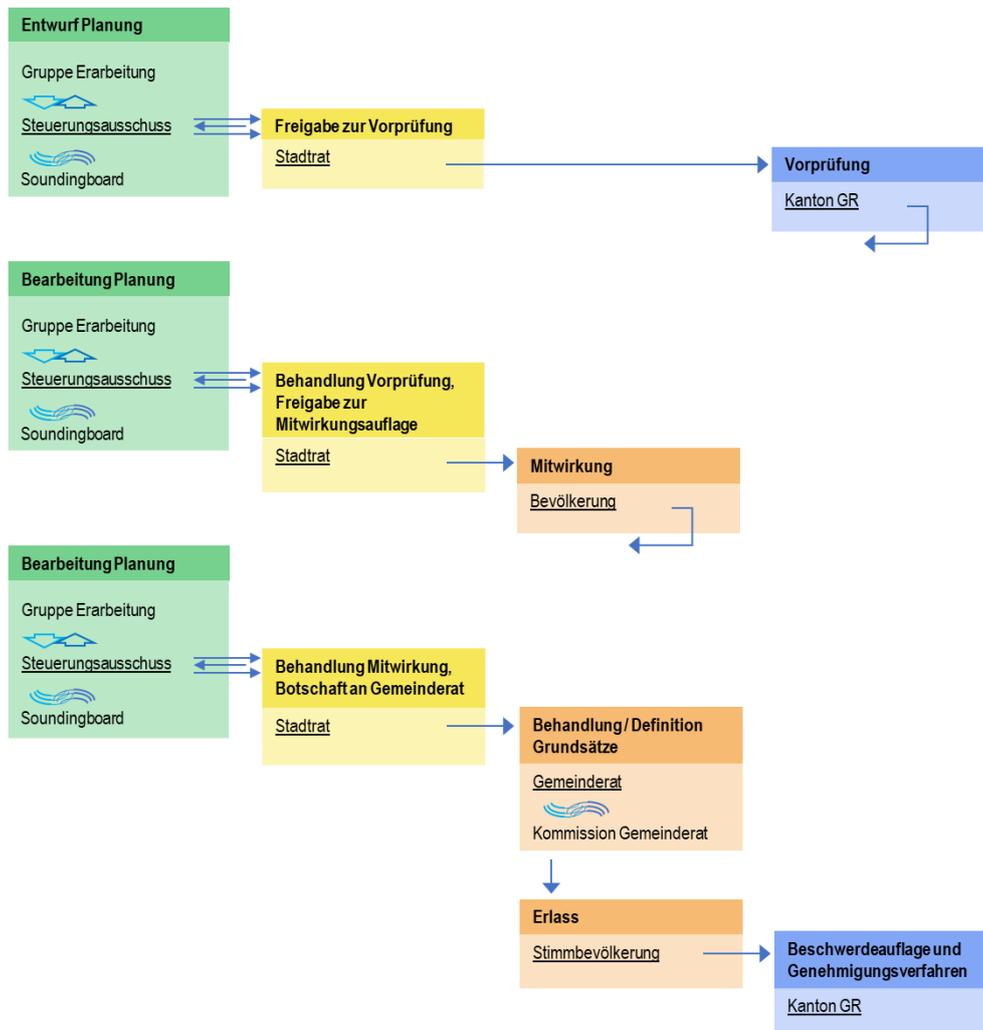


Abb. Prozessablauf



6.3 Einbindung externe Beratung

Die Revision der Grundordnung ist inhaltlich sehr umfangreich und organisatorisch komplex. Im Verlaufe des Revisionsprozesses sind verschiedenste Interessen gegeneinander abzuwägen und es sind gesetzeskonforme Lösungen anzustreben. Dies ist sehr anspruchsvoll und bedingt vertiefte Kenntnisse in verschiedensten Gesetzgebungen und erfolgten Rechtsentscheiden in vergleichbaren Fragestellungen. Da es sich um ein einmaliges Generationenprojekt handelt, ist für diesen Aufwand, der ausserhalb der üblichen Verwaltungstätigkeit erfolgt, die Mandatierung Dritter unumgänglich.

