



Entscheid des Stadtrates

vom 31. März 2020

mitgeteilt am – 6. April 2020

SRB.2020.226

In den Einsprachen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Einsprechende

betreffend Änderung Baulinien Loëstrasse / Lürlibadstrasse

hat sich ergeben

1. Im Zusammenhang mit dem Projekt "Verwaltungszentrum sinergia" und der damit einhergehenden Umstrukturierung der Verwaltung beabsichtigt der Kanton Graubünden, die nicht mehr benötigten Liegenschaften Loëstrasse 26, 32 und 37 im Baurecht an Interessierte zur Entwicklung abzugeben, um eine neue Nutzung des zusammenhängenden Gebiets zu ermöglichen. Um für die Platzierung von neuen Baukörpern den gestalterischen Spielraum zu erhöhen, werden entlang der Lürlibadstrasse, abgestimmt auf die bestehenden schützenswerten Bauten an der Loëstrasse 14/16 und 26, neue Baulinien festgelegt. Vorgesehen ist weiter, im Bereich der Liegenschaften Loëstrasse 16 bis 37 den Zweck der bestehenden Baulinien so zu ändern, dass eine unterirdische Verbindung unter der Loëstrasse für eine gemeinsame Tiefgarage für die Grundstücke beidseits der Loëstrasse realisiert werden könnte.
2. Im städtischen Amtsblatt vom 21. Juni 2019 wurde der Baulinienplan vom 17. Mai 2019 mit den beabsichtigten Änderungen publiziert und während der Dauer von 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Bereits mit Schreiben vom 19. Juni 2019 sind alle vom Baulinienverfahren Betroffenen schriftlich benachrichtigt worden.





3. Gegen die vorgesehene und publizierte Änderung der Baulinien sind drei Einsprachen eingegangen. Im Einzelnen gilt es dazu folgendes festzuhalten:
 - a. Mit Eingabe vom 9. Juli 2019 beantragen [REDACTED] [REDACTED] die westlich der Lürlibadstrasse vorgesehene Baulinie sei durchgehend festzulegen, und zwar auch mit Bezug auf die dem Kanton gehörenden Grundstücke 253 und 286 (Assek. Nrn. 2632 und 2637) im Abstand, wie er bei den angrenzenden Grundstücken festgelegt sei. Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, Baulinien dienten insbesondere 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 könnten unterschiedliche Baulinien festgelegt werden. Mit den Baulinien würden also Grenzen bestimmt, bis zu denen ober- und unterirdisch gebaut werden darf. Es gehe also vorliegend nicht um Baugestaltungslinien. Wenn es nach dem Gesagten schon das Ziel sei, westlich der Lürlibadstrasse Flächen freizuhalten, dann gebe es keinen sachlichen Grund, einzelne Gebäude davon auszunehmen, wie das hier hinsichtlich der dem Kanton gehörenden Liegenschaften vorgesehen sei. Die Entwicklung eines zusammenhängenden Gebiets sei ohne Weiteres auch möglich, wenn die Baulinien "durchgezogen" würden, wie dies bei den meisten anderen Gebäuden südlich und nördlich der Fall sei. Die vorgesehene Festlegung widerspreche daher nicht nur dem Sinn und Zweck von Baulinien, sondern stelle auch eine krasse rechtsungleiche Behandlung dar. Auch aus Gründen des Ortsbildschutzes dränge sich im Bereich der dem Kanton gehörenden Liegenschaften keine Sonderbehandlung auf, sollte es doch das Ziel der Stadt sein, einen genügend breiten, durchgehenden Korridor im Bereich der Lürlibadstrasse mit entsprechendem Freiraum zu schaffen. Dem stehe eine Bebauung der beiden Liegenschaften bis an den Rand der Lürlibadstrasse diametral entgegen.
 - b. [REDACTED] lässt in seiner Einsprache vom 12. Juli 2019 beantragen, es sei davon abzusehen, an der Lürlibadstrasse eine Baulinie festzulegen. Zur Begründung wird hauptsächlich dargelegt, die Änderung der Baulinien werde damit begründet, für allfällige neue Baukörper an der Loëstrasse den gestalterischen Spielraum zu erhöhen. Es sei jedoch nicht nachvollziehbar, inwiefern die Lürlibadstrasse von diesen zukünftigen Bauvorhaben betroffen und inwiefern die Einführung einer Baulinie entlang der Lürlibadstrasse in diesem Zusammenhang gerechtfertigt sei. Die Einführung dieser Baulinie liege nicht im öffentlichen Interesse, sei nicht verhältnismässig und ein Eingriff in die Eigentumsгарantie nicht gerechtfertigt. Im Weiteren sei nicht nachvollziehbar, weshalb im Bereich der Lürlibadstrasse eine Baugestaltungslinie mit dahinterliegender Baulinie festgelegt werde. Dies sei praktisch nicht umsetzbar, da zum einen an die Baugestaltungslinie gebaut



