



Stadt Chur

Teilrevision Stadtplanung 2014

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Januar 2016

Impressum

Herausgeberin: Stadt Chur

Version: Botschaft an den Gemeinderat, 1. Lesung Stadtrat 9. Feb. 2016

Hochbaudienste Stadt Chur

Abteilung Stadtentwicklung

Masanserstrasse 2

7002 Chur



Inhaltsverzeichnis

Anlass	5
> Ausgangslage	5
Verfahren	6
> Verfahrensgrundlage	6
> Ablauf der Planung	6
> Vorprüfung durch den Kanton	6
> Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
> Behandlung der Mitwirkungseingaben	7
> Behandlung im Gemeinderat	13
> Volksabstimmung «Ausstehend»	13
> Beschwerdeaufgabe und Genehmigung «Ausstehend»	13
Übersicht	14
Grundlagen und Rahmenbedingungen	16
> Grundsätze der Raumplanung	16
> Kantonaler Richtplan	16
> Neueinzonungen und Flächenkompensation	16
> Bevölkerungsentwicklung und Baulandreserven	17
> Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	19
> Ausgleich von Planungsvorteilen	21
Anpassung Grundordnung, Revisionspunkte	22
> Definition Arbeitszone - Anpassung Baugesetz	22
> Sportplatz Ringstrasse, Schulanlage Florentini - Umzonungen	23
> Schulanlage Masans - Umzonung	29
> Truppenunterkunft Ringstrasse - Umzonung	30
> Verkehrsknoten Rheinfels- Raschären- Sommeraustasse - Anpassung Strassenführung	32
> Rahmenbedingungen zu Folgeplanungen - Ergänzung Baugesetzartikel	34
> Gesundheitsresort Fontanaspital - Umzonungen, Arealplanpflicht, neuer Baugesetzartikel	35
> Konvikt - Anpassung Wald und Naturschutzzone	39
> Gewässerraum Rhein - Überlagernde Zone, neuer Baugesetzartikel	41
> Nutzungseinschränkung Lärm - Überlagernde Zone, neuer Baugesetzartikel	47
> Kieswerk Rheinstrasse - Einzonung	48
> Emserstrasse - Anpassung Waldflächen	50
> Eulengut - Zonenanpassung	53
> Sportplatz Obere Au - Umzonung	55
> Naturschutzzone Obere Au - Anpassung	57
> Grundwasserschutzzone Ringstrasse - Aufhebung	58
> Klinik Waldhaus - Reduktion geschützte Hecke	59
> Araschgen - Anpassung geschützte Hecke	60
> Höhenweg 5 - Nachführung GGP bezüglich Stadtinventar	62
> Winterbergweg 1 - Nachführung GGP bezüglich Stadtinventar	63
> Winterberg - Reduzierter Waldabstand	64
> Rossbodenstrasse - Anpassung GEP	65
> Schönbühlstrasse - Anpassung GEP	67
> Wingertweg, Sonnhaldenstrasse - Anpassung GEP	68
> Park & Ride Chur Nord - Anpassung GEP	70
> Heimstrasse (Heimplatz) - Umzonung	72



> Stelleweg, Kreisel Masans - Umzonung	73
> Industriegleise - Zuordnung zum Übrigen Gemeindegebiet	74
> Loë- Lochertstrasse - Zuordnung zur ZöBA	76
> Spielplatz Süsswinkel - Zuordnung zur Grünzone	77
> Rathaus - Zuordnung zur ZöBA	78
> Kindergärten - Zuordnung zur ZöBA, Allgemeines	79
> Kindergarten Loë - Zuordnung zur ZöBA	80
> Kindergarten Turnerwiese - Zuordnung zur ZöBA	81
> Kindergarten Herold - Zuordnung zur ZöBA	82
> Kindergarten Albula - Zuordnung zur ZöBA	83
> Kindergarten Boletta - Zuordnung zur ZöBA	84
> Kindergarten Au - Zuordnung zur ZöBA	85
> Kindergarten Tittwiesen - Zuordnung zur ZöBA	86
> Kindergarten Aspermont - Zuordnung zur ZöBA	87
> Kindergarten Rheinau - Zuordnung zur ZöBA	88
> Kindergarten Scaletta - Zuordnung zur ZöBA	89

Ausgeschiedene Revisionspunkte nach der Vorprüfung 90

> Dornenäuliweg - Anpassung Zonenplan	90
> Cadonaustrasse - Umzonung	92



Anlass

Ausgangslage

Die Grundordnung der Stadt Chur basiert auf dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan (GGP), dem Generellen Erschliessungsplan (GEP) und dem Baugesetz aus dem Jahr 2007. Seit der damaligen Genehmigung der Gesamtrevision wurde die Grundordnung in einzelnen Punkten korrigiert. Im Jahr 2010 wurde eine ordentliche Teilrevision genehmigt und in den Jahren 2011, 2012 und 2014 wurden Plankorrekturen von untergeordneter Bedeutung vorgenommen. In der Zwischenzeit haben sich die wirtschaftlichen, sozialräumlichen und räumlich-funktionalen Gegebenheiten und Ansprüche verändert. Es bestehen Optimierungsbedürfnisse betreffend der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung, es bestehen Anliegen betreffend Sicherung von öffentlichen Räumen und Erneuerung des Schulraumangebots und es bestehen Anliegen betreffend den Natur- und Heimatschutz. Des Weiteren gibt es Verbesserungsabsichten für den Generellen Erschliessungsplan.

In Anbetracht der Ausgangslage und der Entwicklungsdynamik, werden die Planungsinstrumente in einer aktiven Planung den aktuellen Bedürfnissen, im Rahmen der bestehenden Raumstruktur, angepasst.



Verfahren

Verfahrensgrundlage

Das Verfahren richtet sich nach der Raumplanungsgesetzgebung. Detailliert wird das Verfahren in den Artikeln 12ff unter Kapitel 4 «Ortsplanung», Abschnitt 1 «Verfahren für die Grundordnung» der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) geregelt. Die folgenden Erläuterungen zum Ablauf der Teilrevision stützen sich auf diese Bestimmungen.

Ablauf der Planung

Die Teilrevision der Grundordnung gliedert sich, in einer Abschätzung des zeitlichen Ablaufs, in folgende Planungs- und Verfahrensschritte:

2014

Juni / Juli	Evaluation und Darstellung der Revisionspunkte
Aug. / Sept.	Bereinigung der Grundlagen
Okt. / Nov.	Verfassen des Planungs- und Mitwirkungsberichtes

2015

Jan.	Freigabe zur Vorprüfung durch den Stadtrat
ab März	Vorprüfung durch den Kanton
Juli - Sept.	Bereinigung der Unterlagen und vertiefte Abklärungen
Okt.	Beschluss des Stadtrates zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe
Nov.	Mitwirkungsaufgabe
Nov. / Dez.	Bearbeitung der Ergebnisse der Mitwirkung

2016

Jan.	Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat
10. März	Behandlung im Gemeinderat und Beschlussfassung zur Revision des Generellen Erschliessungsplans
5. Juni	Volksabstimmung zur Revision des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Baugesetzes
ab Juni	Genehmigungsverfahren des Kantons

Vorprüfung durch den Kanton

Die Teilrevision wurde vom Amt für Raumentwicklung Graubünden als koordinierendes kantonales Amt vorgeprüft. Die Empfehlungen und Rahmenbedingungen aus der Vorprüfung sind in die Teilrevision eingeflossen. Wesentliche Aspekte sind im Zusammenhang mit den Ausführungen zu den einzelnen Revisionspunkten wiedergegeben.

Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe hat vom 6. November 2015 bis und mit 5. Dezember 2015 stattgefunden. Es sind sieben schriftliche Stellungnahmen mit verschiedenen Fragen, Hinweisen und Einwendungen eingegangen. Die einzelnen Aspekte sind nachfolgend unter Behandlung der Mitwirkungseingaben beschrieben. Einige Eingaben nehmen Themen auf, die nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision sind. Diese Eingaben nimmt die Stadt gerne



entgegen und wird diese bei künftigen Handlungen im räumlichen Kontext bei Bedarf aufnehmen.

Behandlung der Mitwirkungseingaben

Eingabe betreffend Grundlage Ausgleich von Planungsvorteilen (siehe Seite 21):

> Eingabe:

Die Stadt wird aufgefordert, überall wo möglich eine Mehrwertabschöpfung zum Ausgleich von Planungsvorteilen vorzusehen. Als Grundlage sei zudem eine Aufnahme der Mehrwertabschöpfung und die Verwendung der Einnahmen im Baugesetz der Stadt Chur vorzunehmen, damit diese für alle Betroffenen gleich und transparent ist und nicht über individuelle Verträge erfolgt.

> Beantwortung:

In den Unterlagen, die dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht wurden, war der Ausgleich von Planungsmehrwerten, wie in der Mitwirkungseingabe vorgeschlagen, enthalten. In einem neuen Baugesetzartikel sollten der Grundsatz der Mehrwertabschöpfung und der Verwendungszweck definiert werden. Seitens des Kantons wurde der Stadt im Vorprüfungsbericht Seite 2 empfohlen, dass eine Ergänzung des Baugesetzes grundsätzlich nicht notwendig sei. Das Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) wird gemäss Vorprüfungsbericht demnächst mit einer kantonalen, direkt anwendbaren Regelung über die Mehrwertabgabe ergänzt (Inkrafttreten voraussichtlich 1. Januar 2017).

Der Ausgleich von erheblichen Planungsvorteilen, welche in der vorliegenden Teilrevision bei den Revisionspunkten Eulengut und Kieswerk Rheinstrasse entstehen, wird mittels Verträgen gemäss dem KRG vorgenommen. Bei einer künftigen Revision der Grundordnung sollte die angekündete direkt anwendbare kantonale Regelung in Kraft sein. Eine städtische Lösung wird dann obsolet. Was die Mehrwertabschöpfung im Rahmen der vorliegenden Teilrevision betrifft, so wäre ein allfälliger Baugesetzartikel nicht anwendbar, da dieser erst zu erlassen, respektive zu genehmigen wäre.

Eingaben betreffend Revisionspunkt Sportplatz Ringstrasse, Schulanlage Florentini (siehe Seite 23):

> Eingaben:

- Es wird beantragt Neuverhandlung des Baurechtsvertrages auf der Parzelle Sportplatz Ringstrasse vor der Revision zu führen. Der bestehende Baurechtsvertrag sei mit einer Zweckbindung versehen und ermögliche die vorgesehene Umzonung nicht.
- Parallel zur möglichen Umnutzung des Sportplatzes soll eine Lösung für die Sportvereine (Rasensportflächen) präsentiert werden.
- Wenn eine neue Parkieranlage mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkplätzen entsteht, soll diese zwingend unterirdisch mit Ein- und Ausfahrt ab der Ringstrasse erstellt werden.
- Die verbleibende Grünzone auf der benachbarten Parzelle zur Fortunastrasse hin sei zu erhalten.
- In der Planung für das Areal Florentinischulhaus wäre anstatt der Wohnzone eine Mischzone mit einer Wohnzone, aber auch ein öffentlicher Bereich vorzusehen. Für den Bereich Wohnen ist dabei eine „Zone für den gemeinnützigen Wohnungsbau“ vorzusehen. Im notwendigen öffentlichen Bereich ist neben einer Parkanlage vor allem ein Quartierzen-



trum zu integrieren, welches neben Aktivitäten im Quartier im Speziellen ein Treffpunkt für die Churer Vereine werden könnte.

> **Beantwortung:**

Der Baurechtsvertrag garantiert den Bestand der bestehenden Anlagen. Für neue Bauvorhaben ist die Stadt verpflichtet den Vertrag ergänzen zu lassen. Der bestehende Sportplatz ist auch in der künftigen ZöBA zonenkonform. Es wird allerdings die Möglichkeit eröffnet eine Schulanlage zu erstellen. In Anbetracht der Vertragsdauer des Baurechtes bis 2071 steht die Option für eine Schulanlage zeitlich nicht im Widerspruch zum Baurecht. Es besteht keine direkte planungsrechtliche Abhängigkeit zwischen dem Baurecht, basierend auf dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB) und der Teilrevision der Grundordnung, basierend auf der Raumplanungsgesetzgebung.

Die Planung für neue Rasensportflächen in der Oberen Au wird parallel zu der Teilrevision geführt. Ein entsprechender Standort ist dann erforderlich, wenn am Standort Ringstrasse ein Schulhausprojekt angegangen wird. Mit dieser Teilrevision werden lediglich die Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung geschaffen.

Für die Umsetzung einer Parkieranlage im Bereich des heutigen Sportplatzes Ringstrasse wird mit der Teilrevision die planungsrechtliche Ausgangslage dazu geschaffen. Eine detaillierte Planung einer Tiefgarage ist im Rahmen der Teilrevision nicht stufengerecht. Die Erschliessbarkeit ab der Ringstrasse wurde als machbar beurteilt. Das Gebiet ist zudem im Generellen Gestaltungsplan mit der Planungspflicht Quartierplan überlagert, in welchem die Erschliessung und insbesondere die Parkierung konkret zu regeln sind.

Die Umzonung des Areals des Schulhauses Florentini in eine Wohnzone entspricht dem Stadtentwicklungskonzept, das dieses Gebiet zu Wohnzwecken bezeichnet. In der Wohnzone sind zudem keine störenden Betriebe zugelassen, die das ruhige und gesunde Wohnen der Nachbarschaft beeinträchtigen oder die bauliche Entwicklung solcher Gebiete ungünstig beeinflussen (Art. 44 Abs. 2 BauG). Nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, oder ein Quartierzentrum sind auch in der Wohnzone möglich. Grünflächen sind mit einem Mindestanteil von 30 % der Grundstücksfläche Pflicht (Art. 57 BauG). Betreffend gemeinnützigen Wohnungsbau sei auf die anstehende Volksabstimmung «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» verwiesen. Insbesondere die Schaffung von speziellen planungsrechtlichen Zonen für günstigen Wohnraum birgt sehr grosse Risiken gesellschaftlicher Durchmischung, respektive Segregation.

Eingabe betreffend Revisionspunkt Truppenunterkunft Ringstrasse (siehe Seite 30):

> **Eingabe:**

In Zusammenhang mit der Umzonung der Truppenunterkunft Ringstrasse von der Zone für öffentlich Bauten und Anlagen in die Zentrumszone West, wird das Fehlen einer Vision zur Stadtentwicklung hinsichtlich Tourismuszentrum, Bildungsstandort und bezüglich bezahlbarem Wohnraum bemängelt.

> **Beantwortung:**

Mit der Umzonung sollen längerfristig die Nutzungsmöglichkeiten und die Flexibilität für die Stadt als Eigentümerin erhöht werden. Eine Stadtentwicklung hinsichtlich Tourismuszentrum, Bildungsstandort oder bezahlbarem Wohnraum bleibt dabei offen. Die fragliche Fläche steht zudem in Zusammenhang mit der Planung Chur West, in welcher die Arealentwicklung strategisch geleitet wird. Die Zentrumszone Chur West ist Teil des



nach wie vor gültigen Stadtentwicklungskonzepts und steht im Einklang mit diesem.

Eingaben betreffend Revisionspunkt Gesundheitsresort Fontanaspital (siehe Seite 35):

> Eingaben 1:

- Das alte Fontanaspital und seine Umgebung ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS Teil der grossflächigen Umgebungszone «Hangstreifen Lürlibad, mit Rebberg Gärten und Spitälern». Diese ist als „unerlässlicher Teil des Ortsbildes» mit dem Erhaltungsziel «a» klassiert. Gemäss den Richtlinien des ISOS gilt für Umgebungszonen mit Erhaltungsziel «a»: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen». Generell dürfen Umgebungszonen laut ISOS nicht als Baugebiet definiert werden.
Spätestens seit dem Bundesgerichtsentscheid Rüti (BGE 135 II 209) sind Gemeinden dazu angehalten, das ISOS bei der Anpassung ihrer Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Wenn an der Umzonung festgehalten werden soll, wäre ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) nötig, welches das ISOS überprüft und die zu schützenden Elemente genauer definiert. Andernfalls wäre die Teilrevision angreifbar.
- Des Weiteren wird die Villa Fontana im ISOS als «Einzelelement» mit grossem Eigen- und Situationswert und dem Erhaltungsziel «A» geführt. Diese höchste aller möglichen Klassifikationen zielt auf den integralen Schutz des Bauwerks hin. Die beiden Trakte des alten Fontanaspitals sind keine unabhängigen Bauteile. Sie gehen auf die gleiche Bauphase zurück. Das alte Fontanaspital war von Beginn weg ein winkelförmiger Bau und sei integral als Gesamtheit schützenswert in den Generellen Gestaltungsplan aufzunehmen.
- Sofern sich die Bebauung des Areals als möglich erweisen sollte, wird beantragt, dass eine ästhetisch herausragende Lösung unter Betrachtung des Schutzes der Umgebung von Denkmälern, verlangt wird. Für ein Bauvorhaben der geplanten Grössenordnung an so exponierter Lage soll eine Überbauung im Interesse der Öffentlichkeit zwingend an die Durchführung eines offenen Architekturwettbewerbs gemäss SIA Norm 142 geknüpft werden. Diese Verpflichtung wäre in der Grundordnung festzuschreiben.

> Beantwortung:

Um 1990 wurde eine erste Fassung des ISOS für die Stadt Chur erarbeitet. Das ISOS wurde nicht fertiggestellt, so dass beim Bundesamt für Kultur das ISOS mit Vermerk „Aufnahme nicht vorhanden“ geführt wird. Dennoch hat die Stadt das ISOS als Hinweisinventar angewendet. Die Verbindlichkeit im Sinne eines Sachplans des Bundes ist nicht abschliessend geklärt. Der Kanton hat in der Vorprüfung der Teilrevision sowie auch im Zuge der Gesamtrevision der Grundordnung zwischen 2001 und 2007 keine Konflikte zur Sachplanung des Bundes betreffend das ISOS festgestellt. Die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde für das Gebiet Fontana in der Gesamtrevision beibehalten und ist seit dem 3. Juli 2007 rechtsgültig. Die fragliche Fläche befindet sich innerhalb des weitgehend überbauten Siedlungsgebietes der Stadt. Eine Überbauung entspricht demnach dem Grundsatz des RPG, wonach innere Reserven auszuschöpfen sind.

Das alte Fontanaspital ist im Stadtinventar sowie im Generellen Gestaltungsplan als schützenswert (Westtrakt) und als erhaltenswert (Osttrakt)



eingetragen. Gemäss Baugesetz dürfen schützenswerte Bauten, Bauteile, Anlagen und Baugruppen nicht abgebrochen werden (Art. 75 Abs. 1 BauG). Erhaltenswerte Bauten, Bauteile, Anlagen und Baugruppen sind nach Möglichkeit zu erhalten (Art. 76 Abs. 1 BauG). In der Umgebung von geschützten, schützens- sowie von erhaltenswerten Bauten und Baugruppen sind Bauten und Anlagen im Hinblick auf eine gute Gesamtwirkung besonders sorgfältig zu gestalten (Art. 77 BauG).

Zusammen mit der vorgesehenen Umzonung eines Teils der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Spezialzone Gesundheitsresort soll die Folgeplanungspflicht für eine Arealplanung inkl. Rahmenbedingungen dazu festgesetzt werden. Eine Arealplanung ist wiederum Bestandteil der Grundordnung und muss vom Kanton genehmigt werden. Als Rahmenbedingung für die Arealplanung soll im Anhang zum Baugesetz unter anderem der folgende Gestaltungsgrundsatz definiert werden: Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung und Erschliessung angestrebt. Dies ist mit einem qualifizierten Verfahren (Testplanung, Studienauftrag oder Ähnliches) zu erreichen.

Die Stiftung Kantonsspital Graubünden beabsichtigt gemäss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur kooperativen Planung Fontana im Sinne von Art. 4 KRG, die Villa Fontana nachhaltig zu erhalten. Nach der positiven Vorprüfung durch den Kanton wurde mit einer Testplanung begonnen, die am 30. Juli 2015 öffentlich ausgeschrieben wurde. Der Erhalt der Villa Fontana wird darin berücksichtigt. Mit der Testplanung, unter Beteiligung verschiedenster Fachleute, wird eine ästhetisch herausragende Lösung unter Beachtung des Schutzes der Umgebung von Denkmälern angestrebt.

> Eingaben 2:

- Es wird in Frage gestellt, ob die Spezialzone Gesundheitsresort auch für andere Kliniken oder Spitäler bei Einreichung eines entsprechenden Projektes denkbar ist, bzw. welche Zone bezüglich Spitäler, Kliniken und Gesundheitsresorts grundsätzlich angebracht ist. Es brauche hier einerseits gleich lange Spiesse und andererseits eine klare Strategie, die Stadt Chur als „Gesundheitsstadt“ zu positionieren.
- Als besonders störend wird empfunden, dass die vorgeschlagene Umzonung und Planung einzig auf Basis einer einzigen Volumenstudie eines involvierten Architekturbüros basiert.
- Des Weiteren wird die Frage formuliert, ob anstatt der Spezialzone Gesundheitsresort nicht sinnvollerweise eine Hotelzone oder eine Tourismuszone auszuscheiden wäre. In diesem Sinne fehlt den Mitwirkenden eine städtische Entwicklungsstrategie als zentrales Instrument einer Stadtplanung sowie die Positionierung von Chur als Tourismusknotenpunkt und evtl. als Tourismuszentrum.
- Ausserdem wird gefordert, dass diverse Rahmenbedingungen wie Ausnutzungsziffer, Parkierungsregelung, öffentlicher Zugang, Helikopterlandeplätze, Preisstruktur und Grösse der öffentlichen Wellnessanlage, für die Folgeplanung definiert werden. Wohnnutzungen, ausser Personalwohnungen sollen dabei ausgeschlossen werden.

> Beantwortung:

Die Stiftung Kantonsspital Graubünden als Eigentümerin der fraglichen Parzelle beabsichtigt, mit den bestehenden Bauten und auf ihren Landreserven eine höhere Wertschöpfung zu erzielen, um sich im nationalen und internationalen Markt langfristig zu positionieren. Die Stadt sowie der Kanton anerkennen die Standortentwicklung beim Fontanaspital als wichtig für den strategisch bedeutsamen Gesundheitsstandort Chur resp. Graubünden.



Um ein qualitativ hochwertiges Gesundheitsresort zu realisieren wird seitens des Kantons die Ausscheidung einer entsprechenden Spezialzone, überlagert mit einer Arealplanpflicht empfohlen, damit ideale Voraussetzungen geschaffen werden, um den Standort ideal weiterzuentwickeln (vgl. Vorprüfungsbericht Seite 2). Die Positionierung als Gesundheitsstandort entspricht im Übrigen auch dem nach wie vor gültigen regionalen Richtplan Nordbünden. Das heisst, die Stadt setzt die von übergeordneten Planungsträgern vorgegebene Positionierung um.

Die vorgesehene neue Zonendefinition „Spezialzone Gesundheitsresort“ ist in der Zweckbestimmung relativ offen formuliert und nicht mit dem Standort Fontanaspital verknüpft. Die Spezialzone Gesundheitsresort kann auch an anderen Standorten angewendet werden.

Die Gesamtrevision sowie diese Teilrevision basieren grundlegend auf dem Stadtentwicklungskonzept 2003. Darin ist eine Stärkung im Bereich Gesundheit ebenfalls vorgesehen.

Die Spezialzone basiert auf der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Im Zweck ist die Zone eingeschränkt, hingegen sind private Nutzungen möglich und nicht an eine bauliche Abhängigkeit zur öffentlichen Baute gebunden. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind untergeordnete private Nutzungen z.B. Wohnungen zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind (Art. 47 Abs. 1 BauG). In der Spezialzone Gesundheitsresort sind Bauten und Anlagen für den Betrieb eines Gesundheitsresorts zulässig. Wohnnutzungen sind untergeordnet zulässig und in einer Folgeplanung zu definieren. Zudem werden im Fall des Fontanaspitals spezifische Auflagen als Rahmenbedingungen für die Arealplanung definiert, welche die Gestaltung und die Nutzung betreffen. Die im Planungs- und Mitwirkungsbericht erwähnte Volumenstudie als Grundlage für die Umzonung sowie als Grundlage zur Formulierung von Rahmenbedingungen für die Folgeplanung, ist eine räumliche Machbarkeitsstudie zur Umsetzung der Strategie „Gesundheitsresort“ der Stiftung Kantonsspital Graubünden. Im Sinne einer stufengerechten schrittweisen Planung konnte damit ein grobes Überbauungskonzept dargestellt und geprüft werden. Nach der Vorprüfung durch den Kanton, hat die Stiftung Kantonsspital Graubünden mit einer Testplanung den nächsten Konkretisierungsschritt eingeleitet.

Mit der Festlegung der Planungspflicht Arealplanung wird die Grundordnung in einem nächsten Planungsschritt konkretisiert. Eine Mitwirkung bezüglich konkreter Gestaltungsmerkmale ist dann erneut möglich und vom Planungsverfahren insbesondere bezüglich Planungsvorleistungen her zweckmässig.

Eingabe betreffend Revisionspunkt Konvikt (siehe Seite 39):

> Eingabe:

Die Fläche der Naturschutzzone welche an das Konvikt-Gebäude angrenzt und zusammen mit der Rodung und Umzonung der Fläche reduziert wird, sollte an einem anderen Ort kompensiert werden.

> Beantwortung

Eine Kompensationspflicht für Naturschutzzonen die reduziert werden ist rechtlich nicht vorgesehen. In der Vorprüfung wurde der Revisionspunkt nicht beanstandet. Eine Anpassung der Bauzonengrenze, die als technische Linie zu betrachten ist, zugunsten der Sanierung des Konviktes schmälert die Naturschutzzone nur marginal. Bei einer Gesamtfläche der Naturschutzzone von rund 412'000 m² ist die Reduktion von rund 380 m² unwesentlich. Der Zweck der Naturschutzzone bleibt bestehen.



Eingabe betreffend Revisionspunkt Gewässerraum Rhein (siehe Seite 41):

- > Der Revisionspunkt Gewässerraum Rhein wurde aufgrund der Mitwirkung angepasst. Dabei wurde die gesetzliche Möglichkeit genutzt, den Gewässerraum in dicht überbautem Gebiet zu reduzieren. Die Behandlung der Eingabe ist zusammen mit der Anpassung des Revisionspunktes unter «Gewässerraum Rhein - Überlagernde Zone, neuer Baugesetzartikel» auf Seite 41ff beschrieben.

Eingabe betreffend Revisionspunkte Kieswerk Ringstrasse (siehe Seite 48) und Emserstrasse (siehe Seite 50):

- > Eingabe:
Die Einzonungsfläche beim Kieswerk und die Zonenanpassung an der Emserstrasse liegen im Wirkungsbereich der 60kV-Hochspannungsleitung der ewz sowie der Hochspannungsfreileitungen der Swissgrid. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS-Verordnung) des Bundes zu berücksichtigen ist.
- > Beantwortung:
Die betreffenden Flächen sind im Generellen Gestaltungsplan mit der Abstandsvorschrift „Nutzungseinschränkung durch NIS-Vorbelastung“ überlagert. Ohne diese Nutzungseinschränkung wäre eine neue Bauzone gemäss der NIS-Verordnung nicht möglich. Es geht dabei insbesondere darum, dass keine Räume in Gebäuden entstehen, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten.

Eingabe betreffend Revisionspunkt Grundwasserschutzzone Ringstrasse (siehe Seite 58):

- > Eingabe:
Die Nutzung des Pumpwerks Salvatoren sollte im Hinblick auf die absehbare Bevölkerungszunahme im Gebiet Kleinbruggen nochmals überprüft werden.
- > Beantwortung:
Ende 2012 wurde das überalterte und sanierungsbedürftige Pumpwerk Salvatoren stillgelegt. Die beiden Grundwasserfassungen Salvatoren sollen umgenutzt und zukünftig zur Wärmegewinnung auch für das Gebiet Kleinbruggen, welches als 2000-Watt-Areal konzipiert ist, dienen (Anergie-Nahwärmenetz der IBC).

Eingabe betreffend Revisionspunkt Winterberg (siehe Seite 64):

- > Eingabe:
Die Reduktion des Waldabstandes beim Winterberg ergibt einen Planungsmehrwert der abzuschöpfen ist.
- > Beantwortung:
Gemäss Art. 19 Abs. 3 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes kann bei planerischen Massnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, vertraglich ein angemessener Ausgleich festgelegt werden. Der Mehrwert einer leicht vereinfachten Überbaubarkeit ist bei gleichbleibender Bauzonenfläche und Gleichbleibender Ausnützungsmöglichkeit nicht erheblich, zumal hier lediglich ein reduzierter Waldabstand eingeräumt wird, wie dies anderenorts ebenfalls zum Tragen kommt. Im Weiteren ist dies als Beitrag zur inneren Verdichtung zu werten.



Eingabe betreffend Revisionspunkt Park & Ride Chur Nord (siehe Seite 70):

- > Eingabe:
Die Aufhebung des Eintrages Park & Ride ergibt für die Grundeigentümerschaft einen Planungsmehrwert der abzuschöpfen ist.
- > Beantwortung:
Der Eintrag „Gebiet für neue Park+Ride Anlage Chur Nord“ im Generellen Erschliessungsplan geht nicht mit einer Verpflichtung für den Eigentümer einher, eine entsprechende Anlage erstellen zu müssen. Der Eintrag bezweckt die Option für die Eigentümerschaft oder für die öffentliche Hand und stellt in diesem Sinne einen Mehrwert dar, der mit der Löschung des Eintrags reduziert wird. Die Eigentümerschaft ist nicht gewillt die Anlage zu erstellen. Die Stadt kann den Bau einer Park & Ride Anlage in Chur Nord aufgrund getätigter Abklärungen, wonach kein positives Kosten-Nutzenverhältnis erreicht werden kann, auf privatem Grund nicht finanzieren. Im Rahmen der Umsetzung der Massnahme „Entwicklungsstrategie Siedlung und Verkehr Chur Nord“ des Agglomerationsprogramms Chur 2. Generation soll der quantitative, monetäre, und qualitative Nutzen von Park & Ride Parkplätzen an anderen geeigneten Standorten in Chur Nord unter Berücksichtigung aller Anspruchsgruppen und Nachhaltigkeitsdimensionen untersucht werden.

Eingaben zur Erhöhung von baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten:

- > Eingabe:
In zwei Eingaben wurden Aufzonungen und die Aufnahme neuer Revisionspunkte beantragt.
- > Beantwortung:
Ziel der vorliegenden Teilrevision ist die Behandlung vordringlicher raumplanerischer Einzelaspekte und Nachführungen. Dabei geht es um punktuelle Anpassungen aufgrund veränderter Bedürfnisse im Sinne einer aktiven Planung. Das Thema der inneren Verdichtung sowie die vorgesehene Anpassung des Baugesetzes in Zusammenhang mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baugriffe (IVHB), muss im gesamtstädtischen Kontext betrachtet werden. Die Anpassung des Baugesetzes an die IVHB bedarf einer grundlegenden Überprüfung der Zusammenhänge und Auswirkungen.
Eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer bzw. eine Aufzonung für ein einzelnes Gebiet, ist aufgrund der Wirkung auf das ganze Stadtgebiet im Kontext der vorliegenden Teilrevision nicht vertretbar und nicht zielführend.

Behandlung im Gemeinderat

«Ausstehend: Behandlung und Verabschiedung Revision Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Baugesetz für die Volksabstimmung; Erlass Revision Genereller Erschliessungsplan»

Volksabstimmung «Ausstehend»

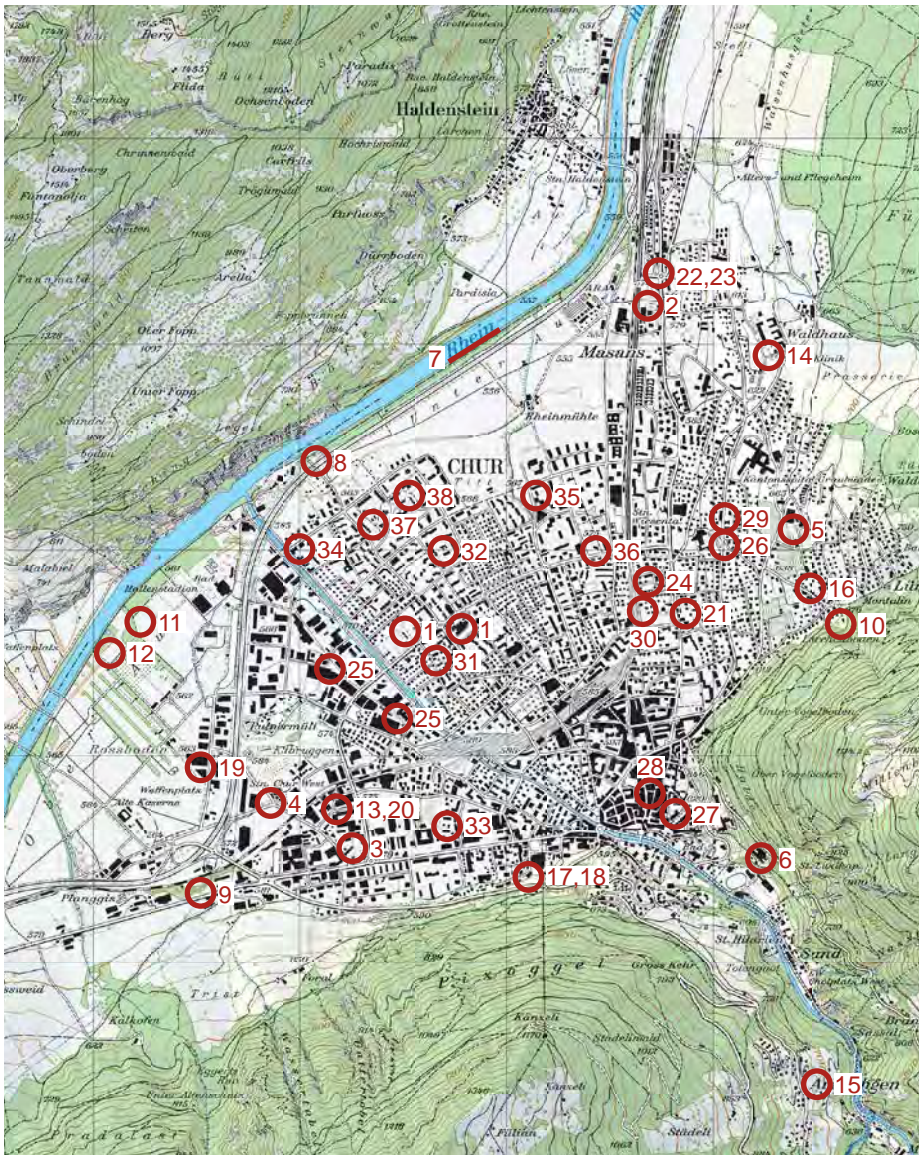
Beschwerdeaufgabe und Genehmigung «Ausstehend»



Übersicht

Im Planungs- und Mitwirkungsbericht werden 41 Revisionspunkte thematisiert und erläutert. Die Revisionspunkte betreffen immer eines oder mehrere Planungsinstrumente der Grundordnung: Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan und/oder Baugesetz. Die genannten Planungsinstrumente bzw. die Änderungspläne sind ebenso wie der Planungs- und Mitwirkungsbericht Bestandteile der Teilrevision.

Im folgenden Übersichtsplan sind die Revisionspunkte verortet. Die nachfolgenden Detail-Erläuterungen im Kapitel «Anpassungen Grundordnung, Revisionspunkte» thematisieren pro Revisionspunkt die Ausgangslage und die Absicht, die mit der Änderung angestrebt wird.



Übersichtsplan Revisionspunkte (Kartengrundlage: swisstopo)

Vier Revisionspunkte betreffen Anpassungen im Baugesetz:

- A: Definition Arbeitszone - Präzisierung Baugesetz
- B: Gewässerraum Rhein - Aufnahme der überlagernden Zone «Gewässerraum» auf Basis der neuen Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes und in Zusammenhang mit dem Revisionspunkt Kieswerk Rheinstrasse



- C: Nutzungseinschränkung Lärm - Neuer Baugesetzartikel in Zusammenhang mit den Revisionspunkten Emserstrasse und Kieswerk Rheinstrasse
- D: Spezialzone Gesundheitsresort - Aufnahme einer neuen Zonenart in Zusammenhang mit dem Revisionspunkt Gesundheitsresort Fontanaspital
- E: Rahmenbedingungen Folgeplanung - Ergänzung des Baugesetzartikels zu Folgeplanung und Erweiterung des Anhangs zum Baugesetz in Zusammenhang mit dem Revisionspunkt Gesundheitsresort Fontanaspital

Die folgenden Revisionspunkte betreffen Anpassungen im Zonenplan (ZP), im Generellen Gestaltungsplan (GGP) und/oder im Generellen Erschliessungsplan (GEP):

- 1: Sportplatz Ringstrasse, Schulanlage Florentini - ZP, GEP
- 2: Schulanlage Masans, ZP
- 3: Truppenunterkunft Ringstrasse, ZP
- 4: Verkehrsknoten Rheinfels- Raschären- Sommeraustasse - ZP, GGP, GEP
- 5: Gesundheitsresort Fontanaspital - ZP, GGP
- 6: Konvikt - ZP, GEP
- 7: Gewässerraum Rhein - ZP
- 8: Kieswerk Rheinstrasse - ZP, GGP, GEP
- 9: Emserstrasse - ZP, GGP, GEP
- 10: Eulengut - ZP, GEP
- 11: Sportplatz Obere Au - ZP, GEP
- 12: Naturschutzzone Obere Au - ZP
- 13: Grundwasserschutzzone Ringstrasse - ZP
- 14: Klinik Waldhaus - GGP
- 15: Araschgen - GGP
- 16: Höhenweg 5 - GGP
- 17: Winterbergweg 1 - GGP
- 18: Winterberg - GGP
- 19: Rossbodenstrasse - GEP
- 20: Schönbühlstrasse - GEP
- 21: Wingertweg, Sonnhaldenstrasse - GEP
- 22: Park & Ride Chur Nord - GEP
- 23: Heimstrasse, Heimplatz - ZP
- 24: Stelleweg, Kreisel Masans - ZP
- 25: Industriegleise - ZP
- 26: Loë- Lochertstrasse - ZP
- 27: Spielplatz Süswinkel - ZP
- 28: Rathaus - ZP
- 29: Kindergarten Loë - ZP
- 30: Kindergarten Turnerwiese - ZP
- 31: Kindergarten Herold - ZP
- 32: Kindergarten Albula - ZP
- 33: Kindergarten Boletta - ZP
- 34: Kindergarten Au - ZP
- 35: Kindergarten Tittwiesen - ZP
- 36: Kindergarten Aspermont - ZP
- 37: Kindergarten Rheinau - ZP
- 38: Kindergarten Scaletta - ZP



Grundlagen und Rahmenbedingungen

Grundsätze der Raumplanung

Die Teilrevision behandelt vordringliche raumplanerische Einzelaspekte, die eine Anpassung der Grundordnung bedingen. Das Ziel ist, den veränderten Bedürfnissen gerecht zu werden. Dabei geht es um die Weiterentwicklung der Stadt mit ihren Zentrums-, Wohn-, Tourismus- und Arbeitsfunktionen sowie um eine Verbesserung der städtischen Infrastruktur im Sinne einer aktiven Boden- und Baulandpolitik.

Im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), werden mit den Zonenplan- und Baugesetzänderungen insbesondere Massnahmen zur besseren Nutzung von bisher ungenügend genutzten Flächen getroffen (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG) und die Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, werden unterstützt (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG). Einerseits werden die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft verbessert (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. b^{bis} RPG) und andererseits werden Voraussetzungen geschaffen um mit den nötigen städtischen Infrastrukturen angemessen auf die Siedlungsentwicklung zu reagieren bzw. bestehende Infrastrukturen sichern zu können (vgl. Art. 3 Abs. 4 RPG).

Die Anpassungen im Generellen Erschliessungsplan verbessern die Mobilität in den Bereichen Langsamverkehr, Öffentlicher Verkehr und Quartiererschliessung (vgl. Art. 3 Abs. 3 RPG).

Bei der Teilrevision des Generellen Gestaltungsplans handelt es sich einerseits um Anpassungen und Korrekturen im Sinne der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (NHG) und andererseits um die Einführung einer Arealplanungspflicht, die sich in einer optimalen künftigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung begründet.

Kantonaler Richtplan

Die Vorgaben aus dem Kantonalen Richtplan (Kapitel 5.3 Siedlungsgebiet und Ausstattung) sehen für Chur als Hauptzentrum und als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung insbesondere vor, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Bauzone gefördert und optimal an das bestehende Verkehrsangebot angebunden wird. Anpassungen in der Grundordnung sollen dafür rechtzeitig vorgenommen werden. Die Lebensqualität soll bestmöglich gewahrt werden.

Neueinzonungen und Flächenkompensation

Am 3. März 2013 hat das Volk als Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative eine Teilrevision des RPG angenommen. Seit dem 1. Mai 2014 sind das neue RPG sowie die neue Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Gemäss der revidierten Raumplanungsgesetzgebung müssen die Kantone in ihren kantonalen Richtplänen festlegen, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird (vgl. Art. 8a Abs. 1 RPG). «Bis zur Genehmigung der angepassten Kantonalen Richtpläne durch den Bundesrat sind die Kantone verpflichtet, die Schaffung neuer Bauzonen zu kompensieren. Davon ausgenommen sind insbesondere solche für dringend benötigte, öffentliche Infrastrukturen. Für andere dringende Vorhaben von kantonalen Bedeutung müssen gleich grosse Flächen anderswo planungsrechtlich gesichert, jedoch nicht



Ausschnitt Richtplankarte Kantonaler Richtplan



sofort zurückgezont werden» (Bundesrat setzt revidiertes Raumplanungsgesetz auf den 1. Mai 2014 in Kraft, Medieninformation vom 2. Mai 2014), (vgl. Art. 38a RPG). Das Amt für Raumentwicklung Graubünden äussert sich wie folgt zu der Thematik: «Bis zum Vorliegen eines durch den Bund genehmigten kantonalen Richtplans, darf die Fläche der rechtskräftigen Bauzone insgesamt nicht vergrössert werden. Will eine Gemeinde in diesem Zeitraum «Einzonungen» vornehmen, so sind flächengleiche Kompensationen von Bauzonen nötig (1 zu 1), entweder in derselben Gemeinde oder in einer anderen» (Amt für Raumentwicklung Graubünden, Information über das revidierte Eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) vom 4. September 2013).

Bei den Revisionspunkten Eulengut, Kieswerk Rheinstrasse und Konvikt sind Neueinzonungen ins Baugebiet vorgesehen. Die Fläche der neuen Baulandflächen beträgt rund 0.7 ha (0.16 ha Wohnzone W2, 0.21 ha Arbeitszone A2, 0.08 ha Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und 0.26 ha Grünzone (GZ). Mit dem Revisionspunkt Sportplatz Obere Au soll bestehendes landwirtschaftlich genutztes Land aus dem Baugebiet ausgezont und der Landwirtschaftszone (LW) zugewiesen werden. Die Fläche beträgt rund 0.7 ha. Die Bauzone wird insgesamt nicht vergrössert.

Baugebiet neu / wegfallend	Zonenänderung		Baugebiet neu [m2]				Baugebiet wegfallend
	Bisher	Neu	W2	GZ	A2	ZöBA	
Eulengut	ÜG	W2, GZ	1'568	2'559			
Kieswerk Rheinstrasse	LW	A2			2'080		
Konvikt	Wald	ZöBA				799	
Obere Au	ZöBA	LW					7'006
Total			7'006				7'006

Bevölkerungsentwicklung und Baulandreserven

Seit der Genehmigung der Gesamtrevision der Grundordnung im Jahr 2007 ist die Zahl der Einwohner und Einwohnerinnen der Stadt von 35'161 (Stand am 31. Dezember 2006) auf 36'966 (Stand am 31. Dezember 2014) angestiegen (Quelle Einwohnerdienste der Stadt Chur). Dies entspricht einer Zunahme von rund 1800 Einwohnerinnen und Einwohnern.

In der damaligen Gesamtrevision wurden gestützt auf Art. 15 Abs. 1 RPG die Baulandreserven so festgelegt, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht, Gesamtrevision der Stadtplanung Paket 2, Dezember 2006). Die Reserve bezifferte sich auf 100 ha nicht überbautes Bauland, wobei davon rund 47 ha auf die Wohnzonen, 15 ha auf die gemischten Zonen, 0.2 ha auf die Zentrumszonen, 12 ha auf die Arbeitszonen und rund 26 ha auf die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen entfielen. Die Flächen sollten Raum für zusätzliche rund 5'500 Einwohner und 2'500 Arbeitsplätze enthalten. Zusätzlich bestand ein nicht ermitteltes Potenzial für Nachverdichtungen.



Von der 62 ha grossen Reservefläche an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Wohnen und Wohnen/Arbeiten kombiniert) wurden zwischen 2007 und 2015 ca. 25 ha überbaut oder stehen kurz vor der Überbauung.

In der Teilrevision 2009 wurden mit der Einzonung Rossboden- Sommeraustasse, 3.5 ha neu der Arbeitszone A2 zugewiesen. An der Pulvermühlestrasse, nördlich der HTW, wurden 2.3 ha von der Grünzone und vom Wald in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Im Bereich Ringstrasse - Salvatorenstrasse wurden in Zusammenhang mit dem Projekt Sinergia (kantonales Verwaltungsgebäude) 2.6 ha aus der Arbeitszone A2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Beim Stadtbaumgarten an der Gäuggelistrasse wurden 1.9 ha einer bereits überbauten Parzelle von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zentrumszone City umgezont. Bezüglich der Baulandreserven hat sich bei der Genehmigung der Teilrevision im Jahr 2010 folgende Veränderung ergeben: Die Arbeitszonen wurden insgesamt um rund 0.9 ha und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um rund 2.8 ha vergrössert.

Mit den vorliegenden Revisionspunkten Sportplatz Ringstrasse - Schulanlage Florentini, Truppenunterkunft Ringstrasse, Gesundheitsresort Fontanaspital und Eulengut wird das Potential für Überbauungen zugunsten von Wohn- und Mischnutzungen vergrössert. Dies hat Auswirkungen auf die Bedarfsberechnung für die nächsten 15 Jahre gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG.

In der folgenden Tabelle sind die prognostizierte Entwicklung der Gesamtrevision, die effektive Entwicklung seit der Gesamtrevision und eine Neuberechnung der Wohnflächenreserve dargestellt. Die Berechnung ist aufgrund der zu beachtenden Revisionspunkte auf das Wohnraumpotential bzw. auf die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen beschränkt.

Gesamtrevision 2007		
Ausgewiesene Reserven		
Wohnzonen	465'951	m2
Gemischte Zonen	147'352	m2
Zentrumszonen	19'952	m2
Total	633'255	m2
15-Jahres-Bedarf (2007 - 2022)		
Reserve Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	633'255	m2
Prognostizierte Bevölkerungszunahme	5'500	Personen

Teilrevision 2009

Mit der Teilrevision 2009 wurden die Reserven an Wohnzonen, Gemischten Zonen und Zentrumszonen nicht verändert.



Effektive Entwicklung 2007 - 2015		
Seit 2007 überbaut oder kurz vor der Überbauung stehende Reserven (inkl. abgeschlossene und laufende Quartierplanverfahren)	250'000	m2
Tatsächliche Bevölkerungszunahme (Quelle Einwohnerdienste)	1'800	Personen
Flächenverbrauch pro Jahr (8 Jahre)	31'250	m2 / Jahr

Entwicklungsstand 2015		
Verbleibende Reserven seit der Gesamtrevision	383'255	m2

Neue Reservenberechnung		
Vorgesehene neue Reserven in der Teilrevision 2014 (Revisionspunkte Schulhaus Florentini, Truppenunterkunft Ringstrasse, Eulengut, Fontanaspital)	22'120	m2
Total Reserven Wohnraumpotential 2014	405'375	m2
Jahre Reserve bei gleichbleibendem Verbrauch (31'250 m2/Jahr)	13	Jahre
Die Reserven an Zonen die für eine Wohnnutzung bereitstehen sind bei einer Genehmigung der Teilrevision 2014 bis ins Jahr 2028 ausreichend.		

Bevölkerungsentwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive Kanton 2012-2040 für die Stadt Chur (mittleres Szenario / hohes Szenario)		
2007	32'513	Personen
2015	34'795 / 34'806	Personen
2022	36'881 / 36'970	Personen
2028	38'859 / 39'070	Personen
Zunahme 2007 - 2022 (15 Jahre)	4'368 / 4'457	Personen
Zunahme 2015 - 2028 (13 Jahre)	4'068 / 4'264	Personen
Bemerkung: Die jährlich publizierten Einwohnerzahlen der Einwohnerdienste korrespondieren nicht mit den Bevölkerungszahlen.		

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Reserve für Wohn- und Mischnutzungen soweit erhöht, dass diese bei gleichbleibendem Flächenverbrauch für die nächsten 13 Jahre ausreicht.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Während der laufenden Umsetzung der neuen Raumplanungsgesetzgebung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden ist sicherzustellen, dass die Bauzonenkapazität der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) nicht vergrössert wird. Dies kann in Form von Umzonungen aus oder in eine andere Bauzone (Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Grünzonen, etc.) erfolgen. Dies ist eine von den Bauzonenreserven unabhängige Berechnung.



Insbesondere die Revisionspunkte Truppenunterkunft Ringstrasse (Umzonung von ca. 1.2 ha in die Zentrumzone West) und Schulhaus Florentini (Umzonung von 0.8 ha in die Wohnzone W4) fallen stark ins Gewicht.

Mit den beiden Umzonungen sollen die Nutzungs- und Verdichtungsmöglichkeiten sowie die Flexibilität für die Stadt als Eigentümerin erhöht werden. Auf diese Weise kann frühzeitig verhindert werden, dass bezüglich des haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Sinne von Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG, eine Brache entsteht.

Um eine ausgeglichene Bilanz der WMZ zu erreichen, sind verschiedenen Massnahmen vorgesehen. Es sollen diverse kleinere Flächen, die bereits einer öffentlichen Nutzung vorbehalten sind, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden. Bestehende Freiräume und Verkehrsflächen sollen der Grünzone bzw. dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen werden. Damit kann erreicht werden, dass in der Teilrevision die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen insgesamt nicht vergrössert werden.

Revisionspunkte neue WMZ	Zonen Bisher	Zonen Neu	Wohnzonen neu [m2]	Gemischte Zonen und Zentrumszonen neu [m2]
Schulanlage Florentini	ZöBA	W4	8'043	
Truppenunterkunft Ringstrasse	ZöBA	ZW		11'983
Eulengut	ÜG	W2	1'568	
Fontanaspital	Wald	W2	526	
Total WMZ Neu				22'120

Revisionspunkte wegfallende WMZ	Zonen Bisher	Zonen Neu	Wohnzonen wegfallen [m2]	Gemischte Zonen und Zentrumszonen wegfallend [m2]
Schulanlage Masans	G4	ZöBA	1'538	
Rheinfels- Sommerastr.	ÜG, G4, A2	ÜG, G3		151
Stelleweg	W3	GR, ÜG	722	
Industriegleise	W4, G4	ÜG	743	1'304
Loë- / Lochertstrasse	W2	ZöBA	465	
Spielplatz Süsswinkel	ZA2	GR		361
Rathaus	ZA1	ZöBA		882
Kindergärten	div.	ZöBA	16'310	
Total WMZ wegfallen				22'476

Bilanz WMZ				-356
-------------------	--	--	--	-------------



Ausgleich von Planungsvorteilen

Gemäss Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG sollen Planungsvorteile ausgeglichen werden. Das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) sieht in Art. 19 Abs. 3 vor, dass wenn planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, die Gemeinden mit den Betroffenen vertraglich einen angemessenen Ausgleich festlegen können. Die Stadt setzt voraus, dass für Vorteile, die durch die angestrebten Planungsmassnahmen entstehen, ein Ausgleich zu vereinbaren ist.

Das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes, das seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, verpflichtet die Kantone, im jeweiligen kantonalen Recht einen angemessenen Ausgleich von planungsbedingten Mehr- oder Minderwerten zu regeln (vgl. Art. 5 Abs. 1 RPG). Es ist davon auszugehen, dass der Kanton dieser Pflicht in einer nächsten Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes nachkommt und dieses mit einer direkt anwendbaren Regelung ergänzt. Auf die Ausarbeitung einer vorläufigen städtischen Regelung und Gesetzgebung wird aus diesem Grund verzichtet.



Anpassung Grundordnung, Revisionspunkte

Definition Arbeitszone - Anpassung Baugesetz

Unter Kapitel III Grundordnung, in Abschnitt C Zonen wird Art. 46 Abs. 1 durch eine präziserte Formulierung ersetzt und mit einem weiteren Absatz 1 *bis* ergänzt:

MASSNAHME BAUGESETZ

Neuer Art. 46 Arbeitszonen:

Abs. 1: Die Arbeitszone A1 ist für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Abs. 1 *bis*: Die Arbeitszone A2 ist für Produktions-, Industrie- Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Hotels sind nicht zulässig.

Das rechtsgültige Baugesetz definiert in Art. 46 Abs. 1 die zulässige Nutzung in den Arbeitszonen A1 und A2 gemäss dem Zonenplan wie folgt: «Die Arbeitszonen sind für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Hotels (A1) sowie für Produktions-, Industrie- und Gewerbebetriebe (A2) bestimmt». Die bisherige Interpretation von Art. 46 Abs. 1 trennt die Nutzungsmöglichkeit in den beiden Arbeitszonen zum einen in die Zone A1 für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe und zum anderen in die Zone A2 für Produktions-, Industrie- und Gewerbebetriebe.

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Bisher werden in der Arbeitszone A1 Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe und Hotels zugelassen. Dazu gehören auch Grossverteiler und Einkaufszentren, Wellness- und Gesundheitsbetriebe und Einrichtungen zur Weiterbildung. Ausgeschlossen sind Produktions- und Industriebetriebe und Gewerbe, die von ihrer Lärmentwicklung her die Anforderungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nicht einhalten. In der Arbeitszone A2 sind bisher Produktions-, Industrie- und Gewerbebetriebe zulässig. Dazu gehören auch Einrichtungen für Forschung und Entwicklung. Die Lärmempfindlichkeit in der Arbeitszone A2 ist auf der Stufe ES IV festgesetzt.

Aufgrund der Veränderungen in der Arbeitswelt, des wirtschaftlichen Umfelds und der gewandelten Rechtsanschauungen, entspricht die bisherige Auslegung von Art. 46 Abs. 1 nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen und wirkt zu einschränkend. Die Formulierung in Art. 46 Abs. 1 mit dem Bindewort «sowie» lässt die Interpretation zu, dass in der Arbeitszone A1 nur Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe und Hotels zulässig sind und in der Arbeitszone A2 beides, Produktions-, Industrie- und Gewerbebetriebe sowie diejenigen Nutzungen, die bereits in der Arbeitszone A1 zugelassen sind. Damit diese Interpretation eindeutig ist, wird die Formulierung im Baugesetz präzisiert.

Die weiteren Vorschriften in Art. 46 Abs. 2 sowie die Grenzabstände, die Gebäudehöhe und die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 57 (Zonenschema Baugesetz) bleiben bestehen.



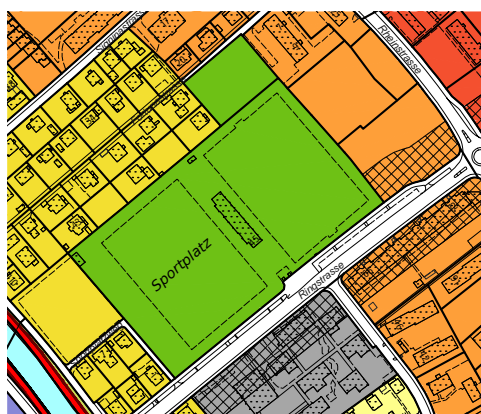
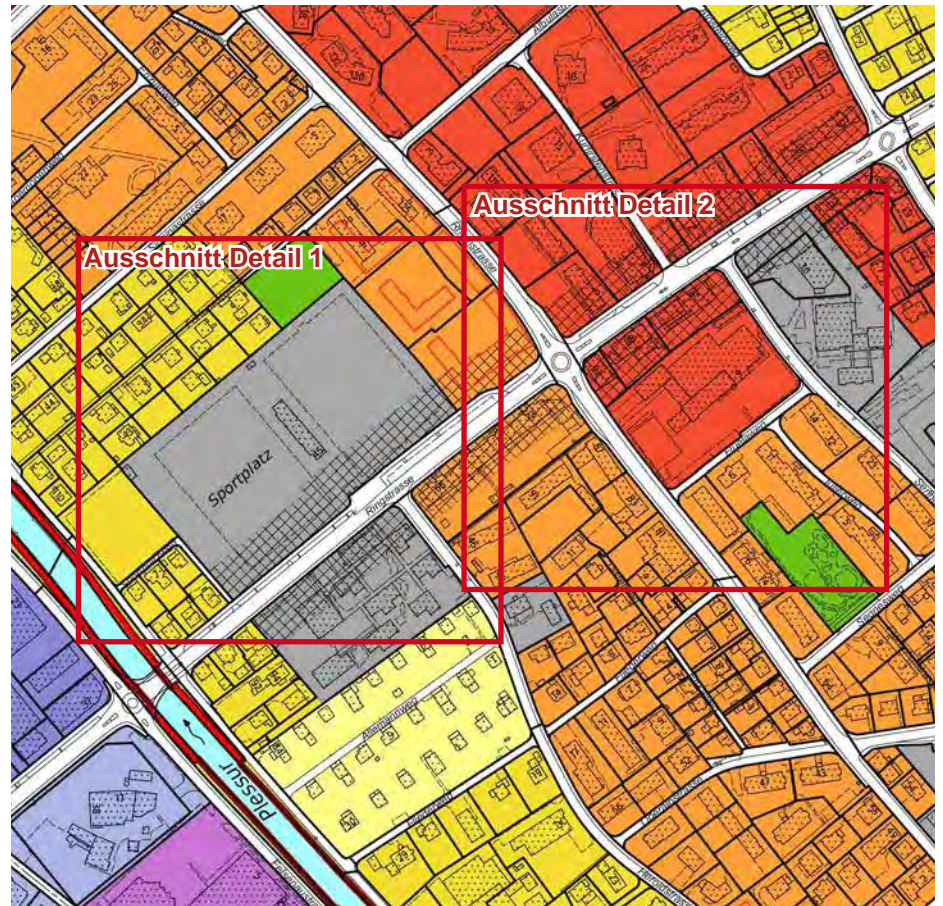
Sportplatz Ringstrasse, Schulanlage Florentini - Umzonungen



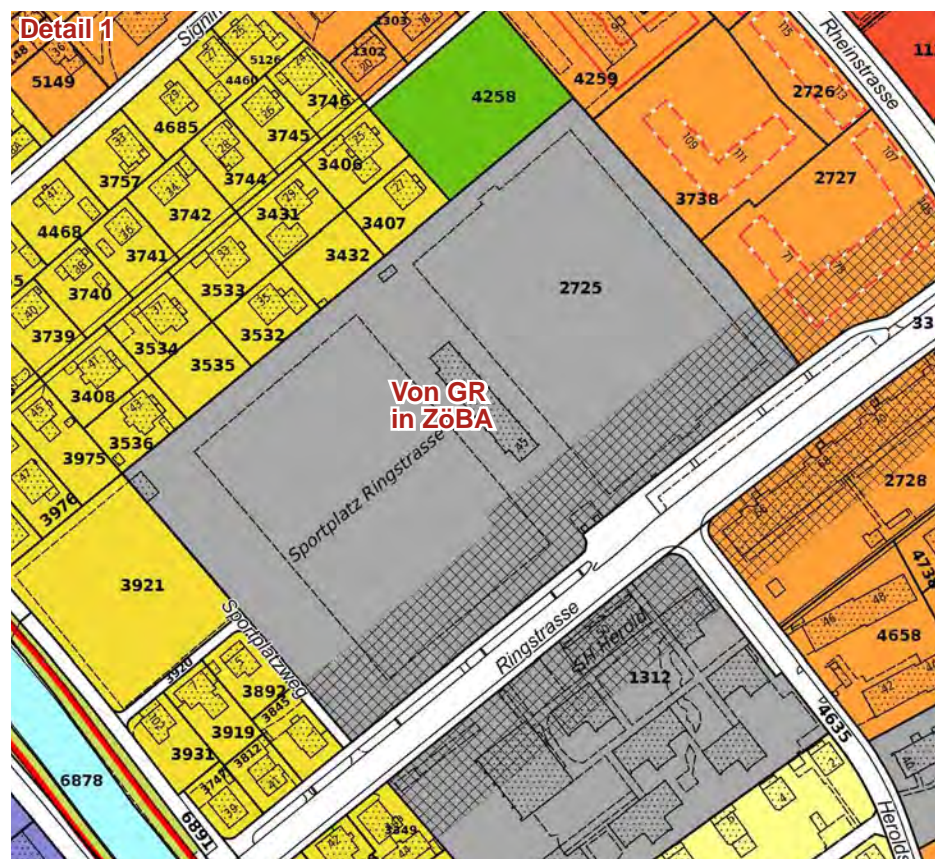
Luftbild 2013 (swisstopo)

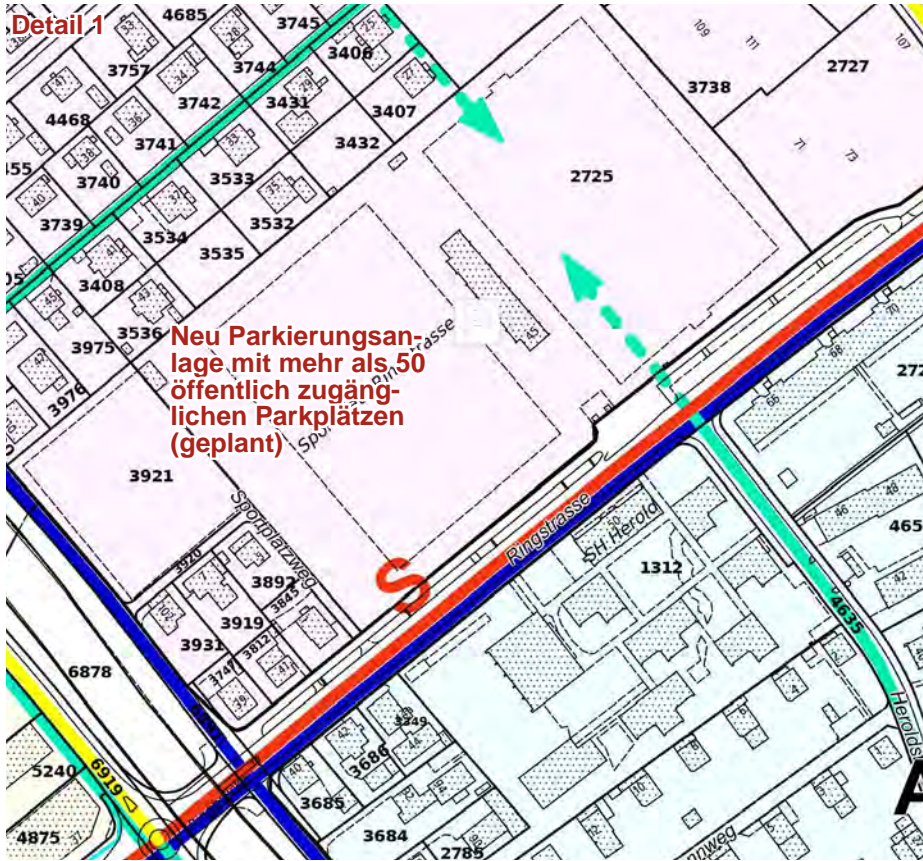


Rechtskräftiger Zonenplan

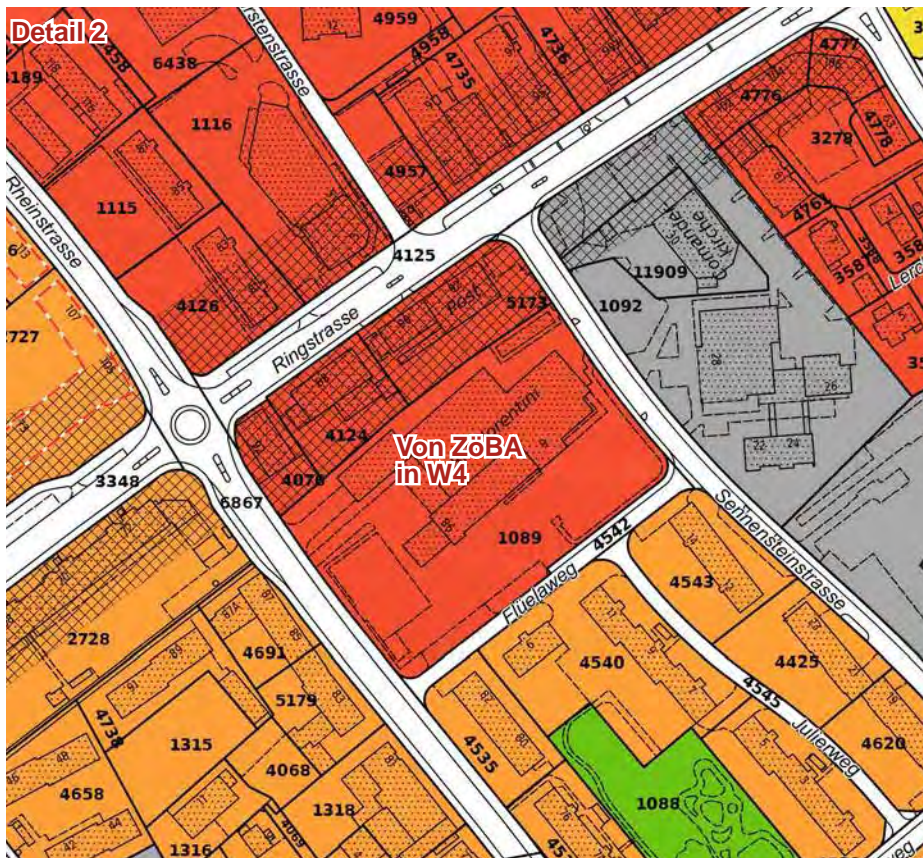


Rechtskräftiger Zonenplan





Rechtskräftiger GEP



Rechtskräftiger Zonenplan



MASSNAHMEN ZONENPLAN UND GEP

Umzonung der Grünzone Sportplatz Ringstrasse in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA), inkl. Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe entlang der Ringstrasse (Planausschnitt Detail 1).

Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) des Schulhauses Florentini in die Wohnzone W4 (Planausschnitt Detail 2).

Ergänzung des Generellen Erschliessungsplans im Bereich Sportplatz Ringstrasse mit dem Eintrag «Parkierungsanlage mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkplätzen, geplant» (Planausschnitt Detail1).

AUSGANGSLAGE

Der Sportplatz Ringstrasse auf der Parzelle Nr. 2725 misst eine Grundfläche von 22'488 m² und ist im Besitz der Bürgergemeinde Chur. Es besteht eine Dienstbarkeit in Form von einem selbstständigen und dauernden Recht für die Stadt Chur. Gemäss dem geltenden Zonenplan ist die Parzelle Nr. 2725 der Grünzone zugewiesen und wird als Sportplatz genutzt. Die Anlage ist auf drei Seiten in ein Wohnquartier eingebettet und auf der gegenüberliegenden Seite der Ringstrasse befindet sich die Schulanlage Herold. In Zusammenhang mit einer Konzentrierung und Verdichtung der Sportinfrastruktur in der Oberen Au, steht die Fläche für eine andere Nutzung offen.

Die städtische Parzelle Nr. 1089 mit dem Schulhaus Florentini ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen und hat eine Grösse von 8'043 m². Das Schulhaus entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

SCHULRAUMPLANUNG

Die anstehenden, kostenintensiven Sanierungen der Schulhäuser Florentini (Oberstufe) und Daleu (Primarstufe), Überlegungen im Zusammenhang mit der Aufgaben- und Leistungsüberprüfung der Stadt sowie ein Postulat betreffend eines Schulhausneubaus in Chur West, bildeten den Anlass für eine Überarbeitung der Schulraumplanung. Auf Basis von Erkenntnissen bezüglich der Bevölkerungsbewegungen und verschiedener Szenarien in der Entwicklung der Schülerzahlen, wurde eine Strategie entwickelt, wie die Schulstandorte Herold, Florentini und Daleu optimiert werden können. Die Strategie enthält die folgenden Grundsätze:

Kernaussagen Schulraumplanung:

- > Die Anzahl der Einwohner von Chur wird im Jahr 2019 nach Berechnungen von drei Perspektiv-Szenarien zwischen einer Abnahme auf 35'100 (-3 %) und einer Zunahme auf 40'700 Personen (+13 %) schwanken.
- > Unter der Annahme einer gleichbleibenden Geburtenrate und einem Migrationssaldo, das von einem natürlichen, leichten bis starken Wachstum reicht, wird die Anzahl der Primarschüler und Primarschülerinnen abnehmen. Die Bandbreite wird im Jahr 2019 zwischen 1'500 und 1'630 Kinder betragen, was einem Rückgang zwischen 6 % und 13 % entspricht. Zu dieser Abnahme an Schulpflichtigen trägt neben der tiefen Geburtenrate der Wegzug von jungen Familien bei.
- > Die Schülerzahlen werden in den kommenden Jahren nicht steigen.
- > Es steht genügend Schulraum zur Verfügung, hingegen ist das Turnhallenangebot für den Schulunterricht jedoch teilweise am falschen Ort.

Grundsätze Strategie:

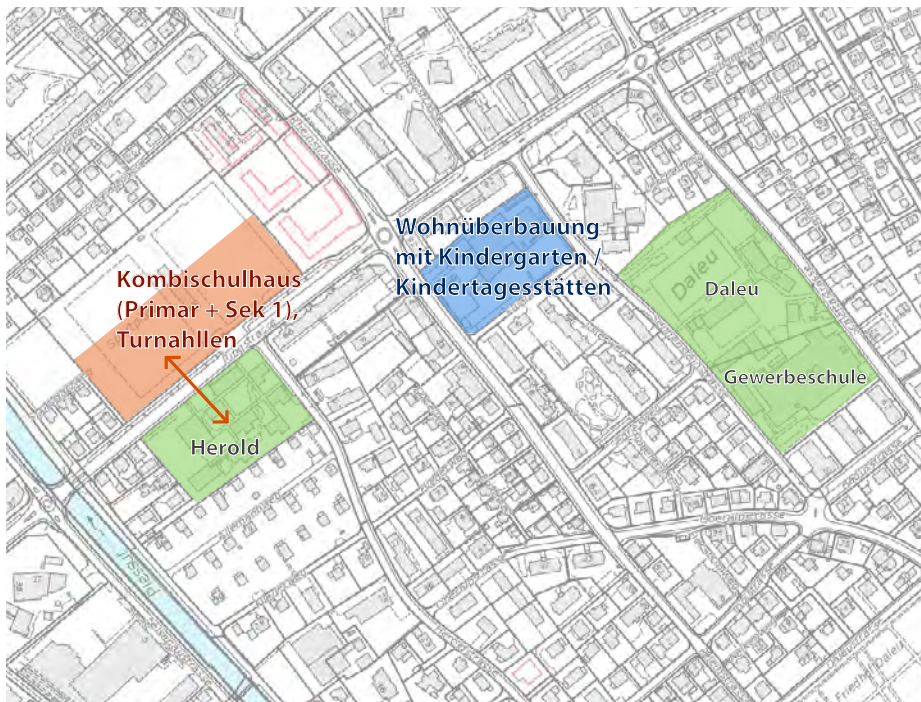
- > Aufhebung des Standortes Florentini als Oberstufenschulhaus
- > An der Ringstrasse Bau eines Kombischulhauses (Primar-/Oberstufe) mit gemeinsamer Turnhalle



- > Realisierung einer Wohnüberbauung mit integriertem Kindergarten/Kindertagesstätte am Standort Florentini
- > Aufhebung des Standortes Daleu als Primarschulhaus zu Gunsten der Gewerblichen Berufsschule, um deren Platzbedarf zu decken.

Vorteile:

- > Synergien bei Nutzung Turnhallen Primar- und Oberstufe
- > Aufhebung Standort Daleu und Konzentration an neuem Standort
- > Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum, dadurch Teilfinanzierung der Schulhausanlagen
- > Wirtschaftlicher als Sanierung Altbau Florentini



Übersicht Schulstandorte

In einer Studie zur Schulraumgestaltung Ringstrasse, ist mit 11'826 m² etwas mehr als die Hälfte der Fläche des Sportplatzes für die Erstellung einer Schulanlage empfohlen. Die restliche Fläche beträgt 10'661 m². Diese soll ebenfalls der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet werden, damit die Möglichkeit besteht, weitere Anlagen im öffentlichen Interesse (z.B. Sportinfrastruktur) realisieren zu können. Für diesen Fall wird im Generellen Erschliessungsplan die Möglichkeit geschaffen, eine Parkieranlage mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkplätzen zu realisieren. Die Pflicht zur Quartierplanung gemäss dem Generellen Gestaltungsplan bleibt bestehen. Die Vorgabe im Generellen Erschliessungsplan, dass zwischen Ringstrasse und Fortunastrasse eine Fuss- /Radweg Nebenverbindung geplant werden muss, bleibt ebenfalls bestehen.

ZIEL

Über eine Zuweisung der Fläche des Standorts Florentini in die Wohnzone W4, kann weiterhin eine flächenmässig reduzierte Schulanlage mit Kindergarten und Kindertagesstätte realisiert werden. Zusammen mit der Schulanlage Herold und der neu auszuscheidenden ZöBA auf dem heutigen Sportplatz Ringstrasse ergibt sich ein zweckmässiger Verbund von Schulanlagen, der kommenden Bedürfnissen, gegeben durch die Entwicklungen in Chur West und im Entwicklungsgebiet Kleinbruggen, gerecht werden kann. Mit der Umzonung wird zudem verhindert, dass die Fläche ungenutzt bleibt und zu einer

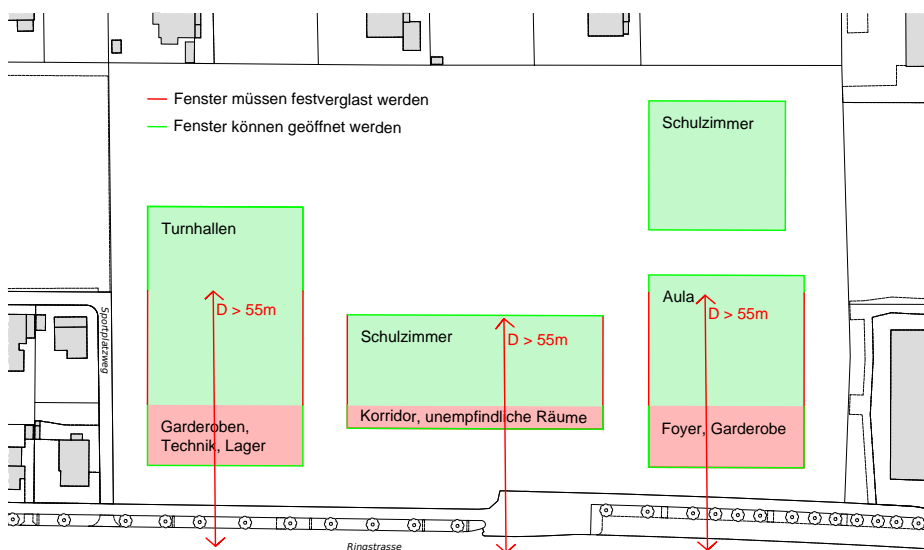
Brache wird. Im Sinne von Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG handelt es sich um eine vorsorgliche Massnahmen zur besseren Nutzung von ungenügend genutzten Flächen.

LÄRM

Gemäss der Vorprüfung sind bezüglich des Sportplatzes Ringstrasse bei einer neuen Bauzone die Planungswerte der Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten, respektive es ist nachzuweisen, wie die Planungswerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die massgebliche Lärmquelle ist die Ringstrasse. Ein Lärmgutachten wurde ausgearbeitet, welches der Teilrevision beiliegt.

Bei der Umzonung von der Grünzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen handelt es sich nicht um eine neue Bauzone. Die Grünzone ist im Baugesetz und im Zonenplan als Bauzone ausgewiesen. Im Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden werden Zonen für Grünflächen ebenfalls als Bauzonen deklariert. Trotzdem und um dem erhöhten Ruhebedürfnis einer Bildungsstätte gerecht zu werden, bezieht sich das Lärmgutachten auf die Planungswerte gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV.

Mit gestalterischen Massnahmen können die Planungswerte eingehalten werden. Konkret bedeutet dies, dass nicht lärmempfindlichen Räume z.B. Korridore, Sanitärräume, Abstellräume, Garderoben etc. entlang der Ringstrasse anzuordnen sind. Im Sinne eines Lärmriegels schützen diese Bauteile dahinterliegende Räume oder Bauten vom Lärm der Ringstrasse. Zudem hat die Stadt den Gebäudestandard 2011 von «Energistadt» als behördenverbindliche Leitlinie für die gemeindeeigenen Liegenschaften aufgenommen. Demnach sollen Neubauten den «Minergie-Eco» Standard erreichen und mit Komfortlüftungen ausgestattet sein. Dies ermöglicht eine gute Luftqualität auch bei geschlossenen Fenstern und reduziert somit die Lärmimmissionen. Die folgende Überbauungsanordnung stellt eine mögliche Lösung dar, wie die Planungswerte eingehalten werden können. Wenn im Rahmen der konkreten Projektierung der Nachweis erbracht wird, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden, ist eine andere bauliche Gestaltung möglich.



Mögliche Überbauungsanordnung Gebäude / Nutzungen

BAUZONENRESERVEN

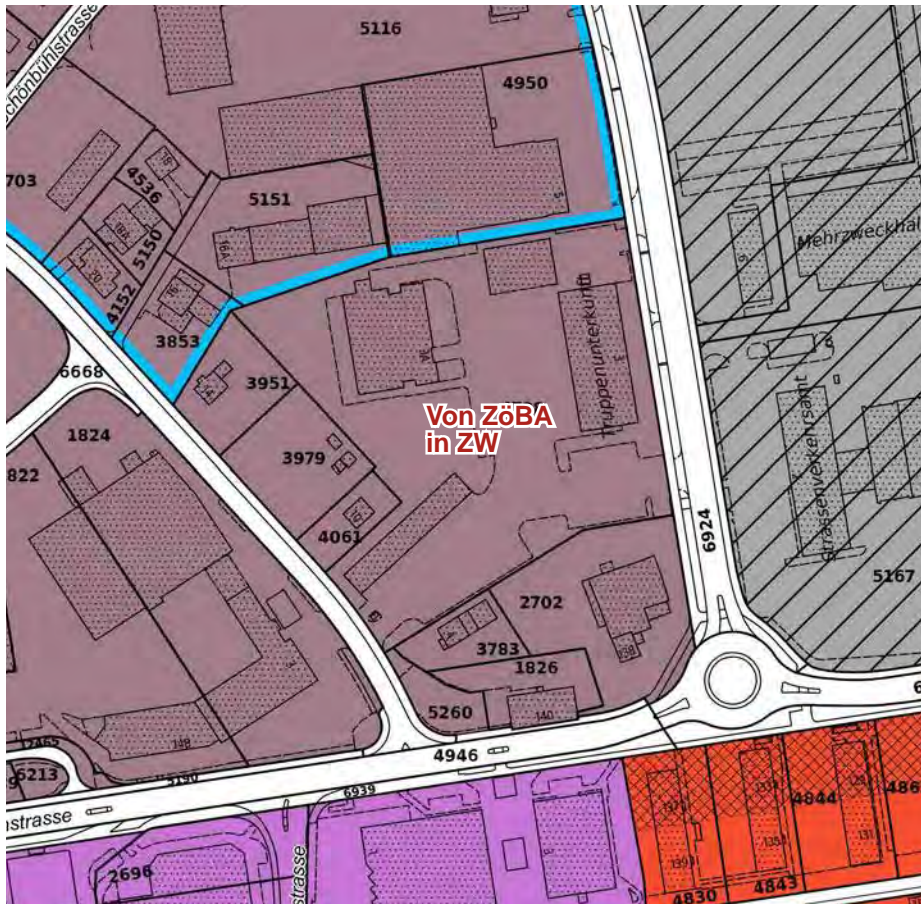
Die Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W4 am Standort Florentini hat zur Folge, dass eine neue Bauzonen-Reserve geschaffen wird und die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen insgesamt



wesentlich erhöht werden. Die neue Bauzonenreserve hat Einfluss auf die Bedarfsberechnung gemäss Art. 15 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG), welches eine maximale Reserve für 15 Jahre vorsieht. Dieser Aspekt ist detaillierter unter «Bevölkerungsentwicklung und Baulandreserven» auf Seite 17 beschrieben. Die Erhöhung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen wird mit geeigneten Massnahmen kompensiert. Dies ist unter «Wohn-, Misch- und Zentrumszonen» auf Seite 19 dieses Berichtes erläutert.



Truppenunterkunft Ringstrasse - Umzonung



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan

Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in die Zentrumszone Chur West (ZW).

MASSNAHME ZONENPLAN

Das Areal in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Parzelle Nr. 4798) hat eine Fläche von 11'983 m² und steht im Eigentum der Stadt. Die Anlage dient als Truppenunterkunft für das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS). Zudem befindet sich das Areal im Gebiet der laufenden Arealplanung Chur West.

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Die Stadt hat mit dem Bund einen Mietvertrag für die Truppenunterkunft mit einer festen Laufzeit abgeschlossen. Die Bedeutung des Standorts Chur für die Armee kann sich ändern und längerfristig sollen auf dem Areal die Nutzungsmöglichkeiten und die Flexibilität für die Stadt als Eigentümerin erhöht werden. Somit soll das Areal in Zusammenhang mit der Arealplanung, einer Erhöhung der Areal-Entwicklungsmöglichkeiten und der Möglichkeit, dass die Anlage nicht mehr durch den Bund beansprucht wird, der Zentrumszone Chur West zugewiesen werden. Die aktuelle Nutzung ist in der Zentrumszone Chur West stets möglich. Die Umzonung ist eine Massnahme im Sinne von Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG als Vorsorge, damit künftig ein flexibler Umgang und eine bedarfsgerechte Nutzung ermöglicht werden kann.

BAUZONENRESERVEN

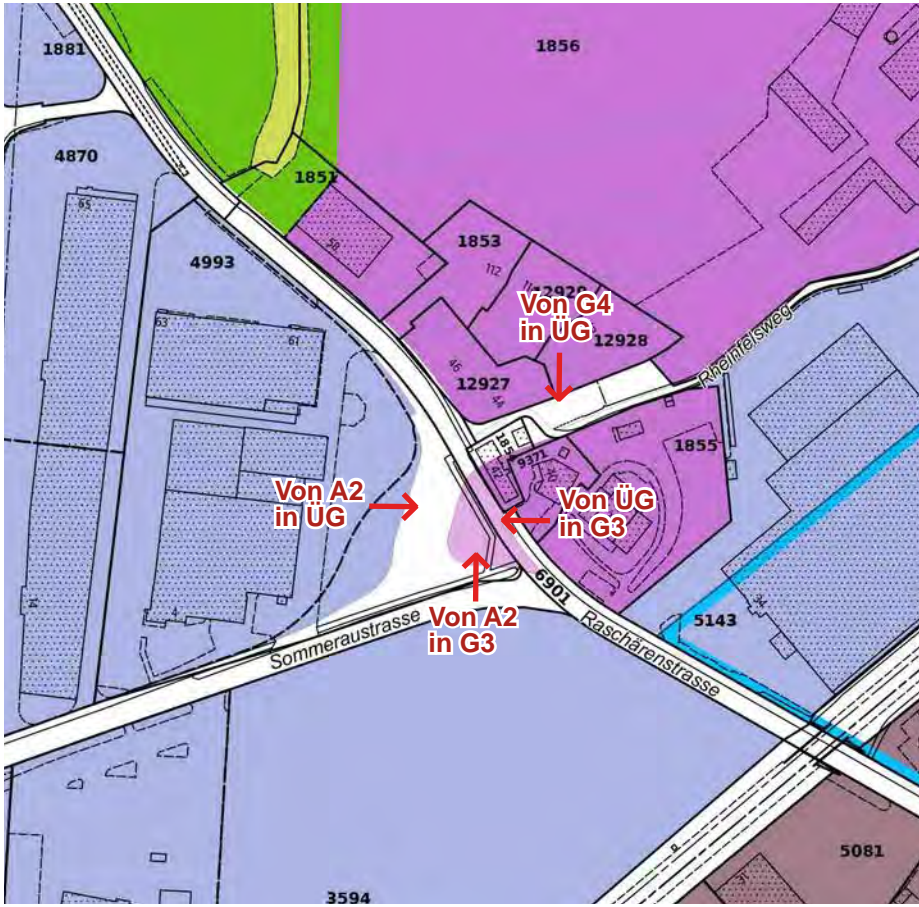
Die Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zentrumszone West hat zur Folge, dass eine neue Bauzonen-Reserve geschaffen wird und die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen insgesamt wesentlich erhöht



werden. Die neue Bauzonenreserve hat Einfluss auf die Bedarfsberechnung gemäss Art. 15 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG), welches eine maximale Reserve für 15 Jahre vorsieht. Dieser Aspekt ist detaillierter unter «Bevölkerungsentwicklung und Baulandreserven» auf Seite 17 beschrieben. Die Erhöhung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen wird mit geeigneten Massnahmen kompensiert. Dies ist unter «Wohn-, Misch- und Zentrumszonen» auf Seite 19 dieses Berichtes erläutert.



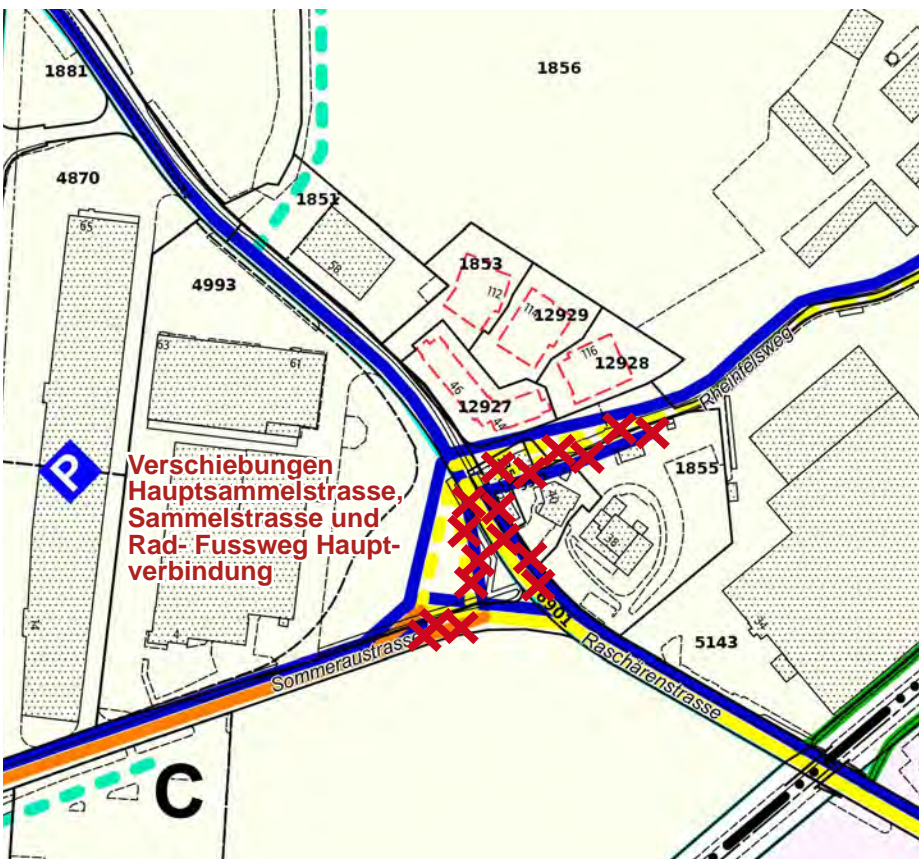
Verkehrsknoten Rheinfels- Raschären- Sommeraustasse - Anpassung Strassenführung



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan



Rechtskräftiger GEP



Rechtskräftiger GGP



MASSNAHMEN ZONENPLAN, GEP UND GGP

Die geplante Strassenfläche wird dem Übrigen Gemeindegebiet zugeordnet. Die neue Fläche zwischen dem Rheinfels (Raschärenstrasse 38) und der geplanten Strasse wird der Gemischte Zone G3 zugeordnet.

Im Generellen Erschliessungsplan werden die Einträge Hauptsammelstrasse, Sammelstrasse, Rad- Fussweg Hauptverbindung verschoben.

Im Generellen Gestaltungsplan wird die einseitige Baumreihe aufgrund der veränderten Strassenführung verschoben.

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

In Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung im Gebiet Kleinbruggen wurde der Rheinfelsweg zur durchgängig befahrbaren Rheinfelsstrasse ausgebaut. Der Verkehrsknoten Raschärenstrasse - Sommeraustrasse - Rheinfelsstrasse wurde ebenfalls neu organisiert. Das Projekt erfordert Anpassungen in der Parzellenstruktur und Änderungen in der Grundordnung. Die Zonenplanänderung wird durch die veränderte Linienführung der Raschärenstrasse und durch die Umplatzierung der Liegenschaft Raschärenstrasse 42 auf der Parzelle Nr. 1854 hervorgerufen. Der Gemeinderat hat das Strassenprojekt Rheinfelsstrasse (Ringstrasse - Raschärenstrasse/Sommeraustrasse) anlässlich Sitzung vom 23. Oktober 2014 bewilligt (Protokoll Nr. 7/2014).

Der Tuma Rheinfels ist eine markante Erhebung die im Generellen Gestaltungsplan als geomorphologisches Element (Tuma und alte Rheinprallkante) geschützt ist. Damit die Ansicht des Rheinfels von der Raschärenstrasse nicht zu stark durch eine Überbauung beeinträchtigt werden kann, wird die neu auszuscheidende Zone trotz der benachbarten Gemischten Zone G4 der Gemischten Zone G3 zugewiesen.



Rahmenbedingungen zu Folgeplanungen - Ergänzung Baugesetzartikel

Artikel 88 im Baugesetz zu Folgeplanungen - Grundsätze wird mit einem neuen Absatz 6 ergänzt.

Neuer Abs. 6: Im Anhang zum Baugesetz können Rahmenbedingungen zu einzelnen Gebieten mit Folgeplanungspflicht definiert werden.

Der Revisionspunkt Gesundheitsresort Fontanaspital sieht eine Planungspflicht für eine Folgeplanung mittels Arealplan vor (siehe unter Gesundheitsresort Fontanaspital auf (siehe Seite 35)). Damit grundlegende Rahmenbedingungen und Absichten für die Folgeplanung frühzeitig und mit Rechtssicherheit definiert werden können, wird Art. 88 des Baugesetzes mit der Möglichkeit versehen, Rahmenbedingungen im Anhang zum Baugesetz zu definieren. Dabei handelt es sich beispielsweise um Definitionen von Höhen, Erschliessungsanordnungen oder generell der Gestaltung.

MASSNAHME BAUGESETZ

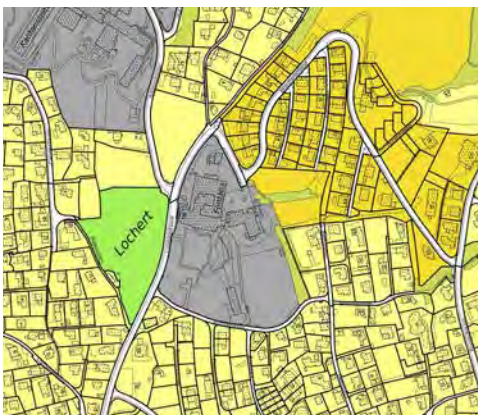
AUSGANGSLAGE UND ZIEL



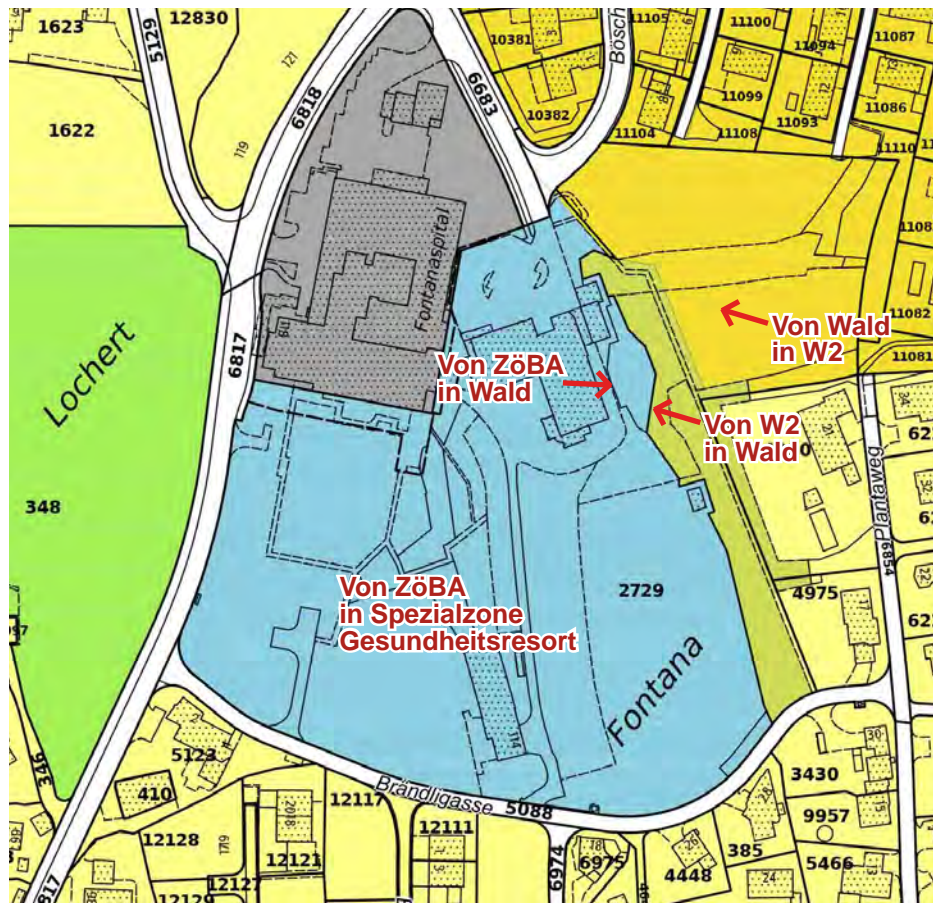
Gesundheitsresort Fontanaspital - Umzonungen, Arealplanpflicht, neuer Baugesetzartikel



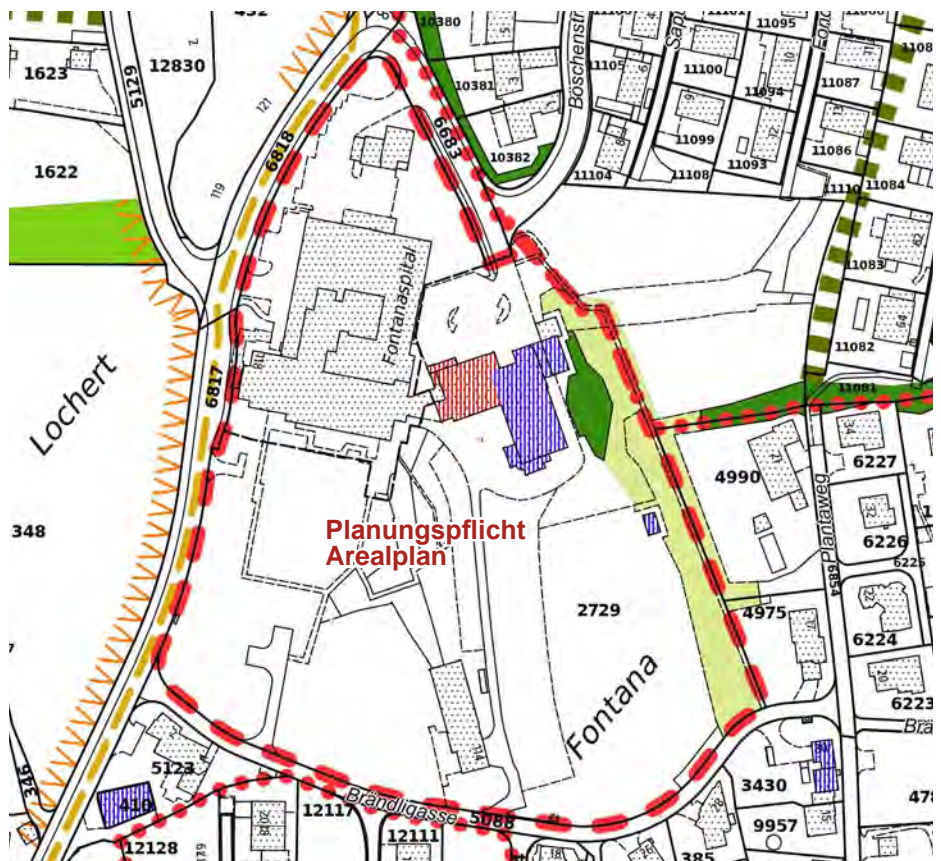
Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan



Rechtskräftiger Genereller Gestaltungsplan





Teilweise Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in die Spezialzone Gesundheitsresort.

MASSNAHMEN ZONENPLAN UND GGP

Anpassung des Waldes in die Wohnzone W2. Der Wald wird auf derselben Parzelle innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und der Wohnzone W2 verlegt.

Im Generellen Gestaltungsplan Neuausscheidung eines Gebiets mit der Sonderregelung Arealplanpflicht.

Unter Kapitel III Grundordnung, in Abschnitt C Zonen wird ein neuer Baugesetzartikel «Spezialzone Gesundheitsresort» eingefügt. Dieser beschreibt Zweck, Nutzungsmöglichkeiten und Einschränkungen der neuen Spezialzone Gesundheitsresort.

MASSNAHME BAUGESETZ

Neuer Artikel 49a (Spezialzone Gesundheitsresort):

Abs.1: In der Spezialzone Gesundheitsresort sind Bauten und Anlagen für den Betrieb eines Gesundheitsresorts zulässig. Wohnnutzungen sind untergeordnet zulässig und in einer Folgeplanung zu definieren.

Abs.2: Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen.

Abs. 3: Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände und Abstandsverhältnisse.

Abs. 4: Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden. Bezüglich Lärm gilt die Empfindlichkeitsstufe 2.

Grundlage der Arealplanungspflicht bildet die Volumenstudie «Projektentwicklung Gesundheitsresort Villa Fontana, Chur, April 2013» von architektschumacher sowie der Schemaschnitt Höhen vom 16.09.2015 der Planixteam AG und des Kantonspitals Graubünden (siehe Seite 38). Gestützt auf diese Grundlagen werden im Anhang zum Baugesetz die folgenden Rahmenbedingungen für die Arealplanpflicht formuliert:

MASSNAHME ANHANG BAUGESETZ

- > Die Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungsvorschriften sind so auszugestalten, dass dem Ruhebedürfnis des Spitalbetriebs und der angrenzenden Wohnzonen angemessen Rechnung getragen wird.
- > Dächer und Aufbauten von neuen Bauten dürfen die Höhe von 686 m.ü.M. nicht überragen. Ausgenommen sind gesetzlich zulässige Dachdurchbrüche sowie Kamine und installationstechnisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Liftschacht, Treppenhaus).
- > Maximale Wohnanteile sind festzulegen.
- > Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung und Erschliessung angestrebt. Dies ist mit einem qualifizierten Verfahren (Testplanung, Studienauftrag oder Ähnliches) zu erreichen.
- > Die Verkehrserschliessung des Gebietes erfolgt grundsätzlich über die Lürliadstrasse, sowie allenfalls über die Böschenstrasse. Eine Erschliessung der Hauptnutzung (Gesundheitsresort) über die Brändligasse ist ausgeschlossen.
- > Eine Anbindung ans Fernwärmenetz der Fernwärme Chur AG ist anzustreben.



AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Die Parzelle Nr. 2729 steht im Eigentum der Stiftung Kantonsspital Graubünden, welche dort die Frauenklinik Fontana betreibt. Die Parzelle misst eine Grundfläche von 36'424 m². Gemäss dem geltenden Zonenplan liegt die Parzelle teilweise in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und teilweise in der Wohnzone W2. Des Weiteren gibt es zwei Waldbereiche. Die Villa Fontana ist im Generellen Gestaltungsplan teilweise als schützenswert und teilweise als erhaltenswert bezeichnet. Schützenswert sind der Westtrakt des Hauses mit Turm und der Brunnen von 1899. Erhaltenswert sind der Osttrakt mit dem Pavillon. Nebst dem eigentlichen Spitalgebäude und der Villa Fontana befinden sich auf der Parzelle ein Personalhaus, eine Zivilschutzanlage und eine Gartenanlage. Ein bedeutender Teil der Parzelle, der für den Spitalbetrieb nicht benötigt wird, ist nicht überbaut.

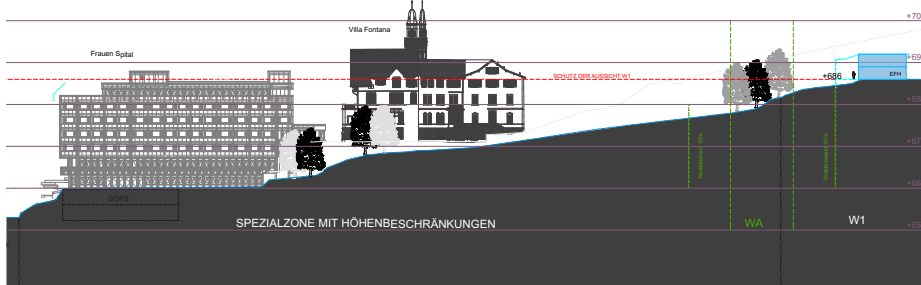
Die Stiftung Kantonsspital Graubünden beabsichtigt zusammen mit der Planixteam AG, die Villa Fontana nachhaltig zu erhalten und zusätzlich auf ihren Landreserven sowie mit den bestehenden Bauten eine höhere Wertschöpfung zu erzielen, um sich im nationalen und internationalen Markt langfristig zu positionieren. Zu diesem Zweck soll, die nicht unmittelbar für den Spitalbetrieb notwendige Teilfläche der Parzelle, einer kommerziellen, nicht ausschliesslich der Öffentlichkeit dienenden, Nutzung zugeführt werden, welche möglichst grosse Synergien mit dem Spitalbetrieb schafft. Eine wegweisende öffentlich-rechtliche Vereinbarung betreffend einer kooperativen Planung zwischen der Stadt Chur, der Stiftung Kantonsspital Graubünden und der Planixteam AG konnte bereits abgeschlossen werden (öffentlich-rechtliche Vereinbarung vom 9. April 2013). Darin sind zusammengefasst folgende Ziele definiert:

- > Wertschöpfung auf Landreserven und bestehenden Bauten
- > Nachhaltige Positionierung des Kantonsspitals Graubünden (KSGR) im nationalen und internationalen Markt und Realisierung eines auf den Markt ausgerichteten, wirtschaftlich langfristig erfolgreichen Projekts
- > Bündelung von Synergien der einzelnen Bereiche zur Erhöhung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit
- > Temporäre Unterkunftsmöglichkeiten für Mitarbeitende des KSGR
- > Schaffung von Arbeitsplätzen in den verschiedenen Disziplinen
- > Unterirdische Anordnung möglichst aller Parkplätze
- > Zugänglichkeit der Wellnessanlagen für die Öffentlichkeit
- > Vorgehenskonzept über sämtliche heute unüberbauten Flächen und verbindliches Festlegen des Vorgehens
- > Eine nachhaltige und zielgerichtete Entwicklung des Gebietes, abgestimmt auf die Gesamtentwicklung der Stadt und Steigerung der Attraktivität von Chur als Wohn- und Arbeitsort
- > Schrittweise und stufengerechte Erlangung von Rechtssicherheit im Projekt mit jeweils vertretbarem Aufwand
- > Gute Einbindung der neuen Bauvorhaben und deren Nutzung ins Quartier, Schaffung einer qualitativ hochstehenden Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung, Erschliessungs- und Energiekonzept (angestrebt wird Minergie-P) und Erhalt der historischen Villa Fontana.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde der Stadt aufgrund der Wichtigkeit der Standortentwicklung mit einem strategisch bedeutsamen Gesundheitsstandort empfohlen, eine Spezialzone überlagert mit einer Arealplanpflicht auszuscheiden. Damit soll ein qualitativ hochwertiges Gesundheitsresort realisiert werden können. Gemäss dieser Empfehlung wird der Bereich, der für die Entwicklung des Gesundheitsresorts von Bedeutung ist, der neuen Spezialzone Gesundheitsresort zugewiesen. Das bestehende Spitalgebäude verbleibt aufgrund der öffentlichen Ausrichtung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.



Der in der W2 befindliche Parzellenteil nordöstlich der Villa Fontana ist durch einen Waldstreifen in einer Weise durchschnitten, die es verunmöglicht diesen Abschnitt in eine zweckmässige Überbauung im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu überführen. Dieser Waldstreifen soll gerodet und an den bestehenden Wald angegliedert werden.

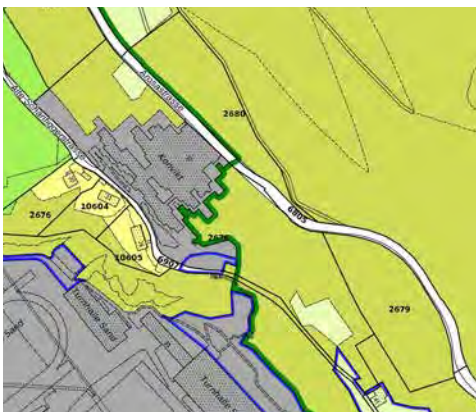


Schemaschnitt Höhen (Planixteam AG, Kantonsspital Graubünden, 2015)

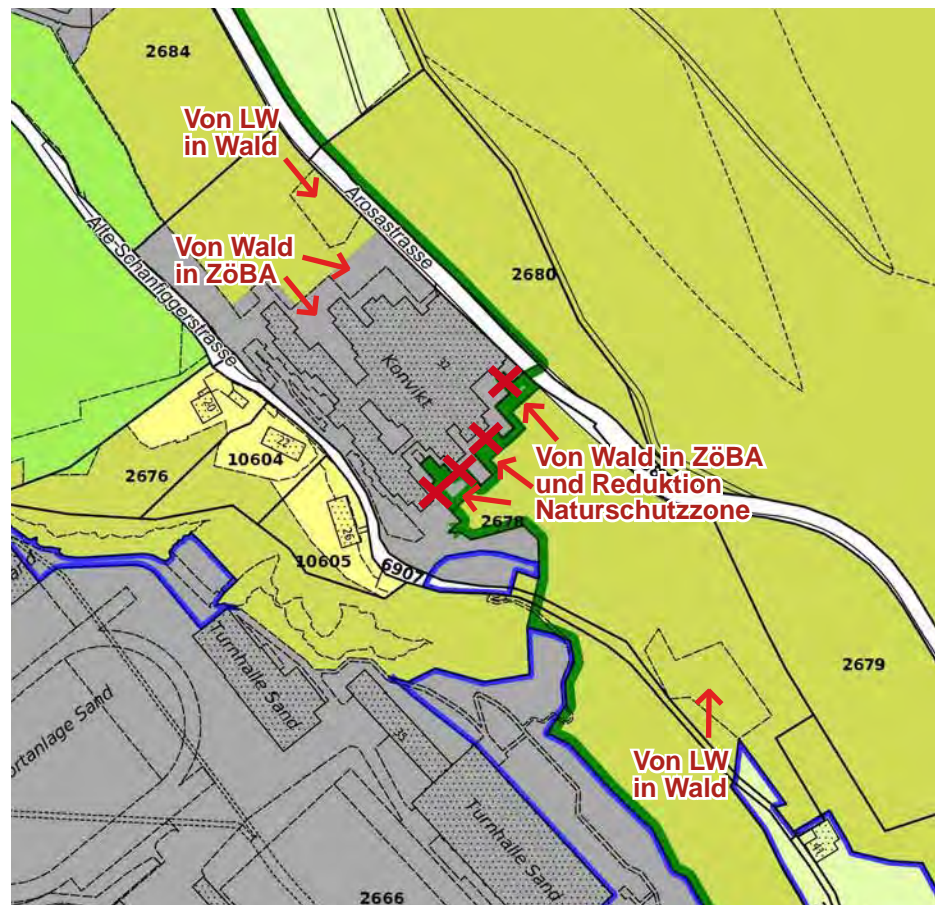
Konvikt - Anpassung Wald und Naturschutzzone



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan



MASSNAHMEN ZONENPLAN UND GEP

Vergrößerung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) beim Konvikt und Ersatz der beanspruchten Waldflächen in zwei Landwirtschaftszonen. Anpassung der Naturschutzzone entsprechend der neuen Waldgrenze.

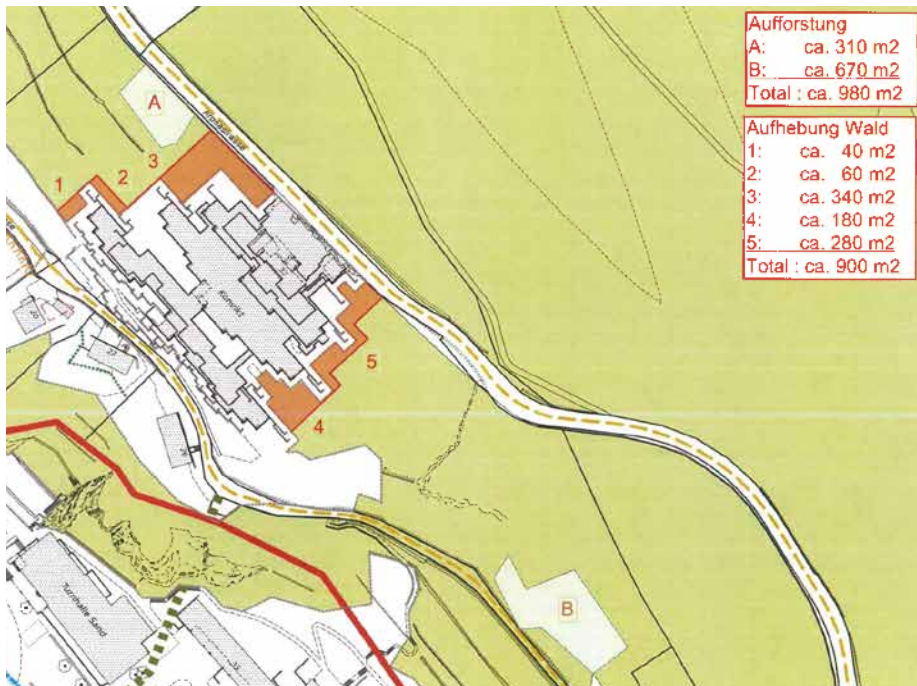
Im Generellen Erschliessungsplan Erweiterung des Bereichs «Parkierung - Gebiet C».

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Das Hochbauamt Graubünden beabsichtigt die Totalsanierung des Konvikts der Bündner Kantonsschule. Die aktuelle Waldfeststellung ist einerseits für die Sanierung sehr hinderlich und andererseits wird durch einen vergrößerten Waldabstand ein besserer Schutz des Gebäudes und eine bessere Belichtung angestrebt.

Die fünf Rodungsflächen rund um das Konvikt werden der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Bei den südlichen Rodungsflächen wird zudem die Naturschutzzone reduziert.

Für die Rodungsflächen von insgesamt 799.5 m² sind zwei Ersatzstandorte vorgesehen. Die vorgesehenen Ersatzflächen befinden sich beide in der Nähe und auf derselben Parzelle Nr. 2678. Sie sind im rechtskräftigen Zonenplan der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die südliche Ersatzfläche ist zusätzlich von der Naturschutzzone überlagert.



Grundlage Rodungs- und Aufforstungsabsicht, HBA Graubünden

Die Naturschutzzone ist bezüglich der vorhandenen Trockenwälder ausgeschieden. «Es handelt sich um trockene Buchenwälder, Eichenwälder und Föhrenwälder. Diese Waldtypen, und insbesondere die Eichen- und Föhrenbestände beherbergen viele seltene, trockenheitsertragende Pflanzenarten, darunter auch sehr seltene Arten wie der Deutsche Backenkle (Dorycnium germanicum)» (Atragene, Biotopenentwicklung der Stadt Chur, 2003)

Die Einzonungsflächen sind nicht im Erfassungsbereich der Gefahrenzonen. Dieser wird durch das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) erweitert, wobei gemäss Auskunft des AWN die Einzonungsflächen aufgrund von Steinschlagnetzen oberhalb der Arosastrasse zurzeit ausserhalb der Gefahrenzonen liegen werden.

ERFASSUNGSBEREICH GEFAHREN- ZONE



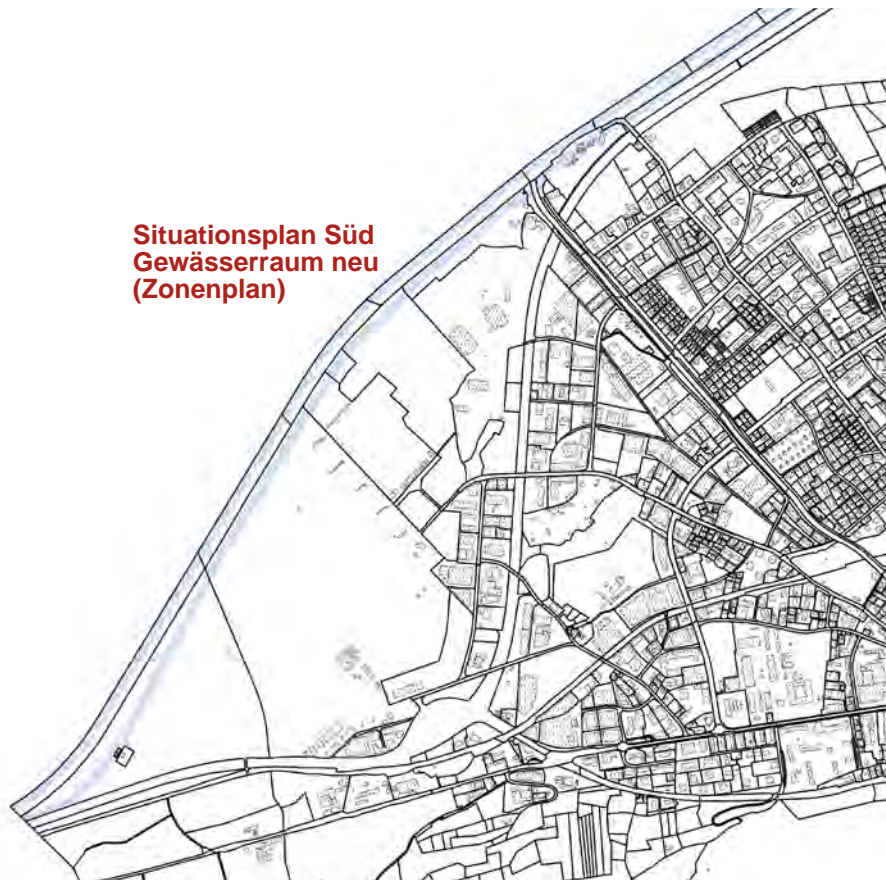
Gewässerraum Rhein - Überlagernde Zone, neuer Baugesetzartikel



Luftbild 2011 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan



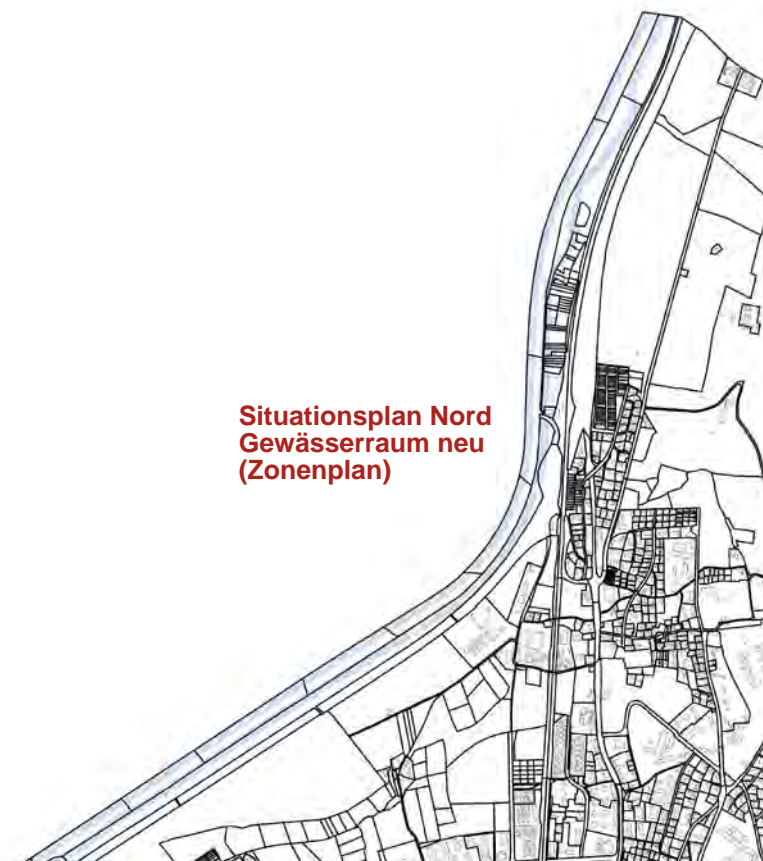
**Situationsplan Süd
Gewässerraum neu
(Zonenplan)**



Luftbild 2011 (swisstopo)



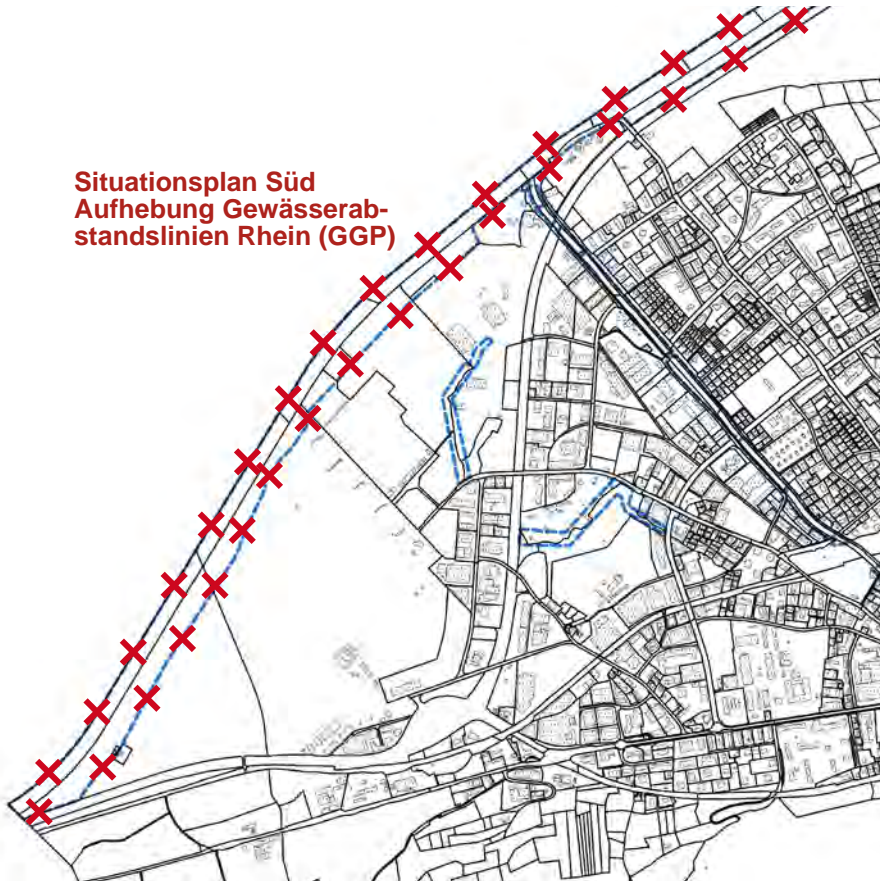
Rechtskräftiger Zonenplan



**Situationsplan Nord
Gewässerraum neu
(Zonenplan)**

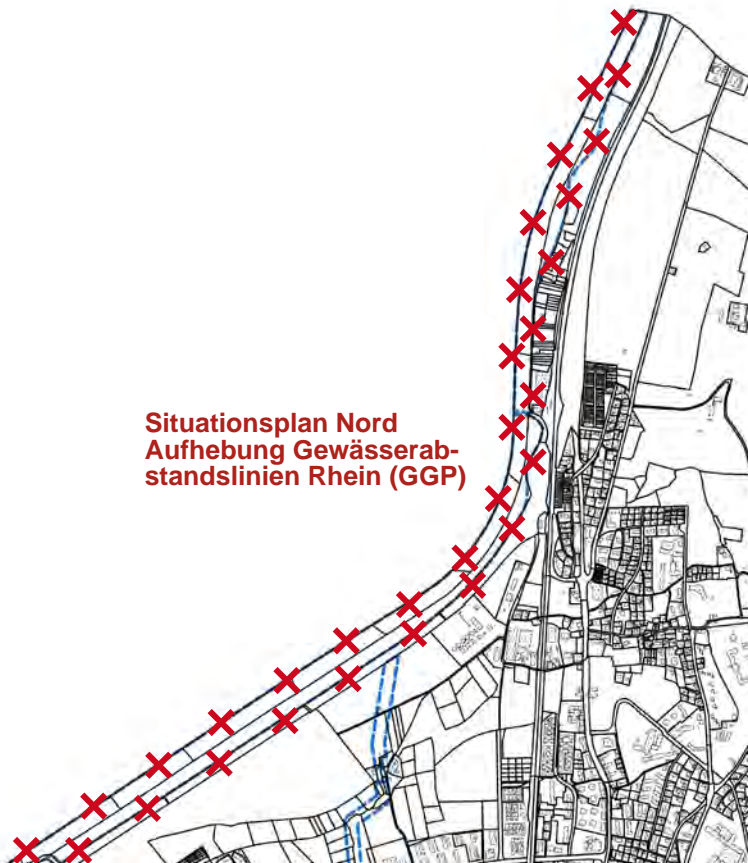


**Situationsplan Süd
Aufhebung Gewässerab-
standslinien Rhein (GGP)**



Rechtskräftiger GGP

**Situationsplan Nord
Aufhebung Gewässerab-
standslinien Rhein (GGP)**



Rechtskräftiger GGP



MASSNAHME ZONENPLAN UND GGP

Definition des Gewässerraums bezüglich des Rheins in einer neuen überlagernden Zone im Zonenplan.

Aufhebung der Gewässerabstandslinien bezüglich des Rheins im Generellen Gestaltungsplan.

MASSNAHME BAUGESETZ

Unter Kapitel III Grundordnung, Abschnitt C Zonen, Unterabschnitt d Überlagerte Zonen wird ein neuer Art. 56a zu den Gewässerräumen gemäss der Musterbestimmung des Kantons eingeführt:

Neuer Art. 56a Gewässerraum:

Abs.1: Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts.

Abs.2: Neue Bauten und Anlagen dürfen nur nach Massgabe des Bundesrechts errichtet werden. Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts extensiv zu bewirtschaften.

Abs.3: Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich nach Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.

Abs.4: Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens 5 Metern beidseits des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden kann.

Abs. 5: Vor der Erteilung von Baubewilligungen in Gewässerraumzonen ist bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist eine Zustimmung dieser Fachbehörde erforderlich.

Fussnote zum neuen Art. 56a: Diese Bestimmung wird aufgehoben (obsolet), sobald die Bestimmungen betreffend Gewässerraumzonen in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung erlassen sind.

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Seit der neuen Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes, die im Jahr 2011 in Kraft getreten ist, besteht die Pflicht, im Grundsatz für alle Fliessgewässer sowie stehenden Gewässer einen Gewässerraum auszuscheiden. Gemäss der Vorprüfung wurden alle Gemeinden im Kanton aufgefordert, die Gewässerräume bei der nächsten Änderung der Ortsplanung in der Nutzungsplanung festzulegen.

Der Revisionspunkt Kieswerk Rheinstrasse (siehe Seite 48) betrifft ein Gebiet, das laut der Vorprüfung potentiell im Gewässerraum des Rheins liegt. Mit der vorliegenden Teilrevision werden vordringliche raumplanerische Einzelaspekte behandelt. Eine für alle Gewässer gesamthafte und aufwändige Ausscheidung der Gewässerräume ist für eine künftige umfassendere Revision vorgesehen. Für die grossen Talflüsse des Kantons hat das Amt für Natur und Umwelt (ANU) die Grundlagen zur Bestimmung des Gewässerraums erarbeitet. Mit dieser Grundlage kann für den Rhein auf dem Stadtgebiet der Gewässerraum bestimmt werden. Für die anderen Gewässer der Stadt bleibt der rechtliche Zustand unverändert.

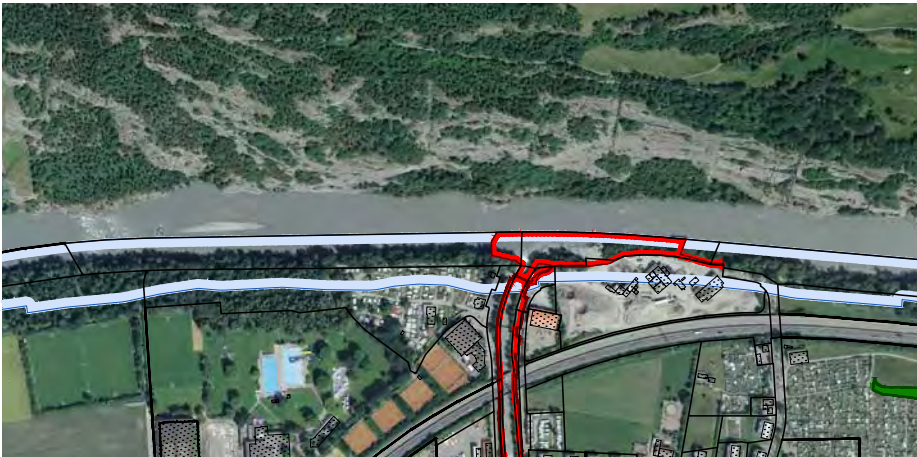


Die Darstellung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung erfolgt gemäss dem Leitfaden des Kantons mit einer Gewässerraumzone, die im Sinne von Art. 18 RPG eine Spezialzone darstellt, welche die Grundnutzung überlagert.

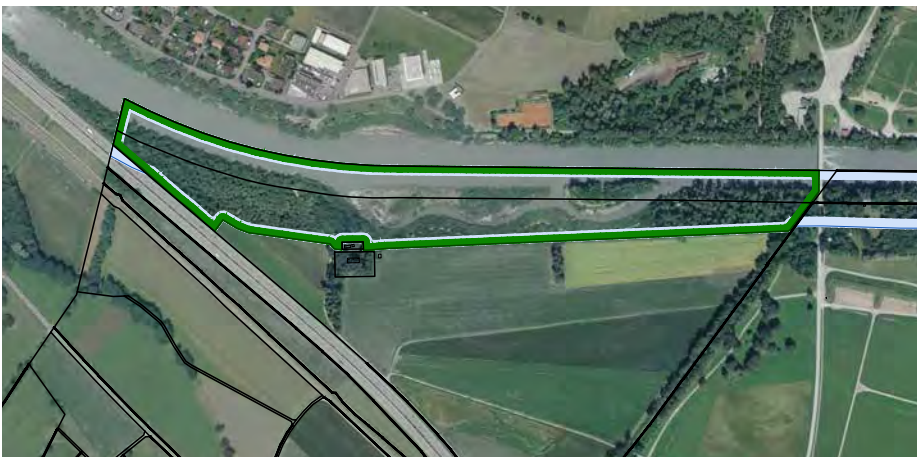
Betreffend gesetzlicher Bestimmungen ist es seitens des Kantons geplant, diese im Rahmen der laufenden Revision ins KRG aufzunehmen und bis eine neue KRG-Bestimmung zu den Gewässerraumzonen rechtskräftig vorliegt, sind die Gemeinden gehalten, entsprechende Bestimmungen im kommunalen Baugesetz aufzunehmen (Amt für Natur und Umwelt Graubünden; Leitfaden Gewässerraumausscheidung Graubünden, 2015).

Bei der detaillierten Ausscheidung des Gewässerraums und der entsprechenden Festlegung im Zonenplan sind naturräumlichen Gegebenheiten (Flusslauf am Fels), gewässerbezogenen Naturobjekte (Biotopflächen) und Siedlungsflächen (dicht überbautes Gebiet) zu berücksichtigen. Für den Rhein auf dem Stadtgebiet gibt es drei an naturräumliche Gegebenheiten angepasste Abschnitte. Im Bereich der Plessurmündung verläuft der Rhein direkt am Fels des Calandas. Auf diesem Abschnitt ist eine seitliche Verschiebung in Richtung Stadt erforderlich. In den Bereichen der Biotope am Dornenäuliweg und im Bereich Rossboden, oberhalb des Altschutz Baches, ist der Gewässerraum auf die Abgrenzung der bestehenden Naturschutzzonen verbreitert.

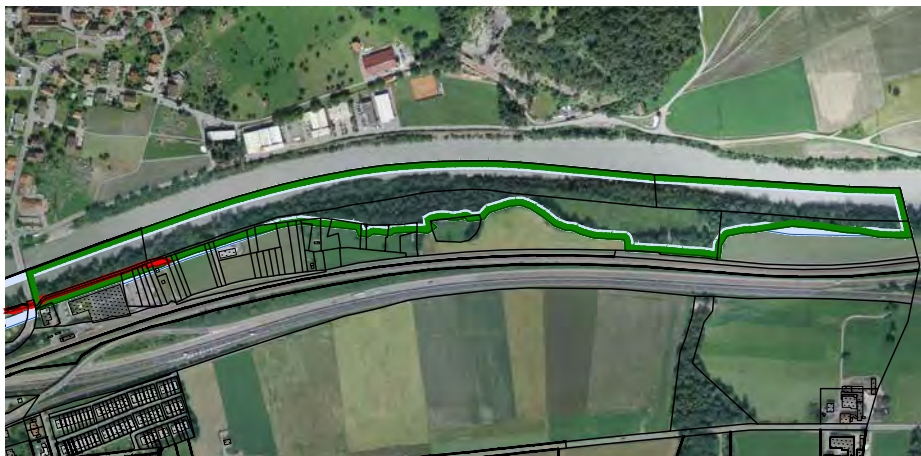
ANPASSUNGEN AN NATURRÄUMLICHE GEgebenHEITEN



Gewässerraum (hellblau umrandet) Ausschnitt am Calandafelsen mit seitlicher Verschiebung; Rote Umrandung = Gefahrenzone



Gewässerraum (hellblau umrandet) Ausschnitt Rossboden mit Verbreiterung bei der Naturschutzzone (grün umrandet)



Gewässerraum (hellblau umrandet) Ausschnitt Dornenäuliweg mit Verbreiterung bei der Naturschutzzone (grün umrandet); ; Rote Umrandung = Gefahrenzone

ANPASSUNG IN DICHT ÜBERBAUTEM GEBIET

Die Ausscheidung des Gewässerraumes überschneidet die Gebäude der Parzellen Nrn. 829 und 834 und verschlechtert die Entwicklungsmöglichkeiten gegenüber der rechtsgültigen Situation.

Die Gewässerschutzverordnung sieht vor, dass die Kantone die Breite des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten anpassen können, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist (Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV). Gemäss Art. 3 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV) kann die Behörde Interessen gegeneinander abwägen sofern ihr Handlungsspielräume zustehen. In diesem Fall lässt der Begriff „dicht überbautes Gebiet“ einen Interpretationsspielraum zu.

Gemäss dem Merkblatt vom 18. Januar 2013 zur Anwendung des Begriffs „dicht überbaute Gebiete“ der Gewässerschutzverordnung, erarbeitet von den Bundesämtern für Raumentwicklung (ARE) und Umwelt (BAFU) in Zusammenarbeit mit den Kantonen, steht der Begriff gemäss GSchV im Bezug zum Land entlang der Gewässer. Es soll dort eine Ausnahme von den Mindestbreiten ermöglicht werden, wo der Gewässerraum die natürlichen Funktionen auch auf lange Sicht nicht erfüllen kann. Die Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) hat das Ziel, folgende Funktionen zu gewährleisten:

- > a. die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- > b. den Schutz vor Hochwasser;
- > c. die Gewässernutzung.

Aus Sicht der Stadt ist es wirtschaftlich sehr wichtig, dass der bestehende Betrieb an diesem Standort, der auch optimal an die Verkehrsinfrastruktur (Bahn- und Autobahnanschluss) angebunden ist, weiterentwickelt werden kann. Dies bedingt eine Reduktion des Gewässerraumes auf die bestehende Zonengrenze.

Aufgrund der baulich zusammenhängenden Fläche mit dem Autobahnanschluss Chur Nord und dem Bahnhof Haldenstein, wird die bestehende Bauzonenfläche als dicht überbaut beurteilt.

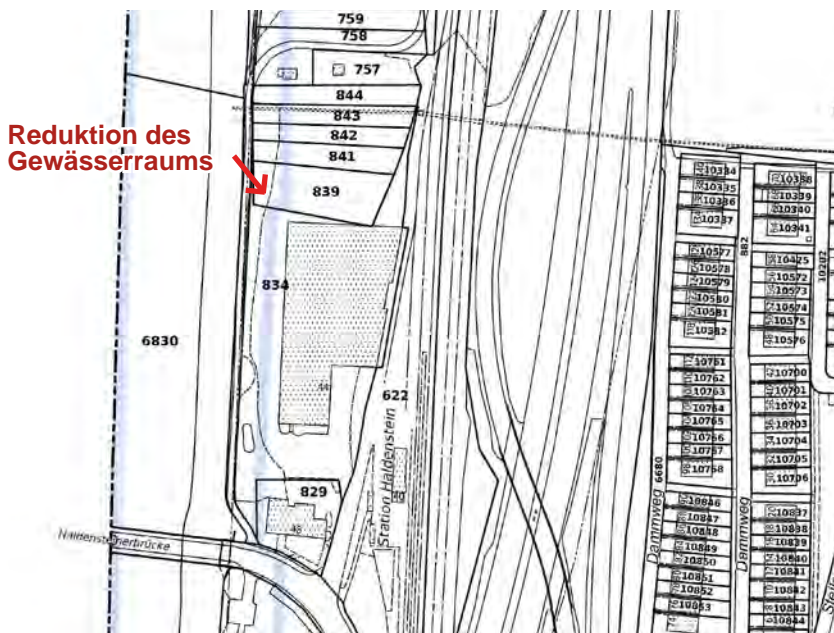
In der Abwägung der grundlegenden Ziele der Raumplanung, dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft sowie dem Erhalt der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft (vgl. Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)), ist im vorliegenden Fall fest-



zuhalten, dass der Nutzen des Gewässerraumes auch in einer langfristigen Betrachtung aufgrund der topografischen Gegebenheiten gegenüber der Entwicklungsmöglichkeit eines bestehenden Betriebs unterzuordnen ist.

Der Hochwasserschutz wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Grundordnung beurteilt. Die rechtskräftige Bauzone liegt nicht in einer Gefahrenzone.

Der Gewässerraum wird im Rahmen der Mitwirkung entlang dem dicht überbauten Gebiet (Parzellen Nrn. 834 und 829) auf die rechtskräftige Zonengrenze reduziert. Eine zusätzliche Einzonung ist aufgrund der Rechtsgrundlage nicht möglich. Die nördlich anschliessende nicht überbaute Arbeitszone bleibt wie in der Mitwirkungsaufgabe vom Gewässerraum überlagert.





Nutzungseinschränkung Lärm - Überlagernde Zone, neuer Baugesetzartikel

MASSNAHME ZONENPLAN

Einführung einer neuen überlagernden Zone betreffend Nutzungseinschränkung Lärm.

MASSNAHME BAUGESETZ

Unter Kapitel III Grundordnung, Abschnitt C Zonen, Unterabschnitt d Überlagerte Zonen wird ein neuer Art. 56b bezüglich Nutzungseinschränkung Lärm eingeführt:

Neuer Art. 56b Nutzungseinschränkung Lärm:

In den Bereichen mit Nutzungseinschränkung Lärm sind lärmempfindliche Räume nicht zulässig. Für die Definition von lärmempfindlichen Räumen gilt das Bundesrecht (Verweis Fussnote).

Fussnote zum neuen Art. 56b: Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV).

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

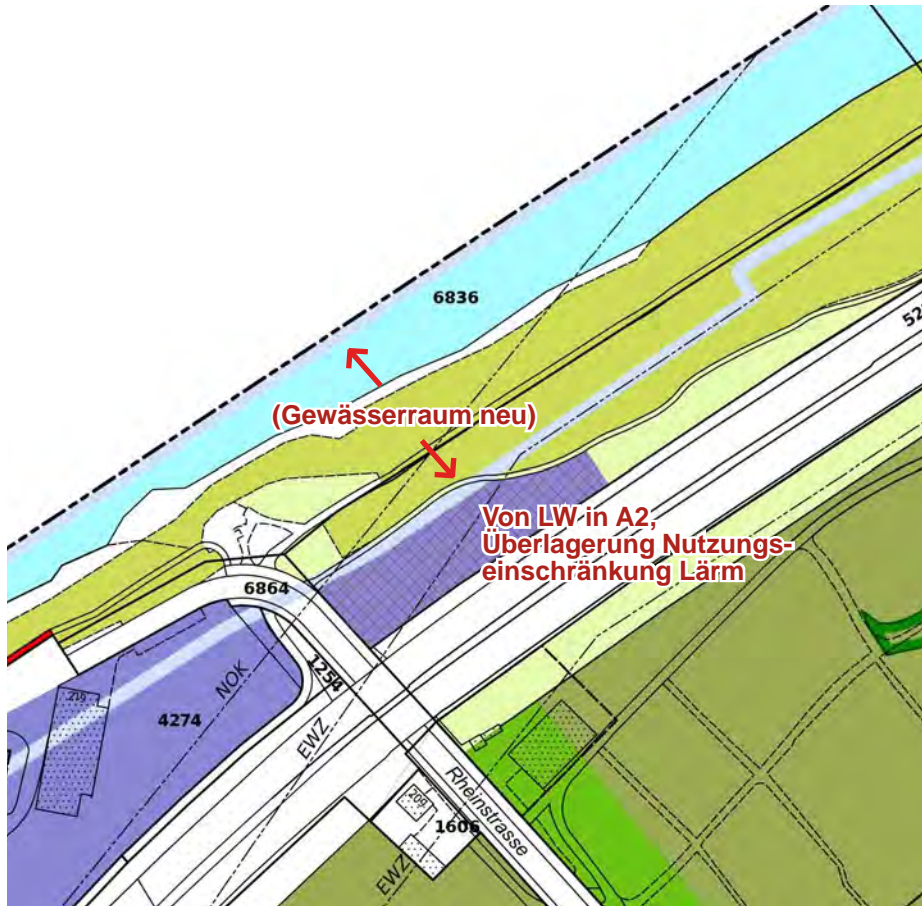
Die Revisionspunkte Kieswerk Rheinstrasse (siehe Seite 48) und Emserstrasse (siehe Seite 50) betreffen Gebiete mit starker Lärmvorbelastung. Gemäss Vorprüfung werden die Planungswerte, die bei Neuausscheidungen von Bauzonen gemäss der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) eingehalten werden müssen, deutlich überschritten. Bei den betroffenen Gebieten handelt es sich um eine Neueinzonung in die Arbeitszone A2 und um einen standortgebundenen lokalen Flächenabtausch von Wald mit der Gemischten Zone G3. Beide Gebiete sind zusätzlich in ihrer Nutzbarkeit durch Hochspannungsleitungen und mit Nutzungseinschränkungen durch nichtionisierende Strahlung betroffen.

Die Absichten in beiden Gebieten bildet die Nutzbarkeit als Lagerflächen. Lärmempfindliche Räume sind nicht vorgesehen. Mit der überlagernden Zone im Zonenplan, die lärmempfindliche Räume verunmöglichen, entfällt die Bedingung die Planungswerte einzuhalten.

Lärmempfindliche Räume gemäss Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung sind Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume sowie Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm.



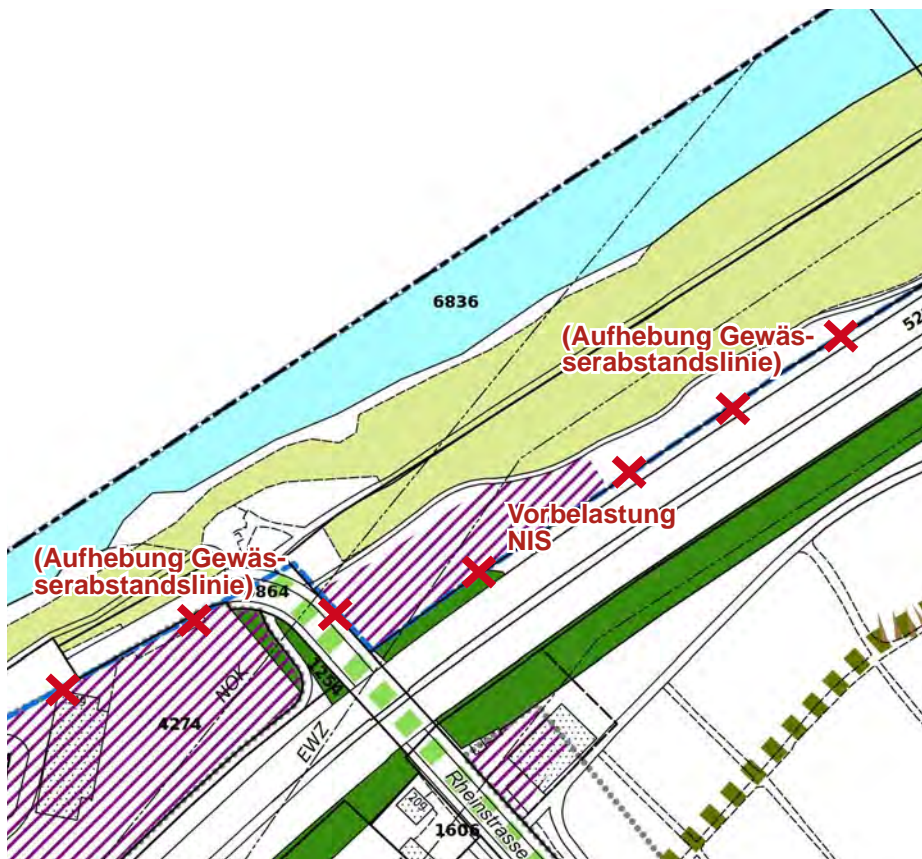
Kieswerk Rheinstrasse - Einzonung



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan



Rechtskräftiger GGP



MASSNAHMEN ZONENPLAN, GGP UND GEP

Einzonung von Landwirtschaftsland in die Arbeitszone A2.

Eintrag der überlagernden Zone «Nutzungseinschränkung Lärm» auf der neuen Bauzonenfläche.

Eintrag der Vorbelastung durch nichtionisierende Strahlung (NIS) im Generellen Gestaltungsplan.

Im Generellen Erschliessungsplan Erweiterung des Bereichs «Parkierung - Gebiet C».

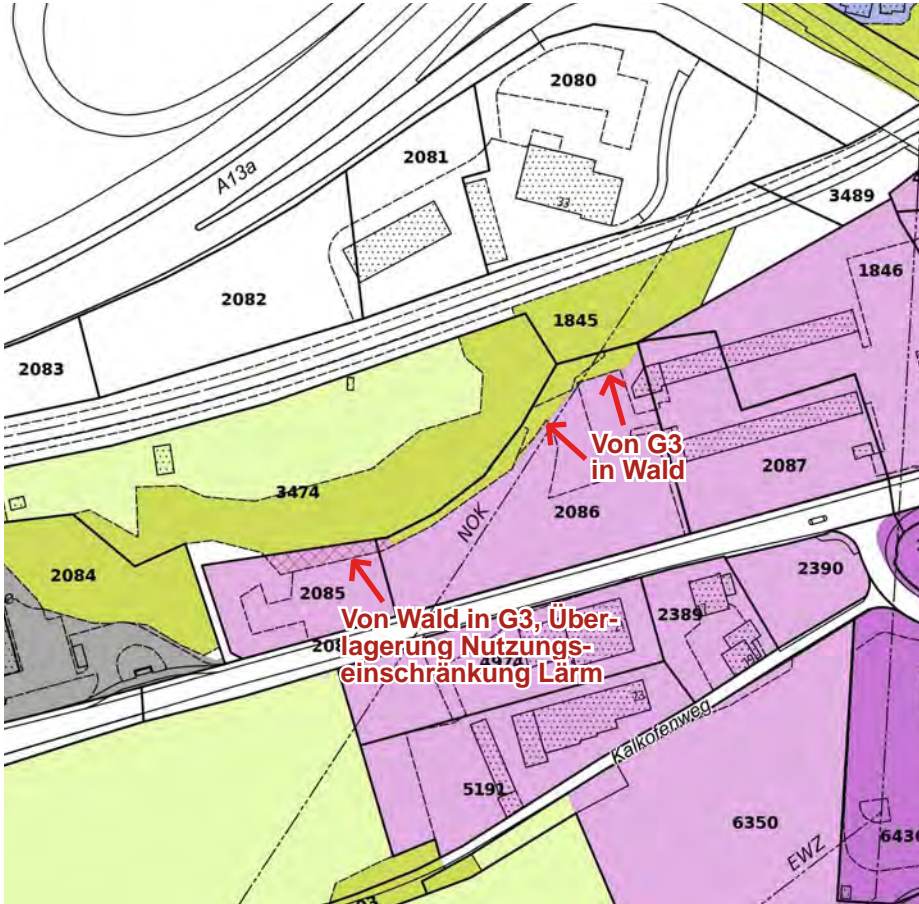
AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Die Kieswerk Calanda AG ist an ihrem Standort am Ende der Rheinstrasse zwischen der Autobahn A13 und dem Rhein mit Platzmangel konfrontiert. Aus diesem Grund wurde von der Kieswerk Calanda AG beantragt, auf der gegenüberliegenden Seite der Rheinstrasse eine Abstellfläche zur Verfügung zu erhalten. Es handelt sich um einen Teil der landwirtschaftlich genutzten Parzelle Nr. 851 zwischen Autobahn und Rheinpromenade. Sie steht im Eigentum der Bürgergemeinde Chur, welche die Abgabe einer Teilfläche in Aussicht gestellt hat. Im Richtplan des Kantons ist im Bereich der Plessurmündung in den Rhein eine bestehende Nutzung «Materialabbau» ausgewiesen.

Die Einzonungsfläche unterliegt diversen Rahmenbedingungen. Auf der Seite des Rheins wird die Ausdehnung der Einzonungsfläche durch den mit dieser Teilrevision auszuscheidenden Gewässerraum eingeschränkt. Die Gewässerabstandslinien zum Rhein im Generellen Gestaltungsplan werden mit der Definition des neuen Gewässerraums aufgehoben (siehe unter Gewässerraum Rhein(siehe Seite 41)). Der Reitweg entlang des Waldes ist innerhalb des Bereichs des Gewässerraums und verbleibt in der Landwirtschaftszone. Aufgrund der hohen Lärmbelastung dürfen keine lärmempfindlichen Nutzungen entstehen. Dies wird mit der neuen überlagernden Zone «Nutzungseinschränkung Lärm» festgesetzt (siehe unter Nutzungseinschränkung Lärm (siehe Seite 47)). Zudem führen über das Gebiet Hochspannungsfreileitungen der Energieunternehmen Swissgrid und ewz. Im Generellen Gestaltungsplan wird die dadurch verursachte NIS-Vorbelastung auf den Einzonungsflächen eingetragen.



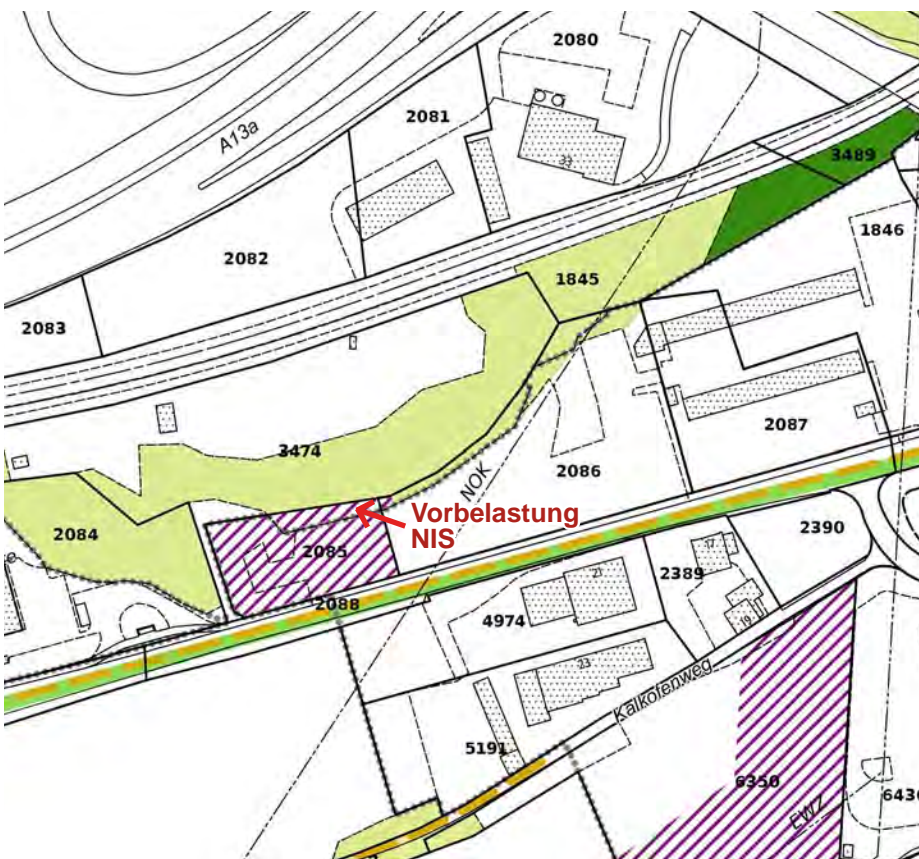
Emserstrasse - Anpassung Waldflächen



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan



Rechtskräftiger GGP

MASSNAHMEN ZONENPLAN, GGP UND GEP

Die Gemischte Zone G3 und der Wald werden zugunsten einer besseren Überbaubarkeit angepasst. Auf den Parzellen Nrn. 2085 und teilweise 2086 wird die Gemischte Zone G3 bis an die Parzellengrenze erweitert und auf der Parzelle Nr. 2086 wird im Gegenzug die Waldfläche vergrössert.

Eintrag der neuen überlagernden Zone «Nutzungseinschränkung Lärm» auf der neuen Bauzonenfläche.

Eintrag der Vorbelastung durch nichtionisierende Strahlung (NIS) im Generellen Gestaltungsplan.

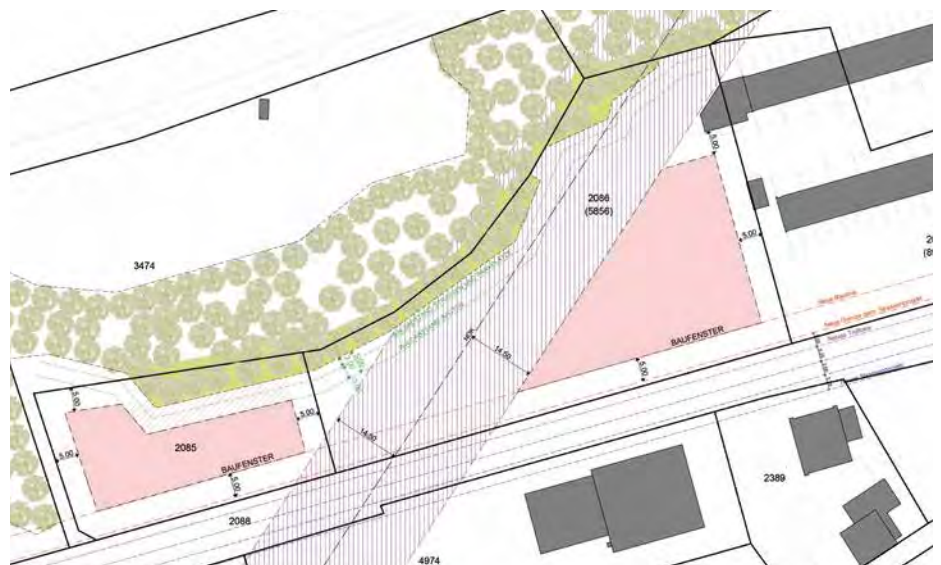
Im Generellen Erschliessungsplan Erweiterung bzw. Reduktion des Bereichs «Parkierung - Gebiet B».

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Die Parzellen Nrn. 2085 und 2086 sind Eigentum der Domcustorie Chur. Auf der Parzelle Nr. 2086 besteht ein selbstständiges und dauerndes Recht für die Hotel Sommerau AG. Um eine zweckmässige Nutzbarkeit der Parzelle Nr. 2085 zu ermöglichen, hat die Eigentümerschaft beantragt, den Waldabschnitt auf der Parzelle Nr. 2085 und einen kleinen Abschnitt auf der Parzelle Nr. 2086 zu roden und die Gemischte Zone G3 zu erweitern. Weiter nördlich auf der Parzelle Nr. 2086 wird der Wald als Ersatz entsprechend der zu rodenden Fläche erweitert.

Über die Parzellen führt eine Hochspannungsleitung. Die Rodungs- und Ersatzflächen sind so angeordnet, dass die neuen Waldflächen in einen Bereich mit direkter Nutzungseinschränkung durch die Leitung fallen. Damit wird die Überbaubarkeit am Ersatzstandort nicht beeinträchtigt

Durch die Grenzabstände, die Hochspannungsleitung sowie den Waldabstand, ist die Überbaubarkeit der Parzellen Nrn. 2085 und 2086 stark eingeschränkt. Die folgende Abbildung illustriert die bestehenden einschränkenden Rahmenbedingungen.



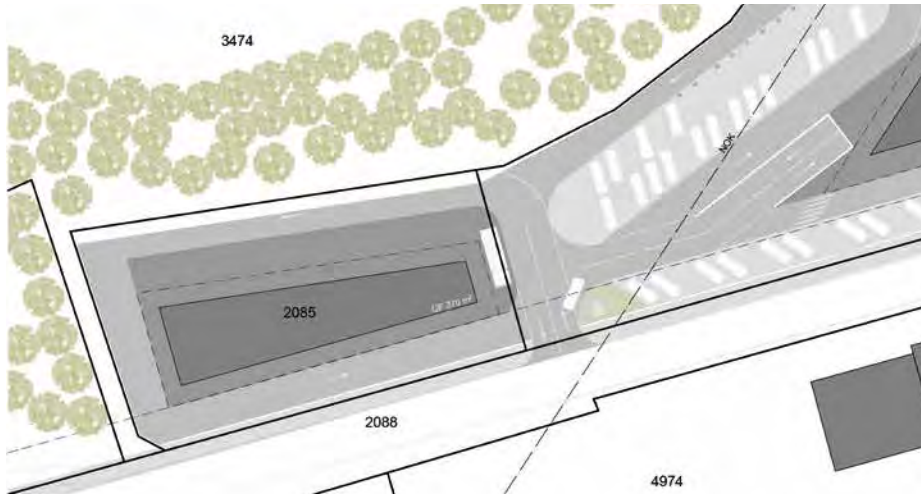
Rahmenbedingungen Überbaubarkeit Parzellen Nrn. 2085 und 2086, Domenig Architekten

Aufgrund der Nichtionisierenden Strahlung (NIS) der Hochspannungsfreileitung sowie aufgrund des Strassenlärms sind die Parzellen auch bezüglich der Nutzbarkeit stark eingeschränkt. Im Generellen Gestaltungsplan wird die NIS-Vorbelastung auf die Einzonungsfläche erweitert. Im Zonenplan wird die neue Bauzonenfläche mit der neuen überlagernden Zone «Nutzungseinschränkung



Lärm» überlagert (siehe auch unter Nutzungseinschränkung Lärm auf (siehe Seite 47).

Die folgende Abbildung einer Überbauungsstudie legt dar, wie die Parzelle Nr. 2085 mit einem Lagergebäude überbaut werden soll.



Überbauungsstudie, Domenig Architekten

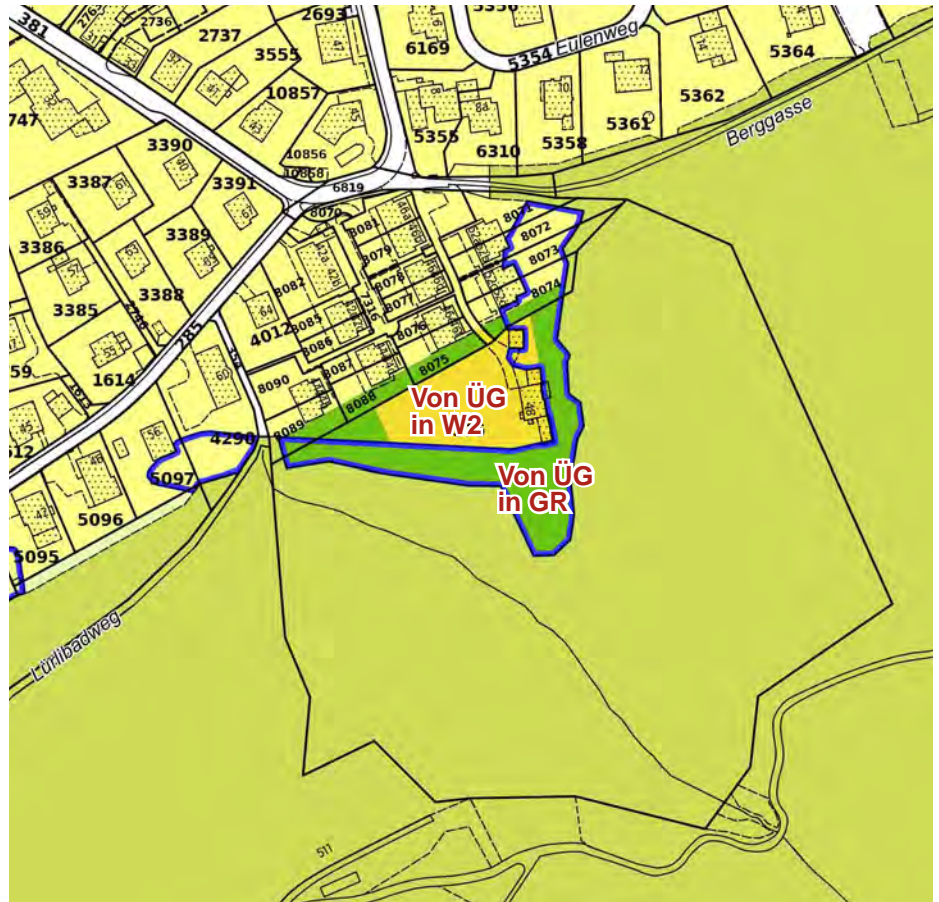
Eulengut - Zonenanpassung



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan



MASSNAHMEN ZONENPLAN UND GEP

Die Parzelle Nr. 376 wird teilweise der Wohnzone W2 und entlang des Waldes, im steileren Gelände innerhalb der Gefahrenzone GF2, der Grünzone zugewiesen. Die angrenzenden Abschnitte der Parzellen Nrn. 7316, 8089, 8088, 8075 und 8074 werden ebenfalls der Grünzone zugewiesen.

Im Generellen Erschliessungsplan wird der Bereich «Parkierung - Gebiet D» erweitert.

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Das Gebiet Eulengut sollte in der Gesamtrevision 2007 der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Dagegen erhoben die Grundeigentümer Beschwerde. Die Stadt hat im damaligen Verfahren die Zuweisung unter anderem damit begründet, dass die Parzelle 376 seit jeher ausserhalb des Baugebiets läge und weitgehend nicht überbaut sei. Das Verwaltungsgericht hat die Beschwerde teilweise gutgeheissen und die Zuweisung zur Landwirtschaftszone als nicht vertretbar beurteilt. Gleichzeitig hat das Verwaltungsgericht, wie in der Vorprüfung festgestellt, auch die Zuweisung zu einer Bauzone nicht als zweckmässig erachtet. Die Fläche ist darum im Übrigen Gemeindegebiet verblieben. Die Stadt ist grundsätzlich angehalten, das gesamte Gemeindegebiet jeweils einer Nichtbauzone oder einer Bauzone zuzuweisen. Aus Sicht des Kantons ist das Übrige Gemeindegebiet dann eine zulässige Zone, wenn die Fläche keiner anderen Nutzung zugewiesen werden kann. Aus heutiger Sicht ist eine Zuweisung zur Bauzone eine zweckmässige Möglichkeit, um die Situation abschliessend zu klären. Bei der fraglichen Fläche handelt es sich



um eine Fläche, die erschlossen und bereits teilweise überbaut ist. Die Fläche eignet sich daher für eine bauliche Entwicklung.

Das genaue Baujahr des bestehenden Gebäudes Bondastrasse 48 ist nicht geklärt. Auf dem Stadtplan von Peter Hemmi von 1842 sowie auf nachfolgenden Plänen ist an dem Standort stets ein Gebäude eingetragen. Durch eine Erweiterung der Wohnzone sowie mit der Ausscheidung der Grünzone kann die Lücke zwischen der bestehenden Bauzone und dem Hangfuss gemäss der bestehenden Nutzung und gemäss der angestrebten Nutzung der Grundeigentümerschaft geschlossen werden. Damit kann das Übrige Gemeindegebiet einer zweckmässigen Nutzungszone zugewiesen werden. Die neue Wohnzone W2 hat eine Fläche von rund 1'568 m². Die neue Grünzone hat eine Fläche von rund 2'559 m². Insgesamt wird die Bauzone (Wohnzone und Grünzone) um rund 4'126 m² vergrössert.

Die Erschliessung ist grundbuchamtlich mit einem Zugang- und Zufahrtsrecht sowie mit einem Kanalisationsdurchleitungsrecht zu Lasten der Parzelle Nr. 7316 geregelt.

ERSCHLIESSUNG

Die Parzellen Nrn. 7316, 8089, 8088, 8075 und 8074 sind Bestandteil des rechtsgültigen Quartierplans Eulengut, genehmigt am 21. April 1997. Ein rund 5 Meter breiter Streifen am östlichen Perimeterrand liegt im rechtskräftigen Zonenplan im Übrigen Gemeindegebiet. Die 5 Meter entsprechen dem nötigen seitlichen Grenzabstand von Gebäuden in der Wohnzone W1. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 376 ist im Quartierplan mit einer 2.8 m breiten Zufahrtsstrasse berücksichtigt. Die im Quartierplan zugewiesene zulässige Geschossfläche beträgt 2'096 m² (Ausnützungsziffer AZ=0.4 inklusive Bonus). Durch die neue Grünzone wird dieses Mass nicht verändert.

QUARTIERPLAN EULENGUT

Die Grünzone dient zur Strukturierung der Überbauung am Rand der Bauzone.

ZWECK GRÜNZONE

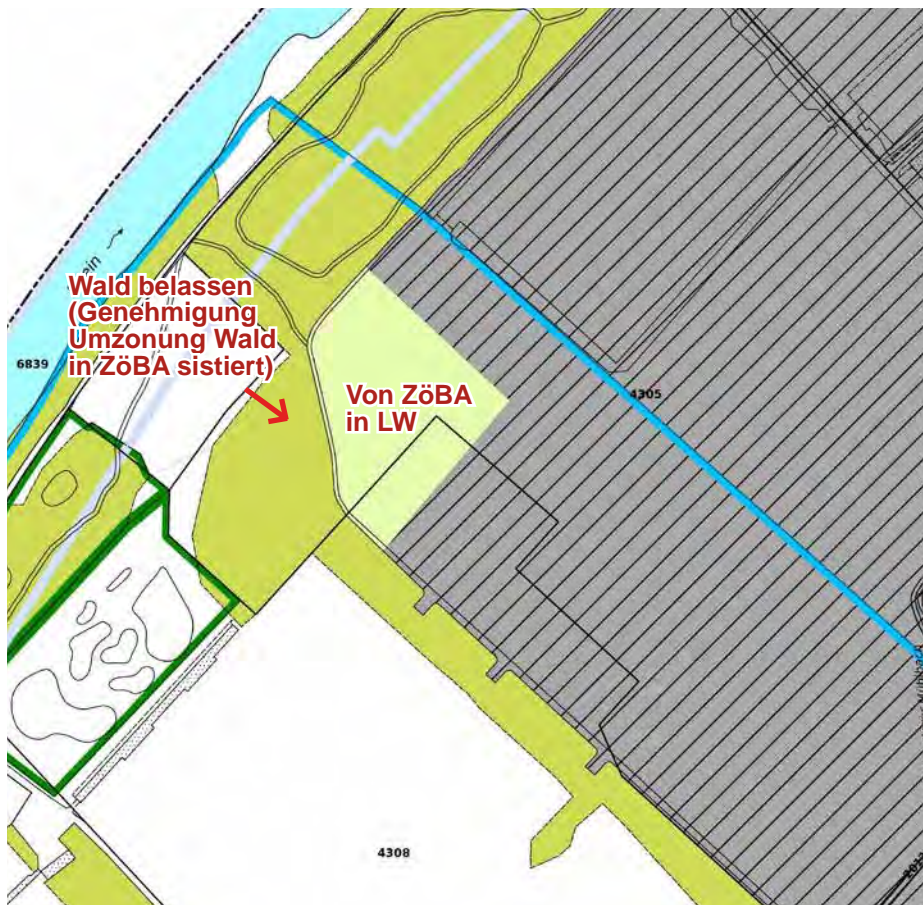
Sportplatz Obere Au - Umzonung



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan



MASSNAHMEN ZONENPLAN UND GEP

Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in die Landwirtschaftszone und Aufhebung der Umzonungsabsicht von Wald in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).

Im Generellen Erschliessungsplan Aufhebung des Bereichs «Parkierung - Gebiet C».

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Mit den Revisionspunkten Konvikt (siehe Seite 39), Kieswerk Rheinstrasse (siehe Seite 48) und Eulengut (siehe Seite 53) werden neue Bauzonenflächen ausgeschieden. Diese können mit der Zuweisung der Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in der Oberen Au in die Landwirtschaftszone flächengleich kompensiert werden. Die Fläche, die der Landwirtschaftszone zugewiesen werden soll, misst rund 7'006 m² und wird landwirtschaftlich genutzt.

Der Bereich, der neu der Landwirtschaftszone zugewiesen wird, liegt innerhalb der engeren Grundwasserschutzzone S2. In der Nähe befinden sich drei Grundwasserfassungen. Die folgende Abbildung zeigt die Grundwasserfassungen als rote viereckige Punkte. Der dunklere blaue Bereich stellt die «Engere Grundwasserschutzzone S2» dar. Die hellere blaue Fläche kennzeichnet die «Weitere Schutzzone S3». Innerhalb der Engeren Grundwasserschutzzone sind gemäss Anhang 4 Ziff. 222 der Gewässerschutzverordnung (GschV) insbesondere das Erstellen von Anlagen sowie Grabungen, welche die schützende Deckschicht nachteilig verändern, nicht zulässig. Die Behörde kann



aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten, wenn eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann. Diese Rahmenbedingung erschwert und verteuert die Nutzung der Fläche für Sportinfrastrukturen wie z.B. Fussballplätze. In der Weiteren Schutzzone sind die Einschränkungen für Anlagen gemäss Anhang 4 Ziff. 221 der Gewässerschutzverordnung (GschV) weniger restriktiv. Es besteht kein generelles Verbot für Anlagen.



Grundwasserfassungen und Quellschutzzonen, Gewässerschutzkarte Amt für Natur und Umwelt

In der Teilrevision 2009 wurden im Zusammenhang mit dem Gemeindefortanbaukonzept (GESAK) verschiedene Waldflächen zur Rodung vorgesehen. Die Rodungserersatzflächen sollten im Zusammenhang mit der Umsetzung des GESAK im Gebiet ersetzt werden. Zum Zeitpunkt der Teilrevision 2009 waren die Ersatzflächen noch nicht konkretisiert. Aus diesem Grund hat die Regierung den Revisionspunkt mit der Anweisung sistiert, dass die Genehmigung erst bei Vorliegen der Ersatzflächen erfolgen kann. Das Volk hat in der Abstimmung zur Finanzierung des GESAK das Teilprojekt A «Eissport und Fussball» abgelehnt. Zusammen mit der Neuausscheidung der Landwirtschaftszone kann das Umzonungsbegehren «Wald in ZöBA» für die gekennzeichnete Fläche zurückgenommen werden.

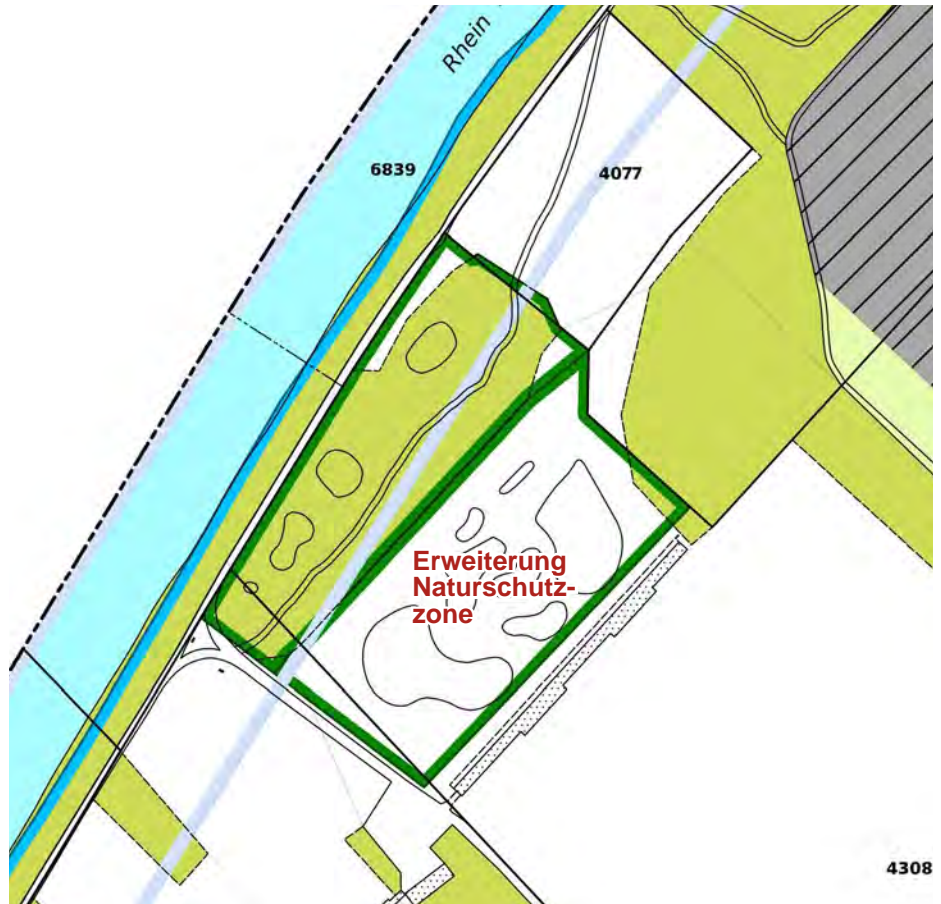
Naturschutzzone Obere Au - Anpassung



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan



MASSNAHME ZONENPLAN

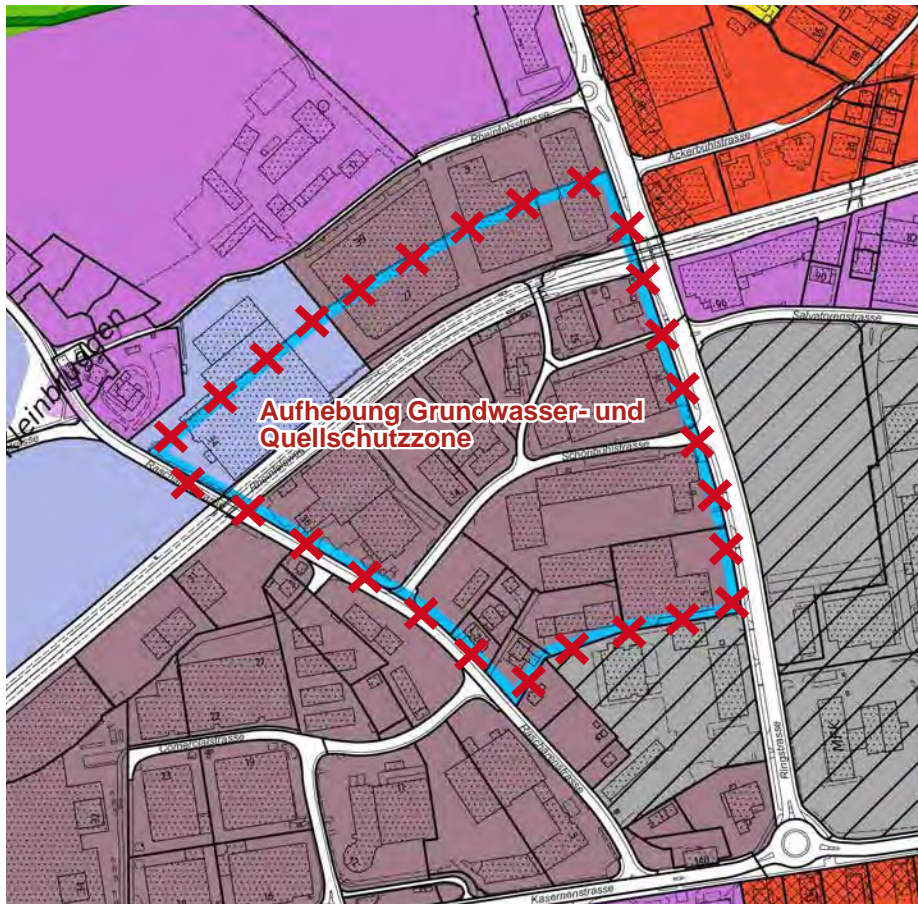
Erweiterung der Naturschutzzone.

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Die Kieswerk Oldis AG hat als landschaftspflegerische Massnahme Wiesen- und Sandflächen sowie mehrere Wasserflächen unterschiedlicher Tiefe und Grösse auf einem Teil der städtischen Parzelle Nr. 4308 realisiert. Entstanden ist eine Amphibien- und Reptilienlandschaft, welche der überlagernden Naturschutzzone zugewiesen wird. Dabei handelt es sich um eine Erweiterung der bestehenden nordseitigen Naturschutzzone zur zweckmässigen Sicherung in der Grundordnung. Die Naturschutzzone ist eine überlagernde Zone und die Erweiterung betrifft grösstenteils Übriges Gemeindegebiet sowie in einem kleinen Bereich einen Waldabschnitt.



Grundwasserschutzzone Ringstrasse - Aufhebung



Aufhebung der Grundwasser- und Quellschutzzone.

Das Grundwasserpumpwerk Salvatoren wurde zwischen 1966 und 1973 gebaut. Auf Antrag der Stadt beschloss die Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 30. April 1973 und gestützt auf das Gewässerschutzgesetz vom 8. Oktober 1971, die notwendigen Trinkwasser-Schutzzonen rund um die Grundwasserfassungen festzulegen. In den Schutzzonen gelten besondere Schutzbestimmungen gemäss der allgemeinen Gewässerschutzgesetzgebung sowie dem vom Kanton genehmigten Schutzzonenreglement der Stadt. Die Abgrenzung der Schutzzonen S1, S2 und S3 ist in der Gewässerschutzkarte des Kantons Graubünden eingetragen. Aufgrund der behördenverbindlichen Gewässerschutzkarte wurden die Schutzzonen als Grundwasser- und Quellschutzzone im Zonenplan der Stadt Chur aufgenommen. Ende 2012 wurde das überalterte und sanierungsbedürftige Pumpwerk Salvatoren stillgelegt. Die beiden Grundwasserfassungen sollen umgenutzt und zukünftig zur Wärmegewinnung für ein Anergie-Nahwärmenetz der IBC verwendet werden.

Parallel zum Beschluss zur Freigabe der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe der vorliegenden Teilrevision, wurde vom Stadtrat die Anpassung der kantonalen Gewässerschutzkarte bei der Regierung des Kantons beantragt.



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan

MASSNAHME ZONENPLAN

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

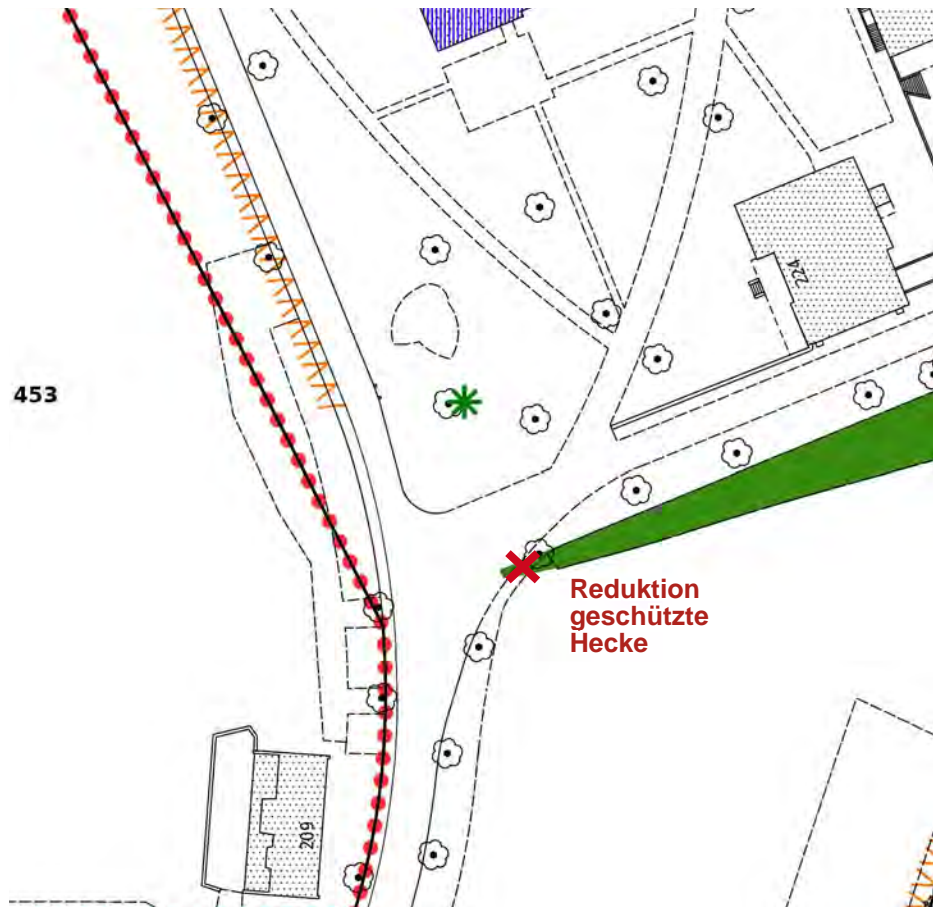
Klinik Waldhaus - Reduktion geschützte Hecke



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger GGP



MASSNAHME GGP

Reduktion der geschützten Hecke.

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Im Zuge der Realisierung einer Parkieranlage wurde in einem kleinen Bereich eine geschützte Hecke gemäss dem Generellen Gestaltungsplan gerodet und ersetzt. Die geschützte Hecke wird im Generellen Gestaltungsplan im Sinne einer Korrektur an die aktuelle Situation angepasst.

In der Vorprüfung wurde die Stadt angewiesen die Reduktion der Hecke auf ein bestehendes Projekt abzustimmen. Aus fachlicher Sicht drängt sich dieser Nachtrag nicht auf. Vielmehr sollten im Rahmen einer anstehenden Überprüfung der Grundordnung Funktionen und Schutzziele der geschützten Hecken, im Vergleich zu den Hecken, die über das Natur- und Heimatschutzgesetz geschützt sind, gesamthaft überprüft werden.



Araschgen - Anpassung geschützte Hecke



Luftbild 2011 (swisstopo)



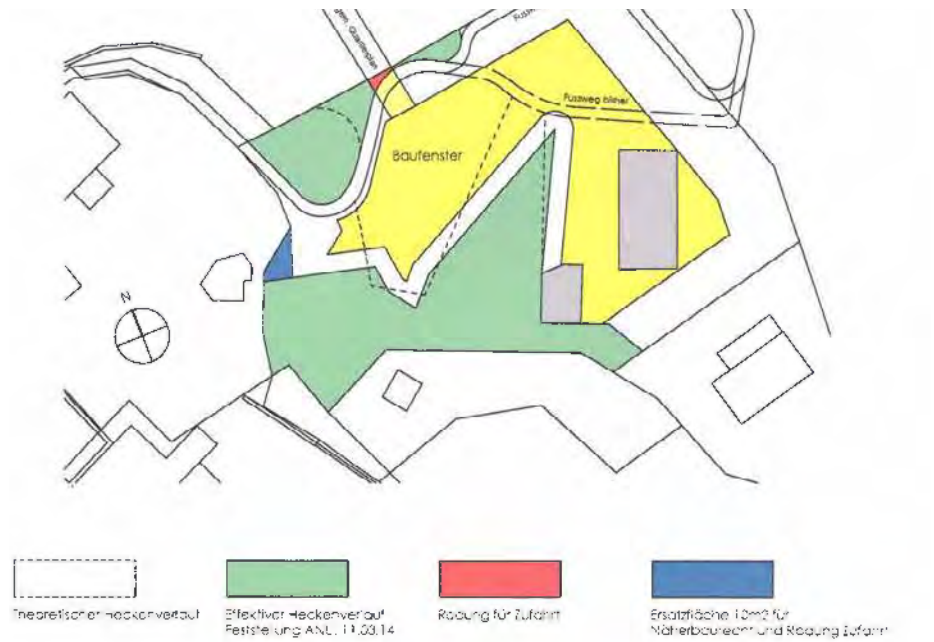
Rechtskräftiger GGP

Anpassung der geschützten Hecke.

MASSNAHME GGP

Die Eigentümer der Parzelle Nr. 2608 beantragen die geschützte Hecke im Generellen Gestaltungsplan gemäss der tatsächlichen Ausprägung anzupassen. Das Amt für Natur und Umwelt Graubünden hat am 22. Mai 2014 in einer Heckenfeststellung den Verlauf gemäss Eingabe der Eigentümer bestätigt. Für die Erschliessung der Parzelle ist in einem kleinen Bereich von weniger als 10 m² eine Rodung vorgesehen, wobei auf der gleichen Parzelle ein Ersatz von 10 m² vorgesehen ist. Die geschützte Hecke wird auf Basis dieser aktualisierten Heckenfeststellung angepasst.

AUSGANGLAGE UND ZIEL



Heckenfeststellung und Antrag Heckenanpassung



Höhenweg 5 - Nachführung GGP bezüglich Stadtinventar



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger GGP

Aufnahme des Gebäudes Höhenweg 5 als erhaltenswerte Baute in den Generellen Gestaltungsplan.

Bauten und Anlagen die einen besonderen geschichtlichen Wert haben sind im Stadtinventar erfasst. Das Inventar bildet gemäss Art. 7 des Baugesetzes die Grundlage für die Aufnahme wertvoller Bauten in den Generellen Gestaltungsplan. Als vorsorgliche Massnahme wurde mit der Schutzverfügung des Stadtrates vom 9. August 2010 das Haus als erhaltenswert beurteilt und in das Stadtinventar aufgenommen.

Die Abbildung der erhaltenswerten und schützenswerten Bauten und Anlagen im Generellen Gestaltungsplan stellt insbesondere sicher, dass der Schutz bei Abbruch- oder anderen Bauvorhaben frühzeitig erkannt wird.

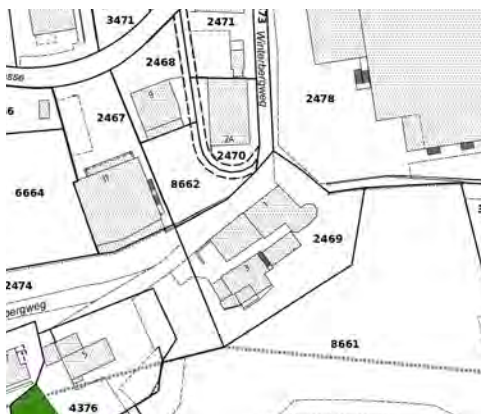
MASSNAHME GGP

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

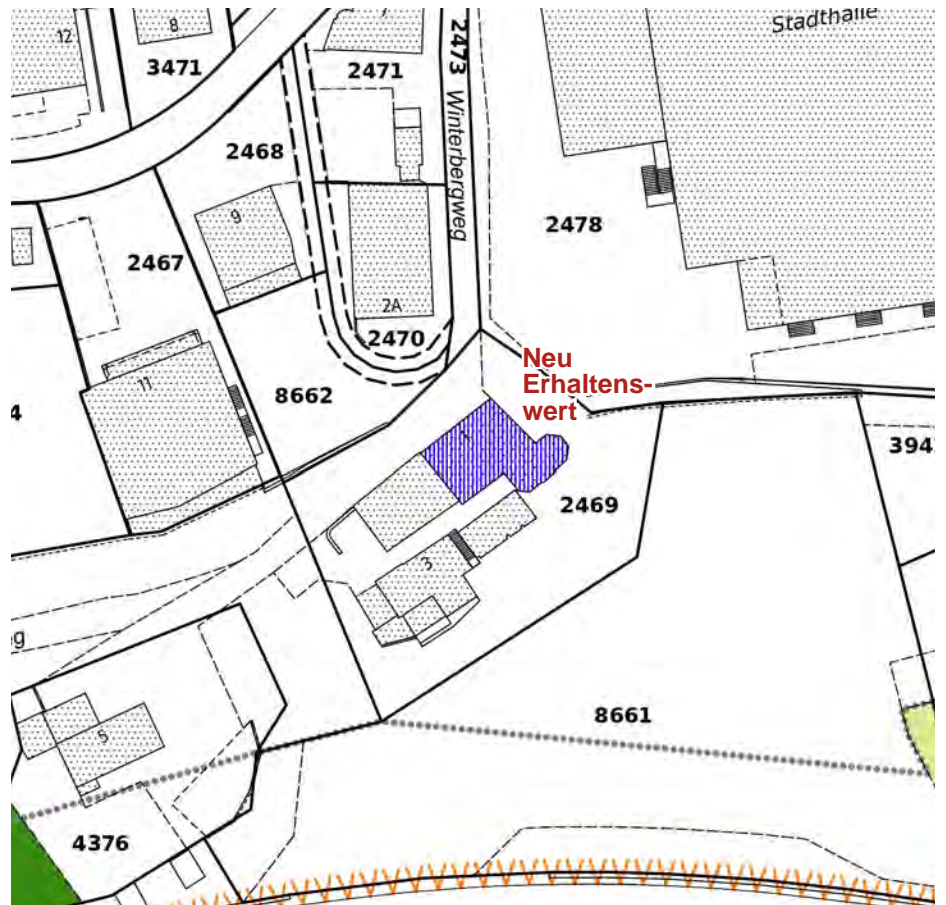
Winterbergweg 1 - Nachführung GGP bezüglich Stadtinventar



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger GGP



MASSNAHME GGP

Aufnahme des Gebäudes Winterbergweg 1 als erhaltenswerte Baute und Anlage in den Generellen Gestaltungsplan.

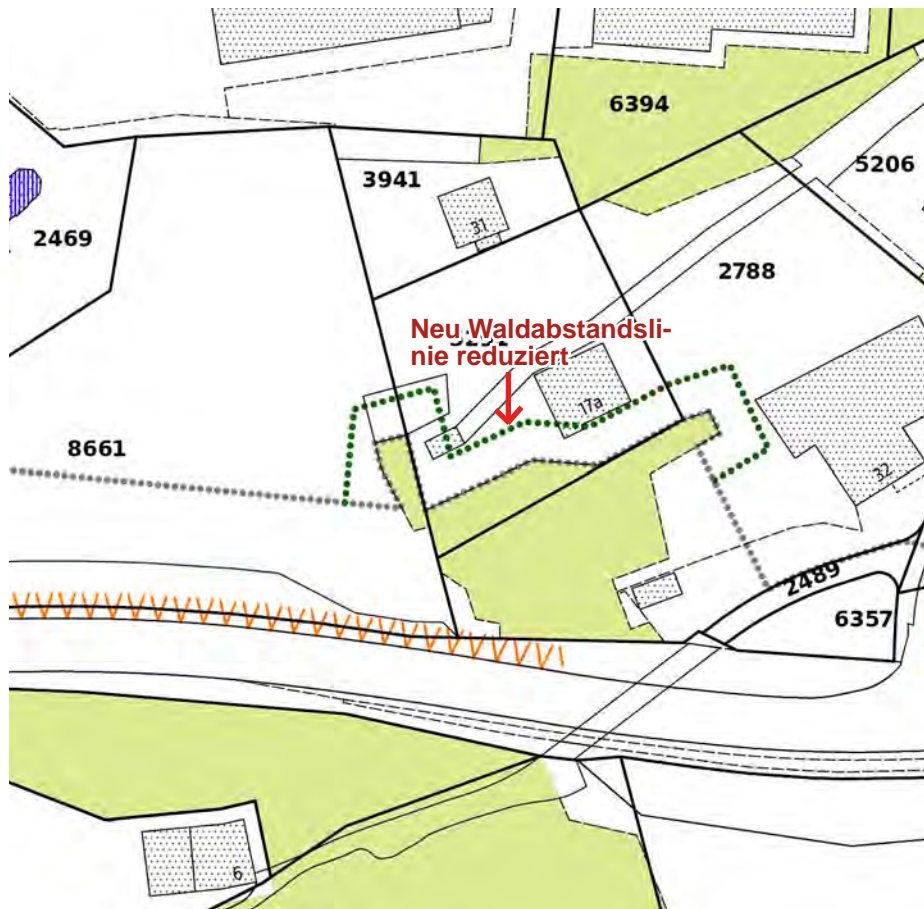
AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Bauten und Anlagen die einen besonderen geschichtlichen Wert haben sind im Stadtinventar erfasst. Das Inventar bildet gemäss Art. 7 des Baugesetzes die Grundlage für die Aufnahme wertvoller Bauten in den Generellen Gestaltungsplan. Als vorsorgliche Massnahme wurde mit der Schutzverfügung des Stadtrates vom 20. Mai 2014 das Gebäude inkl. Umgebung als erhaltenswert beurteilt und in das Stadtinventar aufgenommen.

Die Abbildung der erhaltenswerten und schützenswerten Bauten und Anlagen im Generellen Gestaltungsplan stellt insbesondere sicher, dass der Schutz bei Abbruch- oder anderen Bauvorhaben frühzeitig erkannt wird.



Winterberg - Reduzierter Waldabstand



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger GGP

Zugunsten einer besseren Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 8661 wird im Generellen Gestaltungsplan ein reduzierter Waldabstand festgelegt.

MASSNAHME GGP

Die Parzelle Nr. 8661 ist im Eigentum der ERWO AG. Die Parzelle ist teilweise in der Gemischten Zone G4 und teilweise dem Übrigen Gemeindegebiet zugeordnet. Ein kleines Waldstück ragt in die Bauzone hinein. Um die Nutzbarkeit der Parzelle zu verbessern, hat die Eigentümerschaft eine Verbesserung der Situation beantragt. Dies kann mit der Ausscheidung einer Waldabstandslinie für einen reduzierten Waldabstand erreicht werden.

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

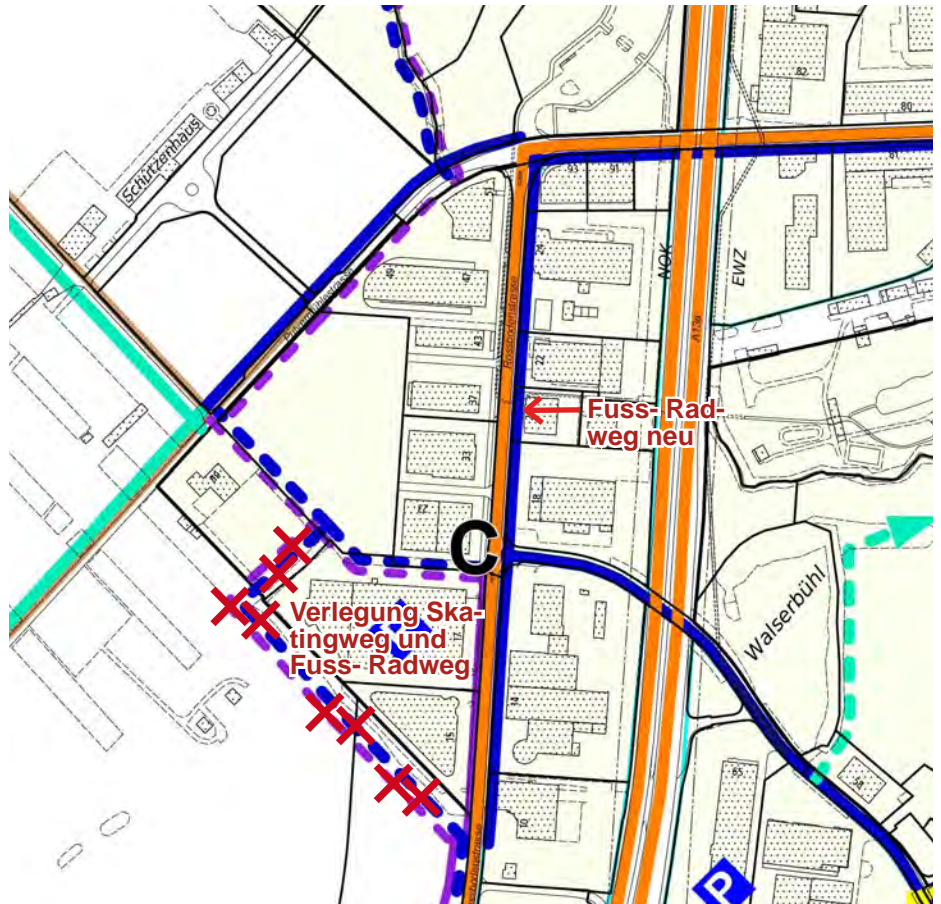
Rossbodenstrasse - Anpassung GEP



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger GEP



MASSNAHMEN GEP

Anpassung der Linienführungen der Fuss-/Radweg-Hauptverbindungen und des Skatingwegs im Bereich zwischen Pulvermühle- und Rossbodenstrasse.

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Die Pulvermühlestrasse und die Rossbodenstrasse sind der Zubringer zum Autobahnanschluss Chur Süd aus der westlichen Hälfte des Rheinquartiers und aus den Arbeitsgebieten, begrenzt durch Plessur und Bahnlinie. Gemäss Generellem Erschliessungsplan ist die Rossbodenstrasse eine verkehrsorientierte Hauptsammelstrasse und weist einen durchschnittlichen Tagesverkehr von rund 5'500 Motorfahrzeugen auf. Mit der Siedlungsentwicklung längs der Rossboden- und Sommeraustasse, wird auch die Verkehrsnachfrage von und nach den Geschäftsnutzungen stärker und vielfältiger. Die Rossbodenstrasse weist nur auf einer Seite ein Trottoir auf. Der Veloverkehr verkehrt in beiden Richtungen gemischt mit dem übrigen Verkehr auf der Fahrbahn. Die Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr ist aufgrund der verkehrlichen Bedeutung und der zunehmenden Verkehrsbelastung ungenügend.

Die Strassen und Wege durch das Areal des Waffenplatzes Rossboden können nur in Zeiten ohne militärische Nutzung von Zufussgehenden begangen und von Velofahrenden befahren werden. Während den Sperrzeiten muss das Waffenplatzareal über eine signalisierte Route umgangen, respektive umfahren werden. Die Umgehung respektive Umfahrung verläuft ab der Rheinpromenade (Finnenbahn) über einen bestehenden Weg zum Schützenhaus und von dort weiter über die Pulvermühlestrasse – Rossbodenstrasse – Sommeraustasse – Spundisstrasse zum Felsbergerweg. Auch die nationale Veloroute



2 (Rhein-Route, SchweizMobil) führt wegen der zeitweise geschlossenen Strassen und Wege des Waffenplatzareals ab den Sportanlagen Obere Au über den Parkplatz Obere Au und nach der Kreuzung der Pulvermühlestrasse gemeinsam mit der nationalen Veloroute 6 (Graubünden-Route, SchweizMobil) über die Rossbodenstrasse zur Sommeraustasse.

Gemäss dem regionalen Richtplan „Langsamverkehr“, dem Generellen Erschliessungsplan und dem Agglomerationsprogramm Chur, 1. Generation sollen die beiden nationalen Velorouten anstatt über den Parkplatz Obere Au entlang dem Obertorer Mühlbach bis zur Pulvermühlestrasse geführt werden. Die Fortsetzung ab der Pulvermühlestrasse bei der Zeigerwerkstatt über die geplante Fuss- / Radwegverbindung entlang der Bauzonengrenze mündet bei Niki's Möbelhalle in die Rossbodenstrasse. Dieses neue Teilstück ist auch Teil der städtischen Fuss- und Veloverkehrsrouten Kornquader/Oberfreifeld – Zentrum Chur West – Rossboden – Rheinpromenade – Militärbrücke mit Zugang von/nach Felsberg/Panoramaweg.

Solange die Umfahrung des Parkplatzes Obere Au nicht realisiert und die Lücke zwischen Zeigerwerkstatt und Niki's Möbelhalle nicht geschlossen ist, muss neben dem städtischen und regionalen auch der nationale Veloverkehr der Routen 2 und 6 auf der ganzen Länge auf der Rossbodenstrasse geführt werden.

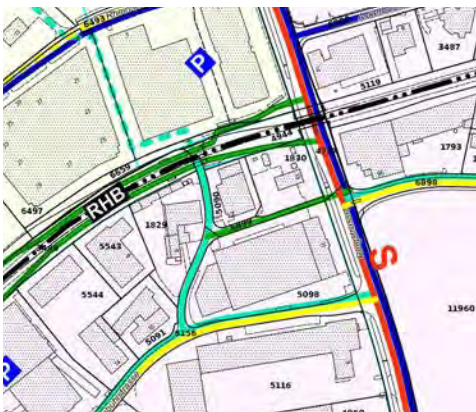
Die Rossbodenstrasse wird im Generellen Erschliessungsplan neu durchgehend als Fuss- und Radweg- Hauptverbindung klassiert. Damit werden die planerischen Voraussetzungen für eine bessere und sichere Führung des Fuss- und Veloverkehrs auf der Rossbodenstrasse geschaffen.

Der Veloverkehr in Richtung Obere Au wird durch einen Radstreifen auf der Fahrbahn separat vom motorisierten Verkehr geführt. In Gegenrichtung wird der Veloverkehr inskünftig gemeinsam mit dem Fussverkehr auf dem neu durchgehend 3.0 m breiten Trottoir bis zur Sommeraustasse geführt. Dieses Führungsprinzip entspricht im Wesentlichen auch demjenigen auf der Pulvermühlestrasse im Abschnitt Ringstrasse bis Rossbodenstrasse. Der Standard an Komfort und Sicherheit für Velofahrende und Zufussgehende ist somit auf der ganzen Strecke und in beiden Richtungen des signalisierten Autobahnzubringer Pulvermühlestrasse- Rossbodenstrasse einheitlich.

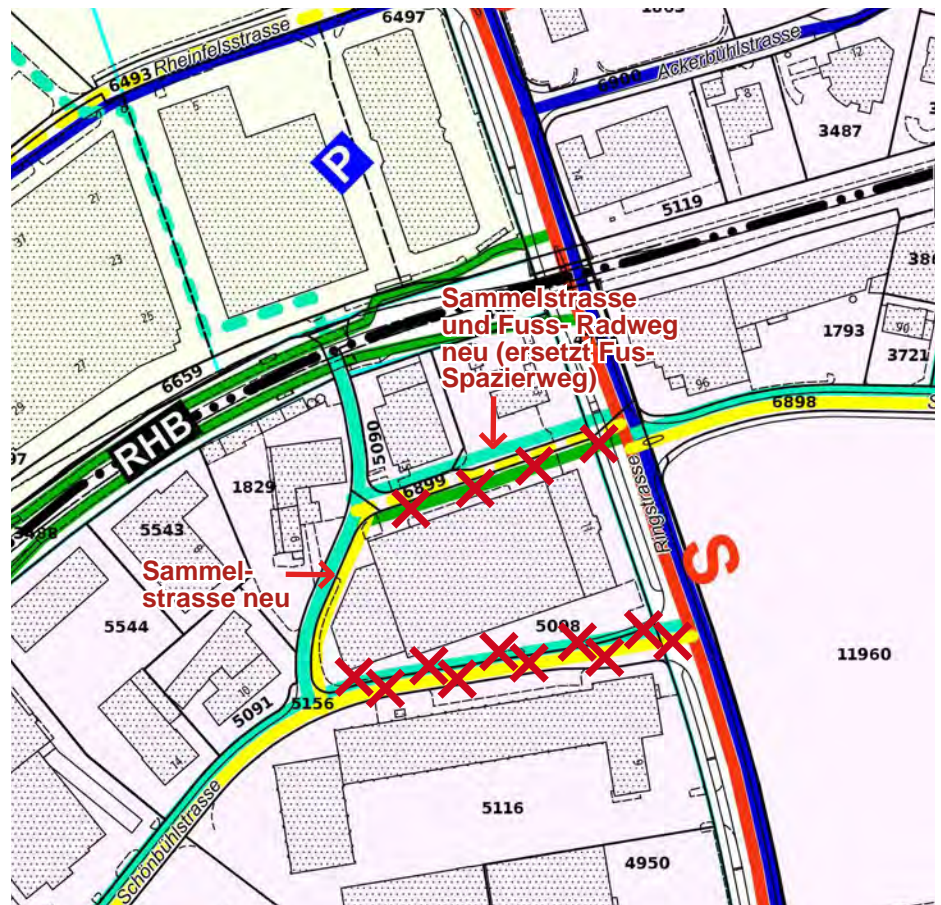
Schönbühlstrasse - Anpassung GEP



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger GEP



MASSNAHMEN GEP

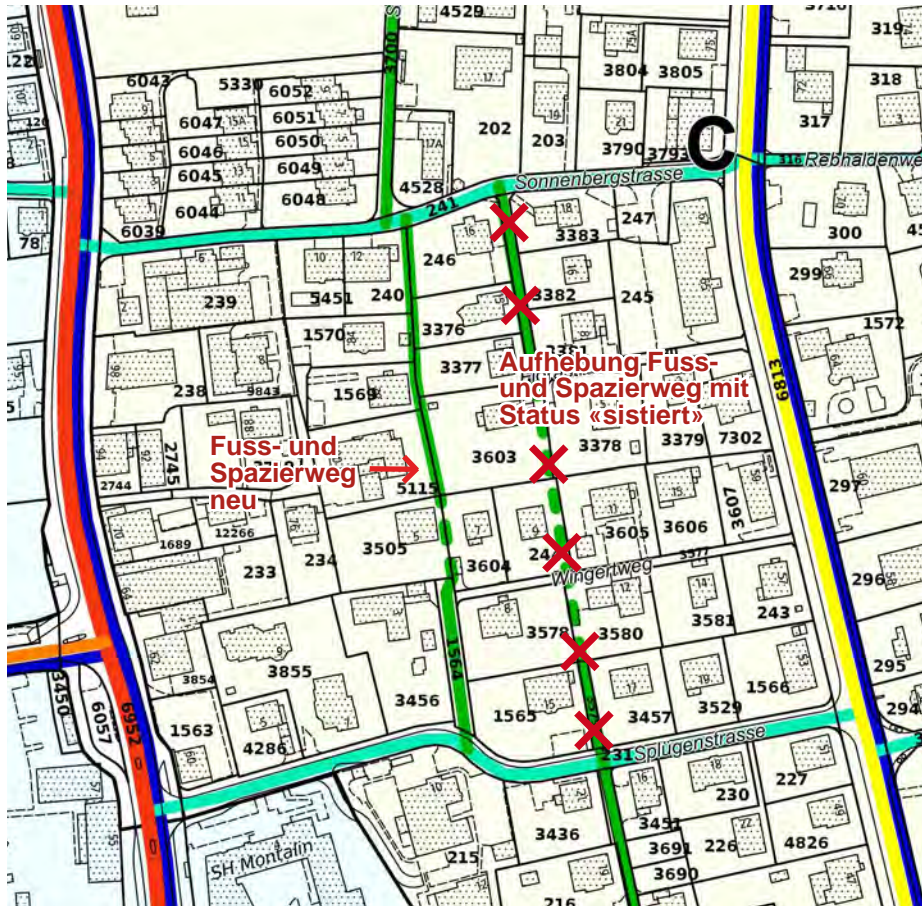
Anpassung der Linienführungen der Fuss-/Radweg-Nebenverbindung und der Sammelstrasse im Bereich der Schönbühlstrasse zwischen Salvatoren- und Raschärenstrasse. Ersatz des Fuss-/Spazierwegs durch die Verlegung der Fuss-/Radweg-Nebenverbindung.

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

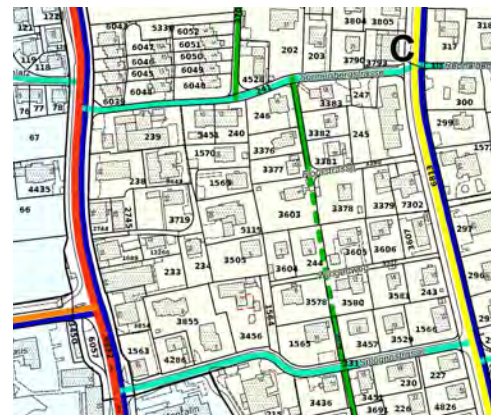
Das Zentrum Chur West wird begrenzt durch die beiden Hauptverkehrsachsen Kasernenstrasse und Ringstrasse sowie durch die Bahnlinie der RhB. Die Schönbühlstrasse erschliesst das Zentrumsgebiet ab der Ringstrasse. In Spitzenzeiten war das Linkseinbiegen aus der Schönbühlstrasse in die Ringstrasse erschwert. Die Einmündung der Schönbühlstrasse in die Ringstrasse wurde aufgehoben respektive verlegt. Die Schönbühlstrasse verläuft neu über die zum Bahnhof Chur West führende Zufahrtsstrasse auf der Höhe der Salvatorenstrasse. Mittels Kreisell wird der Verkehr über die Kreuzung ohne grössere Wartezeiten abgewickelt. Das bisherige Trasse der Schönbühlstrasse dient neu nur noch als Zufahrt zum Bezirkstiefbauamt, Parzelle Nr. 5098 und den privaten Parkplätzen der Ringgarage AG Chur auf der Parzelle Nr. 5116 als Sackgasse. Der Gemeinderat hat das Strassenprojekt Ringstrasse, Kreisell Schönbühlstrasse anlässlich der Sitzung vom 9. April 2015 bewilligt (GRB.2015.5).



Wingertweg, Sonnhaldenstrasse - Anpassung GEP



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger GEP

Anpassung der Linienführungen des Fuss-/Spazierwegs im Bereich zwischen Splügen- und Sonnenbergstrasse.

MASSNAHMEN GEP

Die Fusswegverbindung zwischen der Sonnenbergstrasse und der Splügenstrasse ist Teil einer durchgehenden Fussverkehrsroute von der Kaltbrunn- und Sonnhaldenstrasse bis zur Oberen Quader respektive ins Stadtzentrum (Schul-, Arbeits- und Einkaufsweg). Diese Wegverbindung ist Bestandteil des Generellen Erschliessungsplans. Gegen den Genehmigungsbeschluss der Regierung reichten Anwohner Planungsbeschwerden ein, mit dem Begehren, das Wegeteilstück nicht zu genehmigen. Die Planungsbeschwerden der Anwohner wurden Ende Oktober 2007 von der Regierung vollumfänglich abgewiesen. Daraufhin gelangten die Beschwerdeführer mit ihren Begehren an das Kantonale Verwaltungsgericht. Das Verwaltungsgericht hat die Beschwerden im August 2008 im Sinne des Eventualantrages der Beschwerdeführer gutgeheissen und die Stadt Chur angewiesen, die Wegverbindung zwischen der Sonnenberg- und Splügenstrasse im Generellen Erschliessungsplan gemäss dem Eventualantrag über den bestehenden und zu verlängernden Rebweg zu führen, respektive neu festzulegen. Gemäss dem Urteil des Verwaltungsgerichts sind das öffentliche Interesse und das Bedürfnis nach einer direkten und sicheren Fusswegverbindung durch das Quartier ausgewiesen.

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

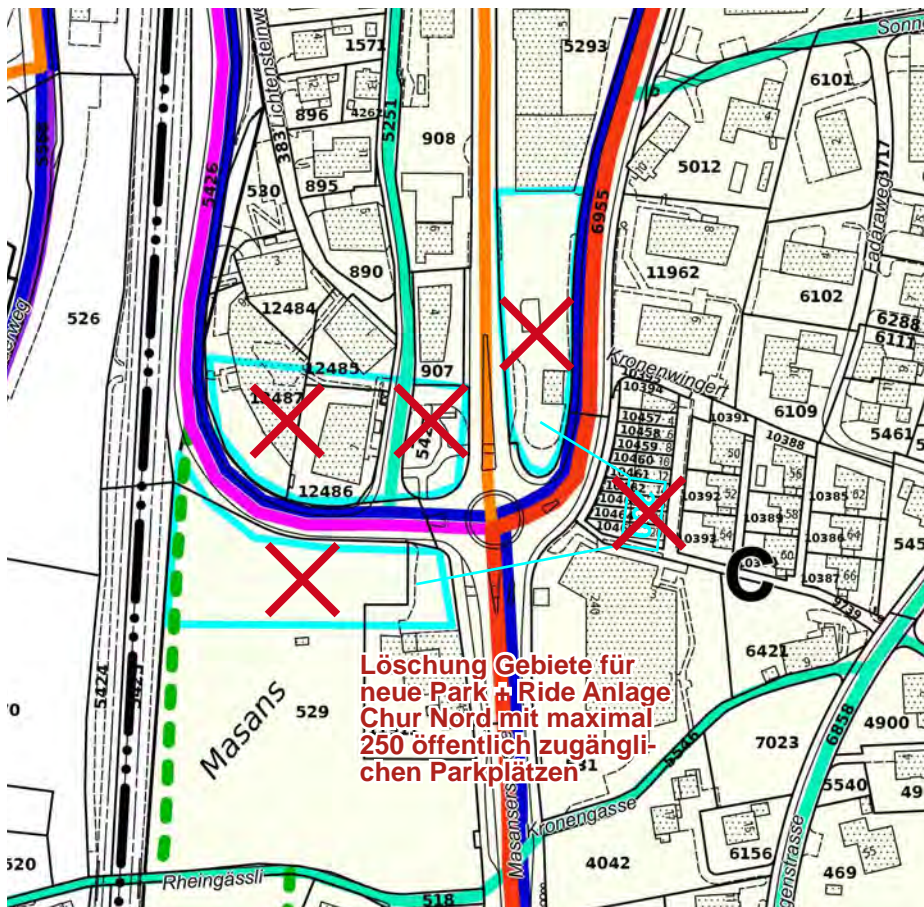
Ein zusammenhängendes und engmaschiges Fusswegnetz im Siedlungsgebiet ist generell von grosser Bedeutung für den Fussverkehr, weil sich die Zufussgehenden in der Stadt in der Regel im Distanzbereich von 200 bis 800



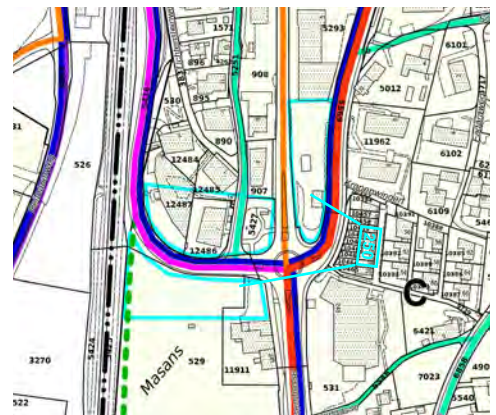
Meter bewegen. Damit öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Spielplatz, Sportanlage, Bushaltestelle und Quartierladen direkt und sicher zu Fuss erreicht werden können, braucht es durchlässige Stadtquartiere. Das städtische Gesetz für einen menschen- und umweltgerechten Stadtverkehr als massgebende rechtliche Grundlage der städtischen Fuss- und Veloverkehrsplanung fordert unmissverständlich: «Die Stadt erstellt und unterhält auf ihrem Gebiet je ein möglichst zusammenhängendes, engmaschiges Netz sicherer und direkter Fussgängerrouen und Velowege bzw. -spuren, die Wohnquartiere, Arbeitsstätten, Geschäftszentren und öffentliche Einrichtungen velo- und fussgängerfreundlich erschliessen und miteinander verbinden». Mit der Schliessung der Lücke zwischen Sonnenberg- und Splügenstrasse wird eine durchgehende, direkte und sichere Fusswegverbindung geschaffen.



Park & Ride Chur Nord - Anpassung GEP



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger GEP

Löschung der Einträge «Gebiet für neue Park + Ride Anlage Chur Nord» und «Maximal zulässige Anzahl öffentlich zugänglicher Parkplätze, P + R Anlage Chur Nord» im Generellen Erschliessungsplan.

MASSNAHMEN GEP

Am 13. Juni 1999 haben die Churer Stimmberechtigten im Rahmen der städtischen Abstimmung über den Generellen Erschliessungsplan (GEP) den Abstimmungspunkt „Wollen Sie einer neuen Park & Ride Anlage in Masans beim Anschluss Chur Nord der A13 zustimmen?“ mit 5471 Ja gegen 2588 Nein angenommen. Geeignete Standorte für die neue Park & Ride Anlage Chur Nord wurden im GEP mit einem Gebiets-Perimeter definiert.

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Die Eigentümer der Liegenschaft Parzelle Nr. 529 wollen das Grundstück neu erschliessen und überbauen und benötigen dazu klare planerische Randbedingungen. Ein Teil des Grundstücks liegt gemäss GEP innerhalb des Gebiets-Perimeters für die neue Park & Ride Anlage Chur Nord.

Der Grundsatzentscheid für oder gegen eine Park & Ride Anlage in Chur Nord kann erst im Rahmen der Umsetzung der Massnahme „Entwicklungsstrategie Siedlung und Verkehr Chur Nord“ des Agglomerationsprogramms Chur (2. Generation) gefällt werden. Dabei sollen alternative Standorte in Betracht gezogen werden und die bestehenden Standorte von der Festlegung vorzeitig entbunden werden.

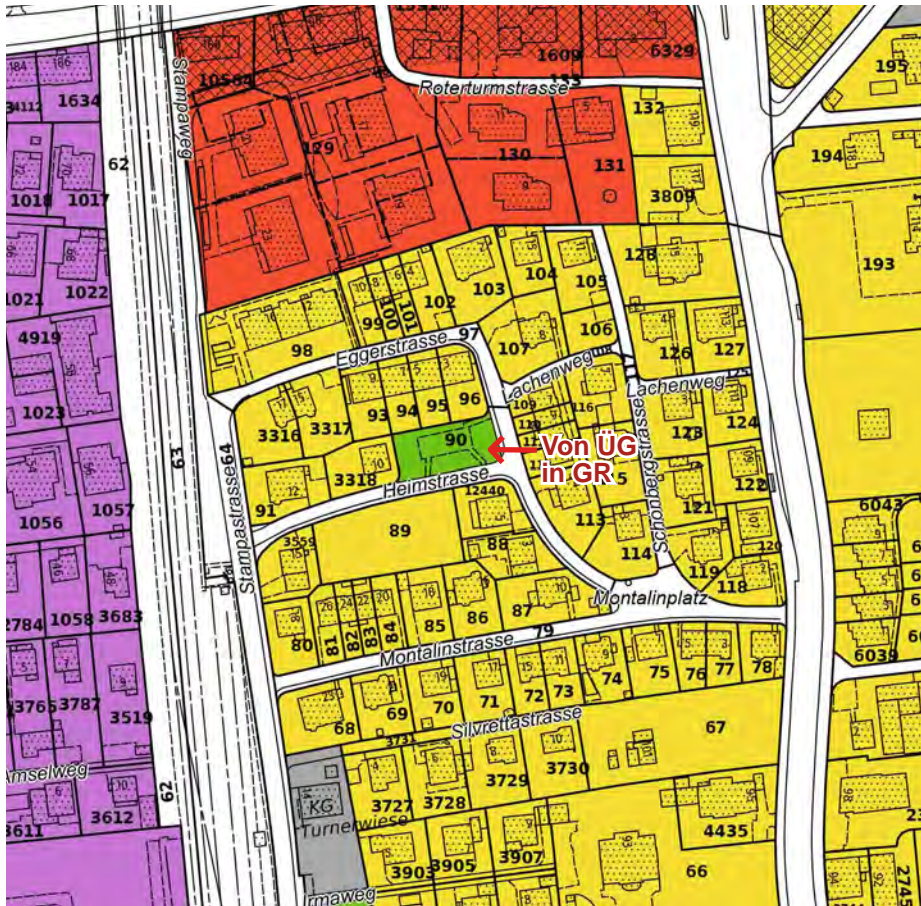
Folgende Überlegungen stützen dieses Vorgehen: Auf der einen Seite ist der Spielraum der Eigentümer bei der Erschliessung und Bebauung des Grund-



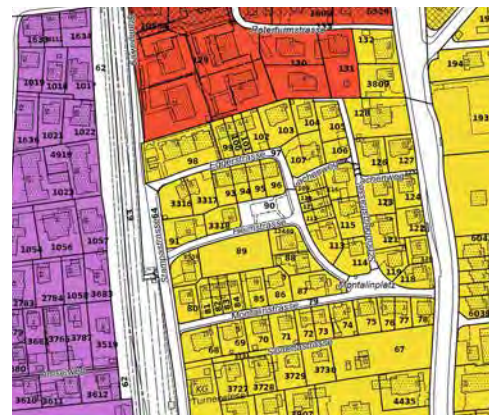
stücks 529 stark eingeschränkt. Auf der anderen Seite ist das Bedürfnis nach Park & Ride Parkplätzen in Chur Nord unter den jetzigen Gegebenheiten kaum vorhanden und daher wäre ein Betrieb einer solchen Parkierungsanlage aktuell nicht kostentragend. Im Rahmen der Umsetzung der Massnahme „Entwicklungsstrategie Siedlung und Verkehr Chur Nord“ des Agglomerationsprogramms Chur (2. Generation) sollen jedoch der quantitative, monetäre, und qualitative Nutzen von Park & Ride Parkplätzen an anderen geeigneten Standorten in Chur Nord (z.B. unterhalb der Bahnlinie) unter Berücksichtigung aller Anspruchsgruppen und Nachhaltigkeitsdimensionen in verschiedenen Szenarien untersucht werden.



Heimstrasse (Heimplatz) - Umzonung



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan

Umzonung vom Übrigen Gemeindegebiet in die Grünzone.

Im Kreuzungsbereich von Eggerstrasse, Lachenweg und Heimstrasse im Gebiet Stampagarten befindet sich auf einem Teil der Parzelle Nr. 90 eine kleine Parkanlage. Die Parkanlage, die im Eigentum der Stadt steht und aktuell dem Übrigen Gemeindegebiet zugeordnet ist, wird zweckgemäss in die Grünzone umgezont. Die Parkanlage hat ihren Ursprung im Bebauungsplan des Stampagartens von 1910 der Architekten Schäfer und Risch.

Die Grünzone dient als Parkanlage.

MASSNAHME ZONENPLAN

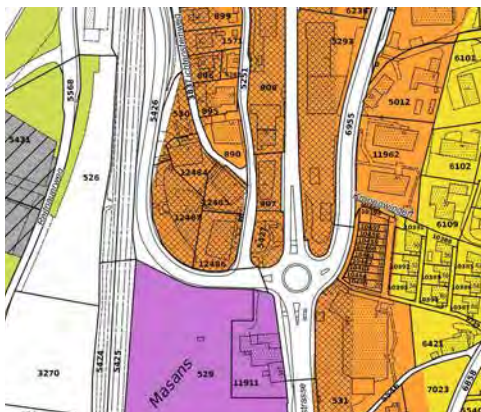
AUSGANGSLAGE UND ZIEL

ZWECK GRÜNZONE

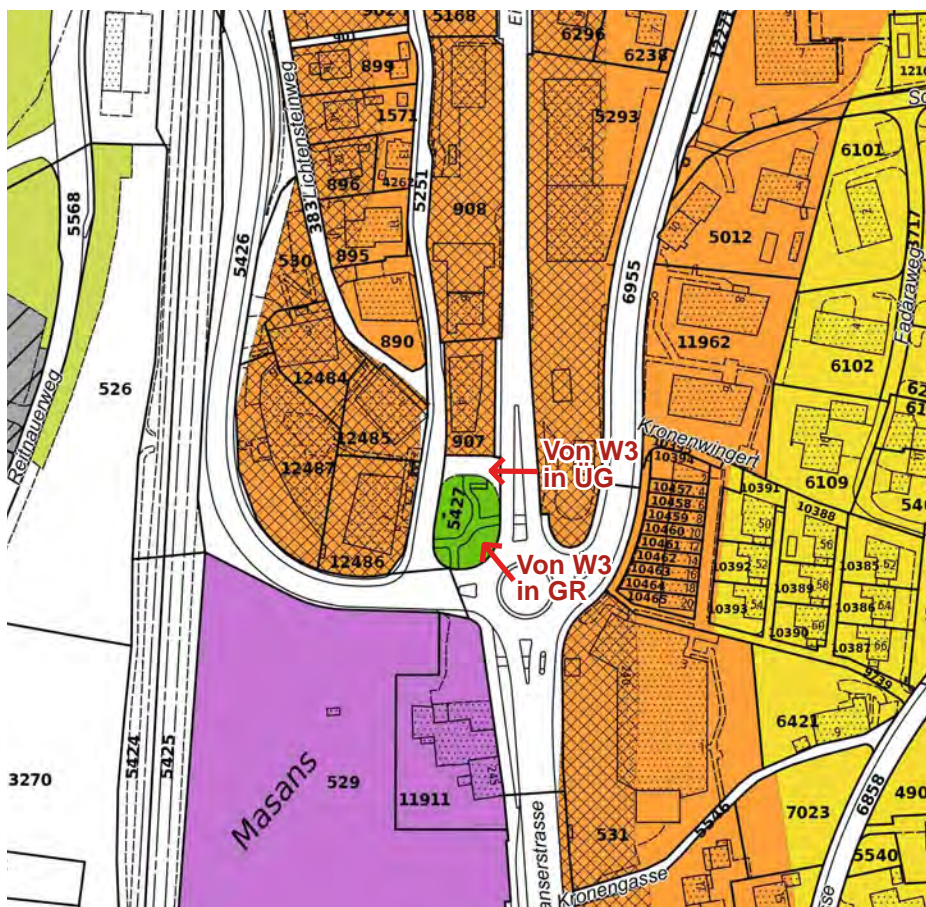
Stelleweg, Kreisel Masans - Umzonung



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan



MASSNAHMEN ZONENPLAN

Umzonung der Wohnzone W3 teilweise in die Grünzone und in Übriges Gemeindegebiet.

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Beim Kreisel Masans, an der Ecke Haldensteinstrasse und Autobahnananschluss A13, befindet sich auf einem Teil der Parzelle Nr. 5427 eine kleine Parkanlage. Der Tränkbrunnen ist, wie im Generellen Gestaltungsplan und im Inventar eingetragen, erhaltenswert. Die Parkanlage, die im Eigentum der Stadt steht und aktuell der Wohnzone W3 zugeordnet ist, wird zweckgemäss in die Grünzone umgezont. Die Parkanlage bildet das Innere einer Wendeschleife für den Busbetrieb. Entsprechend ist der nördliche Parzellenteil als Verkehrsfläche ausgebildet. Der betreffende Teil wird von der Wohnzone W3 der Zone «Übriges Gemeindegebiet» zugeordnet.

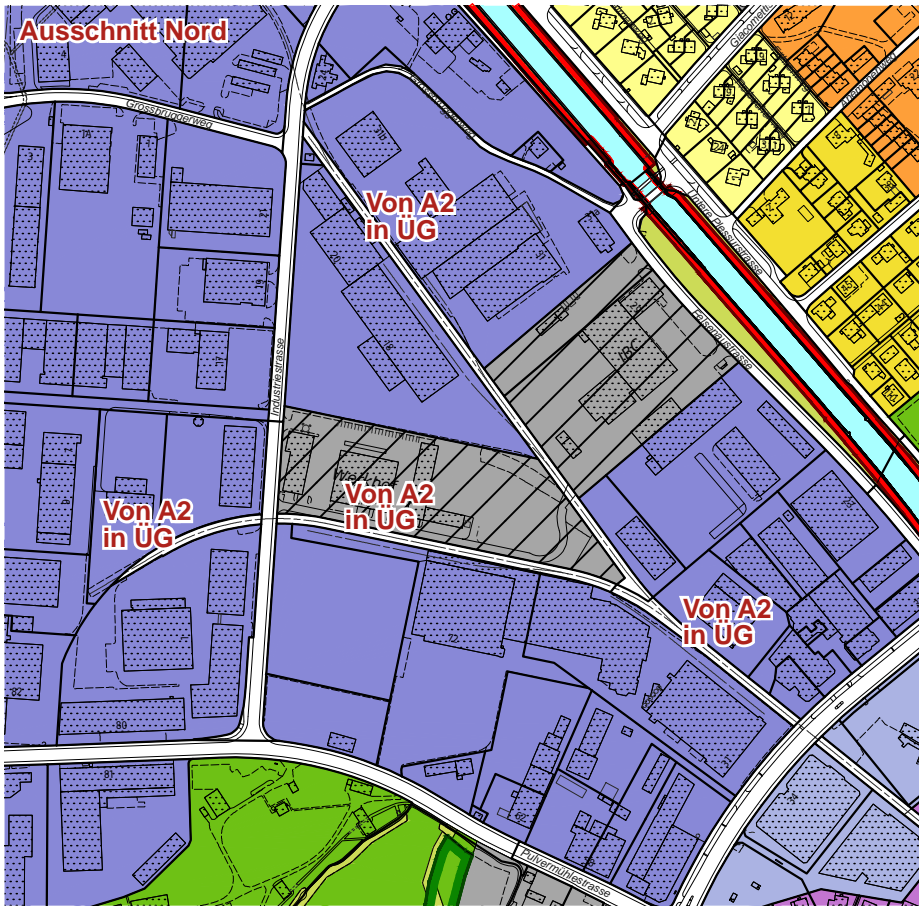
Die Umzonung ist ein Bestandteil der Teilrevision, damit die Bilanz der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) ausgeglichen ist. Die WMZ dürfen insgesamt nicht vergrössert werden. Die Bedingung der ausgeglichene WMZ-Bilanz ist unter «Wohn-, Misch- und Zentrumszonen» auf Seite 19 erläutert.

ZWECK GRÜNZONE

Die Grünzone dient als Parkanlage.



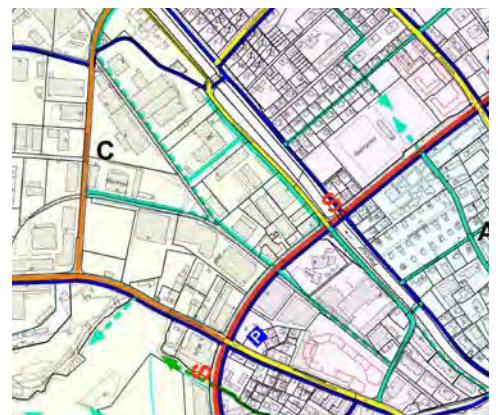
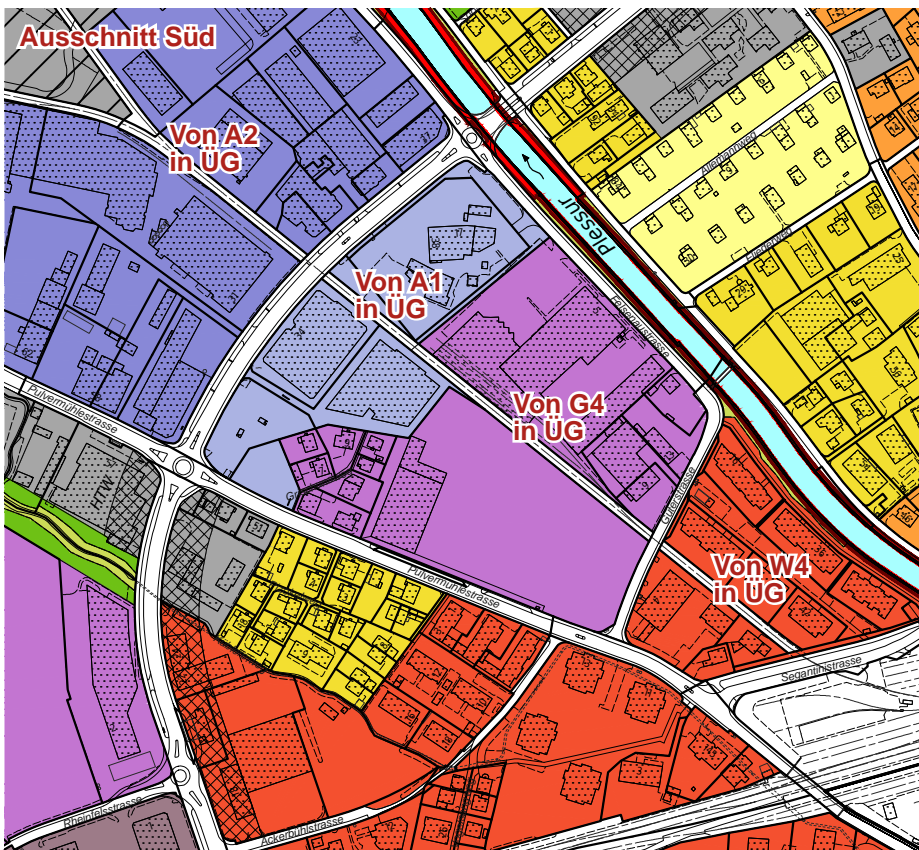
Industriegleise - Zuordnung zum Übrigen Gemeindegebiet



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan



Rechtskräftiger GEP



MASSNAHMEN ZONENPLAN

Umzonung der Parzellen Nrn. 11160, 4298, 4874, 5403, 5120 und 5231 der Industriegleise von den Arbeitszonen A1 und A2, der Gemischten Zone G4 und der Wohnzone W4 zum Übrigen Gemeindegebiet.

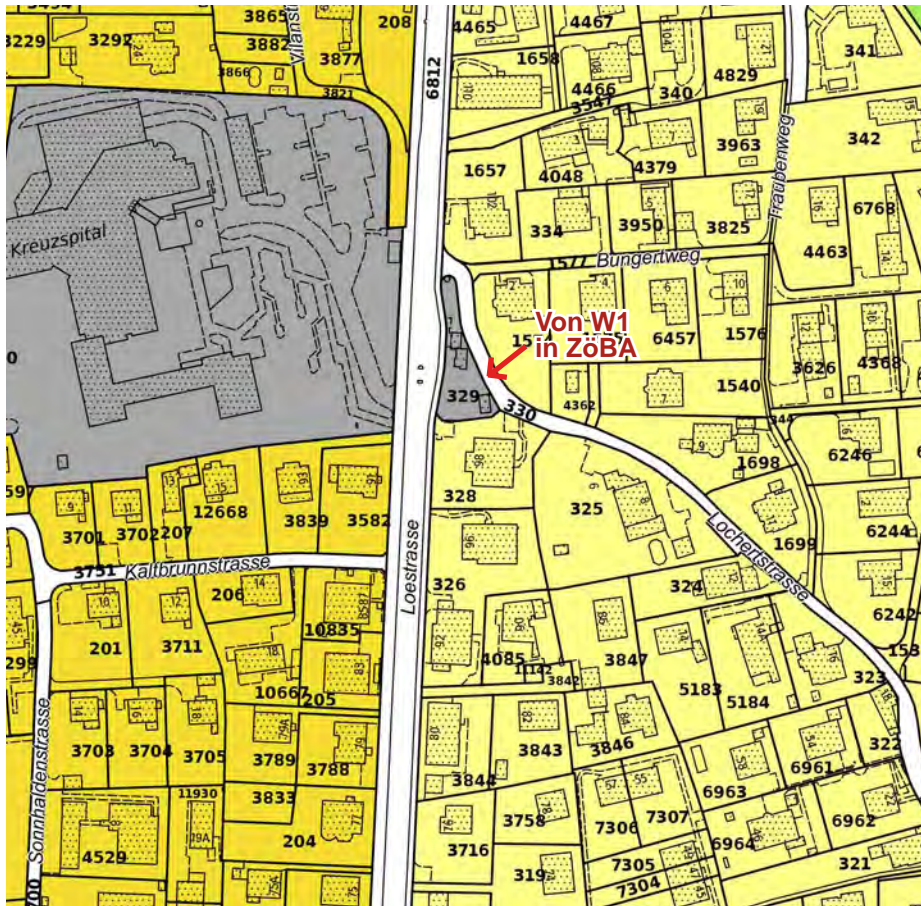
AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Die Parzellen der Industriegleise sind durchgängig im Eigentum der Stadt und weisen eine Breite von rund 6.50 m auf. Es handelt sich um eine städtische Verkehrsachse, die sich nicht für eine bauliche Entwicklung eignet. Einerseits soll durch die Zuweisung der Parzellen zum Übrigen Gemeindegebiet das Industriegleis gesichert werden und andererseits besteht längerfristig die Option, eine qualitativ hochstehende innerstädtische Langsamverkehrsachse zu realisieren. Im Generellen Erschliessungsplan besteht eine entsprechende Festsetzung als Fuss-/Radweg-Nebenverbindung, teilweise bestehend entlang des Gleises und teilweise geplant auf dem Gleis. Die betreffende Parzelle Nr. 11160 innerhalb der Wohnzone W3 befindet sich im Quartierplan Segantini-/ Güterstrasse. Im Quartierplan sind keine speziellen Regelungen zu der Parzelle enthalten.

Die Umzonung ist ein Bestandteil der Teilrevision, damit die Bilanz der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) ausgeglichen ist. Die WMZ dürfen insgesamt nicht vergrössert werden. Die Bedingung der ausgeglichene WMZ-Bilanz ist unter «Wohn-, Misch- und Zentrumszonen» auf Seite 19 erläutert.



Loë- Lochertstrasse - Zuordnung zur ZöBA



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan

Umzonung der Parzelle Nr. 329 von der Wohnzone W1 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).

MASSNAHME ZONENPLAN

Die Parzelle Nr. 329, im Eigentum der Stadt, befindet sich in der Ecke zwischen Loëstrasse und Lochertstrasse und ist aufgrund der Strassen- und Hangsituation schmal. Die Parzelle beherbergt einen Buswarteraum kombiniert mit einer öffentlichen WC-Anlage. An der Südostecke befindet sich eine historische Trafostation der IBC, die nicht mehr in Betrieb ist. Die Trafostation wird als Lager genutzt und zeitweise zur Demonstration der alten Technik verwendet. Zwischen der WC-Anlage und der Trafostation besteht ein kleiner Park. Aufgrund der Parzellenform und der bestehenden öffentlichen Infrastrukturen ist die Zuordnung zu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zweckmässig.

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Die Umzonung ist ein Bestandteil der Teilrevision, damit die Bilanz der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) ausgeglichen ist. Die WMZ dürfen insgesamt nicht vergrössert werden. Die Bedingung der ausgeglichene WMZ-Bilanz ist unter «Wohn-, Misch- und Zentrumszonen» auf Seite 19 erläutert.

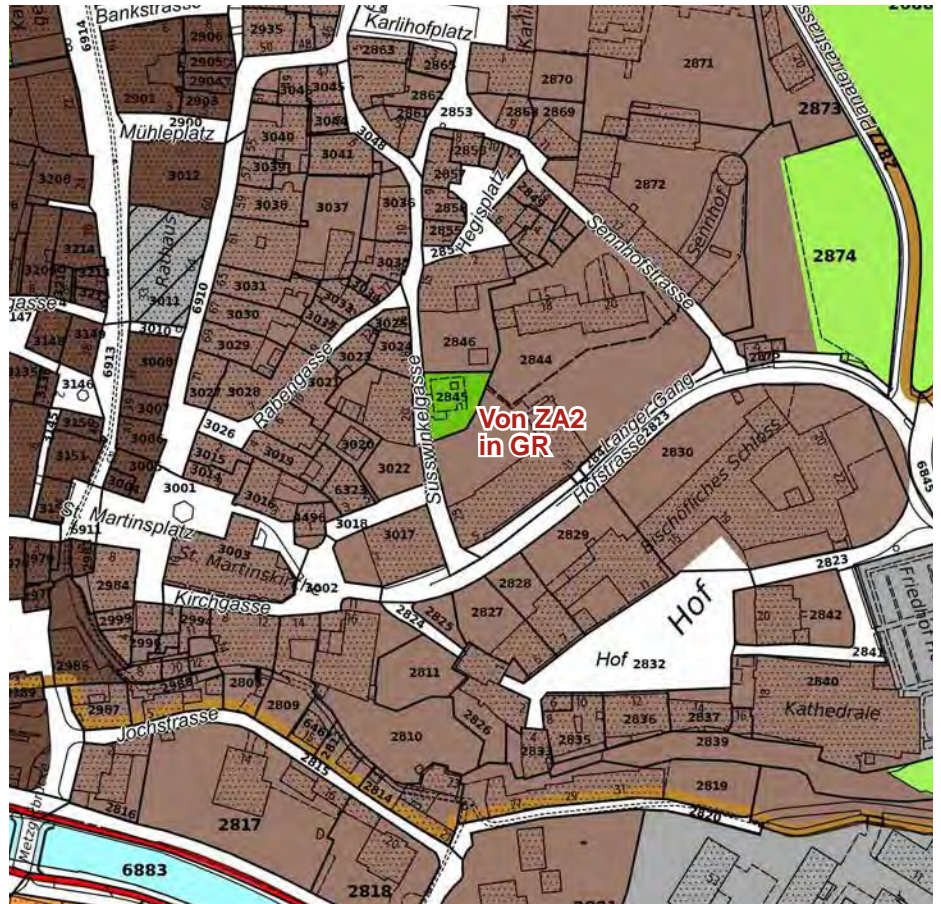
Spielplatz Süsswinkel - Zuordnung zur Grünzone



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan



MASSNAHME ZONENPLAN

Umzonung der Parzelle Nr. 2845 von der Zentrumszone Altstadt ZA2 in die Grünzone.

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Im Jahre 1951 hat die Stadt das Grundstück zur «Anlage eines Kleinkinderspielplatzes» erworben. Im Jahr 2003 wurde der Spielplatz neu gestaltet, mit dem Ziel, einen Kleinpark für die Naherholung aller Altersgruppen aus dem näheren Wohnumfeld anzubieten und um das Spielangebot in der Altstadt zu verbessern. Die Nutzung als Spielplatz ist damit längerfristig angestrebt und gesichert. Die Umzonung in die Grünzone ist in diesem Sinn zweckmässig und sinnvoll.

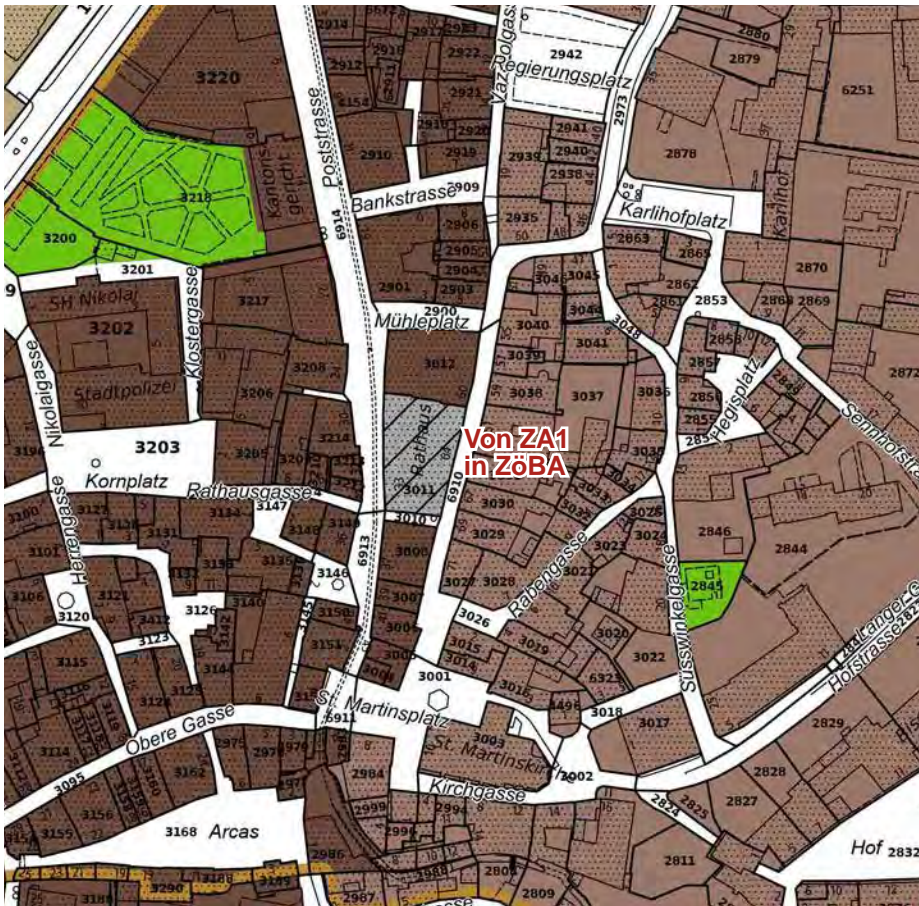
Die Umzonung ist ein Bestandteil der Teilrevision, damit die Bilanz der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) ausgeglichen ist. Die WMZ dürfen insgesamt nicht vergrössert werden. Die Bedingung der ausgeglichene WMZ-Bilanz ist unter «Wohn-, Misch- und Zentrumszonen» auf Seite 19 erläutert.

ZWECK DER GRÜNZONE

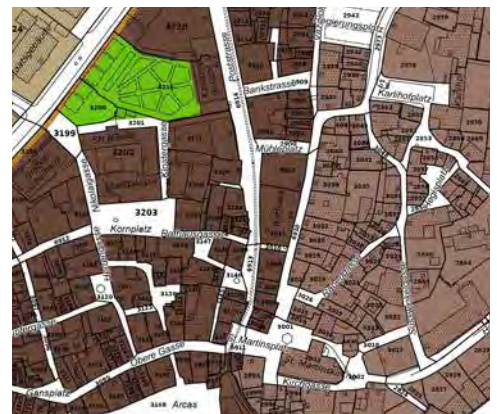
Die Grünzone dient als Freiraum. Bauten sind nur zulässig, wenn sie der Freiraumnutzung dienen.



Rathaus - Zuordnung zur ZöBA



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan

Umzonung des Rathauses (Parzelle Nr. 3011) von der Zentrumszone Altstadt ZA1 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).

MASSNAHME ZONENPLAN

Das Rathaus ist ein öffentliches Gebäude im Sinne der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Dem Zweck entsprechend soll es umgezont werden.

AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Die Umzonung ist ein Bestandteil der Teilrevision, damit die Bilanz der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) ausgeglichen ist. Die WMZ dürfen insgesamt nicht vergrössert werden. Die Bedingung der ausgeglichene WMZ-Bilanz ist unter «Wohn-, Misch- und Zentrumszonen» auf Seite 19 erläutert.



Kindergärten - Zuordnung zur ZöBA, Allgemeines

ALLGEMEINES

«Die Stadtschule Chur umfasst alle Bereiche der Volksschule, vom Kindergarten bis zur Sekundarstufe I. 2'849 Schülerinnen und Schüler werden in 32 Kindergärten (an 21 Standorten), neun Primarschulhäusern sowie drei Oberstufenzentren unterrichtet» (Stadtschule Chur, Stand 15.09.2014).

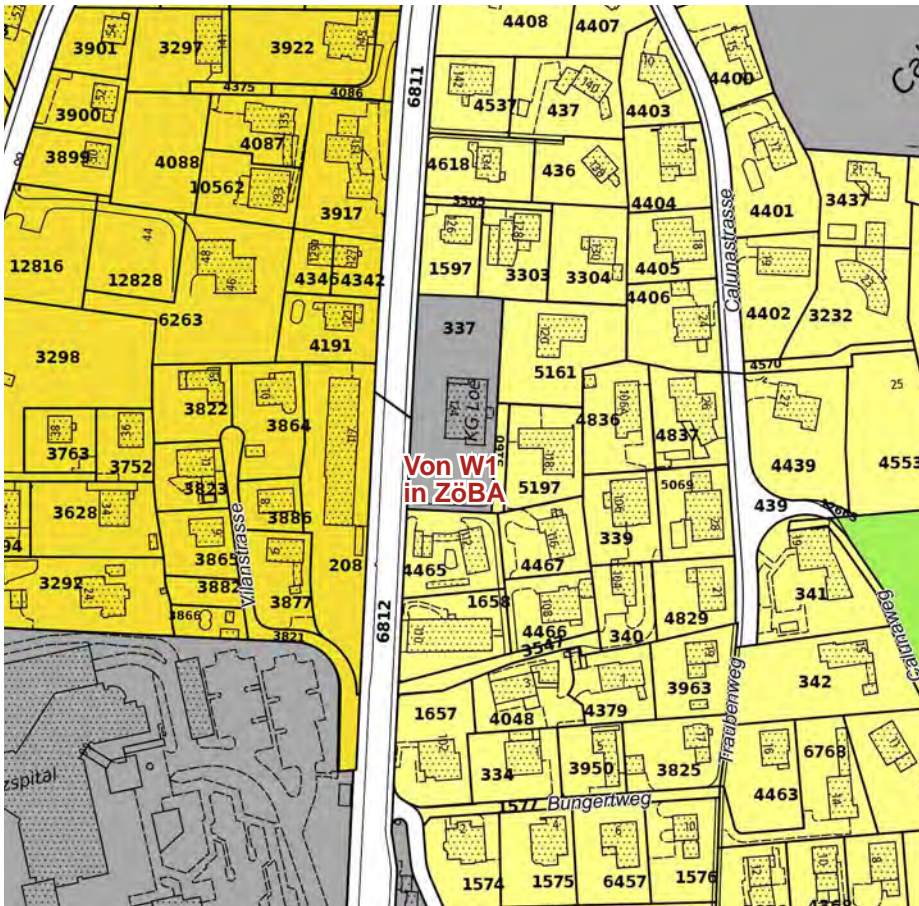
AUSGANGSLAGE UND ZIEL

Die Primarschulhäuser, ausgenommen das Nikolaischulhaus, die Oberstufenzentren und fünf Kindergartenstandorte befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die restlichen Kindergartenstandorte befinden sich in einer Wohnzone bzw. in der Zentrumszone Altstadt. Zwei Standorte sind in privatem Eigentum und die Nutzung ist über ein Baurecht geregelt. Zwei Standorte sind mit einer Wohnnutzung verbunden und zwei weitere Standorte könnten längerfristig mit einer Wohnnutzung erweitert werden.

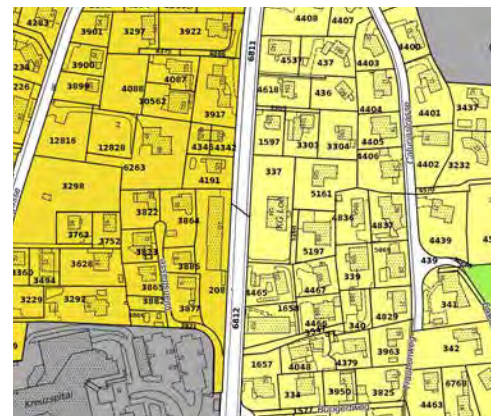
Zehn Standorte, die sich nicht in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befinden, eignen sich gemäss ihrem Zweck für eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Es sind die Kindergärten Loë, Turnerwiese und Herold sowie die Kindergärten innerhalb von Quartierplangebieten: Albula, Boletta, Tittwiesen, Aspermont, Au, Rheinau und Scaletta. Die vorgesehenen Umzonungen sind auf den folgenden Seiten einzeln dargestellt. Sie sind Bestandteile der Teilrevision, damit die Bilanz der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) ausgeglichen gehalten werden kann. Die WMZ dürfen insgesamt nicht vergrössert werden. Die Bedingung der ausgeglichene WMZ-Bilanz ist unter «Wohn-, Misch- und Zentrumszonen» auf Seite 19 näher erläutert.



Kindergarten Loë - Zuordnung zur ZöBA



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan

Umzonung der Parzelle Nr. 337 von der Wohnzone W1 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).

MASSNAHME ZONENPLAN



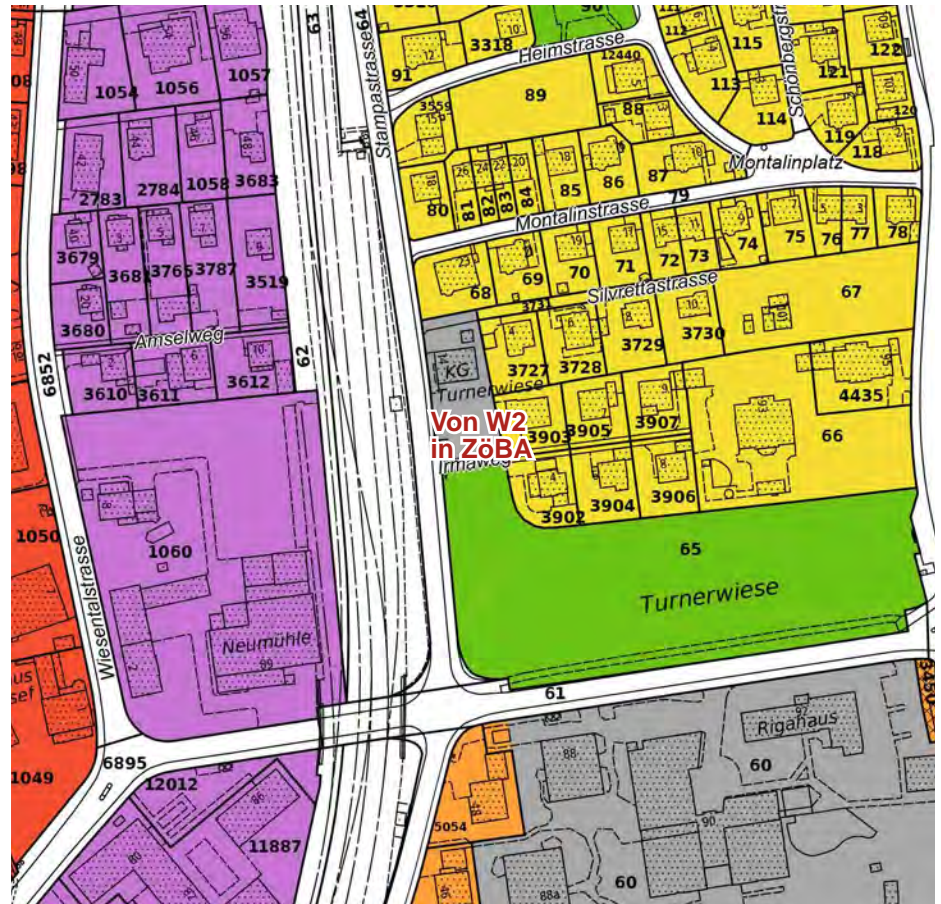
Kindergarten Turnerwiese - Zuordnung zur ZöBA



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan

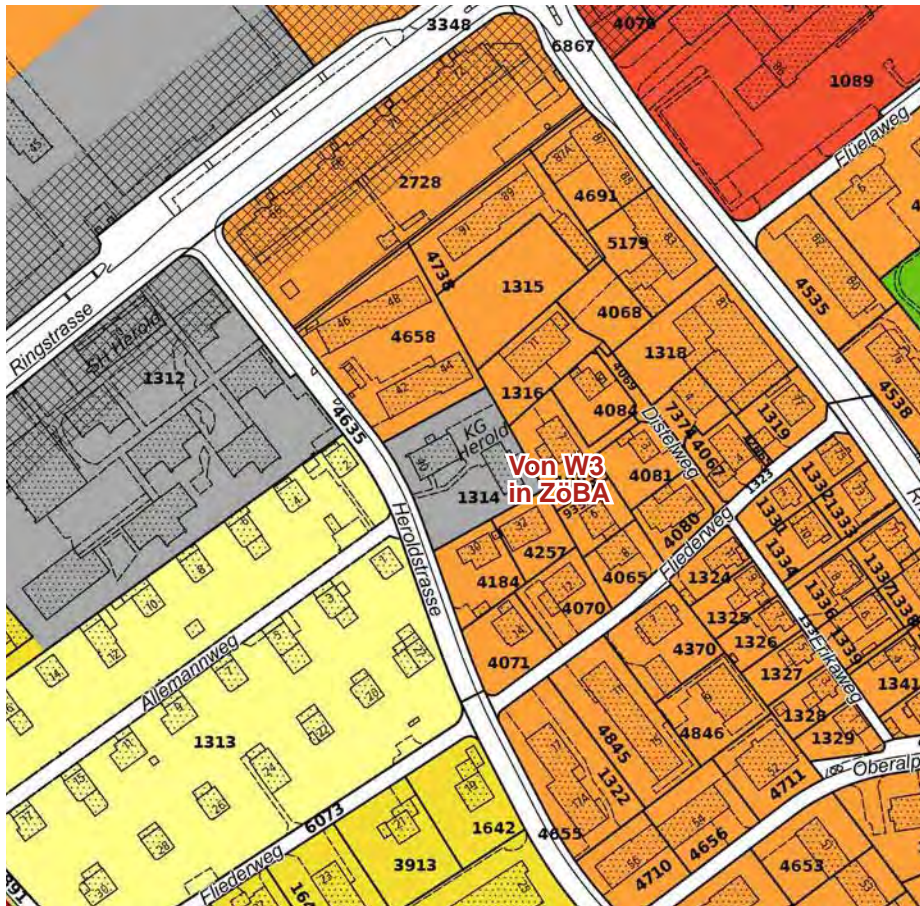


MASSNAHME ZONENPLAN

Umzonung einer Teilfläche der Parzellen Nr. 65 von der Wohnzone W2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).



Kindergarten Herold - Zuordnung zur ZöBA



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan

Umzonung der Parzelle Nr. 1314 von der Wohnzone W3 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).

MASSNAHME ZONENPLAN



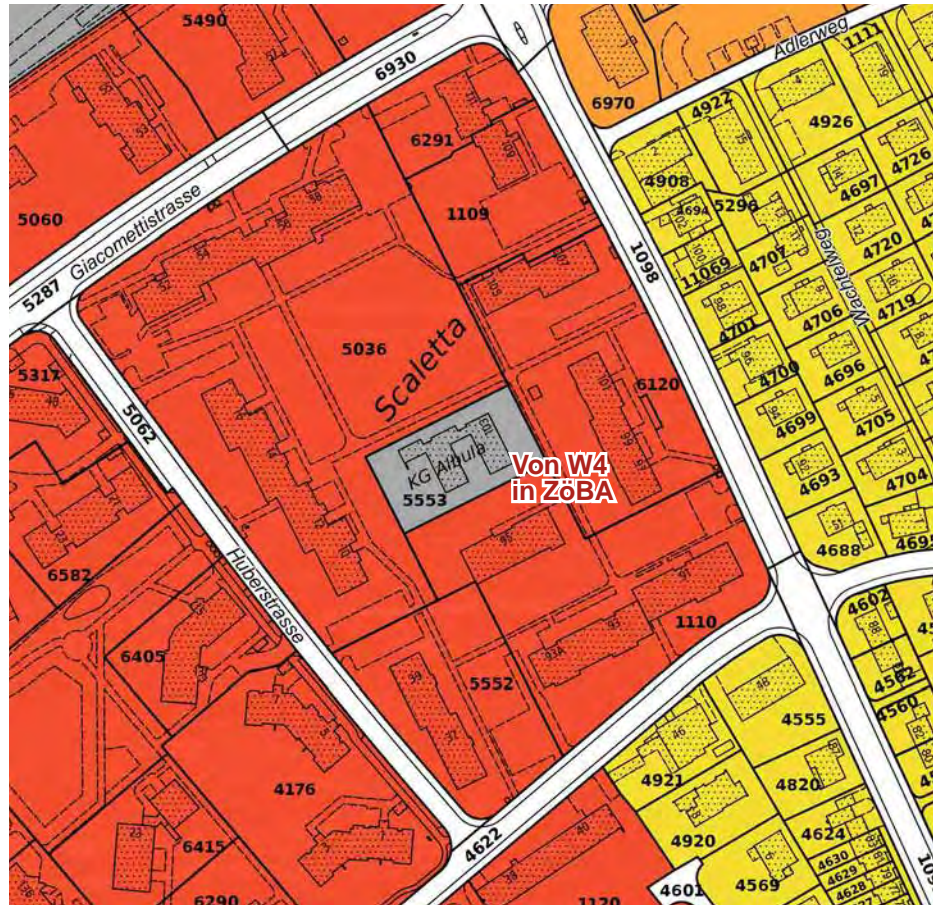
Kindergarten Albula - Zuordnung zur ZöBA



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan



MASSNAHME ZONENPLAN

Umzonung der Parzelle Nr. 5553 von der Wohnzone W4 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).



Kindergarten Boletta - Zuordnung zur ZöBA



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan

Umzonung der Parzelle Nr. 4842 von der Wohnzone W4 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).

MASSNAHME ZONENPLAN

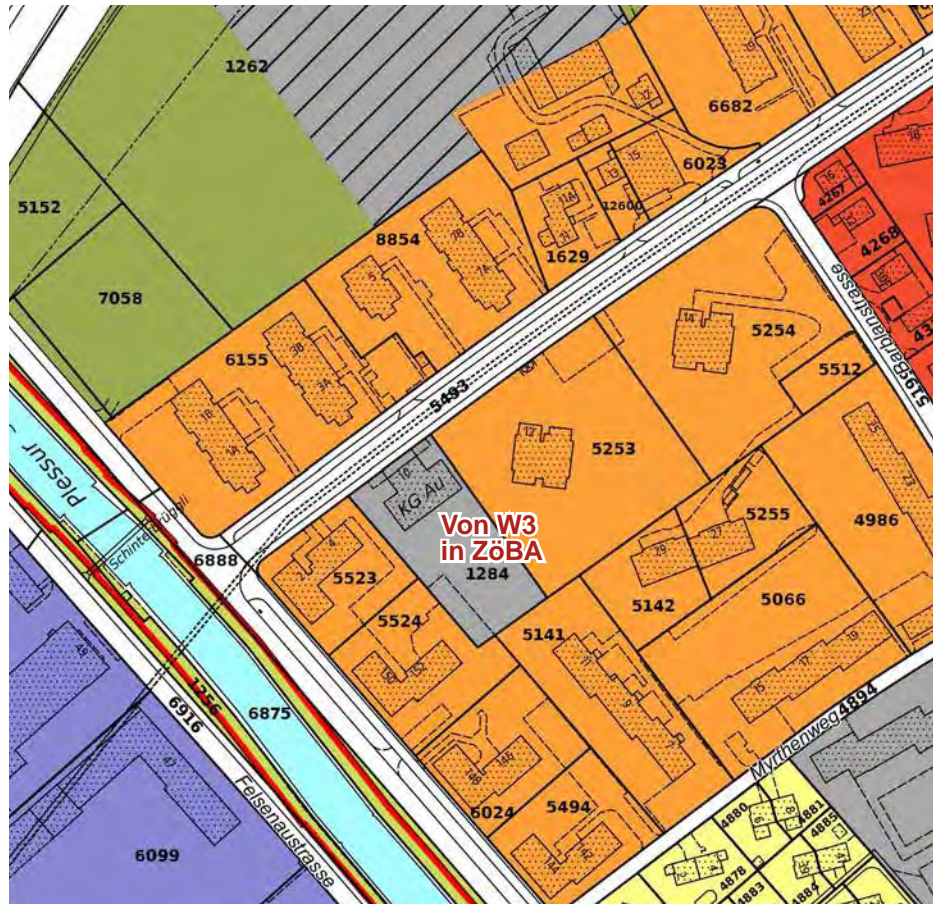
Kindergarten Au - Zuordnung zur ZöBA



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan



MASSNAHME ZONENPLAN

Umzonung der Parzelle Nr. 1284 von der Wohnzone W3 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).



Kindergarten Tittwiesen - Zuordnung zur ZöBA



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan

Umzonung der Parzellen Nr. 5436 von der Wohnzone W4 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).

MASSNAHME ZONENPLAN



Kindergarten Aspermont - Zuordnung zur ZöBA



Luftbild 2013 (swisstopo)



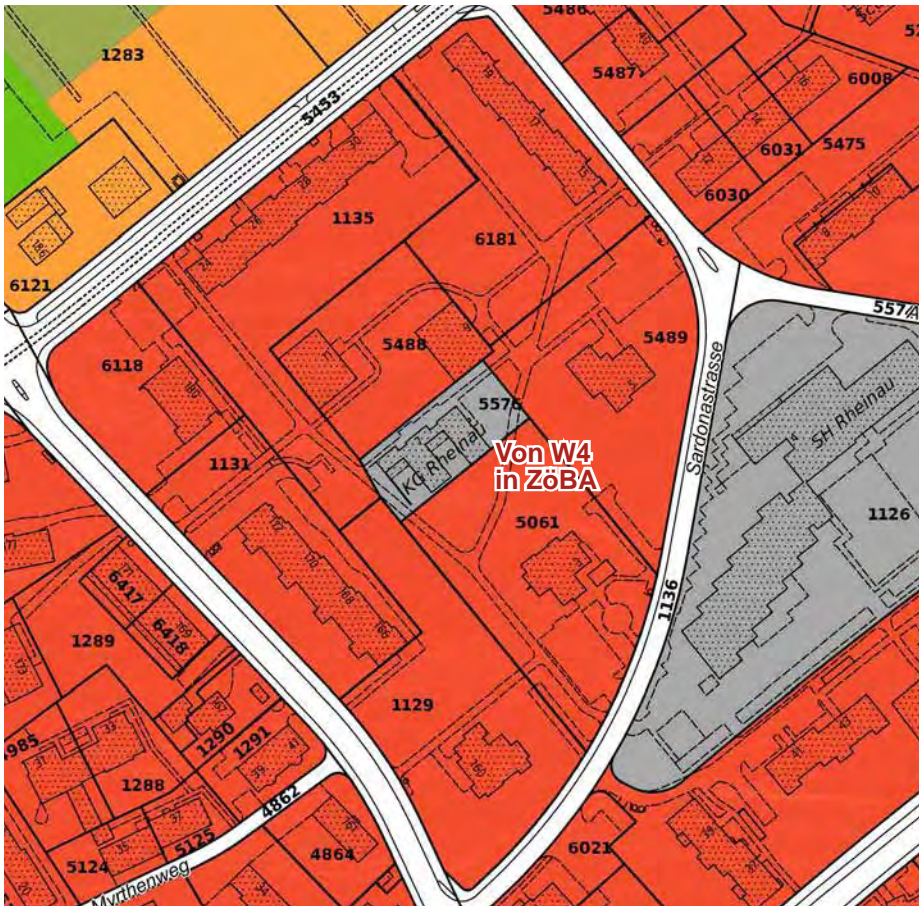
Rechtskräftiger Zonenplan

MASSNAHME ZONENPLAN

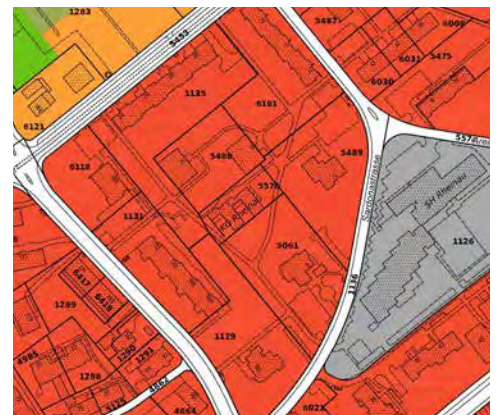
Umzonung der Parzellen Nr. 6060 von der Wohnzone W4 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).



Kindergarten Rheinau - Zuordnung zur ZöBA



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan

Umzonung der Parzelle Nr. 5436 von der Wohnzone W4 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).

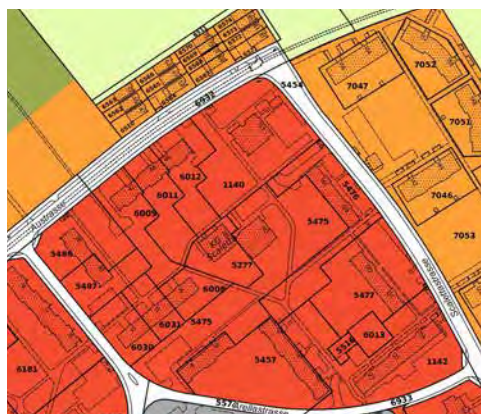
MASSNAHME ZONENPLAN



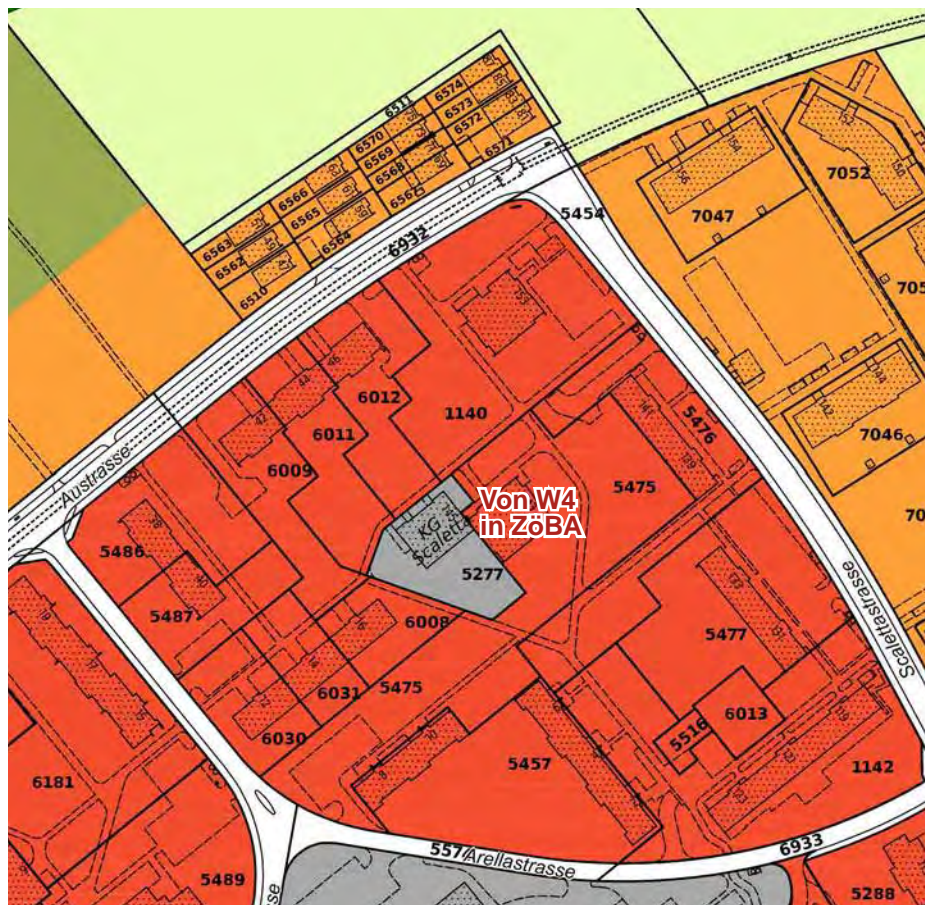
Kindergarten Scaletta - Zuordnung zur ZöBA



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan



MASSNAHME ZONENPLAN

Umzonung der Parzelle Nr. 5277 von der Wohnzone W4 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).

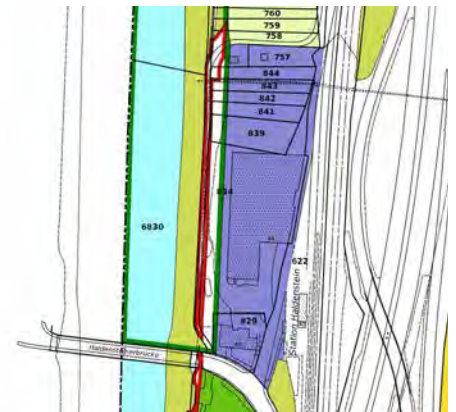


Ausgeschiedene Revisionspunkte nach der Vorprüfung

Dornenäuliweg - Anpassung Zonenplan



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan

Reduktion der Naturschutzzone (NS) auf die Waldabgrenzung und Zuweisung des Übrigen Gemeindegebiets zur Arbeitszone A2.

AUSGESCHIEDENE MASSNAHMEN ZONENPLAN

Auf den Parzellen Nrn. 829, 834, 839, 841, 842, 843, 844, 757 und teilweise 758 nördlich der Haldensteinerbrücke sind verschiedene Firmen tätig. Der grösste Bereich wird durch die Josias Gasser Baumaterialien AG genutzt. Die Josias Gasser Baumaterialien AG hegt die Absicht ihre Lagerhalle sowie das Holzlager zu vergrössern und ist mit dem Anliegen an die Stadt gelangt, die Arbeitszone A2 gegen Westen bis an die jeweilige Parzellengrenze zum Dornenäuliweg zu erweitern.

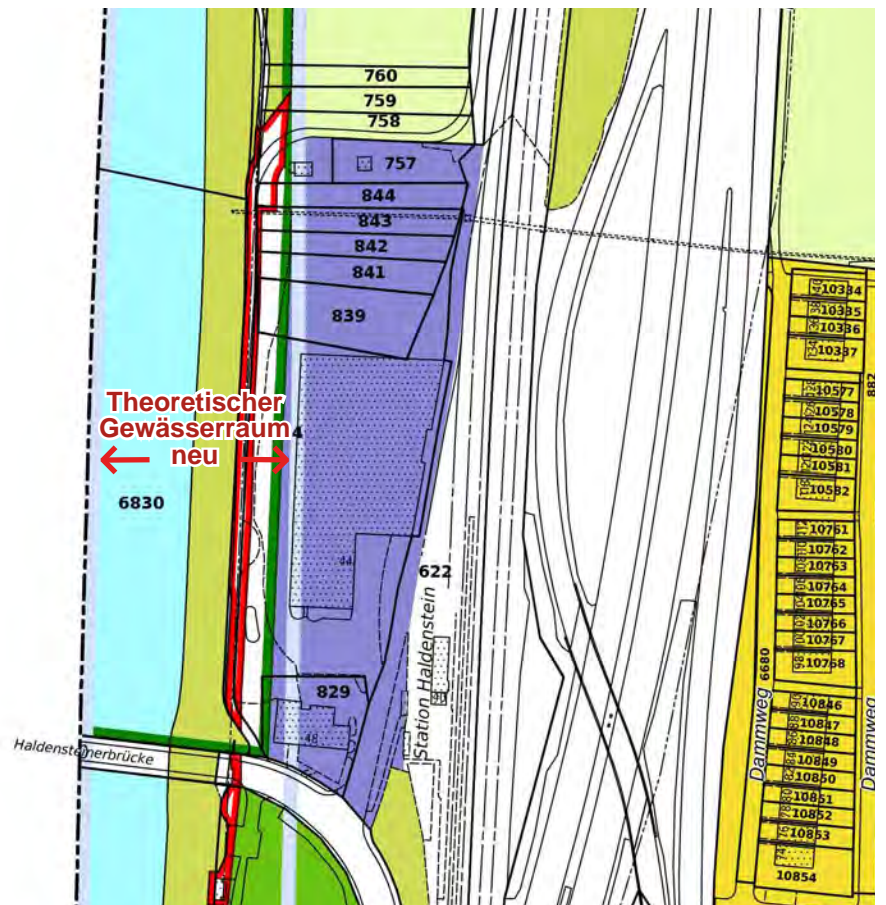
AUSGANGSLAGE

In der Vorprüfung wurde festgehalten, dass alle Gemeinden aufgefordert sind, die Gewässerräume gemäss der neuen Gewässerschutzverordnung festzulegen. Einzonungen von Gebieten die innerhalb des Gewässerraumes liegen, sind nicht zulässig.

BEGRÜNDUNG

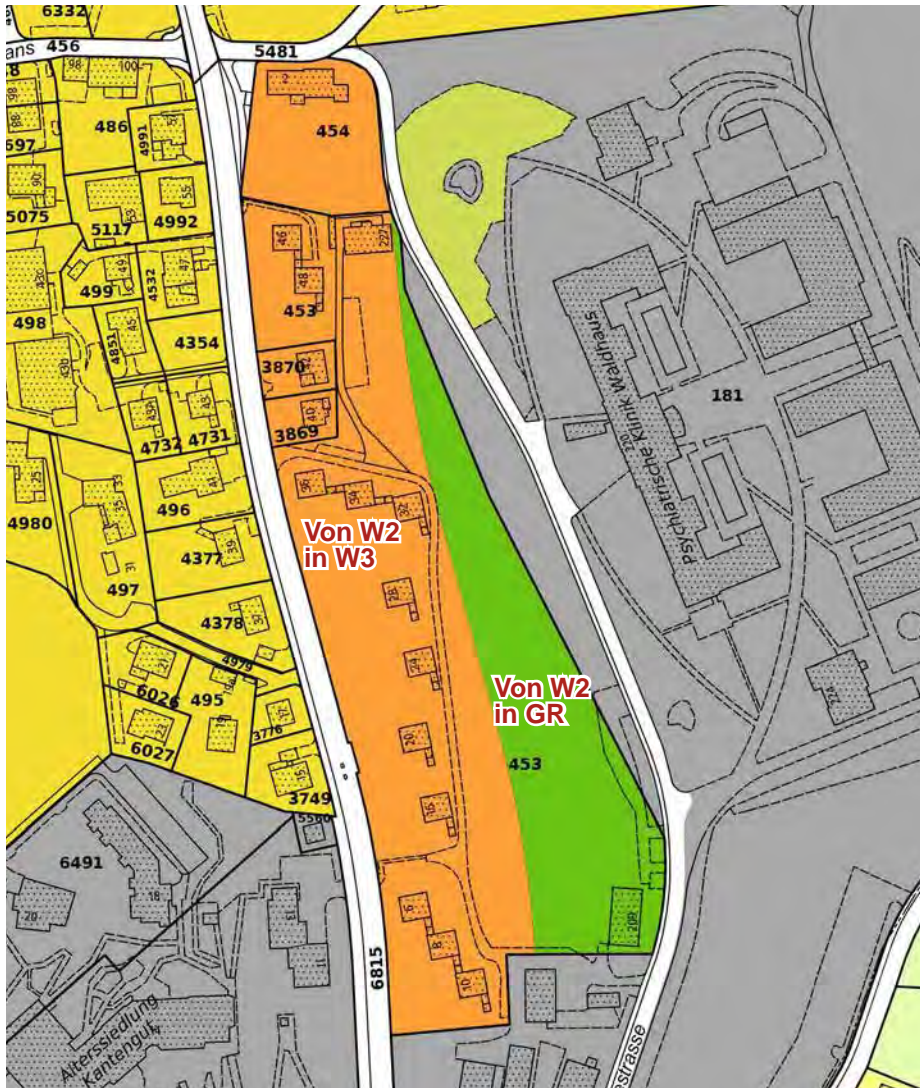
Die daraufhin erfolgte Ermittlung des Gewässerraums für den Rhein hat ergeben, dass der für eine Einzonung vorgesehene Streifen entlang des Dornenäuliwegs innerhalb des Gewässerraumes liegt (siehe folgende Abbildung sowie unter «Gewässerraum Rhein» auf (siehe Seite 41)).

Eine Reduktion des Gewässerraumes ist in dicht überbautem Gebiet zulässig.





Cadonaustrasse - Umzonung



Luftbild 2013 (swisstopo)



Rechtskräftiger Zonenplan

Umzonung der Wohnzone W2 auf der Parzelle Nr. 453 teilweise in die Wohnzone W3 und in die Grünzone. Umzonung der Wohnzone W2 (Parzellen Nrn. 454, 3869 und 3870) in die Wohnzone W3.

AUSGESCHIEDENE MASSNAHMEN ZONENPLAN

Die Parzelle Nr. 453 zwischen Cadonaustrasse und der Klinik Waldhaus ist im Eigentum des Kantons Graubünden. Sie hat eine Grundfläche von 18'564 m². Gemäss dem geltenden Zonenplan liegt die Parzelle in der Wohnzone W2 und im Generellen Gestaltungsplan ist eine Quartierplanungspflicht vorgeschrieben. Die Planungspflicht bindet auch die Parzellen Nrn. 3869 und 3870 an der Cadonaustrasse mit ein. Die Hangaufwärts liegende östliche Parzelle Nr. 181 ist ebenfalls im Besitz des Kantons und mit einem selbstständigen und dauernden Recht für die Psychiatrischen Dienste Graubünden belegt. Bei der Klinik Waldhaus auf der terrassenartigen Parzelle Nr. 181 handelt es sich um eine erhaltenswerte Baute und Anlage gemäss dem Stadtinventar und dem Generellen Gestaltungsplan. Ebenfalls im Generellen Gestaltungsplan ist entlang des Weges vor der Klinik Waldhaus ein Aussichtsschutz festgelegt.

AUSGANGSLAGE

Das Hochbauamt Graubünden beabsichtigt die Parzelle Nr. 453 in einer baulich verdichteten Form zu entwickeln und hat bei der Stadt die Aufzonung der



gesamten Fläche der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 beantragt. In einer Studie wurden dazu mögliche Überbauungsanordnungen präsentiert.

BEGRÜNDUNG

Dem Antrag des Kantons die gesamte Fläche von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 aufzuzonen, konnte die Stadt nicht nachkommen. Eine Pauschale Aufzoning ist ein weit grösserer Eingriff in die Stadtentwicklung als dies im Rahmen dieser Teilrevision behandelt werden kann. Für die zukünftige bauliche Entwicklung der Stadt sollen Gebiete, die sich für ein dichteres Bauen eignen, in einer Gesamtbeurteilung betrachtet werden und an den geeigneten Orten ausgeschieden werden. Ob es sich bei der beantragten Aufzoning um ein entsprechendes Gebiet handelt, ist aufgrund der aktuell noch nicht erfolgten Gesamtsicht nicht möglich. Zudem wäre mit einer partiellen Betrachtung möglicherweise ein Präjudiz für künftige Verdichtungsräume geschaffen worden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Verdichtung sowohl hinsichtlich von quantitativen als auch von qualitativen Komponenten zu beleuchten ist.

In der Vorprüfung wurde vom Amt für Raumentwicklung empfohlen, nochmals das Gespräch mit dem Hochbauamt Graubünden aufzunehmen. Die Gespräche haben für beide Parteien keine akzeptable Umzonungsvariante ergeben und der Umzonungsantrag wurde in der Folge zurückgezogen.