

Gesetz über die Bauweise in der Altstadt

Beschlossen in der Volksabstimmung vom 7. Oktober 1962

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Das Gesetz über Bauweise und Schutz der Altstadt bezweckt die Erhaltung der historischen Eigenart und baulichen Einheit der Churer Altstadt. Es strebt insbesondere den Schutz geschichtlicher und architektonisch wertvoller Bauten, Strassenzüge, Plätze und Höfe und die harmonische Anpassung von Neu- und Umhauen an das historische Stadtbild an.

Art. 2 Sanierung

Die Stadt fördert die Sanierung von Altstadtteilen und Einzelbauten, wo die hygienischen und gesundheitlichen Verhältnisse zu Sanierungsmassnahmen Anlass geben.

Art. 3 Wirtschaftliche Erneuerung

Innerhalb der baulichen Beschränkungen dieses Gesetzes wird möglichst grosse Freiheit gewährt für die wirtschaftliche Erneuerung der Altstadt.

Art. 4 Zoneneinteilung

¹ Die gesamte Altstadt im Umfange der Zone «Altstadt» im Zonenplan 1:10 000 des städtischen Baugesetzes von 1960 wird in drei Zonen eingeteilt. Der Zonenplan der Altstadt bildet integrierenden Bestandteil dieses Gesetzes.

² Wo die Zonengrenzlinie einem Strassenzug entlang geht, gelten für die von ihr berührten Fassaden die Bestimmungen der Zone mit den höheren Anforderungen.

II. Allgemeine Bauvorschriften für die ganze Altstadt

Art. 5 Baugesetz

Die Bauvorschriften des städtischen Baugesetzes gelten auch für die Altstadt, sofern in diesem Gesetz keine speziellen Bestimmungen für die Bauweise in der Altstadt aufgestellt werden.

Art. 6 Übergangszone

In den Strassenzügen, welche das Altstadtgebiet gegen die neuen Stadtteile hin abgrenzen, ist bei Neu- und Umbauten Artikel 5 des städtischen Baugesetzes mit besonderer Sorgfalt zu beachten und anzuwenden.

Art. 7 Offene und geschlossene Bauweise, Ausnützungsziffer und Grenzabstände

¹ In der Altstadt ist die geschlossene Bauweise die Regel.

² Die Vorschriften des Baugesetzes über Ausnützungsziffer und Grenzabstände sind bei geschlossener Bauweise nicht anwendbar. Über die Bauhöhe entscheidet die Baubehörde unter Berücksichtigung des Altstadtbildes.

Art. 8 Hochhäuser

Im Altstadtgebiet ist der Bau von Hochhäusern untersagt.

Art. 9 Ställe

Im Altstadtgebiet dürfen keine neuen Ställe und Holzbauten errichtet werden.

Art. 10 Flachdächer

Flachdächer sind im Altstadtgebiet verboten. Für Nebenbauten können Ausnahmen bewilligt werden.

Art. 11 Aussenantennen

¹ Ohne Bewilligung des Bauamtes dürfen keine Aussenantennen erstellt werden. In der Regel werden nur Gemeinschaftsantennen für ganze Gebäudegruppen bewilligt.

² Aussenantennen, welche im Zeitpunkte des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits bestanden haben, sind zu entfernen, sobald die Möglichkeit des Anschlusses an eine Gemeinschaftsanlage besteht.

Art. 12 Parkierungsflächen

Wo sich die Schaffung von Parkierungsflächen gemäss Art. 60 Baugesetz als technisch undurchführbar oder wirtschaftlich unzumutbar erweist, kann einem Bauherrn die Verpflichtung auferlegt werden, sich in der Nähe des Baugrundstückes auf einem fremden Grundstück an einer privaten oder öffentlichen Gemeinschaftsanlage zu beteiligen.

Art. 13 Baulücken

Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäude nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung eines Neubaues erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind innerhalb zweier Jahre zu schliessen.

III. Bauvorschriften der Zone A1**Art. 14** Grundsatz

¹ Die der Zone A1 zugeteilten Gebäude, Strassen und Plätze sind als das wertvollste Gebiet der Altstadt in allen Teilen zu erhalten.