werden soll, aber aufgrund der dahinterliegenden Baulinie in diesem Bereich ein Bauverbot bestehe. Die Baulinie an der Lürlibadstrasse werde im Bereich der Gebäude auf den Grundstücken Nrn. 253 und 286, die im Eigentum des Kantons stünden, unterbrochen. Eine solche Vorgehensweise sei willkürlich und der Grundsatz der Rechtsgleichheit werde verletzt. Schliesslich moniert der Einsprecher, dass bei einem künftigen Bauvorhaben auf seiner Liegenschaft [REDACTED] die neue Baulinie eine Vergrösserung des Grenzabstandes zur Folge habe, womit ein Wertverlust einhergehe.

- c. Mit Einsprache vom 20. Juli 2019 beantragen [REDACTED] [REDACTED] sinngemäss, die vorgesehene Baulinie entlang der Lürlibadstrasse sei nicht zu genehmigen. Die Begründung für die Anpassung der Baulinie sei nicht überall schlüssig, insbesondere was den Verlauf der Baulinie entlang der Gebäude betreffe. Das Hofstattrecht garantiere bereits den Besitzstand, so dass dieser Schutz nicht durch eine Verschiebung der Baulinie garantiert werden müsse. Die Baulinie diene jedoch nicht dem gesetzlich umschriebenen Hauptzweck, sondern führe im Wesentlichen dazu, den Grundstücken einen möglichst grossen Gestaltungsspielraum zu gewähren und letztendlich grössere und durchgehende Baukörper zuzulassen. Die Optimierung hinsichtlich Ausnutzung einzelner Grundstücke sei jedoch nicht der eigentliche Zweck eine Baulinie. In der Publikation fehlten zudem Angaben bezüglich der zukünftigen Gestaltung im Übergang zu den angrenzenden Quartieren und Liegenschaften und bei der Umsetzung der Baulinie bestünden keine ausreichenden gesetzlichen Regelungen. Die Vor- und Nachteile (der Baulinienfestlegung) müssten für alle Liegenschaftsbesitzer im gleichen Masse klar erkennbar und abwägbar sein. Die Konsequenzen der geplanten Anpassung der Baulinien müssten mit den Einsprechenden besprochen und die Möglichkeiten der gegenseitigen Übereinstimmung geschaffen werden.
4. Auf die weiteren Ausführungen in den Einsprachen und auf die aus den Akten gewonnenen Erkenntnisse wird, sofern erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Der Stadtrat zieht in Erwägung

1. Vorab ist zu beurteilen, ob die Einsprachen den gesetzlichen Formvorschriften genügen. 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 überge-



ben 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 22. Juni 2019, und endet am 22. Juli 2019, da der 21. Juli 2019 ein Sonntag war. Weiter ist gemäss Art. 18 Abs. 3 KRVO eine Einsprache schriftlich zu verfassen und zu begründen. Die Eingaben vom 9. Juli, 12. Juli und 20. Juli 2019 sind rechtzeitig und formgerecht erfolgt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Einsprachen die formellen Voraussetzungen erfüllen.

2. Nach Art. 57 Abs. 2 KRG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 3 KRVO gelten für die Einsprachelegitimation in Baulinienverfahren 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 sind allesamt Miteigentümer von Liegenschaften, die an der Lürlibadstrasse liegen und damit direkt von den geplanten Baulinienanpassungen betroffen sind. Die Einsprechenden sind daher aufgrund der besonderen Beziehungsnähe legitimiert, sich gegen die beabsichtigten planungsrechtlichen Massnahmen mit einer Einsprache zur Wehr zu setzen. Die Legitimation ist damit gegeben und auf die Einsprachen einzutreten.
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 Ausnützung des Bodens, womit den Planungszielen und Grundsätzen gemäss der Raumplanungsgesetzgebung und den städtebaulich-ästhetischen Interessen Nachachtung verschafft



wird (vgl. Walter Haller/Peter 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 der publizierte Baulinienplan sowohl rechtlich als auch sachlich gerechtfertigt und 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 geplanten abgeänderten Baulinien dar, was im Übrigen auch seitens der Einsprechenden unbestritten geblieben ist. Sie liegen zudem im öffentlichen Interesse und halten den Grundsatz der Verhältnismässigkeit ein, wie nachfolgend dargelegt werden soll.
5. Die Einsprechenden [REDACTED] stellen sich auf den Standpunkt, die westlich der Lürlibadstrasse vorgesehene Baulinie sei durchgehend festzulegen, und zwar auch mit Bezug auf die dem Kanton gehörenden Grundstücke 253 und 286. Baugestaltungslinien seien nicht vorgesehen. Wenn es schon das Ziel sei, westlich der Lürlibadstrasse Flächen freizuhalten, dann gebe es keinen sachlichen Grund, einzelne Gebäude davon auszunehmen, wie das hier hinsichtlich der dem Kanton gehörenden Liegenschaften vorgesehen sei. Die vorgesehene Festlegung widerspreche nicht nur dem Sinn und Zweck von Baulinien, sondern stelle auch eine rechtsungleiche Behandlung dar. Auch aus Gründen des Ortsbildschutzes dränge sich im Bereich der dem Kanton gehörenden Liegenschaften keine Sonderbehandlung auf. Die vorgetragenen Einwendungen sind unbegründet. Im Einzelnen gilt es dazu folgendes festzuhalten:



- a. Die neue Baulinie westlich entlang der Lürlibadstrasse wird durchgehend festgelegt und nicht unterbrochen. Jedoch wird die Baulinie bei den vom Stadtrat vorsorglich unter Schutz gestellten Gebäuden Loëstrasse 14/16 und Loëstrasse 26 entlang der Fassaden geführt. Im Rahmen einer Interessenabwägung gewichtet der Stadtrat den Erhalt und Schutz der erwähnten Gebäude Loëstrasse 14/16 und 26 höher als die Freihaltung eines durchgehend 13.5 m breiten Strassenkorridors. Diese Güterabwägung zugunsten dem Erhalt von Gebäuden entspricht im Übrigen konstanter städtischer Praxis (vgl. Liegenschaften Masanserstrasse 35, 45 und 55; beabsichtigte Baulinien Kasernenstrasse 6 und 12). Ganz abgesehen davon ist ein angemessener Ausbau der Lürlibadstrasse auch mit der punktuellen - und damit verhältnismässigen - Einengung des Freihaltekorridors ohne weiteres umsetzbar.
- b. Die im Abstand von 4.0 m parallel zum Trottoir (Strassengrenze) verlaufende Baulinie ist - wie dies in der Einsprache richtig erkannt wird - keine Baugestaltungslinie im Sinne von Art. 43 Abs. 4 KRG, die im Übrigen im Generellen Gestaltungsplan aufgenommen werden müsste. Baugestaltungslinien bestimmen nicht nur die Grenze, die von Bauten nicht überschritten werden darf. Sie bestimmen gleichzeitig die Linie, auf welche Bauten gestellt werden müssen. Im vorliegenden Fall besteht keine Pflicht zum Bauen auf die Baulinie. Auch die parallel zur Baulinie auf der Strassengrenze verlaufende Gestaltungsbaulinie für vorspringende Gebäudeteile ist keine Baugestaltungslinie. Die Gestaltungsbaulinie für vorspringende Gebäudeteile ist ebenfalls eine Baulinie nach Art. 55 KRG, mit der Absicht, dass nicht nur Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker und offene Balkone und dergleichen über die Baulinie vorspringen dürfen, sondern auch ein Teil des Gebäudes. All diese Festlegungen sind nicht zu beanstanden, zumal für verschiedene Bedürfnisse unterschiedliche Baulinien festgelegt werden können (Art. 55 Abs. 1 KRG). Im städtischen Kontext sind Baulinien nicht nur ein raumsi- cherndes Erschliessungsinstrument, sondern auch ein raumstrukturierendes Gestaltungsinstrument. Die Baulinie südlich der Lürlibadstrasse wiederum fällt im Bereich der Liegen- schaften Lürlibadstrasse 18 bis 42 in der Tat nicht mit der Grenze zusammen, sondern verläuft ab der Lürlibadstrasse (um ca. 1.00 m) zurückversetzt. Eine Rechtsverletzung geht damit nicht einher und wird auch nicht geltend gemacht.
- c. Der von den Einsprechenden angerufene Rechtsgleichheitsgrundsatz nach Art. 8 Abs. 1 BV verlangt, dass Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich oder Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln ist. Doktrin und Praxis haben klargestellt, dass der Grundsatz nicht bedeutet, dass alle Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Grundstücke in gleicher Art und Weise nutzen dürfen (vgl. Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonde- res Umweltschutzrecht, 6. A., Bern 2016, S. 52 f., mit Hinweisen). Der Anspruch auf rechts- gleiche Behandlung wird insbesondere verletzt, wenn hinsichtlich einer massgeblichen Tatsa-



che rechtliche Unterscheidungen getroffen werden, für die ein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen nicht ersichtlich ist, oder wenn Unterscheidungen unterlassen werden, die aufgrund der Verhältnisse hätten getroffen werden müssen (vgl. BGE 134 I 23 E. 9.1 S. 42 mit Hinweisen). Das Gebot der Rechtsgleichheit ist daher nicht bereits dann verletzt, wenn einzelne Grundstücke oder beide Strassenseiten nicht gleich belastet werden, sondern erst dann, wenn für diese unterschiedliche Belastung kein sachlicher oder vernünftiger Grund, mithin eine willkürliche Festlegung, besteht (Urteil 1C_297/2010 des Bundesgerichts vom 1. Dezember 2010 E. 5.2; BGE 118 Ia 162). Im vorliegenden Fall bestehen sachliche Gründe, die für die vorgesehene unterschiedliche Baulinienführung sprechen. Die Lürlibadstrasse erschliesst ein Siedlungsgebiet, welches weitgehend überbaut ist und aus topographischen Gründen nicht mehr erweitert werden kann. Die bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des durch die Lürlibadstrasse erschlossenen Quartiers bleibt mit den Planungsmassnahmen gewährleistet. Auf beiden Seiten der Lürlibadstrasse stehen viele Gebäude oder Gebäudeteile sehr nahe oder unmittelbar am Strassenrand und unterschreiten damit die baugesetzlichen Grenzabstände praktisch ausnahmslos. Die Baulinienstruktur trägt diesem Umstand Rechnung. Die bergseitige Baulinie verläuft im Abstand von 1.0 m ab dem Strassenrand, weil das Gelände auf der Ostseite der Lürlibadstrasse steil ansteigt und das Bauen durch hangseitig erforderliche Schutzmassnahmen gegen Steinschlag erschwert ist. Für Fussgänger ist ein minimaler Abstand von 1.0 m zum Fahrbahnrand für das sichere Queren der Strasse zum gegenüberliegenden Trottoir zwingend notwendig. Der Strassenraum bleibt erhalten und die vorhandene Bebauungsstruktur kann dank der neuen Baulinie aufgenommen und durch Ersatzbauten erneuert und weiterentwickelt werden. Der Vorwurf einer rechtsungleichen Behandlung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erweist sich mithin als haltlos.

6. [REDACTED] beantragt, es sei davon abzusehen, an der Lürlibadstrasse eine Baulinie festzulegen. Es sei nicht nachvollziehbar, inwiefern die Lürlibadstrasse von den geplanten zukünftigen Bauvorhaben betroffen sei. Die Einführung dieser Baulinie liege nicht im öffentlichen Interesse, sei nicht verhältnismässig und ein Eingriff in die Eigentumsgarantie sei nicht gerechtfertigt. Im Weiteren sei nicht nachvollziehbar, weshalb im Bereich der Lürlibadstrasse eine Baugestaltungslinie mit dahinterliegender Baulinie festgelegt werde. Dies sei praktisch nicht umsetzbar, da zum einen an die Baugestaltungslinie gebaut werden soll, aber aufgrund der dahinterliegenden Baulinie in diesem Bereich ein Bauverbot bestehe. Die Baulinie an der Lürlibadstrasse werde im Bereich der Gebäude auf den Grundstücken Nrn. 253 und 286, die im Eigentum des Kantons stünden, unterbrochen. Eine solche Vorgehensweise sei willkürlich und der Grundsatz der Rechtsgleichheit werde verletzt. Schliesslich moniert der Einsprecher, dass bei einem künftigen Bauvorhaben auf seiner Liegenschaft [REDACTED] die neue Baulinie eine Vergrösserung des Grenzabstandes zur Folge habe, womit ein Wertverlust



einhergehe. Die vorgetragenen Einwendungen sind unbegründet. Im Einzelnen gilt es dazu folgendes festzuhalten:

- a. Im Zusammenhang mit dem Projekt "Verwaltungszentrum sinergia" und der damit einhergehenden Umstrukturierung der Verwaltung beabsichtigt der Kanton Graubünden, die nicht mehr benötigten Liegenschaften Loëstrasse 26, 32 und 37 im Baurecht an Interessierte zur Entwicklung abzugeben, um eine neue Nutzung des zusammenhängenden Gebiets zu ermöglichen. Bei der Beurteilung der baulichen Möglichkeiten und Rahmenbedingungen hat sich gezeigt, dass die geltenden baugesetzlichen Grenzabstände entlang der Lürlibadstrasse von den bestehenden kantonalen Bauten Loëstrasse 14/16 und 26, aber auch bei den Gebäuden Lürlibadstrasse 33, 39 und 43 zum Teil deutlich unterschritten werden. Um für die strukturelle Erneuerung und Verdichtung dieses zentrumsnahen Wohngebiets mehr gestalterischen Spielraum zu ermöglichen, sind daher zwingend planerische Massnahmen zu ergreifen. Dem Gebot zur Siedlungsentwicklung nach Innen (Siedlungserneuerung, Siedlungsverdichtung) kommt eine immer grössere Bedeutung zu. Entsprechend sind die Regelungen über den Umgang und die Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz von zentraler Bedeutung. Die Festlegung von Baulinien an der Lürlibadstrasse liegt deshalb im öffentlichen Interesse und Lage und Verlauf der Baulinien sind recht- und verhältnismässig.
- b. Die im Abstand von 4.0 m parallel zum Trottoir (Strassengrenze) verlaufende Baulinie ist keine Baugestaltungslinie im Sinne von Art. 43 Abs. 4 KRG, die im Übrigen im Generellen Gestaltungsplan aufgenommen werden müsste. Baugestaltungslinien bestimmen nicht nur die Grenze, die von Bauten nicht überschritten werden darf. Sie bestimmen gleichzeitig die Linie, auf welche Bauten gestellt werden müssen. Im vorliegenden Fall besteht keine Pflicht zum Bauen auf die Baulinie. Auch die parallel zur Baulinie auf der Strassengrenze verlaufende Gestaltungsbaulinie für vorspringende Gebäudeteile ist keine Baugestaltungslinie. Die Gestaltungsbaulinie für vorspringende Gebäudeteile ist ebenfalls eine Baulinie nach Art. 55 KRG, und zwar in dem Sinn, dass nicht nur Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker und offene Balkone und dergleichen über die Baulinie vorspringen dürfen, sondern auch ein Teil des Gebäudes. Diese Festlegungen sind nicht zu beanstanden, zumal für verschiedene Bedürfnisse unterschiedliche Baulinien festgelegt werden können (Art. 55 Abs. 1 KRG). Im städtischen Kontext sind Baulinien nicht nur ein raumsicherndes Erschliessungsinstrument, sondern auch ein raumstrukturierendes Gestaltungsinstrument.
- c. Die neue Baulinie westlich entlang der Lürlibadstrasse wird durchgehend festgelegt und nicht unterbrochen. Jedoch wird die Baulinie bei den vom Stadtrat vorsorglich unter Schutz gestellten Gebäuden Loëstrasse 14/16 und Loëstrasse 26 entlang der Fassaden geführt. Im Rahmen



einer Interessenabwägung gewichtet der Stadtrat den Erhalt und Schutz der erwähnten Gebäude Loëstrasse 14/16 und 26 höher als die Freihaltung eines durchgehend 13.5 m breiten Strassenkorridors. Diese Güterabwägung zugunsten dem Erhalt von Gebäuden entspricht im Übrigen konstanter städtischer Praxis (vgl. Liegenschaften Masanserstrasse 35, 45 und 55; beabsichtigte Baulinien Kasernenstrasse 6 und 12). Ganz abgesehen davon ist ein angemessener Ausbau der Lürlibadstrasse auch mit der punktuellen - und damit verhältnismässigen - Einengung des Freihaltekorridors ohne weiteres umsetzbar.

- d. Baulinien haben einzig dann eine Wertverminderung bzw. einen Wertverlust mit Entschädigungspflicht zur Folge, sofern ein Baugrundstück vollständig oder überwiegend innerhalb einer Baulinie liegt oder durch diese derart zerschnitten wird, dass darauf überhaupt nicht mehr oder nicht mehr wirtschaftlich gebaut bzw. dieses nicht mehr genutzt werden kann (vgl. Peter Hänni, a.a.O., S. 246, mit Hinweisen). Diese Voraussetzungen sind vorliegend offensichtlich nicht erfüllt. Zudem verläuft die neue talseitige Baulinie an der Lürlibadstrasse in einem Abstand von 4.0 m und nicht wie in der Einsprache behauptet in einem Abstand von 4.5 m zur Strassengrenze. Sie schliesst direkt an die bestehende rechtsgültige und weiterführende Baulinie an, was sachlich gerechtfertigt ist. Gemäss dem geltenden Baugesetz der Stadt Chur wiederum betragen die Grenzabstände in der hier interessierenden Wohnzone W1 gegen hinten 3.0 m, seitlich 5.0 m und gegen vorne 7.0 m. Die pauschale Behauptung des Einsprechers, dass bei einem künftigen Bauvorhaben auf der Liegenschaft Lürlibadstrasse 43 die neue Baulinie eine Vergrösserung des Grenzabstands bedeute, trifft nicht zu. Vielmehr hängen die einzuhaltenden Grenzabstandsmasse von der im dannzumaligen Baugesuch vorgesehenen Orientierung der Hauptfassade ab (Art. 64 Abs. 2 BauG). Bei einem Zusammenbauen auf der Grenze mit dem Nachbargebäude müsste zudem ein Mehrlängenzuschlag beachtet werden (Art. 57/ 68 BauG). Der Mehrlängenzuschlag entfällt bei rechtsgültigen Baulinien (Art. 68 Abs. 2 BauG). Gesamthaft betrachtet kann die neue Baulinie dem Einsprecher im Zusammenhang mit einer Neubebauung seiner Liegenschaft mehr Vor- als Nachteile bringen.
7. [REDACTED] beantragen sinngemäss, die vorgesehene Baulinie entlang der Lürlibadstrasse sei nicht zu genehmigen. Die Anpassung der Baulinie sei nicht überall schlüssig. Das Hofstattrecht garantiere bereits den Besitzstand, so dass dieser Schutz nicht durch eine Verschiebung der Baulinie garantiert werden müsse. Die Baulinie führe im Wesentlichen dazu, den Grundstücken einen möglichst grossen Gestaltungsspielraum zu gewähren und letztendlich grössere und durchgehende Baukörper zuzulassen. Die Optimierung hinsichtlich Ausnutzung einzelner Grundstücke sei jedoch nicht der eigentliche Zweck eine Baulinie. In der Publikation fehlten zudem Angaben bezüglich der zukünftigen Gestaltung im Übergang zu den angrenzenden Quartieren und Liegenschaften und bei der Umsetzung der Baulinie bestünden



keine ausreichenden gesetzlichen Regelungen. Die vorgetragenen Einwendungen sind unbegründet. Im Einzelnen gilt es dazu folgendes festzuhalten:

- a. Die neue Baulinie westlich entlang der Lürlibadstrasse wird durchgehend festgelegt und nicht unterbrochen. Jedoch wird die Baulinie bei den vom Stadtrat vorsorglich unter Schutz gestellten Gebäuden Loëstrasse 14/16 und Loëstrasse 26 entlang der Fassaden geführt. Im Rahmen einer Interessenabwägung gewichtet der Stadtrat den Erhalt und Schutz der erwähnten Gebäude Loëstrasse 14/16 und 26 höher als die Freihaltung eines durchgehend 13.5 m breiten Strassenkorridors. Diese Güterabwägung zugunsten dem Erhalt von Gebäuden entspricht im Übrigen konstanter städtischer Praxis (vgl. Liegenschaften Masanserstrasse 35, 45 und 55; beabsichtigte Baulinien Kasernenstrasse 6 und 12). Ganz abgesehen davon ist ein angemessener Ausbau der Lürlibadstrasse auch mit der punktuellen - und damit verhältnismässigen - Einengung des Freihaltekorridors ohne weiteres umsetzbar. Das Hofstattrecht gemäss Art. 81 Abs. 3 KRG i.V.m. 39 BauG alleine wiederum garantiert für sich alleine nicht den Erhalt der vorsorglich unter Schutz gestellten Gebäude. Vielmehr gibt das Hofstattrecht dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin das Recht, ein Gebäude freiwillig abzureissen und innert zwei Jahren im bisherigen Umfang wieder zu erstellen.
 - b. Baulinien sichern primär Räume für bestehende und geplante Anlagen und Flächen. Baulinien haben aber auch Einfluss auf die Bebauungsstruktur. Zusammen mit der Grundstücksgeometrie werden Lage und Disposition möglicher Gebäude mitunter stark, meist jedoch nur indirekt beeinflusst. Die Baulinienart und Bauliniengeometrie bilden den abstrakten planungsrechtlichen Rahmen für die Gebäudeplanung und Gebäudeprojektierung. Die Festlegung von Lage, Stellung und räumliche Ausdehnung möglicher Ersatz- und Ergänzungsneubauten sind nicht Gegenstand des Baulinienverfahrens, sondern erst des später erfolgenden Baubewilligungsverfahren.
8. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sind die Einsprachen abzuweisen und die im aufgelegten Baulinienplan Loëstrasse / Lürlibadstrasse festgehaltenen Änderungen zu genehmigen. Gemäss Art. 96 Abs. 1 KRG erheben Gemeinden für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren (vgl. auch Art. 90 BauG). Für das Einspracheverfahren vor dem Stadtrat werden gemäss Art. 92 BauG Amtskosten bis zu maximal Fr. 5'000.-- erhoben und die unterliegende Partei kann zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung verpflichtet werden (vgl. auch Gebührenverordnung zum Baugesetz, GVB). Gemäss dem revidierten und am 1. April 2019 in Kraft gesetzten Art. 96 Abs. 2 KRG sind die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten dem Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache offensichtlich unzulässig oder offensichtlich



unbegründet ist. Diesfalls kann der Einsprechende ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellerin verpflichtet werden (vgl. BGE 143 II 467 ff. = Pra 2018 Nr. 94). Die erwähnten Voraussetzungen für eine Überbindung der Kosten sind vorliegend nicht erfüllt. Entsprechend sind für das Einspracheverfahren keine Gebühren zu erheben. Ebenso wenig sind ausseramtliche Entschädigungen zuzusprechen.

Demnach erkennt der Stadtrat

1. Die Einsprachen werden abgewiesen und der Baulinienplan Loëstrasse / Lürlibadstrasse vom 17. Mai 2019 (Auflageplan 1: 500) wird vom Stadtrat genehmigt.
2. Für das Einspracheverfahren vor dem Stadtrat sind weder Gebühren zu erheben noch ausseramtliche Entschädigungen zuzusprechen.
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

Departement Bau Planung Umwelt (BPUS)

Hochbaudienste (HBDA)

Stadtentwicklung (SENTA)

Tiefbaudienste (TBDL)

Vermessung (VERML)

Finanzkontrolle (FIKOL)

Finanzen und Steuern (FISTS)

Rechtskonsulent (REKOL)



Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder