



**Stadt Chur**

Arealplan Kleinbruggen

# **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

Oktober 2014

**Impressum** Herausgeberin: Stadt Chur

Version: 30.10.2014, Mitwirkungsaufgabe

Hochbauamt der Stadt Chur  
Abteilung Stadtentwicklung  
Masanserstrasse 2  
7002 Chur



## Inhaltsverzeichnis

<b>Anlass</b>	<b>5</b>
> Ausgangslage	5
> Ziele der Arealplanung Kleinbruggen	5
<b>Allgemeines</b>	<b>6</b>
> Verfahren	6
> Ablauf der Planung	6
> Vorprüfung	6
> Mitwirkungsaufgabe	7
<b>Grundlagen</b>	<b>8</b>
> Übersicht	8
> Grundordnung	9
<b>Arealplan</b>	<b>12</b>
> Inhalte Arealplan	12





## Anlass

### Ausgangslage

Kleinbruggen bezeichnet ein Gebiet zwischen dem Obertorer Mühlbach bei der Pulvermühle, dem Rossboden und den Bahngleisen. Im Rahmen der Gesamtrevision der Grundordnung wurde das weitgehend unüberbaute Gebiet Kleinbruggen als Bereich mit grossem Potential als Wohn- und Dienstleistungsgebiet und als Gebiet mit einer vielschichtigen Ökologie beschrieben. Seit der Gesamtrevision, die vom Volk im Jahr 2006 angenommen und von der Regierung genehmigt wurde, ist das Gebiet im Zonenplan in Teilen der Zentrumszone Chur West, der Arbeitszone 1, der Gemischten Zone 4 und der Grünzone zugeordnet. Zudem gibt es kleinere Waldbereiche und einen Bereich in der Naturschutzzone. Über ein Gebiet von rund 16 Hektaren wurde im Generellen Gestaltungsplan die Arealplanpflicht festgesetzt. Des Weiteren wurden in einer Teilrevision im Jahr 2009 die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Hochschule für Technik und Wirtschaft erweitert und eine Verlegung des Mühlbachs mit seinem umgebenden Wald vordefiniert.

Weitere Rahmenbedingungen aus dem Generellen Gestaltungsplan sind: Schutz der geomorphologischen Elemente Ackerbühl, Walserbühl, Rheinfels und Rheinprallkante, Schutz einer ökologisch wertvollen Hecke, der offen fließende Mühlbach mit Revitalisierungspotential und eine einseitige Baumreihe für die Rheinfelsstrasse. Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet die bestehenden und geplanten Verkehrserschliessungen sowie bestehende Parkieranlagen und Gebiete für neue Parkieranlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkplätzen.

Um die künftige Nutzung zu konkretisieren und die gestalterische und funktionale Entwicklung zu konzipieren, wurde von Seiten der Eigentümerschaft der Parzellen Nr. 1856, Nr. 11514 und Nr. 5220, ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Als Grundlage für die weiterführende Nutzungsplanung sollte ein mögliches Bebauungsmuster inkl. Erschliessung entworfen und aufgezeigt werden. Weiter sollte eine Gesamtidee, die der Bedeutung des Gebietes als hochwertiges Wohn- und Arbeitsareal mit Naherholungswert gerecht wird, entwickelt werden.

Das Siegerprojekt «ein wunderschöner Sonntag» hält die Vorgaben der Grundordnung ein. Entsprechend ist anstelle des Arealplanverfahrens ein Quartierplanverfahren, zur detaillierten Umsetzung des Ideenwettbewerbs, zweckmässig. Im Arealplan sind die wesentlichen Aspekte definiert, die einer kantonalen Koordination bedürfen bzw. die nicht im Quartierplanverfahren behandelt werden können. Der Quartierplanentwurf, der die Gestaltung und Erschliessung im Detail regelt, liegt vor und dient als Grundlage für den Arealplan.

### Ziele der Arealplanung Kleinbruggen

- > Die Rahmenbedingungen zur Weiterentwicklung des Gebietes grundigentümergebunden festlegen.
- > Die Voraussetzungen zur Umsetzung des Quartierplans Kleinbruggen schaffen.