Für die Bearbeitung der Revision der Grundordnung wird deshalb im Konkurrenzverfahren eine externe Beratung evaluiert, welche über die entsprechenden Fachkenntnisse, die nötigen Ressourcen, spezifische örtliche Kenntnisse und aussagekräftige Referenzen in den Sachbereichen Raumplanung und Verkehrsplanung verfügen muss.

Die Stadtverwaltung ist auf externes Fachwissen angewiesen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachbereiche: komplexe Gesamtüberprüfungen der Grundordnung, umfangreiche Interessenabwägung, Einsatz von schnell verfügbaren Ressourcen für aufwändige Arbeitsschritte wie die Bewältigung von Mitwirkungseingaben und umfangreiche Geodatenbearbeitung, welche für die Planerstellungen und die Erstellung von Grundlagenanalysen notwendig sind.

Dieses komplexe Projekt soll zudem durch eine externe Projektführungsunterstützung begleitet werden, welche durch ein freihändiges Verfahren bestimmt wird. Dabei geht es insbesondere um die Kontrolle und Unterstützung im Bereich der Zeit- und Sitzungsplanung, Kosten und Produkte sowie die Sicherstellung der Dokumentation.

Bei Bedarf werden zudem eine externe Rechtsberatung und Dritte für die Unterstützung im Stakeholdermanagement mandatiert.

Rolle der Stadtverwaltung

Die Rolle der Stadtverwaltung und der Stadtentwicklung im Speziellen bei der Revision der Grundordnung liegt in der Bereitstellung des verwaltungsinternen und örtlichen Wissens, der Vernetzung zu den laufenden Geschäften und der vorgezogenen Teilrevisionen (siehe Ziffer 2) und weiteren anstehenden Folgeplanungen (Arealpläne, Quartierpläne, etc.), der Qualitätssicherung und der fachlichen Begleitung des Erarbeitungsprozesses auch im Sinne eines langfristig orientierteren Wissensaufbaus und Wissenstransfers stadtintern. Die durchschnittliche Belastung der Kerngruppe wird bei rund 25 bis 30 % liegen, wobei in Spitzenzeiten wohl über die Hälfte der Arbeitszeit in den Prozess der Revision Grundordnung fliessen wird.



6.4 Fahrplan Revision Grundordnung

Die Revision der Grundordnung kann idealerweise so weit wie möglich in der laufenden Legislatur abgeschlossen werden, wobei der Abschluss des Revisionsprozesses frühestens 2025 erfolgen wird. Gemäss kantonalem Recht ist eine Revision der Grundordnung bis Ende 2023 vorgesehen. Auch die Zusammenschlussverträge mit Maladers und Haldenstein sehen eine Zusammenführung der Grundordnung, insbesondere der Baugesetze, so rasch als möglich vor. Der angestrebte Fahrplan für die Revision der Grundordnung ist deshalb sehr ambitioniert und wird wie folgt vorgesehen:

Arbeitsschritte / Verfahrensschritte

<i>Phase 1: Grundsätze definieren und festsetzen</i>	
April – Mai 2022	Evaluation und Mandatierung Fachberatung; organisatorische Massnahmen und Entscheide, Projektstart
ab Juni 2022	Bearbeitung der Grundsätze für die Revision der Grundordnung und Einsetzung bzw. Einbezug des Soundingboards Behandlung der Grundsätze im Stadtrat und Verabschiedung zuhanden des Gemeinderates
bis Februar 2023	Vorberatungskommission Gemeinderat; Grundsatzentscheide im Gemeinderat zu Phase 1
<i>Phase 2: Planungsmittel ausarbeiten</i>	
ab März 2023	Erarbeitung revidierte Grundordnung (Baugesetz, Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne, Generelle Erschliessungspläne, Planungs- und Mitwirkungsbericht); Einbezug Soundingboard und Stadtrat; Kommunikationsmassnahmen
bis Okt. 2023	Behandlung der Vorschläge zu Phase 2 durch Stadtrat und Verabschiedung zuhanden der kantonalen Vorprüfung
Nov. 2023 – März 2024	Vorprüfungsverfahren beim Kanton
ab April 2024	Überarbeitung revidierte Grundordnung gemäss Vorprüfung Kanton