² Abbrüche und Neubauten sind nur zulässig, wo die Erhaltung eines bestehenden Gebäudes aus baulichen oder hygienischen Gründen nicht mehr möglich oder sein historischer Wert nicht von Bedeutung ist.

Art. 15 Um- und Neubauten

Um- und Neubauten sind bezüglich Stellung der Baukörper, baulicher Einzelheiten und Farben mit aller Sorgfalt zu gestalten. Die bestehenden Baufluchten, Gesimshöhen, Firsthöhen, Firstrichtungen und Geschosshöhen sind beizubehalten. Wertvolle Bauteile sind wieder zu verwenden.

Art. 16 Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sind die ursprünglichen Materialien, Fenstergrossen und Fenstereinteilung zu übernehmen. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn mit einem Um- oder Neubau eine städtebauliche oder ästhetische Verbesserung erzielt wird.

Art. 17 Reklamen und Beschriftungen, Schaufenster

In Dimension und Gestaltung auffällige und aufdringliche Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen sind nicht statthaft. Beim Einbau und Umbau von Schaufenstern ist äusserste Zurückhaltung zu üben.

IV. Bauvorschriften in Zone A2**Art. 18** Grundsatz

Die der Zone A2 zugeteilten Gebäude, Strassen und Plätze sind in ihrer räumlichen Erscheinung beizubehalten. Das Strassen-, Platz- und Hofbild darf durch Neu- und Umbauten nur so weit verändert werden, als die wesentlichen Merkmale (wie Gliederung der Strassenfronten, Dachformen, ruhige Gesamt-

wirkung, harmonische Fassadenaufteilung, Verwendung zurückhaltender Materialien und abgewogener Farben) nicht beeinträchtigt werden.

Art. 19 Stellung und Gliederung

Die bestehenden Baufluchten sind vorbehältlich örtlicher Korrekturen beizubehalten. Bei Zusammenfassung mehrerer Häuser sind die Fassaden so zu gliedern, dass ihre Teile im wesentlichen den bisherigen Hausbreiten entsprechen.

Art. 20 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe wird von Fall zu Fall durch die Baubehörde im Rahmen des gesamten Altstadtbildes, des Strassenzuges, der Nachbarschaft und des bestehenden Gebäudes bestimmt.

² Innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe ist die Geschoszahl frei.

Art. 21 Dachgestaltung

Es sind je nach dem bestehenden Gebäude und der Umgehung nur Giebel- und Walmdächer gestattet. Sie müssen sich in Neigung und Gestaltung dem bestehenden Gebäude anpassen. Die Dächer sind mit vorstehenden Gesimsen und auf der Giebelseite mit Dachvorsprung zu versehen. Lukarnen und Liftaufbauten sind zulässig, sind aber in mässigen Dimensionen zu halten.

Art. 22 Hinterhöfe

Hinterhöfe können eingeschossig überbaut werden nach Massgabe von Art. 62 Baugesetz.

V. Bauvorschriften in Zone A3

Art. 23 Grundsatz

¹ Die der Zone A3 zugeteilten Liegenschaften, Strassen und Plätze können nur auf Grund von Quartierplänen neu bebaut werden. Der Stadtrat bestimmt die Quartiereinteilung, die sich in der Regel auf Grund der bestehenden Strassen und Plätze ergibt. Die Quartierpläne werden nach Massgabe der Bedürfnisse erstellt.

² Es werden keine Bewilligungen für Einzelbauten erteilt, solange nicht die Quartierplanüberbauung sichergestellt ist.

³ Ausnahmen können dort gestattet werden, wo Einzelbauten nicht die nachträgliche Erstellung eines Quartierplanes verunmöglichen oder wesentlich erschweren.

⁴ Für das Verfahren bei der Quartierplanung gelten Artikel 27 ff. des Baugesetzes.

Art. 24 Art der Quartierpläne

Die Quartierpläne regeln die Baulinien, Gebäudefluchten, Baukörper, Bauhöhen, Hofeinbauten, Ein- und Ausfahrten und Freiflächen.

Art. 25 Baukörper innerhalb der Quartierpläne

¹ In den Grundzügen sind in den Quartierplänen die bestehenden Bauhöhen, Baufluchten und Baukörper beizubehalten.

² Die Fassaden sind in Aufteilung, Materialien und Farben ruhig zu halten. Für die Dachgestaltung gilt Art. 21.

Art. 26 Gebäudehöhen und Geschosszahl

Innerhalb der gemäss Quartierplan und gemäss Strassenzug und Umgebung zulässigen Gebäudehöhe ist die Geschosszahl frei.

VI. Natur- und Heimatschutz

Art. 27 Grabungen und Abbrüche

¹ Bei Grabungen und Abbrüchen ist auf die Vorschriften von Art. 18-21 der kantonalen Verordnung über Natur- und Heimatschutz zu achten. Wenn alte Mauer- und Strassenzüge, Brandschichten, Einzelfunde (Baufragmente, Wandbilder, Scherben, Metallobjekte, Münzen, Skelette usw.) oder auch nur unscheinbare Reste dieser Art zutage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen und dem Stadtrat Meldung zu erstatten. Die Arbeiten dürfen nur mit Bewilligung des Stadtrates weitergeführt werden.

² Für den durch den Arbeitsunterbruch entstehenden Schaden steht dem Geschädigten Anspruch auf Ersatz zu.

Art. 28 Unterschutz-Stellung

Der Stadtrat kann historisch oder architektonisch besonders wertvolle Bauobjekte oder Teile davon, Strassenzüge, Plätze und Höfe gestützt auf Art. 8 der kantonalen Verordnung über Natur- und Heimatschutz unter Schutz stellen.

Art. 29 Verfahren und Entschädigung

¹ Der Stadtrat wählt eine Kommission von fünf Mitgliedern, welche ihm Anträge über die unter Schutz zu stellenden Bauobjekte unterbreitet.

² Der Beschluss des Stadtrates über die Unterschutzstellung ist den betroffenen Grundeigentümern mit genauer Angabe des Umfanges des Schutzes mit-

zuteilen. Gegen diesen Beschluss kann bei der Regierung Beschwerde geführt werden. Die Unterschutzstellung ist nach Eintritt der Rechtskraft als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

³ Die Entschädigungspflicht richtet sich nach Art. 16 der kantonalen Verordnung über Natur- und Heimatschutz.

VII. Beiträge

Art. 30 Beiträge

Der Gemeinderat kann, wo es im gesamtstädtischen Interesse liegt, an den Wiederaufbau oder an Renovationen von kulturell oder historisch wertvollen Gebäuden inner- und ausserhalb der Altstadt Beiträge leisten.

VIII. Bewilligungsverfahren und Inkrafttreten

Art. 31 Bewilligungsverfahren

¹ Für Um- und Neubauten in der Altstadt sind neben den Unterlagen von Art. 101 Baugesetz Farb- und Materialmuster vorzulegen sowie detaillierte Fassadenpläne in dem von der Baubehörde verlangten Massstab einzureichen, die auch die Gestaltung der Nachbarbauten zeigen. Die Baubehörde kann in jedem einzelnen Falle die Einreichung eines Modells verlangen, welches das Verhältnis zu den umliegenden Bauten zeigt.

² Baugesuche für Neubauten und grössere Umbauten sind der städtischen Baukommission zur Begutachtung vorzulegen. Die Baukommission wird zu diesem Zwecke durch zwei vom Gemeinderat zu bezeichnende Mitglieder ergänzt. Der kantonale Denkmalpfleger ist mit beratender Stimme beizuziehen. Über die Bewilligung dieser Baugesuche entscheidet der Stadtrat.

Art. 32 Inkrafttreten

¹ Dieses Gesetz tritt mit Annahme durch die Stimmbürger in Kraft und ist auf alle vor diesem Zeitpunkte noch nicht bewilligten Baugesuche anzuwenden.¹

² Art. 3 Baugesetz findet für die Altstadt keine Anwendung.

¹ Genehmigung durch Regierung am 22. Oktober 1962