

Bericht

der gemeinderätlichen Vorberatungskommission

zur Gesamtrevision Stadtplanung; Paket 2

Kommissionsmitglieder:	Reto A. Lardelli (Präsident) Barla Cahannes Renggli Thomas Hensel Franco Lurati Sandro Steidle
Gäste:	Roland Tremp (Stadtrat) Andrea Tuffli (Vertreter Kongresszentrum)
Auskunftspersonen:	Patrick Benz (Rechtskonsulent) Peter Göldi (Stadtplaner) Peter Dürst (Tiefbauamt) Peter Camenisch (Baupolizei) Pius Stadler (Verkehrsplanung) Dieter Hunziker (Gartenbau) Cla Semadeni (ARE) Veronika Huber-Wälchli (ANU) Andreas Cabalzar (ANU)
Protokoll:	Leonhard Seeholzer

1. Ausgangslage

Mit Botschaft Nr. 15/2005 unterbreitete der Stadtrat das Paket 2 der Gesamtrevision der Stadtplanung dem Gemeinderat. Anlässlich der gemeinderätlichen Sitzung vom 14. April 2005 wurde beschlossen, das vom Stadtrat unterbreitete Revisionspaket 2 durch eine 5-köpfige Kommission vorberaten zu lassen und dem Gemeinderat Bericht zu erstatten.

2. Kommissionsarbeit

Die Kommission hat die komplexe Materie der Gesamtrevision der Stadtplanung in 29 intensiven Sitzungen beraten und unterbreitet dem Gemeinderat die in den Anhängen aufgeführten Änderungsanträge. Viele Anträge, insbesondere Streichungen, beziehen sich auf Bestimmungen, die in übergeordnetem Recht von Bund und Kanton bereits zwingend geregelt sind. Die Kommission empfiehlt dem Gemeinderat, das städtische Baugesetz von allen im übergeordneten Recht geregelten Bestimmungen zu entschlacken. Dies befreit die Vorlage von Doppelspurigkeiten, und im Falle der Änderung des übergeordneten Rechts muss das städtische Gesetz nicht jedes Mal angepasst werden. Dem gegenüber steht der Nachteil, dass der Bauwillige sich nicht nur auf das städtische Baugesetz abstützen kann sondern je-

weils auch die übergeordneten Bestimmungen, insbesondere das kantonale Raumplanungsgesetz und die dazugehörige Verordnung, beziehen muss. Dieser Nachteil kann jedoch in Kauf genommen werden, bildet doch die Baugesetzgebung in der Regel das Handwerkszeug von Fachleuten, denen der Stufenaufbau der Gesetzgebung geläufig ist. Nichtsdestotrotz, findet der bauwillige Laie die meisten ihn interessierenden Bestimmungen im neuen städtischen Baugesetz.

Die Kommission war bestrebt, dem Gemeinderat und letztlich dem Stimmbürger eine Vorlage präsentieren zu können, die dem Einzelnen nach innen möglichst viel Gestaltungsfreiheit belässt, nach aussen aber Rücksicht auf die Umgebung und auf die bestehenden, gewachsenen Strukturen sowie das gesamte Stadtbild nimmt. Zudem sollen die bewährten Erfahrungen aus der Praxis ins Gesetz übernommen werden. In den Änderungsanträgen der Kommission finden sich deshalb einige, die die bisherige Praxis wiedergeben, dann aber auch Neuerungen und Erleichterungen für die Ausgestaltung und Nutzung der Bauten und Anlagen, während im Aussenbereich, bei den Verfahren, im Zonenplan, im Generellen Gestaltungsplan und im Generellen Erschliessungsplan nur wenig an den Vorgaben des Stadtrates geändert wurde.

Den eingegangenen Anträgen einzelner Interessierter, der Bürgergemeinde und der Fachverbände wurde nach Möglichkeit, und soweit planungsrechtlich vertretbar, entsprochen.

Die Kommission hat sich weiter mit den Anhängen zum Baugesetz betreffend die Erhaltungsbereiche/Gebiete mit besonderer Wohnqualität befasst, sowie die Parkplatzverordnung überarbeitet und das vom Stadtrat zu erlassende Reklamereglement geprüft. Die damit verbundenen Anträge bzw. Empfehlungen finden sich in den entsprechenden beigelegten tabellarischen Aufstellungen.

3. Die wesentlichsten Änderungsvorschläge der Kommission

a) Baugesetz

(ohne die Streichungen wegen übergeordnetem Recht)

(alt = Entwurf Stadtrat; neu = Entwurf Kommission)

- Sachpläne, Inventare (neu Art. 7)

In den Verfahren zur Errichtung von Sachplänen, Inventarisierung oder dem Erlass von Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer von Beginn weg einzubeziehen.

- Meldeverfahren (neu Art.11)

Für sämtliche nach kantonalem Recht nicht bewilligungspflichtigen Bauvorhaben soll das Meldeverfahren eingeführt werden, damit das Bauamt Kenntnis von solchen Vorhaben erhält und eine allen-

falls bestehende Bewilligungspflicht prüfen kann. Dies dient u. a. auch dem Erhalt des Nachbarfriedens. Der Stadtrat hat das Meldeverfahren gestützt auf das KRG bereits eingeführt.