bis Juli 2024	Verabschiedung der revidierten Grundordnung im Stadtrat zuhanden Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO
Juli 2024 – Sept. 2024	Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO (30 Tage)
ab Sept. 2024	Behandlung Mitwirkungseingaben
bis Dez. 2024	Verabschiedung Revision der Grundordnung durch Stadtrat zuhanden des Gemeinderates gemäss Art. 48 Abs. 1 KRG
Dez. 2024 – April 2025	Vorberatungskommission Gemeinderat; Verabschiedung Revision der Grundordnung durch Gemeinderat zuhanden der Volksabstimmung gemäss Art. 48 Abs. 1 KRG
September 2025	Urnenabstimmung nach Art. 48 Abs. 2 KRG
Oktober 2025	Beschwerdeaufgabe nach Art. 48 Abs. 3 KRG
Ab November 2025	Genehmigungsverfahren bei der Regierung des Kantons Graubünden gemäss Art. 49 KRG
anschliessend	Allfällige Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungsgericht und Bundesgericht

6.5 Finanzen

Die Revision der Grundordnung ist für die Stadt Chur ein bedeutendes Vorhaben. Sie ist inhaltlich sehr umfangreich, zeitlich aufgrund der äusseren Vorgaben zwingend (vgl. Ziffer 1.2) und sehr ambitioniert sowie im Vorgehensprozess komplex. Es handelt sich um ein Generationenprojekt, das Mehrwert generiert und die Rechtssicherheit stärkt.

Die Revision der Grundordnung ist nicht eine Daueraufgabe der Verwaltung, sondern ein einmaliges Generationenprojekt, für dessen Umsetzung die Mandatierung Dritter unumgänglich ist. Letztmals wurde die Grundordnung vor 20 Jahren (2001 bis 2007) umfassend revidiert. Aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht 2006 (siehe Beilage) wird ersichtlich, dass schon damals diverse externe Dritte für die Erarbeitung beigezogen werden mussten. Es ist deshalb notwendig, für die Bearbeitung der diversen Themen der Revision der Grundordnung und für die Unterstützung der Projektführung entsprechende Beratung und Unterstützung temporär und auch punktuell einzukaufen (vgl. Pt. 6.3).



Trotz gutem Arbeitsstand und hoher Qualität der bereits vorliegenden Grundlagen ist für dieses Generationenprojekt aufgrund der Komplexität mit Gesamtkosten von rund Fr. 1.75 Mio. brutto zu rechnen. Als aufwändig eingestuft werden insbesondere die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen inklusive der differenzierten Prüfung von Verdichtungsgebieten, die neuen Inhalte bezüglich Abschöpfung des planerischen Mehrwerts und der Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit sowie die Harmonisierung der ehemals drei Grundordnungen inklusive der Verwendung der harmonisierten Baubegriffe gemäss IVHB.

Bei einigen Positionen ist es zum Projektstart schwierig abzuschätzen, wie sich der Prozess entwickeln wird. Die Behandlung von Mitwirkungseingaben und die materielle und formelle Bewältigung von Rechtsmittelverfahren können je nach Interessenlage der Betroffenen und Interessierten sehr aufwändig werden. Die geschätzten Aufwände setzen sich grob wie folgt zusammen:

Phase 1 (Grundsätze definieren):

Organisatorische, inhaltliche und formelle Bestandteile und Tätigkeiten; Erarbeitungsprozess, stadtinterne Abstützung, Mitwirkung der Gremien (2022)	Fr.	250'000.--
--	-----	------------

Phase 2 (Planungsmittel ausarbeiten)

Bearbeitung bis konsolidierter Entwurf von Baugesetz, Zonenplänen, Generellen Gestaltungsplänen, Generellen Erschliessungsplänen, umfassendem Planungs- und Mitwirkungsbericht mit Grundlagenakten, Analysen, Interessenabwägungen und Lösungsvorschlägen (2023)	Fr.	400'000.--
Entscheidungsprozesse bis Mitwirkungsverfahren unter Einbezug der Gremien und der interessierten Bevölkerung (2024)	Fr.	250'000.--
Bearbeitung und Beantwortung der Mitwirkungseingaben mit Einbezug Entscheidgremien (Klausuren des Stadtrates) (2024)	Fr.	120'000.--
Bearbeitung bis Urnenabstimmung unter Einbezug der Entscheide aus dem Mitwirkungsprozess zur Be-	Fr.	100'000.--



reinigung der Planungsinstrumente (2025)

Aufwände Rechtsmittelverfahren (gebundene Aufwände)	Fr.	-
Aufwände Stakeholdermanagement / Veranstaltungen (2022-2025)	Fr.	100'000.--
Aufwände Projektführungsunterstützung (2022-2025)	Fr.	150'000.--
Reserven	Fr.	130'000.--
Total exkl. Nebenkosten und MwSt 7.7 %	Fr.	1'500'000.--
Total inkl. Nebenkosten und MwSt 7.7 % brutto	Fr.	1'750'000.--

Der Stadtrat sieht vor, aus dem Förderbeitrag Maladers und Haldenstein, welcher für die Zusammenführung, Harmonisierung und Angleichung der rechtlichen und tatsächlichen Situationen vorgesehen ist, je Fr. 0.25 Mio. für die Grundordnung zu reservieren, weil die Revision der Grundordnung unmittelbar aus den Zusammenschlussverträgen hervorgeht. Dies führt insgesamt zu einem tatsächlichen geschätzten Kostenaufwand von Fr. 1'250'000.--.

Die Hauptaufwände für die Revision der Grundordnung entstehen in den Jahren 2022 bis 2025, wobei voraussichtlich die Jahre 2023/2024 am kostenintensivsten sein werden, sowohl bezüglich finanziellem als auch personellem Aufwand der Stadt. Aufgrund der Höhe der Gesamtkosten, der mehrjährigen Laufzeit der Revision der Grundordnung und der Kostenkontrolle und Transparenz sind diese Ausgaben der Investitionsrechnung anzurechnen. Dies entspricht auch Art. 23 lit. e der Bündner Finanzhaushaltsverordnung für die Gemeinden (BR 710.200), welche Ortsplanungen als Anlagegüter klassiert, die über zehn Jahre linear abzuschreiben sind.

Die Ausgaben für die Jahre 2022 bis Ende 2025 werden wie folgt geschätzt:

2022	Fr.	280'000.--
2023	Fr.	600'000.--
2024	Fr.	520'000.--
2025	Fr.	350'000.--



Der zu genehmigende Rahmenkredit in Sinne einer einmaligen Ausgabe beläuft sich insgesamt auf Fr. 1.75 Mio. brutto. Die Investitionsausgaben werden über zehn Jahre abgeschrieben, die Abschreibungen betragen 10 %. Die Förderbeiträge Maladers und Haldenstein über insgesamt Fr. 500'000.-- werden zur Deckung der anteilmässigen Abschreibung verwendet.

Im Budget 2022 ist keine Position hierfür enthalten, somit bedarf es eines Nachtragskredits von Fr. 280'000.--. Der beantragte Kredit für das Jahr 2022 von Fr. 280'000.-- brutto ist weder in der Investitionsrechnung 2022 noch in der Berechnung des vom Gemeinderat genehmigten Investitionsplafonds berücksichtigt. Erfahrungsgemäss kann dieser Nachtragskredit im Rahmen des bewilligten Plafonds aufgefangen werden, andernfalls wird er durch Kompensation bzw. Verzicht auf ein anderes Projekt ausgeglichen. Für die Ausgaben in den Folgejahren ist jeweils der entsprechende Betrag im Budget einzustellen.

Vergleichszahlen für Gesamtortsplanungen

Dass der beantragte Mitteleinsatz angemessen ist, zeigt sich auch beim Vergleich mit den Finanzmitteln, die in vergleichbaren Städten und Gemeinden für umfassende Revisionen der Grundordnung eingesetzt wurden:

Stadt Thun (Bevölkerung: 43'000)	Fr.	3.35 Mio.
Stadt Uster (Bevölkerung: 36'000)	Fr.	1.67 Mio.
Gemeinde Emmen (Bevölkerung: 30'000)	Fr.	1.37 Mio.
Gemeinde Glarus Nord (Bevölkerung: 17'000)	Fr.	2.30 Mio.

Auch ein Vergleich mit dem durch den Gemeinderat genehmigten Kredit für die Areal- oder Quartierplanung (Kosten Richtkonzept, Erarbeitung Areal- oder Quartierplan) und Umsetzung derselben beim Strassengeviert Barblan-, Giacometti-, Rheinstrasse und Myrthenweg mit einer Gesamtfläche von 18'155 m² über Fr. 820'000.-- (GRB.2020.47 vom 8. Oktober 2020) stellt die Relation zum moderaten Einsatz der finanziellen Aufwendungen für Drittleistungen im Rahmen der Revision der Grundordnung her.



7. Fazit

Die Revision der Grundordnung ist ein bedeutendes, ambitioniertes und sehr komplexes Vorhaben für die Stadt Chur. Es handelt sich um ein Generationenprojekt, das Mehrwert generiert und die Rechtssicherheit stärkt. Die Stadt Chur hat hohen Anforderungen im Standortwettbewerb um die Gunst der Wohnbevölkerung und Unternehmen zu bestehen und kann mit attraktiven Rahmenbedingungen auf eine positive Entwicklung der natürlichen und juristischen Steuereinnahmen hinwirken. Die Grundlage für eine nachhaltige Stadtentwicklung bildet die baurechtliche Grundordnung. Sie regelt, wo verdichtet werden soll und wie die baulichen, freiräumlichen und landschaftlichen Qualitäten gesichert und weiterentwickelt werden.

Aufgrund der folgenden Hauptargumente ist die Revision der Grundordnung umgehend anzugehen:

1. Das neue eidgenössische Raumplanungsgesetz, das neue Kantonale Raumplanungsgesetz und der neue Kantonale Richtplan verlangen eine zeitnahe Revision der Grundordnung der Stadt Chur.
2. Gemäss den Zusammenschlussverträgen mit den ehemaligen Gemeinden Haldenstein und Maladers sind die Nutzungsplanungen inklusive Baugesetz so rasch als möglich zusammenzuführen, zu harmonisieren und zu aktualisieren.
3. Das Stadtentwicklungskonzept 2050 (STEK 2050) und die kommunal räumlichen Leitbilder der ehemaligen Gemeinden Haldenstein und Maladers sind Entwicklungsplanungen und wichtige Grundlagen für die Aktualisierung der Grundordnung. Die Umsetzung der verschiedenen räumlichen Leitbilder stellt attraktive Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung sicher und stärkt Chur als attraktive Zentrums-, Wohn-, Arbeits-, Bildungs- und Gaststadt.
4. Verschiedene Erlasse des Spezialrechts wie Umweltschutzgesetz, Natur- und Heimatschutzgesetz, Gewässerschutzgesetz, Waldgesetz, welche einen räumlichen Bezug aufweisen und welche in der Grundordnung themenspezifisch konkret umgesetzt werden müssen, verlangen eine Aktualisierung der Grundordnung.

Die Revision der Grundordnung wird so organisiert, dass den Aufgaben der jeweiligen Gremien Rechnung getragen wird und eine möglichst breite Akzeptanz erreicht werden kann. Zur Behandlung der Botschaft in den Phasen 1 und 2 wird beantragt, dass der Gemeinderat jeweils eine vorberatende Kommission einsetzt. Die Revision der Grundordnung wird durch den Steuerungsausschuss unter der Leitung des Departementes Bau Planung und Umwelt vorbereitet.



Die Revision der Grundordnung gliedert sich in zwei Phasen (1. Grundsätze definieren, 2. Planungsmittel ausarbeiten), welche gemäss optimalem Fahrplan im Jahre 2025 zur Urnenabstimmung führen sollen. Vom Planungsablauf her sind die Verfahrensschritte zwischen 2022 und 2025 vorgesehen. Für die Durchführung dieses Generationenprojekts bzw. die Bearbeitung der Revision der Grundordnung ist eine einmalige Ausgabe in Form eines Rahmenkredits über insgesamt Fr. 1'750'000.-- brutto einzustellen. Die effektive Kostenschätzung beträgt Fr. 1'250'000.--, weil aus dem Förderbeitrag Maladers und Haldenstein eine Entnahme von insgesamt Fr. 500'000.-- vorgesehen ist. Aufgrund der mehrjährigen Laufzeit der Revision und aus Transparenzgründen soll der Kredit in die Investitionsrechnung aufgenommen und über zehn Jahre abgeschrieben werden, wie das in der Bündnerischen Finanzhaushaltsverordnung für die Gemeinden vorgesehen ist. Im Budget 2022 ist für die Revision Grundordnung keine Position vorgesehen. Für den Start des Vorhabens im Jahr 2022 bedarf es deshalb eines Nachtragskredits von Fr. 280'000.--.

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 15. März 2022

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Marco Michel

Anhang

- Prozessschema – Revision Grundordnung
- Zeitplan – Ablauf Revision Grundordnung

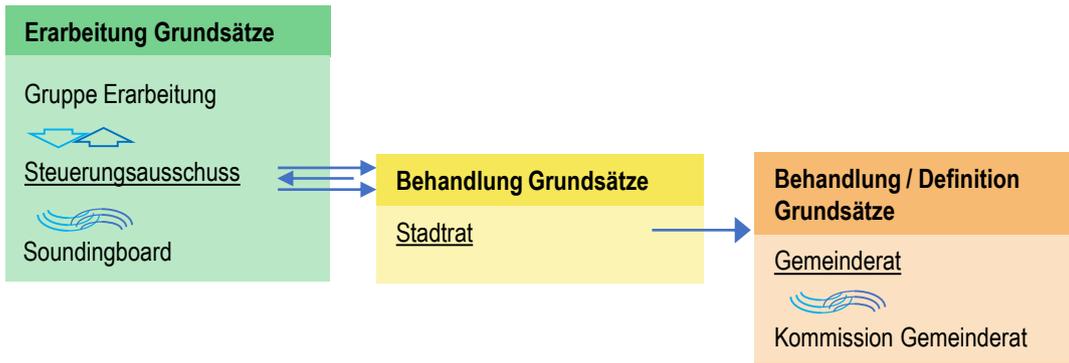


Aktenauflage

1. Stadtentwicklungskonzept 2050 und Mitwirkungsbericht vom 23. November 2021
 - 1.1. Bericht
 - 1.2. Plan
 - 1.3. Mitwirkungsbericht
2. Kommunales räumliches Leitbild ehemalige Gemeinde Maladers
 - 2.1. Bericht mit Plan
3. Kommunales räumliches Leitbild ehemalige Gemeinde Haldenstein
 - 3.1. Bericht
 - 3.2. Plan
4. Zusammenschlussvertrag Stadt Chur und ehemalige Gemeinde Maladers
5. Zusammenschlussvertrag Stadt Chur und ehemalige Gemeinde Haldenstein
6. Regierungsbeschluss Nr. 517/2021 vom 1. Juni 2021 (Fristerstreckung Umsetzung IVHB)
7. Aktuelle Grundordnung Stadt Chur
 - 7.1. Baugesetz
 - 7.2. Zonenplan
 - 7.3. Genereller Gestaltungsplan
 - 7.4. Genereller Erschliessungsplan
 - 7.5. Regierungsbeschluss Nr. 813/2007 vom 3. Juli 2007 (Gesamtrevision Stadt Chur)
 - 7.6. Planungs- und Mitwirkungsbericht der letzten Gesamtrevision der Stadt Chur vom Dezember 2006
8. Aktuelle Grundordnung ehemalige Gemeinde Maladers
 - 8.1. Baugesetz Maladers
 - 8.2. Link GIS-Stadtplan Chur
 - 8.3. Regierungsbeschluss Nr. 1173/1998 vom 9. Juni 1998 (Gesamtrevision Maladers)
9. Aktuelle Grundordnung ehemalige Gemeinde Haldenstein
 - 9.1. Baugesetz Haldenstein
 - 9.2. Link GIS-Stadtplan Chur
 - 9.3. Regierungsbeschluss Nr. 1109/2011 vom 13. Dezember 2011 (Gesamtrevision Haldenstein)

Revision Grundordnung, Prozessschema

Phase 1: Grundsätze definieren



Phase 2: Planungsmittel ausarbeiten



