

Gemeinde Churwalden

Revision Ortsplanung Teil Siedlung

Informationsveranstaltung | 31. März 2022

Übersicht

1. Ziele, Organisation und Ablauf
2. Innenentwicklungspotenziale
3. Bauzonengrösse
4. Baulandmobilisierung
5. Weitere Themen (Mehrwertabgabe, Geschützte Bauten, Baugesetz)
6. Mitwirkungsverfahren

Warum eine Revision der Ortsplanung?

Übergeordnete Vorgaben haben sich geändert:

- 2008 – Landschaftsinitiative (Zersiedelung bremsen)
- 3. März 2013: Revision eidg. Raumplanungsgesetz als Gegenvorschlag (RPG 1) (CH: 62.9% ja, GR: 61.5% ja, Churwalden 60.9% ja)
- 1. Mai 2014: Inkrafttreten RPG 1
- 1. Januar 2016: Inkrafttreten Zweitwohnungsgesetz
- 20. März 2018: Erlass kantonaler Richtplan Siedlung durch Regierung
- 1. April 2019: Inkrafttreten revidiertes kantonales Raumplanungsgesetz (KRG)

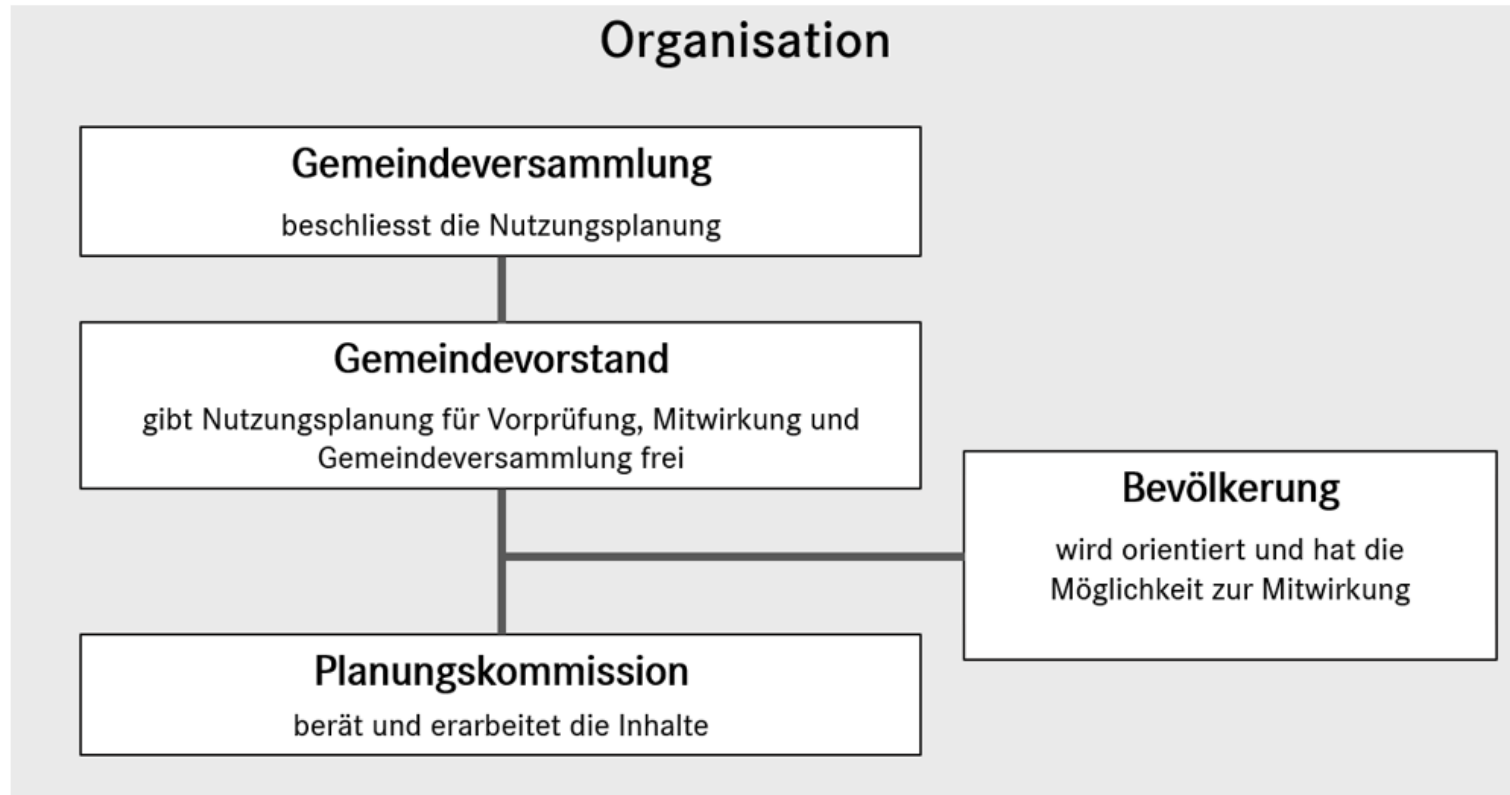
Kantonaler Richtplan Siedlung

- Die Gemeinden passen Ihre Ortsplanung innert 5 Jahren an die neuen Anforderungen an (bis Frühling 2023)

Ziele der Teilrevision Siedlung

- Gesetzeskonforme Ortsplanung erarbeiten («RPG 1-konform»)
- Planungs- und Rechtssicherheit für Bauvorhaben schaffen
- Entwicklungsabsichten gemäss Kommunalem Leitbild umsetzen
- Zonenplan und Baugesetz den aktuellen Bedürfnissen anpassen

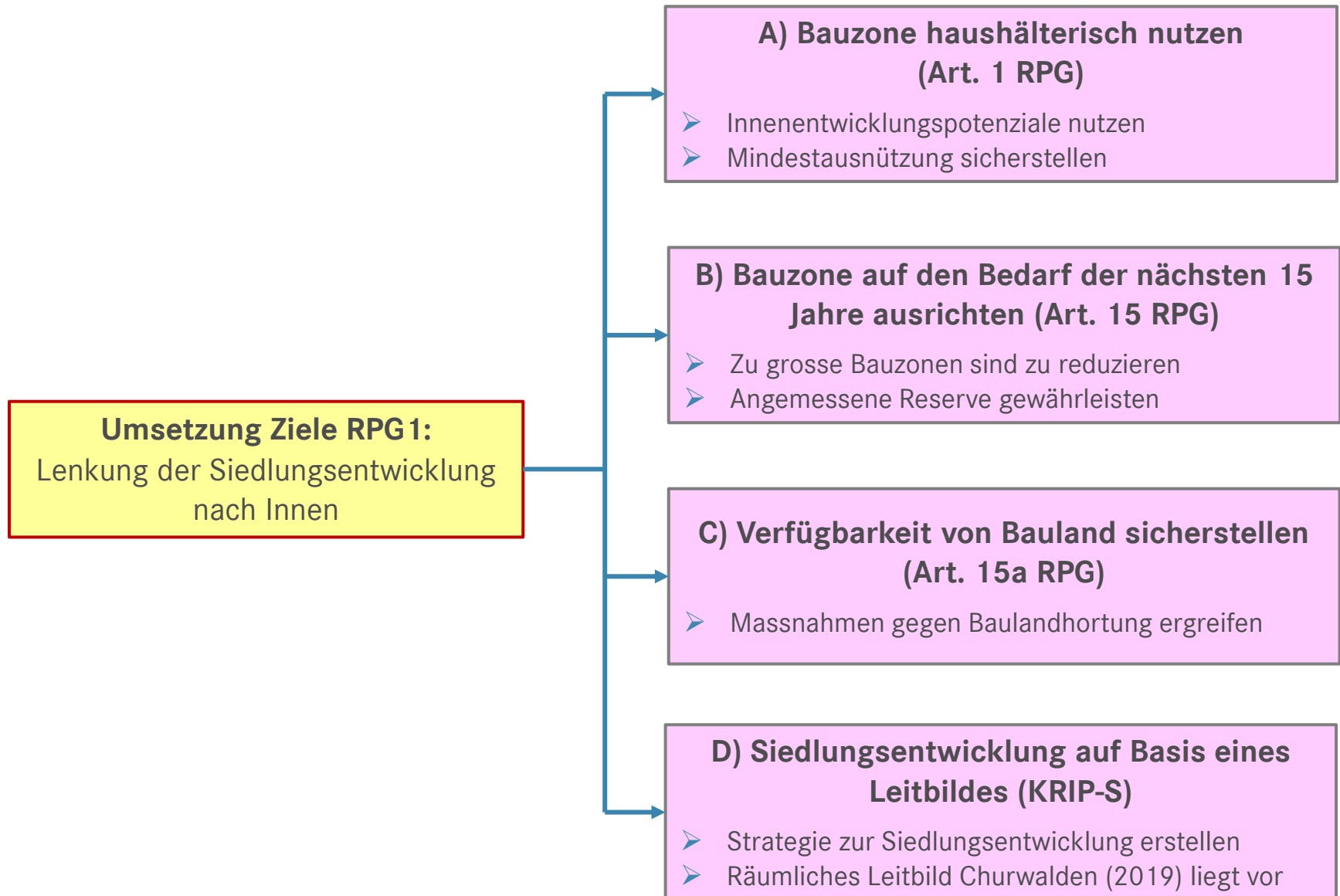
Organisation und Ablauf



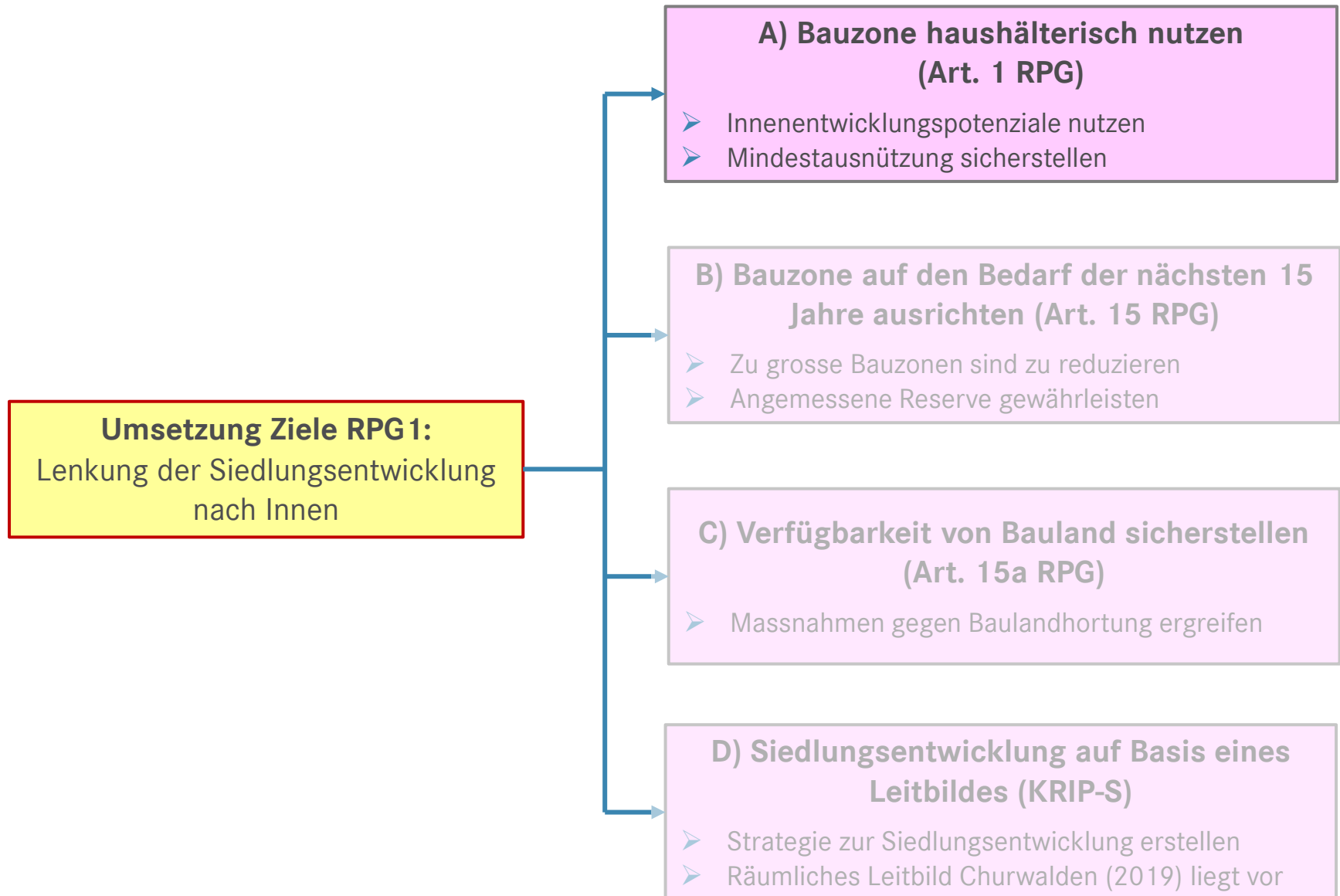
Organisation und Ablauf

- | | |
|--|------------------------|
| ▪ Abschluss Kommunales räumliches Leitbild (KRL) | November 2019 |
| ▪ Grundlagen- und Analysephase | Januar – März 2020 |
| ▪ Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz | April – September 2020 |
| ▪ Beratung in der Planungskommission | April – September 2020 |
| ▪ Überarbeitung aufgrund Sitzungen Kommission | Oktober – Dez. 2020 |
| ▪ Kantonale Vorprüfung | Februar – Juli 2021 |
| ▪ Überarbeitung Vorlage gemäss Vorprüfung | August – Oktober 2021 |
| ▪ Mitwirkungsauflage | April/Mai 2022 |

Wichtige Inhalte der Teilrevision Siedlung

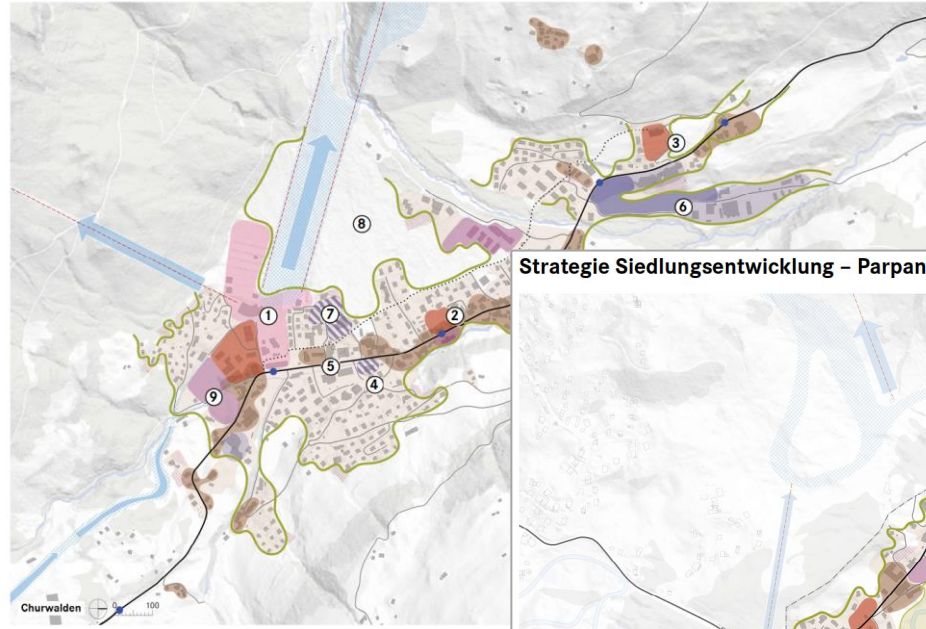


Wichtige Inhalte der Teilrevision Siedlung

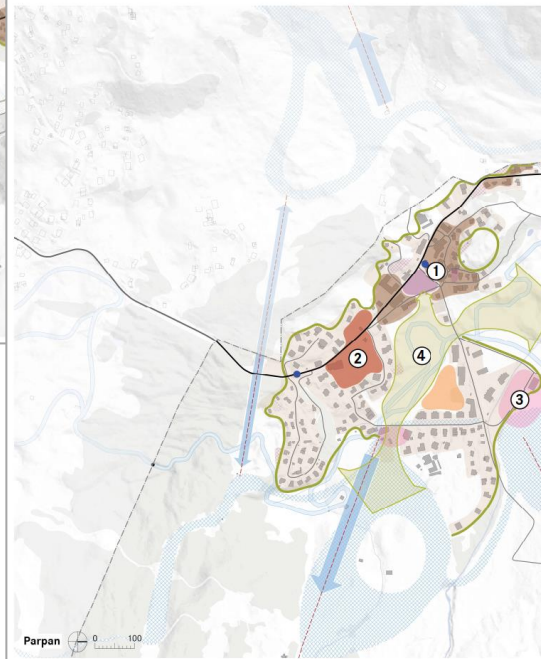


Räumliches Leitbild als Grundlage

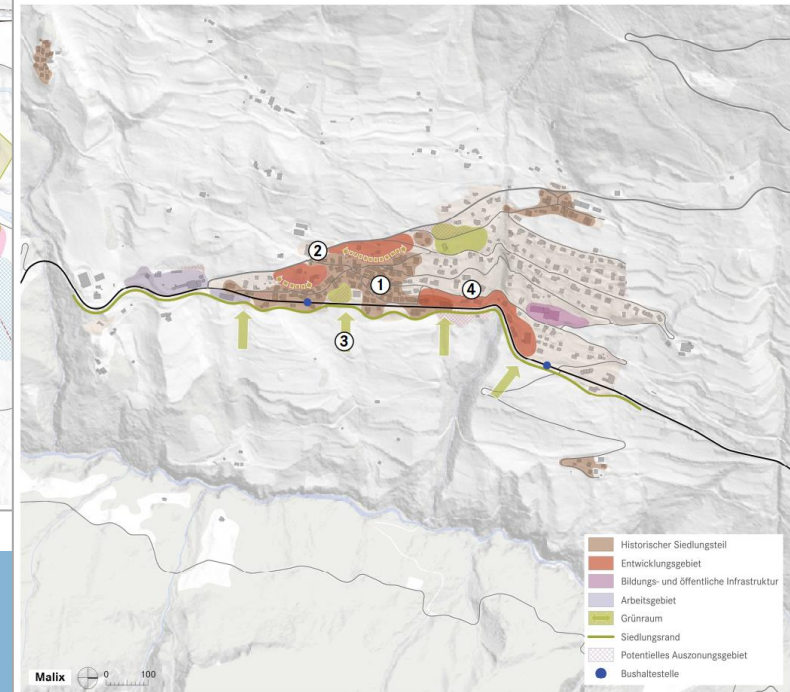
Strategie Siedlungsentwicklung – Churwalden



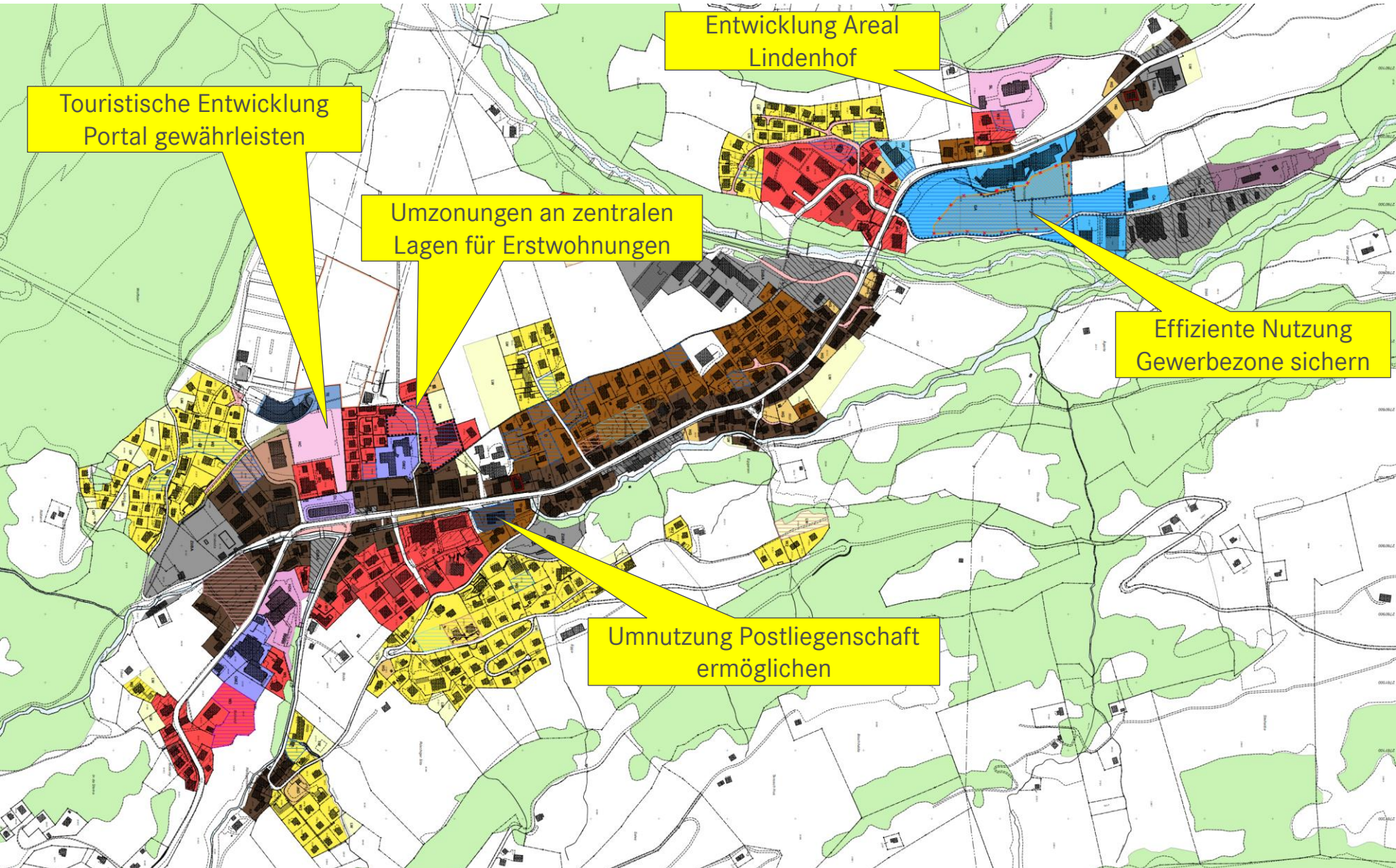
Strategie Siedlungsentwicklung – Parpan



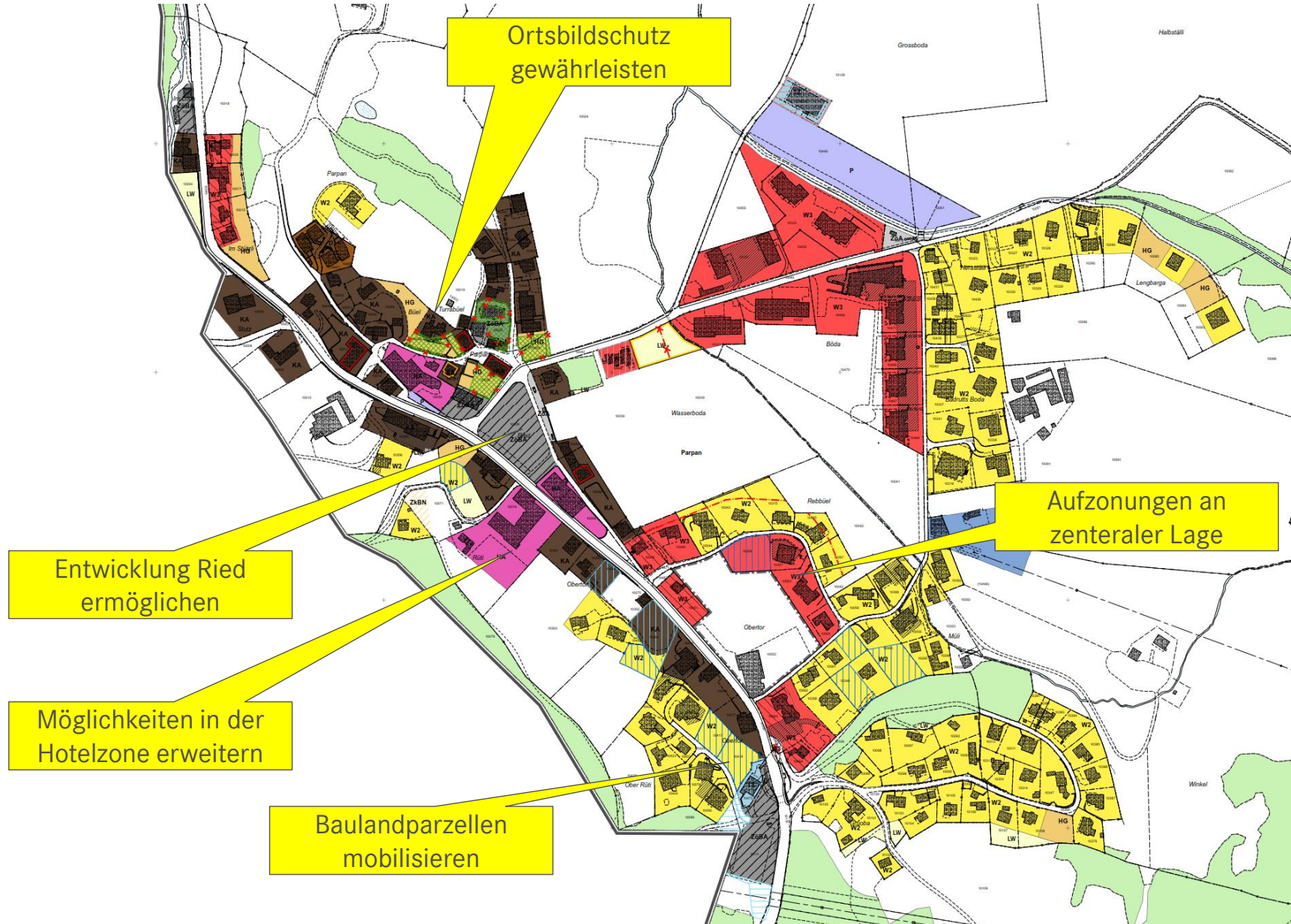
Strategie Siedlungsentwicklung – Malix



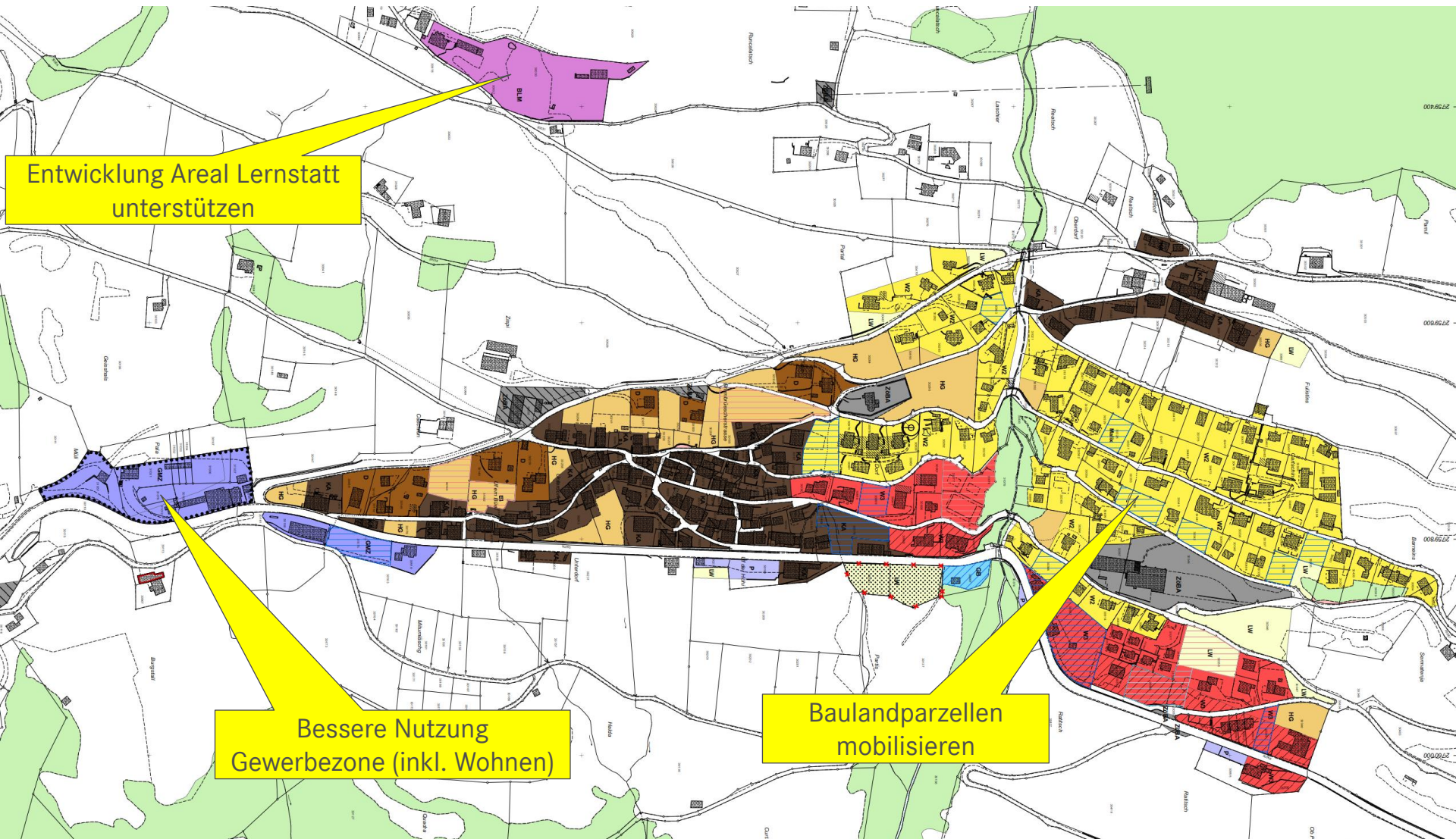
Umsetzung der Entwicklungsschwerpunkte



Umsetzung der Entwicklungsschwerpunkte



Umsetzung der Entwicklungsschwerpunkte



Umsetzung der Entwicklungsschwerpunkte

Voraussetzungen für
Gewerbe schaffen

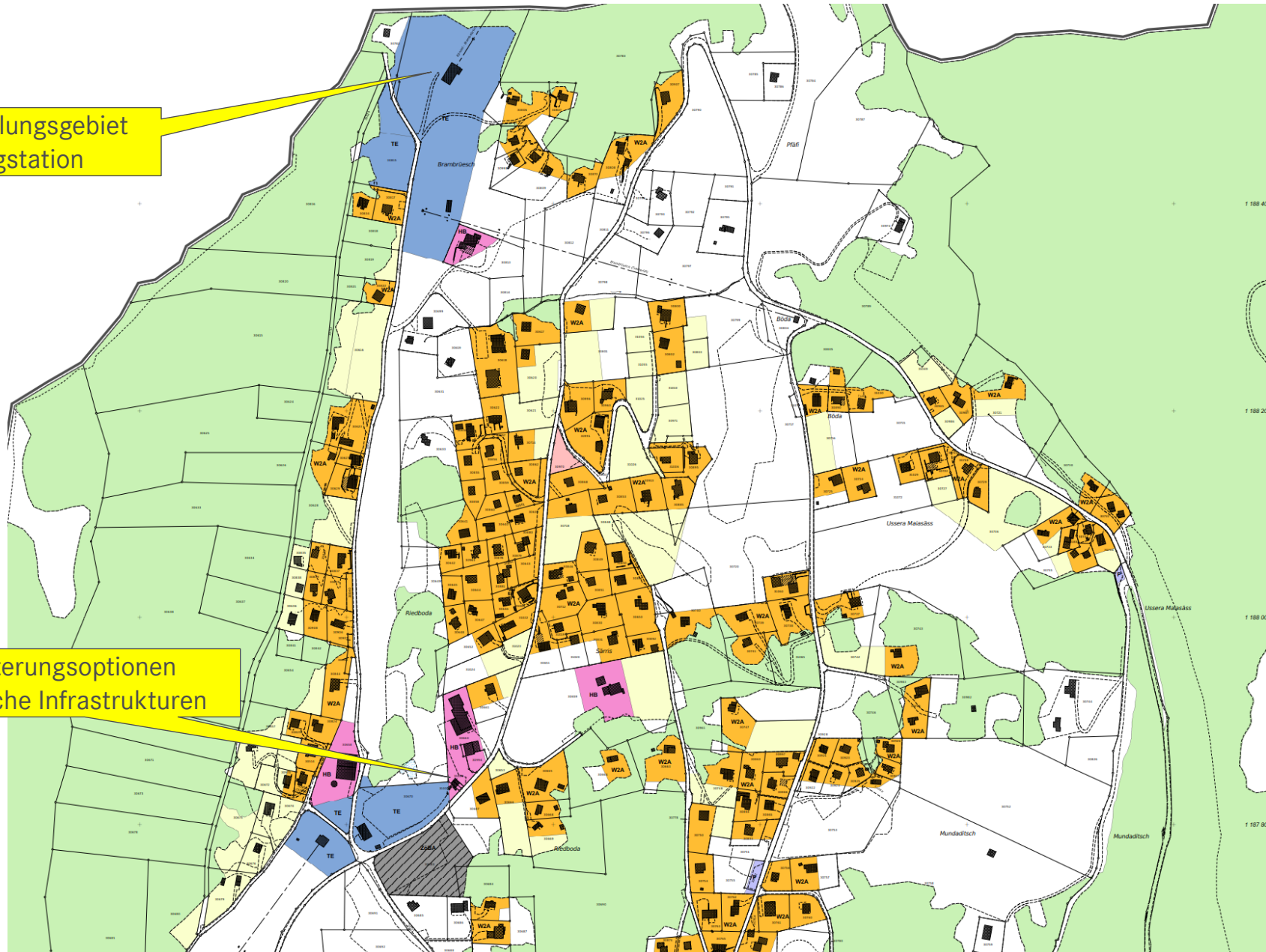
Entwicklung
Riedwiesli offenhalten



Umsetzung der Entwicklungsschwerpunkte

Entwicklungsgebiet
Bergstation

Erweiterungsoptionen
touristische Infrastrukturen



Gewährleistung einer Mindestausnützung

- Auszug kantonaler Richtplan Siedlung:

Mindestdichten festlegen

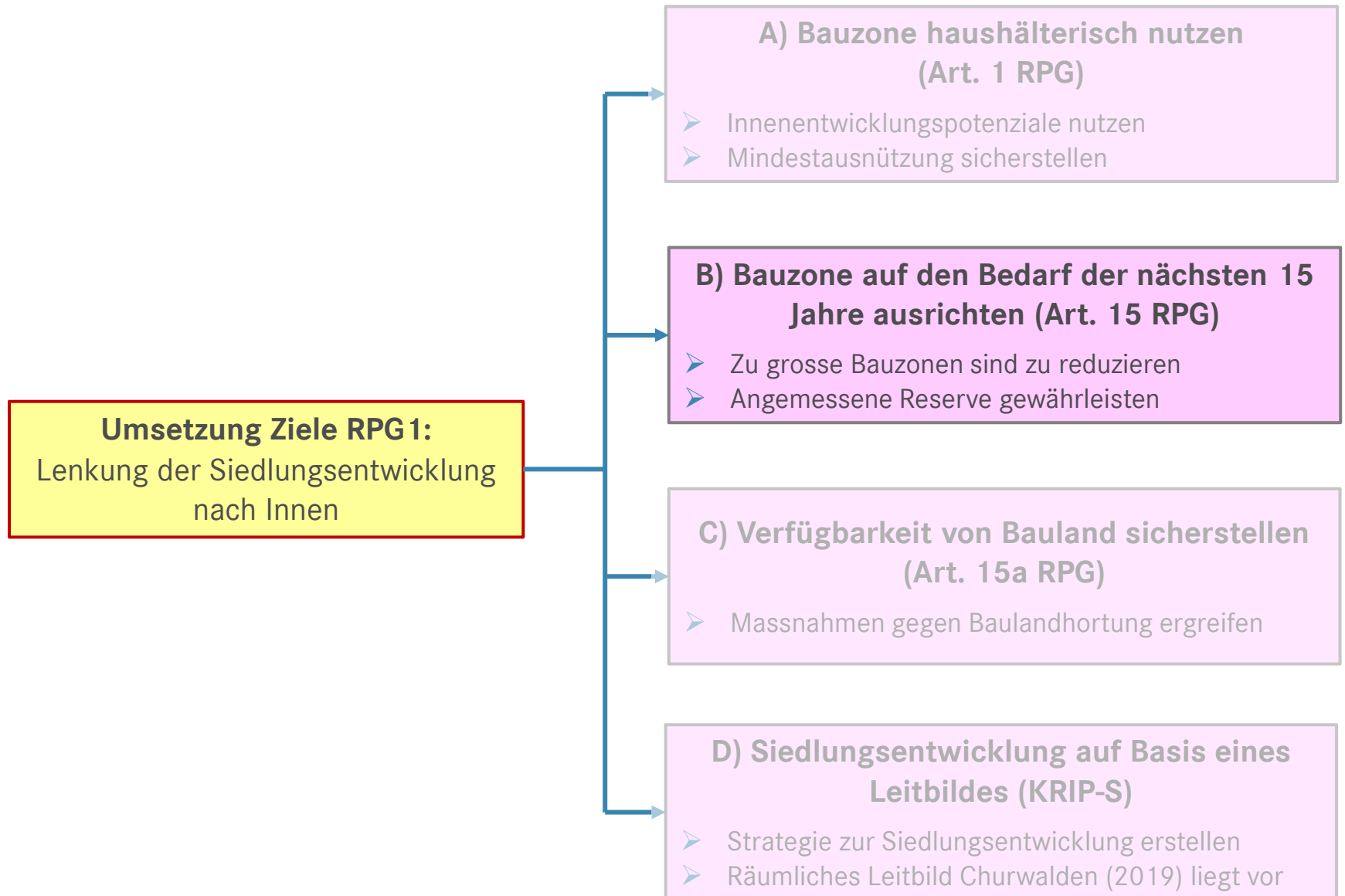
Im Interesse der baulichen Verdichtung werden bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten (AZ oder entsprechendes anderes Nutzungsmass) festgelegt. Diese werden je nach Raumtyp wie folgt abgestuft:

- | Im urbanen, urbantouristischen, suburbanen und suburban-touristischen Raum: AZ min. 0.8; im Einzugsbereich der ÖV-Güteklasse A oder B AZ min. 1.0.
- | Im touristischen Raum oder im ländlichen Raum (bzw. in touristischen oder ländlich geprägten Fraktionen): AZ min. 0.5.

Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

Zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Verdichtung wird baugesetzlich sichergestellt, dass die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen zu mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden.

Wichtige Inhalte der Teilrevision Siedlung



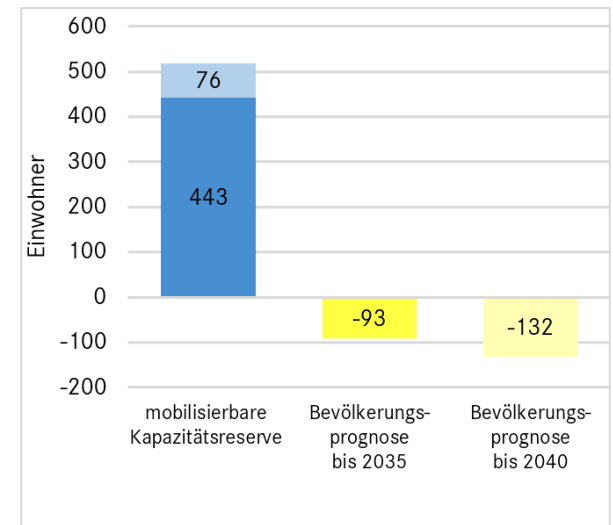
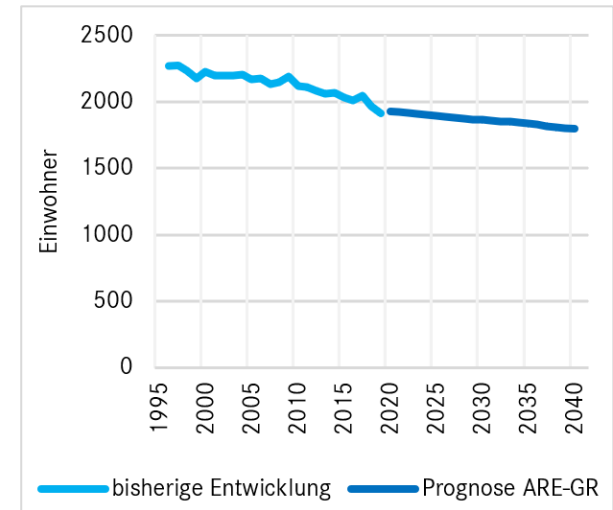
Wegleitung ARE «Ermittlung Bauzonenbedarf»

- Massgebend für den Bedarf ist die Bevölkerungsentwicklung. Eine angemessene Reserve wird jeder Gemeinde zugestanden.
- Bauzonen, welche über den Bedarf hinausgehen, sind zu reduzieren.



Ermittlung Bauzonenbedarf

- Bevölkerung per Ende 2021 in Churwalden: 1971 Einwohner
 - Bevölkerungsprognose ist abnehmend.
 - Reserve für über 500 Einwohner.
 - **Bauzone ist zu reduzieren.**
-
- Rechnerischer Anspruch: 19 Bauplätze
 - Bei separater Betrachtung Malix, Churwalden, Parpan, Brambrüesch, Passugg: 29 Bauplätze



Ermittlung Bauzonenbedarf

- **Feststellungen der Gemeinde hinsichtlich der (negativen) Bevölkerungsprognose**
 - Die Entwicklung der letzten Jahre verläuft positiver als prognostiziert.
 - In den letzten Jahren wurde stetig in die Infrastruktur, Versorgung und Siedlungserneuerung investiert (Talstation, Busterminal mit Migros, Neubau Altersheim, Schneesportzentrum, Gewerbebauten etc.)
 - Die Nachfrage nach Erstwohnraum ist hoch. Die Gemeinde ist Teil der Agglomeration Chur und in (naher) Pendlerdistanz.
 - Die Gemeinde sieht Mobilisierungsmassnahmen vor, um die Verfügbarkeit von Bauland sicherzustellen
- Die Gemeinde geht aus diesen Gründen von einer positiven Bevölkerungsentwicklung und einem höheren Baulandbedarf aus.
- Dennoch ist eine Reduktion der Bauzone vorzunehmen.

Wegleitung ARE «Ermittlung Bauzonenbedarf»

▪ Grundsätzliches Vorgehen bei der Bauzonenreduktion

1. Nicht erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand sowie ortsbaulich bedeutende Freiräume
In erster Priorität sind nicht erschlossene und/oder nicht überbaubare WMZ-Reserven (z.B. aufgrund Überbauungshemmnissen wie Gefahrenzone, Waldabstand, Strassenabstand etc.) am Rand des Siedlungskörpers anzugehen und einer Zone zuweisen, die keine WMZ ist (**Nicht-WMZ**). Ebenso sind ortsbaulich bedeutende Freiräume, wie z.B. Grünflächen innerhalb des Siedlungskörpers, einer anderen Bauzone (z.B. Zone für Kleinbauten und Anbauten, Zone für Grünflächen) zuzuweisen. Sind nach diesem Schritt immer noch zu grosse BZ-Reserven vorhanden, sind weitere Auszungen gemäss zweitem Schritt nötig.
2. Erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand
Sollten nach Schritt 1 weiterhin zu grosse WMZ-Reserven vorhanden sein, müssen auch bereits erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand einer geeigneten Nicht-WMZ zugewiesen werden.
3. Nicht erschlossene WMZ-Reserven innerhalb des Siedlungskörpers
Führen die Schritte 1 und 2 nicht ausreichend zur erforderlichen Reduktion der WMZ-Reserven, müssen auch nicht erschlossene WMZ-Reserven innerhalb des Siedlungskörpers umgezont werden.
4. Erschlossene WMZ-Reserven innerhalb des Siedlungskörpers
Verfügt die Gemeinde nach den Schritten 1–3 weiterhin über zu grosse WMZ-Reserven, müssen in letzter Priorität auch bereits erschlossene WMZ-Reserven innerhalb des Siedlungskörpers in eine Nicht-WMZ umgezont werden.

Bilanz Bauzonengrösse

- Betrachtung Bauplätze

Nach der Revision bestehen rund 55 Bauplätze.

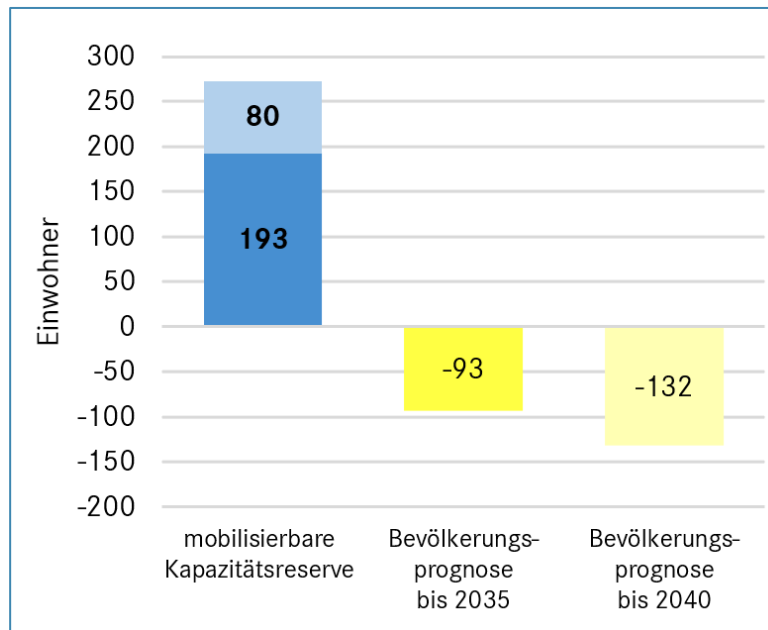
- 15 Bauplätze in Dorf-/Kernzonen = 45 Wohnungen (bei 3 Whg/Bauplatz)
- 25 Bauplätze in Wohnzone 2 = 25 Wohnungen (bei 1 Whg/Bauplatz)
- 15 Bauplätze in Wohnzone 3 = 60 Wohnungen (bei 4 Whg/Bauplatz)

Total Potenzial für (mindestens) 130 Wohnungen
= 280 Einwohner bei durchschnittlicher Belegung

Bilanz Bauzonengrösse

- Berechnung Einwohnerkapazität anhand Bauzonenreserve (6.8 ha)