## Allgemeines

### Verfahren

Gemäss der im Generellen Gestaltungsplan vorgeschriebenen Pflicht zur Durchführung einer Arealplanung, wird auf Basis von Art. 46 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) das Verfahren zur Arealplanung gemäss Art. 47 ff KRG und Art. 12 ff der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) durchgeführt.

### Ablauf der Planung

Das Arealplanverfahren gliedert sich in die folgenden bereits durchgeführten und künftigen Schritte inkl. zeitlicher Angaben und Abschätzungen:

Dez. 2013	Entwurf Arealplan
Jan. / Feb. 2014	Erste Vorprüfung Kanton Erste Beurteilung Baukommission
März / April 2014	Ergänzung Entwurf Arealplan Zweite Beurteilung Baukommission
Mai / Juni 2014	Zweite Vorprüfung Kanton
Sept. / Okt. 2014	Überarbeitung Arealplan
Nov. / Dez. 2014	Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage) Dritte Beurteilung Baukommission
Dez. 2014 / Jan. 2015	Erlass Stadtrat und Beschwerdeaufgabe
ab Feb. 2015	Genehmigung Regierung

### Vorprüfung

Der erste Arealplanentwurf wurde am 17. Dezember 2013 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Dieses retournierte den Arealplan am 4. Februar 2014 ohne Bemerkungen.

Durch neue Erkenntnisse aus der Quartierplanung wurde der Arealplan mit zwei zusätzlichen Themen ergänzt. Es handelt sich um eine Regelung betreffend der Ausbildung von Attikageschossen sowie betreffend der Wegführung durch die Naturschutzzone. Der ergänzte Arealplanentwurf wurde am 7. Mai 2014 erneut zur Vorprüfung eingereicht. Die Antwort erfolgte am 17. Juni 2014. Es wurden Anpassungen der Wegdefinition aufgrund der Beanspruchung von der Naturschutzzone und von Waldflächen angeregt, sowie ökologische Aufwertungsmassnahmen gefordert. Die Einwände der Vorprüfung wurden berücksichtigt und der Arealplan überarbeitet.



### **Mitwirkungsaufgabe**

In Anwendung von Art. 13 KRVO findet die öffentliche Mitwirkungsaufgabe statt.

Aufgabeakten: Arealplan Kleinbruggen 1:1'000  
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Aufgabefrist: 30 Tage ab Freitag, 31. Oktober 2014

Aufgabeort: Hochbauamt, Masanserstrasse 2

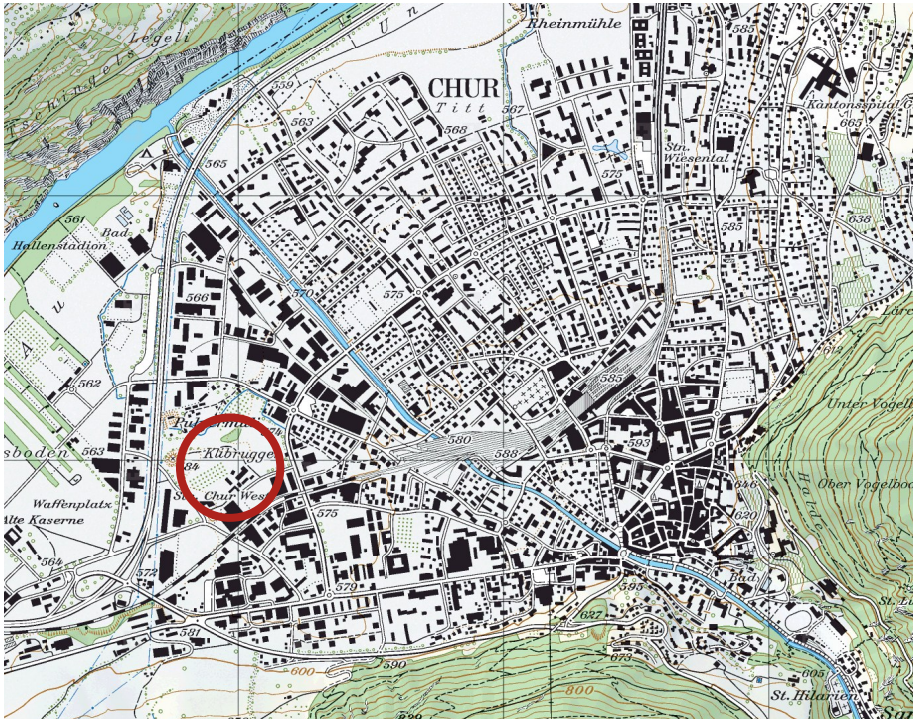
Während der Aufgabefrist können schriftlich Vorschläge und Einwendungen eingereicht werden.



## Grundlagen

### Übersicht

Der untenstehende Übersichtplan und das Luftbild zeigen den Standort des vorgesehenen Arealplans Kleinbruggen im Siedlungsgefüge.



Übersichtsplan

Karte: Bundesamt für Landestopografie swisstopo



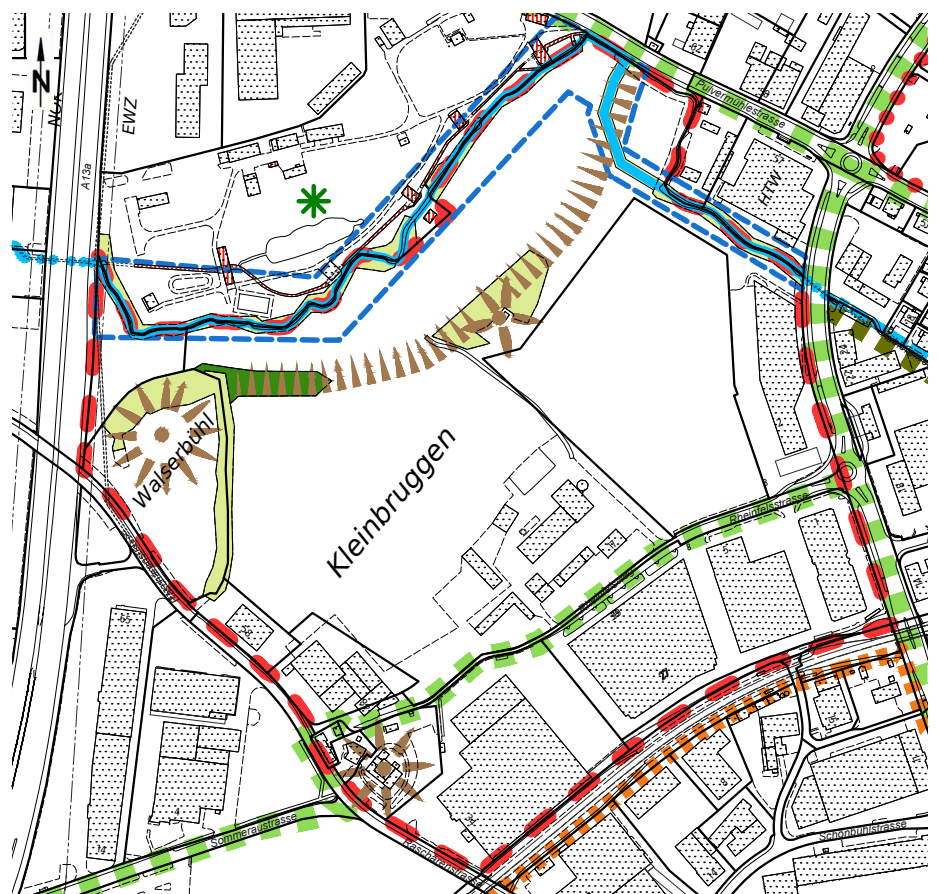
Luftbild 2013








## Grundordnung

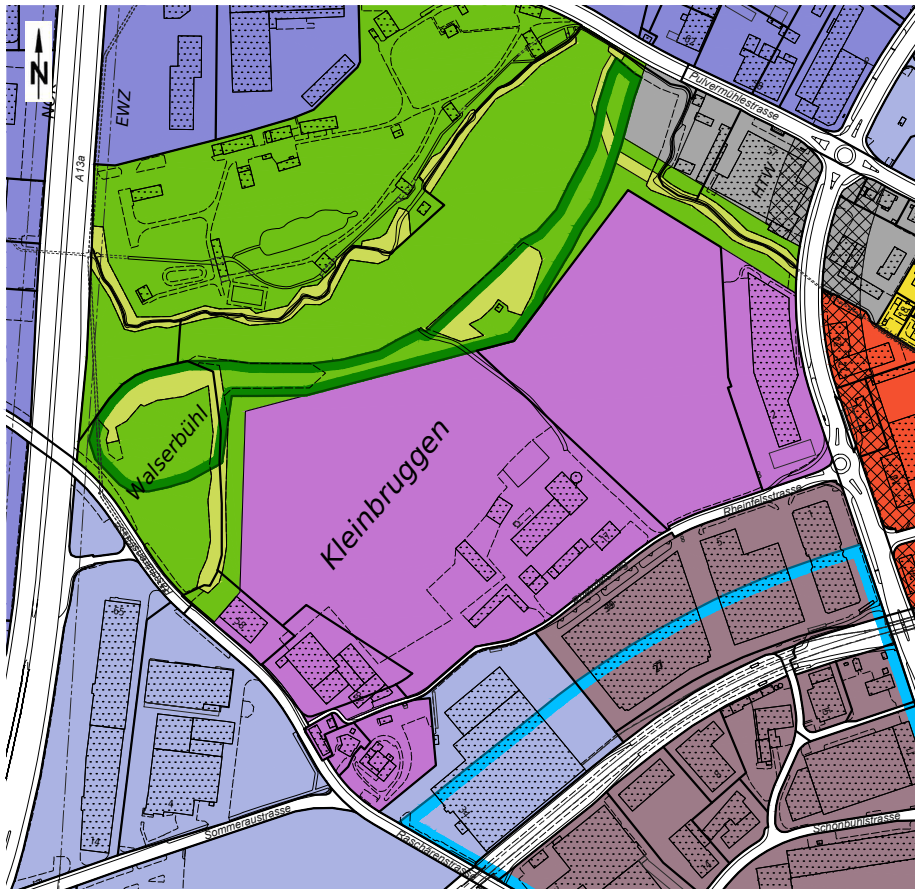
Die Inhalte des rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplans, des Zonenplans sowie des Generellen Erschliessungsplans im Bereich des Arealplanperimeters bleiben bestehen. Zur Information sind nachfolgend die betreffenden Ausschnitte dargestellt.

Soweit im Arealplan nichts anderes festgelegt ist, gelten die jeweils rechtskräftigen Bestimmungen der Grundordnung sowie die übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.









Planausschnitt  
Genereller Gestaltungsplan  
rechtskräftig



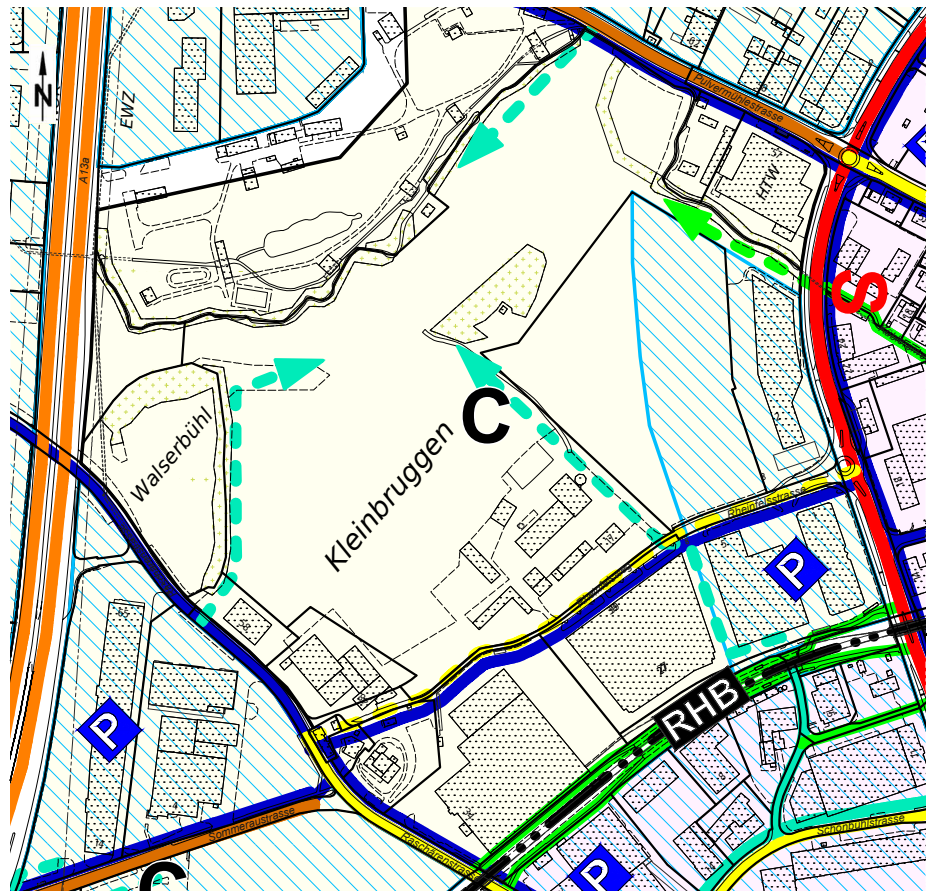
-  Arealplan (AP)
-  Hecken und Feldgehölze schützenswert (dynamische Abgrenzung)
-  Baumreihe, einseitig
-  Geomorphologisches Element (Tuma)
-  Geomorphologisches Element (alte Rheinprallkante)
-  Mühlbach offen mit Revitalisierungspotential
-  Gewässerabstandslinie



Planausschnitt  
Zonenplan  
rechtskräftig

	ZW	Zentrumszone Chur West
	G4	Gemischte Zone 4
	A1	Arbeitszone 1
	ZÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	GR	Grünzone
	NS	Naturschutzzone
	GS	Grundwasser und Quellschutzzone
	WA	Wald (Hinweis)

Planausschnitt  
 Genereller Erschliessungsplan  
 rechtskräftig



bestehend	geplant	
		Sammelstrasse
		Fuss- / Radweg Hauptverbindung
		Anschlusspunkt Fuss- / Radweg Nebenverbindung
		Anschlusspunkt Fuss- / Spazierweg
		Parkierungsanlage mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkplätzen
		Gebiet mit neuen Parkierungsanlage/-n mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkplätzen
		Parkierung - Gebiete C (Parkierungszone)



## Arealplan

### Inhalte Arealplan

Der Arealplan beinhaltet auf der Grundlagen der Daten aus der amtlichen Vermessung folgende Inhalte:

Festsetzungen:

- > Perimeter Arealplan
- > Perimeter Quartierplan (Planungspflicht)
- > Gebiet für neue Parkieranlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkplätzen
- > Sonderregelung Attika
- > Bereich Querung Naturschutzzone (Fuss- und Radweg)
- > Zugang Walserbühl und Querung Naturschutzzone (Trampelpfad)
- > Ökologische Aufwertungsmassnahmen

Hinweise:

- > Naturschutzzone und Wald gemäss Zonenplan
- > Hecken und Feldgehölze schützenswert gemäss Generellem Gestaltungsplan
- > Übergeordnete Fuss- und Radwegführungen gemäss Quartierplanentwurf
- > Baufelder gemäss Quartierplanentwurf

Der Arealplanperimeter entspricht dem Perimeter zur Arealplanungspflicht im Generellen Gestaltungsplan.

Perimeter Arealplan

Der Perimeter für den Quartierplan grenzt das Gebiet ein, das städtebaulich gesamtheitlich entwickelt werden soll und für das im Ideenwettbewerb ein städtebauliches Konzept erarbeitet wurde. Der Quartierplan liegt im Entwurf vor.

Perimeter Quartierplan (Planungspflicht)

Die Festsetzung «Gebiet mit Parkieranlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkplätzen» ist eine Erweiterung des entsprechenden Inhalts im Generellen Erschliessungsplan. Sie erweitert die Möglichkeit, Parkieranlagen für einen grösseren Publikumsverkehr zu realisieren, um damit eine gewerbliche Nutzung an der Rheinfelsstrasse zu fördern.

Gebiet mit Parkieranlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkplätzen

Zwischen der Rheinfelsstrasse und der Grünzone soll der Übergang von einer dichten städtischen Ausprägung der Bauformen in einen allmendartigen Landschaftsraum stattfinden. Südlich der Rheinfelsstrasse sind mit der Zentrumszone West und der Arbeitszone 1 grossvolumige Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 15 Meter gemäss Baugesetz möglich. Eine Ausnahme bilden die Parzellen Nr. 9371 und 1855 in der Gemischten Zone 4 mit dem zu erhaltenden geomorphologischen Element „Rheinfels“. Nördlich der Rheinfelsstrasse erlaubt die Gemischte Zone 4 Gebäudehöhen von 13.5 Meter gemäss Baugesetz. Um ein ausgewogenes Fassadenbild beidseitig des Strassenraums zu erreichen, wird eine speziellen Gestaltung der Attikageschosse in der ersten Bautiefe nördlich der Rheinfelsstrasse angestrebt. Des Weiteren sind zur Förderung einer belebten Rheinfelsstrasse mit einer hohen

Sonderregelung Attika

Aufenthaltsqualität, öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen entlang der Strasse vorgesehen. Aufgrund grösserer Raumhöhen für Gewerbenutzung entsteht in der Gemischten Zone 4 bereits im dritten Obergeschoss ein Konflikt mit dem Lichtraumprofil der Gebäudehöhe. Die Folge wäre ein pyramidenartiger Baukörper, der ein zurückversetztes 3. Obergeschoss und ein wiederum zurückversetztes Attikageschoss zeigt. Dies würde einer rein planungsrechtlichen Gestaltung entsprechen und nicht einer Gestaltung aus städtebaulicher Überzeugung.

Aus diesen Gründen soll für die Attikaausbildung bei Gebäuden entlang der Nordseite der Rheinfelsstrasse, die den Strassenraum bilden, eine Ausnahme auf Basis von Art. 15 Abs. 3 des Baugesetzes ermöglicht und im Arealplan die Voraussetzung dazu geschaffen werden.



Prinzipalskizze Strassenraum, Richtprojekt Entwurf Quartierplan

Im vorliegenden Fall und explizit im Zusammenhang mit dem Arealplan wird aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht eine Ausnahmegewilligung für ein dreiseitig versetztes Attikageschoss zur Rheinfelsstrasse hin ermöglicht. Die zulässige Nutzfläche darf dabei nicht vergrössert werden, und die Ausnahme gilt nur für strassenraumbildende Gebäude auf der Nordseite der heutigen oder künftigen Rheinfelsstrasse wie im Arealplan mit „Sonderregelung Attika“ dargestellt. Der Nachweis der baulichen Unterordnung und einer einwandfreien städtebaulichen Wirkung muss im Quartierplanverfahren (innerhalb Perimeter Quartierplan) oder im Baubewilligungsverfahren erbracht und beurteilt werden.

#### Bereich Querung Naturschutzzone (Fuss- und Radweg)

Der nördliche Bereich des Arealplangebiets ist im Zonenplan der Grünzone zugewiesen. Am südlichen Rand der Grünzone und grösstenteils angrenzend an die Gemischte Zone 4 ist rund um die geomorphologischen Elemente Rheinprallkante, Walserbühl und Ackerbühl sowie um eine geschützte Hecke, eine Naturschutzzone ausgeschieden. Im Generellen Erschliessungsplan sind für den Langsamverkehr drei Anschlusspunkte für Fuss- und Radwege sowie ein Anschlusspunkt für einen Fuss- und Spazierweg als geplante Weganschlüsse eingetragen. Faktisch hat aber die Naturschutzzone eine trennende Wirkung. Um die Grünzone zugänglich zu machen und um diese an das bestehende Verkehrsnetz anzuschliessen, sowie um eine gute Durchlässigkeit des Gebiets für den nicht motorisierten Langsamverkehr zu realisieren, muss die Naturschutzzone passiert werden können. Der Quartierplanentwurf sieht vor, den öffentlichen Weg oberhalb der Hangprallkante zu führen. An einer Stelle ist die Querung der Naturschutzzone notwendig.



In der folgenden Abbildung sind die im Quartierplanentwurf vorgesehenen Wegverbindungen und deren Anbindung an das umliegende Verkehrsnetz dargestellt. Die grüne Umrandung bezeichnet die Naturschutzzone.



Wegführung, Entwurf Richtprojekt Quartierplan (bearbeitet)

Die Wegführung innerhalb der Naturschutzzone soll mit einem möglichst geringen Eingriff geschehen. Der Weg ist als max. 2.50 m breite chaussierte Fuss- und Radwegverbindung auszuführen und der Eingriff in die wertvollen geologischen und erdgeschichtlichen Bildungen ist minimal zu halten. Zur Sicherung der Durchlässigkeit ist im Arealplan ein Bereich ausgeschieden, in welchem die Naturschutzzone durchquert werden kann.

Der Walserbühl, auch als Polentahügel bekannt, ist eine markante Erhebung im Stadtgebiet. Er liegt am westlichen Rand der Grünzone und ist Teil der Naturschutzzone. Im Generellen Gestaltungsplan ist der Walserbühl als geomorphologisches Element geschützt. Der nördliche und östliche Rand ist bewaldet.

Der Walserbühl ist zugänglich und kann von der Bevölkerung aus eigener Initiative erkundet werden. Eine Förderung dieser Erkundungsmöglichkeit mit gleichzeitiger Definition einer Wegführung ist ein Ziel der Freiraumgestaltung und wird mit dem Arealplan geregelt. Der Arealplan schafft damit grundsätzlich die Voraussetzung einen solchen Zugang erstellen zu können.

Der Arealplan sieht vor, dass der Walserbühl mit einem schmalen maximal 1.50 Meter breiten Fussweg in Form eines naturnahen Trampelpfades bis zur Spitze erschlossen werden kann. Der Eingriff in die wertvollen geologischen und erdgeschichtlichen Bildungen ist dabei wiederum minimal zu halten.

Die genaue Linienführung, Materialisierung und eine allfällige Rodung ist im Quartierplanverfahren oder im Baubewilligungsverfahren detailliert zu definieren.

Am östlichen Rand des Walserbühls ist vorgesehen, dass ebenfalls mittels eines Trampelpfades eine Querung der Naturschutzzone und der geschützten

Zugang Walserbühl und Querung Naturschutzzone (Trampelpfad)



Hecke möglich ist. Diese Verbindung ist ebenfalls mit einem schmalen maximal 1.50 Meter breiten Fussweg in Form eines naturnahen Trampelpfades vorgesehen. Die genaue Linienführung ist ebenfalls im Quartierplanverfahren oder im Baubewilligungsverfahren detailliert zu regeln.

Ökologische Aufwertungsmassnahmen

Im Zuge der baulichen Entwicklung im Gebiet Kleinbruggen und Umgebung wurden verschiedene Heckenentfernungen vorgenommen. Es bietet sich an, die notwendigen Ersatzleistungen innerhalb des Arealplans in der Grünzone vorzusehen. Eine Ersatzleistung wäre z.B. eine ökologische Aufwertung des Mühlbachs. Im Arealplanperimeter ist deshalb die Vorgabe festgehalten, dass innerhalb der rechtskräftigen Grünzone punktuelle ökologische Aufwertungsmassnahmen im Sinne eines Vernetzungselements zu realisieren sind. Unter anderem im dafür bezeichneten Bereich mit einer reservierten Fläche von ca. 2000 m<sup>2</sup>. Die Definition der genauen Lage und der Grösse, hat bei der Detailausführung in Absprache mit dem kantonalen Amt für Natur und Umwelt zu erfolgen.

Ort, Datum:

Für die Stadt Chur

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Urs Marti

Markus Frauenfelder