



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

170782 / 631.10.20

Revision Grundordnung (Phase 1)

Antrag

1. Es wird eine Vorberatungskommission eingesetzt.
2. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Stand der Arbeiten und genehmigt das aufgezeigte weitere Vorgehen.
3. Die Grundsätze zu den sieben Kernthemen der Phase 1 der Revision Grundordnung werden im Sinne der Ausführungen im Bericht genehmigt:
 - 3.1 Planungszone
 - 3.2 Empfehlende Gremien
 - 3.3 Baulandmobilisierung
 - 3.4 Mehrwertausgleich
 - 3.5 Zonierung
 - 3.6 Verdichtung
 - 3.7 Qualitative Aspekte
4. Das Vorgehen zur Integration der Ortsplanung Tschierschen-Praden wird zur Kenntnis genommen.
5. Der Gemeinderat bewilligt einen Zusatzkredit von Fr. 120'000.-- und die Erhöhung des Verpflichtungskredits von bisher Fr. 1'750'000.-- auf neu Fr. 1'870'000.-- zu Lasten von Konto 5290.01, Kostenstelle 80.9010 und verlängert die Laufzeit des Rahmenkredits.





Zusammenfassung

Die Revision der Grundordnung und die gleichzeitige Harmonisierung der Baugesetze Chur, Haldenstein, Maladers, Praden und Tschierschen ist anspruchsvoll und muss unterschiedlichste Interessen umfassend gegeneinander abwägen. Der Gemeinderat hat am 7. April 2022 (GRB.2022.13) den Stadtrat mit der Revision der Grundordnung beauftragt und das Vorgehen in zwei Phasen einstimmig genehmigt. Im Rahmen der Phase 1 werden die wichtigsten Grundsätze für die Revision definiert und festgelegt. Gestützt darauf werden in der Phase 2 der Revision der Grundordnung die Planungsmittel, nämlich das Baugesetz, der Zonenplan und die Generellen Erschliessungs- und Generellen Gestaltungspläne, sachbezogen und zielorientiert ausgearbeitet.

Der Stadtrat hat in den letzten zwei Jahren zu den sieben Kernthemen Planungszone, Mehrwertausgleich, Baulandmobilisierung, empfehlende Gremien, qualitative Aspekte, Zonierung und Verdichtung Grundsätze erarbeitet und legt diese dem Gemeinderat zur Behandlung vor. Die Grundsätze berücksichtigen die verschiedenen Interessen und ermöglichen, die Planungsmittel auf die angestrebte räumliche Entwicklung auszurichten. Im Rahmen der vier Konferenzen des Soundingboards konnte der Steuerungsausschuss die Grundsätze mit Quartier- und Interessensvertretenden sowie Fachleuten diskutieren und das daraus resultierende Stimmungsbild in die Erwägungen des Stadtrates einfließen lassen.

Durch die Fusion der Stadt Chur mit Tschierschen-Praden per 1. Januar 2025 sieht sich das Projekt Gesamtrevision mit einer zusätzlichen Herausforderung konfrontiert. Die Ortsplanung von Tschierschen-Praden, welche durch die Gemeindeversammlung im Dezember 2024 abgelehnt wurde, ist nun in die Gesamtrevision der Stadt Chur zu integrieren. Die Revisionsinhalte der Ortsplanung Tschierschen-Praden sind vor der Übernahme nochmals im Kontext der Gesamtplanung und der Gesamtinteressen der Stadt Chur zu überprüfen. Für die Integration der Ortsplanung Tschierschen-Praden in die Gesamtrevision ist ein Zusatzkredit erforderlich.

Der bisherige Projektverlauf zeigt auf, dass die Komplexität der Gesamtrevision der Grundordnung sowie fehlende Grundlagen zu markanten Verzögerungen führen. Um die Komplexität zu verringern und Pflichtaufgaben zeitnah in die Planungsinstrumente umzusetzen, wird die Gesamtrevision der Grundordnung unterteilt und neu in drei Phasen bearbeitet.

Mit der vorliegenden Botschaft zur Phase 1 und den darin enthaltenen Grundsätzen wird eine politisch abgestützte Grundlage für die Erarbeitung einer robusten, nachhaltigen und mehrheitsfähigen Grundordnung geschaffen.



Bericht

1. Ausgangslage

1.1 Auftrag des Gemeinderates

Die Revision der Grundordnung der zusammengeschlossenen Stadt Chur ist wegen verschiedener Faktoren zu revidieren: 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 politischen Vorstössen aus dem Gemeinderat. Bei der Revision der Grundordnung gilt es zudem, das Stadtentwicklungskonzept 2050 (STEK) sowie die Kommunalen Räumlichen Leitbilder (KRL) Haldensteins und Maladers zu berücksichtigen. Der Gemeinderat beauftragte den Stadtrat mit Beschluss vom 7. April 2022 einstimmig mit der Revision der Grundordnung (GRB.2022.13). Dabei werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

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.

Mit Beschluss vom 7. April 2022 hat der Gemeinderat auch das aufgezeigte Vorgehen genehmigt. Das Vorgehen sah eine Unterteilung des Revisionsprozesses in zwei Phasen vor. In der Phase 1 werden anhand von sieben Kernthemen Grundsätze richtungsweisend behandelt und definiert. In der Phase 2 sind, aufbauend auf den Grundsätzen der Phase 1, die eigentlichen raumplanerischen Instrumente (Baugesetz, Zonenpläne, Generelle Gestaltungs- und Erschliessungspläne) auszuarbeiten.

Der in der Botschaft zur Revision Grundordnung kommunizierte Zeitplan sah vor, dem Gemeinderat die Grundsatzentscheide zur Phase 1 anfangs 2023 vorzulegen. Parallel



dazu sollten 2023 die Inhalte der Phase 2 erarbeitet werden, so dass 2024 das Vorprüfungsverfahren beim Kanton sowie das Mitwirkungsverfahren mit der Bevölkerung hätte stattfinden können. Die Urnenabstimmung zur Revision der Grundordnung und somit der Projektabschluss war für das Jahr 2025 geplant.

1.2 Prozess und Arbeitsstand

1.2.1 Phase 1

Die Erarbeitung der Phase 1 fand von August 2022 bis September 2023 statt. Zu den folgenden sieben Kernthemen gemäss Botschaft GRB.2022.13 wurden Faktenblätter erarbeitet und Grundsätze festgelegt:

- a) Regelung für die Übergangszeit (Planungszone)
- b) Verdichtung
- c) Zonierung
- d) Umgang mit qualitativen Aspekten
- e) Gremien
- f) Mehrwertausgleich
- g) Baulandmobilisierung

Die inhaltliche Erarbeitung und fachliche Beratung erfolgte durch die Kerngruppe, bestehend aus den betreffenden städtischen Fachstellen sowie externen Beratenden. Die weiteren städtischen Fachstellen wurden im Rahmen von drei Sitzungen der erweiterten Kerngruppe über das Vorgehen informiert und in die Erarbeitung miteinbezogen. Der Steuerungsausschuss, als Bindeglied zwischen operativer und strategischer Ebene, stellte den Einbezug der mitwirkenden Gremien sicher und bereitete unter Einbezug der Anregungen des Soundingboards die Vorlage zuhanden des Stadtrates vor. Im Verlauf der Phase 1 wurden vier Soundingboard-Konferenzen durchgeführt und dabei die sieben Kernthemen der Revision der Grundordnung reflektiert und diskutiert. Die Zusammensetzung des Soundingboards sowie die Ergebnisse der Konferenzen können der Beilage entnommen werden.

Im Oktober 2023 reichte der Steuerungsausschuss dem Stadtrat die Botschaft zur Phase 1 ein. Dieser beriet die Botschaft Phase 1 von Oktober 2023 bis August 2024. Die Kernthemen wurden dabei im Stadtrat intensiv diskutiert, anhand der strategischen Ausrichtung der Stadt gespiegelt sowie die Rückmeldungen des Soundingboards in die



Überlegungen einbezogen. Im August 2024 beschloss der Stadtrat, dass der Abschluss der Phase 1 und die Verabschiedung der Botschaft zuhanden des Gemeinderats ab Januar 2025 durch den neuen Stadtrat zu erfolgen habe. Dieser nahm die abschliessende Beratung der Kernthemen im Mai 2025 vor.

Mit der vorliegenden Botschaft und den darin enthaltenen Anträgen werden dem Gemeinderat die wichtigsten Inhalte der Phase 1 als Grundsätze vorgelegt. Ziel ist es, die Grundsätze im Gemeinderat zu diskutieren und politisch abzustützen, bevor die Planungsmittel ausgearbeitet werden.

1.2.2 Phase 2

Parallel zur Behandlung der Botschaft Phase 1 im Stadtrat wurden im Jahr 2024 die Arbeiten zur Phase 2 in Angriff genommen. Die Phase 2 wurde in folgende sechs Arbeitspakete (AP) strukturiert:

- AP0: Vorbereitung Phase 2
- AP1: Landschaftsraum
- AP2: Verkehr, Energie, Ver- und Entsorgung (GEP)
- AP3: Siedlungsraum, Entwicklung in bestehender Struktur (GGP)
- AP4: Siedlungsraum, Verdichtungs- und Entwicklungsgebiete (ZP)
- AP5: Baurecht und Verfahren

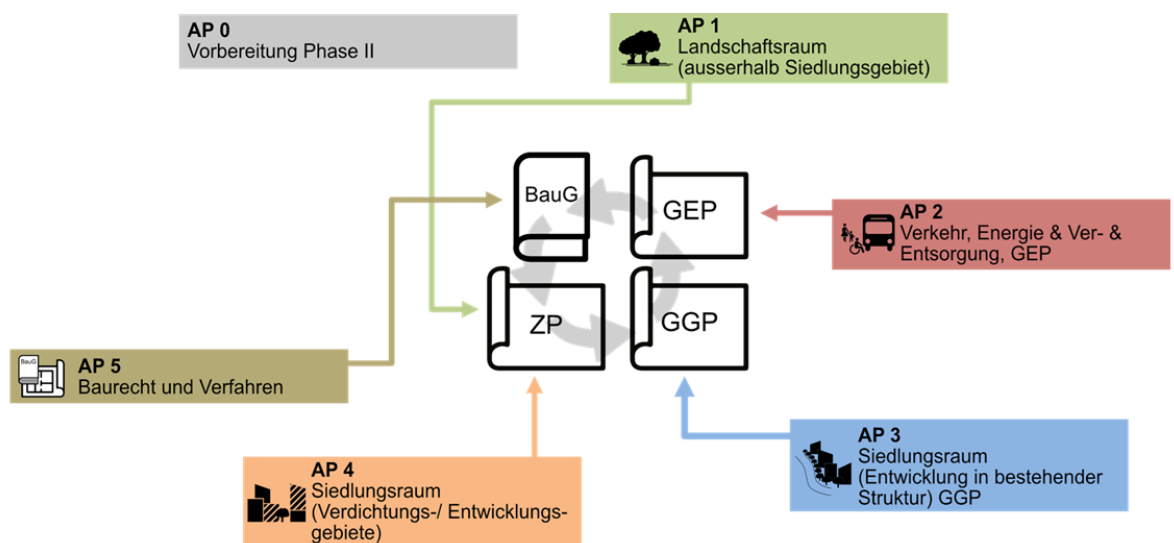


Abbildung 1: Arbeitspakete Revision Grundordnung



Die Arbeiten an den Arbeitspaketen 0, 1 und 2 sind bereits weit fortgeschritten. Die Arbeitspakete 3, 4 und 5 konnten noch nicht angegangen werden, da diese von den Grundsatzentscheiden aus der Phase 1 sowie von noch nicht vorliegenden Grundlagenarbeiten abhängen.

Der aktuelle Stand der Phase 2 präsentiert sich wie folgt:

- AP0: In diesem Arbeitspaket werden die drei Baugesetze (Systematik) sowie die Nutzungspläne von Chur, Haldenstein und Maladers zusammengeführt. Die Arbeiten sind in einem fortgeschrittenen Stadium. Pendent ist jedoch insbesondere noch die Zusammenführung der Bauzonen, welche von den Grundsatzentscheiden der Phase 1 abhängt.
- AP1: Das Arbeitspaket befasst sich mit den Planungsinhalten im Landschaftsraum ausserhalb des Siedlungsgebiets (Grund- und Quellwasserschutz, Wild, Archäologie, Wald, Natur- und Landschaftsschutz, Gefahrenzone, Touristische Zonen und Naherholung). Die Arbeiten sind weit fortgeschritten.
- AP2: Das Arbeitspaket umfasst die Aktualisierung des GEP Verkehrs innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets sowie die Neuerstellung eines GEP Energie und GEP Ver- und Entsorgung. Dabei werden die Mobilitätsstrategie Chur 2030 (MSC 2030), der Masterplan Energie und Klima der Stadt Chur (2023), der Energierichtplan 2024 sowie die Agglomerationsprogramme berücksichtigt. Grosse Teile des Arbeitspakets sind abgeschlossen.

1.2.3 Stand der Arbeiten Teilrevisionen und Grundlagen

Die Botschaft 2022 (GRB.2022.13) benannte vier Teilrevisionen, die aufgrund des bereits fortgeschrittenen Bearbeitungsstands und der Abgrenzbarkeit vorgängig zur Gesamtrevision Grundordnung durchgeführt werden:

- Teilrevision Brambrüeschbahn (Stand: Genehmigung am 4.4.2023)
- Teilrevision Windenergieanlage Oldis II (Stand: Volksabstimmung am 9.2.2025)
- Teilrevision Genereller Gestaltungsplan Underem Boga (Stand: sistiert)
- Arealplangebiet Rückenbrecher (Stand: sistiert, Abklärung weiteres Vorgehen)

Während der laufenden Revision der Grundordnung sollten gemäss Botschaft 2022 (GRB.2022.13) keine weiteren Teilrevisionen mehr durchgeführt werden. Aufgrund blockierter Projekte und einer hohen Dringlichkeit wurde jedoch Ende 2022 eine weitere Teilrevision zur Festlegung der Gewässerräume beschlossen und der Revision



vorgezogen. Die Teilrevision Gewässerräume wurde am 18. Februar 2025 von der Regierung genehmigt. Die aktuelle Verzögerung der Gesamtrevision der Grundordnung kann weitere Teilrevisionen erforderlich machen.

Die Botschaft 2022 (GRB.2022.13) benannte den Masterplan Energie und Klima sowie die Mobilitätsstrategie als räumlich wirksame Entwicklungsprojekte, welche parallel zur Revision der Grundordnung durchzuführen und inhaltlich auf die Revision abzustimmen sind:

- Der Masterplan Energie und Klima wurde im Jahr 2023 abgeschlossen und vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hat eine Priorisierung der Massnahmen vorgenommen und unterstützt die formulierten Ziele (GRB.2023.31). Aufgrund veränderter energiepolitischer Rahmenbedingungen (Netto-Null Ziel Bund, revidiertes kantonales Energiegesetz) wurde im Jahr 2022 ein Auftrag zur Aktualisierung der städtischen Energierichtplanung vergeben. Die öffentliche Mitwirkungsaufforderung fand im Herbst 2024 statt, die Behandlung im Gemeinderat ist für den Sommer 2025 vorgesehen.
- Die Mobilitätsstrategie 2040 ist aktuell in Bearbeitung und wird im Jahr 2026 dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme eingereicht. Die Revision Grundordnung stützt sich bezüglich Mobilität auf die aktuelle Mobilitätsstrategie 2030 sowie auf das in Erarbeitung befindliche Lärmsanierungsprojekt und auf regionale und kantonale Grundlagen (bspw. Agglomerationsprogramme, Sachpläne).

Während der Bearbeitung der Revision Grundordnung wurden noch weitere, fehlende oder aktualisierungsbedürftige Grundlagen erkannt, wie:

- Aktualisierung Landschaftsinventar von 1991 (Stand: Erarbeitung abgeschlossen)
- Erweiterung Städtinventar auf Haldenstein und Maladers (Stand: in Erarbeitung)
- Hitzemassnahmen (Stand: Erarbeitung abgeschlossen)
- Vertiefung der Themen Innenentwicklung und Freiraum (Stand: Erarbeitung sogenanntes Stadtraumkonzept geplant 2025)

Infolge der Fusion mit Tschiertschen-Praden ist das Landschaftsinventar und das Städtinventar im Jahr 2025 noch auf die neuen Ortsteile zu erweitern.

1.3 Kostenstand

Der Gemeinderat hat in seiner Botschaft vom April 2022 (GRB.2022.13) einen Rahmenkredit von Fr. 1'750'000.- (inkl. MwSt.) mit einer Laufzeit bis 2025 genehmigt. Aufgrund der



aktuellen Projektverzögerung zeigt sich, dass der Projektabschluss nicht wie ursprünglich geplant im Jahr 2025 erfolgen wird.

Der Kostenstand stellt sich per Ende 2024 wie folgt dar:

Ist-Stand (brutto) Ausgaben Investitionskonto	Kredit gemäss Botschaft (inkl. 7.7 % MwSt.)	Offeriert (inkl. 7.7% MwSt.)	Ausgaben inkl. MwSt. (7.7 %; ab 1.1.2024 8.1 %)
Planerteam Phase 1	Fr. 269'250.00	Fr. 266'019.00	Fr. 305'669.14
Planerteam Phase 2	Fr. 936'990.00	Fr. 799'349.40	Fr. 268'676.22
Stakeholdermanagement	Fr. 107'700.00		Fr. 11'022.70
Projektführungsunterstützung	Fr. 161'550.00	Fr. 140'591.00	Fr. 70'403.85
Reserven	Fr. 140'010.00		
Nebenkosten	Fr. 134'500.00		Fr. 14'282.20
Total Ausgaben	Fr. 1'750'000.00		Fr. 670'054.11
Saldo Kredit - Ausgaben			Fr. 1'079'945.89

Am 8.7.2022 hat der Stadtrat dem Büro STW AG den Auftrag für die Planerleistungen Revision Grundordnung Chur zum Angebotspreis von Fr. 1'065'400.-- (inkl. 7.7 % MwSt.) vergeben (SRB.2022.649). Per Ende 2024 wurden davon Fr. 574'345.36 bzw. 54 % des freigegebenen Kredits (Kostendach) ausgegeben. Das Planerteam hat Mehrkosten von Fr. 90'000.- ausgewiesen, die einerseits durch die Projektverzögerung entstanden sind. Andererseits führten fehlende oder nicht abgestimmte Grundlagen zu Mehraufwänden, da die Erarbeitung respektive Abstimmung im Rahmen der Revision der Grundordnung zu erfolgen hatte.

Am 9. August 2022 hat der Stadtrat den Auftrag Projektunterstützung Revision Grundordnung Chur an die Firma Emch+Berger AG (EBIC), Zürich, zum Angebotspreis von Fr. 140'591.-- (inkl. 7.7 % MwSt.) vergeben (SRB.2022.674). Per Ende 2024 wurden Fr. 70'403.85 ausgegeben.

1.4 Auswirkungen der Fusion mit Tschierschen-Praden

Gemäss Fusionsvertrag war vorgesehen, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Tschierschen-Praden Ende 2024 durch die Gemeindeversammlung beschlossen wird, sodass die Stadt Chur eine moderne und den übergeordneten Vorgaben entsprechende Ortsplanung übernehmen kann. Die Ortsplanung der Gemeinde Tschierschen-Praden sollte die Gesamtrevision der Stadt Chur nicht verzögern. Die Gemeindeversammlung Tschierschen-Praden lehnte die Gesamtrevision der Ortsplanung mit



Entscheid vom 4. Dezember 2024 jedoch ab. Dies hat zur Folge, dass die Stadt Chur nun ebenfalls über das weitere Vorgehen der Ortsplanung Tschierschen-Praden befinden muss. Zur Sicherung der voraussichtlichen Revisionsinhalte hat der Gemeindevorstand von Tschierschen-Praden die Planungszone über das gesamte Gemeindegebiet mit Entscheid vom 20. Dezember 2024 verlängert. Die rechtskräftigen Ortsplanungen von Tschierschen und Praden stammen aus den Jahren 2002 (Tschierschen) respektive 1985 (Praden) und sind zwingend zu revidieren.

Aufgrund des Projektstands der Revision der Grundordnung kann die Gesamtrevision der Ortsplanung Tschierschen-Praden ins laufende Projekt Revision Grundordnung Chur integriert werden. So verfügt die Stadt Chur nach Abschluss der Revision über eine Grundordnung mit einheitlichen Bestimmungen und die Bauverwaltung kann bei der Baugesuchsprüfung mit einem einzigen Baugesetz arbeiten. Die Integration der Ortsplanung von Tschierschen-Praden entspricht ausserdem dem im Rahmen der Beschlussfassung zur Gesamtrevision der Ortsplanung Tschierschen-Praden geäusserten Willen der Gemeindeversammlung, wonach die Inhalte nochmals im Kontext der Gesamtplanung und der Gesamtinteressen der Stadt Chur zu überprüfen sind.

2. Weiteres Vorgehen - Erarbeitung der Revision der Grundordnung in drei Phasen

2.1 Angepasstes Vorgehen - Revision in drei Phasen

Die Revision der Grundordnung ist ein umfangreiches und komplexes Projekt. In den letzten zwei Jahren hat sich gezeigt, dass wichtige Grundlagen fehlen und der langwierige politische Prozess zur Phase 1 die inhaltliche Erarbeitung (Phase 2) blockierte. Um die Revision zu beschleunigen, wird vorgeschlagen, die Inhalte der bisherigen Phase 2 aufzuteilen und zwei separate Verfahren durchzuführen, ähnlich wie bei der letzten Gesamtrevision im Jahr 2007. Neu ergibt sich damit ein Vorgehen in insgesamt drei Phasen. So können dringende Aufgaben wie die Zusammenführung und Harmonisierung der Planungsinstrumente der ehemaligen Gemeinden sowie Pflichtaufgaben aus dem übergeordneten Recht und politisch weniger umstrittene Themen zeitnah revidiert werden. Für die erfahrungsgemäss kontroversen Themen der Siedlungsentwicklung und Siedlungs-/Landschaftsqualität bleibt indes Zeit, die nötigen Grundlagen zu erarbeiten und Grundsätze zu diskutieren. Als neue Grundlage wird ein Stadtraumkonzept entwickelt, dieses dient insbesondere zur räumlichen Vertiefung des Stadtentwicklungskonzepts 2050 mit Fokus auf die Themen Innenentwicklung, Freiraum und Städtebau. Die Inhalte



der bisherigen Phase 2 «Planungsmittel ausarbeiten» werden somit unterteilt und die Themen zur Siedlungsentwicklung und -qualität in eine Phase 3 verschoben:

Alt	Neu
<i>Phase 1: Grundsätze definieren und festlegen</i>	Phase 1: Grundsätze
<i>Phase 2: Planungsmittel ausarbeiten</i>	Phase 2: Harmonisierung und Aktualisierung
	Phase 3: Entwicklung

Phase 1: Grundsätze

- Behandlung der Grundsätze zu den Kernthemen (vorliegende Botschaft)

Phase 2: Harmonisierung und Aktualisierung

- Baugesetze und Nutzungspläne der ehemaligen Gemeinden zusammenführen und harmonisieren
- Pflichtaufgaben erfüllen (Anpassung an Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB, Anpassung an kantonalen Richtplan)
- Sofortmassnahmen umsetzen (Spezialprojekte, Sofortmassnahmen Tschierschen-Praden)

Phase 3: Entwicklung

- Thema Siedlungsentwicklung und Folgeplanung (planerische Umsetzung Stadtraumkonzept)
- Thema Siedlungsqualität umsetzen (Berücksichtigung ISOS, Umsetzung kommunales Stadt- und Landschaftsinventar)

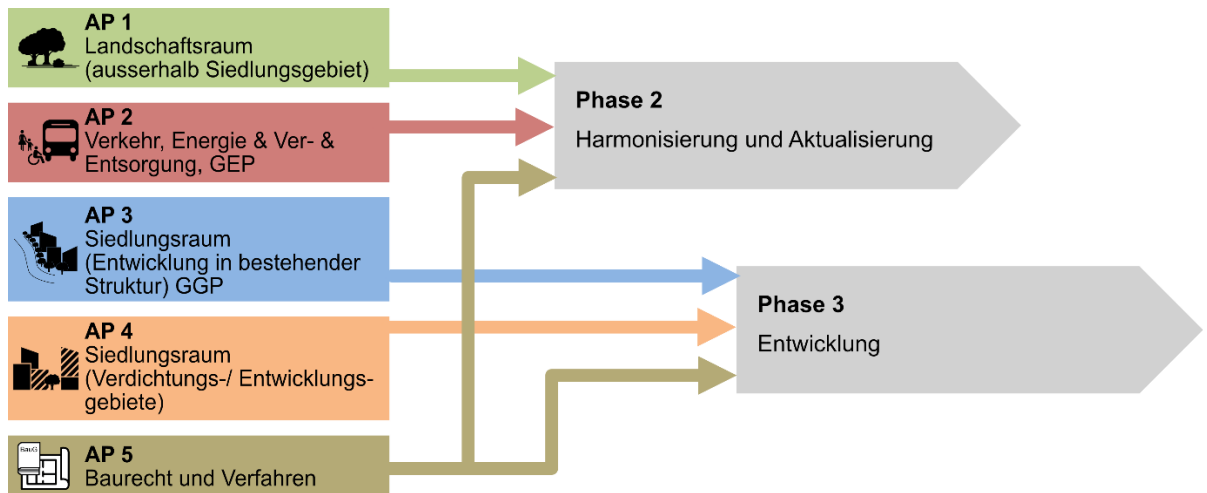


Abbildung 2: Zuteilung Arbeitspakete zu den Phasen 2 und 3 der Revision der Grundordnung

2.2 Zeitplan

Für die drei Phasen sind nachfolgende Zeitpläne vorgesehen. Die Phasen überlagern sich, so dass beispielsweise Phasen der politischen Entscheidungsfindung für die Erarbeitung von nachfolgenden Phasen genutzt werden können. In der Kommunikation nach aussen und der Einbindung von Bevölkerung und Interessierten werden Überlagerungen soweit möglich verhindert, um den komplexen Prozess möglichst einfach und verständlich zu halten.



2.3 Information und Mitwirkung

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



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

Seit dem Projektstart fand am 29. November 2023 eine Informationsveranstaltung bei der Bürgergemeinde und am 19. März 2024 eine Informationsveranstaltung bei den Quartiervereinen statt. Bezüglich Mitwirkung wurde ein Soundingboard mit Interessenvertreterinnen eingeführt, welches an vier Terminen zwischen November 2022 und Juni 2023 zusammenkam und über die Grundsätze der Phase 1 beriet. Die Konferenzen wurden protokolliert und die Ergebnisse sind in Auswertungsberichten festgehalten worden und liegen dem Anhang bei. Mit der Übergabe der Botschaft Phase 1 an den Gemeinderat wird an einer Medienorientierung über den Projektstand informiert und erste Inhalte auf der neu eingeführten, digitalen Informations- und Mitwirkungsplattform bereitgestellt.

Im Rahmenkredit gemäss Botschaft vom 7. April 2022 sind Fr. 107'700.-- für das Stakeholdermanagement vorgesehen, davon wurden bis heute Fr. 11'022.70 ausgegeben. Um die für dieses Projekt sehr wichtige Kommunikation und Partizipation zu stärken, sieht der Stadtrat vor, zeitnah ein entsprechendes Konzept mit externer Unterstützung zu erarbeiten. Der weitere Einbezug des Soundingboards sowie die Einführung von weiteren informellen Mitwirkungsformaten wird im Rahmen dieses Konzepts definiert.

2.4 Organisation

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats zur Revision der Grundordnung vom 7. April 2022 (GRB.2022.13) wird für die Erarbeitung der Revision eine Organisation, bestehend aus Erarbeitende/Beratende und Begleitende/Mitwirkende eingesetzt. Die Revision wird vom Departement Bau Planung Umwelt (BPU) geleitet 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. Aufgrund der Erkenntnisse aus dem bisherigen Projektverlauf, personeller Veränderungen respektive einer Reorganisation im Departement BPU, wurde die Zusammensetzung des Steuerungsausschusses geringfügig angepasst sowie die Kerngruppe für die Phasen 2 und 3 in Arbeitsgruppen für die verschiedenen Arbeitspakete aufgeteilt.

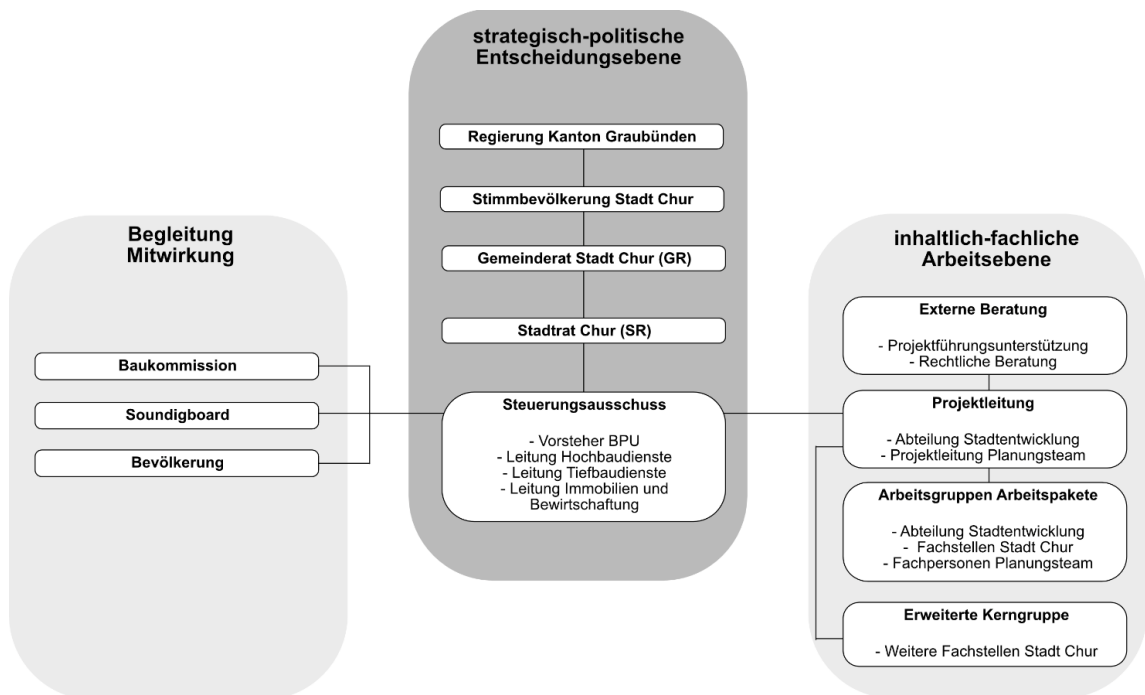


Abb. Organigramm neu ab 2025

2.5 Finanzen

Die Darlegung des Kostenstands in Kapitel 1.2 zeigt, dass das Projekt trotz zweijähriger Verzögerung finanziell auf Kurs ist. Die Mehraufwendungen, welche durch die Projektverzögerung sowie zusätzlichen Koordinationsaufwand infolge fehlender und nicht abgestimmter Grundlagen anfielen, können durch die Reserven aufgefangen werden. Vom genehmigten Rahmenkredit über Fr. 1'750'000.-- (inkl. MwSt.) wurden Fr. 670'054.-- (inkl. MwSt.) ausgegeben. Es verbleiben Fr. 1'079'946.-- (inkl. MwSt.) für die ausstehenden Arbeiten.

Durch die Fusion mit Tschierschen-Praden kommt eine neue Aufgabe auf die Gesamtrevision der Stadt Chur zu. Statt drei Grundordnungen sind nun fünf Grundordnungen zu harmonisieren. Die Integration von Tschierschen und Praden in die Gesamtrevision verursacht zusätzliche Kosten zu Lasten des Investitionskredits der Revision Grundordnung. Ausserdem führt die vorgesehene Aufteilung des Planungsverfahrens dazu, dass gewisse Verfahrensschritte doppelt durchzuführen sind und eine Koordination zwischen den beiden Teilen zu erfolgen hat. Für diese Arbeiten fällt gemäss Offerte des externen Planungsteams folgender zusätzliche Kostenaufwand für Drittleistungen an:

- | | |
|---|---------------|
| - Integration Tschierschen-Praden | Fr. 70'000.-- |
| - Auswirkungen Verzögerungen (Wiederaufnahme Projekt) | Fr. 10'000.-- |



- Anpassung Verfahren (Unterteilung in Phase 2 und 3) Fr. 40'000.--

Mit der vorliegenden Botschaft wird demzufolge ein Zusatzkredit zum Rahmenkredit in der Höhe von Fr. 120'000.-- beantragt.

Da der ursprüngliche Rahmenkredit mit einer Laufzeit bis 2025 genehmigt wurde und die Revision der Grundordnung infolge der Projektverzögerung sowie gemäss aktualisiertem Zeitplan frühestens 2028 abgeschlossen werden kann, wird mit der vorliegenden Botschaft eine Verlängerung der Laufzeit des Rahmenkredits beantragt. Der Rahmenkredit inklusive Zusatz beläuft sich auf insgesamt 1.87 Mio. Franken (inkl. MwSt.).

3. Grundsätze zur Revision der Grundordnung

Die Revision der Grundordnung und die gleichzeitige Zusammenführung und Harmonisierung der Baugesetze ist anspruchsvoll und muss verschiedenste Interessen umfassend gegeneinander abwägen. Mit der Phase 1 wird eine frühe Abstimmung über die wichtigsten Revisionsinhalte angestrebt. Diese Abstimmung erfolgt mittels Festlegung von Grundsätzen zu den sieben Kernthemen. Nachfolgend werden die Kernthemen erläutert sowie die Grundsätze abgeleitet. Detailliertere Erläuterungen finden sich in den Faktenblättern, die der vorliegenden Botschaft beiliegen (Hinweis: Die Faktenblätter enthalten keine Übersicht über die Ausgangslage von Tschierschen und Praden, da sie vor der Fusion erstellt wurden). Sie enthalten die wichtigsten Informationen zur planerischen Ausgangslage sowie die detaillierten Erwägungen des Stadtrats zum jeweiligen Kernthema.

Die behandelten Kernthemen stehen in Beziehung zueinander und beeinflussen sich gegenseitig, sie können deshalb nicht isoliert betrachtet werden. So wird beispielsweise mit der gesetzlich geforderten Baulandmobilisierung der Immobilienmarkt angeregt. Der damit einhergehende Verdichtungsdruck wirkt wiederum auf die Freiräume. Durch die Verdichtung steigt die Anforderung an die Qualität des Freiraums und der Bebauung. Dabei gilt es neu auch Mehrwerte, die bei dieser Verdichtung entstehen, auszugleichen und beispielsweise zur Qualitätssteigerung des allgemein zugänglichen Aussenraums einzusetzen. Damit all diese Anforderungen zeitgerecht und vertieft abgewogen werden können, resp. keine Fehlentwicklungen erfolgen, muss die Baubehörde allenfalls punktuell das Instrument der Planungszone einsetzen.

Neben den in den nachfolgenden Kernthemen genannten Planungsinhalten umfasst die Revision der Grundordnung übergeordnet definierte Aufträge wie beispielsweise die Gefahrenzonenausscheidung, die Implementierung der Interkantonalen Vereinbarung über



die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) oder die Berücksichtigung der Inventare von Bund und Kanton. Ebenfalls sind die Inhalte der laufenden Grundlagenarbeiten (siehe Kapitel 1.2.3) in der Revision der Grundordnung berücksichtigt.

3.1 Kernthema Regelung für die Übergangszeit: Planungszone

In einer Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Die Planungszone dient dazu, behördlich festzusetzen, dass bis zum Abschluss der Planung generell oder in Teilgebieten Bauvorhaben nur dann bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen (vgl. Art. 21 Abs. 2 Kantonales Raumplanungsgesetz, KRG). Die Behörde kann gestützt darauf faktisch jedes Bauvorhaben der Planungszone unterwerfen. Wird die Planungszone nur gebietsweise (bspw. abgegrenzte Entwicklungsschwerpunkte) begründet, greift sie auch nur in diesen Teilgebieten. Mit einer Planungszone kann verhindert werden, dass mit der Revision der Grundordnung angestrebte Entwicklungsabsichten durch laufende Projekte massgeblich erschwert oder gar verhindert werden. Gerade aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren und der damit verbundenen Planungsdauer ist es wichtig, dass sich die Stadt in dieser Übergangsphase zwischen Erarbeitung und Inkrafttreten der Revision der Grundordnung Einflussmöglichkeiten sichert und keine unerwünschten Präjudizien geschaffen werden. Wird durch eine Planungszone beispielsweise sichergestellt, dass ein Gebiet erst nach Abschluss der Planung mit höherer Dichte gemäss revidierter Grundordnung überbaut wird, kann eine Planungszone auch der Grundeigentümerschaft zugutekommen. Selbst wenn die Grundeigentümerschaft in der Regel nicht unmittelbar vom Erlass einer Planungszone profitiert, sorgt diese zumindest für Transparenz. Die Stadt hat ihre Entwicklungsabsichten gegenüber der Grundeigentümerschaft darzulegen und klärt damit die Rahmenbedingungen in der Übergangsphase bis zum Inkrafttreten der revidierten Grundordnung. Aktuell ist in der Stadt Chur eine Planungszone vorhanden (erlassen durch den Gemeinderat Tschierschen-Praden); diese betrifft das gesamte Gebiet der ehemaligen Gemeinde Tschierschen-Praden und sichert die Planungsinhalte der pendenten Gesamtrevision der Ortsplanung und die künftige Bearbeitung ab.

Erwägungen

Der Stadtrat strebt während der Revision der Grundordnung einen zurückhaltenden Einsatz von teilgebiets- und sachgebietsweisen Planungszone an. Damit kann sich die Stadt Einflussmöglichkeiten bei unerwünschter Entwicklung für die wichtigsten Themen



und Gebiete sichern und gleichzeitig eine unnötige Betroffenheit verhindern. Das stufenweise Vorgehen und die ungleiche Betroffenheit erfordern eine stete und transparente Kommunikation zum Thema.

Mit der Variante einer lediglich auf bestimmte Quartiere oder von bestimmten Themen betroffene Stadtteile/Flächen beschränkte Planungszone, kann der Fokus auf dynamische Räume, wie Entwicklungs- oder Verdichtungsschwerpunkte, etc. gelegt werden. Der Stadtrat favorisiert diese Variante, weil sie nur in bestimmten, stadträumlich bedeutenden Gebieten zu einer Einschränkung der baulichen Möglichkeiten und damit zu einem Eingriff in die Eigentumsrechte führt. Die Gebiete mit den grössten Veränderungsbestrebungen können bestimmt werden. Flächen für wichtige Vorhaben in öffentlichem Interesse können ausgeklammert werden.

Der Erlass der Planungszonen erfolgt gestützt auf die Ergebnisse der jeweiligen Planungsphasen stufenweise. Zu folgenden Zeitpunkten drängt sich eine Überprüfung des Bedarfs nach teilgebietsweisen Planungszonen auf:

- Zu Beginn von Phase 2 der Revision der Grundordnung: Ein Spezialfall stellt die bereits heute bekannte Gefahrenzonierung der Gefahrenkommission dar. Es empfiehlt sich, eine Planungszone für Baugebiete in der Gefahrenzone I zu erlassen.
- Bei Einreichung der revidierten Grundordnung zur kantonalen Vorprüfung sowohl bei Phase 2 und Phase 3: Aufgrund des Entwurfs der Revision der Grundordnung kann beurteilt werden, welche bestehenden oder zusätzlichen, teilgebietsweisen Planungszonen notwendig sind, um das Planungsziel zu erreichen. Darauf ist jeweils bei markanten Anpassungen des Revisionsentwurfs zu prüfen, ob die Planungszonen angepasst, respektive ergänzt werden müssen.
- Fallspezifisch: Allenfalls müssen aufgrund von konkreten Bau- oder Planungsvorhaben, die in ihrer Wirkungsweise den öffentlichen Interessen grundlegend widersprechen würden, kurzfristig weitere gebietsbezogene Planungszonen geprüft werden. Zudem ist bei markanten Änderungen der Planungsvorlage im weiteren Verlauf des Verfahrens die Frage der Planungszonen im Auge zu behalten.

Grundsatz zum Kernthema Regelung für die Übergangszeit: Planungszone

Von einer generellen Planungszone über das gesamte Stadtgebiet wird abgesehen und das Instrument daher nur teilgebietsweise oder sachbezogen eingesetzt.



3.2 Kernthema Empfehlende Gremien

Komplexe räumliche Aufgabenstellungen, welche sich insbesondere in Gebieten mit besonderem Qualitätsanspruch oder bei Folgeplanungen stellen, bringen auch im Baubewilligungs- respektive Planungsverfahren erhöhte Anforderungen an die Stadt mit sich. Die Qualitätssicherung kann dabei bspw. durch eine fachliche Begleitung der Planungs- und Bauprojekte seitens eines von der Verwaltung unabhängigen Gremiums erfolgen. Dies führt in der Regel zu einer höheren Akzeptanz und zusätzlicher Rechtssicherheit bezüglich der Entscheide der Baubehörde zu den entsprechenden Projekten. Heute setzt die Stadt Chur diesbezüglich die politisch gewählte Baukommission ein. Die Baukommission besteht aus sieben Mitgliedern, welche jeweils vom Gemeinderat für vier Jahre gewählt werden. In der aktuellen Arbeit der Baukommission zeigt sich insbesondere betreffend Effizienz der Verfahren, Unabhängigkeit sowie spezifischer Fachkenntnisse noch Potential zur Optimierung. Auch in Anbetracht des Paradigmenwechsels der Raumplanung hin zu einer Siedlungsentwicklung nach innen gilt es, die Art und Ausrichtung der Gremien, die Aufgabengebiete und das Verfahren respektive den Zeitpunkt des Einbezugs kritisch zu hinterfragen und diese auf die künftige Entwicklung der Stadt auszurichten.



Erwägungen

Aus Sicht des Stadtrats ist es von Vorteil, wenn die personelle Zusammensetzung der Gremien möglichst dauerhaft ausgerichtet ist. Längerfristig amtierende Gremien haben den Vorteil, dass sie mit der Materie, den gesetzlichen Rahmenbedingungen und dem Prozess vertraut sind und eine Konstanz in die Beurteilung und Interessenabwägung einbringen. Dabei ist auch die Anzahl der Mitglieder entscheidend. Gerade zu viele Mitglieder führen in der Tendenz dazu, dass die Effizienz in der Bearbeitung leidet.

Betreffend Aufgabengebiet des Gremiums werden die geltenden Bestimmungen bezüglich der Baukommission – auch bezogen auf die Ortsteile Haldenstein, Maladers, Tschierschen und Praden – grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Das qualitätssichernde Gremium soll insbesondere bei Folgeplanungen, nämlich Areal- und Quartierplänen sowie in sensiblen Ortsteilen und bei wertvollen Bauten und Anlagen, eingesetzt werden. Wettbewerbe, Studienaufträge und andere qualitätssichernde Verfahren sollen nicht in die Zuständigkeit des Gremiums fallen, sondern von den dafür eingesetzten Jurys begleitet werden. So können Doppelspurigkeiten verhindert und die jeweiligen Jurys auf die konkreten Fragestellungen der betreffenden Areale ausgerichtet werden.

Für jegliche Qualitätssicherung ist es zielführend, wenn Gremien eingesetzt werden, die mit Personen besetzt sind, die über die notwendigen Fachkenntnisse mit entsprechenden Erfahrungswerten verfügen. Somit sollte gegenüber der heutigen, rein politisch gewählten Baukommission eine fachliche Professionalisierung angestrebt werden. Die Beurteilung soll auf mehrere Fachpersonen mit unterschiedlichen Fachkenntnissen abgestützt werden. Ein interdisziplinär aufgestelltes Gremium bringt den Vorteil, dass gerade bei komplexen räumlichen Fragestellungen, welche neben den architektonischen und städtebaulichen Fragen auch die Erschliessung und den Freiraum betreffen, eine umfassende Beurteilung möglich ist und für Bauherrschaft und Stadt gute Lösungen erreicht werden. Im Zusammenhang mit der technischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Entwicklung werden die Aufgabenstellungen bei Bau- und Planungsverfahren stetig komplexer, wodurch gegebenenfalls auch weitere fachliche Expertisen, beispielsweise aus den Bereichen Energie, Ökonomie oder Soziologie einzuholen sind. Ein situativer Einbezug entsprechender Fachpersonen erlaubt dem Gremium und damit der Baubehörde eine Würdigung und Berücksichtigung aller massgeblichen Aspekte. Der Stadtrat soll zukünftig für die Wahl der Personen des Gremiums zuständig sein.

In angezeigten Fällen soll der Einbezug des beurteilenden Gremiums bereits in einem frühen Projektstadium möglich sein. So können Rahmenbedingungen für die Entwicklung



bereits frühzeitig diskutiert und festgelegt werden, ohne dass bereits ein vollständig ausgearbeitetes Projekt vorliegt, welches in der Folge angepasst werden müsste.

Grundsätze zum Thema empfehlende Gremien

1. Es soll ein ständiges, empfehlendes Gremium durch den Stadtrat eingesetzt werden.
2. Die Verfahren und das Einsatzgebiet des Gremiums sind zu vereinfachen und zu entschlacken (Wegfall der Zuständigkeit für Vorentscheide, Einsprachen und Ausnahmewilligungen ausserhalb der Gebiete mit erhöhten Qualitätsanforderungen; Reduktion der Anzahl Pflichttermine bei Folgeplanverfahren).
3. Das Gremium besteht aus fünf bis sieben verwaltungsexternen 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.

3.3 Kernthema Baulandmobilisierung

Die Gemeinden sind seit der Anpassung der übergeordneten Gesetzgebung verstärkt verpflichtet, ihre bestehenden Baulandreserven zu mobilisieren und Massnahmen gegen die Baulandhortung zu treffen. Gesetzlich verpflichtend ist eine solche Regelung für alle Einzonungen. Bei bestehenden, nicht überbauten und nur teilweise genutzten Bauzonen haben die Gemeinden einen Ermessensspielraum für die Mobilisierung der Reserven. Einzonungen sind jedoch nur möglich, sofern auch die bestehenden Reserven konsequent mobilisiert werden. Insofern besteht eine Abhängigkeit bzw. eine indirekte Verpflichtung, auch bereits eingezonte Baulandreserven zu mobilisieren. Das Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sieht für die Baulandmobilisierung insbesondere das Instrument der gesetzlichen Bauverpflichtung vor. Nach Ablauf der Frist zur Bauverpflichtung steht der Gemeinde gesetzlich und soweit raumplanerisch gerechtfertigt die Entlassung der betroffenen Flächen aus der Bauzone oder ein Kaufrecht zu. Letzteres erlaubt ihr dann, das Bauland selber zu bebauen, respektive mittels Veräusserung an Bebauungswillige seiner Bestimmung zuzuführen. Vertragliche Regelungen zur Verfügbarmachung von Bauland sind ebenfalls möglich.

Die Aktivierung von Baulandreserven oder inneren Nutzungsreserven mittels Durchführung von Folgeplanverfahren oder durch eine aktive Baulandpolitik, also den Erwerb von Bauland durch die Stadt, ist weiterhin anzustreben. Sie ermöglichen eine Aktivierung der



Baulandreserven im Konsens mit der Grundeigentümerschaft und führen in der Regel zu qualitativ guten Ergebnissen.

Erwägungen

Der Stadtrat strebt einen gezielten Einsatz der neuen kantonalen Bestimmung für die Festlegung von Bauverpflichtungen an. Diese Bauverpflichtung soll insbesondere bei grösseren nicht überbauten Flächen festgesetzt werden.

Ein überwiegender Teil der bisher nicht überbauten Bauzonenflächen gehört zu grösseren zusammenhängenden, nicht überbauten Gebieten. Konzentriert man sich auf diese grösseren zusammenhängenden Siedlungsbereiche mit einer Mindestausdehnung von 2'000 – 5'000 m², verringert sich die Anzahl von der Bauverpflichtung betroffener Einzelparzellen markant. Die damit zur Mobilisierung vorgesehene Gesamtfläche verringert sich jedoch vergleichsweise nur geringfügig. Dieser zurückhaltende Einsatz des Instruments der Bauverpflichtung auf mittelgrosse und grosse Flächen stellt einerseits eine Einflussmöglichkeit auf die wichtigsten, nicht überbauten Baulandreserven durch die Stadt sicher und verhindert andererseits eine unnötige Betroffenheit von Eigentümer/-innen von Kleinparzellen. Damit auch in Haldenstein, Maladers sowie Tschierschen und Praden die für die Entwicklung der Ortsteile wichtigen Bauzonenreserven zur Verfügung stehen, sind auf die Anforderungen der betreffenden Ortsteile angepasste Kriterien für Bauverpflichtungen zu prüfen (bspw. kleinere Mindestausdehnung).

Das grösste Innenentwicklungspotential Churs steckt allerdings nicht in unbebauten Reserveflächen, sondern in Gebieten mit Verdichtungspotential. Dies zeigt beispielsweise der Masterplan Chur West auf, welcher für das Gebiet von einem Potential von rund 4'000 zusätzlichen Einwohnenden und 550 zusätzlichen Arbeitsplätzen ausgeht. Aufgrund der Bedeutung solcher Reserven im bereits bebauten Gebiet, soll ein Einsatz von Mobilisierungsmassnahmen auch in strategisch wichtigen Verdichtungsgebieten im Rahmen einer Interessenabwägung geprüft werden können. Es ist fraglich, ob die Festlegung einer Bauverpflichtung im Zonenplan mit darauf basierendem Kaufrecht bei bereits bebauten und genutzten Parzellen sinnvoll eingesetzt werden kann. Alternativ sind geeignete Mobilisierungsmassnahmen vertraglich mit der Grundeigentümerschaft zu vereinbaren. In diesem Fall wäre das Vorliegen eines entsprechenden Vertrags ein Erfordernis für die damit verbundene Planungsmassnahme (Auf- oder Umzonung).

Neben dem Kaufrecht, respektive der Entlassung aus der Bauzone können Gemeinden weitere Mobilisierungsmassnahmen definieren, die bei unbenutztem Ablauf der Überbauungsfrist zur Anwendung kommen können (Massgebend für die Einhaltung der Frist der Bauverpflichtung ist der Baubeginn. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn



wegen Rechtsmittelverfahren oder aus sonstigen Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat). Dabei werden im kantonalen Recht finanzielle Massnahmen wie Lenkungs-, Ersatzabgaben sowie eine Erhöhung der Mehrwertabgabe genannt. Grundsätzlich steht es den Gemeinden aber offen, eigene Massnahmen festzulegen. Solche Massnahmen ohne direkten Eingriff ins Eigentum sind insbesondere dann prüfenswert, wenn nicht vom gesetzlichen Kaufrecht Gebrauch gemacht werden soll. Dies könnte beispielsweise bei bereits bebauten Parzellen oder vergleichsweise kleinen Flächen prüfenswert sein. Die Erträge aus einer entsprechenden Lenkungsabgabe oder ähnlichem sind - vergleichbar mit der Mehrwertabgabe - zweckgebunden einzusetzen.

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).
2. Bei Verdichtungsgebieten gemäss Kapitel 3.6 sind Mobilisierungsmassnahmen gegebenenfalls auch für bereits überbaute, aber noch nicht voll ausgenutzte Grundstücke im Einzelfall zu prüfen.
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.

3.4 Kernthema Mehrwertausgleich

Der Grundsatz der Mehrwertabgabe bei planungsbedingten Mehrwerten ist in der Bundesgesetzgebung schon seit 1980 verankert, wurde aber nur von wenigen Kantonen konkret umgesetzt. Die Pflicht, planerische Mehrwerte zumindest teilweise abzuschöpfen, wurde erst mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG 1) im Jahr 2014 gesamtschweizerisch verbindlich festgelegt. Der Kanton Graubünden hat in der Folge sein KRG entsprechend den Vorgaben des Bundesrechts angepasst. Die Gemeinden sind gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung ihrerseits aufgefordert, verschiedene Details zum Thema Mehrwertausgleich in der kommunalen



Baugesetzgebung zu regeln. Dies insbesondere bezüglich der Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen, welche vollständig in der Zuständigkeit der Gemeinden liegen und dementsprechend auch vollständig dem kommunalen Mehrwertabgabefonds zugutekommen. Bei Einzonungen ist der Mehrwertabgabesatz kantonal bei 30 % festgelegt, wovon 75 % (also 22.5 %) in den kantonalen Mehrwertabgabefonds fliessen. Die Gemeinden können diesen Abgabesatz zugunsten des kommunalen Fonds freiwillig erhöhen.

Erwägungen

Mit der Mehrwertabgabe werden Mehrwerte ausgeglichen, welche dem/der Grundeigentümer/-in ohne besonderes Zutun entstehen. Aus diesem Grund ist eine Mehrwertabgabe auch bei Auf- und Umzonungen vorzusehen, zumal ein Grossteil des Mehrwerts beim Grundeigentümer verbleiben. Der Stadtrat vertritt die Haltung, dass die Mehrwertabgabe für alle Tatbestände (Ein-, Um- und Aufzonungen) im Sinne der Gleichbehandlung einheitlich festgelegt werden soll. Deshalb wird die Abgabe generell bei 30 % des Mehrwerts angesetzt. Mit diesem zurückhaltenden Einsatz wird der generierte Planungsmehrwert bei sämtlichen Abgabetatbeständen zugunsten der öffentlichen Aufgaben in Zusammenhang mit der Raumplanung eingesetzt. Bestehen bei einer Planungsmassnahme besondere öffentliche Interessen, soll dies bei der Erhebung der Mehrwertabgabe berücksichtigt werden können.

Da in Chur voraussichtlich Auf- und Umzonungen häufiger vorkommen als Einzonungen, wird ein bedeutender Teil der Mehrwertabgaben der Stadt zugutekommen und in einen kommunalen Fonds fliessen. Dieser dient prioritär den beiden Hauptzwecken gemäss KRG, nämlich der Entschädigung von allfälligen Auszonungsmassnahmen sowie den mit der Veranlagung der Mehrwertabgabe verbundenen Verwaltungskosten. Die weiteren Mittel können für Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG eingesetzt werden, also bspw. für die Aufwertung des öffentlichen Raums, für Massnahmen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung oder für Mobilitätsmassnahmen. Im Zuge des Erarbeitungsprozesses zur Revision der Grundordnung kann es zielführend sein, die Stossrichtungen für die geplante Verwendung der kommunalen Mehrwerterträge gesetzlich festzulegen. Im Nachgang kann eine detailliertere Regelung in einem Fondsreglement erfolgen.

Die Mehrwertabgabe wird mit Inkrafttreten der entsprechenden Planungsmassnahme verfügt, die Fälligkeit tritt jedoch erst zum Zeitpunkt ein, in welchem der Mehrwert durch die Grundeigentümerschaft generiert wird. Dies ist der Fall, wenn das Grundstück überbaut oder veräussert wird.



Grundsätze zum Kernthema 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.

3.5 Kernthema Zonierung

Die Zonierung ordnet die Nutzung des Bodens. In erster Linie wird mit der Zonierung das Baugebiet respektive das Nichtbaugebiet räumlich definiert. Im Baugebiet gilt es mit der Zonierung die Rahmenbedingungen und Regeln für die Bebauung festzulegen. Dabei müssen Zweck, Art der Nutzung und die Regelbauweise definiert werden. Es gilt für die Bauzonen insbesondere Folgendes festzulegen: Zulässige Nutzungen, räumliche Rahmenbedingungen (Dichte, zulässige Gebäudeabmessungen, Abstände, Qualitätsanforderungen...) und massgebende Verfahren.

Eine wichtige Aufgabe der Stadt Chur im Rahmen der Revision der Grundordnung ist es, die fünf bestehenden Zonierungen aus den rechtskräftigen Baugesetzen (Chur, Haldenstein und Maladers sowie neu Tschierschen und Praden) mit aktuell über 40 unterschiedlichen Bauzonen zusammenzuführen und zu harmonisieren. Dabei ist insbesondere auch die Anpassung der Baubegriffe an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zwingend umzusetzen.

Die Festlegung des Nutzungsmasses in den Bauzonen ist gesetzlich vorgeschrieben (Art. 25 KRG). Diese Festlegung dient der Steuerung der baulichen Dichte, der Rechtssicherheit zugunsten der Eigentümer/-innen und dem Schutz der Nachbarn. Mit dem Beitritt des Kantons Graubünden zum Konkordat über die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) können Bündner Gemeinden nur noch die darin definierten Nutzungsziffern sowie alternativ die kantonal definierte Ausnützungsziffer (AZ) anwenden. Während Haldenstein und Maladers bereits die kantonal definierte AZ anwenden, wird in Chur und Tschierschen noch eine kommunal definierte AZ verwendet. Das Baugesetz Praden definiert keine Nutzungsziffer. Die Nutzungsziffer ist im Rahmen der Revision der Grundordnung für Chur und Tschierschen aufgrund des übergeordneten Rechts zwingend anzupassen. Die unterschiedlichen Nutzungsziffern



unterscheiden sich massgeblich in ihrer Definition und damit einhergehend auch in der Anwendung, respektive den räumlichen Auswirkungen.

Erwägungen

Die Nutzungszonen der ehemaligen Gemeinden Haldenstein und Maladers sowie neu Tschierschen und Praden werden mit den Nutzungszonen der Stadt Chur zusammengeführt. Mit der Zusammenführung der Zonen sind auch die Messweisen bezüglich Gebäudeabmessungen, Grenzabstände und Nutzungsziffern zu vereinheitlichen. Dabei gilt es die IVHB zu berücksichtigen und einfache und klare Regelungen zu finden, mit welchen die ortstypische Bauweise umschrieben und sinnvoll weiterentwickelt werden kann.

Im Zuge dieser Harmonisierung soll aus Sicht des Stadtrats eine moderate Ausweitung gemischt genutzter Gebiete angestrebt werden. Bestehende gemischt genutzte Gebiete werden, soweit sinnvoll, zusammengeschlossen. Diese Massnahme schafft die Voraussetzungen, damit die Quartiere belebt, nutzungsmässig durchmischt und die täglichen Wegstrecken vom Wohnort zum Arbeitsort sowie zu Erholungszwecken verkürzt werden können. Die damit einhergehende Ausweitung von Mischzonen trägt zu einer Vereinfachung der Zonierung bei und ist vor allem in Gebieten mit hoher baulicher Dichte (beispielsweise bei Wohnzonen 4 und 5) zu prüfen.

Die Innenentwicklung bringt verschiedene Aufgaben mit sich. Die Bautätigkeit erfolgt vermehrt im bereits bebauten und genutzten Gebiet. Dabei gewinnen auch Folgeplanungen zur gemeinsamen Entwicklung grösserer Gebiete an Bedeutung. In der Grundordnung soll den Gebieten mit speziellen Entwicklungs- oder Schutzbedürfnissen besondere Beachtung zukommen. Dabei wird auf dem bestehenden Instrumentarium aufgebaut. So werden die Gebiete mit besonderer Wohnqualität aktualisiert und für Transformationsgebiete werden spezifische Zonen in Kombination mit einer Arealplanpflicht geprüft.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) wird primär für die Nutzung von Flächen für die Verrichtung öffentlicher Aufgaben ausgeschieden. Dazu gehören Bildungseinrichtungen, Sportanlagen, Gesundheitseinrichtungen, Betreuungsangebote oder Werkhöfe. Da es sich bei den Betreibenden dieser öffentlichen Infrastrukturen insbesondere der Gesundheitseinrichtungen teilweise um private Unternehmungen oder Stiftungen handelt, die nicht ausschliesslich öffentliche Kernaufgaben erfüllen, führt die Zuweisung der entsprechenden Liegenschaften zur ZöBA teilweise zu Problemen bei der baulichen Entwicklung. Die Zonierung soll demnach in den für die Positionierung der Stadt Chur wichtigen Gebieten geprüft werden.



Die heute geltende Nutzungsziffer der Stadt Chur muss aufgrund der übergeordneten Vorgaben zwingend angepasst werden. Für den Stadtrat ist neben der Anwendung der neuen Ausnützungsziffer nach Art. 37a KRVO auch eine Umstellung auf die Überbauungsziffer (ÜZ) denkbar. Weitere Möglichkeiten von Nutzungsziffern wie die Einführung einer Baumassenziffer oder Geschossflächenziffer wurden in der Phase 1 geprüft und aufgrund der Beurteilung der Risiken und Chancen verworfen. Die ÜZ entspricht dem Verhältnis der Gebäudefläche zur Grundstücksfläche. Zusammen mit der festgelegten maximalen Gebäudehöhe legt die ÜZ für ein Grundstück fest, welches Bauvolumen maximal erstellt werden kann. Mit wenigen klar eingeschränkten Ausnahmen betreffend vor- und rückspringende Gebäudeteile werden alle Gebäudeflächen der ÜZ angerechnet. Der Vorteil der ÜZ ist die vergleichsweise einfache Anwendung und die Förderung einer flächenschonenden Bauweise. Für die AZ spricht, dass diese in der Stadt Chur bereits bekannt ist und einzig die Anrechenbarkeit von gewissen Flächen gegenüber der heutigen Nutzungsziffer ändert. Beide Varianten bedingen eine aufwändige Überführung der heutigen Bestimmungen zur neuen Umsetzung. Dem Stadtrat sind die mit der Überführung der Nutzungsziffer verbundenen Herausforderungen bewusst und er wird beide zur Diskussion stehenden Nutzungsziffern einer eingehenden Prüfung unterziehen. Die Wahrung des Besitzstandes ist in jedem Fall zu gewährleisten. Dem Erhalt der bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten (vorhandene Nutzungsreserven) wird bei der Überführung in eine neue Nutzungsziffer eine hohe Priorität beigemessen.

Grundsätze zum Thema Zonierung

1. Die Zonierungen der ehemaligen Gemeinden werden zusammengeführt, vereinfacht und harmonisiert.
2. Hinsichtlich der neuen Anforderungen durch die Innenentwicklung, sind die Gebiete mit besonderer Wohnqualität zu aktualisieren und ein neues Instrument der Transformationszonen zu prüfen.
3. Auf eine Unterscheidung in Wohnzonen und Gemischte Zonen ist künftig in Gebieten mit hoher baulicher Dichte zu verzichten.
4. Die Positionierung der Stadt Chur als Zentrums-, Wohn-, Arbeits-, Bildungs- und Gaststadt ist bei der Zonierung zu berücksichtigen und gegebenenfalls mittels Spezialzonen zu fördern.
5. Als Nutzungsziffer werden die Ausnützungsziffer gemäss Art. 37a KRVO sowie die ÜZ nach IVHB vertieft geprüft.



3.6 Kernthema Verdichtung

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG 1) wurde ein haushälterischer Umgang mit dem Boden verbindlich festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen; dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu berücksichtigen. Es lassen sich für die Verdichtung grob zwei Zielsetzungen ableiten. Einerseits eine quantitative Verdichtung, welche auf eine Erhöhung der Nutzerdichte respektive eine hinreichende Wohnraumversorgung abzielt und andererseits eine qualitative Verdichtung, welche die räumliche Qualität berücksichtigt und eine Steigerung respektive zumindest den Erhalt der Lebensqualität anstrebt.

Die Stadt Chur geht in den nächsten Jahren von einem moderaten Wachstum von Bevölkerung und Beschäftigten aus. Damit dieses Wachstum im bestehenden Siedlungsgebiet aufgenommen werden kann, bedarf es einer Strategie. Im STEK 2050 wird eine grossflächige Verdichtung innerhalb der gebauten Strukturen angestrebt. Mit dem Stadtraumkonzept wird diese Strategie auf Stadtteilebene präzisiert und konkrete Innenentwicklungspotentiale unter Berücksichtigung lokaler Qualitäten, Potentiale und Defiziten definiert. Dies ermöglicht die Einbettung der Verdichtungsprojekte in die bestehende Stadtstruktur und die Abstimmung mit der erforderlichen Infrastruktur. Zudem ist eine robuste Strategie Voraussetzung, um zeitintensive Innenentwicklungsprojekte effizient abzuwickeln.

Bisher wurde in Chur insbesondere punktuell, also auf einzelnen Grundstücken und Arealen sowie im Gebiet Chur West verdichtet.

Erwägungen

Aufgrund vorhandener Bauzonenreserven und des Innenentwicklungspotentials der Stadt Chur wird keine Erweiterung der Siedlung im Rahmen der Revision der Grundordnung vom Stadtrat angestrebt, zumal eine solche angesichts der übergeordneten Vorgaben auch nicht als RPG-konform eingestuft werden dürfte. Geringfügige Umlagerungen von Bauzonen können im Rahmen der Revision der Grundordnung geprüft werden.

Die angestrebte Verdichtung wird im Rahmen der Revision der Grundordnung auf geeignete Gebiete gelenkt. Damit können vorhandene städtische Kapazitäten genutzt und notwendige Erschliessungs- und Infrastrukturinvestitionen effizient eingesetzt werden. Ziel ist es, dass mit der Verdichtung Wohnraum für Wohnungssuchende geschaffen wird und nicht primär eine bauliche Verdichtung mit grösserem Wohnflächenverbrauch resultiert. Ebenfalls soll die Verdichtung in den betreffenden Quartieren neben räumlichen Mehrwerten auch eine soziale Durchmischung ermöglichen.



Mit der Verdichtung zusammenhängender zentrumsnaher Gebiete wird das Potential der vorhandenen Infrastrukturen, die sich insbesondere in den Zentren befinden, genutzt. Damit kann eine nachhaltige Mobilität gefördert und der zusätzliche Verkehr effizient bewältigt werden. Neben dem Gebiet Chur West, wo bereits eine entsprechende Entwicklung aufgegleist wurde, wird vor allem im Gebiet nördlich des Bahnhofs zwischen Plessur und Tittwiesenstrasse ein entsprechendes Verdichtungspotential verortet. Dieses soll im Rahmen des Stadtraumkonzepts vertieft geprüft werden.

Mit der Verdichtung entlang attraktiver Achsen im Siedlungsgefüge wird eine hohe Qualität des Freiraums und der Erschliessung ermöglicht. Die Verdichtung kann für die Aufwertung des öffentlichen Raums genutzt und damit private und öffentliche Investitionen sinnvoll koordiniert werden. Verdichtungspotential wird sowohl bei den Freiraumachsen des Plessurraums und des Westwegs, als auch bei den Mobilitätsachsen der Kasernen-, Ring- und Masanserstrasse sowie in kleinmassstäblicherem Umfang bei der Bahnhofsstrasse in Haldenstein erwartet.

Die bereits im Stadtentwicklungskonzept 2050 festgelegten Entwicklungsschwerpunkte (ESP) sind im Prozess der Revision der Grundordnung ebenfalls als Verdichtungsgebiete zu prüfen. Dabei lassen sich einige der punktuellen Entwicklungsschwerpunkte mit einer der genannten Entwicklungsstrategien kombinieren. So liegen bspw. die beiden ESP Dalueu und Florentini im Gebiet Neustadt und im Falle des ESP Florentini zudem im Umfeld der Ringstrasse. Die beiden ESP Stadthallenareal und Kasernenareal grenzen an die Kasernenstrasse und können bei einer Verdichtung entlang dieser Achse mitberücksichtigt werden.



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.
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.

3.7 Kernthema Qualitative Aspekte

Das Kernthema "Qualitative Aspekte" wurde im Rahmen der Bearbeitung speziell mit Blick auf die beiden Aspekte Freiräume und Baukultur bearbeitet. Dabei geht es um den Umgang mit bestehenden Qualitäten und die Förderung einer qualitätsvollen Entwicklung. Die Themen Freiräume und Baukultur beeinflussen die Qualität des Lebensraums ganz entscheidend und sind oftmals wichtige Kriterien bei Standortentscheiden für Wohnungssuchende oder Arbeitnehmende.

Baukultur umfasst alle menschlichen Tätigkeiten, die den gebauten Lebensraum verändern. Sie bezieht sich auf Vergangenes, Gegenwärtiges und Zukünftiges. Baukultur beginnt bei der offenen Landschaft, umfasst das Gebaute, aber auch das Ungebaute. Baukultur betrifft die Planungs- und Bauprozesse und wirkt bis in das Zusammenleben hinein. Vom handwerklichen Detail bis zur Siedlungsplanung sind alle planerischen und ausführenden raumwirksamen Tätigkeiten Ausdruck von Baukultur.

Mit der Innenentwicklung akzentuieren sich auch die baukulturellen Fragestellungen und Aufgaben. Die bauliche Entwicklung findet künftig nicht mehr primär am Siedlungsrand, sondern im bereits bebauten und genutzten Raum statt. Es gilt sorgfältig abzuwägen, welche bestehenden baulichen Qualitäten erhalten werden sollen und welche mit der Entwicklung zu stärken sind.

Ein spezielles Augenmerk gilt dabei den Freiräumen, welche mit der Innenentwicklung einerseits unter Druck geraten und andererseits für eine hohe Lebensqualität in einer



verdichteten Siedlung von hohem Stellenwert sind. Die Innenentwicklung betrifft neben der baulichen Verdichtung der Siedlung auch die Sicherung, Vernetzung und qualitative Aufwertung von Frei- und Strassenräumen. Qualitativ hochwertige Frei- und Strassenräume stärken die Standortattraktivität und die Lebensqualität, indem sie zur Wertschöpfung, Identität, Erholung, Gesundheit und zum ästhetischen Genuss einen Beitrag leisten. Im Zusammenhang mit der Verdichtung sind vernetzte Freiräume in der Stadt wichtig. Sie verbinden Wohnorte, Arbeitsorte und Erholungsräume und fördern eine zukunftsorientierte Mobilität.

Freiräume sichern mit ihren grünen und blauen Infrastrukturen zudem die klimaangepasste Innenentwicklung und eine biodiverse Vegetation. Miteinander verbundene Grünräume, wie Parks aber auch Baumalleen entlang von Strassen, schaffen als grüne Infrastrukturen Aufenthalts- und Bewegungsräume für Mensch und Tier. Bäche und Flüsse vernetzen als blaue Infrastrukturen die Freiräume innerhalb der Siedlung und verbinden sie mit den umliegenden Naherholungsgebieten. Durch eine höhere Gewichtung der Bindung, Verdunstung, Versickerung, Speicherung und dem Zurückhalten von anfallendem Meteorwasser nach dem Prinzip der Schwammstadt, können die Frischwasserversorgung sowie das Leitungs- und Gewässernetz geschont und die Siedlung natürlich gekühlt werden. Diese natürliche Reduktion des oberirdischen Abflussvolumens dient auch dem Hochwasserschutz und der Entlastung der ARA.

Erwägungen

Die angestrebte Verdichtung bietet die Chance, die Stadt weiterhin attraktiv und lebenswert zu gestalten. Für eine baulich sorgfältige Verdichtung sind kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Erholen, eine sorgfältige Gestaltung des öffentlichen Raums, Wertschöpfung auf dem Immobilienmarkt und sozialer Zusammenhalt massgebend. Aus Sicht des Stadtrats hat die Stadt Chur das Potential mit einer hohen Baukultur zu ihrer Standortattraktivität beizutragen. Besondere Bedeutung kommt hierbei grossräumlichen Entwicklungsgebieten und Arealentwicklungen zu. Diese bieten die Möglichkeit, die Stadt nachhaltig zu entwickeln und damit die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstadt, aber auch als Bildungs- und Gaststadt weiter zu erhöhen. Zudem sind vielfältig gestaltete Freiräume Voraussetzung für eine qualitätsvolle Innenentwicklung und Verdichtung sowie wichtige Ressource für physisches, psychisches und soziales Wohlbefinden. Sie bestehen aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen und wirken dank deren Vernetzung.

Die Baukultur dient neben der Standortattraktivität auch der Identitätsstiftung. Dafür gilt es, die wertvollen räumlichen Strukturen und Elemente der einzelnen Ortsteile und



Quartiere Churs zu erhalten und neue identitätsstiftende Räume zu schaffen. Dies steigert die Lebensqualität der Einheimischen und das Wohlbefinden der Gäste und hilft dabei, sich in der Stadt zu orientieren. Die Stadtgeschichte kann im Stadtbild abgelesen werden. Wichtige Grundlagen bilden dabei die kürzlich aktualisierten Stadt- und Landschaftsinventare der Stadt Chur sowie das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung für die Ortsteile Chur und Haldenstein. Tschierschen und Praden sind nicht Bestandteil dieser Inventare, werden aber noch aufgearbeitet.

Eine Stadt ist ein Gemeinschaftswerk, welches umso besser gelingen kann, wenn ein gemeinsames Verständnis für eine ganzheitliche Baukultur besteht und gelebt wird. Damit wird die Prozessgestaltung mit Einbezug der Beteiligten zu einem wichtigen Aspekt im Planungsprozess. Zum Gemeinschaftswerk Stadt tragen zudem durchmischte Quartiere bei.

Ein verstärkter Fokus soll künftig der Klimaanpassung sowie der Biodiversitätsförderung zukommen. Die Begrünung und ein funktionierender Wasserkreislauf (Schwammstadtprinzip) fördern die Verdunstung und damit die Kühlung der Stadt. Der bewusste Einsatz von Grün- und Wasserelementen als wichtige Freiraumelemente sind zentral für die Klimaanpassung sowie die Stärkung der biologischen Vielfalt.

Damit künftig das anfallende Regenwasser vermehrt für die lokale Nutzung zur Verfügung steht, gilt es den funktionierenden Wasserkreislauf mit der Revision der Grundordnung zu stärken. Wichtige Aspekte sind die künftige Minimierung der Versiegelung, die Begrünung des Siedlungsraums (bspw. von Dächern) und die Steigerung des Rückhalte- und Speichervolumens. Damit kann kostbares Trinkwasser geschont und der Hochwasserschutz entlastet werden.



Grundsätze zum Kernthema 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.
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.
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, beispielsweise durch den geplanten "Westweg", der die Altstadt mit dem Areal Chur West verbinden wird.
4. Grün- und Wasserelemente werden als wichtige Freiraumelemente zur Verbesserung des Stadtklimas und der biologischen Vielfalt gestärkt (beispielsweise durch Begrünung von Flachdächern, einer qualitativen Weiterentwicklung der Grünflächenziffer, Baumförderung und -erhalt, Verwendung von wenig aufheizenden Materialien, etc.).
5. Das Stadtraumkonzept (in Erarbeitung) sowie die Inventargrundlagen (ISOS, Stadt- und Landschaftsinventar) werden mit der Revision der Grundordnung unter Abwägung der Interessen grundeigentümergebunden umgesetzt.

4. Integration Ortsplanung Tschierschen-Praden

Wie in Kapitel 1.4 dargelegt, wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung Tschierschen-Praden von der Stimmbevölkerung abgelehnt. Eine Revision der beiden noch eigenständigen Ortsplanungen von Tschierschen und Praden ist jedoch zwingend erforderlich. Wichtigste Inhalte der abgelehnten Gesamtrevision der Ortsplanung waren neben der Zusammenführung der beiden Ortsplanungen die Pflichtaufgaben, welche im Rahmen der Revision der Grundordnung auch für das restliche Stadtgebiet Chur umgesetzt werden müssen. Dazu gehören die Berücksichtigung der übergeordneten Inventare zum Natur- und Heimatschutz oder die IVHB-Anpassung des Baugesetzes. Daneben sollten für Tschierschen und Praden die Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetzgebung festgelegt werden. Diese Aufgabe wurde im restlichen Stadtgebiet bereits erledigt. In Tschierschen und Praden stellt sich im Vergleich mit der Stadt Chur eine zusätzliche Pflichtaufgabe, so sind aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung und den vergleichsweise grossen Bauzonenreserven die Bauzonen zu verkleinern und entsprechend



dem Bedarf auszuscheiden. Ein Teil dieser Reserven sollte gemäss Entwurf zur Gesamtrevision der Ortsplanung in Resortzonen umgezont werden. Weitere ausserhalb der bestehenden Siedlung gelegene Reserveflächen konnten nicht mehr der Bauzone zugewiesen werden. Als weiterer Spezialfall sollten mit der Gesamtrevision der Ortsplanung Regelungen zum Zweitwohnungsbau getroffen werden. Dies wird erforderlich, da Tschierschen und Praden im Zuge der Fusion mit der Stadt Chur nicht mehr den Einschränkungen zum Zweitwohnungsbau gemäss dem Zweitwohnungsgesetz des Bundes unterstehen.

Bezüglich der Dimensionierung der Bauzonen sowie den Regelungen zum Zweitwohnungsgesetz ist der Abwägungsspielraum für die Ortsteile Tschierschen und Praden als Folge der Fusion mit der Stadt Chur grösser geworden. Aufgrund der abgelehnten Gesamtrevision der Ortsplanung sowie den fehlenden Festlegungen zur räumlichen Entwicklung im Zusammenschlussvertrag sieht es der Stadtrat als erforderlich, die Strategie der räumlichen Entwicklung von Tschierschen und Praden im Kontext der Stadt Chur zu überprüfen. Insbesondere ist hinsichtlich der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten im touristischen Bereich die Frage zu klären, welche Profile die Ortsteile Tschierschen und Praden künftig aufweisen sollen: Liegt der Fokus auf der Stärkung der Dörfer Tschierschen und Praden als zentrumsnahe ländliche Wohngebiete oder auf der Stärkung der touristischen Wertschöpfung, beziehungsweise gibt es einen Mittelweg? Der Stadtrat strebt an, diese grundsätzlichen Fragen partizipativ zu behandeln und basierend auf geschärften Profilen der beiden Dörfer die entsprechenden Planungsinhalte der Revision der Grundordnung zu überprüfen.

5. Fazit

Die Revision der Grundordnung ist ein komplexes Projekt von hohem politischem Interesse. Die weitere Entwicklung der Stadt Chur hängt massgeblich von den vorhandenen Planungsgrundlagen ab. Während eines laufenden Revisionsprozesses kommt es bei vielen Bauprojekten zu Verzögerungen, weil auf vorgezogene Teilrevisionen möglichst verzichtet werden soll und eine gewisse Unsicherheit über die künftigen Planungsgrundlagen herrscht. Um die Planungssicherheit für Behörden und Private wiederherzustellen, ist es wichtig, den weiteren Ablauf bei der Revision der Grundordnung transparent darzulegen und die Revision möglichst zeitnah abzuschliessen.

Der Stadtrat strebt mit der Revision der Grundordnung ein robustes, nachhaltiges und mehrheitsfähiges Regelwerk für die künftige räumliche Entwicklung der Stadt Chur an. In



der Phase 1 des Revisionsprozesses sind die Grundsätze zu definieren und festzulegen. Die sieben Kernthemen (Planungszone, Mehrwertausgleich, Baulandmobilisierung, empfehlende Gremien, qualitative Aspekte, Zonierung, Verdichtung) und die dazugehörigen Grundsätze wurden sorgfältig abgewogen.

Mit der Behandlung der Grundsätze im Gemeinderat soll zudem eine frühzeitige politische Abstützung der Ausrichtung der Revision der Grundordnung ermöglicht werden. Aufgrund der Komplexität der Themen beantragt der Stadtrat, eine Vorberatungskommission einzusetzen. Parallel wird mit dem Stadtraumkonzept eine wichtige Grundlage unter Einbezug der Bevölkerung erarbeitet. Damit sind die nötigen Voraussetzungen erfüllt, um die Phasen 2 und 3 ohne weitere Verzögerungen zu bearbeiten.

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, den Anträgen des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 20. Mai 2025

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Hans Martin Meuli

Der Stadtschreiber

Marco Michel

Anhang

- Faktenblatt Planungszone
- Faktenblatt Gremien
- Faktenblatt Baulandmobilisierung
- Faktenblatt Mehrwertausgleich
- Faktenblatt Zonierung
- Faktenblatt Nutzungsziffer
- Faktenblatt Verdichtung
- Faktenblatt Freiräume
- Faktenblatt Baukultur



Aktenauflage

- Botschaft Revision Grundordnung (2022)
- Zusammensetzung Soundingboard mit Namen
- Auswertungsbericht Soundingboardkonferenz-Nr. 1
- Auswertungsbericht Soundingboardkonferenz-Nr. 2
- Auswertungsbericht Soundingboardkonferenz-Nr. 3
- Auswertungsbericht Soundingboardkonferenz-Nr. 4
- STEK 2050 Chur, Bericht, inkl. Karte
- KRL Maladers
- KRL Haldenstein, Bericht
- KRL Haldenstein, Karte
- BR 801.100 - Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
- BR 801.110 - Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- Kantonale Richtplanung (separater Ordner)
- IVHB Erläuterungsbericht
- KRL Tschierschen-Praden, Bericht
- KRL Tschierschen-Praden, Karte



Revision Grundordnung Chur - Faktenblatt Planungszone

- Inhalte:
1. Kurzfassung
 2. Ausgangslage
 3. Fragestellung / Problemstellung
 4. Grundlagen
 5. Varianten / Szenarien
 6. Erwägungen des Stadtrates
 7. Planungsprotokoll
Beilagen
-

1. Kurzfassung

Die Planungszone dient dazu, behördlich festzusetzen, dass bis zum Abschluss der Planung generell oder in Teilgebieten keine Baubewilligungen erteilt werden müssen, die der künftigen Planung widersprechen könnten (vgl. Art. 21 Kantonales Raumplanungsgesetz, KRG). Wird die Planungszone nur gebietsweise (bspw. abgegrenzte Entwicklungsschwerpunkte) begründet, greift sie auch nur in diesen Teilgebieten. Mit einer Planungszone kann verhindert werden, dass mit der Revision der Grundordnung angestrebte Entwicklungsabsichten durch laufende Projekte massgeblich erschwert oder gar verhindert werden. Gerade aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren und der damit verbundenen Planungsdauer ist es wichtig, dass sich die Stadt in dieser Übergangsphase zwischen Erarbeitung und Inkrafttreten der Revision der Grundordnung die Einflussmöglichkeiten sichert. Wird durch eine Planungszone beispielsweise sichergestellt, dass ein Gebiet erst nach Abschluss der Planung mit höherer Dichte gemäss revidierter Grundordnung überbaut wird, kann eine Planungszone auch der Grundeigentümerschaft zu Gute kommen. Auch wenn die Grundeigentümerschaft in der Regel nicht unmittelbar vom Erlass einer Planungszone profitiert, sorgt diese zumindest für Transparenz. Die Stadt hat ihre Entwicklungsabsichten gegenüber der Grundeigentümerschaft darzulegen und klärt damit die Rahmenbedingungen in der Übergangsphase bis zum Inkrafttreten der revidierten Grundordnung.

2. Ausgangslage

Die Revision der Grundordnung ist für die Stadt Chur ein grosses Projekt mit den Hauptanliegen die Grundordnung den übergeordneten Vorgaben anzugleichen, die drei Grundordnungen von Chur, Haldenstein und Maladers zusammenzuführen und zu harmonisieren und die Grundordnung auf die aktuellen, städtischen Strategien und Konzepte abzustimmen. Markante Eingriffe bspw. an der Bauzonenausscheidung mit grossflächigen Ein- oder Auszonungen sind im Rahmen der Revision nicht vorgesehen. Es gilt die Thematik des Umgangs mit Bauprojekten während der Revision und damit den Bedarf einer Planungszone in einem frühen Projektstand zu thematisieren, damit die Stadt dieses Instrument bei Bedarf zielgerichtet einsetzen kann.

Zweck der Planungszone

Innerhalb einer Planungszone¹ (kommunal oder kantonal) dürfen nur Bau- oder Planungsvorhaben bewilligt oder genehmigt werden, welche dem geltenden Recht entsprechen und dem neu geplanten Recht nicht widersprechen. Zulässig sind

¹ Die kantonale Planungszone wird vom zuständigen kantonalen Departement erlassen. Diese kommt jedoch nur selten, in der Regel nur bei absehbaren, relevanten planungsrechtlichen Fehlverhalten seitens der Gemeinden, zur Anwendung.

damit nur solche Bau- und Planungsvorhaben, welche mit den zukünftig geplanten Entwicklungszielen vereinbar sind. Die gesetzlichen Grundlagen für den Erlass von Planungszone finden sich in Art. 27 RPG [1] sowie in Art. 21 KRG [2].

Abgrenzung der Planungszone

Die Planungszone kann sich über das gesamte Gemeindegebiet erstrecken oder auf einzelne Quartiere, Zonen oder Parzellen beschränken. Die Planungszone wird im besten Fall als Perimeter planlich festgelegt (mit Ausnahme der Festlegung über das gesamte Gemeindegebiet – hier reicht die textliche Umschreibung). So ist sichergestellt, dass der effektive Wirkungsbereich der Planungszone bekannt ist.

Beispiele für teilgebietsweise Planungszone:

- Zonenbezogene Planungszonen aufgrund massgeblicher Anpassung der Regelbauvorschriften bspw. sämtliche Mischzonen aufgrund der Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils
- Gebiete in der Gefahrenzone rot aufgrund voraussichtlicher Auszonung
- Gebiete mit Umstrukturierungen bspw. voraussichtliche Umzonung von Arbeits- zu Wohnzone
- Verdichtungsgebiete bspw. bei voraussichtlich massgeblicher Erhöhung der Ausnutzung zur Verhinderung von Unternutzung

Verfahren zum Erlass der Planungszone

Der Erlass der Planungszone erfolgt durch die Gemeinde selbst (Art. 21 KRG) oder durch den Kanton. Mit Publikation des Erlasses im Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt wird die Planungszone rechtskräftig und ist anzuwenden. Innert 30 Tagen ab Publikation können beschwerdeberechtigte Personen bei der Regierung Beschwerde einreichen (Art. 101 KRG).

In der Regel erfolgt der Erlass der Planungszone zu Beginn des Planungsverfahrens zur Revision der Grundordnung oder zu einer Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung). Der Erlass kann aber auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wenn die Notwendigkeit für den Erlass erst zu einem späteren Zeitpunkt entsteht. Dies einerseits, dadurch dass die Revisionsinhalte sich erst während dem Projekt klären oder als Reaktion auf ein neues Bau- oder Planungsvorhaben, welches den Zielen der neuen Planung widersprechen könnte.

Ab Publikationszeitpunkt ist die Planungszone zwei Jahre gültig und kann um eine angemessene Frist verlängert werden. Eine Aufhebung ist nur durch die Instanz möglich, welche die Planungszone verfügt hat (mit Ausnahme von Anpassungen/Aufhebung durch die Regierung aufgrund gut geheissener Beschwerden).

3. Fragestellung / Problemstellung

- Soll für die Stadt Chur während der Revision der Grundordnung eine Planungszone erlassen werden?
- Wenn ja, wie soll diese ausgestaltet werden (teilgebietsweise oder über das gesamte Stadtgebiet)?
- Welches ist der richtige Zeitpunkt für den Erlass einer Planungszone?

4. Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen:

- [1] Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22.06.1979
- [2] Art. 21 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 06.12.2004
- [3] Art. 101 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 06.12.2004

[4] Arbeitshilfe kommunale Planungszone des Amts für Raumentwicklung GR von April 2022

Aktuelle Situation:

- aktuell gibt es für die Stadt Chur keine rechtsgültige Planungszone
- in der Vergangenheit wurden verschiedentlich Planungszone(n) erlassen. Zum Beispiel für die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung, welche im 2001 startete und nach mehrmaligen Verlängerungen der Planungszone, im 2006 genehmigt wurde. Zudem wurden auch für Teilgebiete (Chur West) oder Teilsachbereiche (Mobilfunkanlagen) spezifische Planungszone(n) erlassen.

5. Varianten / Szenarien

I. Grundsatz:

- A. Es wird eine Planungszone über das gesamte Stadtgebiet erlassen
- B. Es werden teilgebietsweise Planungszone(n) erlassen
- C. Es wird keine Planungszone erlassen

II. Zeitpunkt bei teilgebietsweisen Planungszone(n):

- A. Im Rahmen der Phase I
- B. Auf Basis der Grobkonzeption (zu Beginn von Phase II)
- C. Bei Einreichung zur Vorprüfung (Phase II)
- D. zum Zeitpunkt der Eingabe eines als «kritisch» betrachteten Bau- oder Planungsvorhabens (reaktiv)

6. Erwägungen des Stadtrates

Vorhaben müssen bei strenger Auslegung der Planungszone sowohl die Anforderungen des geltenden als auch des neu vorgesehenen Rechts erfüllen. Da die konkrete Ausgestaltung der neu in Erarbeitung befindlichen Planung zu Beginn des Revisionsprozesses oft noch nicht absolut gesetzt ist, resp. durchaus ändern könnte, oder auch nur punktuell im Laufe des Planungszeitraums angepasst werden könnte, ist dieses Kriterium grundsätzlich schwierig zu erfüllen und kann zu mehr oder weniger starken Einschränkungen der Bautätigkeit führen. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass sich der geplante Bearbeitungszeitraum für die Revision der Grundordnung bspw. aufgrund von Verzögerungen während der formellen Verfahrensschritte (z.B. Vorprüfungsverfahren, Mitwirkungsverfahren, etc.) durchaus verlängern kann. Entsprechend liefert **Variante A** für die städtische Behörde die grössten Einflussmöglichkeiten betreffend unerwünschter baulicher Entwicklungen, aber gleichzeitig auch die grössten Einschränkungen hinsichtlich der wünschbaren baulichen Entwicklung. Betroffen sind nicht nur private, sondern auch Vorhaben in öffentlichem Interesse.

Mit **Variante B** würden lediglich bestimmte Quartiere oder von bestimmten Themen betroffene Stadtteile/Flächen mit einer Planungszone belegt. Hier könnte beispielsweise der Fokus auf dynamische Räume, Entwicklungs- oder Verdichtungsschwerpunkte, etc. gelegt werden. Vorteil bei dieser Variante ist, dass es nur in bestimmten Gebieten zu einer Einschränkung der baulichen Möglichkeiten während der Revision der Grundordnung kommt. Es können gezielt die Gebiete mit den grössten Veränderungsbestrebungen ausgewählt werden. Flächen für wichtige Vorhaben in öffentlichem Interesse können ggf. ausgeklammert werden.

Keine Planungszone zu erlassen, wie in **Variante C** angesprochen, ist nur in solchen Fällen zielführend, wo durch die Aktualisierung der Planung keine grösseren Veränderungen vorgesehen sind. Dies ist eher im Falle von punktuellen Teilrevisionen der Fall. Die Gemeinde hat bei dieser Variante wenig Einflussmöglichkeit die bauliche Entwicklung bereits in der Planungsphase in die gewünschten Bahnen zu lenken. Im schlechtesten Fall führt die Umsetzung einzelner Bau- oder Planungsvorhaben dazu, dass konkrete Entwicklungsziele in einem Gebiet nicht oder nur teilweise umgesetzt werden

können. Die Möglichkeit die Planungszone zu einem späteren Zeitpunkt doch noch zu erlassen besteht jedoch auch bei dieser Variante.

Aufgrund der vorangegangenen Erläuterungen erachtet der Stadtrat Variante B als zielführend für die Stadt. Variante B bietet in dieser Hinsicht die grösste Flexibilität allerdings verbunden mit der Herausforderung den Erlass planerisch hinreichend begründen zu können. Damit dies möglich ist, erfolgt der Erlass stufenweise gestützt auf die Ergebnisse der jeweiligen Planungsphasen. Zu folgenden Zeitpunkten drängt sich eine Überprüfung des Bedarfs nach teilgebietsweisen Planungszone auf:

- Zu Beginn von Phase II zur Revision der Grundordnung: Einen Spezialfall stellt die bereits heute bekannte Gefahrenzonierung der Gefahrenkommission dar. Es empfiehlt sich eine Planungszone für Baugebiete in der Gefahrenzone I zu erlassen.
- Bei Einreichung der revidierten Grundordnung zur kantonalen Vorprüfung: Aufgrund des ersten gesamtheitlichen Entwurfs zur Grundordnung kann beurteilt werden, welche zusätzlichen, teilgebietsweisen Planungszone notwendig sind, um das Planungsziel zu erreichen.
- Allenfalls müssen aufgrund von konkreten Bau- oder Planungsvorhaben, die in ihrer Wirkungsweise den öffentlichen Interessen grundlegend widersprechen würden, kurzfristig weitere gebietsbezogene Planungszone geprüft werden. Zudem ist bei markanten Änderungen der Planungsvorlage im weiteren Verlauf des Verfahrens die Frage der Planungszone im Auge zu behalten.

Das stufenweise Vorgehen und die ungleiche Betroffenheit der Variante B erfordert eine transparente und umfassende Kommunikation zum Thema.

7. Planungsprotokoll

Behandlung in der Kerngruppe	August 2022
Behandlung im Steuerungsausschuss	September & Oktober 2022
Vorstellung im Soundingboard	23.11.2022
Behandlung im Stadtrat	24.11.2022

Chur, 26. September 2023



Revision Grundordnung Chur - Faktenblatt Empfehlende Gremien

Inhalte:	1. Kurzfassung
	2. Ausgangslage
	3. Fragestellung / Problemstellung
	4. Grundlagen
	5. Varianten / Szenarien
	6. Erwägungen des Stadtrates
	7. Planungsprotokoll
	Beilagen

1. Kurzfassung

Komplexe räumliche Aufgabenstellungen, welche sich insbesondere in Gebieten mit besonderem Qualitätsanspruch oder bei Folgeplanungen stellen, bringen auch im Baubewilligungs- respektive Planungsverfahren erhöhte Anforderungen an die Stadt mit sich. Die Qualitätssicherung kann dabei bspw. durch eine fachliche Begleitung der Planungs- und Bauprojekte seitens eines von der Verwaltung unabhängigen Gremiums erfolgen. Dies führt in der Regel zu einer höheren Akzeptanz und zusätzlicher Rechtssicherheit bezüglich der Entscheide der Baubehörde zu den entsprechenden Projekten. Heute setzt die Stadt Chur diesbezüglich die politisch gewählte Baukommission ein. In der aktuellen Arbeit der Baukommission zeigt sich insbesondere betreffend Effizienz der Verfahren, Unabhängigkeit sowie spezifischer Fachkenntnisse noch Potential zur Optimierung. Auch in Anbetracht des Paradigmenwechsels der Raumplanung hin zu einer Siedlungsentwicklung nach innen gilt es die Art und Ausrichtung der Gremien, die Aufgabengebiete und das Verfahren respektive den Zeitpunkt des Einbezugs kritisch zu hinterfragen und diese auf die künftige Entwicklung der Stadt auszurichten.

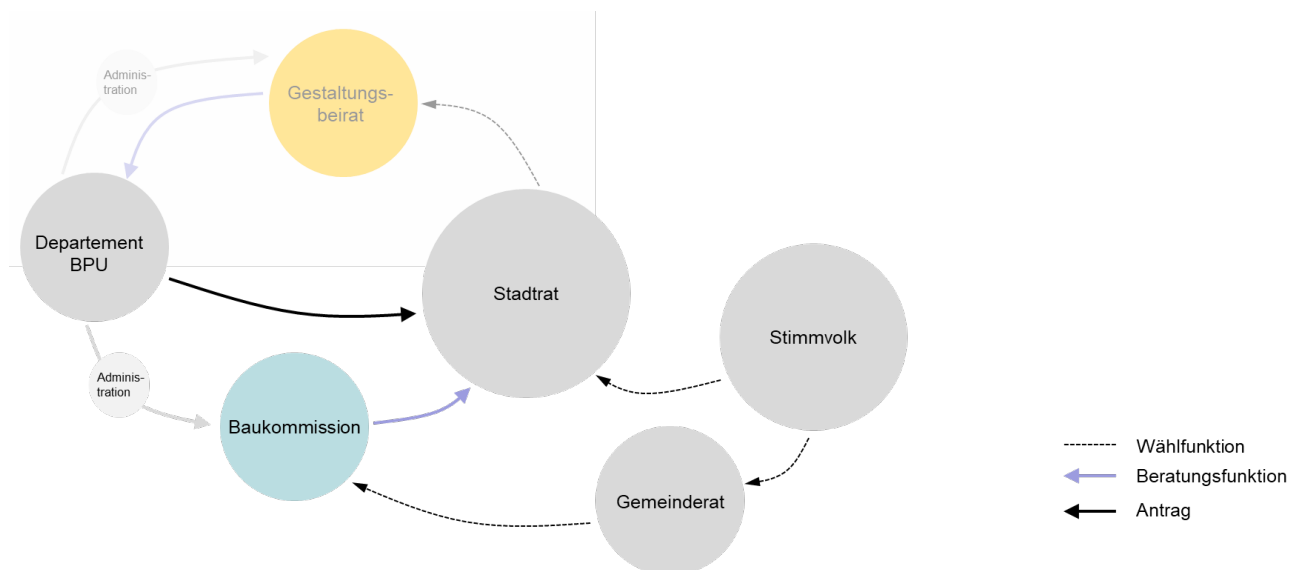
2. Ausgangslage

Heutige Gremien und Zuständigkeiten

Gemäss Baugesetz der Stadt Chur ist der **Stadtrat** die Baubehörde. Er kann bei Bedarf Fachpersonen beiziehen und Spezialkommissionen einsetzen und erlässt dazu die notwendigen Organisationsreglemente. Das Bausekretariat, angeschlossen an die Hochbaudienste des Departements für Bau, Planung und Umwelt (Departement BPU), nimmt die formelle und materielle Prüfung der Bauvorhaben vorbereitend für die politischen Behörden vor und steuert die Verfahren. Das Bausekretariat wird durch weitere städtische Abteilungen unterstützt und zieht bei wichtigen Bauvorhaben gemäss Art. 3 Baugesetz der Stadt Chur (BauG) die Baukommission bei. Folgeplanungen (Arealpläne, Quartierpläne) werden durch die Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Chur begleitet und ebenfalls in der Baukommission behandelt.

Die **Baukommission** ist ein permanentes Gremium, das den Stadtrat in seiner Entscheidungsfindung bei Bau- und Planungsfragen unterstützt. In Art. 3 BauG sind die Zusammensetzung, die Amtsdauer, die Aufgaben und die Kompetenzen der Baukommission geregelt. Die Baukommission besteht aus sieben Mitgliedern, welche jeweils vom Gemeinderat für vier Jahre gewählt werden (vgl. Art. 28 lit. e Stadtverfassung). Sie tagt in der Regel einmal pro Monat und beurteilt Baugesuche in der Altstadt, in Gebieten mit besonderer Wohnqualität und solche betreffend Inventarbauten. Sie behandelt im Weiteren Vorentscheide, Ausnahmegewilligungen und Einsprachen bei Baugesuchen. Zudem beurteilt sie Quartier- und Arealpläne. Sie stellt der Baubehörde (Stadtrat) Antrag. Bei Bauvorhaben in der Altstadt und in Gebieten mit besonderer Wohnqualität sowie bei Inventarbauten nimmt zusätzlich eine Vertretung der kantonalen Denkmalpflege beratend Einsitz. Der Departementsvorsteher und die Leitung Hochbaudienste nehmen von Amtes wegen mit beratender Stimme Einsitz.

Für die Legislatur 2017 – 2020 wurde eine Spezialkommission im Sinne von Art. 2 Abs. 3 BauG gebildet, die als **Gestaltungsbeirat** benannt und durch den Stadtrat mandatiert wurde. Gleichzeitig wurde auch das zugehörige Organisationsreglement verabschiedet. Der Gestaltungsbeirat wurde von der Behörde projektspezifisch für die Begleitung künftiger, räumlicher Entwicklungen, welche für die Stadt von grosser Bedeutung sind, wie beispielsweise das Areal Chur West, eingesetzt. Dessen Aufgabe bestand darin, als Gremium von unabhängigen, externen Fachleuten das Departement BPU bei der Beurteilung der städtebaulichen, architektonischen und gesellschaftlichen Qualitäten von Planungs- und Bauvorhaben zu beraten. Für die Legislatur 2021 – 2024 wurde kein neuer Gestaltungsbeirat eingesetzt.



Bisherige Gremien (detaillierte tabellarische Übersicht in Beilage 1)

Bisherige Gremien Haldenstein und Maladers

In Haldenstein und Maladers wurden Bau- und Planungsgeschäfte jeweils von einer Baukommission (in Haldenstein Bau- und Planungskommission genannt) zuhanden der Baubehörde vorbereitet. Diese Kommissionen umfassten jeweils drei von der Gemeindeversammlung gewählte Mitglieder und kümmerten sich im Gegensatz zur Baukommission der Stadt Chur um sämtliche Bau- und Planungsgeschäfte. Zur Qualitätssicherung wurden in beiden Gemeinden Fachpersonen für die Bauberatung respektive Gestaltungsberatung eingesetzt. Diese kamen insbesondere in gestalterisch sensiblen Gebieten respektive bei Bauvorhaben an wertvollen Bauten zum Einsatz.

Einbezug Gremium bei Bau- und Planungsprojekten

Während bei den Folgeplanungen (Quartierpläne, Arealpläne) ein mehrstufiger Einbezug der Baukommission erfolgt (erster Einbezug beim Variantenstudium), wird diese bei anderen in ihrem Zuständigkeitsbereich liegenden, besonderen Bau- und Planungsvorhaben erst nach Einreichung des Baugesuchs einbezogen. Dies führt dazu, dass zu diesem Zeitpunkt bereits ein Grossteil der Projektierungskosten angefallen sind und die Projektierenden auf die fachlich kritische Rückmeldung der Stadt - allein begründet durch den fortgeschrittenen Bearbeitungsstand - oft abwehrend reagieren. Andere Gemeinden kennen einen frühzeitigen Einbezug (bspw. eine Anzeigepflicht für Bauvorhaben in Gebieten mit erhöhten Qualitätsanforderungen) und damit bei ausgewiesenem Bedarf die Möglichkeit eines frühzeitigen Einbezugs des qualitätssichernden Gremiums. Dieses Vorgehen sorgt dafür, dass zu einem frühen Projektstadium gemeinsam Varianten und Lösungsansätze diskutiert und untersucht werden können. Damit steigt die Planungssicherheit für die Projektierenden und die Stadt und senkt das Konfliktpotenzial.

Aktuelle Herausforderungen betreffend Gremien

Im Sinne einer stetigen Optimierung der Verfahren wurde der bisherige Einsatz der Baukommission im Steuerungsausschuss diskutiert. Insbesondere betreffend Effizienz, Unabhängigkeit und fachlicher Qualifikation wurde dabei Potential für Verbesserungen erkannt.

Die Effizienz der Baukommission hängt vor allem von der Definition der Zuständigkeiten der Baukommission ab. Der Baukommission sind aktuell viele unterschiedliche Aufgaben zugewiesen. Dies führt zu einer hohen Arbeitslast des externen Gremiums, welches nur einmal monatlich tagt. Damit kommt es teilweise zu unnötigen Verzögerungen in den betroffenen Projekten und Verfahren. Zudem werden in der Baukommission teilweise Sachverhalte beurteilt, welche bereits durch eine Wettbewerbsjury abschliessend beurteilt wurden. Solche Mehrfachbeurteilungen von unterschiedlichen Gremien, welche letztlich alle im Auftrag des Stadtrats tätig sind, sollten vermieden werden.

Betreffend Unabhängigkeit und fachlicher Qualifikation gilt es Zusammensetzung und Funktion der Baukommission zusammen zu betrachten. Die Verwaltung der Stadt Chur kann das Baubewilligungs- und die Folgeplanverfahren weitestgehend eigenständig bewältigen, die Baukommission sollte daher insbesondere zur Qualitätssicherung und bei komplexen räumlichen Fragestellungen für die Einholung einer externen Fachmeinung eingesetzt werden können. Das politisch gewählte Gremium der Baukommission ist dazu jedoch nur bedingt geeignet, da dieses primär im Sinne einer politischen Vertretung gewählt wird und die fachliche Qualifizierung dabei nicht im Vordergrund steht.

Bedeutung der Gremien angesichts der künftigen Innenentwicklung

Gremien unterstützen die Behörde und die Verwaltung in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen und sorgen für eine unabhängige Beratung. Angesichts der Siedlungsentwicklung nach innen kommt der Qualitätssicherung im Rahmen der Folgeplanungen und im Baubewilligungsverfahren eine immer grössere Bedeutung zu. Während bisher oft auf der «grünen Wiese» entsprechend der im Baugesetz definierten Regelbauweise gebaut wurde, kommen mit der Innenentwicklung folgende Aspekte hinzu, welche nicht ausschliesslich anhand der Regelbauweise beurteilt werden können:

- Auseinandersetzung mit dem Bestand (Qualitäten der bestehenden Freiräume und Bebauung)
- Einbindung der Interessen der bestehenden Nutzerinnen und Nutzer
- Einpassung ins bestehende Ortsbild (Siedlung und Landschaft)
- Erhöhter Abstimmungsbedarf aufgrund verdichteter Nutzung

Innenentwicklung greift immer in bestehende Bau-, Eigentümer- und Sozialstrukturen sowie in ein bestehendes Ortsbild ein. Dem daraus entstehenden Spannungsfeld kann mit Beurteilungen von Vorhaben durch unabhängige, interdisziplinäre Fachgremien begegnet werden und es können so qualitativ überzeugende Lösungen sichergestellt werden.

3. Fragestellung / Problemstellung

Betreffend der künftigen Ausrichtung und Organisation von Gremien sind insbesondere folgende Grundsätze zu klären und festzulegen:

- Welche ständigen Gremien sind im Sinne der Qualitätssicherung zu bilden und einzusetzen? Wie sind die entsprechenden Gremien zu besetzen?
- Welche Projekte sollen durch ein solches Gremium beurteilt werden? Wie kann der Beurteilungsprozess effizienter gestaltet werden?
- Zu welchem Zeitpunkt innerhalb des Planungs- und Baubewilligungsprozesses finden qualitätsfördernde Verfahrensschritte bzw. Kontakte mit diesem Gremium statt?

4. Grundlagen

- [1] Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG)
- [2] Kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO)
- [3] Baugesetz der Stadt Chur (BauG) - Art. 2 (Baubehörde), Art. 3 (Baukommission, Zusammensetzung), Art. 4 (Baukommission, Aufgaben) und Art. 5 (Bauamt), Art. 75ff (Inventare und Schutzobjekte)
- [4] Baugesetz Maladers
- [5] Baugesetz Haldenstein
- [6] Quartierplanverfahren – Ablaufschema; Stadt Chur vom September 2022
- [7] Prozessanalyse Baubewilligungsverfahren Stadt Chur

5. Varianten / Szenarien

Zur Auswahl stehen zu jeder Frage unterschiedliche Varianten oder Szenarien:

- I. **In welchen Fällen ist der Einsatz von Gremien im Rahmen der Grundordnung vorzusehen?**
 - A. In allen Folgeplanungen (Quartierplanung & Arealplanung)
 - B. Vorhaben in Gebieten mit erhöhten Qualitätsanforderungen (Ortsbildschutzzonen, Altstadt, Gebiete mit besonderer Wohnqualität, Inventarbauten)
 - C. Bei Vorentscheiden, Ausnahmbewilligungen und Einsprachen im Baubewilligungsverfahren
- II. **Welche qualitätsfördernden Gremien sollen künftig eingesetzt werden?**
 - A. Politisch gewähltes Gremium (Baukommission)
 - B. Externes Fachgremium (Stadtbildkommission)
 - C. Mischform (beispielsweise interdisziplinär aufgestellte Fachkommission ergänzt mit politisch gewählten Vertretungen)
 - D. Zwei Gremien: politisch gewähltes Gremium und externes Fachgremium
- III. **Wie und wann werden die Gremien/Verfahren in den Prozess integriert?**
 - A. Status quo; d.h. in den laufenden Verfahren (Baubewilligungsverfahren, Folgeplanverfahren)
 - B. Anmeldepflicht für Vorhaben in spezifischen Gebieten, in welchen eine besondere Qualität gefordert wird
 - C. Einsatz alternativer Verfahren zur frühzeitigen Einbindung des qualitätssichernden Gremiums (bspw. Workshopverfahren)

6. Erwägungen des Stadtrates

Es ist von Vorteil, wenn die personelle Zusammensetzung der Gremien möglichst dauerhaft ausgerichtet ist. Längerfristig amtierende Gremien haben den Vorteil, dass sie mit der Materie, den gesetzlichen Rahmenbedingungen und dem Prozess vertraut sind und eine Konstanz in die Beurteilung und Interessenabwägung einbringen. Zudem ist auch die Anzahl der Mitglieder mitentscheidend. Zu viele Mitglieder führen in der Tendenz dazu, dass die Effizienz in der Bearbeitung und die Motivation der einzelnen Mitglieder leidet. Die heutige Zusammensetzung der Baukommission mit sieben Mitgliedern wird bereits als gross beurteilt.

Für jegliche Qualitätssicherung ist es zielführend, wenn Gremien eingesetzt werden, die mit Personen besetzt sind, die über die notwendigen Fachkenntnisse mit entsprechenden Erfahrungswerten verfügen und die kommunikativ in der Lage

sind, die entsprechenden Argumente zu vermitteln. Somit sollte gegenüber der heutigen, rein politisch gewählten Baukommission eine fachliche Professionalisierung angestrebt werden.

Je nach Tragweite des Vorhabens und je nach angesprochenen Fachthemen ist die Beurteilung auf mehrere Fachpersonen mit unterschiedlichen Fachkenntnissen abzustützen. Ein interdisziplinär aufgestelltes Gremium ist insbesondere dann anzustreben, wenn nicht nur gestalterische Aspekte, wie beispielsweise bei Umbauten an einer geschützten Baute, zu beurteilen sind, sondern auch weitere Aspekte, wie die Qualität der Aussenräume oder der Erschliessung bei einem Quartierplan, geprüft werden müssen. Im Zusammenhang mit der technischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Entwicklung werden die Aufgabenstellungen bei Bau- und Planungsverfahren stetig komplexer, wodurch gegebenenfalls auch weitere fachliche Expertisen beispielsweise aus den Bereichen Energie, Soziologie oder Ökonomie einzuholen sind. Bei sämtlichen eingesetzten Fachleuten ist die Unabhängigkeit von grosser Bedeutung. Die Beurteilung im Gremium soll einer Fachmeinung ohne spezifische Interessen entsprechen.

Zur Steigerung der politischen Abstützung ist es denkbar, das eingesetzte Gremium neben externen Fachleuten auch mit politischen Vertretungen zu besetzen. Damit kann eine Kontrollfunktion des Gemeinderates in diesem politisch wichtigen Aufgabenfeld geschaffen werden. Dies wäre auch mit dem Einsatz zweier Gremien (einem politischen und einem fachlichen Gremium) denkbar, was jedoch einen erhöhten administrativen und organisatorischen Aufwand mit sich bringt und worunter die Effizienz leidet. Zudem besteht die Gefahr, dass zwischen den Gremien eine Konkurrenzsituation entsteht. Ob sich diese zusätzlichen Aufwände lohnen, wird in Frage gestellt.

Betreffend Aufgabengebiet des Gremiums werden die geltenden Bestimmungen bezüglich der Baukommission - auch bezogen auf die Stadtteile Haldenstein und Maladers - grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Vorentscheide, Ausnahmebewilligungen und Einsprachen, welche bisher generell in der Baukommission behandelt wurden, sollen künftig nur in begründeten Fällen und direktem Sachzusammenhang (also in Gebieten mit erhöhten Qualitätsanforderungen) vom entsprechenden Gremium behandelt werden. Dies erhöht die Effizienz des Gremiums und des Baubewilligungsverfahrens im Allgemeinen. Wettbewerbe, Studienaufträge und andere qualitätssichernde Verfahren sollen nicht in die Zuständigkeit des Gremiums fallen, sondern von den dafür eingesetzten Jurys begleitet werden. In die Verantwortung des Gremiums sollte jedoch die Überprüfung der Konformität der Folgeplanungen mit den Ergebnissen der qualitätssichernden Verfahren fallen, also die Prüfung, ob die Qualitäten des Wettbewerbs- oder Studienauftragsergebnisses im Richtprojekt und in der Folgeplanung Eingang gefunden haben.

Die Einführung einer Anmeldepflicht kann unterschiedlich beurteilt werden. Einerseits entspräche eine solche grösstenteils der heute gelebten Praxis (in ca. 90 % der Baubewilligungsverfahren werden bereits heute die Bauabsichten frühzeitig gegenüber der Stadt kommuniziert). Damit würde sich mit der Anmeldepflicht nicht viel verändern und die Gleichbehandlung wäre sichergestellt. Zudem erhält die Stadt damit die Möglichkeit, die rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen frühzeitig gegenüber der Bauherrschaft zu kommunizieren. Andererseits kann einer Anmeldepflicht entgegengehalten werden, dass das Baubewilligungsverfahren nicht weiter verkompliziert werden sollte und schlussendlich vor allem auch die Bauherrschaft davon profitiert, wenn sie den frühzeitigen Austausch mit der Stadt sucht.

Im Soundingboard wurde das Kernthema Gremien kontrovers diskutiert und es lässt sich keine einheitliche Haltung bezüglich Aufgabenstellung und Zusammensetzung des qualitätssichernden Gremiums ableiten. Einig war man sich im Soundingboard lediglich darüber, dass das Gremium respektive die Mitglieder unabhängig sein müssen und über die notwendige Fachkompetenz verfügen sollen.

7. Planungsprotokoll

Behandlung in der Kerngruppe	November 2022
Behandlung im Steuerungsausschuss	Dezember - März 2023
Vorstellung im Soundingboard	09.02.2023
Behandlung im Stadtrat	28.03.2023

Chur, 26. September 2023

Beilage 1: Tabellarische Übersicht: Gremien und deren Zuständigkeiten

Mandatierungsinstanz	Baukommission (bisher)	Gestaltungsbeirat (bisher)	Vorschlag neues Gremium
	Gemeinderat	Stadtrat	Stadtrat
Beratungsinstanz	Stadtrat	Vorsteherin BPU	Stadtrat
Bewilligungsinstanz	Stadtrat / Baubehörde	Stadtrat / Baubehörde	Stadtrat / Baubehörde
Inhalte	<i>eingereichte Baugesuche</i>	<i>Beurteilung Projekte von übergeordneter Bedeutung</i>	<i>eingereichte Baugesuche</i>
	Altstadt	Bauprojekte	Altstadt
	Gebiete mit besonderer Wohnqualität	Quartierpläne	Gebiete mit besonderer Wohnqualität
	Inventarbauten	<i>Begleitung von Auswahlverfahren</i>	Inventarbauten
	Ausnahmebewilligung	Wettbewerbe	
	Einsprachen	Studienaufträge	
	<i>Stadtentwicklung</i>	<i>Weitere Aufgaben gemäss Zielsetzung</i>	<i>Stadtentwicklung</i>
	Quartierpläne (4 Termine)		Quartierpläne (2 Termine)
	Arealpläne		Arealpläne
Zusammensetzung	sieben stimmberechtigte Mitglieder	drei bis fünf unabhängige Fachpersonen	Fünf stimmberechtigte Mitglieder
	Unternehmer (M. Lütscher)	<i>aktuell nicht besetzt</i>	FP Architektur
	Raumplaner (S. Zaugg)		FP Städtebau / Raumplanung
	Raumplaner (D. Lanfranchi)		FP Landschaftsarchitektur
	Baujurstin (C. Ventrici)		FP Mobilität
	Bauingenieur (R. Good), Gemeinderat		FP Ökonomie
	Landwirt (U. Rettich), Gemeinderat		
	Architekt (V. Cangemi), Gemeinderat		
	Departementsvorsteherin beratend		Departementsvorsteherin beratend
	Stadtarchitektin beratend		Stadtarchitektin beratend
	Denkmalpflege beratend		Denkmalpflege beratend



Revision Grundordnung Chur - Faktenblatt Baulandmobilisierung

- Inhalte:
1. Kurzfassung
 2. Ausgangslage
 3. Fragestellung / Problemstellung
 4. Grundlagen
 5. Varianten / Szenarien
 6. Erwägungen des Stadtrats
 7. Planungsprotokoll
-

1. Kurzfassung

Die Gemeinden sind seit der Anpassung der übergeordneten Gesetzgebung verstärkt verpflichtet ihre bestehenden Baulandreserven zu mobilisieren und Massnahmen gegen die Baulandhortung zu treffen. Gesetzlich verpflichtend ist eine solche Regelung für alle Einzonungen. Bei bestehenden, nicht überbauten und nur teilweise genutzten Bauzonen haben die Gemeinden einen Ermessensspielraum für die Mobilisierung der Reserven. Einzonungen sind jedoch nur möglich, sofern auch die bestehenden Reserven konsequent mobilisiert werden. Insofern besteht eine Abhängigkeit, bzw. eine indirekte Verpflichtung auch bereits eingezonte Baulandreserven zu mobilisieren. Das Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sieht für die Baulandmobilisierung insbesondere das Instrument der gesetzlichen Bauverpflichtung vor. Nach Ablauf der Frist zur Bauverpflichtung steht der Gemeinde gesetzlich die Entlassung der betroffenen Flächen aus der Bauzone (soweit raumplanerisch gerechtfertigt) oder ein Kaufrecht zu. Letzteres erlaubt ihr dann, das Bauland selber zu bebauen respektive mittels Veräusserung an Bebauungswillige seiner Bestimmung zuzuführen. Vertragliche Regelungen zur Verfügbarmachung von Bauland sind ebenfalls möglich.

Die Aktivierung von Baulandreserven oder inneren Nutzungsreserven mittels Durchführung von Folgeplanverfahren, wie Quartierplanungen, oder durch eine aktive Baulandpolitik, also den Erwerb von Bauland durch die Stadt, ist weiterhin anzustreben. Sie ermöglichen eine Aktivierung der Baulandreserven im Konsens mit der Grundeigentümerschaft und führen in der Regel zu qualitativ guten Ergebnissen.

2. Ausgangslage

Allgemein

Mit dem revidierten RPG 1 verpflichtet der Bund die Kantone in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Massnahmen zu treffen, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. Mit geeigneten Massnahmen sollen bestehende Baulandreserven verfügbar gemacht und damit die Grundsätze des RPG, der Siedlungsentwicklung nach Innen sowie der Schaffung kompakter Siedlungen, erfüllt werden. So sind nach der aktuellen Rechtsprechung Einzonungen nur möglich, wenn für die vorhandenen Baulandreserven entsprechende Mobilisierungsmassnahmen getroffen wurden.

Entsprechend dem bundesgesetzlichen Auftrag fordert der Kanton Graubünden die Gemeinden im kantonalen Richtplan (KRIP) auf, die Bestimmungen zur Sicherstellung der Verfügbarkeiten durchzusetzen. Diese Bestimmungen werden in Art. 19a bis 19h des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) formuliert und betreffen sowohl neu eingezonte Bauzonen, als auch bestehende Bauzonenreserven. Die Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Neueinzonungen ist gesetzlich verpflichtend geregelt. Das Gesetz räumt den Gemeinden jedoch die Möglichkeit ein auch für bestehende nicht überbaute Bauzonen oder für stark unternutzte Grundstücke, Massnahmen zu treffen.

Einordnung Bestimmung KRG betreffend bestehender Bauzonen

Bei der Bestimmung gemäss Art. 19g KRG betreffend Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen handelt es sich um eine Kann-Formulierung. Da gemäss dem RPG die Bauzonengrösse nach dem Bedarf der nächsten 15 Jahre auszurichten ist, ergibt sich in der Konsequenz eine Pflicht zur Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven. Dies mindestens dann, wenn die Reserven mittels Ein- und ggf. auch Um- oder Aufzonungen vergrössert werden. Entsprechend ist auch der Auftrag im KRIP an die Gemeinden deutlich formuliert. Ohne die Mobilisierung bestehender Bauzonenreserven, sind die Gemeinden in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt, da Neueinzonungen nicht möglich sind.

Festlegung und Fristen

Die Festlegung von Bauverpflichtungen erfolgt in der Regel in der Grundordnung. Betroffene Flächen werden im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet. Es ist jedoch auch möglich vertragliche Vereinbarungen zu treffen. Dies kann insbesondere in Spezialfällen oder bei bereits überbauten Grundstücken Sinn machen. Grundstücke, die sich bereits im Eigentum der Stadt Chur befinden, sind von der Festlegung einer Bauverpflichtung ausgenommen, da bei diesen die Baulandmobilisierung sichergestellt ist.

Grundstücke, für die eine Bauverpflichtung festgelegt wurde, sind innerhalb von max. 8 Jahren, mit einer zweijährigen Nachfrist zu überbauen. Bei Einzonungen kann die Frist auf 10 Jahre ausgedehnt werden. In allen Fällen ist eine Verkürzung der Frist möglich.

Als erfüllt gilt die Bauverpflichtung, wenn bei Einzonungen das zulässige Nutzungsmass zu 80 % und bei bestehenden Bauzonen zu 50 % ausgeschöpft ist.

Massnahmen nach Fristablauf

Läuft die Frist zur Überbauung unerfüllt aus, kommt der Gemeinde bei dieser gesetzlichen Regelung ein **Kaufrecht** zu. Dieses ermächtigt die Gemeinde entsprechende Grundstücke oder Grundstücksteile zum dannzumaligen Verkehrswert zu erwerben und sie einer Überbauung zuzuführen. Dieses Recht ist gemäss Art. 19d KRG an gewisse Bedingungen geknüpft. So muss unter anderem die 2-jährige Nachfrist verstrichen sein, eine ausgewiesene Nachfrage nach Bauland und ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme durch die Gemeinde bestehen.

Alternativ zum Kaufrecht kann die Gemeinde gemäss Art. 19e KRG auch eine entschädigungslose **Entlassung des Grundstücks aus der Bauzone** anordnen, sofern dies planerisch gerechtfertigt ist. Dies kann insbesondere bei Zonen am Rande der Siedlung Sinn machen.

Neben den gesetzlich vorgegebenen Möglichkeiten, können die Gemeinden auch **weitere Massnahmen** für den Fall der Nichterfüllung der Bauverpflichtung festlegen. Beispiele sind die Festlegung einer Lenkungsabgabe oder die Erhöhung des Mehrwertabgabesatzes (vgl. Art. 19f KRG). Mit diesen Massnahmen kann der (finanzielle) Druck hinsichtlich einer Überbauung der Grundstücke verstärkt werden, insbesondere dann, wenn die Gemeinde nicht vorsieht das Kaufrecht auszuüben. Im Kanton Graubünden kommen Ersatz- und Lenkungsabgaben aktuell insbesondere in Zusammenhang mit der Eindämmung der Zweitwohnungsnutzung zum Einsatz und werden in der Regel zweckgebunden zur Förderung des Erstwohnungsbaus verwendet. Der Kanton Bern kennt Lenkungsabgaben im Zusammenhang Bauverpflichtungen, die Abgaben sind dort als jährlich wiederkehrende Abgaben mit Progression (1-5 % des Verkehrswertes) ausgestaltet. Diese Abgaben eröffnen der Gemeinde die Möglichkeit zusätzliche Mittel für die Steigerung der Verfügbarkeit von Wohnraum einzusetzen.

Überprüfung rechtskräftige Zonierung

Ist es absehbar, dass ein Grundstück oder Grundstücksteil aus verschiedenen Gründen langfristig nicht überbaut werden kann oder wird, besteht alternativ die Möglichkeit die entsprechende Fläche von der betreffenden Bauzone in eine geeignetere Grundnutzungszone zu überführen und damit die Möglichkeit zu schaffen die betreffende Bauzone an einen geeigneteren Ort zu verlagern. Die Praxis zeigt, dass in Anbetracht der potentiellen Festlegung von Bauverpflichtungen bei den Grundeigentümerschaften eine grössere Bereitschaft besteht, Ab- und Nichteinzonungen hinzunehmen.

Ebenso können Arealplanungen oder Quartierplanungen dazu führen, dass ungenutztes oder unternutztes Bauland auf den Markt gelangt.

Bei Einzonungen kann zudem das Instrument einer Befristung gemäss 19h KRG geprüft werden, dadurch kann die Baulandhortung schon bei der Zuweisung zur Bauzone vorausschauend verhindert werden.

Baulandreserven Stadt Chur

Aktuell verfügt die Stadt Chur über rund 45 ha nicht überbaute Bauzonenreserven für Wohn- und Arbeitsnutzungen. Rund 40 ha davon sind in der rechtskräftigen Grundordnung einer Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ) und 5 ha einer Arbeitszone zugewiesen. Bei rund 18 ha dieser nicht überbauten Bauzonenreserven laufen aktuell Aktivierungsprozesse, diese haben allerdings ganz unterschiedliche Stände. Zudem sind im bebauten Gebiet auf rund 86 ha die Ausnutzungsmöglichkeiten zu weniger als 50 % ausgeschöpft.

3. Fragestellung / Problemstellung

- Welche Kriterien sollen für die Auswahl der mit einer Bauverpflichtung zu belegenden Grundstücke angewendet werden?
- Sollen Bauverpflichtungen auch bei bereits überbauten Grundstücken zur Anwendung kommen?
- Welche Fristen sollen angewendet werden?
- Sollen zusätzliche Massnahmen, über die gesetzlichen hinaus, nach Fristablauf ergriffen werden?

Betreffend der genauen Umsetzung der Bauverpflichtungen ist eine detaillierte Analyse der nicht überbauten (Teil-)Grundstücke vorzunehmen und zu prüfen inwiefern diese für eine Überbauung geeignet sind, wie die Flächen zukünftig genutzt werden sollen oder ob allenfalls eine Zuweisung zu einer geeigneteren Grundnutzungszone in Betracht zu ziehen ist. Die detaillierte Abwägung erfolgt in Phase II der Revision der Grundordnung.

4. Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen:

- [1] Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, Stand 01.01.2019
- [2] Art. 15a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, Stand 01.01.2019
- [3] Art. 19a-19h des Raumplanungsgesetzes Graubünden (KRG) vom 06. Dezember 2004; Stand 01. April 2019
- [4] Kap. 5.1.2 des kantonalen Richtplans Siedlung Graubünden (2018)
- [5] Übersicht Bauzonenkapazität (April 2022)

Aktuelle Situation:

Aktuell gibt es in der Stadt Chur keine Regelungen betreffend der Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen.

5. Varianten / Szenarien

I. Kriterien nicht überbaute Parzellen

- A. Parzellierung bei Festlegung von Bauverpflichtungen beachten.
- B. Grösse der Reservefläche als Kriterium zur Festlegung von Bauverpflichtungen beachten.
- C. Laufende Aktivierungsverfahren bei Festlegung von Bauverpflichtungen beachten.

II. Kriterien Zonentypen

- A. Bauverpflichtungen nur für Wohnzonen festlegen.
- B. Bauverpflichtungen auch für weitere Zonentypen festlegen (z.B. Arbeitszonen, weitere).

III. Bauverpflichtungen bei bereits überbauten Grundstücken

- A. Keine Bauverpflichtungen für bereits überbaute Grundstücke festlegen.
- B. Bauverpflichtungen nur für ausgewählte Grundstücke/Fläche (bspw. Entwicklungsschwerpunkte, Aufzonungen) festlegen
- C. Bauverpflichtungen generell für unternutzte Grundstücke festlegen.

IV. Zusätzliche Massnahmen

- A. Keine zusätzlichen Massnahmen festlegen.
- B. Zusätzliche Massnahmen festlegen (bspw. Lenkungs-/Ersatzabgabe, Erhöhung Mehrwertabgabe etc.).

V. Fristen

- A. Einheitliche Frist von 8 Jahren festlegen (Ansatz gemäss KRG).
- B. Fristen für Einzonungen auf 10 Jahre erhöhen.
- C. Fristen verkürzen.

6. Erwägungen des Stadtrats

Bei der Festlegung der Bauverpflichtungen steht den Gemeinden ein gewisser Ermessensspielraum zu. Aufgrund der Zielsetzung im STEK betreffend der Sicherstellung der Verfügbarkeit von neuen und bestehenden Bauzonen, wird davon ausgegangen, dass sich die Grundsatzfrage, ob überhaupt Bauverpflichtungen festgelegt werden sollen, nicht mehr stellt.

I. Kriterien nicht überbaute Parzellen

Um zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten öffentlich-rechtlich sicherzustellen ist die Festlegung von Bauverpflichtungen für nicht überbaute Grundstücke praktisch unumgänglich. In Chur sind eine Vielzahl kleinerer und grösserer Teilparzellen nicht überbaut. Letztere bieten teilweise genug Fläche um grössere Überbauungen zu realisieren.

Die nachfolgenden exemplarischen Planausschnitte stellen die verschiedenen Fälle beispielhaft dar.



Da die Parzellierung eine Momentaufnahme darstellt und Anpassungen jederzeit vorgenommen werden können, sollte die Reserveflächen unabhängig von der Parzellierung betrachtet werden. Abzuwägen gilt es allerdings, ab welcher Grösse diese Flächen durch die Stadt mittels Bauverpflichtung zu mobilisieren sind.

Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt für die Stadt Chur, wieviel Fläche abgestuft nach Gebietsgrösse mobilisiert werden könnten. Ebenfalls vermittelt die Tabelle einen Eindruck bezüglich der Betroffenheit. Ausgenommen sind dabei Reserveflächen im Umfang von 11.8 ha Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sowie 1.3 ha Arbeitszonen, welche sich im Eigentum der Stadt Chur befinden. Diese befinden sich grösstenteils in Aktivierung.

Tabelle 1: Gebietsbetrachtung nach Zonentyp

	Anzahl Parzellen	Fläche [ha]	Anzahl Parzellen in Aktivierung	Fläche in Aktivierung [ha]
Gebiete WMZ >5000 m ²	57	13.0	41	6.7
Gebiete WMZ 2000 – 5000 m ²	50	7.1	10	1.2
Gebiete WMZ 1000 – 2000 m ²	98	3.9	4	0.4
Gebiete WMZ <1000 m ²	112	4.1	2	0.2
Summe WMZ	317	28.2	57	8.4
Gebiete Arbeit >5000 m ²	2	2.7	0	0.0
Gebiete Arbeit 2000 – 5000 m ²	2	0.4	0	0.0
Gebiete Arbeit 1000 – 2000 m ²	7	0.3	0	0.0
Gebiete Arbeit <1000 m ²	1	0.0	0	0.0
Summe Arbeit	12	3.4	0	0.0

Beide Tabellen basieren auf Stand Übersicht Bauzonenkapazität (UEB & NR) Oktober 2022

Betreffend der Gebietsgrösse stellen sich die Fragen, wie viele Parzellen von der Bauverpflichtung betroffen sein sollen respektive bei wie vielen Gebieten sich die Stadt die Einflussmöglichkeiten wahren will. Eine allgemeinverbindliche Aussage, ab welcher Gebietsgrösse der Eingriff in das Eigentum gerechtfertigt ist, kann nicht gemacht werden. Grundsätzlich können Reserveflächen in der Regel bereits ab einer Grundfläche von rund 200 – 300 m² eigenständig bebaut werden. Sinnvoll scheint aber diese Pflicht erst bei grösseren Flächen zu implementieren. Tabelle 1 zeigt auf, dass bei Gebietsflächen von unter 2'000 m² die Betroffenheit (Anzahl Parzellen) markant steigt, jedoch die damit mobilisierbare Fläche abnimmt.

Ebenfalls in der Tabelle zu erkennen ist, dass sich die Flächen teilweise bereits in Aktivierung befinden. Das heisst, es laufen bereits qualitätssichernde Verfahren, Folgeplanungen oder gar Baubewilligungsverfahren. Sollte dieser Umstand

bei der Festlegung von Bauverpflichtungen berücksichtigt werden, gilt es eine einheitliche Abgrenzung zu finden, welche die Gleichbehandlung sicherstellt. So sollen Gebiete, bei welchen der Aktivierungsprozess einen gewissen Bearbeitungsstand erreicht haben, nicht mit einer Bauverpflichtung belegt werden. Es ergibt sich daraus jedoch ein gewisses Risiko auf Umgehung der Bauverpflichtung, welches gesamtheitlich abzuwägen ist.

Der Stadtrat hält im Grundsatz einen gezielten Einsatz des Instrumentes der Bauverpflichtung für zielführend und möchte sich daher auf grössere Gebiete konzentrieren. Damit kann eine grosse Betroffenheit von Eigentümerschaften durch dieses neue Mobilisierungsinstrument verhindert werden. Die Kriterien, welche im Rahmen der Revision der Grundordnung für die Festlegung von Bauverpflichtungen zur Anwendung kommen sollen, sind die Grösse des Gebiets (unabhängig von der Parzellierung) und laufende Aktivierungsmassnahmen.

Damit auch in Haldenstein und Maladers, die für die Entwicklung der Ortsteile wichtigen Bauzonenreserven zur Verfügung stehen, sind auf die Anforderungen der betreffenden Ortsteile angepasste Kriterien für Bauverpflichtungen zu prüfen (bspw. kleinere Mindestausdehnung).

II. Kriterien Zonentypen

Die Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen ist vor allem die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen notwendig, kann aber auch bei anderen Zonentypen zur Anwendung kommen, wenn dies zielführend ist. In Chur können hierzu konkret die Arbeitszonen in Betracht gezogen werden. Das Platzangebot in den Arbeitsplatzgebieten ist mittlerweile sehr beschränkt, es bestehen kaum noch Entwicklungsmöglichkeiten in den vorhandenen Flächen. Vor diesem Hintergrund macht die Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen auch in den Arbeitszonen Sinn. So können noch vorhandene Restflächen aktiviert und bestmöglich genutzt werden. Zudem wird es bei allfälligen künftigen Einzonungsabsichten zugunsten von Arbeitsnutzungen ein wichtiges Argument sein, dass die vorhandenen Reserven mobilisiert sind. Auch für weitere Zonentypen mit hohem Nutzungsdruck kann die Festlegung von Bauverpflichtungen Sinn machen.

III. Bauverpflichtungen bei bereits überbauten Grundstücken

Das KRG sieht neben Bauverpflichtungen für nicht überbaute Bauzonen auch die Möglichkeit vor, Verpflichtungen für bereits überbaute, aber unternutzte Grundstücke (Ausnützungsziffer zu weniger als 50 % ausgeschöpft) festzulegen. Dies kann punktuell dort Sinn machen, wo grössere Entwicklungs- und Verdichtungsschwerpunkte vorgesehen sind und wo grössere zusammenhängende Überbauungen betroffen sind. Die Festlegung von Bauverpflichtungen stellt einen relativ starken Eingriff ins Eigentum dar und stösst bei den Betroffenen mutmasslich auf wenig Akzeptanz. In Gebieten mit geringem Verdichtungspotential ist daher die Festlegung einer Bauverpflichtung für unternutzte Bauzonen nicht als zielführend zu betrachten. In diesen Gebieten kann die Verdichtung allenfalls schrittweise über Folgeplanverfahren (Quartierplanung, Arealplanung) einvernehmlich unter den Eigentümern erzielt werden. Bauverpflichtungen für bereits überbaute Bauzonen sollten sich entsprechend höchstens auf grössere Überbauungsflächen und konkrete Entwicklungsschwerpunkte beschränken. Hierzu könnte die vertragliche Sicherung der Verfügbarkeit ein geeignetes Instrument darstellen.

IV. Weitere Massnahmen

Nach Ablauf der Überbauungsfrist von max. 8 resp. 10 Jahren zzgl. einer 2-jährigen Nachfrist, kommt der Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht für die jeweiligen Grundstücke zu. Gemäss KRG sind die Gemeinden frei weitere Massnahmen festzulegen, welche nach Ablauf der Frist zur Anwendung kommen. Ein mögliches Instrument dabei ist die Erhebung einer Lenkungsabgabe. Nach Ablauf der Überbauungsfrist muss dann ein festgelegter Prozentsatz des Verkehrswerts des Grundstücks an die Gemeinde abgegeben werden. Der Stadt käme zwar das Kaufrecht nach Ablauf der Frist zu, die Ausübung dieses Kaufrechts erfolgt jedoch über den gängigen politischen Prozess, d.h. konkret auch über Finanzierungsentscheide, welche je nach Höhe dem Stadtrat, dem Gemeinderat oder den Stimmberechtigten zusteht. Hier besteht ein

gewisses Risiko für die Stadt, dass die Ausübung politisch von der zuständigen Entscheidungsebene nicht getragen wird. Mit der Lenkungsabgabe kann ein Anreiz auf die EigentümerInnen ausgeübt werden, von sich aus aktiv zu werden, ohne dass die Stadt die Grundstücke übernehmen muss. Diese Massnahme ist in Anbetracht der voraussichtlichen Wertsteigerung der Grundstücke bei Verzögerung der Überbauung eine denkbare Ergänzung. Ein Einsatz solcher finanzieller Mobilisierungsmassnahmen ist nach Ansicht des Stadtrats bei der Erarbeitung der Revision der Grundordnung vertieft zu prüfen.

V. Fristen

Mit der gesetzlich vorgeschlagenen Frist von 8 Jahren für die Überbauung von Grundstücken steht den Eigentümerschaften ein angemessener Zeitraum (zuzüglich 2-jähriger Nachfrist) im Umfang von knapp einer Planungsperiode zu. Da es sich um ein neues Instrument der Raumplanung in Chur handelt, sollen die Fristen grundsätzlich möglichst langedauernd angesetzt werden. Von einer Verkürzung der Überbauungsfrist wird daher abgesehen. Auf eine Unterscheidung der Fristen zum Vollzug bei neuen Bauzonen bzw. bestehenden Bauzonenreserven soll verzichtet werden, so laufen sämtliche mit der Revision der Grundordnung entstehenden Fristen gleichzeitig aus, was den Vollzug vereinfacht.

7. Planungsprotokoll

Behandlung in der Kerngruppe	September & Oktober 2022
Behandlung im Steuerungsausschuss	Oktober & November 2022
Vorstellung im Soundingboard	09.02.2023
Behandlung im Stadtrat	24.11.2022

Chur, 26. September 2023 (geringfügig aktualisiert 15. April 2025)



Revision Grundordnung Chur - Faktenblatt Mehrwertausgleich

Inhalte:	1. Kurzfassung
	2. Ausgangslage
	3. Fragestellung / Problemstellung
	4. Grundlagen
	5. Varianten / Szenarien
	6. Erwägungen des Stadtrates
	7. Planungsprotokoll
	Beilagen

1. Kurzfassung

Der Grundsatz der Mehrwertabgabe bei planungsbedingten Mehrwerten ist in der Bundesgesetzgebung schon seit 1980 verankert, wurde aber nur von wenigen Kantonen konkret umgesetzt. Die Pflicht, diese planerischen Mehrwerte zumindest teilweise abzuschöpfen, wurde erst mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG 1) im Jahr 2014 gesamtschweizerisch verbindlich festgelegt. Der Kanton Graubünden hat in der Folge sein Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG) entsprechend den Vorgaben des Bundesrechts angepasst. Die Gemeinden sind gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung ihrerseits aufgefordert, verschiedene Details zum Thema Mehrwertausgleich in der kommunalen Baugesetzgebung zu regeln. Dies insbesondere bezüglich der Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen, welche vollständig in der Zuständigkeit der Gemeinden liegen.

2. Ausgangslage

Allgemein

Mit dem revidierten RPG 1 verpflichtet der Bund die Kantone konkrete Massnahmen zum Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile zu treffen. Diese seit 1980 gesetzlich bestehende Auflage wurde in der Vergangenheit nur unzureichend umgesetzt. Auch der Kanton Graubünden hat im Nachgang zur Revision des RPG das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) angepasst und neue Bestimmungen zum Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile resp. zum Thema Mehrwertabgabe erlassen. So sind die Gemeinden dazu veranlasst, die Mehrwertabgabe baurechtlich zu verankern.

Die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) finden sich in den Art. 19i bis 19u. Von der Mehrwertabgabe betroffen sind Flächen, die durch planerische Massnahmen einen Mehrwert erfahren. Gemäss KRG ist die Mehrwertabgabe verpflichtend für Mehrwerte zu erheben, die durch Einzonungen entstehen. Den Gemeinden in Graubünden steht es frei weitere Tatbestände für die Mehrwertabgabepflicht zu definieren. Im Fokus stehen hierbei insbesondere Auf- und Umzonungen mit denen oftmals ebenfalls erhebliche Mehrwerte für die Eigentümerschaft geschaffen werden. Bei Aufzonungen werden die quantitativen Nutzungsmöglichkeiten erhöht, es darf als höher respektive dichter gebaut werden. Bei Umzonungen wird die Nutzungsart angepasst, so dürfen beispielsweise gewerblich genutzte Gebiete neu auch wohnlich genutzt werden.

Freigrenzen und Abgabesatz

Bei der Erhebung der Mehrwertabgabe werden Freigrenzen berücksichtigt. Liegt der planungsbedingte Mehrwert einer planerischen Massnahme unter der Freigrenze ist keine Abgabe zu entrichten, liegt er darüber ist der vollständige Abgabesatz fällig. Die Freigrenze für Einzonungen ist kantonal geregelt und liegt bei CHF 20'000. Die Freigrenze für alle übrigen Planungsmassnahmen (z.B. Um- und Aufzonungen), die einen Mehrwert generieren, kann durch die Gemeinde erhöht oder gesenkt werden (Vorschlag zwischen CHF 10'000 und CHF 30'000 gemäss Musterbaugesetz (MBauG) Graubünden).

Der kantonale Mindestabgabesatz für Einzonungen beträgt 30 % des entstandenen Mehrwertes auf einem Grundstück. Der Abgabesatz kann auf bis zu 50% erhöht werden. Für Mehrwerte, die aufgrund von Planungsmassnahmen in besonderem öffentlichem Interesse entstehen, kann der Abgabesatz auf 20 % gesenkt werden. Bei allen übrigen Abgabebetständen besteht für die Gemeinden mehr Spielraum. Wenn für diese Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe festgelegt wird, kann diese gemäss Vorschlag im MBauG zwischen 10 % und 50 % liegen, mit Ausnahmen von Mehrwerten, die aufgrund von Planungsmassnahmen in besonderem öffentlichem Interesse entstehen. Beispiele für die Höhe des Mehrwertabgabesatzes in anderen Städten können der Liste in der Beilage entnommen werden.

Abgabebetbestand	Freigrenze	Abgabesatz
Einzonungen	CHF 20'000	30 % - 50 %
Einzonungen im öffentl. Interesse	CHF 20'000	Senkung auf 20 % - 30 % möglich
Übrige Abgabebetstände	CHF 10'000 – CHF 30'000	10 % - 50 %
Übrige Abgabebetstände in öffentl. Interesse	CHF 10'000 – CHF 30'000	Verzicht möglich

angegebene Werte gemäss Vorschlag Musterbaugesetz Kanton Graubünden

Berechnung und Fälligkeit

Die Berechnung des Mehrwerts erfolgt auf Basis der reinen Landwerte des betroffenen Grundstücks, vor und nach der Planungsmassnahme. Der tatsächliche Mehrwert wird im Rahmen eines separaten Gutachtens ermittelt.

Unmittelbar nach in Kraft treten der Nutzungsplanung wird die Mehrwertabgabe verfügt. Fällig wird sie jedoch erst bei Überbauung und mit Rechtskraft der Baubewilligung sowie bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung des Grundstücks gilt auch die Baurechtsvergabe.

Spezialfall bestehende Baurechte

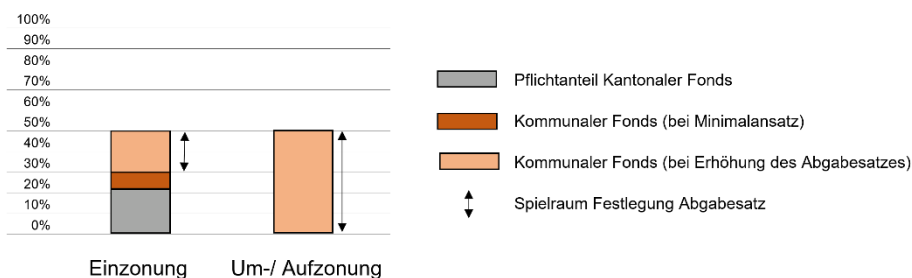
Ist ein Grundstück schon zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der mehrwertabgabepflichtigen Planungsmassnahme mit einem Baurecht belastet, ist der Baurechtsnehmer/die Baurechtsnehmerin bei Überbauung des Grundstücks oder Veräusserung des Baurechts mehrwertabgabepflichtig. Die Grundeigentümerschaft ist im Falle der Veräusserung des Grundstücks mehrwertabgabepflichtig.

Verwendung der Abgabe

Die Erträge aus den Abgabebzahlungen fliessen je nach Abgabebetatbestand in einen zweckgebundenen kantonalen oder kommunalen Fonds. Dieser ist ausschliesslich für raumplanerische Massnahmen vorgesehen, welche der Allgemeinheit zu Gute kommen.

Mit Ausnahme von Einzonungen kommen alle Erträge, die aufgrund planungsbedingter Mehrwerte entstehen, ausschliesslich der Gemeinde zu Gute (kommunaler Fonds).

Bei Einzonungen fliessen 75 % des Ertrags an den Kanton, wobei der Kanton immer einen Abgabesatz von 30 % annimmt. Zusätzliche Erträge aufgrund eines höheren Abgabesatzes für Einzonungen kommen der Gemeinde zu Gute. Bei einem reduzierten Abgabesatz von 20 % fliessen die Erträge hingegen vollständig an den Kanton.



Zuweisung der Mehrwertabgaben zum kantonalen respektive kommunalen Abgabefonds

Die Verwendung der Gelder der Mehrwertabgaben aus dem kantonalen und aus dem kommunalen Fonds sind in Art. 19r Abs. 1 Ziff. 1.-3 KRG im Grundsatz geregelt. Art. 19r Abs. 2 KRG gibt den Gemeinden die Kompetenz, im Baugesetz weitere Verwendungszwecke vorzusehen, wobei sie jedoch gleichzeitig sicherstellen müssen, dass dadurch die Zwecke nach Absatz 1 nicht gefährdet werden. Die künftige Praxis und Rechtsprechung wird aufzeigen, welche "weiteren Verwendungszwecke" ein kommunaler Fonds vorsehen kann und darf. Die Hauptzwecke der Mehrwertabgabe nach KRG bleiben aber die Finanzierung von allfälligen Auszonungskosten (1. Priorität), von Verwaltungskosten, die bedingt durch den Vollzug des Mehrwertausgleichs entstehen (2. Priorität) und Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (3. Priorität).

Entschädigung von Minderwerten

Das revidierte KRG sieht vor, dass die Planungsnachteile nur entschädigt werden, wenn sie eine materielle Enteignung darstellen (vgl. Art. 19s Abs. 1 KRG). Dies entspricht der bisherigen Praxis und wird in einem der Revision der Grundordnung nachgelagertem Verfahren bestimmt. Dabei wird bei Vorliegen einer materiellen Enteignung der Minderwert der Liegenschaft vollständig entschädigt und andernfalls erfolgt keine Entschädigung. Mit der Einführung der Mehrwertabgabe wird oftmals eine Angleichung der Entschädigung der Minderwerte an die Methodik der Mehrwertabgabe gefordert. Gestützt auf Art. 19r Abs. 2 KRG ist es denkbar, eine kommunale Vorschrift zu beschliessen, die es der Gemeinde erlaubt, bereits während einer Revision der Grundordnung mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern, die mit Planungsnachteilen und Minderwerten zu rechnen haben, eine Vereinbarung abzuschliessen, wonach ein Teil dieser Minderwerte vom kommunalen Fonds übernommen werden, sofern die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer die Planung akzeptieren. Allerdings darf die Gemeinde mit solchen Vereinbarungen die primären Zwecke des kommunalen Fonds, insbesondere die Deckung der Kosten für Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung, nicht unterlaufen (siehe dazu: S. 91ff [Handbuch zur Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile](#) des Amts für Raumentwicklung Graubünden).

3. Fragestellung / Problemstellung

- Für welche Abgabetatbestände soll die Mehrwertabgabe erhoben werden?
- Wie hoch soll die Mehrwertabgabe angesetzt werden?
- Soll bei Planungsmassnahmen in öffentlichem Interesse ein geringerer Abgabesatz festgelegt werden?
- Soll die Freigrenze gegenüber der kantonalen Grenze von CHF 20'000 für Einzonungen für die übrigen Abgabetatbestände abweichend festgelegt werden?
- Soll das Fondsreglement zum kommunalen Mehrwertabgabefonds im Rahmen der Revision erarbeitet werden?
- Soll bei Minderwerten aufgrund von Planungsmassnahmen das Vorliegen einer materiellen Enteignung im Rahmen des gängigen Entschädigungsverfahrens durch die Stadt generell nicht bestritten werden?

4. Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen:

- [1] Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, Stand 01.01.2019
- [2] Art. 19i-19u des Raumplanungsgesetzes Graubünden (KRG) vom 06. Dezember 2004; Stand 01. April 2019

Aktuelle Situation:

Aktuell gibt es für die Stadt Chur keine allgemeingültigen Regelungen betreffend den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile.

5. Varianten / Szenarien

I. Grundsatzentscheid Abgabetatbestände

- A. Mehrwertabgabe nur für Einzonungen
- B. Mehrwertabgabe zusätzlich für Um- und Aufzonungen
- C. Mehrwertabgabe zusätzlich für alle planungsbedingten Massnahmen, durch die ein Mehrwert entsteht (bspw. Festlegungen im GGP, GEP oder Zuweisung zur Deponiezone, etc.)

II. Höhe des Mehrwertabgabesatzes

- A. Minimaler Abgabesatz 30 %
- B. Maximaler Abgabesatz 50 %
- C. Gemittelter Abgabesatz 40 %

III. Abgabesatz bei öffentlichem Interesse*

- A. Abgabesatz für Planungsmassnahmen im öffentlichen Interesse nicht anpassen
- B. Abgabesatz niedriger ansetzen (ein um 10 % geringerer Satz kann als gerechtfertigt betrachtet werden)

** öffentliche Interessen können bspw. auch für Folgeplanungen oder Konkurrenzverfahren angenommen werden, sofern diese zu einer höheren städtebaulichen Qualität oder Freiraumqualität beitragen, oder Massnahmen hinsichtlich Klimas oder Biodiversität vorsehen.*

IV. Freigrenze für übrige Abgabetatbestände

- A. Freigrenze für alle Abgabetatbestände auf den kantonalen Wert von CHF 20'000 festlegen
- B. Für übrige Abgabetatbestände (ausser Einzonungen) einen abweichenden Wert festlegen (CHF 10'000 – CHF 30'000)

V. Erarbeitung Fondsreglement

- A. Ja, das Fondsreglement ist gleichzeitig zur Revision der Grundordnung zu erarbeiten.
- B. Nein, das Fondsreglement soll nachgelagert und als eigenständiges Projekt erarbeitet werden.

6. Erwägungen des Stadtrates

Mit der Mehrwertabgabe werden Mehrwerte ausgeglichen, welche dem Eigentümer ohne besonderes zutun entstehen. Die Mehrwertabgabe kompensiert die entstehenden Mehrwerte nur teilweise, je nach **Abgabesatz** verbleiben bis zu 70 % des Mehrwerts, in einigen Fällen auch mehr, beim Eigentümer. Die Abgabehöhe gilt es im Verfahren politisch festzulegen. Der Vergleich mit anderen Städten (siehe Beilage) zeigt, dass die gerechtfertigte Höhe der Mehrwertabgabe unterschiedlich eingestuft wird. Es stellt sich die Frage, wie hoch die Beteiligung der von Planungsmassnahmen betroffenen Grundeigentümerschaften an Entschädigungs-, Planungs- und Infrastrukturkosten sein soll respektive wie stark die Steuerzahler von diesen entlastet werden sollen. Eine Erhöhung des Abgabesatzes für Einzonungen, als auch sämtliche erhobenen Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen kommen dem kommunalen Abgabefonds zu Gute.

Der Entwicklungsfokus in Chur liegt nicht auf der Erweiterung der Siedlung, sondern auf der Innenentwicklung. Die Erhebung einer Mehrwertabgabe für **Um- und Aufzonungen** ist daher als zielführend zu erachten. Dies auch vor dem Hintergrund der allgemeinen Wertsteigerung der Grundstücke. Zudem wird damit die Rechtsgleichheit gewahrt.

Im Hinblick auf eine hohe Siedlungs- und Freiraumqualität kann es zielführend sein, Folgeplanungen und Konkurrenzverfahren mit Anreizen zu fördern. Berücksichtigen solche Planungen ein **öffentliches Interesse**, wie bspw. einen hohen Anspruch an die städtebauliche Qualität oder einen hohen Grünflächenanteil, kann ein niedrigerer Abgabesatz durchaus Sinn machen, um diese Qualitäten gezielt zu fördern. Inwiefern eine doppelte Förderung mittels Ausnutzungsbonus (gemäss geltenden Churer Baugesetz bis zu 20 %) und Reduktion des Abgabesatzes (bis zu 10 %) gerechtfertigt ist, muss im Verfahren geklärt werden. Aus fachlicher Sicht scheint diese doppelte Förderung sofern diese sich so auswirkt, mit den heutigen Rahmenbedingungen nicht zielführend. Diese möglichen Abhängigkeiten gilt es im weiteren Verlauf der Revision der Grundordnung zu klären.

Ein bedeutender Teil der Mehrwertabgaben kommt der Gemeinde zu Gute und fliesst in einen **kommunalen Fonds**. Diese Mittel können bspw. für die Schaffung von Freiraumqualitäten, Grünflächen, Retentionsflächen, klimafördernde Massnahmen etc. eingesetzt werden, wobei die beiden Hauptzwecke gemäss KRG, nämlich die Entschädigung von allfälligen Auszonungsmassnahmen und Verwaltungskosten verbunden mit der Erhebung der Mehrwertabgabe, Vorrang haben. Im Zuge des Erarbeitungsprozesses zur Revision der Grundordnung, kann es zielführend sein, bereits die Stossrichtungen für die geplante Verwendung des Fonds gesetzlich festzulegen. Dies auch hinsichtlich der Transparenz gegenüber der Bevölkerung. Folgende drei Verwendungszwecke werden ergänzend zu den drei in Art. 19r KRG festgelegten Hauptzwecken auf Basis des STEK vorgeschlagen:

Aufwertungen des öffentlichen Raums: Entwicklung Quartierorte, Schaffung und Aufwertung von öffentlich zugänglichen Grünräumen und Naherholungsgebieten, Aufwertung von Strassenräumen (bspw. Baumpflanzungen, Begrünungen), Erhalt prägender Quartierelemente, Zugänglichkeit von Natur- und Freiräumen,

Nachhaltige Siedlungsentwicklung: Siedlungsentwicklung nach innen, Optimierung der Regenwasserretention, Flächenentsiegelung, Förderung von Biodiversitätsflächen im Siedlungsgebiet, Massnahmen zur Hitzereduktion, Schutz vor Umweltbelastungen, Förderung von flächenschonenden Wohnprojekten mit Leuchtturmcharakter,

Mobilität: Massnahmen zur Verbesserung des Fuss- und Veloverkehrs und des öffentlichen Verkehrs, Verbesserung der Sicherheit und des Lärmschutzes.

Auf eine Regelung zur freiwilligen Entschädigung von Minderwerten soll verzichtet werden. Einerseits sieht das KRG nämlich vor, dass die Planungsnachteile nur entschädigt werden, wenn sie eine materielle Enteignung darstellen (vgl. Art. 19s Abs. 1 KRG). Dies entspricht der bisherigen Praxis. Andererseits ist die freiwillige Entschädigung mit einigen rechtlichen Unsicherheiten und erheblichen Mehraufwendungen verbunden. Es sind im Kanton Graubünden denn auch keine aktuellen Beispiele bekannt, wo vergleichbare Entschädigungsregelungen zur Anwendung kommen. Entsprechend soll auf ein zusätzliches Verfahren zur Festlegung von Entschädigungen für Minderwerte verzichtet werden. Eine allfällige Zugriffsmöglichkeit auf Gelder aus dem Mehrwertabgabefonds für Verhandlungslösungen betreffend Rückzönungen während einer laufenden Revision ist im Rahmen der weiteren Bearbeitung zu prüfen.

7. Planungsprotokoll

Behandlung in der Kerngruppe	August 2022
Behandlung im Steuerausschuss	September & Oktober 2022
Vorstellung im Soundingboard	23.11.2022
Behandlung im Stadtrat	24.11.2022

Beilage: Übersicht Mehrwertabgabesätze in anderen Städten

Chur, 26. September 2023 (geringfügig aktualisiert am 15. April 2025)

Beilage: Übersicht Mehrwertabgabesätze in anderen Städten

Kanton	Stadt	Einzonung	Um-/Aufzonung	Bemerkung
Zürich	Zürich	20 %	40 %	Im Kanton Zürich wird die Abgabe für die Einzonung nur kantonal geregelt, bei Um-/Aufzonungen haben Gemeinden einen Spielraum bis 40%
	Uster		40 %	
Bern	Thun	40%	35 %	
	Münchenbuchsee	40 % - 50 % progressiv	30 %	Progressive Mehrwertabgabe je nach Zeitpunkt der Bebauung (je später desto höher die Mehrwertabgabe)
	Biel	40 %	40 %	
	Burgdorf	1/3	1/3	
	Lyss und Langenthal	30 %	30 %	
Aargau	Brugg	20 %	20 %	
	Aarau	30 %	vertraglich	
Solothurn	Solothurn und Olten	40 %	40 %	

Weitere Beispiele sind nicht einfach zu finden, da bspw. die Kantone Zug, St. Gallen, Thurgau, Baselland und Schwyz die Mehrwertabgabe auf kantonomer Stufe (in der Regel mit einem Abgabesatz von 20 %) regeln. Zwar zeigt das BGer 1C_245/2019 vom 19.11.2020 (Münchenstein BL), dass die Gemeinden grundsätzlich auch weitergehen können als die Kantone dies vorsehen, davon wird aber in diesen Kantonen meist noch nicht Gebrauch gemacht.



Revision Grundordnung Chur - Faktenblatt Zonierung

- Inhalte:
1. Kurzfassung
 2. Ausgangslage
 3. Fragestellung/Problemstellung
 4. Grundlagen
 5. Erwägungen des Stadtrates
 6. Planungsprotokoll

1. Kurzfassung

Die Zonierung ordnet die Nutzung des Bodens. In erster Linie wird mit der Zonierung das Baugebiet respektive das Nicht-baugebiet räumlich definiert. Im Baugebiet gilt es mit der Zonierung die Rahmenbedingungen und Regeln für die Bebauung festzulegen. Dabei müssen Zweck, Art der Nutzung und die Regelbauweise definiert werden. Es gilt für die Bauzonen insbesondere Folgendes festzulegen: Zulässige Nutzungen, räumliche Rahmenbedingungen (Dichte, zulässige Gebäu-deabmessungen, Abstände, Qualitätsanforderungen...) und massgebende Verfahren.

Eine wichtige Aufgabe der Stadt Chur im Rahmen der Grundordnung ist es, die drei bestehenden Zonierungen aus den rechtskräftigen Baugesetzen (Chur, Haldenstein und Maladers) mit den insgesamt 36 Bauzonen zusammenzuführen und zu harmonisieren. Dabei ist insbesondere auch die Anpassung der Baubegriffe an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zwingend umzusetzen.

2. Ausgangslage

Allgemein

Die Zonierung ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Sie unterscheidet nach Bundesrecht in Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen. Die Zonierung besteht einerseits aus der Definition der Zonenvorschriften im Baugesetz und der räumlichen Zonenzuweisung im Zonenplan. Die Zonenvorschriften bestimmen nach Kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens den Zonenzweck, die zulässige Art der Nutzung und bei Bauzonen zusätzlich die Regelbauweise. Das Instrumentarium der Zonierung ist heute noch geprägt von der Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte mit einem Fokus auf Neubaugebiete am Siedlungsrand.

Die Bauzonen können grob in folgende Arten eingeteilt werden: Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ), Arbeitszonen, öffentliche Zonen (ZöBA) und Spezialbauzonen. Den WMZ und deren Dimensionierung kommt meist ein besonderes Augenmerk zu. Dies insbesondere seit der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014, mit welcher die Siedlungsentwicklung nach innen gesetzlich explizit verankert und die Dimensionierung der Bauzonen (insbesondere der WMZ) detaillierter reglementiert wurde.

Zonenart	Zonenzweck	Art der Nutzung	Regelbauweise
Zentrumszonen	Hochwertige Entwicklung gemischt genutzter Gebiete	Präzisierung der zulässigen Nutzungen und Definition der angestrebten Qualitäten	Anlehnung an bestehende respektive angestrebte Bebauung, minimaler Einsatz von Massen
Wohnzonen	Fokus auf Wohnnutzungen	Einschränkung weiterer Nutzungen	Festlegung von Massen

Mischzonen	Gemischt genutzte Gebiete (Wohnen und Gewerbe)	Präzisierung der zulässigen Nutzungen und ggf. Definition von Nutzungsanteilen	Festlegung von Massen
Arbeitszonen	Fokus auf Arbeitsnutzungen	Einschränkung weiterer Nutzungen	Festlegung von Massen ausgerichtet auf unterschiedliche Arbeitsnutzungen
Weitere Zonen	Spezifischer Zonenzweck (bspw. öffentliche Nutzungen)		oft sehr allgemein oder projektspezifisch definiert

Ausgangslage Chur

Aufgrund der Fusionen mit Haldenstein und Maladers ergibt sich für die Stadt Chur eine besondere Ausgangslage für die Revision der Grundordnung. In den drei aktuell rechtskräftigen Baugesetzen werden insgesamt 36 Bauzonen definiert. Diese verteilen sich wie folgt auf die Zonenarten:

- 23 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
- 4 Arbeitszonen
- 9 weitere Zonen (öffentliche Zonen und Spezialzonen)

Dabei kommen aktuell in den drei Baugesetzen unterschiedliche Messweisen für die Definition der Regelbauweise zur Anwendung. Eine W2-Zone in Haldenstein ist also bspw. nicht gleich definiert wie eine W2-Zone in Chur.

Der gebaute Raum weist eine grosse Heterogenität bezüglich Körnung, Dichte und Höhe auf, diese ist nur teilweise mit der Zonierung und der dazu definierten Regelbauweise zu begründen. Hinsichtlich der Nutzung unterscheiden sich die heutigen Mischzonen nur bedingt von Wohnzonen, klar erkennbar sind hingegen die Arbeitszonen. Die Zentrumszonen, welche grösstenteils die historischen Kerngebiete umfassen, können grundsätzlich gut im gebauten Raum abgelesen werden. Eine Ausnahme bildet die Zentrumszone Chur West, welche erst mit der letzten Revision der Grundordnung im 2007 geschaffen wurde und sich grösstenteils noch in der Entwicklung befindet.

Aktuelle Herausforderungen

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen stellen sich neue Anforderungen und Aufgaben:

- Auseinandersetzung mit dem Bestand (Qualitäten der bestehenden Freiräume und Bebauung)
- Einpassung ins bestehende Ortsbild
- Erhöhter Abstimmungsbedarf aufgrund verdichteter Nutzung
- Einbindung der Interessen der bestehenden Nutzerinnen und Nutzer

Die Fokussierung auf Zonen und die Definition einer Regelbauweise stellt in diesem Kontext eine Herausforderung dar, da diese noch stark auf die Bebauung von Neubaugebieten (Siedlungserweiterung) und die Trennung von Wohnen und Arbeiten (Schutz vor Immissionen) ausgerichtet ist. Vor allem dem Umgang mit dem Bestand und der Einordnung in den ortsbaulichen Kontext ist angesichts der Innenentwicklung zunehmend Beachtung zu schenken und die Herangehensweise entsprechend auszurichten.

Viele wichtige Innenentwicklungsprojekte erfolgen im Rahmen von Folgeplanungen. Dabei werden die detaillierten Vorgaben aus der Grundordnung, die auf das Baubewilligungsverfahren ausgerichtet sind, teilweise als einschränkend empfunden.

Die Innenentwicklung bietet aber auch zahlreiche Chancen, so steigt mit einer Verdichtung beispielsweise das Potential für eine stärkere Nutzungsdurchmischung, diese trägt massgeblich zu einer Stadt der kurzen Wege bei.

3. Fragestellung / Problemstellung

Folgende Fragestellungen ergeben sich zum Thema Zonierung:

- Wie kann eine Vereinfachung und eine Modernisierung der Zonierung im Rahmen der Harmonisierung der Zonen erreicht werden?
- Soll künftig eine stärkere Nutzungsdurchmischung angestrebt werden?
- Wie wird auf die spezifischen Anforderungen an die Zonierung mit Blick auf die Innenentwicklung umgegangen?
- Wie ist mit den verschiedenen Nutzungen in der ZöBA umzugehen? Sind zur Differenzierung zusätzliche Spezialzonen notwendig?

4. Grundlagen

Wichtigste Grundlagendokumente der Stadt:

- [1] Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), Art. 14 ff.
- [2] Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG), Art. 24 ff.
- [3] Stadtentwicklungskonzept 2050 (2021)
- [4] Kommunales Räumliches Leitbild Haldenstein (2020)
- [5] Kommunales räumliches Leitbild Maladers (2019)
- [6] Musterbaugesetz des Kantons Graubünden
- [7] Geltende Nutzungsplanungen Chur, Haldenstein, Maladers

5. Erwägungen des Stadtrates

Eine einfache und robuste Zonierung über das gesamte Stadtgebiet

Die Nutzungszonen der ehemaligen Gemeinden Haldenstein und Maladers werden mit den Nutzungszonen der Stadt Chur zusammengeführt. Mit der Zusammenführung der Zonen sind auch die Messweisen bezüglich Gebäudeabmessungen, Grenzabständen, Nutzungsziffern zu vereinheitlichen. Dabei gilt es einfache und klare Regelungen zu finden, mit welchen die ortstypische Bauweise umschrieben und sinnvoll weiterentwickelt werden kann. Die Ansatzpunkte für die Umsetzung im Rahmen der Revision der Grundordnung sind:

- Zusammenführung der bisherigen Nutzungszonen von Haldenstein und Maladers mit den Nutzungszonen der Stadt Chur
- Anwendung der einheitlichen Baubegriffe nach IVHB und Messweise über das gesamte Stadtgebiet und Definition von einfachen Regelbauvorschriften

Gemischt genutzte Quartiere und Ortsteile schaffen als zentrale Zielsetzung einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung

Im Zuge der Harmonisierung der Bauzonen soll aus Sicht des Stadtrates eine moderate Ausweitung gemischt genutzter Gebiete angestrebt werden. Bestehende gemischt genutzte Gebiete werden, soweit sinnvoll, zusammengeschlossen. Diese Massnahme schafft die Voraussetzungen, damit die Quartiere belebt, nutzungsmässig durchmischt und die täglichen Wegstrecken vom Wohnort zum Arbeitsort sowie zu Erholungszwecken verkürzt werden können. Die damit einhergehende Ausweitung von Mischzonen trägt zu einer Vereinfachung der Zonierung bei und ist vor allem in Gebieten mit hoher baulicher Dichte zu prüfen. Die Ansatzpunkte im Rahmen der Revision der Grundordnung sind:

- Ausweitung der Mischnutzung und Verbindung von bestehenden Mischzonen, insbesondere in Gebieten mit mittlerer bis hoher Dichte
- Prüfung von Vorgaben zu minimalen / bzw. maximalen Wohnflächen- respektive Arbeitsflächenanteilen sowie Anreizsysteme zur Lenkung/Förderung der Durchmischung

Weiterentwicklung der Identitäten der Ortsteile und Quartiere und Modernisierung des Planungsinstrumentariums hinsichtlich der Innenentwicklung

Die Innenentwicklung bringt verschiedene Aufgaben mit sich. Die Bautätigkeit erfolgt vermehrt im bereits bebauten und genutzten Gebiet. Dabei gewinnen auch Folgeplanungen zur gemeinsamen Entwicklung grösserer Gebiete an Bedeutung. In der Grundordnung sollen den Gebieten mit speziellen Entwicklungs- oder Schutzbedürfnissen spezielle Beachtung zukommen, dabei wird auf dem bestehenden Instrumentarium aufgebaut und hinsichtlich der Transformationsgebiete ergänzt. In Transformationsgebieten sollen anstelle einer detaillierten Ausformulierung der Regelbauweise mit Definierung von Grenzabständen, Gebäudehöhen und zulässiger Ausnutzung stärker auf die Definition von qualitativen Zielvorgaben fokussiert werden. Dies können Vorgaben zum Umgang mit den vorhandenen landschaftlichen Qualitäten oder dem Gebäudebestand, angestrebte Nutzungen oder Vorgaben zum Verfahren sein. Gewisse quantitativen Rahmenbedingungen sind ebenfalls festzulegen, können aber im Detail im Rahmen des zwingenden Arealplans fixiert werden. Die Ansatzpunkte für die Umsetzung im Rahmen der Revision der Grundordnung sind:

- Prüfung von Schwerpunkt-/Transformationszonen mit einhergehender Arealplanpflicht für Gebiete in welchen eine Transformation der Struktur angestrebt wird
- Aktualisierung der Gebiete mit besonderer Wohnqualität

Die Positionierung der Stadt Chur als Zentrums-, Wohn-, Arbeits-, Bildungs- und Gaststadt ist bei der Zonierung zu berücksichtigen und gegebenenfalls mittels Spezialzonen zu fördern

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) wird primär für die Nutzung von Flächen für die Verrichtung öffentlicher Aufgaben ausgeschieden. Dazu gehören Bildungseinrichtungen, Sportanlagen, Gesundheitseinrichtungen oder Betreuungsangebote. Da es sich bei den Betreibenden dieser öffentlichen Infrastrukturen insbesondere der Gesundheitseinrichtungen teilweise um private Unternehmungen oder Stiftungen handelt, die nicht ausschliesslich öffentliche Kernaufgaben erfüllen, führt die gänzliche Zuweisung der entsprechenden Liegenschaften zur ZöBA teilweise zu Problemen bei der baulichen Entwicklung. Im Rahmen der Revision der Grundordnung ist demnach folgende Massnahme zu prüfen:

- Für spezifische Nutzungen im Gesundheits-, Bildungs- oder Forschungsbereich, die nicht von der öffentlichen Hand betrieben werden, ist zu prüfen, ob die Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen den Bedürfnissen entspricht oder eine Spezialzone zielführend ist

6. Planungsprotokoll

Behandlung in der Kerngruppe	März - Mai 2023
Behandlung im Steuerungsausschuss	Mai & Juni 2023
Vorstellung im Soundingboard	15.06.2023
Behandlung im Stadtrat	27.06.2023

Chur, 26. September 2023 (geringfügig aktualisiert am 15. April 2025)



Revision Grundordnung Chur - Faktenblatt Nutzungsziffer

-
- | | |
|----------|---|
| Inhalte: | <ol style="list-style-type: none">1. Kurzfassung2. Ausgangslage3. Fragestellung / Problemstellung4. Grundlagen5. Erwägungen des Stadtrates6. Planungsprotokoll |
|----------|---|
-

1. Kurzfassung

Die Festlegung des Nutzungsmasses in den Bauzonen ist gesetzlich vorgeschrieben. Diese Festlegung dient der Steuerung der baulichen Dichte, der Rechtssicherheit der Eigentümer und dem Schutz der Nachbarn. Mit dem Beitritt des Kantons Graubünden zum Konkordat über die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) können Bündner Gemeinden nur noch die darin definierten Nutzungsziffern respektive die kantonal definierte Ausnützungsziffer (AZ) anwenden. Während Haldenstein und Maladers die AZ bereits ans kantonale Recht angepasst haben, wird in Chur noch eine kommunal definierte AZ verwendet. Die Nutzungsziffer ist im Rahmen der Revision der Grundordnung für Chur aufgrund des übergeordneten Rechts zwingend anzupassen. Die unterschiedlichen Nutzungsziffern unterscheiden sich massgeblich in ihrer Definition und damit einhergehend auch in der Anwendung respektive den räumlichen Auswirkungen.

2. Ausgangslage

Die Gemeinden sind gemäss Art. 25 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes Graubünden (KRG) angehalten im Rahmen der Regelbauweise das Mass der Nutzung durch Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern zu bestimmen. Auf Nutzungsziffern kann nur verzichtet werden, wenn das Mass der Nutzung durch die Gebäudeabmessungen oder anderweitig hinreichend bestimmt ist (Art. 25 Abs. 3 KRG). In den drei in der Stadt Chur aufgrund der Fusion geltenden Baugesetzen kommt derzeit die Ausnützungsziffer mit unterschiedlichen Definitionen als Nutzungsziffer zur Anwendung.

Mit Entscheid zum Beitritt des Kantons Graubünden zum Konkordat über die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im Jahr 2006 und mit Inkrafttreten des Konkordates im Jahr 2011 wurde die Harmonisierung der Baubegriffe in den Baugesetzen in Graubünden als Pflichtaufgabe für die Gemeinden festgelegt. Dafür stehen den Gemeinden hinsichtlich Festlegung der baulichen Dichte einerseits die in der IVHB definierten Nutzungsziffern nämlich die Überbauungsziffer (ÜZ), die Geschossflächenziffer (GFZ) oder die Baumassenziffer (BMZ) zur Verfügung, andererseits können die Gemeinden auch die in der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) definierte Ausnützungsziffer (AZ) anwenden. Die Anwendung einer kommunal definierten AZ, wie sie im rechtskräftigen Baugesetz der Stadt Chur bis anhin zur Anwendung kommt, ist **nicht mehr zulässig. Die Nutzungsziffer für die Stadt Chur muss daher zwingend angepasst werden.**

Vor der Harmonisierung der Baubegriffe kam im Kanton Graubünden grossmehrheitlich die AZ zur Anwendung. Allerdings mit sehr unterschiedlichen kommunalen Definitionen. Viele Bündner Gemeinden haben in den letzten Jahren ihr Baugesetz revidiert und an die harmonisierten Baubegriffe angepasst, dabei wurde in der Regel die Ausnützungsziffer gemäss KRVO als Nutzungsziffer gewählt, einige Gemeinden entschieden sich auch mit der ohnehin erforderlichen Anpassung neu die Überbauungsziffer (ÜZ) anzuwenden (bspw. Laax und Arosa).

Zusätzlich zur aufgrund der übergeordneten Vorgaben verordneten Verwendung der Nutzungsziffern gemäss IVHB respektive KRVO sind neu gemäss revidiertem Kantonalen Richtplan des Kantons Graubünden (KRIP-S) neben dem maximal zulässigen Mass der Nutzung auch die einzuhaltenden Mindestdichten planungs- und baurechtlich abzusichern. Es gilt daher im Baugesetz festzulegen, dass bei der Bebauung von Grundstücken das maximal zulässige Nutzungsmass zu mindestens 80 % ausgeschöpft wird.

Notwendige Überführung der bisherigen AZ

Die bisher in Chur geltende Ausnutzungsziffer kann künftig nicht mehr angewandt werden, wodurch die im Zonenschema definierten Nutzungsziffern in jedem Fall anzupassen sind. Die auf Basis der bisher festgelegten Nutzungsziffer erstellten Bauvolumen können bei der Überführung in die neu festzulegende Nutzungsziffer lediglich angenähert werden, da sich die Messweisen grundlegend unterscheiden. Dabei ist die technische Überführung von jeder geltenden Nutzungsziffer zu einer neuen Nutzungsziffer von der inhaltlichen Diskussion betreffend einer allfälligen Verdichtung mittels Erhöhung von Nutzungsziffern zu trennen.

Künftige Nutzungsziffer

Nachfolgend werden die Definitionen der Ausnutzungsziffer nach KRVO und der Nutzungsziffern nach IVHB kurz erläutert. Bei der Ausnutzungsziffer wird zur Erklärung die Ausnutzungsziffer gemäss Art. 37a KRVO mit der bisherigen AZ-Definition der Stadt Chur (gemäss Art. 61 Baugesetz) verglichen.

Der Verzicht auf eine Nutzungsziffer und die Definition des Masses der Nutzung anhand der zulässigen Gebäudemasse im Generellen Gestaltungsplan (GGP) brächte zwar den Vorteil, dass räumliche Vorgaben zur baulichen Gestalt und der daraus resultierenden Dichte gemacht und visualisiert werden könnten. Dies erfordert jedoch eine fundierte städtebauliche Idee und Konzeption. Ein flächendeckender Verzicht auf eine Nutzungsziffer und die Regelung des Masses der Nutzung ausschliesslich über den GGP ist aktuell nicht umsetzbar. Dieses System könnte höchstens für allfällige Transformationsgebiete oder Gebiete von hoher Qualität mit dem Ziel zum Strukturert halt ergänzend geprüft und eingesetzt werden.

Ausnutzungsziffer (AZ) gemäss KRVO

Bei der AZ werden die Geschossflächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche betrachtet. Dabei ist für die Berechnung insbesondere von Bedeutung, welche Geschossflächen angerechnet werden und welche als nicht anrechenbar eingestuft werden. Mit der einheitlichen Definition der AZ wird dabei die bisher sehr unterschiedliche Praxis bezüglich der Anrechenbarkeit für den Kanton Graubünden harmonisiert und damit auch vereinfacht. Die AZ gemäss Art. 37a KRVO stützt sich bei der Definition der anrechenbaren Flächen insbesondere auf die SIA-Norm 416.

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Nachfolgende Tabelle zeigt auf, welche Räume bei den beiden unterschiedlichen Definitionen als nicht anrechenbar festgelegt sind.

AZ bisher Nicht anrechenbar gemäss Art. 61 BauG Stadt Chur	AZ neu Nicht anrechenbar gemäss Art. 37a KRVO
Erstes Dachgeschoss (in der Regel Attikageschoss)	Flächen unter 1.60 m lichter Höhe
Erstes Untergeschoss in der Zentrumszone City	
Offene Balkone, überdeckte Dachterrassen und Wintergärten	
Erschliessungsflächen (bspw. Korridore, Treppen u.ä.)	

Waschküchen, Estrich-, Keller-, Lager- und Gemeinschaftsräume	
Funktionsflächen (bspw. Räume für Haustechnikanlagen)	
Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrtrräume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe sowie Kleintierställe.	

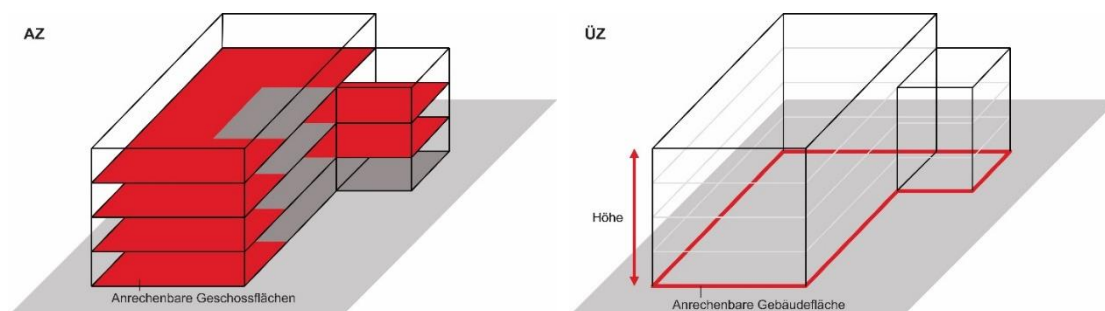
Die Definition der neuen AZ gemäss der KRVO bringt gegenüber der bisherigen AZ eine klare Vereinfachung und Klärung. Es gibt weniger Geschossflächen, die nicht angerechnet werden und der Interpretationsspielraum der Regelung wird damit verkleinert. Zudem richtet sich die Definition der Flächen nach der Norm SIA 416 (Art. 37a Abs. 4 KRVO).

Überbauungsziffer gemäss IVHB

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zusammen mit der festgelegten maximalen Gebäudehöhe legt die ÜZ für ein Grundstück fest, welches Bauvolumen maximal erstellt werden kann.

$$\text{ÜZ} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Die ÜZ unterscheidet sich insbesondere dahingehend von der AZ, dass die Nutzungsart der Räume keine Relevanz aufweist. Das Nutzungsmass bezieht sich lediglich auf die Gebäudegrundfläche und in Kombination mit der Gebäudehöhe auf das daraus resultierende Gebäudevolumen. Die innere Gestaltung, Unterteilung und Nutzungsart des Gebäudes ist für die Berechnung der ÜZ irrelevant. Mit wenigen klar eingeschränkten Ausnahmen betreffend vor- und rückspringender Gebäudeteile werden alle Gebäudeflächen der ÜZ angerechnet. Diese Nutzungsziffer stellt einen einfachen und klaren Vollzug im Baubewilligungsverfahren sicher, verschafft den Bauherrschaften und den Nachbarschaften Rechtssicherheit und grenzt die privaten und die öffentlichen Interessen ab. Es kann klar geregelt werden, welcher Flächenanteil pro Grundstück maximal bebaut werden kann.



Baumassenziffer gemäss IVHB

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{BMZ} = \frac{\text{Bauvolumen über dem massgebenden Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Die Volumen offener Gebäudeteile, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet. Die BMZ stellt wie die ÜZ einen volumetrischen Ansatz zur Festlegung des Nutzungsmasses dar, regelt allerdings den Fussabdruck der entstehenden Volumen nicht.

Geschossflächenziffer gemäss IVHB

Die Geschossflächenziffer (GF) ist das Verhältnis aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{GFZ} = \frac{\text{alle Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vorgegebenen Mindestmass liegt. Die GFZ stellt wie die AZ einen geschossflächenbasierten Ansatz zur Festlegung des Nutzungsmasses dar, allerdings werden bei der GFZ sozusagen alle Geschossflächen angerechnet.

3. Fragestellung / Problemstellung

Eine Anpassung der Nutzungsziffer ist für Chur zwingend notwendig. Daraus ergeben sich folgende Fragestellungen:

- Welche Nutzungsziffer soll in Chur künftig zur Definition des Masses der Nutzung zur Anwendung kommen?
- Wie können die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten erhalten und der Vollzug vereinfacht werden?

4. Grundlagen

Wichtigste Grundlagendokumente der Stadt:

- [1] Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG), Art. 24 ff.
- [2] Kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO); Art. 37a
- [3] Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- [4] Stadtentwicklungskonzept 2050 (2021)
- [5] Kommunales Räumliches Leitbild Haldenstein (2020)
- [6] Kommunales räumliches Leitbild Maladers (2019)
- [7] Musterbaugesetz des Kantons Graubünden
- [8] Geltende Nutzungsplanungen Chur, Haldenstein, Maladers

5. Erwägungen des Stadtrates

Die Festlegung des Nutzungsmasses in den Bauzonen ist gesetzlich vorgeschrieben. Diese Festlegung dient der Steuerung der baulichen Dichte. Das Mass der Nutzung kann über die Definition der maximal zulässigen Geschossfläche oder über die Festlegung des maximal zulässigen Gebäudevolumens erfolgen. Die heute geltende Nutzungsziffer der Stadt Chur muss aufgrund der übergeordneten Vorgaben zwingend angepasst werden. Als eine mögliche Alternative zur AZ, welche in Chur bisher zur Anwendung kam, wird neben der neuen AZ nach Artikel 37a KRVO auch die ÜZ angesehen. Mit der Definition der zulässigen Nutzung und der Förderung einer kompakten und flächensparenden Bauweise bildet diese eine mögliche Alternative zur AZ. Die weiteren in der IVHB definierten Nutzungsziffern, nämlich die Geschossflächen- und Baumassenziffer kommen im Kanton Graubünden bisher kaum zur Anwendung und bringen gegenüber der AZ und der ÜZ keine erheblichen räumlichen oder prozessualen Vorteile mit sich. Auf weitere Ausführungen zu diesen beiden Nutzungsziffern wird daher verzichtet.

Die Regelung des Nutzungsmasses über die **Geschossflächen** mittels Anwendung der AZ ist in Chur bereits mit der bisherigen AZ bekannt. Mit der Harmonisierung der AZ nach Artikel 37a KRVO werden die Ausnahmen betr. Anrechenbarkeit abschliessend geregelt und markant eingeschränkt. Die Definition der anrechenbaren Geschossflächen erfordert die planerische Ausarbeitung der Geschossflächen inkl. deren Nutzung und führt damit zu einer Innenbetrachtung der Gebäude. Die Definition der Freifläche kann mit einer geeigneten Grünflächenziffer geregelt werden.

Die Regelung des Nutzungsmasses über das zulässige **Gebäudevolumen** mittels Anwendung der Überbauungsziffer (ÜZ) in Kombination mit der max. Gebäudehöhe führt zu einer verstärkten Aussenbetrachtung bei der Planung, Prüfung und Bewilligung der Gebäude. Mit der volumetrischen Definition des Nutzungsmasses entfällt der Bedarf nach detaillierter Überprüfung der Nutzungsart einzelner Räume, was auch eine gewisse Flexibilität in der späteren Nutzung gewährleistet. Eine Herausforderung der fehlenden Innenbetrachtung ist, dass mit der Optimierung der Ausnutzung die Qualität der Innenräume negativ beeinflusst werden könnte (bspw. aufgrund zu niedriger Raumhöhen). Diesem Umstand gilt es bei der Wahl der ÜZ Rechnung zu tragen, indem minimale lichte Raumhöhen oder max. Anzahl Geschosse definiert werden.

Die ÜZ stellt eine Alternative zur AZ gemäss KRVO dar. Allerdings gilt es sorgfältig abzuwägen, ob sich ein Systemwechsel wirklich lohnt, dies mit Blick auf die damit entstehende Unsicherheit bei Grundeigentümerschaft und Projektierenden sowie den Auswirkungen auf die bestehende Bausubstanz und geltende Folgeplanungen, die möglicherweise Nutzungstransfers beinhalten. Auch die Praxis der umliegenden Bündner Gemeinden ist in die Gesamtbetrachtung miteinzubeziehen.

Aufgrund der aufgeführten Erwägungen sollen beide Nutzungsziffern, die vereinfachte AZ nach Artikel 37a KRVO und die ÜZ, einer vertieften Prüfung mit speziellem Blick auf die genannten Aspekte unterzogen werden.

6. Planungsprotokoll

Behandlung in der Kerngruppe	März - Mai 2023
Behandlung im Steuerungsausschuss	Mai & Juni 2023
Vorstellung im Soundingboard	-
Behandlung im Stadtrat	27.06.2023

Chur, 26. September 2023 (geringfügig aktualisiert am 15. / 23. April 2025)



Revision Grundordnung Chur - Faktenblatt Verdichtung

- Inhalte:
1. Kurzfassung
 2. Ausgangslage
 3. Fragestellung/Problemstellung
 4. Grundlagen
 5. Erwägungen des Stadtrates
 6. Planungsprotokoll
-

1. Kurzfassung

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG 1) wurde ein haushälterischer Umgang mit dem Boden verbindlich festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen; dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu berücksichtigen. Es lassen sich für die Verdichtung grob zwei Zielsetzungen ableiten. Einerseits eine quantitative Verdichtung, welche auf eine Erhöhung der Nutzerdichte abzielt und andererseits eine qualitative Verdichtung, welche die räumliche Qualität berücksichtigt und eine Steigerung respektive zumindest den Erhalt der Lebensqualität anstrebt.

Die Stadt Chur geht in den nächsten Jahren von einem moderaten Wachstum von Bevölkerung und Beschäftigten aus. Damit dieses Wachstum im bestehenden Siedlungsgebiet aufgenommen werden kann, bedarf es einer Strategie. Diese Strategie ermöglicht die Einbettung der Verdichtungsprojekte in die bestehende Stadtstruktur und die Abstimmung mit der erforderlichen Infrastruktur. Zudem ist eine robuste Strategie Voraussetzung, um zeitintensive Innenentwicklungsprojekte effizient abzuwickeln.

Bisher wurde in Chur insbesondere punktuell, also auf einzelnen Grundstücken und Arealen, sowie im Gebiet Chur West verdichtet.

2. Ausgangslage

Allgemein

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG 1) wurde ein haushälterischer Umgang mit dem Boden verbindlich festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen, dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu berücksichtigen. Es lassen sich für die Verdichtung grob zwei Zielsetzungen ableiten. Einerseits eine quantitative Verdichtung, welche auf eine Erhöhung der Nutzungsdichte durch bauliche Massnahmen abzielt und andererseits eine qualitative Verdichtung, welche eine Steigerung der räumlichen Qualität und der Lebensqualität anstrebt.

Mit der **quantitativen Verdichtung** wird das Ziel verfolgt die Anzahl der Einwohnenden und Arbeitnehmenden durch bauliche Massnahmen zu erhöhen ohne die Siedlungsfläche auszudehnen. Dabei geben grundsätzlich die Infrastrukturen das Verdichtungspotential vor. Eine bauliche Verdichtung ermöglicht den effizienteren Betrieb der vorhandenen Infrastruktur und führt in der Regel zu einem dichteren Angebot. Dies fördert unter anderem eine nachhaltige Mobilität, da beispielsweise Bushaltestellen öfters bedient werden oder sich Angebote zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, in kurzer Distanz erreichbar sind.

Mit der **qualitativen Verdichtung** wird eine Erhöhung räumlicher Qualitäten des Wohn-, Arbeits- sowie Freizeitumfelds sowie baukultureller Qualitäten der Quartiere und der spezifischen Orte angestrebt. Wichtig für die Lebensqualität ist

insbesondere ein hochwertiges Angebot an Freiräumen, eine effiziente Mobilitätsinfrastruktur und -dienstleistungen, soziale Treffpunkte und hinreichende Versorgungseinrichtungen. Qualitative Verdichtungen auf funktionaler, sozialer, freiräumlicher, baukultureller oder ökologischer Ebene erhöhen die Akzeptanz der quantitativ-baulichen Verdichtung.

Klare, langfristige ausgerichtete Verdichtungsstrategien und darauf abgestimmte räumliche Konzepte ermöglichen die quantitative und qualitative Ausrichtung und Umsetzung der Verdichtung zu präzisieren und inhaltlich abzustimmen. Insbesondere kann damit die Einbettung in die bestehende Stadtstruktur und die Abstimmung mit der erforderlichen Infrastruktur sowie mit gesellschaftlichen Entwicklungen (z.B. demografischer Wandel) sichergestellt werden. Neben der räumlichen Abstimmung können mittels räumlicher Strategien und Konzepte auch zeitliche Aspekte der Planung und Umsetzung geklärt und aufeinander abgestimmt werden.

Ausgangslage Chur

Der Stadtrat hat sich im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts 2050 (STEK 2050) intensiv mit der künftigen Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt. Künftig sollen in Chur in erster Linie vorhandene Reserven entwickelt oder bestehende Siedlungsteile verdichtet werden. Erst in zweiter Linie ist bei nachgewiesenem Bedarf eine Erweiterung der Siedlung opportun.

Die rechtskräftige Bauzone in Chur verfügt über erhebliche Nutzungsreserven; so würden in den heute vorhandenen unbebauten und unternutzten Gebieten schätzungsweise 6'000 – 11'000 zusätzliche Einwohnende Platz finden. Die Relevanz dieser Reserven ergibt sich aus dem Vergleich mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum. Gemäss STEK 2050 wird jährlich ein Bevölkerungswachstum von 0.75 – 1.25 % angestrebt, womit für die kommenden 15 Jahre, d.h. in der massgebenden Planungsperiode für die Revision der Grundordnung, von einem Bevölkerungszuwachs von 4'500 – 8'000 Einwohnenden ausgegangen werden kann.

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist für Chur als Arbeits- und Zentrumsstadt auch die Beschäftigtenentwicklung von grosser Bedeutung. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Stadt Chur bei heute (Stand 2021) 33'800 Beschäftigten ein vergleichbares Beschäftigtenwachstum erfährt und in den nächsten Jahren rund 4'000 – 7'000 zusätzliche Arbeitsplätze in Chur angesiedelt werden. Bei der Ansiedlung gilt es zu beachten, dass rund die Hälfte der Beschäftigten Churs ausserhalb von Chur wohnen und in die Stadt pendeln.

Es kann festgestellt werden, dass die vorhandenen Bauzonenreserven bei entsprechender Mobilisierung das voraussichtliche Wachstum der nächsten 15 Jahre (massgebende Planungsperiode) aufnehmen können. Eine Siedlungserweiterung wird daher als nicht notwendig und damit potentiell nicht genehmigungsfähig eingestuft.

Mit einer gezielten Verdichtung können weitere mittel- bis langfristig aktivierbare Reserven geschaffen werden. Damit kann einer potentiellen Angebotslücke, die beispielsweise bei geringem Mobilisierungserfolg einerseits oder bei stärkerem Bevölkerungs- oder Beschäftigtenwachstum andererseits, resultieren könnte, begegnet und es können zeitintensive Innenentwicklungsprojekte frühzeitig angestossen werden. Der Blick auf aktuelle Verdichtungsprojekte in der Stadt Chur zeigt, dass solche Innenentwicklungsprojekte oftmals erheblich Zeit beanspruchen, bis sie realisiert werden können.

Das aktuell bedeutendste Verdichtungsgebiet Churs ist das Areal Chur West. Es handelt sich um ein bisher vornehmlich gewerblich genutztes Gebiet mit grossflächigen Gewerbegebäuden mit grossen Aussenparkierungsanlagen, sowie teilweise um Anlagen und Gebäude mit militärischer Nutzung. Die Entwicklung in diesem Gebiet wurde mit der Schaffung von markanten Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der letzten umfassenden Revision der Grundordnung (genehmigt im Jahr 2007) aufgegleist, damals wurde das Gebiet der Zentrumszone Chur West zugewiesen. Im Rahmen von Folgeplanungen (Arealplan 2017), eines Masterplans (2023) und der Schaffung der infrastrukturellen Voraussetzungen mit der Verlegung und dem Ausbau des Bahnhofs Chur West wird aktuell die effektive bauliche Entwicklung des Gebiets vorbereitet.

Weitere Verdichtungsprojekte erfolgen punktuell über die Stadt verteilt. Dies einerseits aufgrund der Verlagerungen oder dem Wegfall von öffentlichen Nutzungen; konkrete Beispiele dafür sind das Areal der alten Kunsteisbahn und das Areal

Sennhof (davor Nutzung als Gefängnis), sowie das in Planung befindliche Areal Stadthalle. Andererseits laufen weitere Entwicklungsprojekte auf Basis von privaten Initiativen, fokussiert auf die Entwicklung einzelner Grundstücke und Areale.

Mögliche Verdichtungsstrategien

Klare Verdichtungsstrategien ermöglichen eine abgestimmte räumliche Entwicklung. In Chur werden bisher zwei Verdichtungsstrategien angewendet: Einerseits eine punktuelle Verdichtung mittels Arealentwicklungen, dort wo entsprechende Projekte von der Eigentümerschaft (teilweise auch von der Stadt als Eigentümerin) angestossen werden. Andererseits die Verdichtung eines ganzen Gevierts respektive Quartiers, wie es die Stadt in Chur West anstrebt. Während mit der punktuellen Verdichtung in der Regel lediglich ein einzelnes Areal räumlich entwickelt wird (Inselentwicklung) wird mit der Verdichtung von Gevierten/Quartieren ein grösseres räumliches Gefüge mitsamt der Infrastruktur entwickelt.

Bei weiteren möglichen Verdichtungsstrategien stehen insbesondere attraktive Achsen im Siedlungsgefüge im Zentrum der Verdichtung. So kann eine Verdichtung beispielsweise entlang von Achsen mit hoher freiräumlicher Qualität erfolgen. Also beispielsweise entlang von Fliessgewässern. Ebenfalls denkbar ist eine Verdichtung entlang von gut erschlossenen Mobilitätsräumen, beispielsweise entlang einer leistungsfähigen Linie des öffentlichen Verkehrs.

3. Fragestellung / Problemstellung

Folgende zentrale Fragestellungen ergeben sich zum Thema Verdichtung:

- Welche Zielsetzungen werden mit der Verdichtung verfolgt?
- Welche Gebiete eignen sich besonders für die angestrebte Verdichtung?
- Ist für die angestrebte Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung eine Siedlungserweiterung anzustreben?

4. Grundlagen

Wichtigste Grundlagendokumente der Stadt:

- [1] Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), Art.
- [2] Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG), Art.
- [3] Stadtentwicklungskonzept 2050 (2021)
- [4] Kommunales Räumliches Leitbild Haldenstein (2020)
- [5] Kommunales räumliches Leitbild Maladers (2019)
- [6] Musterbaugesetz des Kantons Graubünden
- [7] Geltende Nutzungsplanungen Chur, Haldenstein, Maladers

5. Erwägungen des Stadtrates

Siedlungsentwicklung mittels Entwicklung vorhandener Reserven und gezielter Verdichtung

Aufgrund vorhandener Bauzonenreserven und des Innenentwicklungspotentials der Stadt Chur wird eine Erweiterung der Siedlung im Rahmen der Revision der Grundordnung nicht angestrebt. Geringfügige Bereinigungen der Zonierung sowie Umlagerungen von Bauzonen können im Rahmen der Revision der Grundordnung geprüft werden.

Abstimmung mit dem Freiraum, der Mobilität und der weiteren Infrastruktur unter Berücksichtigung einer sozialen Durchmischung

Die Verdichtung wird auf die übergeordnete Infrastruktur (Freiraum, Mobilität, Freizeit, ...) ausgerichtet und damit eine effiziente Anbindung an die Zentren, den öffentlichen Verkehr und die Naherholungsgebiete sichergestellt. Durch diese zentrumsnahe Verdichtung werden der Fuss- und Veloverkehr gestärkt sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ermöglicht. Dies sorgt für eine effiziente und verträgliche Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs. Bei der Verdichtung werden bestehende Freiräume eingebunden respektive neue Freiräume geschaffen. Die Verdichtung erfolgt zudem unter Berücksichtigung der bestehenden Sozialstruktur und wird auf die Zielsetzung einer angemessenen sozialen Durchmischung ausgerichtet.

Damit die Abstimmung mit der Infrastruktur, aber auch die Berücksichtigung der baukulturellen Grundsätze (vergleiche Faktenblatt Baukultur) bei der Verdichtung gelingt, gilt es bei Verdichtungsgebieten eine arealübergreifende Abstimmung der städtebaulichen Entwicklung in Form von räumlichen Konzepten bzw. Zielbildern (Stadttraumkonzept) zu finden. Diese ermöglicht neben der Abstimmung mit der Infrastrukturentwicklung auch eine zeitliche Planung der Verdichtung.

Strategische Lenkung der Verdichtung auf geeignete Gebiete

Die angestrebte Verdichtung wird im Rahmen der Revision der Grundordnung auf geeignete Gebiete gelenkt. Damit können vorhandene städtische Kapazitäten genutzt und notwendige Erschliessungs- und Infrastrukturkosten effizient eingesetzt werden. Trotzdem ist es dem Stadtrat ein Anliegen, dass auch weiterhin über das gesamte Stadtgebiet eine angemessene Entwicklung möglich ist. Diesem Anliegen wird bei der notwendigen Überführung der Nutzungsziffer Rechnung getragen (siehe Faktenblatt Nutzungsziffer).

Als geeignete Gebiete für eine Verdichtung werden zentrumsnahe Gebiete mit hohem Verdichtungspotential, attraktive Freiraum- und Mobilitätsachsen und die Entwicklungsschwerpunkte gemäss STEK 2050 eingestuft.

Mit der Verdichtung zusammenhängender zentrumsnaher Gebiete wird das Potential der vorhandenen Infrastrukturen, die sich insbesondere in den Zentren befinden, genutzt. Damit kann eine nachhaltige Mobilität gefördert und der zusätzliche Verkehr effizient abgewickelt werden. Im Fokus stehen insbesondere Gebiete, die sich aufgrund des Gebäudealters respektive dem Sanierungsbedarf, der bestehenden Dichte sowie der Parzellen- und Eigentumsstruktur für eine Verdichtung eignen. Neben dem Gebiet Chur West, wo bereits eine entsprechende Entwicklung aufgegleist wurde, wird vor allem in der Neustadt (Gebiet nördlich des Bahnhofs Chur) ein entsprechendes Verdichtungspotential verortet. Dieses soll im Rahmen einer stadträumlichen Analyse vertieft geprüft werden.

Mit der Verdichtung entlang attraktiver Achsen im Siedlungsgefüge wird eine hohe Qualität des Freiraums und der Erschliessung ermöglicht. Die Verdichtung kann für die Aufwertung des öffentlichen Raumes genutzt werden und damit private und öffentliche Investitionen sinnvoll koordiniert werden. Die entsprechende Entwicklung gilt es mit den städtischen Strategien und Konzepten zu den Themen Freiraum, Mobilität und Soziales abzustimmen und auf geeignete Gebiete zu lenken. Verdichtungspotential wird insbesondere bei den Freiraumachsen des Westwegs und des Plessurraums, als auch bei den Mobilitätsräumen der Kasernen-, Masanser- und Ringstrasse sowie in kleinmassstäblicherem Umfang bei der Bahnhofsstrasse in Haldenstein verortet.

Die bereits im Stadtentwicklungskonzept 2050 festgelegten Entwicklungsschwerpunkte sind mit der Revision der Grundordnung ebenfalls als Verdichtungsgebiete zu prüfen. Dabei lassen sich einige der punktuellen Entwicklungsschwerpunkte mit einer der genannten Entwicklungsstrategien kombinieren. So liegen bspw. die beiden ESP Daleu und Florentini

im Gebiet Neustadt und im Falle des ESP Florentini zudem im Umfeld der Ringstrasse. Die beiden ESP Stadthallenareal und Kasernenareal grenzen an die Kasernenstrasse und können bei einer Verdichtung entlang dieser Achse einbezogen werden.

6. Planungsprotokoll

Behandlung in der Kerngruppe	April & Mai 2023
Behandlung im Steuerungsausschuss	Juni 2023
Vorstellung im Soundingboard	15.06.2023
Behandlung im Stadtrat	05.09.2023

Chur, 26. September 2023



Revision Grundordnung Chur - Faktenblatt Qualitäten, Aspekt Freiräume

- Inhalte:
1. Kurzfassung
 2. Ausgangslage
 3. Fragestellung/Problemstellung
 4. Grundlagen
 5. Zielsetzungen
 6. Erwägungen des Stadtrats
 7. Planungsprotokoll
-

1. Kurzfassung

Die Innenentwicklung betrifft neben der baulichen Verdichtung der Siedlung auch die Sicherung, Vernetzung und qualitative Aufwertung von Freiräumen. Qualitativ hochwertige Freiräume stärken die Standortattraktivität und die Lebensqualität, indem sie zur Wertschöpfung, Identität, Erholung, Gesundheit und zum ästhetischen Genuss einen Beitrag leisten. Im Zusammenhang mit der Verdichtung sind vernetzte Freiräume in der Stadt wichtig. Sie verbinden Wohnorte, Arbeitsorte und Erholungsräume und fördern eine zukunftsorientierte Mobilität.

2. Ausgangslage

Allgemein

Die bauliche Innenentwicklung muss mit einer Sicherung, Vernetzung und qualitativen Aufwertung von Freiräumen einher gehen. Die Raumplanungsgesetzgebung räumt der Landschaft einen hohen Stellenwert ein. Darauf aufbauend konkretisiert das vom Bund 2020 verabschiedete, aktualisierte Landschaftsentwicklungskonzept u.a., dass qualitativ hochwertige Freiräume die Standortattraktivität und Lebensqualität stärken, indem sie zu Wertschöpfung, Identität, Erholung, Gesundheit und ästhetischem Genuss einen wesentlichen Beitrag leisten. In Abstimmung mit der angestrebten Innenverdichtung sind komplementäre, vernetzte städtische Frei- und Grünraumsysteme wichtig, denn sie verbinden Wohnorte, Arbeitsorte und Erholungsräume und fördern eine nachhaltige Mobilität.

Qualitativ und quantitativ hochwertige Freiräume sichern mit ihren grünen und blauen Infrastrukturen die klimaangepasste Innenentwicklung. Eine biodiverse und klimaangepasste Vegetation durchzieht als grüne Infrastruktur den Siedlungsraum und hat eine stark kühlende Wirkung. Die Freiräume sind miteinander verbunden und schaffen damit die räumliche Grundlage für wichtige Ökosystemleistungen. Gegenstand blauer Infrastrukturen ist die Ressource Wasser. Bäche und Flüsse vernetzen die Freiräume innerhalb der Siedlung und verbinden sie mit den umliegenden Naherholungsgebieten. Durch eine höhere Gewichtung der Bindung, Verdunstung, Versickerung, Speicherung und dem Zurückhalten von anfallendem Meteorwasser nach dem Prinzip der Schwammstadt können die Frischwasserversorgung sowie das Leitungs- und Gewässernetz geschont und die Siedlung natürlich gekühlt werden. Die natürliche Reduktion des oberirdischen Abflussvolumens dient auch dem Hochwasserschutz.

Ausgangslage Chur

Die städtischen Freiräume werden als integrales Neben- und Miteinander von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen erlebt. Sie umfassen Parkanlagen, Plätze, Strassenräume, Wegkorridore, Gewässerräume, Grünräume, Gartenanlagen, Baumalleen und Baumgruppen. Chur besitzt im Landschaftsumfeld eine gute Nahversorgung mit Freiräumen,

hat allerdings innerhalb des Siedlungsraums noch Potential. Im STEK wird ein öffentliches Freiraumangebot pro Raumnutzer von 4-8 m² angestrebt. Gemessen an dieser Zielsetzung ist in einzelnen Gebieten eine Unterversorgung mit öffentlichen Freiräumen festzustellen, dies beispielsweise im Umfeld der Kasernenstrasse und Chur West.

Der Flussraum des Rheins und der Plessur sowie die offengelegten Bachabschnitte des Mühlbachs sind wichtige Freiräume die vielerlei Funktionen abdecken. Sie dienen als Abflusskorridore bei Hochwasserereignissen, als willkommene Orte der Kühlung des Stadtklimas, als Vernetzungsstruktur für Flora und Fauna und als Kernelement eines durchgehenden, grünen und blauen Netzes. Die Stadt Chur hat im Jahr 2020 die grosse Bedeutung des Themas Wasser erkannt und dieses als eines von fünf herausragenden Positionierungsfeldern benannt.

Quellwasser und Grundwasser versorgen die Stadt mit nutzbarem Brauchwasser. Klimabedingte Extremereignisse (dazu gehören Hitze- und Trockenperioden sowie Starkniederschläge) beeinflussen das Stadtklima und damit auch den Wasserkreislauf. Dies stellt das Wassermanagement und den Hochwasserschutz der Stadt vor Herausforderungen. Chur hat zur Schaffung eines lebenswerten Stadtklimas gute Voraussetzungen, muss diese allerdings auch aktivieren. Die Stärkung der Durchgrünung und Minimierung der Versiegelung bieten hierzu ein grosses Potential.

Die geltenden Ortsplanungen von Chur, Haldenstein und Maladers kennen bereits verschiedenste planerische Festlegungen, welche bezüglich Freiräume und Wassermanagement relevant sind. Diese gilt es beizubehalten und in ihrer Wirkung zu sichern und weiterzuentwickeln.

3. Fragestellung / Problemstellung

Folgende Fragestellungen ergeben sich zum Thema Freiräume:

- Wie können Standortattraktivität, Lebensqualität und eine klimaangepasste Innenentwicklung durch das Kernthema Freiräume gefördert werden?
- Wie soll Chur die Voraussetzungen für ein optimiertes Wassermanagement schaffen?

4. Grundlagen

Wichtigste Grundlagendokumente der Stadt:

- [1] Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG), Kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO)
- [2] Gewässerschutzgesetz des Bundes (GSchG), Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV)
- [3] Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG), Bundesverordnung über den Wasserbau (WBV)
- [4] Kantonaler Richtplan Graubünden (KRIP); Kap. 3.9 / 3.10
- [5] Naturgefahrenkarte des Kantons Graubünden (2022)
- [6] Stadtentwicklungskonzept 2050 (2021)
- [7] Kommunales Räumliches Leitbild Haldenstein (2020)
- [8] Kommunales räumliches Leitbild Maladers (2019)
- [9] Aktueller Leitungskataster (betreffend Wasser)
- [10] Gewässerentwicklungskonzept GEK (2023)
- [11] Genereller Entwässerungsplan (2016)
- [12] Hochwasserschutzkonzept (2018)
- [13] Freiraumkonzept der Stadt Chur (in Bearbeitung)
- [14] Churer Landschaftsinventar (1991, Aktualisierung vorgesehen)

5. Zielsetzungen

Aufgrund der erläuterten allgemeinen und spezifischen Ausgangslage sowie auf Basis der vorhandenen Grundlagen für die Stadt Chur, insbesondere dem Stadtentwicklungskonzept 2050, ergeben sich folgende qualitätsorientierte Zielsetzungen zur Thematik Freiräume für die Revision der Grundordnung:

- I. **Identität wahren – Standortattraktivität stärken:** Die Freiräume tragen wesentlich zur Identität und Attraktivität Churs als Wohn-, Arbeits-, Bildungs- und Gaststadt bei.
- II. **Gesundheit und Wohlbefinden fördern:** Untereinander vernetzte Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität in ausreichender Menge (pro Raumnutzende 4-8 m² öffentliche Freiräume) begünstigen eine wirksame Naherholung.
- III. **Ausgeglichenes Stadtklima und biologische Vielfalt sichern:** Blaue und grüne Infrastrukturen werden ökologisch wirksam als Vernetzungselemente gestaltet und tragen zur Klimaanpassung bei.
- IV. **Funktionierenden Wasserkreislauf sichern:** Chur schafft die Voraussetzung für einen funktionierenden Wasserkreislauf nach den Prinzipien der Schwammstadt und stärkt damit auch den Hochwasserschutz.

6. Erwägungen des Stadtrats

Nachfolgend werden die einzelnen Ziele konkretisiert und mögliche Umsetzungen im Rahmen der Revision der Grundordnung aufgezeigt.

I. Identität wahren – Standortattraktivität stärken

Ausgezeichnete, besonders identitätsstiftende Freiräume mit ihren wichtigen Elementen sind zu erhalten und zu pflegen. Dazu gehören sowohl historische Anlagen als auch neuzeitlich geschaffene Freiräume. Attraktive öffentliche Freiräume stärken die Standortattraktivität von Chur als Wohn-, Arbeits-, Bildungs- und Gaststadt.

Folgende Massnahmen werden dazu im Rahmen der Revision der Grundordnung vorgeschlagen:

- Stadtbildprägende Elemente des Freiraums werden in der Grundordnung auf Basis des zu aktualisierenden und zu ergänzenden Landschaftsinventars gesichert
- Der Gestaltung des Siedlungsrandes wird besondere Sorgfalt getragen und auf eine gute Gesamtwirkung von Stadtbild und Stadtsilhouette geachtet
- Zusammenarbeit und gemeinschaftliche Planung und Nutzung von öffentlich zugänglichen Freiräumen zwischen Privaten und Stadt fördern, bspw. mittels Anreizsystemen

II. Gesundheit und Wohlbefinden fördern

Vielfältig gestaltete und multifunktionale Freiräume sind Voraussetzung für eine qualitätsvolle Innenentwicklung und Verdichtung und wichtige Ressource für psychisches, physisches und soziales Wohlbefinden. Sie bestehen aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen sowie deren Vernetzung.

Folgende Massnahmen werden dazu im Rahmen der Revision der Grundordnung vorgeschlagen:

Bezüglich Freiräume:

- Vorhandene Freiräume sichern und zusätzliche Freiräume (bspw. Badesee) evaluieren, insbesondere in unterversorgten Gebieten sowie in Verdichtungsgebieten.
- Freiräume mittels qualitativer Anforderungen im Rahmen von Folgeplanverfahren fördern
- Sicherung von qualitativ angemessenen privaten Freiräumen mittels Grünflächenziffer

Bezüglich Freiraumverbindungen:

- Die Aufenthaltsqualität von Strassen- und Mobilitätsräumen stärken – vermehrter Fokus auf Qualität des Strassenraumes bei Sanierungen
- Netz- und Korridorsicherung von Freiraumverbindungen (Strassen- und Mobilitätsräume überprüfen)
- Entwicklung des Raums entlang der Plessur für Bewegung und Aufenthalt sowie Sicherung des Westwegs von der Altstadt bis zu Chur West

III. Ausgeglichenes Stadtklima und biologische Vielfalt sichern

Die Begrünung und ein funktionierender Wasserkreislauf fördern die Verdunstung und damit die Kühlung der Stadt. Die Minimierung der Versiegelung und der bewusste Einsatz von Grün- und Wasserelementen als wichtige Freiraumelemente (grüne und blaue Infrastruktur) sind zentral für die Klimaanpassung sowie die Stärkung der biologischen Vielfalt.

Folgende Massnahmen werden dazu im Rahmen der Revision der Grundordnung vorgeschlagen:

- Überprüfung und Weiterentwicklung des Baumschutzes und der Baumförderung inkl. Sicherung von Wurzelraum,
- Klima- und standortangepasste Begrünung im Siedlungsraum und Wasserflächen fördern mittels qualitativer Weiterentwicklung der Grünflächen, Freiräume und Vorgaben zur Dachbegrünung,
- Sichern der Vernetzungselemente (Korridore und Trittsteine) für Flora und Fauna,
- Förderung der Verwendung von wenig aufheizende Materialien,
- Erhalten und weiterentwickeln der Erholungs- und Entlastungsräume, welche der Abkühlung an heissen Tagen dienen,
- Kaltluftentstehungsgebiete und -leitbahnen erhalten sowie Kaltluftzirkulation sicherstellen.

IV. Funktionierenden Wasserkreislauf sichern

Damit künftig das anfallende Regenwasser vermehrt für die lokale Nutzung zur Verfügung steht, müssen die Versiegelung künftig minimiert, die Bindung und Verdunstung von Wasser ermöglicht und die Speicherung und Rückhaltung des Wassers mitgedacht werden. Mit diesen Massnahmen kann kostbares Trinkwasser geschont und der Hochwasserschutz unterstützt werden. Folgende gewässerbezogene Massnahmen sind aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung vorgegeben:

- Umsetzung der kantonalen Gefahrenzonierung (unter anderem bezügl. Hochwasserschutz)
- Ausscheidung der Gewässerraumzonen nach Gewässerschutzgesetz (erfolgt in vorgezogener Teilrevision)
- Ausscheidung der Grund- und Quellwasserschutz zonen in besonders gefährdeten Bereichen gemäss Gewässerschutzgesetz

Folgende Massnahmen werden dazu zusätzlich im Rahmen der Revision der Grundordnung vorgeschlagen:

- Sicherung einer ausreichenden Versickerung im Siedlungsraum mittels baurechtlicher Massnahmen
- Funktionierenden Wasserkreislauf fördern (Bindung, Versickerung, Wasserspeicherung und -rückhalt von Meteorwasser bei der Planung mitdenken)
- Leitungsnetz Anergie, Fernwärme, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Generellen Erschliessungsplan sichern

7. Planungsprotokoll

Behandlung in der Kerngruppe	April 2023
Behandlung im Steuerungsausschuss	April 2023
Vorstellung im Soundingboard	12.04.2023
Behandlung im Stadtrat	11.05 2023

Chur, 26. September 2023



Revision Grundordnung Chur - Faktenblatt Qualitäten, Aspekt Baukultur

Inhalte:	1. Kurzfassung
	2. Ausgangslage
	3. Fragestellung
	4. Grundlagen
	5. Zielsetzungen
	6. Erwägungen des Stadtrats
	7. Planungsprotokoll
	Beilagen

1. Kurzfassung

Baukultur umfasst alle menschlichen Tätigkeiten, die den gebauten Lebensraum verändern. Sie bezieht sich auf Vergangenes, Gegenwärtiges und Zukünftiges. Baukultur beginnt bei der offenen Landschaft, umfasst das Gebaute, aber auch das Ungebaute. Baukultur betrifft die Planungs- und Bauprozesse und wirkt bis in das Zusammenleben hinein. Vom handwerklichen Detail bis zur Siedlungsplanung sind alle planerischen und ausführenden raumwirksamen Tätigkeiten Ausdruck von Baukultur.

Mit der Innenentwicklung verändern sich auch die baukulturellen Fragestellungen und Aufgaben. Die bauliche Entwicklung findet künftig nicht mehr primär am Siedlungsrand, sondern im bereits bebauten und genutzten Raum statt. Es gilt dabei sorgfältig abzuwägen, welche bestehenden baulichen Qualitäten erhalten werden sollen und welche mit der Entwicklung zu stärken sind.

2. Ausgangslage

Allgemein

Die deutliche Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes durch das Schweizer Stimmvolk im Jahr 2013 hat die Innenentwicklung ohne Minderung des Wachstums zu einem wichtigen politischen Ziel gemacht. Raumplanerisch ist dies eine grosse Herausforderung. Damit Standortattraktivität und wirtschaftliche Produktivität, Lebensqualität und lokale Identitäten gewahrt und gesteigert werden können, gilt es den gestalterischen Werten, einer nachhaltigen Bauweise und der Wertschätzung des historischen Bestandes Beachtung zu schenken. Vor diesem Hintergrund hat der Bund im November 2020 mit seiner "Strategie Baukultur" die Kantone und Gemeinden aufgefordert, zukünftig höhere Qualitätsansprüche im Planen und Bauen zu stellen. "Baukultur umfasst alle menschlichen Tätigkeiten, die den gebauten Lebensraum verändern. Sie [...] bezieht sich auf Vergangenes, Gegenwärtiges und Zukünftiges. Baukultur beginnt bei der offenen Landschaft, umfasst das Gebaute, aber auch das Ungebaute, das Dazwischen. Baukultur betrifft die Planungs- und Produktionsprozesse und wirkt bis in das Zusammenleben hinein. Vom handwerklichen Detail bis zur Siedlungsplanung sind alle planerischen und ausführenden raumwirksamen Tätigkeiten Ausdruck von Baukultur." (BAK 2020, Strategie Baukultur, S.4). Der Umgang mit dem baukulturellen Erbe gründet insbesondere auf den Grundsätzen des Natur- und Heimatschutzgesetzes von Bund und Kanton.

Ausgangslage Chur

Die hohe räumliche Qualität und Bedeutung der Stadt Chur und seiner Ortsteile wird unterstrichen durch die Einstufung von Teilen Churs und Haldensteins als Ortsbilder von nationaler Bedeutung im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Maladers weist ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf. Im Rahmen der letzten Revision der

Grundordnung der Stadt Chur wurden die Altstadt als generell geschützter Bereich sowie sechs Gebiete mit besonderer Wohnqualität in Chur als Wohnschutzgebiete in den GGP aufgenommen, damit die spezifischen Quartieridentitäten erhalten und baukulturell sorgsam weiterentwickelt werden können. Neben den Ortsbildern gibt es auch diverse Einzelobjekte von hoher Bedeutung, wie Parkanlagen, Plätze, Gärten, Einzelbauten oder Landschaftsobjekte. Während das Stadtinventar von Chur im Jahr 2020 aktualisiert und zum Hinweisinventar 2022 weiterentwickelt wurde, besitzen Haldenstein und Maladers kein solches Planungsinstrument. Ebenso wenig besitzen die beiden ehemaligen Gemeinden ein Landschaftsinventar. Dasjenige der Stadt Chur datiert von 1991.

Baukultur im Planungsprozess wird in Chur durch das Gremium der Baukommission, in den ehemaligen Gemeinden Haldenstein und Maladers durch Fachpersonen zur Gestaltungs- und Bauberatung gesichert. Die Stadt Chur führt in der Regel qualifizierende Verfahren auf städtischen Grundstücken durch (Bspw. Trist, Stadthallenareal) und schafft in den Folgeplanungen mittels eines Bonussystems Anreize zur Schaffung einer hohen räumlichen Qualität. Es zeigt sich, dass qualifizierende Verfahren bei Quartierplanverfahren zu einer solchen hohen räumlichen Qualität massgeblich beitragen. Pflicht sind qualitätssichernde Verfahren wie bspw. Wettbewerbe oder Studienaufträge bisher nur in ausgewählten Bereichen, wie Chur West. Neben diesen Verfahren und Gremien, welche vor allem die Kernbereiche der Siedlung betreffen, werden in den Baugesetzen Bauvorschriften und eine Regelbauweise definiert, welche die Baukultur ebenfalls prägen.

Das Zusammendenken von Innenentwicklung und Baukultur unterscheidet den derzeitigen Revisionsprozess von der Revision der Grundordnung der Stadt Chur aus dem Jahr 2007. Die Bedeutung der Baukultur hat in Verbindung mit den neuen Herausforderungen einen neuen Stellenwert bekommen. Das Stadtentwicklungskonzept 2050, welches vorgelagert für die aktuelle Revision der Grundordnung erarbeitet wurde, hat deshalb die Erhaltung und Weiterentwicklung ortsbaulich typischer Stadtstrukturen durch hohe Baukultur als eine Stossrichtung formuliert.

3. Fragestellung

- Welche übergeordneten Ziele verfolgt die Stadt Chur bezüglich Baukultur vor dem Hintergrund der angestrebten Innenentwicklung?
- Wie soll künftig mit baukulturellen Fragen innerhalb des gesetzlichen Rahmens umgegangen werden? In welcher Form finden die Grundlagen und Inventare Eingang in die Grundordnung?
- Wie soll im Rahmen der Grundordnung mit den verschiedenen Ausgangslagen in Chur und seinen Ortsteilen Haldenstein und Maladers umgegangen werden?

4. Grundlagen

Wichtigste Grundlagendokumente der Stadt:

- [1] Stadtentwicklungskonzept 2050 (2021)
- [2] Kommunales Räumliches Leitbild Haldenstein (2020)
- [3] Kommunales räumliches Leitbild Maladers (2019)
- [4] RPG, RPV, NHG, KNHG, USG
- [5] Kantonaler Richtplan Siedlung und Ausstattung (2019)
- [6] Baugesetze Chur, Haldenstein, Maladers
- [7] Planungshilfen Wohnschutzgebiete
- [8] Kantonale Schutzobjekte
- [9] Inventar Denkmalpflege
- [10] ISOS national Chur (2022) & Haldenstein (2021)
- [11] ISOS regional Maladers (1987)

- [12] Hinweisinventar Stadt Chur (2022)
- [13] Landschaftsinventar Stadt Chur (1991)
- [14] Masterplan Energie und Klima

5. Zielsetzungen

- I. **Baukultur als Standortförderung:** Chur steigert seine Attraktivität als Wohn-, Arbeits-, Bildungs- und Gaststadt durch die Schonung natürlicher Ressourcen, die Schaffung wirtschaftlicher Mehrwerte und die Gestaltung von öffentlichen Räumen, welche die menschlichen Bedürfnisse nach Wohlbefinden und Zugänglichkeit erfüllen.
- II. **Baukultur als Beitrag zur Identitätsstiftung:** Chur pflegt eine bewusste Baukultur, welche das Orts- und Landschaftsbild qualitativ und identitätsstiftend weiterentwickelt. Dabei kommt der Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes eine besondere Bedeutung zu.
- III. **Baukultur als Gemeinschaftswerk:** Die räumliche Entwicklung von Chur basiert auf einem gemeinschaftlichen Verständnis von Baukultur und qualitätsvoller Innenentwicklung.

6. Erwägungen des Stadtrats

Nachfolgend werden die einzelnen Ziele konkretisiert und mögliche Umsetzungen aufgezeigt.

I. Baukultur als Standortförderung

Das Wachstum und die gesellschaftliche Entwicklung bieten die Chance, die Stadt zukünftig noch attraktiver und lebenswerter zu gestalten. Für eine baulich sorgfältige Verdichtung sind kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Erholen, eine sorgfältige Gestaltung des öffentlichen Raums, Wertschöpfung auf dem Immobilienmarkt, gesunde Lebensstile und sozialer Zusammenhalt massgebend. Die Umsetzung im Rahmen der Grundordnung baut auf folgenden Massnahmen auf:

- Die Innenentwicklung wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur (Verkehrssystem, Schulraum, Freiraumsystem, ...) und der vorhandenen qualitätsvollen Bebauung aufgeleitet und damit eine (finanziell) nachhaltige Entwicklung und ein ausgewogenes Wachstum gefördert.
- Bei der baulichen Verdichtung ist den Freiräumen und der ökologischen Vernetzung die notwendige Beachtung zu schenken. Im Zuge der Innenentwicklung wird die Stadt der kurzen Wege und werden sorgfältig gestaltete öffentliche Räume durch baurechtliche Anreize gefördert.
- Die baulich-räumliche Qualität erhält in den Areal- und Quartierplanungen einen hohen Stellenwert. Die Stadt Chur nutzt die qualitätssichernden Verfahren in amtlichen Areal- oder Quartierplanverfahren.
- Grossräumliche Zielbilder stellen in Entwicklungsgebieten die Abstimmung mit Siedlung, Freiraum, Mobilität und der weiteren Infrastruktur sicher.

II. Baukultur als Beitrag zur Identitätsstiftung

Die Innenentwicklung bewahrt und fördert die identitätsstiftenden, baulichen und räumlichen Strukturen und Elemente der einzelnen Ortsteile und Quartiere Churs. Einheimische und Gäste fühlen sich in Chur wohl und können sich orientieren. Die Umsetzung im Rahmen der Grundordnung baut auf folgenden Massnahmen auf:

- Der Erhalt wertvoller Objekte wird über die Grundordnung gesichert, die Objekte werden dazu als erhaltens- oder schützenswert im Rahmen einer gesamtheitlichen Interessensabwägung eingestuft. Als Grundlage wird das Stadtinventar Chur um die Ortsteile Haldenstein und Maladers erweitert.
- Wichtige Gestaltungsqualitäten und eine gute Gesamtwirkung werden baurechtlich gesichert und das Instrument der Wohnschutzgebiete wird aktualisiert.

- Neben der Fokussierung auf einzelne Objekte sind bei Bau- und Planungsprojekten das Stadtbild und die Stadtsilhouette attraktiv weiterzuentwickeln.
- Der Erhalt wertvoller Landschaftsstrukturen wird über die Grundordnung gesichert. Als Grundlage dazu wurde das Landschaftsinventar Chur aktualisiert und um die Ortsteile Haldenstein und Maladers erweitert.

III. Baukultur als Gemeinschaftswerk

Eine Stadt ist ein Gemeinschaftswerk, welches umso besser gelingen kann, wenn ein gemeinsames Verständnis für eine ganzheitliche Baukultur besteht und gelebt wird. Damit wird die Prozessgestaltung mit Einbezug der Beteiligten zu einem wichtigen Aspekt im Planungsprozess und in der Qualitätssicherung. Zudem fördern Folgeplanverfahren und ein frühzeitiger Austausch die Qualität der Planungs- und Bauvorhaben und damit die Qualität des Stadtbilds. Dies insbesondere in den Verdichtungs- und Entwicklungsgebieten. Die Umsetzung im Rahmen der Grundordnung baut auf folgenden Massnahmen auf:

- Soziale Durchmischung von Quartieren, günstiger Wohnraum und eine Diversifizierung des Wohnungsangebots werden im Rahmen von Folgeplanungen unterstützt sowie bei der Vergabe von Baurechten (Spezialgesetzgebung) und entsprechender Anreizsysteme gefördert.
- Die Information und Einbindung der Grundeigentümerschaft, künftiger Nutzenden und weiterer Anspruchsgruppen bei stadträumlichen Projekten und die Beratung in Bau- und Planungsverfahren werden als qualitätsfördernde Aspekte verstanden und situativ gefördert.

7. Planungsprotokoll

Behandlung in der Kerngruppe	Januar 2023
Behandlung im Steuerungsausschuss	Februar 2023
Vorstellung im Soundingboard	12.04.2023
Behandlung im Stadtrat	11.05.2023

Chur, 26. September 2023