



Stadt Chur

Revision Grundordnung Botschaft Phase 1

Bericht der gemeinderätlichen Vorberatungskommission

Sitzungen:	5. August 2025 19. August 2025 4. September 2025 2. Oktober 2025
Ort:	Stadthaus, Masanserstrasse 2, 7000 Chur
Teilnehmende:	Giancarlo Weingart, FDP (Präsident) Sandra Adank, SVP Silvio Curschellas, Die Mitte Johannes Meyer, GLP Barbara Rimml, SP Andi Schnoz, Freie Liste & Grüne Simon Gredig, Vorsteher Departement Bau Planung Umwelt Fiona Stahlhut / Rita Bollmann, Stadtentwicklung (Protokoll)



Revision Grundordnung (Phase 1)

Botschaftsentwurf	Anträge der Vorberatungskommission (wo nichts vermerkt ist: gemäss Botschaft)	Begründungen
Grundsatz zum Thema Planungszone		
Von einer generellen Planungszone über das gesamte Stadtgebiet wird abgesehen und das Instrument daher nur teilgebietsweise oder sachbezogen eingesetzt.	<p><i>Antrag Kommissionsmehrheit (S. Adank/S. Curschellas/G. Weingart/J. Meyer) und Stadtrat</i> Gemäss Botschaft.</p> <p><i>Antrag Kommissionsminderheit (A. Schnoz/B. Rimml)</i> Es wird Von einer generellen Planungszone über das gesamte Stadtgebiet erlassen, wird abgesehen und das Instrument daher nur um eine teilgebietsweise oder sachbezogene einge- setzt Anwendung zu erleichtern.</p>	<p><i>Begründung Änderungsantrag</i> Eine Planungszone über das gesamte Stadtgebiet ist transparenter und einfacher in der Anwendung.</p>
Grundsätze zum Thema empfehlende Gremien		
1) Es soll ein ständiges, empfehlendes Gremium durch den Stadtrat eingesetzt werden.	<p><i>Antrag Kommission und Stadtrat</i> Es soll ein Fachgremium eingesetzt werden, das die bisherige Baukommission ersetzt.</p>	<p><i>Begründung Änderungsantrag</i> Es ist deutlicher auszudrücken, dass die Baukommission durch das neue Gremium abgelöst wird. Das Wort "ständig" ist zu präzisieren, siehe Antrag 3.</p>



<p>2) Die Verfahren und das Einsatzgebiet des Gremiums sind zu vereinfachen und zu entschlacken (Wegfall der Zuständigkeit für Vorentscheide, Einsprachen und Ausnahmebewilligungen ausserhalb der Gebiete mit erhöhten Qualitätsanforderungen; Reduktion der Anzahl Pflichttermine bei Folgeplanverfahren).</p>		
<p>3) Das Gremium besteht aus fünf bis sieben verwaltungs-externen und unabhängigen Fachleuten (u.a. aus den Fachbereichen Architektur, Städtebau, Raumplanung, Landschaftsarchitektur, Mobilität, Recht und Ökonomie etc.). Der Stadtrat kann aufgabenspezifisch auf ein grösseres Netzwerk an Fachleuten aus weiteren Fachbereichen zurückgreifen, welches das ständige Gremium fachbezogen unterstützt.</p>	<p><i>Antrag Kommissionsmehrheit (S. Adank/S. Curschellas/ J. Meyer /A. Schnoz/G. Weingart)</i> Das Gremium besteht aus sieben Personen. Es setzt sich ei-nerseits aus fünf externen, fachlich ausgewiesenen und in Bezug auf Interessenkonflikte unabhängigen Personen zusammen. Die Fachbereiche umfassen unter anderem Architektur, Städtebau, Raumplanung, Landschaftsarchitektur, Mobilität, Recht und Wirtschaft. Diese Mitglieder werden vom Stadtrat vorgeschlagen. Andererseits wird das Gremium durch zwei Vertreter des Gemeinderates ergänzt, die gegenüber dem externen Fachgremium eine ausgewogene politische und Churer Perspektive einbringen. Alle sieben Mitglieder des Gremiums sind stimmberechtigt. Die sieben Mitglieder des Gremiums werden vom Gemeinderat für die Dauer einer Legislaturperiode gewählt. Für die Wahl ist eine qualifizierte Mehrheit von zwei Dritteln erforderlich. Themenspezifisch können weitere Fachleute beigezogen werden.</p> <p><i>Antrag Kommissionsminderheit (B. Rimml) und Stadtrat</i> Gemäss Botschaft.</p>	<p><i>Begründung Änderungsantrag</i> Statt eines reinen Fachgremiums wird ein Mischgremium vorgeschlagen. Die Mitglieder werden durch den Gemeinderat gewählt, die Bestätigung durch den Gemeinderat ist wichtig für die Akzeptanz. Mit der zwei Drittels Mehrheit soll verhindert werden, dass das Gremium nach jeder Legislatur ausgetauscht wird.</p>



Grundsätze zum Thema Baulandmobilisierung		
1) Bauverpflichtungen werden für grössere, nicht überbaute Parzellen und Teilparzellen festgelegt. Die Festlegung der Bauverpflichtung erfolgt unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen des Ortsteils sowie in Abstimmung mit laufenden Aktivierungsverfahren (bspw. laufende Quartierplanungen).	<i>Antrag Kommission und Stadtrat</i> Bauverpflichtungen werden für nicht überbaute Parzellen und Teilparzellen in Siedlungsbereichen mit einer Mindestausdehnung von 1'500 m2 festgelegt. Die Festlegung der Bauverpflichtung erfolgt unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen des Ortsteils sowie in Abstimmung mit laufenden Aktivierungsverfahren (bspw. laufende Quartierplanungen). Die Stadt Chur ist verpflichtet, Grundstücke im Finanzvermögen aktiv zu mobilisieren und weiterzuentwickeln.	<i>Begründung Änderungsantrag</i> Die Bezeichnung eines für das gesamte Stadtgebiet einheitlichen Schwellenwerts wird als sinnvoll erachtet. Ab 1'500 m2 besteht ein guter Kompromiss zwischen Betroffenheit und mobilisierbarer Fläche. Unter 1'500 m2 steigt die Betroffenheit markant an, die mobilisierbare Fläche nimmt jedoch ab.
2) Bei Verdichtungsgebieten gemäss Kapitel 3.6 sind Mobilisierungsmassnahmen gegebenenfalls auch für bereits überbaute, aber noch nicht voll ausgenutzte Grundstücke im Einzelfall zu prüfen.	<i>Antrag Kommission und Stadtrat</i> Bei Verdichtungsgebieten gemäss Kapitel 3.6 sind Mobilisierungsmassnahmen unter Berücksichtigung der baulichen und ökologischen Qualitäten gegebenenfalls auch für bereits überbaute, aber noch nicht voll ausgenutzte Grundstücke im Einzelfall zu prüfen.	<i>Begründung Änderungsantrag</i> Der Verweis auf Kapitel 3.6 ist nicht nötig. Nicht jede Parzelle eignet sich gleichermassen zum Verdichten. Bei bereits überbauten aber unternutzten Grundstücken gilt es die Quartierqualität zu berücksichtigen (Bsp. Aquasanaquartier mit riesigen Gärten).
3) Weitere Mobilisierungsmassnahmen, wie bspw. Lenkungsabgaben gemäss Art. 19 f. KRG, sind bezüglich Zweckmässigkeit und geeignetem Einsatz zu prüfen und zweckgebunden einzusetzen.		
4) Die Überbauungsfrist wird einheitlich (sowohl für bestehende wie neue Bauzonen) auf 8 Jahre festgelegt.		



Grundsätze zum Thema Mehrwertausgleich		
1) Es ist eine Mehrwertabgabe für Ein-, Auf- und Umzonungen vorzusehen, wobei der Abgabesatz einheitlich auf 30 % festgelegt wird.		
2) Für Planungsmassnahmen in besonderem öffentlichem Interesse kann bei Auf- und Umzonungen die Abgabe reduziert werden.		
3) Es wird die kantonale Freigrenze von Fr. 20'000.-- für alle Abgabetatbestände übernommen.		
Grundsätze zum Thema Zonierung		
1) Die Zonierungen der ehemaligen Gemeinden werden zusammengeführt, vereinfacht und harmonisiert.	<i>Antrag Kommission und Stadtrat</i> Die Zonierungen der ehemaligen Gemeinden werden unter Berücksichtigung des ortsspezifischen Charakters zusammengeführt, vereinfacht und harmonisiert.	<i>Begründung Änderungsantrag</i> Der Charakter der ehemaligen Gemeinden soll bei der Zusammenführung der Zonen erhalten bleiben.
2) Hinsichtlich der neuen Anforderungen durch die Innenentwicklung sind die Gebiete mit besonderer Wohnqualität zu aktualisieren und ein neues Instrument der Transformationszonen zu prüfen.	<i>Antrag Kommission und Stadtrat</i> Hinsichtlich der neuen Anforderungen durch die Innenentwicklung sind die Gebiete mit besonderer Wohnqualität zu aktualisieren und im Sinne der Verdichtung und der Stadtentwicklung zu überdenken.	<i>Begründung Änderungsantrag</i> Ergänzung zur Verdeutlichung, was die Hauptinhalte der Aktualisierung sind.



<p>3) neu</p>	<p><i>Antrag Kommission und Stadtrat</i> Für Gebiete mit Transformationscharakter sind spezifische Zonen zu prüfen.</p>	<p><i>Begründung Änderungsantrag</i> Für die bessere Verständlichkeit als eigener Grundsatz festgehalten. Von der expliziten Nennung des Begriffs "Transformationszonen" wird bewusst abgesehen, da das Ziel der Verdichtung möglicherweise auch mit anderen Massnahmen erreicht werden kann.</p>
<p>4) Auf eine Unterscheidung in Wohnzonen und Gemischte Zonen ist künftig in Gebieten mit hoher baulicher Dichte zu verzichten.</p>		
<p>5) Die Positionierung der Stadt Chur als Zentrums-, Wohn-, Arbeits-, Bildungs- und Gaststadt ist bei der Zonierung zu berücksichtigen und gegebenenfalls mittels Spezialzonen zu fördern.</p>	<p><i>Antrag Kommission und Stadtrat</i> Die Positionierung der Stadt Chur als Zentrums-, Wohn-, Arbeits-, Gewerbe- und Industrie-, Bildungs- und Gaststadt ist bei der Zonierung zu berücksichtigen und gegebenenfalls mittels Spezialzonen zu fördern.</p>	<p><i>Begründung Änderungsantrag</i> Gewerbe und Industrie fehlte in der Aufzählung</p>
<p>6) Als Nutzungsziffer werden die Ausnützungsziffer gemäss Art. 37a KRVO sowie die Überbauungsziffer nach IVHB vertieft geprüft.</p>	<p><i>Antrag Kommission und Stadtrat</i> Als Nutzungsziffer wird neu die Überbauungsziffer nach IVHB angewendet.</p>	<p><i>Begründung Änderungsantrag</i> Aus verschiedenen Erfahrungsberichten ergibt sich, dass die Vorteile der ÜZ in der Vereinfachung der Prozesse und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden überwiegen. Aus diesem Grund soll die ÜZ als neue Nutzungsziffer verankert werden.</p>



Grundsätze zum Thema Verdichtung		
1) Die Siedlungsentwicklung erfolgt mittels Entwicklung der vorhandenen Reserven und einer gezielten Verdichtung nach innen. Eine Siedlungserweiterung mittels Einzonungen ist nur in begründeten Einzelfällen vorzusehen.		
2) Die Verdichtung wird strategisch auf die folgenden, dazu geeigneten Gebiete gelenkt: a) auf zentrumsnahe Gebiete mit hohem Verdichtungspotential b) auf stadtbildprägende Achsen im Siedlungsgefüge c) auf Entwicklungsschwerpunkte gemäss Stadtentwicklungskonzept 2050.	<i>Antrag Kommission und Stadtrat</i> Absatz streichen.	<i>Begründung Änderungsantrag</i> Die geeigneten Gebiete für die Verdichtung werden im Stadtraumkonzept 2050, welches aktuell erarbeitet wird, identifiziert. Es soll hier keine Strategie vorweggenommen werden.
3) Die Verdichtung stärkt die mittel- bis langfristige Wohnraumversorgung und bringt für die betreffenden Ortsteile soziale und räumliche Mehrwerte, wie eine angemessene Durchmischung von Bevölkerungs- und Altersgruppen und eine Aufwertung des öffentlichen Raums.	<i>Antrag Kommission und Stadtrat</i> Die Verdichtung stärkt die Wohnraumversorgung und schafft attraktive vielfältige und gut erschlossene Quartiere und Ortsteile mit hochwertigem öffentlichem Raum. Die Stadt arbeitet partnerschaftlich mit Grundeigentümern, Investoren und weiteren Interessengruppen zusammen, um qualitatives Wachstum und Lebensqualität zu verbinden.	<i>Begründung Änderungsantrag</i> Die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den Betroffenen wird als zentral erachtet und soll dementsprechend in die Revision GO einfließen.
Grundsätze zum Thema qualitative Aspekte		
1) Die Stadt erhält wichtige, bestehende Freiräume sowie Freiraumelemente und fördert die Schaffung und Vernetzung von neuen Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität, dies vor allem in Verdichtungsgebieten und in mit Freiräumen unterversorgten Gebieten.		



<p>2) Im Folgeplanverfahren wird die Baukultur durch eine angemessene Freiraumqualität, einen funktionierenden Wasserkreislauf sowie attraktive öffentliche Räume gestärkt. Dafür werden qualitätssichernde und partizipative Verfahren eingesetzt.</p>	<p><i>Antrag Kommissionsmehrheit (S. Curschellas, A. Schnoz, J. Meyer, B. Rimml) und Stadtrat</i> Im Folgeplanverfahren (Areal- und Quartierpläne) wird die Baukultur durch eine angemessene Freiraumqualität, einen funktionierenden Wasserkreislauf sowie attraktive öffentliche Räume gestärkt. Dafür können qualitätssichernde und partizipative Verfahren eingesetzt werden.</p> <p><i>Antrag Kommissionsminderheit (G. Weingart, S. Adank)</i> Im Folgeplanverfahren (Areal- und Quartierpläne) wird die Baukultur durch eine angemessene Freiraumqualität, einen funktionierenden Wasserkreislauf sowie attraktive öffentliche Räume gestärkt. Dafür werden qualitätssichernde und partizipative Verfahren eingesetzt.</p>	<p><i>Begründung Änderungsantrag</i> Der Begriff "Folgeplanverfahren" ist für Nicht-Fachpersonen nicht sofort verständlich, daher zu präzisieren. Qualitätssichernde und partizipative Verfahren können sinnvoll sein, jedoch nicht überall und bei jeder Folgeplanung. Bei der Ausarbeitung des Baugesetzes ist dies zu beachten, die Vorgabe des Verfahrens ist an Kriterien zu knüpfen. Ebenfalls ist der Begriff "qualitätssichernde Verfahren" zu definieren. Der Antrag des Stadtrats wird als zu streng formuliert erachtet.</p>
<p>3) Einer zukunftsorientierten Mobilität kommt bei der Revision der Grundordnung ein besonderes Augenmerk zu. Dabei werden die Aufenthaltsqualität der Mobilitätsräume gestärkt und wichtige künftige Mobilitätsräume gesichert, bspw. durch den geplanten "Westweg", der die Altstadt mit dem Areal Chur West verbinden wird.</p>	<p><i>Antrag Kommission und Stadtrat</i> Eine zukunftsorientierte Mobilität ist zentral für die Weiterentwicklung der Stadt. Die Aufenthalts- und Wohnqualität in Mobilitätsräumen wird gezielt verbessert und Räume für wichtige künftige Verbindungen werden gesichert. Dabei werden alle Formen der Fortbewegung – Fuss-, Velo-, öffentlicher Verkehr und motorisierter Individualverkehr – situativ, bedarfsgerecht und ausgewogen berücksichtigt.</p>	<p><i>Begründung Änderungsantrag</i> Eine zukunftsorientierte Mobilität wird als zentrales Rückgrat der Entwicklung von Chur angesehen. Offenerere Formulierung mit expliziter Nennung der unterschiedlichen Mobilitätsformen.</p>



<p>4) Grün- und Wasserelemente werden als wichtige Freiraumelemente zur Verbesserung des Stadtklimas und der biologischen Vielfalt gestärkt (bspw. durch Begrünung von Flachdächern, einer qualitativen Weiterentwicklung der Grünflächenziffer, Baumförderung und -erhalt, Verwendung von wenig aufheizenden Materialien etc.).</p>	<p><i>Antrag Kommission und Stadtrat</i> Grün- und Wasserelemente leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Förderung der Biodiversität. Ihre Integration in die Stadtentwicklung erfolgt unter Berücksichtigung bestehender Infrastrukturen und Nutzungen. Dabei wird auf eine ausgewogene Umsetzung geachtet, die lokale Bedürfnisse berücksichtigt.</p>	<p><i>Begründung Änderungsantrag</i> Nennung der Leistungen der Grün-Blauen Infrastruktur. Bei der Implementierung ist eine Interessensabwägung vorzunehmen, wobei der Umgang mit Ressourcen miteinzubeziehen ist.</p>
<p>5) Das Stadtraumkonzept (in Erarbeitung) sowie die Inventargrundlagen (ISOS, Stadt und Landschaftsinventar) werden mit der Revision der Grundordnung unter Abwägung der Interessen grundeigentümergebunden umgesetzt.</p>	<p><i>Antrag Kommissionsmehrheit (J. Meyer, A. Schnoz, B. Rimml, S. Curschellas) und Stadtrat</i> Das Stadtraumkonzept (in Erarbeitung) sowie die Inventargrundlagen (ISOS, Stadt und Landschaftsinventar) werden mit der Revision der Grundordnung unter Abwägung der Interessen grundeigentümergebunden umgesetzt. Die Umsetzung erfolgt differenziert und verhältnismässig und berücksichtigt sowohl die städtebaulichen Potenziale wie auch die gesellschaftlichen Bedürfnisse.</p> <p><i>Antrag Kommissionsminderheit (G. Weingart, S. Adank)</i> Das Stadtraumkonzept (in Erarbeitung) soll umgesetzt werden. Schutzmassnahmen – insbesondere gestützt auf Inventargrundlagen wie ISOS sowie das Stadt- und Landschaftsinventar – sind differenziert, faktenbasiert und verhältnismässig zu prüfen. Dabei soll die Entwicklung eines lebendigen und zukunftsfähigen Stadtraums unter Berücksichtigung der Eigentumsrechte, der städtebaulichen Potenziale und der gesellschaftlichen Bedürfnisse ermöglicht werden.</p>	<p><i>Begründung Änderungsantrag</i> Konkretisierung des Begriffs "Abwägung der Interessen" zur Verdeutlichung der Absicht.</p>
<p>(neu)</p>	<p><i>Antrag Kommission und Stadtrat</i> Die Revision der Grundordnung stärkt die Quartiere und Ortsteile als identitätsstiftende und vielfältige Räume mit guter Lebensqualität. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird durch attraktive Rahmenbedingungen unterstützt.</p>	<p><i>Begründung Änderungsantrag</i> Anliegen der Wohnraumförderung soll explizit als Grundsatz aufgenommen werden, die Stärkung der Quartiere ebenfalls.</p>