- **Dachdurchbrüche (neu Art. 14)**

Die Beschränkung der einzelnen Dachdurchbrüche auf 1,5 m Breite soll fallen gelassen werden. Die Kommission schlägt vor, dass Dachdurchbrüche im Normalfall gesamthaft einen Drittel der zugehörigen Fassade breit sein dürfen, jedoch nicht mehr unterteilt werden müssen. Um die architektonische Gestaltung nicht zu stark einzuschränken, können auf begründetes Gesuch hin Ausnahmen gestattet werden.

- **Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern (alt Art. 23)**

Die Bestimmung, wonach Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs und des natürlichen Bodenaufbaus nur zulässig seien, wenn sie notwendig sind, soll gestrichen werden. Der Grundeigentümer soll im Rahmen der übrigen Vorschriften frei sein, seinen Umschwung zu gestalten.

(**Minderheitsantrag** Hensel: Beibehaltung der Bestimmung)

- **Parkplätze (neu Art. 22, Parkplatzverordnung)**

Die Möglichkeit der Beschränkung der maximalen Anzahl von Parkplätzen soll fallen gelassen werden. In der vom Gemeinderat, nicht vom Stadtrat; zu erlassenden Parkplatzverordnung soll die Erschliessung der Grundstücke durch den öffentlichen Verkehr beim Erfordernis der minimalen Anzahl Parkplätze berücksichtigt werden. Nach dem Vorschlag der Kommission führte dies im Zentrum zu einer massiven Reduktion der Pflichtparkplätze. (vgl. Kommissionsentwurf Parkplatzverordnung). Damit wird der vom Gemeinderat überwiesenen Motion Ködderitzsch Rechnung getragen.

(**Minderheitsantrag** Hensel: Beibehalten des stadträtlichen Vorschlags gemäss alt Art. 31 Abs. 1)

- **Behindertenparkplätze (neu Art. 23)**

Hier soll eine Kompetenznorm für den Stadtrat eingefügt werden, wonach er bei Bedarf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen die Errichtung von Behindertenparkplätzen verlangen kann. Eine generelle Pflicht soll nicht erlassen werden.

- **Lage und Gestaltung (neu Art. 25)**

Abs. 4 von alt Art. 33 (Beseitigung und Beanspruchung von wertvollen Baumbeständen und Gärten etc. für die Anlage von Parkplätzen) soll gestrichen und das Anliegen im Rahmen der Gestaltungsordnung für Gebiete mit besonderer Wohnqualität geregelt werden.

(**Minderheitsantrag** Hensel: Beibehaltung von Abs. 4 von alt Art. 33)

- **Ersatzabgabe (alt Art. 36)**

Durch den Verzicht oder die Reduktion der Pflichtparkplätze in weiten Teilen des Stadtgebiets soll (muss) zukünftig auf die Erhebung von Ersatzabgaben verzichtet werden.

- **Abstellplätze für Fahrräder (neu Art. 28)**

Die Anforderungen an die Platzierung und Ausstattung der Fahrradabstellplätze soll gemildert werden.

(**Minderheitsantrag** Hensel: Beibehaltung des stadträtlichen Vorschlags alt Art. 38 Abs.3))

- **Energiehaushalt (neu Art. 30)**

Eine Absichtserklärung, wonach der Stadtrat den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien unterstützt und fördert, soll eingefügt werden. Dies bildet auch die Rechtsgrundlage für eine beratende Tätigkeit der Stadt im Zusammenhang mit Bauvorhaben.

- **Wohnhygiene - Nutzung 1. Untergeschoss (neu Art. 31)**

Neu soll auch wie andernorts das 1. Untergeschoss zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden können, sofern eine natürliche Belichtung und eine ausreichende Belüftung gewährleistet sind. Das Kriterium, das diese Räume mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen müssen, soll aufgehoben werden.

- **Kinderspielplätze (neu Art. 32)**

Die Regel, dass Kinderspielplätze mindestens 15% der gesamten Nettowohnfläche aufweisen müssen, soll fallen gelassen werden.

(**Minderheitsantrag** Hensel auf Beibehaltung der Regel)

- **Hofstattrecht (neu Art. 39)**

Das Hofstattrecht soll auch auf Anlagen, nicht nur Gebäude, ausgedehnt werden.

- **Behindertengerechtes Bauen (alt Art. 42)**

Bestimmung soll gestrichen werden, da diese in Art. 80 KRG zwingend geregelt ist.

(**Minderheitsantrag** Hensel: neuen Artikel wie folgt einfügen:

Neu Art. 31

Behindertengerechtes Bauen

1. Bei Neu- und Umbauten von Mehrfamilienhäusern ab 8 Wohneinheiten ist pro 4 Einheiten eine Wohnungsstruktur nach Massstäben des behindertengerechten Bauens zu erstellen.

2. In Gebäuden mit vier oder mehr Stockwerken ist ein Lift einzubauen. Als Stockwerk zählen das Geschoss mit dem Haupteingang und die darüber liegenden Vollgeschosse.)

- **Arbeitszonen (neu Art. 46)**

Es soll die Möglichkeit eingeführt werden, für betriebseigenes Personal Wohnungen zu erstellen, selbst wenn deren dauernde Anwesenheit nicht betriebsnotwendig ist.

Die Vorschrift, in den Arbeitszonen Grünflächen anlegen zu müssen, soll aufgehoben werden.

- **Zentrumszonen (neu Art. 42)**

Die Zentrumszonen City (ZC) und Chur West (ZW) sollen in einem Artikel zusammengefasst werden. Die Pflicht zur Bereitstellung von Mindestgrünflächen soll auch für die ZW aufgehoben werden.

