

# Kanton Graubünden

## Gemeinde Tschierschen-Praden



## Gesamtrevision Ortsplanung

### Beschluss

## Auswertungsbericht

### Mitwirkungsaufgabe

---

# Impressum

Projekt:  
Gesamtrevision Ortsplanung, Gemeinde Tschierschen-Praden

Projektnummer:  
S2020-353

Dokument:  
Auswertungsbericht Mitwirkungsaufgabe

Auftraggeber:  
Gemeinde Tschierschen-Praden

Bearbeitungsdatum:  
21. November 2024

Bearbeitung:  
STW AG für Raumplanung, Chur  
Jonas Grubenmann  
Ina Geisseler

z:\4\_tschierschen-  
praden\s2020\_353\_op\_revision\01\_rap\05\_bericht\01\_pmb\20241119\_auswertung\_mitwirkung.docx

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Mitwirkungseingaben</b>	<b>5</b>
2.1	Baugesetz	5
2.2	Zonenzuweisung	6
2.3	Erschliessung	7
2.4	Land- und Forstwirtschaftswege	7
2.5	Touristische Zonen und Wege	8
2.6	Natur- und Landschaftsschutz	8
2.7	Wertvolle Bauten (Objektschutz)	9
2.8	Diverse	9
<b>3.</b>	<b>Fazit Mitwirkungsverfahren</b>	<b>11</b>
<b>Anhang: Änderungen Baugesetz</b>		<b>12</b>

# 1. Einleitung

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Gesamtrevision der Ortsplanung Tschierschen-Praden fand vom 21.06.2024 bis zum 22.07.2024 statt. Am 19.06.2024 hat die Gemeinde die Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Revision der Ortsplanung und die anstehende Mitwirkungsaufgabe informiert. Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe hatte die Bevölkerung an drei Terminen (26.06.24, 04.07.24, 15.07.2024) die Möglichkeit sich im Rahmen von Sprechstunden bei der Gemeinde direkt über die Gesamtrevision zu informieren und Fragen zu stellen. Die Zeitfenster mit betreuter Auflage wurden rege genutzt. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe sind bei der Gemeinde 43 Eingaben zu unterschiedlichen Themen eingegangen. Vorliegender Auswertungsbericht wertet die Mitwirkungseingaben aus und zeigt die Anpassungen der Gesamtrevision der Ortsplanung auf.

## 2. Mitwirkungseingaben

In diesem Kapitel werden die eingegangenen Mitwirkungseingaben themenweise zusammengefasst und deren Behandlung aufgezeigt.

Die Eingaben verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Themengebiete:

- Baugesetz	23 Anträge
- Zonenzuweisung	30 Anträge
- Erschliessung	12 Anträge
- Land- und Forstwirtschaftswege	13 Anträge
- Touristische Zonen und Wege	20 Anträge
- Natur- und Landschaftsschutz	8 Anträge
- Wertvolle Bauten (Objektschutz)	23 Anträge
- Diverse	22 Anträge

### 2.1 Baugesetz

Die rund 23 Anträge zum Baugesetz betreffen viele verschiedene Regelungen. Mehrfach thematisiert werden dabei vor allem zwei Themen. Einerseits ist dies die neue Festlegung des Höhenmasses sowie der Gebäudelänge, andererseits sind dies die im Baugesetz festgelegten Gestaltungsvorschriften. Betreffend Gestaltung werden sowohl die Gestaltung der Gebäude (Erhalt des Walsercharakters mit hohem Holzanteil) als auch die Gestaltung der Aussenräume (Verbot von Schottergärten) thematisiert.

Weitere thematisierte Artikel:

- Art. 7 Fach- und Gestaltungsberatung (Beizug externe Berater durch Kommissionen)
- Art. 12 Baulandmobilisierung (Präzisierung betr. Bauverpflichtungsfristen bei Quartierplänen)
- Art. 31 Gewerbezone (Festlegung eines Wohnanteils)
- Art. 37 Wildruhezonen (Sanktionen im Baugesetz regeln)
- Art. 57 Sport- und Freizeitanlagen (Verbot Signalisation Abfahrtsrouten)
- Art. 60 Öffentliche Leitungen (Formulierung Bestimmungen entsprechend Musterbaugesetz)
- Art. 68 Schneeräumung (Duldungspflicht auf privaten Grundstücken)
- Art. 73 Kontingentierung Zweitwohnungen (Verschärfung Bestimmungen)
- Art. 89 Einfriedungen und Pflanzen (Zaunpflicht auf alle Zonen erweitern)
- Art. 94 Realerfüllung, Ersatzabgabe *Parkierung* (Berücksichtigung frühere Verfahren mit Bezug zu Parkplatzerstellung)

#### Behandlung:

*Betreffend Gebäudehöhe und -länge:* Bisher waren in Tschierschen bergseitig zwei Geschosse zulässig. Aufgrund der Topographie führte dies talseitig meist zu vier Geschossen. Die alte bergseitige Messweise ist gemäss übergeordnetem Recht nicht mehr zulässig. Mit den drei Vollgeschossen soll der bisherigen Bebauung mit bergseitig zwei und talseitig vier Geschossen möglichst nahe gekommen werden. Es findet somit grundsätzlich keine Erhöhung der Bauten statt, sondern die Höhen bleiben in etwa gleich. Natürlich trifft dies nicht in jedem Einzelfall zu, was sich jedoch bei geänderter Messweise auch gar nicht bewerkstelligen lässt. Festgehalten kann jedoch werden, dass keine Erhöhung der Geschoszahl vorgesehen ist. Die Gebäudelänge wurde hingegen bewusst im Sinne der Verdichtung erhöht, jedoch wird auch dies nicht zu einer unangemessenen Verdichtung führen, da nach wie vor die AZ einzuhalten ist.

*Betreffend Gestaltung der Bauten* wird am bisherigen Vorgehen festgehalten. Mit dem neuen Baugesetz sind allgemeine Gestaltungsvorschriften vorgesehen. Details können in

Gestaltungsrichtlinien festgelegt werden. Aus diesem Grund wurde auf detaillierte Bestimmungen im Baugesetz verzichtet. Die Vorgaben zur Dachgestaltung wurden aufgrund eines Antrages präzisiert. Den Anträgen zur Aussenraumgestaltung wird insoweit Folge geleistet, dass ein Grundsatzartikel zur Aussenraumgestaltung in Art. 89 Baugesetz ergänzt wird.

*Betreffend der weiteren Anträge* wurden die einzelnen Anträge von der Ortsplanungskommission (vorbereitend) und im Gemeindevorstand geprüft und wo möglich und sinnvoll Präzisierungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Art. 12 Baulandmobilisierung (Ergänzung Verweis auf Fristen gemäss kantonalem Recht)
- Art. 46 Wertvolle Bauten und Anlagen (Präzisierung Bestimmungen zu erhaltende Bauten)  
--> Änderung Baugesetz anhand Eingaben zum Thema Wertvolle Bauten (Kap. 2.7)
- Art. 60 Öffentliche Leitungen (Anpassung Vorgaben zur Leitungsverlegung)
- Art. 63 Arealplanpflicht Resortzonen (Vorgabe Ersatz Skiübungsgebiet Panezlis)  
--> Änderung Baugesetz anhand Eingaben zum Thema Touristische Zonen & Wege (Kap. 2.5)
- Art. 83 Dächer (Anpassung Bestimmung betr. Bedachungsmaterial)
- Art. 89 Einfriedungen und Pflanzen (Ergänzung betr. Umgebungsgestaltung)
- Art. 94 Realerfüllung, Ersatzabgabe *Parkierung* (Ergänzung betr. Berücksichtigung früherer Verfahren mit Bezug zu Parkplatzerstellung)

## 2.2 Zonenzuweisung

Die 30 Anträge befassen sich mit den Nutzungszonen, die im Zonenplan festgelegt werden. Dabei wird von den Mitwirkenden die Zuweisung zu einer Bauzone respektive der Verzicht auf die Ausscheidung einer Bauzone in Frage gestellt.

Ein Grossteil der Anträge fordert für gewisse Grundstücke die Zuweisung zu einer Bauzone (in der Regel einer Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ)). Daneben gibt es einzelne Anträge, welche eine Reduktion der Bauzonen für einzelne Grundstücke oder generell über das Gemeindegebiet fordern.

Ebenfalls eine Mehrzahl von Anträgen fordert eine Bereinigung / Optimierung der Bauzonenausscheidung mittels geringfügiger Verschiebung der Bauzonengrenzen auf den jeweiligen Parzellen.

Eine Handvoll Anträge befasst sich mit der Ausscheidung der beschränkten Bauzonen (Gartenzone sowie Zone für Klein- und Anbauten) auf einzelnen Parzellen und verlangt eine Zonenzuweisung für Erschliessungs- und Gartenflächen entweder zur Gartenzone oder zur Zone für Klein- und Anbauten.

### Behandlung:

Die Eingaben wurden von der Ortsplanungskommission (vorbereitend) und dem Gemeindevorstand geprüft und soweit möglich und sinnvoll berücksichtigt.

Die Festlegung der Bauzonen erfolgte nach einem stufenweisen und einheitlichen Vorgehen gemäss der technischen Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung des Amtes für Raumentwicklung von 2020. Tschierschen-Praden weist eine negative Bevölkerungsprognose auf. Gemäss Wegleitung stehen der Gemeinde aufgrund der negativen Bevölkerungsprognose lediglich 4 Bauplätze zu. Dies hätte jedoch auch Rückzonungen innerhalb des Siedlungskörpers zur Folge, welche aus planerischer Sicht nicht zielführend sind. Die Bauzonen sind entsprechend zu reduzieren und angepasst zu dimensionieren. Parzellen und Grundstücken, welche ausserhalb des bestehenden Siedlungskörpers liegen, können nicht mehr eingezont werden. Dementsprechend mussten einige Anträge negativ beantwortet werden.

Berücksichtigt werden konnten:

- Zuweisung einzelner Grundstücke oder Grundstücksteile zur WMZ innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers
- Geringfügige Bereinigungen und Verschiebungen der Bauzonen auf einzelnen (bereits bebauten) Grundstücken
- Einzelne Zuweisungen von Flächen zur Gartenzone oder zur Zone für Klein- und Anbauten

Damit konnte rund die Hälfte der Anträge (teilweise) berücksichtigt werden.

### 2.3 Erschliessung

Die 12 Anträge bezüglich Erschliessung betreffen die Festlegungen des Generellen Erschliessungsplans (GEP). Dabei fordert ein Grossteil der Eingaben eine Ergänzung oder Präzisierung der Leitungen, Strassen und Wege im GEP. Weitere Anträge fordern die Aufnahme zusätzlicher Parkplätze oder bestehender Entsorgungsanlagen sowie elektrischer Erschliessungsanlagen in den GEP. Eine Eingabe betrifft das Verfahren bezüglich Unterhaltsarbeiten.

#### Behandlung:

Der Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung bildet lediglich die Groberschliessung auf Basis des aktuellen Leitungskatasters der Gemeinde ab. Bei den beantragten Ergänzungen handelt es sich lediglich um die Erschliessung einzelner Privatparzellen und damit um eine Feinerschliessung. Diese werden im Generellen Erschliessungsplan nicht dargestellt. Ähnlich verhält es sich mit den beantragten Strassen, Wegen und Parkplätzen, die im GEP aufgenommen werden sollen. Die Gemeinde hat die beantragten Ergänzungen geprüft, kam jedoch zum Schluss, dass es sich jeweils um keine öffentlichen Anlagen handelt.

Bezüglich Abfallentsorgung, Elektrizitätsversorgung sowie Unterhaltsarbeiten verzichtet die Gemeinde weiterhin auf Festlegungen im Baugesetz, da diese öffentlichen Aufgaben bereits in anderen Gesetzen und Grundlagen geregelt sind.

Einzige Ergänzung des Generellen Erschliessungsplans zum Thema ist die Festlegung von Anschlusspunkten für eine Wegverbindung zwischen Inner- und Ausserpraden.

### 2.4 Land- und Forstwirtschaftswege

Die 13 Anträge zu den Land- und Forstwirtschaftswegen betreffen die entsprechenden Festlegungen des Generellen Erschliessungsplans Verkehr. Einerseits fordern einige Anträge die Aufnahme zusätzlicher Wege oder Wegabschnitte in den Generellen Erschliessungsplan. Andererseits wird in mehreren Anträgen auch der Verzicht auf die Festlegung von Land- und Forstwirtschaftswegen für bestimmte Wegabschnitte gefordert. Daneben gibt es Anträge, die nicht direkt mit der Ortsplanung zusammenhängen und sich mit konkreten Projektideen oder Eigentumsfragen beschäftigen.

#### Behandlung:

Die einzelnen Anträge wurden von der Ortsplanungskommission (vorberatend) und dem Gemeinderat geprüft. Die meisten Anträge konnten, soweit für die Ortsplanung relevant, berücksichtigt werden. Einzig Anträge betr. Streichung von Abschnitten, welche für die landwirtschaftliche Erschliessung anderer Parzellen erforderlich sind, konnten nicht berücksichtigt werden.

Angepasst wurden die folgenden Wege:

- Streichung von zwei privaten landwirtschaftlichen Erschliessungen in Innerpraden aus dem GEP
- Aufnahme Erschliessung Reservoir sowie alter Alpweg Innerpraden
- Streichung von Land- und Forstwirtschaftsweg im Gebiet Löser

## 2.5 Touristische Zonen und Wege

Die 20 Anträge betreffen sowohl die Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan Verkehr mit touristischer Nutzung, als auch die Tourismuszonen im Zonenplan. Betreffend letzterem werden dabei Reduktionen der Hotelzone sowie der Resortzone Panezlis respektive ein Erhalt des bestehenden Tschier-Skiübungsgeländes im Gebiet Panezlis gefordert. Zudem werden die sanitären Anlagen in der Campingzone thematisiert.

Betreffend touristische Wege gingen verschiedene Anträge zur Ergänzung respektive Reduktion der verschiedenen touristischen Netze ein. Dabei werden die Wanderwege, Mountainbikewege, Schneeschuhwege sowie die Skiabfahrtsrouten angesprochen. Es ergeben sich dabei keine räumlichen Schwerpunkte, die Eingaben betreffen jeweils unterschiedliche Wegstrecken.

### Behandlung:

Betreffend Dimensionierung der Hotelzone sowie der Resortzone Panezlis wird darauf verwiesen, dass es sich grundsätzlich um bestehende Bauzonen oder Verlagerungen von Bauzonen handelt und keine zusätzliche Fläche zur Bauzone dazukommt. Mit der vorgeschlagenen Zonenauscheidung kann eine kompaktere Abgrenzung der Siedlung gegenüber der Landschaft realisiert werden. Auf eine Anpassung dieser Zonen wird daher verzichtet. Der Erhalt des bestehenden Skiübungsgeländes wird mittels einer baugesetzlichen Regelung sichergestellt, der entsprechende Antrag wurde demnach berücksichtigt. Bereits vorgesehen ist die beantragte Bereitstellung von sanitären Anlagen in der Campingzone.

Die verschiedenen Anträge zu Ergänzungen der Wegnetze wurden von Ortsplanungskommission und Gemeindevorstand geprüft. Die Gemeinde hat sich dagegen entschieden noch nicht konkret geplante und gesicherte Projekte in die Ortsplanung aufzunehmen, die Ideen wurden jedoch erfasst und sollen künftig geprüft werden. Genauso wurde das Anliegen auf stärkere Berücksichtigung der Vereinbarkeit von Wander- und Biketourismus aufgenommen.

Betreffend bestehende Wege wurden die Wanderwege im Generellen Erschliessungsplan auf Grundlage des kantonalen Wanderweginventars festgelegt. Teilweise bestehen kleinere Ungenauigkeiten aufgrund des Detaillierungsgrades der Grundlagedaten, die Wege entsprechen jedoch der erforderlichen Schärfe des Generellen Erschliessungsplans. Bezüglich Winterwanderwegen wird darauf verwiesen, dass im GEP Verkehr lediglich diejenigen Winterwanderwege aufgeführt werden, welche nur im Winter als Wanderweg benutzt werden. Winterwanderwege auf ganzjährigen Wanderwegen werden im GEP nicht zusätzlich aufgeführt, da diese mit dem Eintrag Wanderweg bereits gesichert sind. Dieses Vorgehen wird beibehalten und die entsprechenden Anträge konnten nicht berücksichtigt werden.

Ebenfalls keine Anpassung erfolgte bei der bestehenden Ski-Abfahrtsroute zwischen Malakoff und Scheidegga sowie den geplanten und für den Betrieb des Waldfriedhofs erforderlichen Wege.

## 2.6 Natur- und Landschaftsschutz

Die 8 Anträge zu den Natur- und Landschaftsschutzzonen betreffen die entsprechenden Festlegungen im Zonenplan. Einerseits werden Anträge zur Aufnahme zusätzlicher Objekte als Natur-, Landschafts- oder Quellschutzzone aufzunehmen. Andererseits fordern Eingaben den Verzicht auf einzelne Naturschutz- oder Gewässerraumzonen respektive der damit einhergehenden Bestimmungen und allfälligen Einschränkungen.

### Behandlung:

Die Gemeinde hat die Anträge geprüft und bleibt grundsätzlich bei der vorgeschlagenen Umsetzung des Themas Natur- und Landschaftsschutz.

Bei der Umsetzung der Natur- und Trockenstandortzonen stützt sich die Gemeinde auf das kantonale Biotopinventar als Grundlage respektive geht nach der kantonalen Wegleitung zur Gewässerraumausscheidung vor. Auf Basis dieser Grundlagen erfolgt eine einheitliche Umsetzung der

Biotope und Gewässerräume im Zonenplan. Die Gemeinde stellt so auch die Gleichbehandlung der betroffenen Eigentümer:innen und Bewirtschafter:innen sicher. Deswegen werden keine zusätzlichen Biotope aufgenommen, allerdings kann auch nicht auf die Festlegung von entsprechenden Zonen verzichtet werden.

Betreffend Festlegung einer Landschaftsschutzzone im Gebiet Farurtal wird darauf verwiesen, dass ein Planungsmoratorium besteht, welches im Jahr 2026 ausläuft. Aufgrund der entsprechenden Unsicherheiten ist eine Umsetzung in der Ortsplanung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zweckmässig.

Einzige Anpassung betrifft die Wildruhezonen, welche erneut überprüft und auf die rechtskräftig in der Ortsplanung festgelegten Perimeter erweitert wurden.

## **2.7 Wertvolle Bauten (Objektschutz)**

Die 23 Anträge zum Thema Wertvolle Bauten betreffen die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans und dabei die Festlegung von einem Schutzstatus für gewisse Bauten und Anlagen.

Die meisten Anträge fordern eine Abstufung oder den Verzicht auf die Festlegung eines Schutzstatus von einzelnen Gebäuden. Daneben gibt es einen Antrag betreffend Aufnahme eines Brunnens als erhaltenswertes Kulturobjekt sowie einen generellen Antrag zur stärkeren Berücksichtigung von Stallbauten bei der Festlegung von Schutzobjekten.

### Behandlung:

Die Einstufung der Bauten erfolgte auf Grundlage der Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden. Darin wird der denkmalpflegerische Wert aufgrund der Ortsbildprägenden Bedeutung, historischen Bedeutung, architektonischen Bedeutung, bedeutenden historischen Bausubstanz und charakteristischen Umgebung eingestuft. Basierend auf dieser Einstufung wird danach die Zuweisung zu den Schutzkategorien "zu erhaltende Bauten" und "bemerkenswerte Bauten" festgelegt. Aufgrund der Anträge wurde die Zuweisung den verschiedenen Schutzkategorien nochmals detailliert geprüft.

Aufgrund der detaillierten Prüfung konnten einige Anträge berücksichtigt werden, diese betreffen folgende Fälle:

- Schutzstatus entfällt (für einzelne Gebäudeteile oder Einzelgebäude bei Hofgruppe), wenn entsprechender Teil respektive Einzelgebäude nicht selbe Qualität aufweist wie gesamtes Gebäude/ Gruppe
- Abstufung des Schutzstatus von zu erhaltende in bemerkenswerte Baute, bei Ställen die stark verändert sind oder die Bausubstanz erhebliche Mängel aufweist
- Schutzstatus entfällt (irrtümliche Festlegung des Schutzstatus)
- Aufnahme eines Brunnens als erhaltenswertes Kulturobjekt

## **2.8 Diverse**

Unter dem Thema Diverse werden die Anträge abgehandelt, welche keiner der obigen Kategorie zugeordnet werden können. Die Anträge betrafen dabei folgende Aspekte:

- Festlegung Zone für Waldfriedhof
- Quartierplanpflicht Rözabord
- Anpassung Baulinie im Gebiet Böbmies
- Abgrenzung Wald

Einige Anträge betrafen Aspekte, welche nicht Bestandteil der Festlegungen der Ortsplanung sind:

- Bevölkerungsprognose und Antrag auf Koordination mit Revision der Grundordnung Chur aufgrund Fusion mit Stadt Chur
- Kostenfolge der Ortsplanung für Private
- Flurnamen und weitere Inhalte der Amtlichen Vermessung, die in den Plänen dargestellt werden (dies sind die Grundlagekarten und nicht Teil der Ortsplanung)
- Gestaltungsmaßnahmen Friedhof Praden
- Im Planungsbericht dargestellte Sömmerungsgebiet (dieses wird nicht in der Ortsplanung definiert und bildet lediglich eine Grundlage für die Gewässerraumausscheidung)
- Aufhebung Gestaltungsplan Blacktenwuescht (bereits in separatem Verfahren so vorgesehen)
- Interessensbekundung an Quartierplanung

#### Behandlung:

Die verschiedenen Anträge wurden von der Ortsplanungskommission (vorbereitend) und dem Gemeindevorstand geprüft. An den Festlegungen bezüglich Waldfriedhofs, Quartierplanpflicht und Baulinie Böbmes wird festgehalten, die geäußerten Bedenken überwiegen die öffentlichen Interessen bezüglich der Festlegungen nicht.

Die Anträge bezüglich des Waldes wurden zur Prüfung an das zuständige kantonale Amt für Wald und Naturgefahren weitergeleitet, dort wird der Waldumriss auf Grundlage der Anträge nochmals überprüft.

Die weiteren Anliegen ohne direkten Bezug zur Ortsplanung wurden aufgenommen und soweit möglich geprüft. Haben jedoch keine Bedeutung für die Ortsplanung.

Betreffend Abstimmung mit der Stadt Chur wird darauf verwiesen, dass das Vorgehen sowohl mit der Stadt Chur als auch mit dem Amt für Raumentwicklung abgesprochen und vereinbart ist. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Tschierschen-Praden vor der Fusion wird sowohl von Seiten Kanton als auch seitens Stadt Chur ausdrücklich begrüßt. Zudem ist die Durchführung der Ortsplanungsrevision Teil der Vereinbarungen zwischen der Stadt Chur und der Gemeinde Tschierschen-Praden für die Fusion. Die Fusion ändert nichts am Bauzonenbedarf der Ortschaften Tschierschen und Praden. Auch nach der Fusion ist nicht mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen, welches eine grössere Bauzonenreserve rechtfertigen würde. So mag die Fusion mit Chur zwar theoretisch einen Spielraum geben. Angesichts dessen, dass dafür die Stadt Chur selbst auf Reserven verzichten müsste, ist nicht anzunehmen, dass die Stadt Chur Bauzonen in Tschierschen und Praden zu Ungunsten der Stadt belassen würde.

Betreffend Kostenfolge aufgrund der Ortsplanung wird auf die Erläuterung im Planungs- und Mitwirkungsbericht betreffend Mehrwertabgabe verwiesen. Einzonungen führen zu einem Mehrwert, welcher durch die Grundeigentümer, wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht ausgeführt, auszugleichen sind (30% des Mehrwerts). Bei Grundstücken, welche nicht mehr der Bauzone zugewiesen werden, ist in einem separaten, nachgelagerten Verfahren zu klären, ob eine Entschädigung erfolgt und wenn ja in welcher Höhe. Erfährt das Grundstück keine Änderung, so ergibt sich weder ein Mehr- noch ein Minderwert.

Durch die moderate Erhöhung der AZ ergibt sich für alle Grundstücke ein gewisser Mehrwert, wie hoch dieser ausfällt ist letztlich vom Markt abhängig (es wird von keiner markanten Änderung der Landwerte ausgegangen). Für die allgemeine Erhöhung der Ausnützungsziffer erfolgt jedoch keine Mehrwertabgabe, sprich daraus fallen für die Grundeigentümer keine Kosten an.

### 3. Fazit Mitwirkungsverfahren

Die Gemeinde durfte mit den 43 Eingaben und rund 150 Anträgen eine aktive Auseinandersetzung mit der Ortsplanung in der Bevölkerung feststellen. Die Inhalte wurden aufgrund der Eingaben nochmals geprüft, Anregungen diskutiert und einzelne Festlegungen angepasst. Der Gemeindevorstand konnte rund einen Drittel der Anträge berücksichtigen und ist überzeugt, dass mit den vorgenommenen Anpassungen die Planung nochmals an Qualität gewonnen hat.

Die detaillierten Änderungen an den Planungsinstrumenten finden sich einerseits in den Informationsplänen, welche die Änderungen im Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan sowie den Generellen Erschliessungsplänen gegenüber der Mitwirkungsaufgabe zeigen (siehe 6b bis 6d). Andererseits finden sich die Änderungen im Baugesetz gegenüber der Mitwirkungsaufgabe im Anhang dieses Berichts.

Die Gemeinde sowie das beauftragte Planungsbüro haben in kurzer Zeit im Rahmen intensiver Arbeit die Ortsplanung überarbeitet, so dass die Gemeindeversammlung noch vor der Fusion mit der Stadt Chur diesen wichtigen Entscheid zur Gesamtrevision der Ortsplanung fällen kann. Dies ermöglicht eine selbstbestimmte Weichenstellung für die räumliche Entwicklung von Tschierschen-Praden.

# Anhang: Änderungen Baugesetz

## Art. 12 Ergänzende kommunale Vorschriften

---

- 1 Die Frist für die Überbauung von nach dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt acht Jahre seit Rechtskraft der Planung (Art. 19c Abs. 2 KRG)
- 2 Der Gemeindevorstand kann für am 1. April 2019 bereits einer Bauzone zugewiesene Grundstücke eine Überbauungspflicht verfügen, wenn diese unüberbaut sind.
- 3 Grundstücke mit Überbauungsverpflichtung sind innert acht Jahren seit Rechtskraft der Verfügung zu überbauen. **Bezüglich Einhaltung und insbesondere Stillstand der Fristen gilt das übergeordnete Recht<sup>2</sup>.** Kommen Grundeigentümer der Überbauungspflicht nicht nach, so richtet sich das Verfahren nach Art. 19d KRG. Die Überbauungspflicht ist erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50% ausgeschöpft ist.
- 4 Die Überbauungsverpflichtung wird gemäss übergeordnetem Recht<sup>3</sup> auf dem Grundstück im Grundbuch angemerkt.

## Art. 46 Wertvolle Bauten und Anlagen

---

- 1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- 2 Als zu erhaltende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden. **Insbesondere Auskernungen, Erweiterungen, Anpassungen der Öffnungen an die Nutzung, energetische Sanierungen sowie Teilabbrüche sind zulässig, haben sich aber gut an die zu erhaltenden Bauten anzupassen.**
- 3 Als bemerkenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan weitere Gebäude

## Art. 60 Öffentliche Leitungen

---

- 1 Mit Festlegung im Generellen Erschliessungsplan gelten die für die öffentlichen Leitungen (Wasser, Abwasser, Meteorwasser) benötigten Durchleitungsrechte als erteilt und die Grundeigentümer haben die entsprechenden Leitungen entschädigungslos zu dulden. Bei bestehenden Leitungen ist die Lage der Leitung für den Bestand des Durchleitungsrechts massgeblich. Bei noch nicht realisierten Leitungen wird die exakte Leitungsführung im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.
- 2 ~~Ändern sich in einem späteren Zeitpunkt die Bedürfnisse des belasteten Grundstücks und ist eine Leitungsverlegung zur Realisierung eines Bauvorhabens oder einer anderweitigen Nutzung des belasteten Grundstücks notwendig, ist die öffentliche Leitung auf Kosten der Gemeinde resp. des Leitungseigentümers zu verlegen. Vereinbarungen über die Kostentragung bei einer Leitungsverlegung, welche bei Erstellung der öffentlichen Leitung oder später abgeschlossen wurden, bleiben vorbehalten und gehen der vorerwähnten gesetzlichen Regelung vor.~~

~~Die Grundeigentümer können die Verlegung solcher Leitungen verlangen, wenn ein gleichwertiger Leitungsverlauf gewährleistet ist und wenn sie die damit verbundenen Kosten übernehmen. Abweichend davon gehen die Verlegungskosten zulasten der Gemeinde;~~

- ~~— wenn die Lebensdauer der betreffenden Leitung im Wesentlichen abgelaufen ist, oder~~
- ~~- wenn das Belassen der Leitung für den Grundeigentümer mit erheblichen Nachteilen verbunden wäre.~~

## Art. 63 Arealplanpflicht Resortzonen Halda und Panezlis

---

- 1 Im Rahmen der Arealplanverfahren für die Resortzonen Halda und Panezlis ist auch die genaue Lage der öffentlichen Transportanlage festzulegen. Die Arealplanverfahren sind entsprechend aufeinander abzustimmen.
- 2 Im Rahmen des Arealplanverfahrens kann eine Erhöhung der Ausnützungsziffer aufgrund einer guten Gestaltung auf bis zu 1.0 in der Resortzone Halda bzw. bis zu 0.9 in der Resortzone Panezlis gewährt werden.
- 3 ~~Im Rahmen des Arealplans Panezlis ist das Skiübungsgelände zu sichern respektive ein angemessener Ersatz zu schaffen.~~

## Art. 83 Dächer

---

- 7 Dachvorsprünge sind in der bei Altbauten ortsüblichen Weise zu erstellen, was ebenfalls für die Detailausbildung der Dachrandabschlüsse gilt. Dachvorsprünge haben mindestens 0.70 m über die Fassadenflucht vorzuspringen.
- 8 ~~Als Bedachungsmaterial sind grundsätzlich Tonziegel in dunkler Farbe (Rot- und Brauntöne) zu wählen. Abweichende Materialien können nach vorgängiger Prüfung durch das Bauamt bewilligt werden, sofern sie optisch ins Ortsbild passen.~~ Für Klein- und Anbauten sowie Ökonomiebauten können Ausnahmen gewährt werden. Das Bedachungsmaterial ist vor Beginn des Eindeckens bei der Baubehörde zu bemustern.

---

**Art. 89            Umgebungsgestaltung, Einfriedungen und Pflanzen**

---

- 1    Die Umgebung ist ökologisch wertvoll und klimaangepasst zu gestalten. Versiegelte Flächen sind soweit möglich zu reduzieren.
- 2    Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten, haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
- 3    Einfriedungen und Stützmauern sowie geschnittene Hecken bis 1 m Höhe dürfen an die

---

**Art. 94            Realerfüllung, Ersatzabgabe**

---

- 1    Die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen ist grundsätzlich real auf dem Baugrund zu erfüllen. Die Nutzbarkeit der Pflichtparkplätze ist ganzjährig sicherzustellen. Unterlässt der Grundeigentümer die Schneeräumung seines Parkplatzes entgegen den Anordnungen durch die Gemeinde, so kann die Gemeinde auf Kosten des Grundeigentümers die Schneeräumung durchführen lassen.
- 2    Wer aus objektiven Gründen zur Schaffung von Abstellplätzen auf der Bauparzelle nicht in der Lage ist, hat seine Pflicht auf einem nahegelegenen Grundstück zu erfüllen, wenn er dort die nötigen Abstellplätze dauernd rechtlich sichern kann. Die Zweckbestimmung dieser Abstellplätze ist im Grundbuch anzumerken.
- 3    Soweit die Realerfüllung gemäss Abs. 1 oder 2 nicht möglich beziehungsweise nicht zumutbar ist, hat die Bauherrschaft eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Ersatzabgabe pro fehlenden Abstellplatz wird in der Gebührenordnung geregelt, wobei das Minimum 2'000.- CHF und das Maximum 5'000.- CHF beträgt.
- 4    In einem früheren Verfahren erhobene Beiträge für die gebührenfreie Parkierung sind bei Umbauten und Erweiterungen, bei welchen die Realerfüllung nicht oder nicht in vollem Umfang möglich oder zumutbar ist, die bezahlten Beiträge für den Besitzstand eines gebührenfreien Parkplatzes für die in jenem Verfahren berücksichtigte Anzahl Wohnungen bei der Berechnung der Ersatzabgabe zu berücksichtigen.
- 5    Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Bauwilligung in Rechnung