



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat von Chur

Nr. 35/2002

B1.6.2

Revision Stadtplanung 2002; Paket 1 "Sofortmassnahmen"

Antrag

Das Paket 1 „Sofortmassnahmen“ wird in nachstehenden Rekapitulationspunkten zuhanden der Stimmbürgerschaft verabschiedet und zur Annahme empfohlen:

1. Zonenplan- und Baugesetzänderungen
(ohne Bereiche, welche unter Ziff. 2 und 3 aufgeführt sind)
2. Umzonung Constantineum – Münzweg und Genereller Gestaltungsplan Gebiet Sand
3. Umzonung Deponiezone Geissweid, dazugehörender Art. 58 quarter Baugesetz und Genereller Gestaltungsplan Deponie Geissweid.

Zusammenfassung

Das vorliegende Paket 1 „Sofortmassnahmen“ umfasst vordringliche Anpassungen des Zonenplanes und einzelne Änderungen des Baugesetzes; es präjudiziert die laufende Gesamtrevision der Stadtplanung („Paket 2“) nicht. Mit den Sofortmassnahmen können dringende Bedürfnisse der öffentlichen Hand, wie zum Beispiel die Erweiterung der Kantonsschule, raschmöglichst bereinigt werden. Ebenfalls können unbestrittene Zonenänderungen erfolgen. Materiell stützen sich die Sofortmassnahmen auf die zurückgezogene Vorlage Zonenplan- und Baugesetzrevision 2000, ergänzt mit einigen zusätzlichen wichtigen Anliegen.

Inhaltverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Zonenplan- und Baugesetzrevision 2000.....	3
1.2	Neustart Stadtplanungsrevision	3
1.2.1	Aufteilung in zwei Pakete.....	3
1.2.2	Paket 1 "Sofortmassnahmen"	4
1.2.3	Paket 2 "Gesamtrevision"	4
1.2.4	Genereller Erschliessungsplan	6
1.2.5	Planungszone.....	6
2	Paket 1 "Sofortmassnahmen"	7
2.1	Zonenplanänderungen	7
2.2	Baugesetzänderungen.....	8
2.3	Genereller Gestaltungsplan Gebiet Sand.....	8
2.4	Genereller Gestaltungsplan Deponie Geissweid.....	9
3	Verfahrensablauf.....	9
3.1	Vorprüfung durch Kanton	9
3.2	Mitwirkungsverfahren.....	9
3.3	Waldfeststellungsverfahren	10
3.4	Gefahrenzonen	10
3.5	Baukommission	11
3.6	Gemeinderatsbeschluss und Volksabstimmung	11

Bericht

1 Ausgangslage

1.1 Zonenplan- und Baugesetzrevision 2000

Mit Botschaft Nr. 20/2000 vom 9. Oktober 2000 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat, den altrechtlichen Zonenplan zu konsolidieren, über 50 Zonenplanänderungen vorzunehmen und das Baugesetz total zu revidieren. Der Gemeinderat beschloss am 2. November 2000 die Einsetzung einer Vorberatungskommission.

Vom 10. November bis 12. Dezember 2000 erfolgte die öffentliche Mitwirkung. Die gleichzeitig erfolgte Vorprüfung durch das Kantonale Amt für Raumplanung ergab, dass die eingereichten Unterlagen formelle Mängel aufwiesen, die bestehenden Inventare und die erarbeiteten Konzepte weder im Zonenplan noch im Baugesetz umgesetzt wurden und die Vorlage nur beschränkt überprüfbar ist.

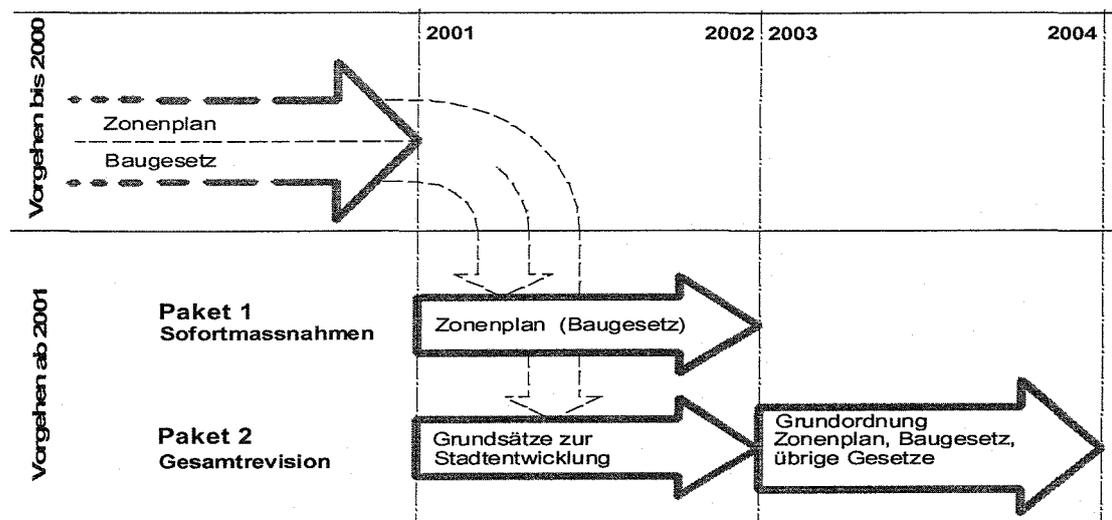
1.2 Neustart Stadtplanungsrevision

Nach dem Rückzug der Vorlage durch den Stadtrat hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 15. März 2001 die gemeinderätliche Vorberatungskommission aufgelöst.

1.2.1 Aufteilung in zwei Pakete

Aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung hat der Stadtrat am 12. Februar 2001 beschlossen, dass das Verfahren in zwei parallel eingeleiteten Schritten, einem Paket 1 und 2, vollzogen werden soll. Das Paket 1 umfasst die Sofortmassnahmen, das Paket 2 die Gesamtrevision mit der konzeptionellen Ausrichtung der Stadtentwicklung und den daraus abzuleitenden Massnahmen in Zonenplan/GEP sowie die Totalrevision der Baugesetzgebung.

Abbildung 1: Vorgehensübersicht



1.2.2 Paket 1 „Sofortmassnahmen“

Mit dem nun zur Beschlussfassung vorliegenden Paket 1 „Sofortmassnahmen“ sollen vordringliche Änderungen möglichst bald den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden. Das betrifft Einzonungen (z.B. Schrebergärten), Umzonungen (z.B. Erweiterung Bündner Kantonsschule) und einzelne Baugesetzartikel.

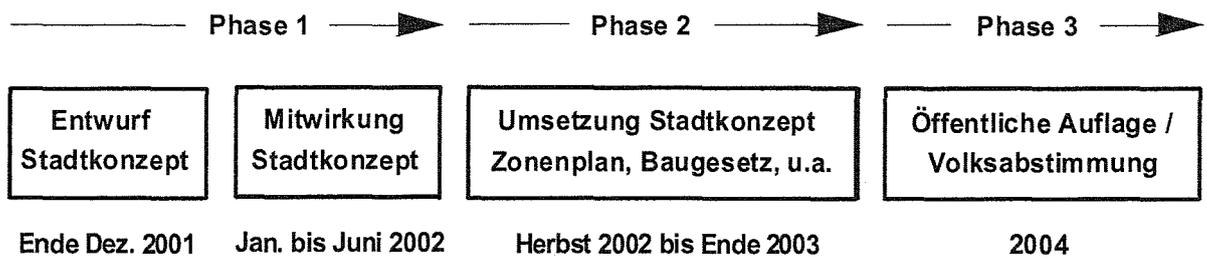
Kriterien für die Behandlung von Zonenplan- beziehungsweise Baugesetzänderungen im Rahmen des Pakets 1 sind:

- keine Präjudizien für die weitere Planung im Paket 2 „Gesamtrevision“
- dringende Pendenzen raschmöglichst erledigen
- unbestrittene Zonenplanänderungen einbeziehen

1.2.3 Paket 2 „Gesamtrevision“

Die Gesamtrevision der Stadtplanung Chur wickelt sich in drei Phasen ab.

Abbildung 2: Übersicht Ablauf Paket 2, „Gesamtrevision“



Phase 1: Stadtkonzept

Das Stadtkonzept umfasst Ziele, Strategien und Massnahmen für die künftige Stadtentwicklung, sowohl für die gesamte Stadt als auch für einzelne Stadtteile. Das Stadtkonzept baut auf den Bestandteilen

- Situationsanalysen;
- Grobkonzepten;
- Konflikten und Massnahmen

für die Bereiche Siedlung, Landschaft/Grünraum und Verkehr auf, welche in den letzten Jahren erstellt worden sind, und fasst die genannten Bereiche in einer Gesamtschau zusammen. Die bestehenden Grundlagen der Vorlage des Jahres 2000 wurden gezielt ergänzt (z.B. Quartieranalyse, Waldfeststellung, Naturgefahren, Potenziale).

Das Stadtkonzept ist anfangs 2002 in eine breite Mitwirkung gegeben und anschliessend ergänzt worden. Das Ergebnis liegt teilweise vor und befindet sich in der Konsolidierungsphase. Die inhaltliche Abstimmung der Pakete 1 und 2 ist gewährleistet.

Phase 2: Umsetzung Stadtkonzept / Überarbeitung der Planungsinstrumente

Auf der Grundlage des breit abgestützten Stadtkonzeptes beginnt ab Herbst 2002 die Überarbeitung der Planungsinstrumente Zonenplan, Baugesetz und Anpassung des Generellen Erschliessungsplanes. Über den Entwurf der überarbeiteten Planungsinstrumente wird eine Vernehmlassung durchgeführt. Auf

diese Weise kann die Umsetzung des Stadtkonzeptes nachvollzogen und überprüft werden.

Beim Zonenplan geht es nicht in erster Linie um eine völlige Neuüberarbeitung. Im Vordergrund stehen Ergänzungen und Anpassungen, gestützt auf das Stadtkonzept.

Das Baugesetz benötigt eine Totalrevision beziehungsweise eine Neufassung. Das 40-jährige und mehrmals teilrevidierte Gesetz ist auf die heutigen und zukünftigen Vorstellungen auszurichten. Gleichzeitig sollen weitere bestehende Erlasse (z.B. Hochhausgesetz RB 615 oder Altstadtgesetz RB 613) zusammengefasst und integriert werden.

Die Erarbeitung eines Generellen Gestaltungsplanes für Teilgebiete ist vorgesehen. Es muss im Rahmen der Überarbeitung entschieden werden, in welchem Umfang und Zeitraum der Generelle Gestaltungsplan erstellt wird.

Phase 3: Öffentliche Auflage / Volksabstimmung / Genehmigung

Die öffentliche Auflage erfolgt im Verlaufe des Jahres 2004. Bei optimalem Verlauf ist die Volksabstimmung über das Paket 2 (Zonenplan und Totalrevision Baugesetz) im Jahr 2004 möglich. Anschliessend wird die Vorlage der Regierung zur Genehmigung unterbreitet.

1.2.4 Genereller Erschliessungsplan

Die Anpassung des geltenden Generellen Erschliessungsplans erfolgt erst im Rahmen von Paket 2. Die Abhängigkeiten zum Stadtkonzept und die notwendigen gesamtheitlichen Überlegungen zum Thema Verkehr würden den Rahmen des vorliegenden Pakets sprengen.

1.2.5 Planungszone

Um eine Präjudizierung oder Beeinträchtigung der laufenden Zonenplan- und Baugesetzrevision zu verhindern, erliess der Stadtrat am 12. Februar 2001 eine Planungszone über das ganze Baugebiet von Chur. Am 4. Juli 2002

verlängerte er die Zone um ein Jahr. Bis Sommer 2002 mussten keine Bauvorhaben der Planungszone unterstellt werden.

2 Paket 1 „Sofortmassnahmen“

2.1 Zonenplanänderungen

Die vorgesehenen Änderungen lassen sich in folgende Gruppen einteilen:

- Öffentliche Aufgaben

Zahlreiche der Öffentlichkeit dienende Anlagen, Bauten und Liegenschaften, die gemäss heute geltendem Zonenplan der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder der Grünzone zugeordnet sind, sollen richtig zониert werden. Es handelt sich dabei vor allem um Schulhäuser, aber auch um das Constantineum als Erweiterung der Kantonsschule. Die Deponie Geissweid wird mit einer überlagerten Zone (Deponiezone) geschützt.

- Wirtschaftsförderung

Diese Gruppe enthält die Erweiterungen TEM im Trist, das Areal Gasser beim Bahnhof Haldenstein sowie die Umzonung beim Manor Wiesental.

- Tourismus/Verkehr

Dieser Gruppe zugeteilt sind die Einzonung am Bahnhofplatz, welche im Zusammenhang mit der Änderung des Gesamtüberbaungsplanes Bahnhof erforderlich wird. Die Aufzonung des Hotel Duc de Rohan ermöglicht, die vorgesehenen Hotel-Ersatzbauten gemäss Architekturwettbewerb zu realisieren.

- Wohnbauförderung / Wohnqualitäterhaltung

Hierbei handelt es sich um eine Umzonung im Bereich Segantini-/Güterstrasse und um Einzonungen beim Alten Gaswerk. Das Land unterhalb der Austrasse steht im Eigentum der Bürgergemeinde und der Stadt Chur.

Bei sechs Zonenänderungen geht es um Wohnqualitäterhaltung, indem der Zonenplan dem effektiven Bestand angepasst wird.

- Erholung/Freizeit

Die bisher fehlende Schrebergartenzone erfasst die bestehenden Schrebergärten, umfasst aber auch neu zu schaffende Schrebergartenflächen.

Die mit Schrebergärten belegte Grünzone entlang der Austrasse wird im Zonenplan teilweise umgelegt, damit neu ein Grünkorridor entlang der unteren Rheinstrasse in Richtung Rheinpromenade sichergestellt wird.

- Korrekturen, Zonenanpassungen

Das betrifft zwei Anpassungen im Bereich der Altstadtzone, drei Anpassungen im Bereich Wohnzone W2/W3 und eine Auszonung von Bahnareal an der Segantinstrasse, welches für die Geleiserweiterung benötigt wird.

2.2 Baugesetzänderungen

Bei den Baugesetzänderungen handelt es sich um drei Ergänzungen, welche aufgrund der vorgesehenen Zonenplanänderungen erforderlich sind (Bahnhofplatz, Schrebergartenzone, Deponiezone) und eine Änderung bezüglich Zulassung von Holzfassaden in der Kern- und in den Wohnzonen.

2.3 Genereller Gestaltungsplan Gebiet Sand

Die Schülerzahlen der Kantonsschule haben sich seit dem Bau des Gebäudes von 700 auf gegenwärtig 1400 erhöht. Im Gebiet Sand (Constantineum, Lehrerseminar, Sportanlage) sollen die dringend benötigten zusätzlichen Nutzflächen realisiert werden.

Der Generelle Gestaltungsplan Gebiet Sand enthält zwei Bereiche. Im Teilgebiet Constantineum – Münzweg sind Schulhochbauten vorgesehen. Der Bereich Sportanlagen Sand schafft die Voraussetzungen für bauliche Umdispositionen im bestehenden Hallen- und Anlageareal.

2.4 Genereller Gestaltungsplan Deponie Geissweid

Das Ablagerungsvolumen der Deponie Geissweid ist nahezu aufgebraucht. Um die Deponie weiterführen zu können, ist eine Erweiterung unumgänglich. Es ist vorgesehen, die bestehende Deponie um ein Volumen von 80'000 m³ zu erweitern, um die Ablagerung nicht verwertbarer Bauabfälle aus der Stadt Chur und der Region für die nächsten 25 Jahre sicherzustellen. Im Generellen Gestaltungsplan werden nebst der Gestaltung auch die Erschliessung und die Etappierung der Deponie geregelt.

Das Gebiet Geissweid ist als Deponiestandort für Inertstoffe im regionalen Richtplan bereits enthalten.

3 Verfahrensablauf

3.1 Vorprüfung durch Kanton

Das Ergebnis der Vorprüfung von Paket 1 „Sofortmassnahmen“ wurde am 18. April 2002 zwischen dem Amt für Raumplanung Graubünden und der Stadt Chur besprochen. In der Folge wurde neben kleineren Anpassungen an der Vorlage insbesondere eine Umzonung an der Scalärastrasse aus dem Paket 1 „Sofortmassnahmen“ herausgelöst. Nähere Abklärungen betreffend Hochspannungsleitungen im Bereich von Zonenplanänderungen sind eingeleitet worden und noch im Gange. Gemäss NISV (Verordnung betreffend Nichtionisierender Strahlen) sind Anlagegrenzwerte respektive Immissionsgrenzwerte in Form von Korridoren durch die Netzbetreiber aufzuzeigen.

3.2 Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren vom 27. Mai - 26. Juni 2002 ergab neun Eingaben. Vier Eingaben konnte entsprochen werden, indem ein Radwegkorridor in den Generellen Gestaltungsplan Gebiet Sand aufgenommen, die Ausdehnung der Schrebergartenzone geändert und die Grünzone beim Fontanaplatz ergänzt wurden. Bei einer weiteren Eingabe zur Auszonung Bahnareal

Segantinstrasse sind sich die Parteien über die Anliegen wie auch das weitere Vorgehen einig, so dass es keiner Anpassung bedurfte.

Zwei Eingaben betreffen die Aufzonung in die Zone G4 beim Duc de Rohan. Dem Antrag auf „Verzicht auf Aufzonung“ respektive auf „Reduzierte Aufzonung“ ist nicht entsprochen worden.

Auf drei Eingaben, welche den Kriterien von Paket 1 nicht entsprechen oder eine Zonenplananpassung im Bereich der Waldabgrenzung betreffen, konnte nicht eingegangen werden; eine Bearbeitung erfolgt daher erst im Rahmen des Pakets 2.

3.3 Waldfeststellungsverfahren

Das Nutzungsplanverfahren und das Waldfeststellungsverfahren sind soweit wie möglich zu koordinieren. Deshalb fand gleichzeitig mit dem Mitwirkungsverfahren von Paket 1 auch die Orientierungsaufgabe betreffend Waldfeststellung im Bereich der Bauzonen statt. Die Auswertung der zahlreich eingegangenen Wünsche und Anträge betreffend der künftig geltenden, statischen Waldgrenze ist im Gange. Die eigentliche Planaufgabe mit rechtmässiger Einsprachemöglichkeit erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt (Ende 2002/anfangs 2003). Einzelne Zonenänderungen von Paket 1 grenzen an Wald. Diese Abgrenzungen können lediglich vorbehältlich der rechtsgültigen Waldfeststellung erfolgen und erfahren unter Umständen noch weitere Anpassungen.

3.4 Gefahrenzonen

Im Rahmen des Pakets 2 „Gesamtrevision“ werden die Gefahrenbereiche durch den Kanton Graubünden neu erfasst und bestimmt. Die Gefahrenkommission wurde damit beauftragt, die neuen Gefahrenkarten zu erstellen. Erste grobe Ergebnisse werden Ende 2002 vorliegen und im Laufe vom 2003 durch gezielte Untersuchungen präzisiert. Anhand der Gefahrenkarten werden die Gefahrenzonen bestimmt, die dann ins Paket 2 „Gesamtrevision“ einfließen.

3.5 Baukommission

Die Baukommission hat an ihrer Sitzung vom 19. August 2002 das Paket 1 „Sofortmassnahmen“ eingehend beraten. Das Paket soll

- kein Präjudiz für die Gesamtrevision schaffen,
- dringende Pendenzen ausräumen und
- längst fällige Zonenänderungen vollziehen.

Nach eingehender Beratung beschloss die Baukommission einstimmig,

- die Änderung des Zonenplanes,
- die Anpassungen des Baugesetzes und
- der generelle Gestaltungsplan Sand für die Erweiterung der Kantonsschule und die Deponie Geissweid

dem Gemeinderat ohne Änderungen zur Genehmigung zu beantragen.

3.6 Gemeinderatsbeschluss und Volksabstimmung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat kann die Vorlage der Volksabstimmung in den im Antrag aufgeführten Rekapitulationspunkten unterbreitet werden.

Unmittelbar nach erfolgter Volksabstimmung kann das Paket 1 „Sofortmassnahmen“ der Regierung zur Genehmigung vorgelegt werden, währenddem das Paket 2 „Gesamtrevision“ weiterbearbeitet wird.

Wir bitten Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 19. August 2002

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber



Christian Boner

Markus Frauenfelder

Anhang:

- Zonenplan-Änderungen, Erläuterungen
- Baugesetz-Änderungen

Aktenauflage Gemeinderat:

- Zeitplan Paket 1 „Sofortmassnahmen“ und Paket 2 „Gesamtrevision“
- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Vorprüfung Kanton Graubünden;
Brief und Aktennotiz Amt für Raumplanung vom 19. 4. 2002
- Übersichtsplan Zonenplanänderung Mst. 1:5000
- GGP Gebiet Sand Mst. 1:1000
- GGP Deponie Geissweid, Situation und Profile
- Baugesetz-Änderungen
- Zonenplan-Änderungen, Erläuterungen
- Flächenübersicht
- Mitwirkung
- Protokoll Baukommission vom 19. August 2002



**Revision Stadtplanung
Paket 1 Sofortmassnahmen**

Baugesetz-Änderungen

Revision Stadtplanung Chur - Paket 1 Sofortmassnahmen **Baugesetz-Änderungen**

BauG = gültiges Baugesetz, MBG = Musterbaugesetz,

Fettdruck = neu, durchgestrichen = im neuen Gesetz nicht mehr oder stark verändert aufgenommen

Baugesetz neu	bisher, respektive Herkunft
<p>Zoneneinteilung <u>BauG Art. 37</u></p> <p>Für die Überbauung wird das Stadtgebiet in folgende Zonen eingeteilt:</p> <p>¹ Bauzonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Altstadt; b) Kernzone; c) Wohnzone W1, W2, W2a, W3, W4, W5, W5a; d) Gemischte Zonen G2, G3, G4, G5; e) Bahnhofzone; f) Gewerbe- und Dienstleistungszone; g) Industriezone; h) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. <p>² Weitere Zonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Grünzonen; b) Rebwirtschaftszone; c) Schrebergartenzone. <p>³ Überlagerte Zonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Wohnschutzgebiet; b) Gefahrenzone; c) Grundwasser- und Quellschutzzone; d) Skiabfahrtszone; e) Deponiezone. <p>⁴ Übriges Gemeindegebiet.</p>	<p><u>BauG Art. 37</u></p> <p>¹ Für die Überbauung wird das Stadtgebiet in folgende Zonen eingeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Altstadt; b) Kernzone; c) Wohnzonen W1, W2, W2a, W3, W4, W5, W5a; d) Gemischte Zonen G2, G3, G4, G5; e) Bahnhofzone; f) Gewerbe- und Dienstleistungszone; g) Industriezone; h) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. <p>² Weitere Zonen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Grünzonen; b) Rebwirtschaftszone; c) Gefahrenzone; d) Gewässerschutzzone; e) Skiabfahrtszone; f) Übriges Gemeindegebiet.

Baugesetz - Revision

BauG = gültiges Baugesetz, MBG = Musterbaugesetz,

Fettdruck = neu, durchgestrichen = im neuen Gesetz nicht mehr oder stark verändert aufgenommen

Baugesetz neu	bisher, respektive Herkunft
<p><u>Bahnhofzone</u> BauG Art. 52</p> <p>¹ In der Bahnhofzone gelten die Vorschriften der Zone G5</p> <p>² Es darf höchstens die Hälfte des eingezonten Areals ausgenützt und überbaut werden.</p> <p>³ In den mit Hochbauverbot bezeichneten Gebieten dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Bahn, dem Bus oder dem Zweiradverkehr dienen. Unterirdische Bauten sind zulässig.</p> <p>⁴ Das Bauen in der Bahnhofzone setzt einen rechtskräftigen Gesamtüberbauungsplan voraus. Dieser bedarf der Genehmigung des Gemeinderates.</p>	<p><u>BauG Art. 52</u></p> <p>¹ In der Bahnhofzone gelten die Vorschriften der Zone G5.</p> <p>² Es darf höchstens die Hälfte des eingezonten Areals überbaut werden; hierfür ist ein Gesamtüberbauungsplan gemäss Art. 7 zu erstellen, der vom Gemeinderat zu genehmigen ist.</p>
<p><u>Schrebergartenzone</u> BauG Art. 57 bis</p> <p>¹ Die Schrebergartenzone umfasst das für Pflanzgärten geeignete und zu erhaltende Land.</p> <p>² Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erstellen eine Gartenordnung, welche durch die Baubehörde genehmigt wird. In der Gartenordnung wird das maximale Ausmass der Gartenhäuschen festgelegt.</p> <p>³ Bauten und Anlagen haben der genehmigten Gartenordnung zu entsprechen und bedürfen keiner Bewilligung.</p>	<p><u>Teile von MBG Art. 86</u> neu</p>
<p><u>Deponiezone</u> BauG Art. 58 quater</p> <p>¹ Die Deponiezone umfasst die Fläche, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie bestimmt ist. In der Deponiezone dürfen nur die auf dem vorgesehenen Deponietyp zulässigen Abfälle abgelagert werden.</p> <p>² Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.</p> <p>³ Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im übrigen die einschlägigen, eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Umwelt.</p>	<p><u>Teile von MBG Art. 90a</u> neu</p>
<p><u>Aussenwände</u> BauG Art. 69.7</p> <p>Für neue Aussenwände darf in der Altstadt kein Holz verwendet werden.</p>	<p><u>BauG Art. 69.7</u></p> <p>Für Aussenwände darf in der Kernzone sowie in den Zonen W3 bis W5 kein Holz verwendet werden</p>