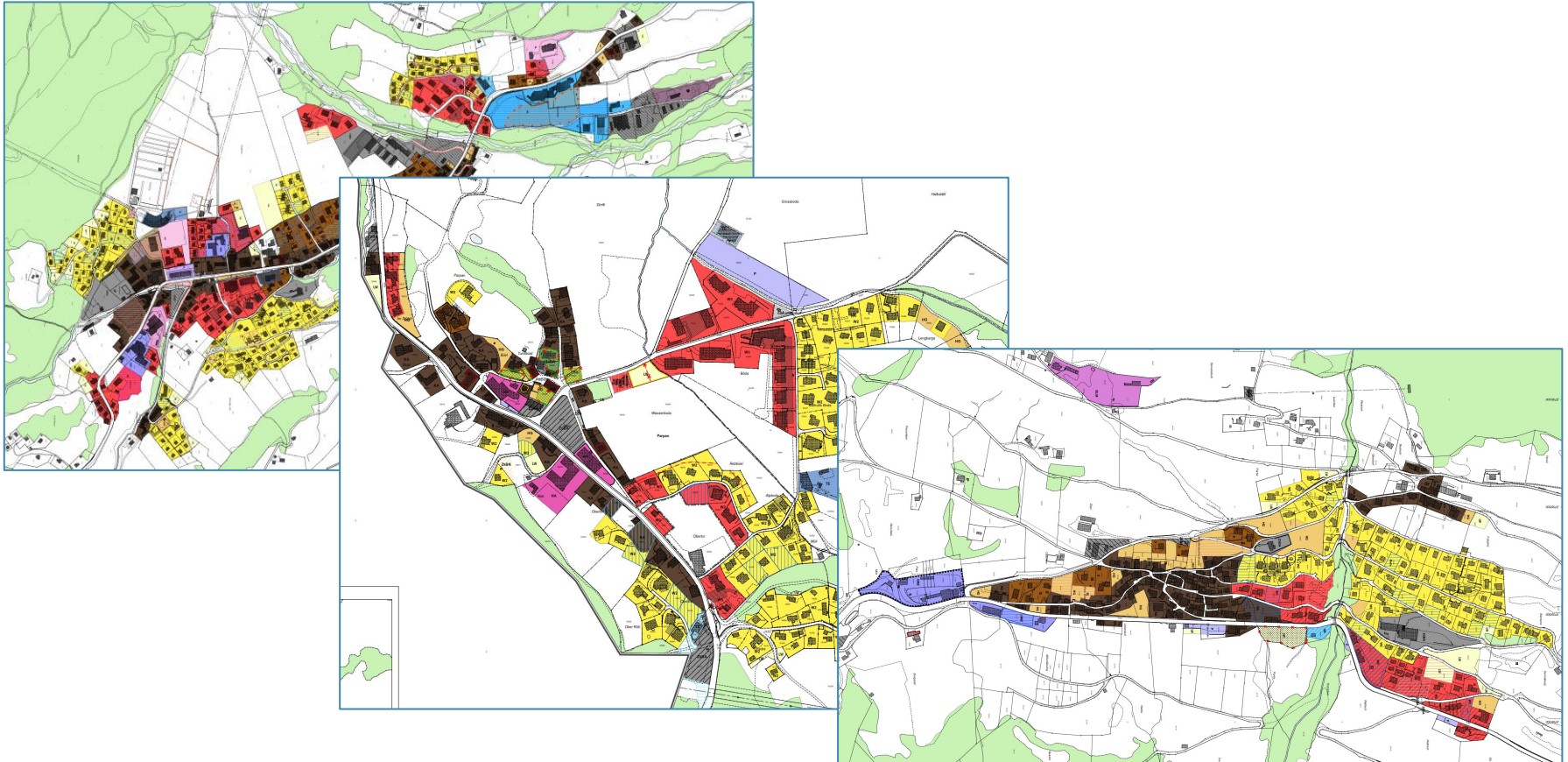
*Nach der Revision besteht eine Bauzonenreserve für rund 200 Einwohner
(+ Potenzial auf unternutzten Grundstücken)*



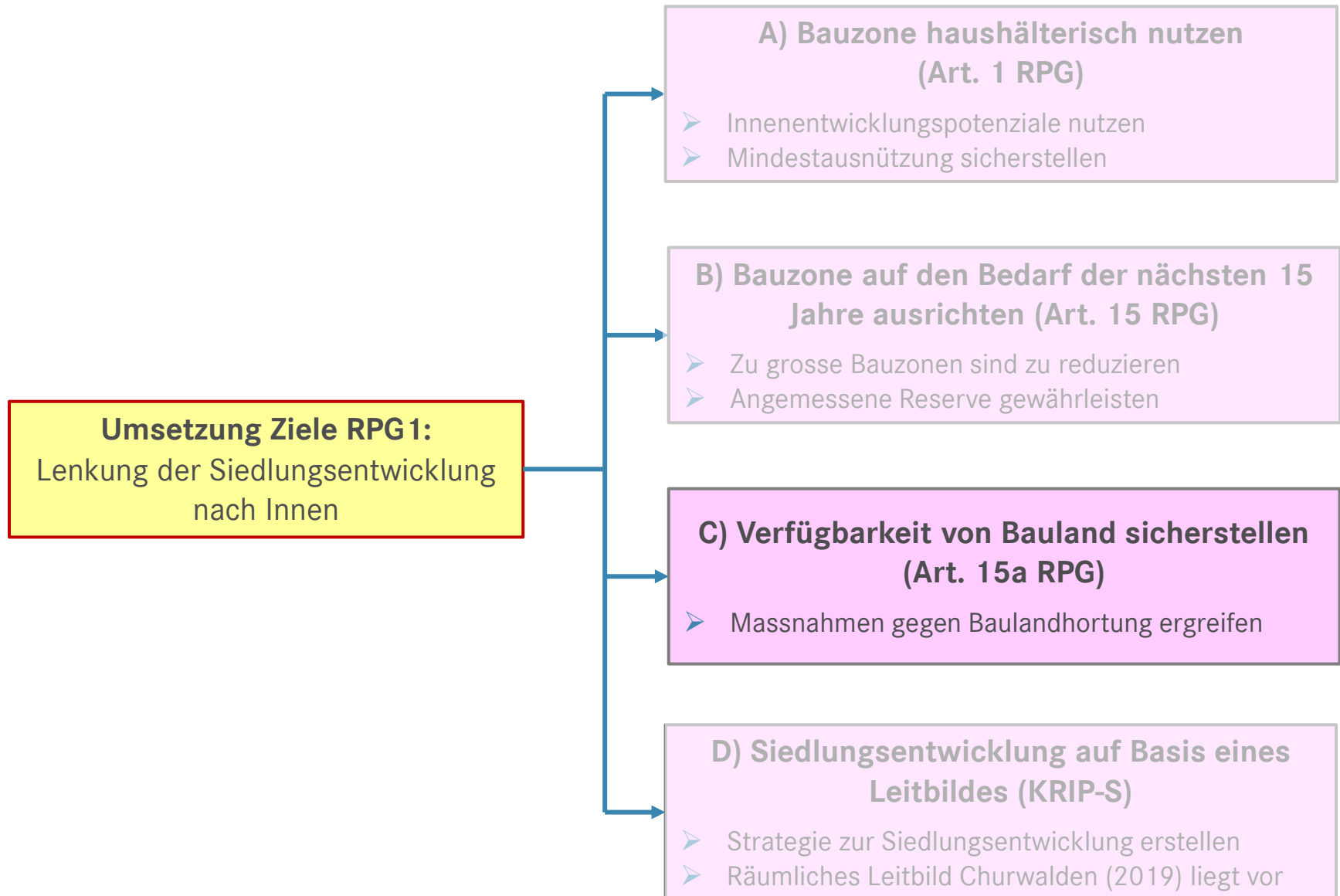
Bilanz Bauzonengrösse

- Fazit

Die angestrebte Bevölkerungsentwicklung (leichte Zunahme) ist mit der Bauzonenreserve gewährleistet.



Wichtige Inhalte der Teilrevision Siedlung



Baulandmobilisierung - Ziele

- Bauland soll innert einer bestimmten Frist seiner Bestimmung, nämlich der Überbauung, zugeführt werden.
- Massnahmen gegen die Baulandhortung stellen die Weiterentwicklung der Gemeinde in Form verfügbarer Baulandparzellen sicher.
- Neueinzonungen zwecks «Kompensation» von gehortetem Bauland sind nicht (mehr) zulässig. Die Verfügbarkeit bestehender Baulandparzellen ist daher umso wichtiger.

Baulandmobilisierung – Grundlage im KRG

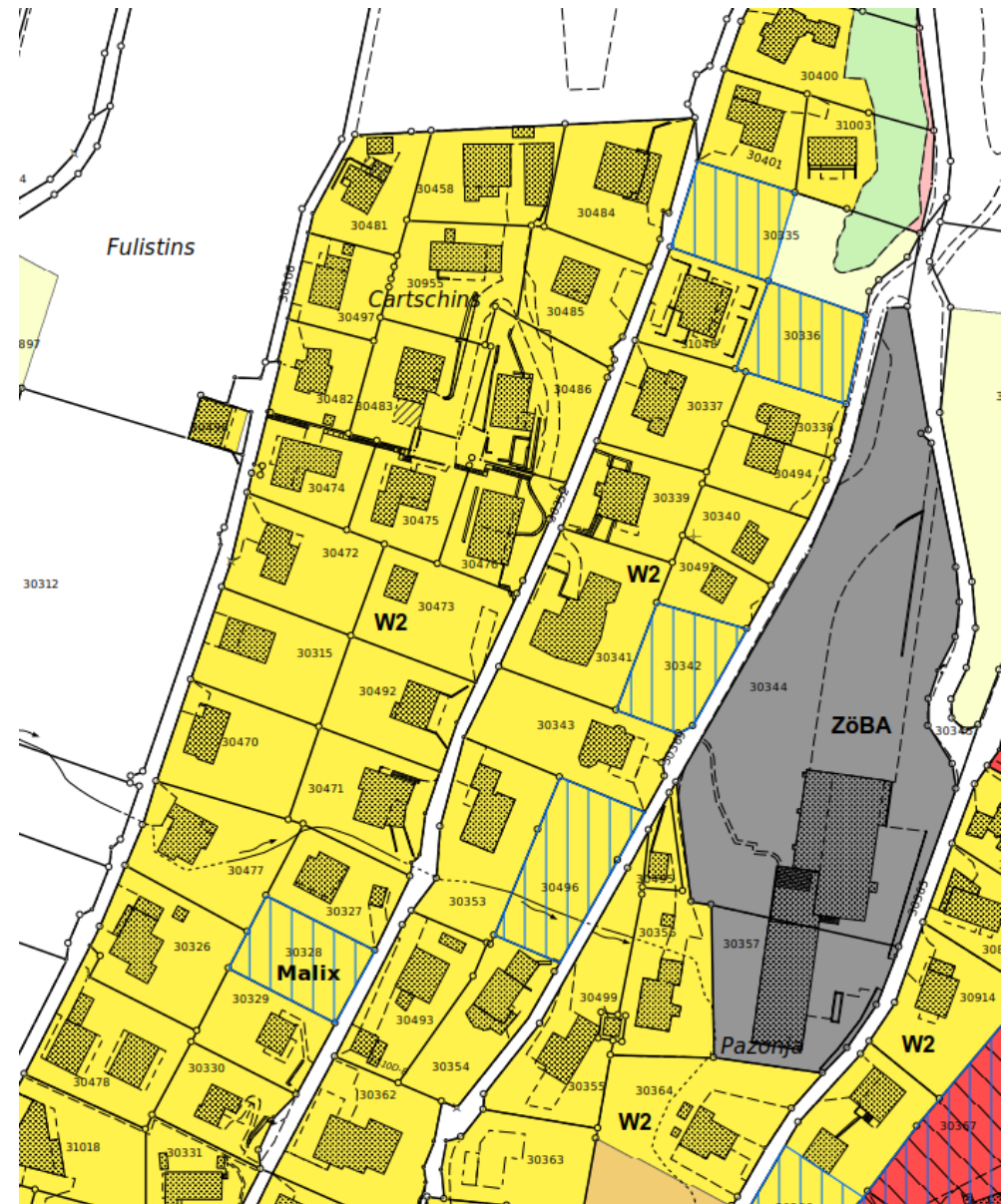
Art. 19b *	Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen
Art. 19c *	Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen
Art. 19d *	1. Bauverpflichtung
Art. 19e *	2. Kaufrecht der Gemeinde
Art. 19f *	3. Entlassung aus der Bauzone
Art. 19g *	4. Weitere Massnahmen
Art. 19h *	Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen
Art. 19i *	Befristete Einzonung

- Revision kant. Raumplanungsgesetz (KRG) vom Grossen Rat beschlossen am 25.10.2018.
- Verfahren und Modalitäten sind abschliessend im KRG geregelt.

Baulandmobilisierung – Regelungsinhalte (gemäss KRG)

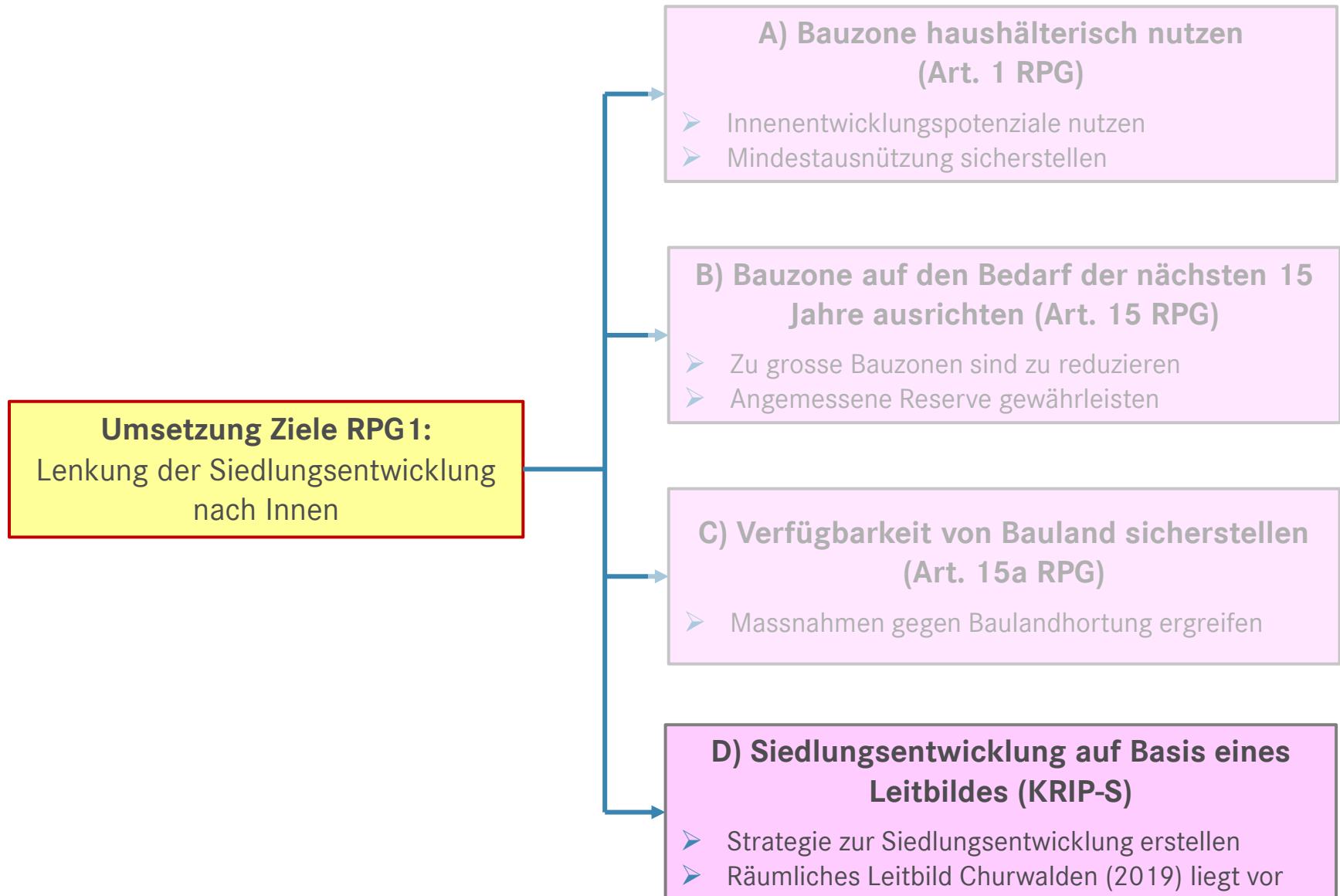
- Gesetzliche Bauverpflichtung gilt ab Rechtskraft der Planung
- Nach unbenütztem Ablauf der Frist steht der Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht zu, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:
 - es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor
 - eine Nachfrist von 2 Jahren ist ungenutzt abgelaufen
 - es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme
- Im Zonenplan werden die der Baulandmobilisierung unterliegenden Grundstücke konkret bezeichnet.
- Ausübung Kaufrecht ist eine «kann-Bestimmung», die Gemeinde muss nicht
- Im Rahmen der letzten Gesamtrevision wurde die Baulandmobilisierung für grössere Flächen bereits festgelegt.

Baulandmobilisierung – Beispiel

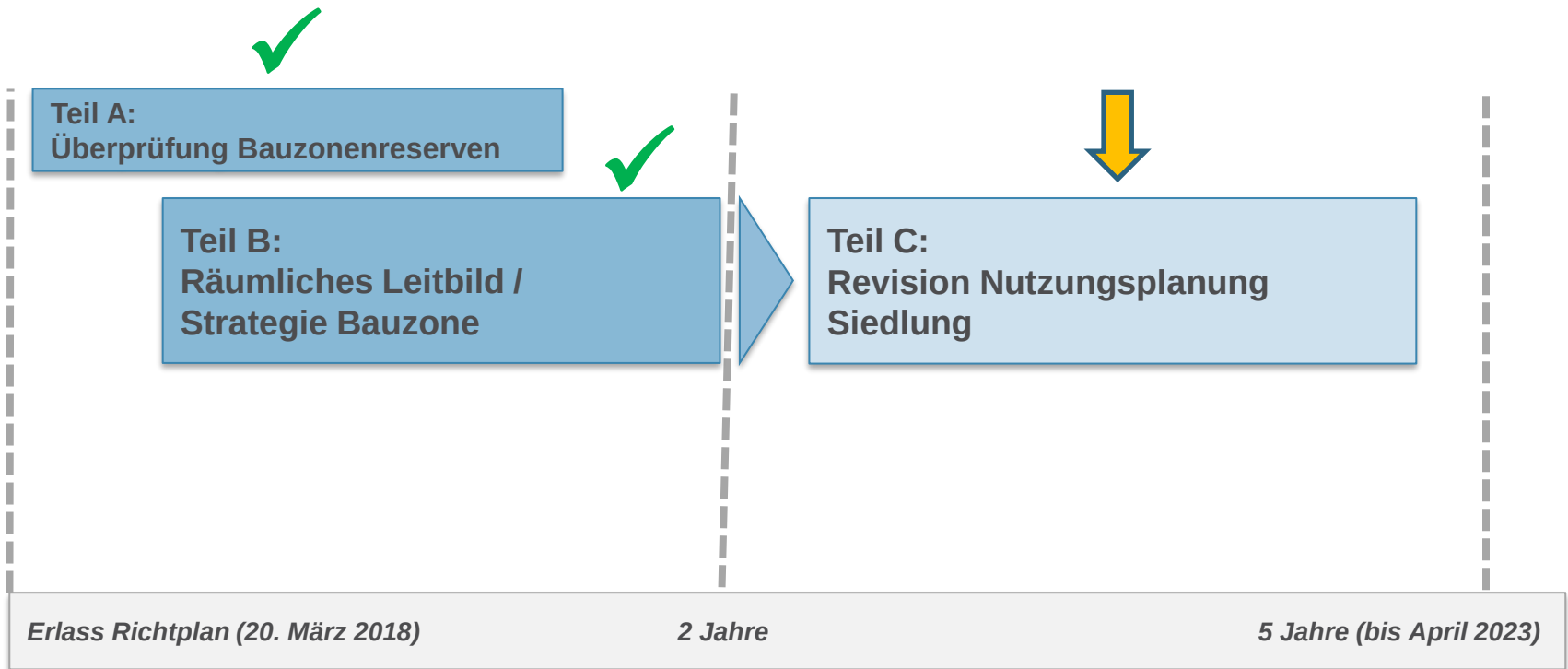


Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Wichtige Inhalte der Teilrevision Siedlung



Umsetzungsphasen



Weitere wichtige Themen

Stossrichtung Konzept Mehrwertabgabe

▪ Ausgangslage

- Gemäss KRG unterliegen Einzonungen einer Mehrwertabgabe von 30%.
- Der Erlös der Mehrwertabgabe ist zweckgebunden und dient in erster Linie der Finanzierung von Auszonungsplanungen
- 75% der Mehrwertabgaben aus Einzonungen gehen in den kantonalen Fonds, 25% verbleiben bei der Gemeinde
- Die Gemeinden können im Baugesetz:
 - a. den Abgabesatz für Einzonungen auf maximal 50% erhöhen
 - b. zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen
 - c. den Abgabesatz für Nutzungen mit besonderem öffentlichem Interesse auf 20% senken (z.B. Hotelzonen)

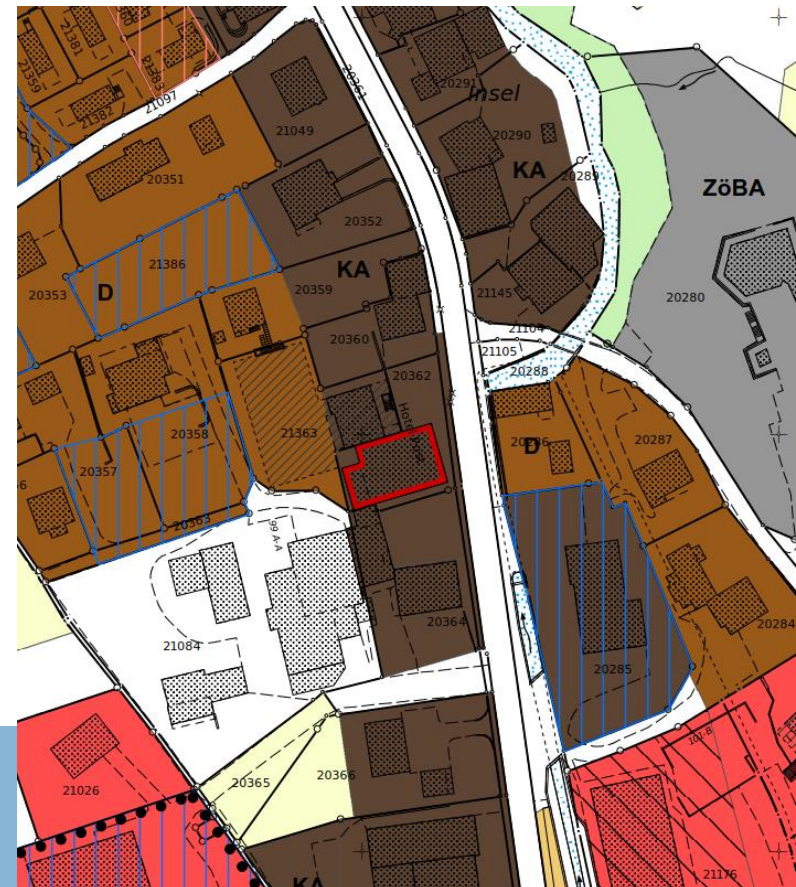
Stossrichtung Konzept Mehrwertabgabe

- Entwurf Baugesetz mit differenzierten Abgabesätzen:
 - Abgabesatz Einzonungen: 50% des Mehrwertes
 - Für «Nutzungen von besonderem öffentlichen Interesse»: 20% des Mehrwertes
 - Bei Umzonungen von ZöBA in WMZ: 30% des Mehrwertes
 - Bei Umzonungen von Arbeitszonen in WMZ: 20% des Mehrwertes
 - Bei Aufzonungen mit Erhöhung der AZ um mehr als 50%: 20% des Mehrwertes

Thema Ortsbildschutz

Ergänzung geschützte Bauten

- Anweisung der Regierung von 2013, dass die durch die Gemeindeversammlung von «schützenswert» auf «erhaltenswert» herabgestuften Bauten zu prüfen sind. Frist 3 Jahre.
- Detailinventare der rund 10 Objekte liegen vor.
- Alle werden neu als «schützenswert» eingestuft.
- Übrige Ortsbildschutzplanung bleibt unterändert



Thema Baugesetz

Anpassungen Baugesetz

- Baugesetz 2012 hat sich grundsätzlich bewährt – Kein Bedarf für Gesamtüberarbeitung
- Anpassungen an übergeordnete Gesetzgebung (Mehrwert, Baulandmobilisierung, Mindestausnützung etc.)
- Materielle Anpassungen infolge Praxiserfahrungen der Baukommission



Kanton Graubünden
Gemeinde Churwalden

Teilrevision Baugesetz

Anpassung an die übergeordnete Gesetzgebung im Bereich Siedlung

Mitwirkungsaufgabe

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: _____

Die Gemeindepräsidentin: _____

Der Gemeindevizepräsident: _____

Von der Regierung genehmigt am: _____

Der Präsident: _____

Der Kantonsdirektor: _____

Mitwirkungsverfahren

- | | |
|--|-----------------------|
| ▪ Schriftliche Benachrichtigung Betroffene | Ende März 2022 |
| ▪ Informationsveranstaltung | 31. März 2022 |
| ▪ Öffentliche Mitwirkungsaufgabe | ab 4. April (30 Tage) |
| ▪ Während Auflage: Sprechstunden
(Vor Anmeldung beim Bauamt zwingend) | gemäss Publikation |
| ▪ Auswertung der Mitwirkungsergebnisse | ab Mai 2022 |

Zusatzfolien

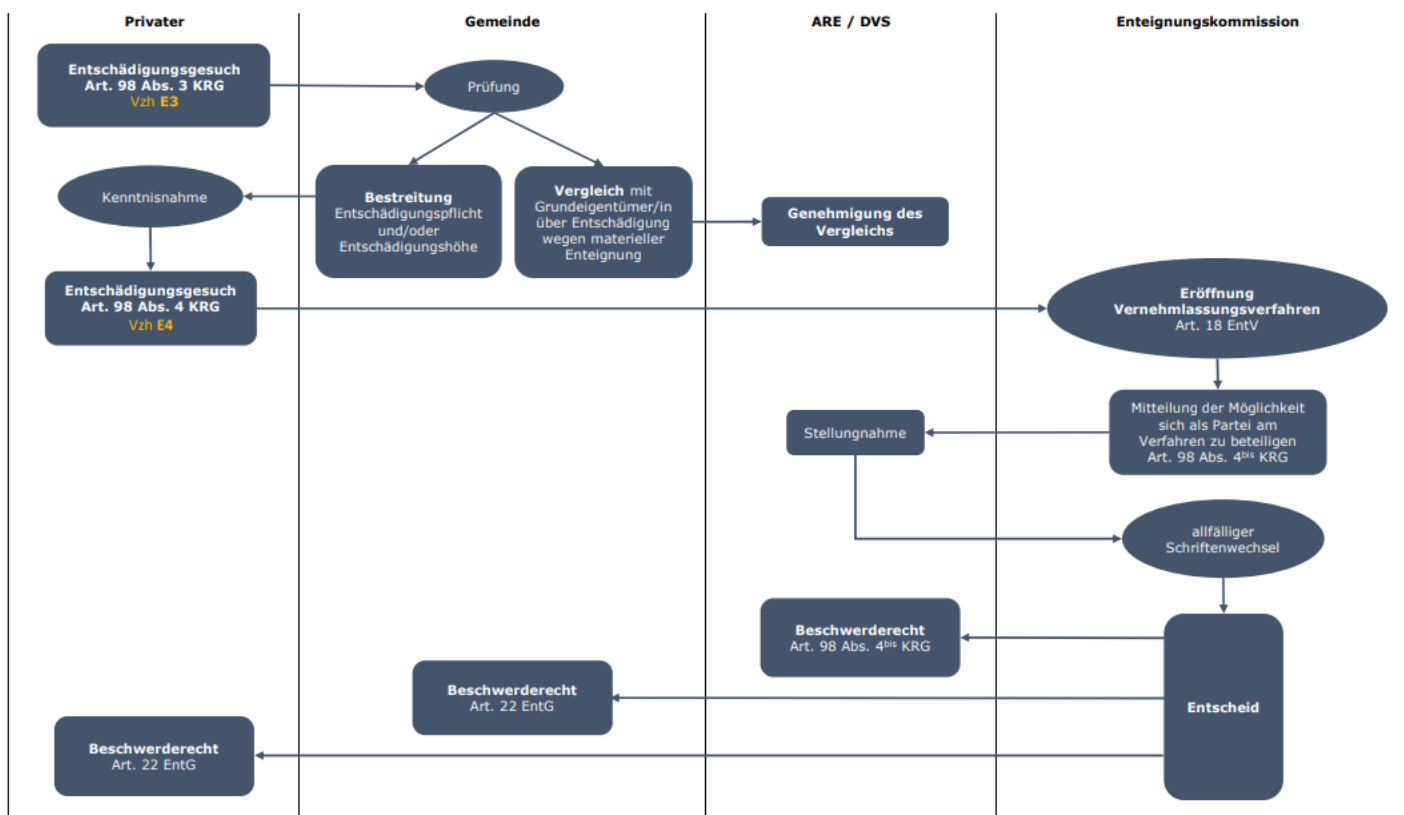
3. Materielle Enteignung – Verfahren



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Vollzugshilfe E1
Version Stand 29.05.2020

Ablaufschema Entschädigungsbegehren Privater an die Gemeinde und an die Enteignungskommission



Vzh Vollzugshilfe
ARE Amt für Raumentwicklung
DVS Departement für Volkswirtschaft und Soziales
EntG Enteignungsgesetz des Kantons Graubünden
EntV Enteignungsverordnung des Kantons Graubünden
KRG Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden