



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Churwalden**

# **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

**Teilrevision Ortsplanung  
Anpassungen Baugesetz**

# Impressum

**Auftraggeber**

Gemeinde Churwalden, CH-7075 Churwalden

**Kontaktperson**

Margrith Raschein, Departement Raumanordnung

**Bearbeitung**

Stauffer & Studach AG  
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur  
[www.stauffer-studach.ch](http://www.stauffer-studach.ch)

Silvio Sauter, Projektleitung  
+41 81 258 34 44  
[s.sauter@stauffer-studach.ch](mailto:s.sauter@stauffer-studach.ch)

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung  
+41 81 258 34 44  
[d.rueegg@stauffer-studach.ch](mailto:d.rueegg@stauffer-studach.ch)

**Erstellung**

September 2014 – Mai 2015

**Bearbeitungsstand**

11. September 2015

# Inhalt

|          |                                                                |          |
|----------|----------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass</b>                                                  | <b>4</b> |
| 1.1      | Ausgangslage                                                   | 4        |
| 1.2      | Ziel und Inhalt der Teilrevision                               | 4        |
| <b>2</b> | <b>Verfahren</b>                                               | <b>4</b> |
| 2.1      | Organisation des Planungsträgers                               | 4        |
| 2.2      | Ablauf / Termin                                                | 5        |
| 2.3      | Kantonale Vorprüfung                                           | 5        |
| 2.4      | Öffentliche Mitwirkungsaufgabe                                 | 5        |
| 2.5      | Gemeindeversammlung                                            | 5        |
| <b>3</b> | <b>Inhalte der Teilrevision</b>                                | <b>6</b> |
| 3.1      | Voraussetzungen für Hotelbetriebe (Art. 16 Zonenschema)        | 6        |
| 3.2      | Zone für Bildungs- und Lernstätten (Art. 16 Zonenschema)       | 6        |
| 3.3      | Masse von An- und Kleinbauten (Art. 17 Konkrete Masse IVHB)    | 6        |
| 3.4      | Technisch bedingte Dachaufbauten (Art. 17 Konkrete Masse IVHB) | 6        |
| 3.5      | Berechnung der Gebäudelänge (Art. 21 Gebäudelänge)             | 7        |
| 3.6      | Zonenbestimmungen Kernzone Portal (Art. 25 Kernzone Portal)    | 7        |
| 3.7      | Dachvorschriften (Art. 75 Dächer)                              | 7        |
| 3.8      | Lagerung von Siloballen (Art. 81a, neu)                        | 8        |
| 3.9      | Weitere Präzisierungen                                         | 8        |
| <b>4</b> | <b>Teilrevision Baugesetz</b>                                  | <b>8</b> |



## **1 Anlass**

### **1.1 Ausgangslage**

Die Gemeindeversammlung Churwalden beschloss am 27. September und 2. Oktober 2012 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Gesamtrevision umfasste unter anderem eine Zusammenführung der bisherigen Baugesetze Malix, Churwalden und Parpan in Abstimmung mit den revidierten Zonenplänen. Das neue Baugesetz wurde im Wesentlichen am 2. Juli 2013 von der Regierung genehmigt.

Bei der konkreten Anwendung des neuen Baugesetzes durch die Baubehörde und die Baukommission hat sich gezeigt, dass sich bei einzelnen Artikeln noch Präzisierungen bzw. Anpassungen aufdrängen. Im Rahmen einer Teilrevision des Baugesetzes sollen diese Bereinigungen vorgenommen werden.

### **1.2 Ziel und Inhalt der Teilrevision**

Die vorliegende Teilrevision umfasst eine punktuelle Anpassung des Baugesetzes. Die übrigen Planungsmittel sind nicht betroffen. Mit der Teilrevision werden folgende Ziele verfolgt:

- Präzisierung einzelner Artikel zur Vereinfachung in der Anwendung und Umsetzung der Bestimmungen
- Anpassungen von Mass- und Gestaltungsvorschriften an die aktuellen Bedürfnisse

Die vorliegende Teilrevision betrifft lediglich einzelne Artikel. Der Aufbau und die Grundsätze des Baugesetzes, insbesondere die Zonensystematik, die Regelungen im Zonenschema und die Bestimmungen zu den einzelnen Nutzungszonen, bleiben weitgehend gewahrt. Die Teilrevision ist in diesem Sinne als Bereinigung des gesamtrevidierten Baugesetzes 2012 aufgrund der konkreten Anwendung in der Praxis zu verstehen.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Organisation des Planungsträgers**

Die Gemeinde Churwalden beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt.

Die Erarbeitung der Anpassungen im Baugesetz erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Baukommission, dem Gemeindevorstand und dem Planer.

## 2.2 Ablauf / Termin

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| Koordinationssitzung mit Baukommission | 5. Februar 2015    |
| Bearbeitung der Planungsmittel         | bis Ende Feb. 2015 |
| Kantonale Vorprüfung                   | März 2015          |
| Mitwirkungsaufgabe                     | Mai / Juni 2015    |
| Gemeindeversammlung                    | 8. September 2015  |
| Beschwerdeaufgabe                      | Sept. / Okt. 2015  |
| Genehmigung Regierung                  | bis Ende 2015      |

## 2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 24. März 2015 äusserte sich die Amtsstelle grundsätzlich positiv zur vorgesehenen Teilrevision. Bezüglich den Bestimmungen zur Dachgestaltung wurde empfohlen, bei Abweichungen vom Satteldachgrundsatz eine obligatorische Gestaltungsberatung vorzusehen.

Gestützt auf die Empfehlung im Vorprüfungsbericht wurde Art. 75 entsprechend ergänzt.

## 2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Während der Auflagefrist sind bei der Gemeinde keine Stellungnahmen eingegangen.

## 2.5 Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 8. September 2015 angenommen.

### 3 Inhalte der Teilrevision

#### 3.1 Voraussetzungen für Hotelbetriebe (Art. 16 Zonenschema)

Es ist ein Anliegen der Gemeinde, für die Weiterentwicklung des Hotelangebotes bzw. die Erneuerung bestehender Hotelbetriebe möglichst optimale Voraussetzungen zu schaffen.

Gestützt auf Artikel 33 (Hotelzone A) dürfen bestehende Hotels ohne Rücksicht auf die Ausnützungsziffer, Fassaden- und Gesamthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird (Abs. 3). Die maximale Gebäudelänge beträgt gemäss Zonenschema 40.0 m. Mehrere bestehende Hotels übertreffen diese Länge bereits im Bestand.

Im Rahmen von Erneuerungen zur Gewährleistung eines Weiterbetriebes von Hotels sollen jedoch Erweiterungen ermöglicht werden. Solche sind bisher jedoch nur möglich ‚sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird‘. Gleichzeitig soll auch bei der Neuansiedlung von Hotels eine Gebäudelänge entsprechend den betrieblichen Bedürfnissen gewährleistet werden. Damit situationsbezogen auch eine Erhöhung der Gebäudelänge für Bauten über 40.0 m ermöglicht wird, ist im Zonenschema eine Ergänzung bezüglich der Hotelzone A vorgesehen (Fussnote 6, neu). Diese erlaubt gestützt auf eine positive Beurteilung durch die Bauberatung eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge von 40.0 m.

#### 3.2 Zone für Bildungs- und Lernstätten (Art. 16 Zonenschema)

Oberhalb von Malix war im Rahmen der Gesamtrevision die Festlegung einer Spezialzone „Zone für Bildungs- und Lernstätten Parzelle Nr. 30030“ vorgesehen. Mit Regierungsbeschluss Nr. 608 vom 2. Juli 2013 wurde diese Zone nicht genehmigt und wie bisher der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die entsprechende Festlegung im Zonenschema wird daher ebenfalls hinfällig und daher ersatzlos gestrichen.

#### 3.3 Masse von An- und Kleinbauten (Art. 17 Konkrete Masse IVHB)

Im Zusammenhang mit verschiedenen Baugesuchen wurde festgestellt, dass seitens der Bauherrschaft oft An- und Kleinbauten, wie beispielsweise Fahrzeugunterstände und angebaute Garagen, das bisherige zulässige Mass von 40 m<sup>2</sup> Gebäudefläche und 7 m Gebäudelänge übertreffen. Im Sinne einer Anpassung an die geänderten Bedürfnisse werden die zulässigen Masse von An- und Kleinbauten auf 55 m<sup>2</sup> Gebäudefläche bzw. 10 m Gebäudelänge erhöht.

#### 3.4 Technisch bedingte Dachaufbauten (Art. 17 Konkrete Masse IVHB)

Der Grundsatz einer höhenmässigen Beschränkung von technischen Dachaufbauten wie Kamine oder Lüftungsanlagen wird als zweckmässig beurteilt. Dennoch ist

in Einzelfällen aufgrund feuerpolizeilicher Vorgaben oder aufgrund unumgänglicher technischer Notwendigkeiten eine Überschreitung des zulässigen Masses von 1.50 m erforderlich. Um auf diese Gegebenheiten reagieren zu können, wird der Absatz mit einem entsprechenden Vorbehalt ergänzt.

### **3.5 Berechnung der Gebäudelänge (Art. 21 Gebäudelänge)**

Bisher nicht geregelt war die Anrechenbarkeit von Anbauten bei der Bemessung der Gebäudelänge. Auch die IVHB enthält diesbezüglich keine abschliessende Regelung. Es ist daher vorgesehen, die baugesetzliche Bestimmung zur Gebäudelänge dahingehend zu präzisieren, dass Anbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht angerechnet werden.

### **3.6 Zonenbestimmungen Kernzone Portal (Art. 25 Kernzone Portal)**

Die Kernzone Portal wurde als Spezialzone im Hinblick auf die touristische Entwicklung des Standortes im Bereich der Talstation Seilbahn Churwalden-Alp Stätz und des heutigen Parkplatzes Pradaschier geschaffen. Das heutige Areal ist grösstenteils unüberbaut und wird als Parkierungsfläche genutzt.

Der Wortlaut von Artikel 25 Abs. 2 lautet derzeit wie folgt: *Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und nach einer gestalterisch und ortsbaulich vorgegebenen Zielsetzung zu entwickeln und zu erneuern.*

Der Passus „zu erhalten“ trifft auf das bestehende Areal der Kernzone Portal nur sehr bedingt zu. Aus gestalterischer Sicht ist vielmehr der Bezug zur angrenzenden Kernzone von Bedeutung (Abs. 3). Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse ist daher vorgesehen, in Absatz 2 den Passus ‚zu erhalten‘ aufzuheben.

### **3.7 Dachvorschriften (Art. 75 Dächer)**

Nach den bisherigen Vorschriften zur Dachgestaltung sind bei Hauptbauten grundsätzlich nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 36% - 80% bzw. 20° - 39° zulässig. Ausnahmen sind in einzelnen Zonen möglich (Abs. 2).

Im Sinne der Erhaltung und Weiterentwicklung der Bauten innerhalb der Kern- und Dorfzonen erachtet die Gemeinde die bisherigen Vorgaben zur Dachgestaltung weiterhin als sinnvoll und wichtig zur Wahrung des Ortsbildes.

In den Wohnzonen besteht seitens der Bauwilligen allerdings zunehmend das Bedürfnis nach anderen Dachformen, insbesondere Flachdachbauten. Die bisherigen baugesetzlichen Bestimmungen erlauben dies nicht. Bezüglich der gestalterischen Vorgaben kann festgestellt werden, dass die Anforderungen an Bauten in den Wohnzonen gegenüber jenen der Dorf- und Kernzonen generell weniger streng ausfallen. Die Auflage zur zwingenden Erstellung eines Giebel- oder Walmdaches in den Wohnzonen kann bei dieser Betrachtungsweise als verhältnismässig streng im

Vergleich zu den (wenigen) übrigen Gestaltungsvorgaben beurteilt werden. Aufgrund der geänderten Bedürfnisse ist deshalb vorgesehen, grundsätzlich auch andere Dachformen, insbesondere Flachdächer zuzulassen. Dies allerdings nur bei positiver Beurteilung durch die Bauberatung. Bei Hauptbauten in den Kern- und Dorfzonen sowie der Erhaltungszone sind weiterhin nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen liegen innerhalb der Kern- und Dorfzonen und bleiben weiterhin auch hinsichtlich der Dachformen gewahrt.

### **3.8 Lagerung von Siloballen (Art. 81a, neu)**

Zur Gewährleistung einer geordneten Lagerung von Siloballen wird eine entsprechende Bestimmung im Baugesetz ergänzt. Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum zu lagern. Standorte der Ballenlager sind der Gemeinde zu melden.

### **3.9 Weitere Präzisierungen**

In den Artikeln 77 (Einfriedungen und Pflanzen), Art. 83 (Zu- und Ausfahrten), Art. 86 (Öffentliche Werkleitungen) und Art. 102 (Rechtsmittel) erfolgen weitere kleinere Präzisierungen von untergeordneter Bedeutung:

- Einfriedungen: Ergänzung Vorbehalt betreffend den Regelungen im Flurgesetz
- Zu- und Ausfahrten: Streichen der Vorschrift zur Vergrösserung des Vorplatzes bei Fahrzeugen über 5.0 m Länge (in der Praxis nicht kontrollierbar)
- Öffentliche Werkleitungen: Kosten der Verlegung gehen zu Lasten des Werkleitungsbesitzers (nicht Gemeinde)
- Rechtsmittel: Frist für Einsprache an die Baubehörde wird von 20 auf 30 Tage erhöht

## **4 Teilrevision Baugesetz**

Die einzelnen Anpassungen und Präzisierungen werden im Rahmen einer Teilrevision des Baugesetzes umgesetzt. Die punktuellen Ergänzungen und Streichungen gemäss Erläuterungen in Kap. 3 sind direkt aus dem teilrevidierten Planungsmittel ersichtlich. Folgende Artikel sind betroffen: Art. 16 (Zonenschema), Art. 17 (IVHB-Begriffe), Art. 21 (Gebäudelänge), Art. 25 (Kernzone Portal), Art. 75 (Dächer), Art. 77 (Einfriedungen und Pflanzen), Art. 81a (Lagerung von Siloballen), Art. 83 (Zu- und Ausfahrten), Art. 86 (Öffentliche Werkleitungen), Art. 102 (Rechtsmittel).

Chur, 11. September 2015

**Gemeinde Churwalden**

---

TR OP Baugesetz

---

PMB 11. September 2015

---