



Stadt Chur

Beschluss des Stadtrates

Sitzung vom 3. Juli 2018

SRB.2018.521

Baulinien Sägenstrasse; Neue Baulinien Sägenstrasse / Bündtestrasse; Freigabe zur öffentlichen Auflage

Die [REDACTED] beabsichtigt auf ihrem Grundstück Nr. 1780 eine Erweiterung der bestehenden Fabrikationshallen. Aufgrund der länglichen Parzellenform ist eine Erweiterung unter Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände nur in beschränktem Ausmass möglich. Um diesen Umstand zu entschärfen, ersucht [REDACTED], im Namen und Auftrag der Grundeigentümerschaft [REDACTED], um die Festlegung einer Baulinie entlang der Sägenstrasse, damit eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Fabrikationsgebäudes möglich gemacht werden kann. Da in die städtebauliche Gesamtbetrachtung die Bündtestrasse mit einfliesst, ist an diesem Ort eine neue Baulinie zu erlassen. Mit den vorgesehenen Baulinien kann der Strassenraum weiterhin gesichert und die Verkehrssicherheit gewährleistet werden.

Beschluss

1. Der Baulinienplan vom 11. Juni 2018 wird für die öffentliche Auflage freigegeben.
2. Die Abteilung Stadtentwicklung wird beauftragt, die öffentliche Auflage durchzuführen.
3. Mitteilung an

Departement Bau Planung Umwelt (BPUS)
Hochbaudienste (HBDA)
Stadtentwicklung (SENTA)
Tiefbaudienste (TBDA)
Vermessung (VERML)
Finanzkontrolle (FIKOA)

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder





Stadt Chur

Entscheid des Stadtrates

vom 14. Februar 2019

mitgeteilt am **25. Feb. 2019**

SRB.2019.88

In den Einsprachen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

sowie von

[REDACTED]
[REDACTED]

Einsprechende

betreffend Festlegung Baulinie
Sägenstrasse / Bündtestrasse

hat sich ergeben

1. Die [REDACTED] beabsichtigt, die bestehenden Fabrikationshallen auf dem Grundstück Nr. 1780 an der Sägenstrasse zu erweitern. Um eine zweckmässige Erweiterung des bestehenden Fabrikationsgebäudes zu ermöglichen, soll entlang der Sägenstrasse eine neue Baulinie festgelegt werden. Im Sinne einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung ist entlang der östlichen Seite der Bündtestrasse eine Weiterführung der Baulinie vorgesehen. Mit der Baulinie soll zudem Raum für Verkehrsflächen - auch mit Blick auf einen möglichen zukünftigen Ausbau - freigehalten und die Verkehrssicherheit gewährleistet werden.
2. Im städtischen Amtsblatt vom 20. Juli 2018 wurde der Baulinienplan publiziert und während der Dauer von 30 Tagen öffentlich aufgelegt.





3. Gegen die vorgesehene Baulinie erhoben die Gesamteigentümer des Grundstücks Nr. 1781 mit Eingabe vom 18. August 2018 und die Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 4899 mit Eingabe vom 20. August 2018 je eine Einsprache beim Stadtrat mit dem sinngemässen Antrag, die Baulinie sei nicht zu genehmigen. In den Einsprachen wird übereinstimmend ausgeführt, die Bündtestrasse sei eine Verbindungsstrasse zwischen der Sägenstrasse und der Salvatorenstrasse und habe gegenüber diesen beiden Strassen verkehrsmässig eine untergeordnete Funktion. Der weitaus grössere Verkehr wickle sich auf der Sägen- bzw. Salvatorenstrasse ab. Die Bündtestrasse weise bereits heute eine Breite von 6.0 m auf, könne also problemlos zweispurig befahren werden und gefahrloses Kreuzen sei überall möglich. Auf der Westseite entlang der Bündtestrasse befinde sich ein fast drei Meter breites Trottoir. Dieses genüge für den vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Fussgängerverkehr. Für die Festlegung einer Baulinie müsse ein überwiegendes öffentliches Interesse bestehen. Nur ein solches rechtfertige die geplante Baulinie, die eine Einschränkung des Grundeigentums zur Folge habe. Doch gerade dieses öffentliche Interesse sei hier in keiner Art und Weise zu erkennen. Die bestehende Strassen- und Trottoirbreite der Bündtestrasse genüge den heutigen und den künftigen Bedürfnissen. Auch der Umbau oder die Erweiterung [REDACTED] werde keine wesentliche Änderung in den Frequenzen herbeiführen. Ein Trottoir auf der Ostseite sei daher aktuell und in Zukunft unnötig. Die Begründung der "städtebaulichen Gesamtbetrachtung" sei eine Argumentation, die alles andere als plausibel und nachvollziehbar sei. Auf den Parzellen an der Ostseite der Bündtestrasse seien keine Nutzungs- oder Bebauungsänderungen geplant. Die Liegenschaften der Einsprechenden würden mit der beabsichtigten und nicht im öffentlichen Interesse liegenden Baulinie eine unverhältnismässige Wertminderung erfahren. Sie seien daher nicht bereit, diese Baulinie zu akzeptieren.
4. Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften und auf die aus den Akten gewonnenen Erkenntnisse wird, sofern erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Der Stadtrat zieht in Erwägung

1. Vorab ist aus formeller Sicht zu beurteilen, ob die Einsprachen den gesetzlichen Formvorschriften genügen. Wäre dies nicht der Fall, so könnte der Stadtrat auf die Eingaben gar nicht erst eintreten. Gemäss Art. 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beginnen Fristen, die durch eine amtliche Publikation ausgelöst werden, am folgenden Tag zu laufen. Ist der letzte Tag der Frist ein Samstag, ein Sonntag oder ein staatlich anerkannter Feiertag, endet die Frist am nächstfolgenden Werktag (Art. 7 Abs. 2 VRG). Eingaben müssen spätestens am letzten Tag der Frist einer schweizerischen Poststelle, einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung oder innerhalb der Bürozeit der zuständigen Behörde



übergeben werden (Art. 8 Abs. 1 VRG). Vorliegend beträgt die Auflagefrist, während welcher gegen die Baulinie Einsprache erhoben werden kann, 30 Tage (Art. 57 Abs. 2, zweiter Satz, Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden, KRG; Art. 18 Abs. 1 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden; KRVO). Die Einsprachefrist beginnt gestützt auf die soeben zitierten Bestimmungen einen Tag nach der Publikation im Amtsblatt Stadt Chur zu laufen, mithin am 21. Juli 2018, und endet am 20. August 2018, da der 19. August 2018 ein Sonntag war. Die beiden Eingaben vom 18. August 2018 bzw. vom 20. August 2018 sind daher rechtzeitig erfolgt. Weiter ist gemäss Art. 18 Abs. 3 KRVO eine Einsprache schriftlich zu verfassen und zu begründen. Auch diese Voraussetzungen sind erfüllt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Einsprachen die formellen Voraussetzungen erfüllen und daher darauf einzutreten ist.

2. Nach Art. 18 Abs. 3 KRVO gelten für die Einsprachelegitimation die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung. Nach Art. 101 Abs. 2 KRG ist eine Person zur Planungsbeschwerde - und damit zur Einsprache gegen Baulinien - berechtigt, wenn diese ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert ist. Damit die Legitimation bejaht werden kann, müssen die Einsprechenden zur geplanten Baulinie eine besondere Beziehungsnähe haben und ein wirtschaftliches oder ideelles Anfechtungsinteresse besitzen. Die derart betroffene Partei kann die Überprüfung einer neuen Baulinie im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich auf ihre Stellung auswirken und ihr im Falle des Obsiegens zu einem praktischen Nutzen verhelfen (vgl. BGE 137 II 30 E. 2.2.3, S. 33). Nicht zulässig ist es hingegen, Einsprachegründe vorzubringen, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass im Falle des Obsiegens ein direkter Vorteil bzw. ein praktischer tatsächlicher Nutzen entsteht (BGE 133 II 249 E. 1.3.2, S. 253). Die Einsprechenden [REDACTED] sind Gesamteigentümer des Grundstücks Nr. 1781 und die Einsprecherin [REDACTED] ist Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 4899. Die beiden Grundstücke befinden sich auf der östlichen Seite der Bündtestrasse und diese sind direkt von der geplanten Baulinie betroffen. Die Einsprechenden sind daher aufgrund der besonderen Beziehungsnähe offensichtlich legitimiert, sich gegen diese planungsrechtliche Massnahme mit einer Einsprache zur Wehr zu setzen.
3. Die Funktion einer Baulinie besteht einerseits in der Freihaltung bzw. Sicherung von Land für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse wie beispielsweise Verkehrsflächen, deren Landbedarf sich nicht auf abgeschlossene Parzellen beschränkt. Andererseits stehen Baulinien im Dienst der zweckmässigen Ordnung und Gestaltung der Überbauung sowie der guten Ausnutzung des Bodens, womit den Planungszielen und Grundsätzen gemäss der Raumplanungsge-



setzung und den städtebaulich-ästhetischen Interessen Nachachtung verschafft wird (vgl. W. Haller / P. Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band I, 3. A., Zürich 1999, Rz. 344; BGE 109 Ib 117 E. 3a; Urteil des Bundesgerichts 1C_562/2010 vom 23. März 2011, E. 3.1, mit Hinweisen). Baulinien wirken sich als Bauverbote aus (BGE 103 Ia 41 E.2). Land, das innerhalb der Baulinien liegt, darf - gesetzliche Ausnahmen vorbehalten - nicht mehr überbaut werden. Dieser Eingriff ins Grundeigentum ist wiederum nur zulässig, wenn eine gesetzliche Grundlage und ein überwiegendes öffentliches Interesse gegeben sind und der Grundsatz der Verhältnismässigkeit eingehalten wird (vgl. Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 246, mit Hinweisen). Der Stadt steht schliesslich ein erheblicher und geschützter Ermessensspielraum zu, wenn es um die planungsrechtliche Festlegung von Baulinien geht (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden R 08 39 vom 19. September 2008, E 2.a). Der Stadtrat ist der Auffassung, dass die publizierte Baulinie entlang der Sägenstrasse und der Bündtestrasse sowohl rechtlich und sachlich gerechtfertigt als auch zweckmässig ist.

4. Gemäss Art. 55 Abs. 1 KRG dienen Baulinien der Freihaltung von Räumen entlang von Erschliessungsanlagen, Gewässern und Waldrändern sowie der Freihaltung von Flächen im Interesse des Ortsbildes und des Natur- und Umweltschutzes. Für verschiedene Bedürfnisse können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden. Baulinien gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor. Sie bestimmen die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf. Bestehende Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen nur unterhalten werden (Art. 55 Abs. 2 KRG; PVG 1996 Nr. 48). Art. 55 KRG stellt eine genügende gesetzliche Grundlage für die geplante Baulinie dar, was im Übrigen auch seitens der Einsprechenden unbestritten geblieben ist.
5. Die Einsprechenden machen geltend, nur ein überwiegendes öffentliches Interesse rechtfertige die geplante Baulinie entlang der Bündtestrasse. Ein derartiges öffentliches Interesse sei aber nicht ersichtlich. Die bestehende Strassen- und Trottoirbreite der Bündtestrasse genüge durchwegs den heutigen und den künftigen Bedürfnissen. Auch der Umbau oder die Erweiterung [REDACTED] werde keine Änderung in den Verkehrsfrequenzen herbeiführen. Ein Trottoir auf der Ostseite sei daher weder aktuell noch in Zukunft notwendig.

Die in den Einsprachen vorgetragenen Einwendungen sind unbegründet. Die geplante Baulinie ist zur Verwirklichung der im öffentlichen Interesse liegenden Ziele - nämlich die Freihaltung der notwendigen Verkehrsflächen und die geordnete bauliche Entwicklung insbesondere auf dem Merkle Areal - geeignet und notwendig. Ausserdem steht der angestrebte Zweck in einem vernünftigen Verhältnis zur Freiheitsbeschränkung, die den betroffenen Privaten auferlegt wird (vgl.



BGE 117 Ia 483, mit Hinweisen). Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist gewahrt und die planerische Ordnung greift widerspruchslös ineinander. So erfüllt die Bündtestrasse eine Erschliessungsfunktion für die an sie anstossenden Grundstücke und verbindet zudem die Sägenstrasse und die Salvatorenstrasse, beides Sammelstrassen mit einer übergeordneten Funktion, miteinander. Aus dem Generellen Erschliessungsplan (GEP) ergibt sich über die Bündtestrasse eine Nebenverbindung für den Fuss- und Fahrradverkehr. Die Bündtestrasse weist trotz wichtiger Erschliessungsfunktion einzig auf der westlichen Strassenseite ein Trottoir auf, dessen Breite zudem teilweise durch markierte öffentliche Parkfelder verringert ist. Das einseitige Trottoir mag für die heutigen Verkehrs- und Erschliessungsbedürfnisse allenfalls ausreichend sein, genügt aber nach Auffassung des Stadtrates den zukünftigen Verkehrs- und Sicherheitsanforderungen aller Voraussicht nach nicht mehr. Die Anlage eines neuen Trottoirs soll die Voraussetzungen schaffen, diese Anforderungen zu erfüllen. Weiter ermöglicht das Trottoir den Bewohnerinnen und Bewohnern bzw. den Besuchenden der anstossenden Liegenschaften einen direkten und sicheren Zugang zu den Bushaltestellen Sägenstrasse und Boletta, ohne die Strasse zweimal überqueren zu müssen. Ein zusätzliches Trottoir sorgt darüber hinaus für die erforderlichen Sichtweiten bei den privaten Ausfahrten in die Bündtestrasse, die heute teilweise ungenügend sind. Dem Baulinienplan vom 11. Juni 2018 liegen aus all diesen Gründen vertretbare Vorstellungen über einen künftigen Ausbau zugrunde. Es kann daher nicht behauptet werden, es fehle ein hinreichendes öffentliches Interesse für die Festlegung der Baulinie. Das private Interesse der Einsprechenden vermag dieses Interesse nicht zu überwiegen. Kommt dazu, dass sich die Baulinie geradezu als Vorteil für die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer östlich der Bündtestrasse auswirken kann. So bildet nämlich die Baulinie neu die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf. Sie tritt an die Stelle der baugesetzlichen Abstandsvorschriften. Der Abstand der Baulinie von der Grenze ist mit 5.50 m kürzer als der vordere und hintere Grenzabstand in der hier interessierenden Gemischten Zone G4 (11.0 m bzw. 7.0 m). Ausserdem entfällt bei rechtskräftigen Baulinien ein Mehrlängenzuschlag (Art. 68 BauG). Durch die Festlegung der Baulinien erfahren daher die Liegenschaften der Einsprechenden keine oder zumindest keine relevante Wertverminderung.

6. Kritisiert wird von den Einsprechenden schliesslich, die in der Publikation erwähnte Begründung der "städtebaulichen Gesamtbetrachtung", die zur Festlegung einer Baulinie entlang der Bündtestrasse führt, sei eine Argumentation, die nicht nachvollziehbar sei.

Auch dieser Einwand ist unbegründet. Vielmehr ist in der städtebaulichen Gesamtbetrachtung ein ausgewogenes Verhältnis von Siedlungs- und Erschliessungsaspekten berücksichtigt worden. Es geht darum, eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete und rationelle Bebauung des Siedlungsgebietes zu ermöglichen. Die schmale und



längliche Form des Grundstücks Nr. 1780 [REDACTED] lässt keine zweckmässige und wirtschaftliche Erweiterung der bestehenden Fabrikationshallen nach Regelbauweise zu. Die Festlegung einer Baulinie ermöglicht eine angemessene bauliche Entwicklung des Metallbaubetriebs und sichert gleichzeitig den Raum für bestehende und zukünftige Erschliessungs- und Verkehrsbedürfnisse im Bereich Sägenstrasse/ Bündtestrasse. Eine Baulinie nur im Bereich der Parzelle Nr. 1780 festzulegen, widerspricht dem Sinn und Zweck dieses Planungsinstrument. Baulinien sind als linear vernetzte Raumsicherungsinstrumente und nicht für rein objektbezogene Baugestaltungsansprüche einzusetzen. Die Gebäude auf den Grundstücken östlich der Bündtestrasse sind zudem schon einige Jahrzehnte alt und unternutzt. Aufgrund dieser Tatsache können Änderungen bei der Erschliessung und Bebauung der Grundstücke in den nächsten 10 bis 20 Jahren nicht ausgeschlossen werden. Die neue Baulinie im Bereich Sägenstrasse / Bündtestrasse schafft die baulichen und räumlichen Voraussetzungen für eine massvolle und zukunftstaugliche Entwicklung der Bebauung und Erschliessung dieses Baugebiets.

7. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sind die Einsprachen abzuweisen und die Baulinie Sägenstrasse / Bündtestrasse zu genehmigen. Für das Einspracheverfahren vor dem Stadtrat werden gemäss Art. 92 BauG Amtskosten bis zu maximal [REDACTED] erhoben und die unterliegende Partei kann zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung verpflichtet werden (vgl. auch Art. 96 Abs. 2 KRG). Jedoch sind gestützt auf die aktuelle bundesgerichtliche Rechtsprechung für ein bau- und planungsrechtliches Einspracheverfahren, das gemäss Raumplanungsrecht des Bundes einem "antizipierenden und formalisierten Anhörungsrecht" entspricht, nur ausnahmsweise Kosten zu erheben, nämlich dann, wenn eine Einsprache in offensichtlich missbräuchlicher Absicht erhoben wird und diese einer widerrechtlichen Handlung entspricht (BGE 143 II 467 E. 2.3 ff.; Pra 2018 Nr. 94). Letztere Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt, so dass auf die Kostenerhebung für das Einspracheverfahren zu verzichten ist.

Demnach erkennt der Stadtrat

1. Die Einsprachen werden abgewiesen und die Baulinie an der Sägenstrasse / Bündtestrasse gemäss Baulinienplan vom 11. Juni 2018 (Auflageplan) genehmigt.
2. Für das Einspracheverfahren vor dem Stadtrat werden keine Kosten erhoben.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerde hat ein Rechtsbegehren, den Sachverhalt mit den Beweismitteln sowie eine Begründung zu enthalten.



4. Mitteilung an

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Departement Bau Planung Umwelt (BPUL)

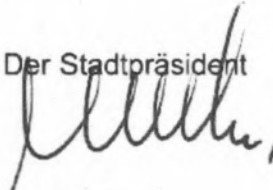
Stadtentwicklung (SENTA)

Finanzkontrolle (FIKOL)

Rechtskonsulent (REKOL)

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident


Urs Marti

Der Stadtschreiber


Markus Frauenfelder