(**Minderheitsantrag** Hensel: In der ZW Chur West soll die Bestimmung von alt Art. 58 Abs. 2 über die vorgeschriebenen Grünflächen beibehalten werden. Entsprechend wäre die Grünflächenziffer im Zonenschema für die ZW wieder einzufügen (neu Art. 57))

- **Schrebergartenzone (neu Art. 50)**

Die Gartenordnung soll auch die Parkierung festlegen.

- **Zonenschema (neu Art. 57)**

Die Grenzabstände in den Zonen W4 und G4 sollen hinten 7m und seitlich 5m betragen, statt umgekehrt.

Die Grünflächenziffern in den Zonen Chur West (ZW) und in den Arbeitszonen (A1 – A3) sollen gestrichen werden.

(**Minderheitsantrag** Hensel: In ZW Grünflächenziffer beibehalten)

- **Ausnützung – nicht anrechenbare Geschossflächen (neu Art. 62)**

Für die Berechnung der Ausnützung soll weiterhin die Geschossfläche im Innenmass gelten. Der Katalog der nicht in die Ausnützung einbezogenen Flächen wurde ausgedehnt. So soll durch die Befreiung der Erschliessungsflächen ein Anreiz für die grosszügigere Gestaltung von Eingangshallen, Treppenhäusern, Korridoren etc. geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die Funktionsflächen, Gemeinschaftsräume, Hallenbäder, Fitnessräume, Saunen etc. die nicht der eigentlichen Wohn- oder Arbeitsnutzung dienen, von der Ausnützungsberechnung ausgenommen werden. Mit der Befreiung dieser Flächen aus der AZ Pflicht bleibt mehr Gestaltungsraum für grosszügigere Wohn- und Nutzflächen, was zu einer wirtschaftlicheren Ausnützung der knappen Baulandressourcen und zu einer Verdichtung der Nutzflächen und zu geringerem Landverschleiss dienen soll

- **Anrechenbare Grundstückfläche (neu Art. 62)**

Private Erschliessungsflächen sollen bei der anrechenbaren Grundstückfläche berücksichtigt werden, unabhängig davon, ob sie nur der internen Erschliessung auf dem Baugrundstück dienen oder zum Grundstück führen.

- **Schutzbereich Altstadt (neu Art. 78Abs. 2)**

(**Minderheitsantrag** Cahannes/Lurati: Streichung Absatz 2 letzter Satz (Erhalt der Bausubstanz auch im innern des Gebäudes))

- **Erhaltungsbereich „Gebiete mit besonderer Wohnqualität“ (neu Art. 79)**

Der Begriff „sensible Wohngebiete“ soll durch „Gebiete mit besonderer Wohnqualität“ ersetzt werden.

Anstelle der Baubehörde soll der Gemeinderat im Anhang zum Baugesetz die Gestaltungsgrundsätze erlassen.

- **Fliessgewässer (neu Art. 82)**

Neu soll ein Absichtsartikel eingefügt werden, wonach die Fliessgewässer in ihrer Art nach Möglichkeit zu erhalten und als gestalterische Elemente zu fördern sind. (entspricht dem Gewässerschutzgesetz des Bundes)

- **Werkleitungen (neu Art. 85 Abs. 3)**

Ändern sich die Bedürfnisse eines mit öffentlichen Leitungen belasteten Grundstücks, sollen die Leitungen, ohne andere Abmachungen, auf Kosten der Stadt verlegt werden. (entspricht der privatrechtlichen Ordnung im ZGB)

- **Erschliessungsprogramm (neu Art. 87)**

Es soll ein Grundsatzartikel für die Erstellung eines Erschliessungsprogramms mit Rechtsmittelverfahren eingefügt werden.

- **Folgeplanungen (neu Art 88)**

Die städtischen Grundsätze für die Folgeplanungen (Areal- und Quartierpläne) sollen zusammengefasst und vereinheitlicht werden.

Gebühren (neu Art. 90)

Es soll eine Rechtsgrundlage für die Überbindung der städtischen Leistungen im Rahmen von Folgeplanungen eingefügt werden.

Die Kompetenz zum Erlass einer Gebührenverordnung soll dem Gemeinderat erteilt werden.

- **Einsprachen (neu Art. 92)**

Es soll eine Rechtsgrundlage für die Auferlegung einer ausseramtlichen Entschädigung an die unterliegende Partei eingefügt werden.

- **Rechtsmittelfristen (neu Art. 96)**

Die Fristen im Rechtsmittelverfahren wurden entsprechend dem KRG auf 20 Tage erstreckt.

- **Aufhebung bisherigen Rechts (neu Art. 99 lit.d)**

Unter anderem soll die Ersatzabgabe für Pflichtparkplätze aufgehoben werden.

- **Übergangsbestimmungen (neu Art. 100)**

Für die nach bisherigem Recht rechtskräftig verfügbaren Parkplatzabgaben soll kein Rückforderungsrecht bestehen.

b) Zonenplan

Sonnenstutz Masans

Der Sonnenstutz Masans soll von der Zone für zukünftige bauliche Nutzung (im Kommissionsentwurf nicht mehr vorgesehen) in die Wohnzone überführt werden.

Campingplatz

Der ganze Campingplatz soll in die Campingzone eingezont werden.

Freifeld / Trist

Die vorgeschlagene Änderung soll wieder in die heute geltende Zonenordnung geändert werden.

Masanserstrasse-Ruggenbrecher

Die Abgrenzung zwischen Grünfläche und Bauzone soll neu angelegt werden. Entlang der Masanserstrasse soll zum Schutze des darüber liegenden Gebiets gebaut werden können.

Alte Frauenschule Loëstrasse

ZöBA soll in Wohnzone überführt werden.

Kleinbruggen

Die bisher vorgesehene Wohnzone W4 soll in eine gemischte Zone G4 überführt werden. Für dieses Gebiet ist eine Folgeplanung (Arealplan) vorgesehen. Das Arealplangebiet umfasst auch einen Teil Grünflächen, die im Zuge der Arealplanung umgelegt werden können (Projekt Tierklinik).

Rohanstrasse

ZöBA soll in Wohnzone überführt werden (wie heute bestehend).

Kieswerk Calanda

Die Umzonung der bisherigen Industriezone in eine Kiesabbauzone wird nicht übernommen. Die bisherige Industriezone wird zur Arbeitszone.

Minderheitsanträge

Cahannes/Lurati: **Obere Quader:** Die Zone für Grünflächen Obere Quader, Kinderspielplatz soll in die ZöBA umgezont werden.

Hensel: **Prasserie:** Parzelle Nr. 450 soll aus W1 ausgezont werden.

Hensel: Verlangt eine Protokollerklärung für eine im Rahmen der Quartierplanung „**Alte KEB**“ vorzusehende Ausscheidung einer mindestens der Eisbahnfläche entsprechenden Grünfläche zur öffentlichen Nutzung.

Weitere Änderungen

Weitere Änderungsanträge betreffen einzelne Parzellen oder Teile davon (vgl. Beilage).

c) Genereller Gestaltungsplan

- Aufgehoben werden sollen die Kennzeichnungen für öffentliche Freiräume
- Die vom Stadtrat vorgeschlagenen Gebiete mit besonderer Wohnqualität (neu Art. 79) wurden trotz Skepsis beibehalten. Die dazu gehörigen Bestimmungen wurden als Anhänge des Baugesetzes überarbeitet.
- Auf die Bezeichnung eines Arealplangebietes Obere Au soll verzichtet werden.
- Für das Gebiet Kleinbruggen soll eine Arealplanung vorgesehen werden.
- Das Areal Kantonsschule soll aus dem GGP entlassen werden.
- Auf den geplanten Freihaltebereich oberhalb des Jüstliwegs (Bürgerheim) soll verzichtet werden.

d) Genereller Erschliessungsplan

- Herausragend ist sicher die beantragte Aufnahme der Plessur-Hochbrücke in den generellen Erschliessungsplan.
- Ausgedehnt werden soll für das Gebiet Kleinbruggen der Bereich entlang der Ringstrasse für die Errichtung einer öffentlichen Parkierungsanlage mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkplätzen.
- Die Rheinfelsstrasse soll im GEP verbleiben.

(Minderheitsantrag Hensel: Die Rheinfelsstrasse sei aus dem GEP zu löschen)

e) Parkierungsverordnung

- Durch den Verzicht auf die Beschränkung der maximal zulässigen Parkplätze musste die Parkierungsverordnung entsprechend angepasst werden. Je nach Erschliessungsgrad mit öffentlichem Verkehr wurde die minimale Anzahl der erforderlichen Parkplätze neu definiert.

f) Reklamereglement

- Das vom Stadtrat zu erlassende Reklamereglement wurde ebenfalls durchberaten und mit einer geringfügigen Änderungsempfehlung versehen.

4. Schlussbemerkungen und Dank

Die Überarbeitung des stadträtlichen Pakets 2 forderte von den Kommissionsmitgliedern einen enormen Einsatz, der gelegentlich auch die Grenze des Zumutbaren überschritt. Das hat nichts mit der Qualität der Vorarbeiten zu tun, denn mit Ausnahme zum Baugesetz bringt die Kommission nur wenige Änderungsanträge zu den Vorlagen des Stadtrates ein. Viel Zeit benötigte die Anpassung des Baugesetzes an die zwischenzeitlich, nach Erlass der Vorlage durch den Stadtrat, in Kraft getretene kantonale Gesetzgebung und die vielen Anträge, schwergewichtig aus dem Bereich der Baupraxis und der politischen und persönlichen Grundhaltungen der Kommissionsmitglieder. In Letzteren ist auch begründet, weshalb sich die Kommission nicht in allen Punkten einigen konnte und einige wenige Minderheitsanträge im Gemeinderat eingebracht werden.

Insgesamt darf sich das Ergebnis der langwierigen Kommissionsarbeit sicher sehen lassen. Durch die Entschlackung der Vorlage von allen überflüssigen und im übergeordneten Recht geregelten Bestimmungen sowie die von der Kommission vorgeschlagenen Änderungen kann ein auf die Verhältnisse in Chur zugeschnittenes Baugesetz dem Gemeinderat präsentiert werden.

Es bleibt mir zu danken, vor allem den Kommissionsmitgliedern, die viel Zeit für die Vorbereitung und Durchführung der Kommissionssitzungen opfern mussten, Herrn Stadtrat Roland Tresp, der die Kommissionsarbeit stets aktiv begleitete und wertvolle Beiträge leistete, den Mitarbeitern des Bauamtes unter der Leitung des Stadtplaners Peter Göldi, die die Kommissionsarbeit stets fachkundig unterstützten und den Präsidenten massgeblich entlasteten, dem Rechtskonsulenten Patrick Benz, der nebst der Einbringung seiner Fachkenntnisse viele Aufträge für die Kommission erledigte und nicht zuletzt Herr Leonhard Seeholzer für die Protokollführung.

5. Antrag

1. Auf die Kommissionsvorlage zur Stadtrevision, Paket 2, sei einzutreten
2. Die Gesamtrevision der Stadtplanung (Paket 2), umfassend die vier Rekapitulationspunkte Baugesetz mit Anhang, Zonenplan (1: 5'000 und 1: 10'000), Genereller Gestaltungsplan (1:5'000) sowie Genereller Erschliessungsplan (1:5'000), sei zuhanden der Volkabstimmung zu verabschieden.
3. Die Parkplatzverordnung sei zu genehmigen.
4. Folgende Erlasse seien aufzuheben:
 - Verordnung für die Natur- und Heimatschutzkommission vom 13.11.1981
 - Verordnung über Schutzmassnahmen bei Bauarbeiten vom 29. März 1961
5. Die Motion Ködderitzsch betreffend Art. 60 Baugesetz „Parkierung und Spielflächen“, vom Gemeinderat am 27. Juni 1996 überwiesen, sei abzuschreiben.

Für die Vorberatungskommission

Der Präsident:



(Reto A. Lardelli)

Chur, den 11. September 2006

Beilagen:

- Tabellarische Übersicht der Kommissionsanträge zum Baugesetz
- Anhänge zum Baugesetz
- Tabellarische Übersicht der Kommissionsanträge zur Parkierungsverordnung
- Übersicht Kommissionsanträge Zonenplan (ZP), Genereller Gestaltungsplan (GGP), Genereller Erschliessungsplan (GEP)
- Nach den Kommissionsvorschlägen überarbeitete Unterlagen (BG, ZP, GGP, GEP)
- Entwurf Ausführungsverordnung des Stadtrates zum Baugesetz
- Entwurf Reklameverordnung des Stadtrates



Beschluss des Stadtrates

Sitzung vom 21. September 2006 (SRB 566)

Gesamtrevision Stadtplanung; Paket 2

Mit Beschluss vom 14. April 2005 hat der Gemeinderat eine Kommission zur Vorberatung der Gesamtrevision Stadtplanung; Paket 2 (Botschaft Nr. 15/2005) eingesetzt. Diese hat die Vorlage an insgesamt 29 Sitzungen mit folgenden Schwerpunkten beraten:

Baugesetz

Die Diskussion über das Baugesetz umfasste den zeitlich grössten Aufwand. Dabei standen, neben zahlreichen Einzelanliegen, vorab drei Themen in Vordergrund: Die Entschlackung des Baugesetzes von Artikeln welche bereits in übergeordneten Erlassen vorhanden sind, die minimal bzw. maximal festzulegenden Parkplatzzahlen sowie die Ausnützungsziffer.

Der Stadtrat hat in seiner Botschaft im Sinne der Lesefreundlichkeit und der allgemeinen Praxis im Kanton auch im übergeordneten Recht entaltene Artikel aufgenommen. Die Kommission stellte sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass dies unnötig sei, da bei allfälligen Änderungen von kantonalen Erlassen jeweils eine Anpassung des städtischen Gesetzes notwendig wäre. Hinzu komme, dass das Gesetz mit dieser Massnahme wesentlich entschlackt werden kann (insgesamt 26 Artikel).

Betreffend Parkierung hat sich der Stadtrat von der seinerzeit vom Gemeinderat überwiesenen Motion Ködderitzsch leiten lassen, wonach die Pflichtparkplätze auch nach oben zu begrenzen sind. Die Kommission hat sich mehrheitlich für eine liberalere Form entschieden, indem die maximal zulässige Anzahl Parkplätze gestrichen werden soll, hingegen die minimale Anzahl – entsprechend dem Erschliessungsgrad mit dem ÖV – je nach Gebiet unterschritten werden kann.

Bezüglich der Berechnung der Ausnützungsziffer hat der Stadtrat die seit rund zehn Jahren bestehende Formulierung beibehalten. Dies im Wissen, dass die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe von den Bruttogeschossflächen (BGF) ausgeht und nicht von den Nettogeschossflächen. Die Kommission hat sich nach intensiver Diskussion geeinigt, dass die bestehende Formulierung nicht verändert werden soll. Hingegen hat sie sich im Sinne einer intensiveren Nutzung des Bodens für eine weitere Öffnung der nicht BGF-pflichtigen Räume entschieden.

Im Zusammenhang mit der neuen Parkplatzregelung wird die bisher bestehende Ersatzabgabe aufgehoben. Dies, weil unter anderem in der Altstadt oder unterhalb des Bahnhofes die Anzahl Pflichtparkplätze bis auf 0 % reduziert werden kann. Auf weitere Artikel wird bei den Minderheitsanträgen eingegangen.

Zonenplan

Damit die vorgeschlagenen bzw. nicht angepassten Zonenänderungen besser verstanden werden konnten, hat sich die Kommission selber an verschiedenen Orten im Gelände einen Überblick verschafft. Insgesamt kann festgestellt werden, dass der dem Gemeinderat vorgelegte Entwurf weitgehend übernommen worden ist. Die Hauptanliegen einer neuen Cityzone Chur West



sowie der Anpassung der Arbeitszonen werden getragen. Von Bedeutung ist auch die Situation in Araschgen mit der Problematik der Bauzonengrösse, dem Gebiet der langsamen Rutschung und der Gefahrenzone. Hier stimmt die Kommission mit dem Vorschlag des Stadtrates überein.

Einzelne Abweichungen ergeben sich aufgrund jüngerer Wünsche oder gestützt auf eine andere Beurteilung. In zwei Fällen haben sich Minderheitsanträge ergeben, die nachfolgend beschrieben werden.

Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Inhaltlich am intensivsten diskutiert wurden die so genannten „Gebiete mit besonderer Wohnqualität“. Diese die bestehenden Wohnschutzgebiete ergänzenden Bereiche vorab in den Wohngebieten sollen einen wichtigen Beitrag für die Siedlungsqualität leisten und sind weniger auf das Einzelobjekt als solches ausgerichtet. Aufgrund vorgenommener Augenscheine hat die Kommission diese Gebiete beibehalten, wobei die Gestaltungselemente in einem separaten Anhang zum Baugesetz neu durch den Gemeinderat erlassen werden sollen.

Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Unbesehen der Diskussion beim Baugesetz zu den Parkplätzen wird an den Gebietseinteilungen für die reduzierte minimale Parkplatzpflicht festgehalten. Dies aus der Überlegung, dass die maximale Anzahl der Parkplätze in der Regel kein Problem darstellt und bei grösseren Anlagen der GEP die Gebiete weiterhin örtlich bezeichnet bzw. diese unter Umständen der UVP unterstellt sind.

Von Bedeutung gegenüber dem seinerzeitigen Entwurf ist die Aufnahme der Hochbrücke ins Schanfigg, aufgrund der zwischenzeitlich erarbeiteten Grundlagen seitens des Kantons. Ein Minderheitsantrag wird sich im Zusammenhang mit der durchgehenden Rheinfelsstrasse ergeben.

Kommissionsbericht

Die Kommission hat ihre Beratungen am 11. September 2006 abgeschlossen. In Absprache mit dem Kommissionspräsidenten wurde der Vorentwurf dem Stadtrat bereits vorausgehend zugestellt, damit er sich über den Gesamtrahmen informieren kann.

Beurteilung des Stadtrates

Grundsätzlich kann der Stadtrat die Haltung der Kommission beim Baugesetz nachvollziehen, wonach übergeordnete Gesetzesartikel konsequent zu streichen sind. Wenn er auch aus Sicht der Benutzerfreundlichkeit in der Auflistung im Baugesetz Vorteile sieht, so kann der Stadtrat die Streichung der erwähnten Artikel akzeptieren.

In all jenen Fällen, wo es sich um ergänzte oder anders lautende Formulierungen bzw. Präzisierungen im Baugesetz, im Anhang zum Baugesetz und in der Parkplatzverordnung handelt, schliesst sich der Stadtrat den Anträgen der Kommission an. Die Anmerkungen zu der vom Stadtrat zu beschliessenden Ausführungsverordnung zum Baugesetz sowie zur Reklameverordnung werden zur Kenntnis genommen. Hierbei ergaben sich nur wenige Empfehlungen.



Zu den in der Kommission festgehaltenen Minderheitsanträgen nimmt der Stadtrat wie folgt Stellung:

- **Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern (alt Art. 23)**
Die Bestimmung, wonach Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs und des natürlichen Bodenaufbaus nur zulässig seien, wenn sie notwendig sind, soll gestrichen werden. Der Grundeigentümer soll im Rahmen der übrigen Vorschriften frei sein, seinen Umschwung zu gestalten.
Der Minderheitsantrag Thomas Hensel plädiert auf Beibehalten dieser Vorschrift, da sie für die Gestaltung des Grundstückes, auch unter Berücksichtigung der Nachbarverhältnisse, sinnvoll ist. Der Stadtrat unterstützt den Minderheitsantrag, da die bisherige Praxis kaum zu Problemen geführt hat, allfällig entstehende unverhältnismässige Geländebewegungen aber trotzdem beschränkt werden können.

- **Parkplätze (neu Art. 22, Parkplatzverordnung)**
Die Möglichkeit der Beschränkung der maximalen Anzahl von Parkplätzen soll fallen gelassen werden. In der vom Gemeinderat und nicht vom Stadtrat zu erlassenden Parkplatzverordnung soll wie vorgeschlagen die Erschliessung der Grundstücke durch den öffentlichen Verkehr beim Erfordernis der minimalen Anzahl Parkplätze berücksichtigt werden. Nach dem Vorschlag der Kommission führte dies im Zentrum zu einer massiven Reduktion der Pflichtparkplätze. (vgl. Kommissionsentwurf Parkplatzverordnung). Damit wird nach Ansicht der Mehrheit der Kommission dem Anliegen der vom Gemeinderat überwiesenen Motion Ködderitzsch genügend Rechnung getragen.
Gemeinderat Thomas Hensel stellt den Antrag, den Vorschlag gemäss der stadträtlichen Vorlage (alt Art. 31 Abs. 1) beizubehalten. Nur so könne das von der damaligen Motionärin begründete und vom Gemeinderat überwiesene Anliegen genügend berücksichtigt werden. Der Stadtrat kommt in der Abwägung der Vor- und Nachteile zum Ergebnis, dass die von der Kommissionsmehrheit angepasste Formulierung, wonach einzig das Minimum unterschritten werden kann, akzeptierbar ist. Allerdings wird damit das Anliegen der überwiesenen Motion Ködderitzsch nicht erfüllt.
Im Weiteren gilt es zu berücksichtigen, dass im GEP weiterhin die Bereiche definiert werden, in welchen mehr als 50 öffentlich zugängliche Parkieranlagen zulässig sind. Das Problem der Parkplatzobergrenze stellt sich denn auch vorab bei grossen Anlagen, wo die Umweltschutzgesetzgebung zusätzlich direkt angewendet werden muss.

- **Lage und Gestaltung (alt Art. 33, neu Art. 25)**
Abs. 4 von alt Art. 33 (Beseitigung und Beanspruchung von wertvollen Baumbeständen und Gärten etc. für die Anlage von Parkplätzen) soll gestrichen und das Anliegen im Rahmen der Gestaltungsordnung für Gebiete mit besonderer Wohnqualität geregelt werden.
Der Minderheitsantrag Thomas Hensel ist für beibehalten von Abs. 4 von alt Art. 33, da die Platzierung von Parkplätzen in Gärten zu unschönen Situationen führen kann. Im Sinne der Qualität hält der Stadtrat an der ursprünglichen Fassung fest.

- **Abstellplätze für Fahrräder (alt Art. 38, neu Art. 28)**
Die Anforderungen an die Platzierung und Ausstattung der Fahrradabstellplätze auf den jeweiligen Grundstücken sollen nach der Kommissionsmehrheit gemildert werden.
Demgegenüber stellt Gemeinderat Thomas Hensel den Minderheitsantrag, die Formulierung des stadträtlichen Vorschlags in Art. 38 Abs.3 alt beizubehalten. Wenngleich die Qualität der Veloabstellplätze auch einen Beitrag zur Attraktivität darstellt, so schliesst sich der Stadtrat der Streichung an. Dies aus der Überlegung, dass bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen das Interesse der Bauwilligen für eine gute Platzierung und Ausstattung auch aus betrieblichen Gründen besteht und im Baubewilligungsverfahren, soweit erforderlich, die notwendigen Empfehlungen abgegeben werden.



- **Kinderspielplätze (alt Art. 46, neu Art. 32)**

Die Regel, dass Kinderspielplätze mindestens 15% der gesamten Nettowohnfläche aufweisen müssen, soll gemäss der Kommissionsmehrheit fallen gelassen werden, da die Definition der Fläche nicht eindeutig messbar und die örtlichen Verhältnisse auch nicht überall vergleichbar seien.

Der Minderheitsantrag Thomas Hensel plädiert für das Beibehalten des stadträtlichen Vorschlages. Nach geltendem Recht wird keine minimale Fläche verlangt. Im Rahmen von Quartierplanverfahren stützt sich das Hochbauamt vor allem auf fachtechnische Grundlagen. Der Stadtrat hält an seinem ursprünglichen Antrag fest.
- **Behindertengerechtes Bauen (alt Art. 42)**

Die Bestimmung soll nach der Kommissionsmehrheit gestrichen werden, da diese bereits in Art. 80 KRG zwingend geregelt ist und deshalb Doppelspurigkeiten zu vermeiden sind.

Gemeinderat Thomas Hensel stellt einen Minderheitsantrag zu einem neuen Artikel:

 1. *Bei Neu- und Umbauten von Mehrfamilienhäusern ab 8 Wohneinheiten ist pro 4 Einheiten eine Wohnungsstruktur nach Massstäben des behindertengerechten Bauens zu erstellen.*
 2. *In Gebäuden mit vier oder mehr Stockwerken ist ein Lift einzubauen. Als Stockwerk zählt das Geschoss mit dem Haupteingang und die darüber liegenden Vollgeschosse.*

Der Stadtrat vertritt die Ansicht, dass im Sinne des von der Kommission gefällten Grundsatzes – keine Doppelspurigkeiten - kein eigener Artikel im städtischen Baugesetz erforderlich ist. Hinzu kommt, dass die Zusammenarbeit mit der Behindertenfachstelle sehr gut funktioniert und dass Investoren schon aus eigenem Interesse den berechtigten Anliegen Rechnung tragen.
- **Zentrumszonen (alt Art. 58, neu Art. 42)**

Die Zentrumszonen City (ZC) und Chur West (ZW) sollen gemäss der Kommission in einem Artikel zusammengefasst werden. Die Pflicht zur Bereitstellung von Mindestgrünflächen soll dabei auch für die ZW aufgehoben werden, weil der Anspruch in der bereits weitgehend überbauten Zone nicht überall durchgesetzt werden kann.

Ein Minderheitsantrag Thomas Hensel plädiert dafür, dass in der ZW Chur West die Bestimmung von alt Art. 58 Abs. 2 über die vorgeschriebenen Grünflächen beibehalten werden soll. Entsprechend wäre die Grünflächenziffer im Zonenschema für die ZW wieder einzufügen (neu Art. 57). Der Stadtrat hält an seinem ursprünglichen Antrag fest.
- **Schutzbereich Altstadt (alt Art. 100, neu Art. 78Abs. 2)**

Gemäss dem noch geltenden Altstadtgesetz sind wertvolle Bauteile weiter zu verwenden, wenn ein Umbauvorhaben ansteht. Damit ist in der Sache auch die innere Bausubstanz gemeint, ansonsten die Zielsetzung keinen Sinn macht. Im Baugesetzentwurf wird das sinngemäss umschrieben.

Der Minderheitsantrag Barla Cahannes Renggli/Franco Lurati will Abs 2 letzter Satz (Erhalt der Bausubstanz auch im Innern des Gebäudes) streichen, damit die Freiheit des Bauwilligen nicht unnötig eingeschränkt wird. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass es zwingend dazu gehört, die architektonisch und historisch bedeutende Bausubstanz einzubeziehen, ansonsten die Qualität nicht gewährleistet bleibt. Das sollte auch insofern keine Einengung darstellen, da ja derartige Bauten inventarisiert sind und die Bauwilligen schon zum Voraus die Möglichkeiten kennen. Der Stadtrat unterstützt die Kommissionsmehrheit.
- **Umzonung Spielplatz Obere Quader**

Ein Minderheitsantrag Barla Cahannes Renggli/Franco Lurati betrifft die Umzonung des Spielplatzes Obere Quader von der Grünzone in die ZöBA im Hinblick auf die Realisierung eines möglichen Kongresszentrums. Als Begründung werden der optimale Standort im Stadtzentrum, die Nähe zu den Hotels und das verfügbare Parkplatzangebot erwähnt. Die Kommissionsmehrheit vertritt demgegenüber die Ansicht, dass einerseits ein Spielplatz an dieser Lage durchaus gerechtfertigt und andererseits die Eignung für ein Kongresszentrum nicht aus-



gewiesen sei. Es solle vielmehr geprüft werden, ein allfälliges Vorhaben, abgesprochen mit der Stadt Chur als Eigentümerin, in einem separaten Umzonungsverfahren zu konkretisieren. Der Stadtrat schliesst sich der Kommissionsmehrheit an und verschliesst sich nicht gegen die Prüfung der Machbarkeit, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse im Zusammenhang mit der notwendigen Sanierung des Quaderschulhauses. Hierzu wird im Laufe des kommenden Jahres ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, das Auskunft über die Notwendigkeit des Einbezugs der Spielplatzfläche gibt.

- **Auszonung Parzellen 450 und 6210 (Prasserie)**

Gemeinderat Thomas Hensel beantragt die Parzellen 450 und 6210 im Bereich zwischen der Tellostrasse und dem Prasserieweg auszuzonen. Dies aus der Überlegung, dass die noch nicht überbaute Wiese als Teil des wichtigen Naherholungsgebietes gelte und deshalb von einer weiteren Überbauung abzusehen sei. Die Kommissionsmehrheit vertritt demgegenüber die Ansicht, dass die Parzelle seit Jahren eingezont und vor allem von der Tellostrasse her erschlossen sei. Im Rahmen der gemäss GGP verpflichtenden Quartierplanung sei vielmehr der obere Teil der Parzelle von einer Bebauung freizuhalten, was mit einer Nutzungsverlegung machbar sei. Der Stadtrat schliesst sich aus den obgenannten Gründen der Kommissionsmehrheit an. Hinzu kommt, dass im vorliegenden Fall mit Sicherheit eine materielle Enteignung eingeklagt würde.

- **Keine durchgehende Rheinfelsstrasse**

Im Rahmen der Behandlung über die Zonenzuweisung Kleinbruggen war auch die Frage einer durchgehenden oder nicht durchgehenden Rheinfelsstrasse Gegenstand intensiver Diskussionen. Aufgrund der neu gesamthaft der Gemischten Zone zugewiesenen Fläche vertritt die Kommissionsmehrheit die Ansicht, dass mit einer durchgehenden Rheinfelsstrasse mehr Spielraum in der Verkehrsabwicklung besteht und der Zubringerverkehr in Richtung Autobahn optimiert wird.

Gemeinderat Thomas Hensel vertritt demgegenüber den Minderheitsantrag, wonach die Rheinfelsstrasse im Sinne des stadträtlichen Vorschlages als nicht durchgehende Quartierschliessung beizubehalten sei. Trotz der Zonenanpassung ist der Stadtrat weiterhin der Auffassung, dass sein Vorschlag belassen werden soll. Dies aus Gründen der zu erwartenden hohen Verkehrs- und Lärmzunahme im Gebiet Kleinbruggen sowie der insgesamt höher geschätzten Kosten für das Verkehrsregime im Gebiet Chur-West.

Beschluss

1. Der Stadtrat stimmt sämtlichen von der Kommission vorgeschlagenen Änderungen im Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan zu, soweit davon nicht Minderheitsanträge betroffen sind.
2. Zu den Minderheitsanträgen wird wie folgt Stellung genommen:
 - alter Art. 23 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern, wie Antrag Stadtrat
 - alter Art. 31 (neuer Art. 22) Mindestanzahl Parkplätze, wie Kommissionsmehrheit,
 - alter Art. 33 (neuer Art. 25) Lage und Gestaltung, wie Antrag Stadtrat
 - alter Art. 38 (neuer Art. 28) Abstellplätze für Fahrräder, wie Kommissionsmehrheit
 - alter Art. 46 (neuer Art. 32) Kinderspielplätze wie Antrag Stadtrat
 - alter Art. 42 Behindertengerechtes Bauen, wie Kommissionsmehrheit
 - alter Art. 58 (neuer Art. 42) Zentrumszone Chur West, wie Antrag Stadtrat
 - alter Art. 100 (neuer Art. 78) Schutzbereich Altstadt, wie Antrag Stadtrat
 - Umzonung Spielplatz Obere Quader nicht vornehmen, wie Antrag Stadtrat,
 - Auszonung Parzelle 450 und 6210 (Prasserie) nicht vornehmen, wie Antrag Stadtrat
 - Rheinfelsstrasse wie Antrag Stadtrat



3. Mitteilung an

Departement 1
Departement 2
Departement 3
Hochbauamt
Tiefbau- und Vermessungsamt
Grundbuchamt
IBC Energie Wasser Chur
Stadtschreiber
Rechtskonsulent

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Christian Boner

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder