



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

121573 / 631.10.20

Teilrevision Grundordnung 2019 und Landabgabe im Baurecht an den Kanton Graubünden (Hochschulzentrum FHGR)

Antrag

Die Teilrevision der Grundordnung 2019 (Hochschulzentrum FHGR) wird in den nachstehenden Rekapitulationspunkten beschlossen (Ziff. 3, Anpassung GEP) bzw. zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet und zur Annahme empfohlen:

1. Umzonung der Arbeitszone A2 entlang der Pulvermühlestrasse in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) mit Empfindlichkeitsstufe 3; Anpassung Zonenplan,
2. Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ostseitig der Ringstrasse in die Arbeitszone A1; Anpassung Zonenplan,
3. Die Umzonungen gemäss Ziffer 1 und 2 vorstehend werden an die Bedingung geknüpft, dass mit den Bauarbeiten für das Hochschulzentrum FHGR innert fünf Jahren seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert acht Jahren vollendet wird (befristete Einzonung).
4. Ergänzungen Fuss- und Radweg Nebenverbindungen; Anpassung Genereller Erschliessungsplan
5. Landabgabe im Baurecht der Parzellen 4669, 4600, 4498, 4631, 4779 und 1895 mit einer Fläche von total 13'244 m² an den Kanton Graubünden.





Zusammenfassung

Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Im Sinne einer rollenden Planung wird die Grundordnung im Rahmen der bestehenden Raumstruktur, basierend auf dem Stadtentwicklungskonzept 2003, der Grundordnung aus dem Jahr 2007 und dem Standortentscheid 2019 angepasst. Das Revisionsanliegen ist die Änderung in Zusammenhang mit dem Standort des neuen Hochschulzentrums FHGR.

Insgesamt sind vier Rekapitulationspunkt mit drei Revisionspunkten vorgesehen, welche mehrere Planungsinstrumente der Grundordnung betreffen. Aus finanzpolitischen Gründen, unter anderem wegen der Verfügbarkeit der stadteigenen Baulandflächen, werden die Umzonungen an Art. 19 lit. h KRG (Befristete Einzonung) geknüpft.

Zur Realisierung des neuen Hochschulzentrums FHGR soll zudem eine Landabgabe im Baurecht durch die Stadt Chur erfolgen. Das durch die Stadt zu vergebende neue Baurecht an den Kanton umfasst eine Fläche von insgesamt 13'244 m² und der jährlich wiederkehrende, indexierte Baurechtszins beläuft sich auf Fr. 105'952.--.



Bericht

1. Teilrevision Grundordnung 2019

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung Grundordnung

Seit Inkraftsetzung der Gesamtrevision der Grundordnung im Jahr 2007 und der letzten Teilrevision, die 2018 genehmigt wurde, haben sich die wirtschaftlichen, sozialräumlichen und räumlich-funktionalen Gegebenheiten verändert. Aufgrund des Standortentscheids zum Standort Pulvermühle für das neue Fachhochschulzentrum FHGR ist ein Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung entstanden. Dieser betrifft die Sicherung des Standorts für das Fachhochschulzentrum (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 20. Juni 2018).

Mit der vorliegenden Teilrevision sollen die für den angestrebten Bildungsstandort erforderlichen Anpassungen vorgenommen werden, damit sich die Stadt zu den erwartenden Veränderungen entsprechend weiterentwickeln kann. Die Massnahmen im Zonenplan und im Generellen Erschliessungsplan zielen insbesondere auf eine bedürfnisgerechte Nutzbarkeit von Flächen ab. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, um mit den öffentlichen Infrastrukturen angemessen auf die Siedlungsentwicklung reagieren zu können. Mit den Massnahmen im Generellen Erschliessungsplan sollen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Verkehrsinfrastruktur, insbesondere im Bereich Langsamverkehr, auszubauen und das Fachhochschulzentrum in das Stadtgefüge zu integrieren.

Als konzeptionelle Grundlage dient nach wie vor das Churer Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2003, das auch Grundlage für die Gesamtrevision 2007 bildete sowie das Ergebnis aus der durch die Regierung und dem Grossen Rat durchgeführten Standortevaluation für das Hochschulzentrum FHGR aus dem Jahr 2019. Der Kantonale Richtplan und der Entwurf des Regionalen Raumkonzepts betrachten das Gebiet Obere Au / Pulvermühle als Entwicklungsgebiet für öffentliche und publikumsintensive Nutzungen, mitunter als Standort für Bildung und Forschung. Die Realisierung eines Hochschulzentrums bringt eine Impulswirkung auf die umgebenden Grundstücke des Arbeitsplatzgebiets und wird in der langfristigen Betrachtung zu Umstrukturierungen des gesamten Gebiets führen, die das übergeordnete Ziel der Ansiedelung von Betrieben zur Stärkung der Forschungs- und Innovationsfähigkeit anstrebt.



1.2 Unterlagen und Verfahren der Teilrevision

Die Anpassungen der Grundordnung sind in den aufliegenden Plänen bzw. Planausschnitten im Massstab 1:1000 dargestellt. Weitere Bestandteile der Teilrevision sind der Planungs- und Mitwirkungsbericht mit detaillierten Erläuterungen zu den einzelnen Revisionspunkten und dem Ergebnis der Mitwirkung, dem Vorprüfungsbericht des Kantons, der Machbarkeitsstudie Lärmschutz und weitere ergänzende Unterlagen zu den einzelnen Revisionspunkten.

Das Verfahren der Teilrevision erfolgt nach Art. 47 ff des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) und lässt sich in folgende Schritte gliedern:

September 2018	Entscheid Standortevaluation Fachhochschulzentrum FHGR (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 20. Juni 2018 und Beschlussprotokoll des Grossen Rates vom 23. September 2018)
März 2020	Freigabe Teilrevision Grundordnung 2019; Sofortmassnahme Hochschulzentrum FHGR durch den Stadtrat
März 2020	Vorprüfung durch den Kanton
April 2020	Behandlung Vorprüfung und Freigabe zur Auflage
Mai 2020	Mitwirkungsverfahren
Juli 2020	Verabschiedung durch den Stadtrat
September 2020	Behandlung im Gemeinderat
November 2020	Volksabstimmung
ab Dezember 2020	Beschwerdeaufgabe und Genehmigungsverfahren Kanton



1.3 Vorprüfung der Teilrevision durch den Kanton

Das Amt für Raumentwicklung hat die Teilrevision vorgeprüft und in seinem Bericht vom 19. März 2020 eine Beurteilung zu den Revisionspunkten abgegeben. Die Empfehlungen und zusätzlichen Rahmenbedingungen aus der Vorprüfung sind in die weitere Planung eingeflossen. Die wesentlichen Aspekte sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht bei den betreffenden Revisionspunkten wiedergegeben.

1.4 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 1. Mai 2020 bis und mit 1. Juni 2020 statt. Es sind zwei Einwendungen von den betroffenen Grundeigentümern zu dem Aspekt Lärmbeurteilung eingegangen. Parallel zur Mitwirkungsaufgabe wurde ein gesondertes Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Dieses bedingte zwecks Erhebung der Datengrundlage eine präzise Erfassung mehrerer Anlagebestandteile innerhalb der betroffenen Gebäudekomplexe. Der Erarbeitungszeitpunkt der Datenerhebung stand in Abhängigkeit zu den Lockerungsmassnahmen des Bundesrats und der Kantone. Während der Mitwirkungsaufgabe sind keine das Verfahren betreffende Eingaben eingegangen. Das Ergebnis ist in die Behandlung der Mitwirkung eingearbeitet worden. Es wurde zusätzlich Gelegenheit zur Stellungnahme für das gesonderte Lärmschutzgutachten geboten. Die Details dazu sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht auf Seite 7 beschrieben.

1.5 Anpassungen Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan

Im Entwurf des Regionalen Raumkonzepts werden die Leitsätze aus dem Kantonalen Richtplan übernommen und das Gebiet Obere Au / Pulvermühle als Entwicklungsgebiet für öffentliche und publikumsintensive Nutzungen, unter anderem für Bildung und Forschung, bezeichnet.

Für die Regierung sowie für den Grossen Rat hat die Realisierung eines Hochschulzentrums am Standort Chur aus bildungs-, forschungs- und innovationspolitischer Sicht eine sehr hohe Bedeutung und Dringlichkeit. Die strukturellen Gegebenheiten des Kantons führen dazu, dass die Bündner Wirtschaft bezüglich Leistungs- und Innovationsfähigkeit unter dem nationalen Durchschnitt liegt (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 20. Juni 2018, S. 189 und Beschlussprotokoll des Grossen Rates der Sitzung vom 23. Oktober 2018).



Auf Basis einer Standortevaluation haben sich die Regierung und der Grosse Rat für eine Erweiterung des bestehenden Standorts Pulvermühlestrasse 57 ausgesprochen. Der Standort wird im Quervergleich hinsichtlich Realisierungsdauer, Investitionskosten, Entwicklungsmöglichkeiten und Standortbeitrag der Stadt Chur (Baurechte) als ideal angesehen.

Schulstandorte sind grundsätzlich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) anzulegen. Die ZÖBA ist bezüglich der Bebauung relativ flexibel und die baulichen Bedürfnisse können, sofern die nachbarschaftliche Beeinträchtigung verhältnismässig ist, weitestgehend umgesetzt werden. In einer Arbeitszone oder Gemischten Zone sind Schulnutzungen im Sinne eines Dienstleistungsbetriebs rechtlich denkbar, aber nicht explizit dem Zonenzweck entsprechend.

2. Landabgabe im Baurecht an den Kanton Graubünden

2.1 Ausgangslage

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden hat am 23. Oktober 2018 der Realisierung eines Hochschulzentrums der Fachhochschule Graubünden (FHGR) am Standort Pulvermühlestrasse in Chur zugestimmt. Als Bauherr ist das Hochbauamt des Kantons verantwortlich für die Planung, Projektierung und Realisierung des Bauvorhabens. Gemäss Botschaft der Regierung an den Grossen Rat ist mit Investitionen von insgesamt rund 125 Mio. Franken zu rechnen.

Der Stadtrat hat am 30. Januar 2018 dem Kanton Graubünden verschiedene Baurechtspartellen am Standort Pulvermühle angeboten. Auf den angebotenen Baurechtspartellen laufen die heute gültigen Baurechte bis spätestens am 31. März 2022 aus und der ordentliche Heimfall wird vollzogen. Die Begründung und der Eintrag ins Grundbuch eines neuen Baurechts für den Kanton ist nach den ordentlichen Heimfällen vorgesehen.

2.2 Machbarkeitsstudie

Das Hochbauamt des Kantons Graubünden hat mittels einer Machbarkeitsstudie die Realisierbarkeit des neuen Hochschulzentrums geprüft.



Im Baurecht abzugebende Fläche im Detail:

heutige Parzelle	Fläche in m ²	heutige Zone	geplante Zone	Bemerkung
4669	2'096	ZöBA	ZöBA	best. Baurecht bis 31.12.2021
4600	2'312	A 2	ZöBA	best. Baurecht bis 31.03.2022
4498	2'626	A 2	ZöBA	best. Baurecht bis 31.03.2022
4631	1'183	A 2	ZöBA	best. Baurecht bis 31.12.2021
4779	3'793	A 2	ZöBA	best. Baurecht bis 31.12.2021
1895	1'234	A 2	ZöBA	best. Mietverhältnisse (Wohnhaus)
Total	13'244			

Aufgrund der Überprüfung der Baulandparzellen wünscht der Kanton eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Gestützt auf eine Machbarkeitsstudie ist der Kanton an die Stadt herangetreten mit dem Wunsch, einen Teil der Neubauten auf der anderen Strassenseite zu realisieren. Damit weicht er vom Beschluss des Grossen Rats ab.

2.4 Ausgestaltung des Baurechts

Die Stadt Chur als Grundeigentümerin räumt zugunsten des Kantons Graubünden und zulasten ihrer Grundstücke ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Art. 675 und 779 ff ZGB sowie der nachfolgenden Bestimmungen ein.

Dem Bauberechtigten (Kanton Graubünden) wird das Recht eingeräumt, auf der mit dem Baurecht belasteten Flächen ein Hochschulzentrum gemäss geltendem Baugesetz und Zonenplan zu erstellen sowie die nicht überbaute Fläche als Umschwung zu benutzen.

2.4.1 Baurechtsdauer

Das Baurecht wird für die Dauer von sechzig Jahren eingeräumt. Es beginnt am Tage des Eintrags des Vertrags im Grundbuch und erlischt durch Zeitablauf. Die Stadt Chur als Grundeigentümerin räumt dem Bauberechtigten im Sinne einer Option das Recht ein, den Baurechtsvertrag zweimal um weitere zwanzig Jahre, also insgesamt vierzig Jahre, zu verlängern.

2.4.2 Fristen

Die Beurkundung des Baurechtsvertrags erfolgt nach Ablauf der bestehenden Baurechte (ordentlicher Heimfall) bis Ende 2022 und die Eintragung ins Grundbuch nach Erteilung der rechtsgültigen Baubewilligung für das neue Hochschulzentrum. Mit dem Bau der projektierten Gebäude und der Anlagen ist innert vier Jahren seit Eintragung des Baurechts im Grundbuch zu beginnen, andernfalls kann die Baurechtsgeberin die Löschung des Baurechts im Grundbuch verlangen.



2.4.3 Baurechtszins

Für die Einräumung des Baurechts hat der Kanton Graubünden als Bauberechtigter einen jährlichen Baurechtszins zu entrichten. Bei Vertragsabschluss beträgt der Baurechtszins pro Jahr Fr. 105'952.-- (13'244 m² x Fr. 8.--/m²). Die Zinspflicht beginnt am Tage der Erteilung der Baubewilligung, jedoch spätestens nach vier Jahren nach Eintrag dieses Vertrags im Grundbuch.

Die Berechnungsgrundlage zur Ermittlung des Baurechtszinses von Fr. 8.--/m² entspricht in etwa einer Landabgabe im Baurecht gestützt auf das Gesetz über die Förderung der Wirtschaft mit einer Vergünstigung von 50 %.

2.4.4 Anpassung des Baurechtszinses

Der Mindest-Baurechtszins ist der bei der Beurkundung festgelegte Baurechtszins von Fr. 8.--/m².

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre, erstmals zehn Jahre nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch angepasst.

Für die Festlegung des ab 1. Januar jeweils neu geltenden Baurechtszinses ist der Stand des Landesindex der Konsumentenpreise vom Oktober des Vorjahres massgebend.

Die Anpassung erfolgt nach folgender Formel:

$$\text{Neuer Baurechtszins} = \text{Basiszins} + \text{Basiszins} \times \frac{\text{neuer Index} - \text{Basisindex}}{\text{Basisindex}}$$

Basiszins = Baurechtszins bei Eintragung im Grundbuch

Basisindex = 10x.x Punkte (Monat 20xx) auf der Basis Dezember 2015 = 100 Punkte

2.4.5 Ordentlicher Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall, d.h. beim Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Beteiligten, gehen sämtliche im Baurecht erstellten Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum der Stadt (Baurechtsgeberin) über.

Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist die Baurechtsgeberin unter Vorbehalt von Referendumsrechten und Finanzkompetenzen gemäss der Stadtverfassung bereit, für die übernommenen Gebäude und Anlagen dem Kanton (Bauberechtigter) eine Entschädigung zu entrichten.



Die Heimfallentschädigung bemisst sich nach folgender Formel:

$$\text{Heimfallwert} = \text{Zeitwert der Bauten und Anlagen} \times 0.50$$

2.4.6 Bestehende Bauten und Anlagen

Die bestehenden Bauten und Anlagen gehen mit der Eintragung des Baurechts in das Eigentum des Baurechtsnehmers über. Der Baurechtsnehmer ist zuständig für den Rückbau der Bauten und Anlagen sowie die fachkundige Entsorgung von Schadstoffen und Altlasten. Die Baurechtsgeberin übernimmt sämtliche Kosten der Rückbauten und Entsorgungen.

Ausgenommen von dieser Regelung ist das Gebäude Pulvermühlestrasse 68 auf der Parzelle Nr. 1895. Die vom Stadtrat vorsorglich unter Schutz gestellte, ehemalige Schaltstation, soll im vorgesehenen Architekturwettbewerb für das neue Hochschulzentrum integriert werden. Als Kaufpreis für die stark sanierungsbedürftige Liegenschaft wird Fr. 50'000.-- festgelegt.

2.5 Bevollmächtigung

Der Stadtrat wird bevollmächtigt, den Baurechtsvertrag resp. die Baurechtsverträge mit den umschriebenen Eckwerten und Rahmenbedingungen abzuschliessen.

3. Rekapitulationspunkte

Die Rekapitulationspunkte 1 und 2 betreffen Anpassungen im Zonenplan (ZP). Über Änderungen dieser Bestandteile der Grundordnung sowie über den Rekapitulationspunkt 4 der Landabgabe im Baurecht an den Kanton muss das Volk abstimmen (Art. 48 Abs. 1 KRG). Der Rekapitulationspunkt 3 betrifft einzelne Anpassungen im Generellen Erschliessungsplan (GEP). Zuständig für den Erlass des GEP ist der Gemeinderat (Art. 48 Abs. 1 KRG und Art. 97 Abs. 2 BauG).

Alle vier Rekapitulationspunkte stehen in unmittelbarer Abhängigkeit miteinander. Die Regierung und der Grosse Rat haben sich für eine Erweiterung des bestehenden Standorts Pulvermühlestrasse 57 ausgesprochen. Zur Realisierung des neuen Hochschulzentrums FHGR muss demnach die Umzonung der Arbeitszone A2 entlang der Pulvermühlestrasse in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) mit Empfindlichkeitsstufe 3 erfolgen. Die Kompensationsfläche wird durch die Umzonung der Zone für öffent-



liche Bauten und Anlagen (ZöBA) ostseitig der Ringstrasse in die Arbeitszone A1 erreicht. Dort ist folglich kein Bedarf mehr nach einer ZöBA ausgewiesen und das Land kann wieder in Wert gesetzt werden.

Aus finanzpolitischen Gründen, unter anderem wegen der Verfügbarkeit der stadteigenen Baulandflächen, werden die Umzonungen an Art. 19h KRG (Befristete Einzonung) und damit an die Bedingung geknüpft, dass mit den Bauarbeiten innert fünf Jahren seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert acht Jahren vollendet wird. Gemäss Art. 19h Abs. 2 KRG können die Fristen im Einzelfall verlängert werden, ebenso bei Verzögerungen, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat; in diesem Fall stehen die Fristen still. Werden die Fristen nicht eingehalten, fallen die Umzonungen gemäss Art. 19h Abs. 3 KRG sowie sämtliche damit verbundene weitere nutzungsplanerischen Festlegungen von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin.

Abhängig von den Umzonungen müssen die Ergänzungen der Fuss- und Radweg Nebenverbindungen über die Plessur sowie weitere Anschlusspunkte im GEP angepasst werden. Die Realisierung des neuen Hochschulzentrums FHGR an diesem Standort setzt zudem eine Landabgabe im Baurecht durch die Stadt Chur voraus.

Der Rekapitulationspunkt 1 und 2 umfasst die folgenden Massnahmen im Zonenplan (Seite 11 im Planungs- und Mitwirkungsbericht):

- ZP: Umzonung der Arbeitszone A2 entlang der Pulvermühlestrasse in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) mit Empfindlichkeitsstufe 3, geknüpft an den Bedingungen gemäss Art. 19h KRG.
- ZP: Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ostseitig der Ringstrasse in die Arbeitszone A1, geknüpft an den Bedingungen gemäss Art. 19h KRG.

Der Rekapitulationspunkt 3 umfasst die folgenden Massnahmen im Generellen Erschliessungsplan (Seite 12 im Planungs- und Mitwirkungsbericht):

- GEP: Ergänzungen Fuss- und Radweg Nebenverbindungen geplant über die Plessur sowie weitere Anschlusspunkte.

Der Rekapitulationspunkt 4 umfasst die folgende Massnahme:

- Baurecht: Landabgabe im Baurecht durch die Stadt Chur.



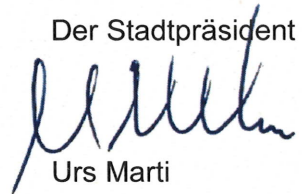
Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 11. August 2020

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber



Urs Marti



Markus Frauenfelder

Anhang

Planungs- und Mitwirkungsbericht Teilrevision Grundordnung 2019, Sofortmassnahme Hochschulzentrum

Aktenauflage

- Stadt Chur "Standortevaluation Hochschulzentrum HTW Chur" vom 30. Januar 2018
- Teilrevision 2019 (FHGR), Zonenplan, Ausschnitt Mst. 1:1000
- Teilrevision 2019 (FHGR), Zonenplan, Änderung, Ausschnitt Mst. 1:1000
- Teilrevision 2019 (FHGR), Genereller Erschliessungsplan, Ausschnitt, Mst. 1:1000
- Teilrevision 2019 (FHGR), Genereller Erschliessungsplan, Änderung, Ausschnitt, Mst. 1:1000
- Machbarkeitsstudie Lärmschutz, Kuster + Partner AG vom 31. März 2020
- Lärmgutachten Industrie- und Gewerbelärm SINUS AG vom 19. Juni 2020
- Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung Graubünden vom 19. März 2020
- Machbarkeitsstudie "MINI", Hochbauamt Graubünden vom 18. Oktober 2019
- Botschaft der Regierung an den Grossen Rat "Bericht über die Realisierung eines Hochschulzentrums für die HTW Chur" vom 20. Juni 2018



Stadt Chur

Teilrevision Grundordnung 2019
Sofortmassnahme Hochschul-
zentrum FHGR

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Juni 2020

Impressum

Herausgeberin: Stadt Chur

Version: Botschaft an den Gemeinderat, 1. Lesung Stadtrat, 17.06.2020,
rev. 12.08.2020

Departement Bau Planung Umwelt

Hochbaudienste, Abteilung Stadtentwicklung

Masanserstrasse 2

7001 Chur



Inhaltsverzeichnis

Anlass und Übersicht	4
> Ausgangslage	4
> Situationsplan	5
Verfahren	6
> Verfahrensgrundlage	6
> Ablauf der Planung	6
> Vorprüfung durch den Kanton	6
> Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	7
> Behandlung im Gemeinderat	7
Grundlagen	8
> Grundsätze der Raumplanung	8
> Kantonaler Richtplan	8
> Regionales Raumkonzept (Entwurf, Stand Mitwirkungsaufgabe)	8
> Stadtentwicklungskonzept	9
> Strategie und Standortentscheid Kanton Graubünden	9
Anpassung Grundordnung, Revisionspunkt	11
> Anpassung Planungsinstrumente	11
> Zielsetzung und Rahmenbedingungen	13
Konsequenzen Gebietsentwicklung	18



Anlass und Übersicht

Ausgangslage

Am 23. Oktober 2018 hat der Grosse Rat des Kantons Graubünden der Realisierung eines Hochschulzentrums für die Hochschule für Technik und Wirtschaft Chur (HTW Chur) bzw. für die Fachhochschule Graubünden (FHGR) am Standort Pulvermühle in Chur unter Einbezug der Räumlichkeiten an der Pulvermühlestrasse 57 zugestimmt.

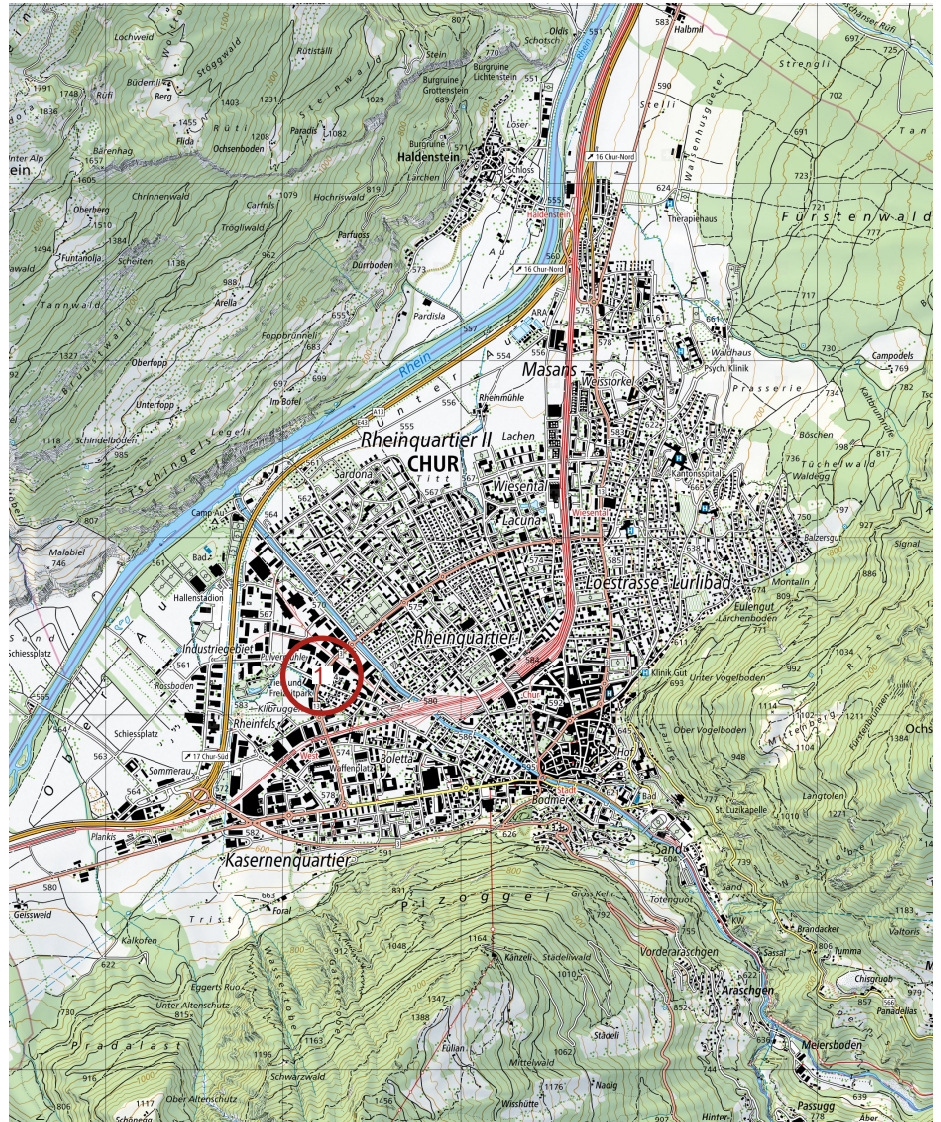
Grundsätzlich sind Schulstandorte in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) anzulegen. Die ZöBA ist bezüglich der Bebauung relativ flexibel und die baulichen Bedürfnisse können, sofern die nachbarschaftliche Beeinträchtigung verhältnismässig ist, weitestgehend umgesetzt werden.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Grundordnung werden als Sofortmassnahme die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Hochschulzentrums angepasst. Damit soll hinsichtlich der Grundordnung eine möglichst frühzeitige Planungssicherheit erreicht werden.



Situationsplan

Die Revision betrifft den Zonenplan (ZP) und den Generellen Erschliessungsplan (GEP) im Bereich des Verkehrsknotens Pulvermühlestrasse / Ringstrasse bis zur Industriestrasse.



Übersichtsplan Revisionspunkte (Kartengrundlage: swisstopo)

Revisionspunkt:

- 1 Pulvermühlestrasse / Ringstrasse, Fachhochschule Graubünden



Verfahren

Verfahrensgrundlage

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

Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen sowie von Reglementen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden, unterliegen der Volksabstimmung.

Für den Erlass oder Änderungen des Generellen Erschliessungsplans oder Teilen davon hat die Stadt gestützt auf Art. 48 KRVO den Gemeinderat für zuständig erklärt (vgl. Art. 97 Abs. 2 Baugesetz).

Ablauf der Planung

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

2020

März	Freigabe durch den Stadtrat
März	Vorprüfung durch den Kanton
April	Behandlung Vorprüfung und Freigabe zur Auflage
ab 01.05.	Mitwirkungsverfahren (Auflage während 30 Tagen)
23.06.	Behandlung Eingaben und Botschaft an den Gemeinderat
03.09.	Behandlung im Gemeinderat
29.11.	Volksabstimmung
ab 01.12.	Beschwerdeaufgabe und Genehmigungsverfahren Kanton

Vorprüfung durch den Kanton

Aus raumplanerischer Sicht haben sich keine grundlegenden Einwände gegen die vorgesehene Anpassung des Zonenplans sowie des Generellen Erschliessungsplans (GEP) ergeben. Die Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten mit einer Empfindlichkeitsstufe ES III wird aufgrund der Lärmvorbelastung des Standorts als angemessen und sachgerecht betrachtet. Aus lärmrechtlicher Sicht müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden: Die Ermittlung der Lärmemission der Pulvermühle- und Ringstrasse hat auf der Basis des Verkehrsmodells aus dem Jahr 2015 zu erfolgen. Die Ermittlung der Lärmemissionen durch den Giessereibetrieb und den Güterumschlag der Coop-Verteilerzentrale basiert auf allgemeinen Anhaltswerte für Industrieanlagen gemäss VDI 2571. Zur Sicherung der Interessen der Grundeigentümer ist die tatsächlich verursachte Lärmbelastung in einem gesonderten Lärmschutzgutachten zu ermitteln. Weiter ist eine Lärmbeurteilung bezüglich der bestehenden Zone für öffentliche Bauten in eine Arbeitszone 1 für Nutzungen ohne und mit erhöhten Belastungsgrenzwerten vorzunehmen.



Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe hat während 30 Tagen vom 01.05.2020 bis am 01.06.2020 stattgefunden. Während der Auflage sind zwei Einwendungen eingegangen. Die einzelnen Aspekte sind nachfolgend unter Behandlung der Mitwirkungseingaben beschrieben. Das Ergebnis des gesonderten Lärmschutzgutachtens wurde zur Stellungnahme unterbreitet. Die Eingaben nehmen Themen auf, die nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision sind. Diese Themen nimmt die Stadt sehr gerne entgegen und wird diese bei künftigen Handlungen bei Bedarf aufnehmen.

Behandlung Mitwirkungsaufgabe

Eingabe betreffend Sanierungspflicht für bestehenden Betrieb

- > Eingabe: Die Stadt Chur wird aufgefordert, mit geeigneten Massnahmen dafür zu sorgen, dass die im Zusammenhang mit der Umzonung stehenden Herabstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe nicht zu einer Sanierungspflicht des benachbarten Betriebs führt. Die Beantwortung erfolgt gebündelt mit der zweiten Eingabe im darauf folgenden Abschnitt.

Eingabe betreffend Lärmschutzvereinbarungen

- > Eingabe: Zur Sicherung der uneingeschränkten Nutzung, des Betriebs und Ausbaus der Anlage sollen verbindliche Vereinbarungen getroffen werden.
- > Beantwortung: Das auf Messdaten beruhende digitale Modell, welches im Rahmen des gesonderten Lärmschutzgutachtens erstellt wurde, ermöglicht die Simulation und Bewertung unterschiedlicher baulicher Zustände. Es erlaubt die Beurteilung der gegenwärtigen Situation, wie auch für künftige Bauvorhaben auf allen betroffenen Grundstücken. Die Interessen aller an der Planung beteiligten Parteien sind mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen. Die Teilrevision schafft eine neue Ausgangslage der Grundnutzung für das Projekt des Hochschulzentrums, die sich aus der Siedlungsstrategie des kantonalen Richtplans und dem regionalen Raumkonzept ableiten lassen, getragen von dem Standortentscheid des Grossen Rats und der Regierung (siehe dazu S. 8/9). Die Umsetzung des Fachhochschulzentrums birgt eine Impulswirkung auf die umgebenden Grundstücke des Arbeitsplatzgebiets und wird in der langfristigen Betrachtung zu Umstrukturierungen führen, die das übergeordnete Ziel der Ansiedlung von Betrieben zur Stärkung der Forschungs- und Innovationsfähigkeit erwirkt.

Behandlung im Gemeinderat «Ausstehend»

Volksabstimmung «Ausstehend»

Beschwerdeaufgabe und Genehmigung «Ausstehend»

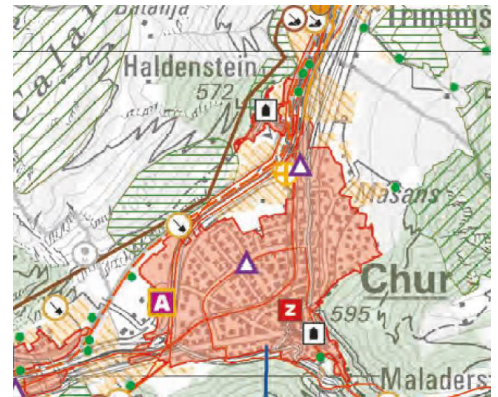


Grundlagen

Grundsätze der Raumplanung

Im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), ist die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen werden können (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG).

Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein sowie nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft geringgehalten werden (vgl. Art. 3 Abs. 4 RPG).



Ausschnitt Richtplankarte Kantonaler Richtplan

Kantonaler Richtplan

Im Richtplan des Kantons Graubünden sind betreffend Raumordnungspolitik die folgenden wichtigen Stossrichtungen für den Handlungsraum Nordbünden formuliert (vgl. Kapitel 2.2.3 Leitgedanken des Raumkonzepts):

- > Konsequentes Ausrichten der Siedlungsentwicklung auf die Knoten des öffentlichen Verkehrs. Am besten erreichbare Standorte als Entwicklungsschwerpunkte für Wirtschaft, Forschung und Bildung nutzen.
- > Schaffen eines Umfelds, das die Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Firmen positiv beeinflusst und die Ansiedlung arbeits- und wertschöpfungsintensiver Firmen begünstigt.
- > Stärken des Bildungs- und Forschungswesens. Setzen von Schwerpunkten zur Förderung bestehender Stärken und Kompetenzen (Hotel- und Tourismusfachschule, Bildungsschwerpunkt für ansässige Industrie).

Als Leitsatz für die Siedlungsstrategie wird im Thema Siedlung des Richtplans angeführt, dass Chur als Hauptzentrum der Südostschweiz und für die Weiterentwicklung einer wettbewerbsfähigen Wirtschaft gestärkt werden soll. Der Kanton, die Region und die Stadt haben sich unter anderem für gute Forschungs- und tertiäre Bildungseinrichtungen am Standort Chur einzusetzen (vgl. Kapitel 5.1.1 Zentrenstruktur).

Regionales Raumkonzept (Entwurf, Stand Mitwirkungsaufgabe)

Im Entwurf des Regionalen Raumkonzepts werden die Leitsätze aus dem Kantonalen Richtplan übernommen und zudem wird das Gebiet Obere Au / Pulvermühle als Entwicklungsgebiet für öffentliche und publikumsintensive Nutzungen, unter anderem für Bildung und Forschung, bezeichnet (vgl. Kapitel 3.1 Siedlung S. 14).



Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept thematisiert keine Standorte für Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Das betreffende Gebiet befindet sich in einem Bereich, an welchem die Nutzungen Dienstleistung, Arbeiten, Wohnen und Naherholung zusammentreffen. Zudem befindet sich der Standort nahe am Zentrumsgebiet Chur West.

Strategie und Standortentscheid Kanton Graubünden

Für die Regierung sowie für den Grossen Rat hat die Realisierung eines Hochschulzentrums am Standort Chur aus bildungs-, forschungs- und innovationspolitischer Sicht eine sehr hohe Bedeutung und Dringlichkeit. Die strukturellen Gegebenheiten des Kantons führen dazu, dass die Bündner Wirtschaft bezüglich Leistungs- und Innovationsfähigkeit unter dem nationalen Durchschnitt liegt. Der Mangel an Fachkräften, insbesondere in den technisch-naturwissenschaftlichen Disziplinen führt dazu, dass die Bündner Industrieunternehmen nicht wie erwünscht wachsen können (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 20. Juni 2018, S. 189 und Beschlussprotokoll des Grossen Rates der Sitzung vom 23. Oktober 2018).

«In den vergangenen Jahren hat die stete Zunahme der Studierendenzahlen der HTW Chur dazu geführt, dass laufend Räumlichkeiten hinzu gemietet werden mussten und die Hochschule heute auf mehrere Standorte und Gebäude verteilt ist. Dies hat Doppelspurigkeiten im Bereich der Administration (Sekretariat) sowie der Dienstleistungen (Bibliothek, Mensa, Hausdienst) zur Folge. Die Verteilung auf mehrere Standorte hat auch dazu beigetragen, dass die architektonische Visibilität der Hochschule fehlt. An den heutigen Standorten mangelt es zudem an Fläche für eine weitere Zunahme der Studierendenzahlen und einen Ausbau des Ausbildungsangebotes. Mit der Zusammenfassung der dezentralen Standorte und Räumlichkeiten an einem Standort in einem Hochschulzentrum wird die Erfüllung insbesondere folgender Ziele angestrebt:

- > Förderung einer exzellenten Lehre durch Zusammenführen interdisziplinärer Kompetenzen und Sichtweisen;
- > Erhöhung der architektonischen Visibilität;
- > Bereitstellung von Flächen für zukünftige Erweiterungen und Entwicklungen;
- > Vermeidung von Doppelspurigkeiten;
- > Optimierung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den motorisierten Individualverkehr»

(Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 20. Juni 2018, S. 190).

STANDORTEVALUATION

«Um die interdisziplinäre Zusammenarbeit unter den Studierenden und Dozierenden zu fördern, müssen die Institute und Ausbildungsflächen möglichst nahe beieinanderliegen. Dies bietet einerseits beste Voraussetzungen für eine Expansion der Forschungstätigkeit und der Innovation in Kooperation mit Dritten. Andererseits wird ein effizientes Wissensmanagement erreicht, indem die räumliche Nähe der Studierenden, der Dozierenden und der weiteren Mitarbeitenden, welche zusammenarbeiten sollen, durch die bauliche Situation gefördert wird.

Für eine Schule mit rund 1700 Studierenden und 300 Mitarbeitenden sind Sozialräume wichtig. Dazu gehören neben einer Mensa mit Küche auch Ruhe- und Fitnessräume sowie Bereiche für den freien Austausch und die



Kommunikation. Aussenräume mit entsprechender Infrastruktur wie Sitzgelegenheiten und Tische sind wichtig für unterrichtsfreie Zeiten und den Aufenthalt im Freien. Entsprechende Angebote bei den Aussenräumen tragen zur Attraktivität der Einrichtung bei» (Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 20. Juni 2018, S. 224).

Auf Basis einer Standortevaluation haben sich die Regierung und der Grosse Rat für eine Erweiterung des bestehenden Standorts Pulvermühlestrasse 57 ausgesprochen. Der Standort wird im Quervergleich hinsichtlich Realisierungsdauer, Investitionskosten, Entwicklungsmöglichkeiten und Standortbeitrag der Stadt Chur (Baurechte) als ideal angesehen. Die Standortevaluation ist in der Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 20. Juni 2018 ab Seite 231 detailliert beschrieben.

Mit dem Grundsatzentscheid für ein Hochschulzentrum am Standort Pulvermühle und dem dort vorhandenen Nutzungsspielraum können die im Stadtgebiet verteilten Standorte an der Commercialstrasse sowie die Mietflächen an der Ring-, der Pulvermühle- und der Sommeraustasse ersetzt werden (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 20. Juni 2018, S. 221).

Es wird von einem Gesamtgeschossflächenbedarf von ca. 36'900 m² für 1700 Studienplätze ausgegangen. Das bestehende Hauptgebäude an der Pulvermühlestrasse 57 verfügt über eine Geschossfläche von ca. 8'400 m². Des Weiteren besteht die Entwicklungsabsicht für zwei weitere Studiengänge, wofür mit einer zusätzlichen Geschossfläche von ca. 6'500 m² gerechnet wird. Insgesamt wird für das Hochschulzentrum aktuell von einem Geschossflächenbedarf von ca. 43'400 m² ausgegangen. Weitere 4000 m² Geschossfläche sind für innovationsbasierte Leistungen erforderlich, was den Gesamtbedarf auf 47'400 m² erhöht.

FLÄCHENBEDARF

Nachfolgende Abbildung aus der Botschaft der Regierung an den Grossen Rat zeigt den kurzfristig verfügbaren Nutzungsspielraum am Standort Pulvermühle unter Einbezug der städtischen Parzellen.

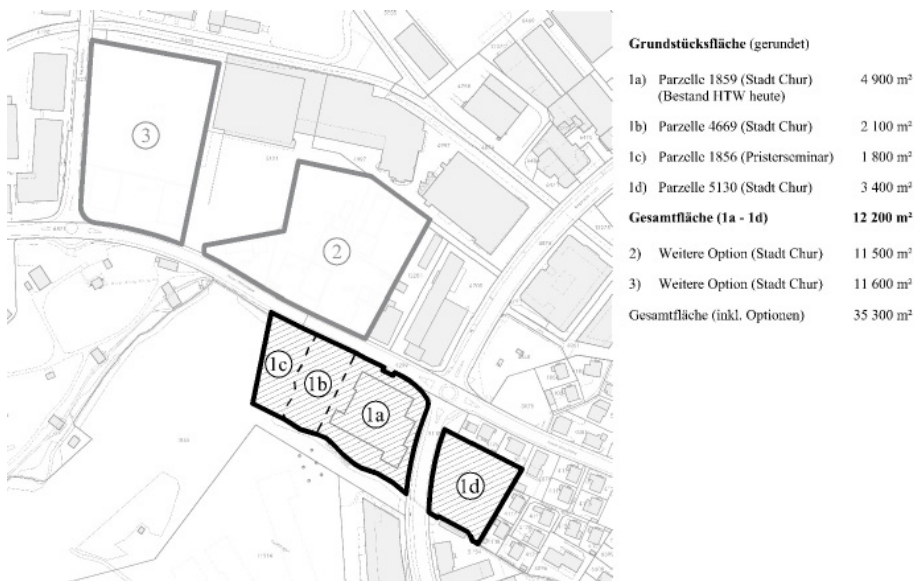


Abb.: Standort Pulvermühle, Grundstücksflächen verfügbar und Potentialflächen (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 20. Juni 2018, S. 244)

Anpassung Grundordnung, Revisionspunkt

Anpassung Planungsinstrumente

MASSNAHMEN ZONENPLAN

Umzonung der Arbeitszone A2 entlang der Pulvermühlestrasse in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) mit Empfindlichkeitsstufe 3.

Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ostseitig der Ringstrasse in die Arbeitszone A1.

Aus finanzpolitischen Gründen, unter anderem der Verfügbarkeit der stadteigenen Baulandflächen, werden die Umzonungen an Art. 19h KRG (Befristete Einzonung) und damit an die Bedingung geknüpft, mit den Bauarbeiten innert 5 Jahren seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert 8 Jahren vollendet wird. Gemäss Art. 19h Abs. 2 KRG können die Fristen im Einzelfall verlängert werden sowie bei Verzögerungen, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat, stehen die Fristen still. Werden die Fristen nicht eingehalten, fallen die Umzonungen gemäss Art. 19h Abs. 3 KRG sowie sämtliche damit verbundene weitere nutzungsplanerischen Festlegungen von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin.



Abb.: Zonenplan rechtskräftig

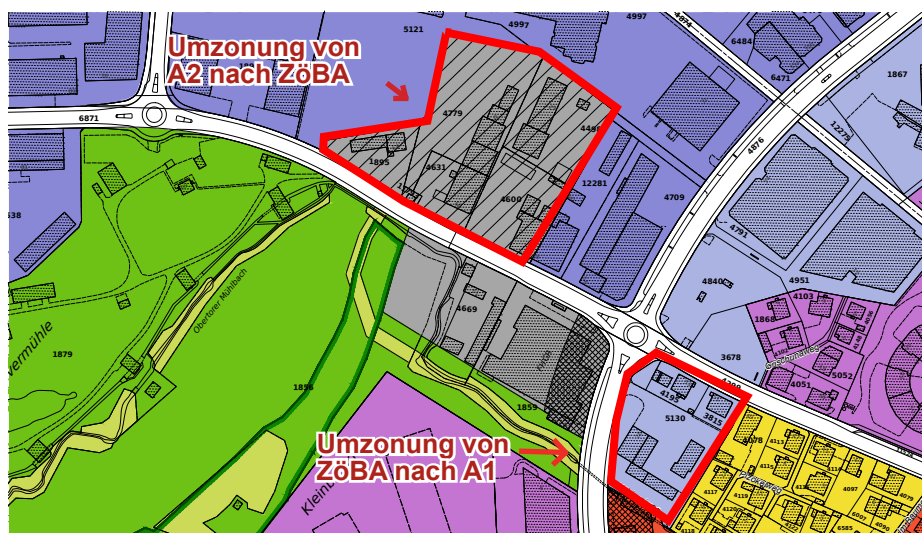


Abb.: Zonenplan mit Anpassungen



Ergänzung Fuss- / Radweg Nebenverbindung geplant über die Plessur.

MASSNAHMEN GEP

Ergänzung Fuss- / Radweg Nebenverbindung Anschlusspunkte geplant.



Abb.: Genereller Erschliessungsplan rechtskräftig

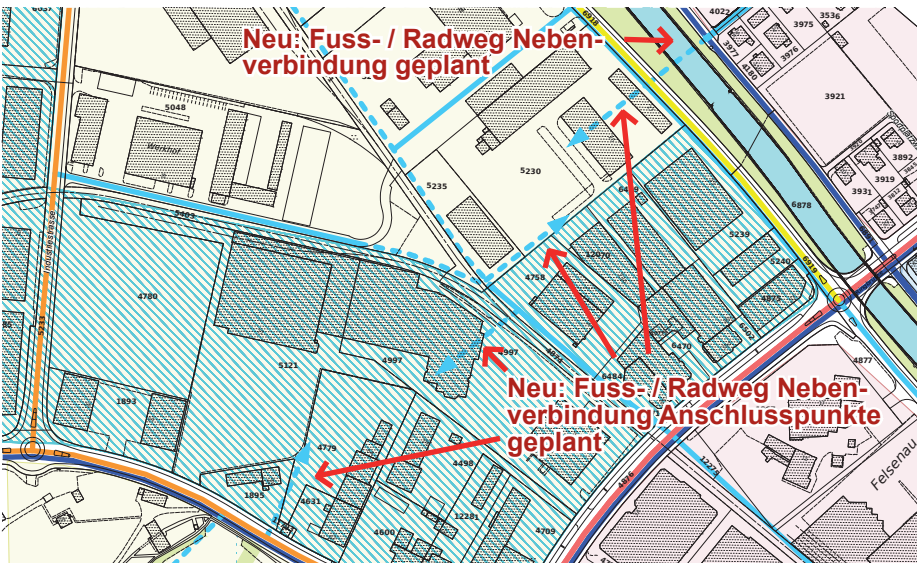


Abb.: Genereller Erschliessungsplan mit Anpassungen

Zielsetzung und Rahmenbedingungen

STANDORTPOTENTIAL UND GESTALTUNG

Die Zielsetzung ist, dass sich der Hochschulstandort am definierten Ort entlang der Pulvermühlestrasse optimal entwickeln kann. Dazu gehört einerseits die Sicherstellung der Flächen, die kurz- bis mittelfristigen benötigt werden. Aber auch für die langfristige Entwicklung ist es wichtig, dass Flächen vorsorglich gesichert werden können. Das heisst, nebst dem kurz- bis mittelfristigen Bedarf der nächsten 10 bis 15 Jahre wird eine Reserve vorgesehen, welche über den heutigen Planungshorizont hinausgeht. Dies ist insofern wichtig, da es sich um einen Standort innerhalb des Baugebietes handelt und eine spätere Expansion von einer frühzeitigen Sicherung der Fläche abhängig ist.

Organisatorisch und auch gestalterisch wird das Ziel verfolgt, das Hochschulzentrum möglichst konzentriert an einem Ort zu positionieren, so dass es funktional möglichst gut zusammenhängt. Des Weiteren ist eine sehr hohe Qualität hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Identifikation wichtig. Es soll ein Campus entstehen, der als Stadtteil wahrnehmbar ist. Nur so kann auf die gewünschte Visibilität der Fachhochschule Graubünden hingearbeitet werden.

Das folgende Bild zeigt den Campusstandort im näheren Stadtgefüge.

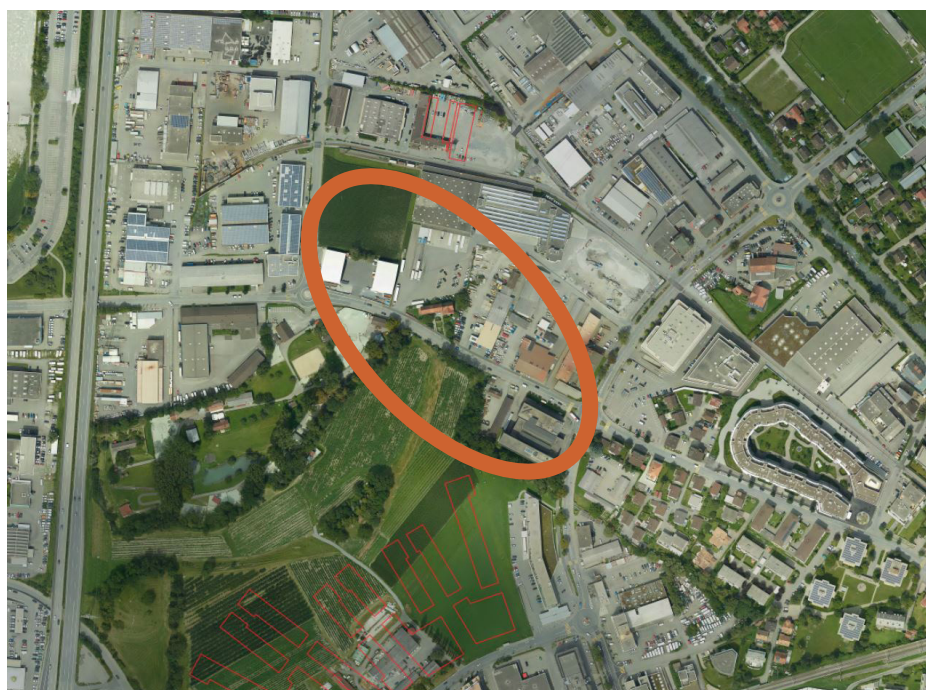


Abb.: Luftbild mit Campusstandort (rot eingekreist)

FLÄCHENBEDARF CAMPUS

Folgende Auflistung deklariert den kurz- bis mittelfristigen Flächenbedarf für das Hochschulzentrum gemäss der Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 20. Juni 2018 (S. 222f).

Flächenbedarf	Geschossfläche in m2
Bestand Pulvermühlestrasse 57	8'400
Bedarf erste Etappe (kurzfristig)	28'500
Bedarf zwei weitere Studiengänge (mittelfristig)	6'500
Bedarf Fläche für innovationsbasierte Leistungen (mittelfristig)	4'000
Total	47'400



Zur Realisierung der vorgesehenen Geschossfläche in einer angemessenen Dichte und unter Berücksichtigung einer hohen Aufenthaltsqualität in den Gebäuden sowie in den Aussenräumen, wird von einem Ausnutzungsverhältnis (Geschossfläche zu Grundstücksfläche) von 1.5 bis maximal 2.0 ausgegangen. Im Vergleich dazu beträgt die Ausnutzungsziffer in der Zentrumszone Chur West 2.0 wobei dort der Bau von Hochhäusern zulässig ist, was dazu führt, dass die Aussenräume grosszügiger gestaltet werden können.

Als Flächenpotentiale werden die Flächen geführt, welche städtebaulich und raumplanerisch für die Entwicklung in Frage kommen. Es sind sowohl kurzfristig verfügbare Flächen, als auch Flächen, die mittel- bis langfristig verfügbar gemacht werden können, z.B. dann wenn ein Baurecht ausläuft. Es sind Flächen in der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und/oder Flächen, welche im Eigentum der öffentlichen Hand sind oder von privater Seite zugesichert sind.

Die folgende Grafik zeigt, welche Flächen am Standort Pulvermühle einbezogen werden.

FLÄCHENPOTENTIALE



Abb. Situationsplan mit potentiellen Flächen

Bei der orange dargestellten Fläche von ca. 7'500 m² handelt es sich um den bestehenden Hauptstandort der Fachhochschule (Pulvermühlestrasse 57) plus direkt anschliessende Reserven in der rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die blau dargestellte Fläche befindet im Eigentum der Stadt und misst ca. 11'200 m². Diese Fläche kann dank unmittelbar auslaufender Baurechte (2021/2022) kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Ebenfalls im Besitz der Stadt Chur befinden sich die Grundstücke innerhalb des rot gestrichelten Bereichs. Auf diesen Parzellen bestehen Baurechte, die mittelfristig auslaufen werden und eine mögliche Perspektive zur Erweiterung bieten würden.

ANPASSUNGEN ZONENPLAN

Die Flächen blau und orange besitzen zusammen eine Ausdehnung von ca. 18'700 m². Damit ist das Flächenpotential gegenüber dem Flächenbedarf von ca. 24'000 m² bei einem maximalen Ausnutzungsverhältniss von 2.0 nicht ausreichend.

Die gelb markierte, ca. 3'360 m² grosse Fläche, welche im Eigentum der Stadt ist und rechtskräftig zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gehört, könnte ebenfalls für den Hochschulstandort zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der geringen Grösse, der Abtrennung durch die Ringstrasse sowie der eingeschränkten Bebauungsmöglichkeit infolge der benachbarten Wohnzonen, ist eine Erweiterung auf diese Fläche aber nicht interessant und wird ausgeschlossen.

BEBAUUNGSSTUDIE

Das Hochbauamt Graubünden zeigt in einer Bebauungsstudie auf, dass auf den kurzfristig verfügbaren Flächen der Geschossflächenbedarf, exkl. der Fläche für innovationsbasierte Leistungen, mit einer sehr hohen Dichte realisierbar ist. Dabei entstehen sehr hohe Gebäude und wenige sowie kleine Aussenräume. Damit wird einerseits der Nachweis erbracht, dass der mittelfristige Bedarf abgedeckt werden kann, aber andererseits kein Campus mit hochwertiger Aufenthaltsqualität und angestrebter Visibilität entstehen kann.



Abb.: Bebauungsstudie Hochbauamt Graubünden, Situation

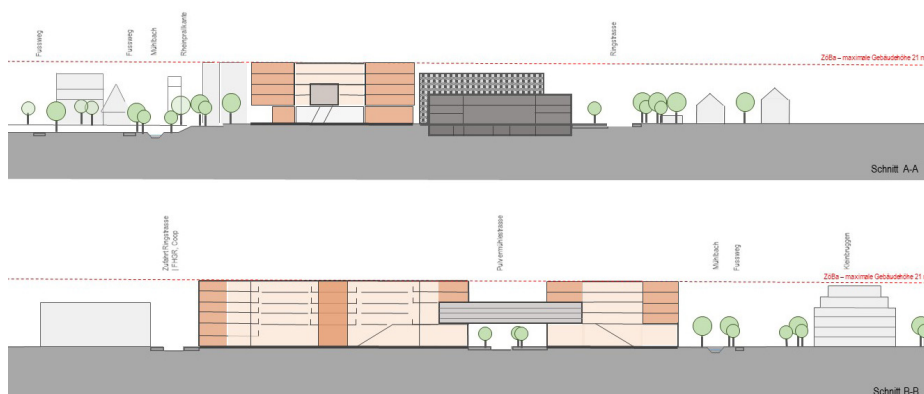


Abb.: Bebauungsstudie Hochbauamt Graubünden, Schnitte

Das Ausnutzungsverhältniss (Geschossfläche zu Grundstücksfläche) beträgt für die Seite südlich der Pulvermühlestrasse mit dem bestehenden Gebäude



(in der Abbildung braun dargestellt) 2.50, was eine sehr hohe Dichte darstellt. Auf der Seite nördlich der Pulvermühlestrasse ergibt sich ein Ausnutzungsverhältnis von 1.87 bzw. 2.3 wenn noch eine Reserve von 5'000 m² Geschossfläche als Reserve hinzugerechnet wird. Ausserdem liegen die Aussenräume auf drei Seiten in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Industrieflächen, was sich ebenfalls nachteilig auf die Aufenthaltsqualität auswirkt.

Das Zielbild für das Hochschulzentrum ist ein Campus mit hoher Attraktivität für Studierende, Arbeitende und Besuchende. Die Gestaltung des Campus und die Aufenthaltsqualität haben deshalb eine sehr hohe Bedeutung. Dies ist insbesondere wichtig, damit sich die Fachhochschule Graubünden im Hochschulmarkt auch von der Standortqualität her positionieren kann. Sie steht dabei in Konkurrenz zu anderen Schweizer Fachhochschulen die näher an den Stadtzentren und oftmals direkt an Bahnhöfen gelegen sind.

Damit das Ziel des hochwertigen Campus mit längerfristigen Entwicklungsmöglichkeiten erreicht werden kann sind die raumrelevanten Voraussetzungen zu schaffen. Raumplanerisch wird deshalb in Anbetracht der bestehenden Bebauungsstruktur und Eigentumssituation eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden, welche das Potential für einen Campus aufweist.

Die bestehende kleine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Ostseite der Ringstrasse kann im Gegenzug der Arbeitszone zugewiesen werden. Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen wird die Arbeitszone A1 vorgesehen. Die Arbeitszone A1 hat im Vergleich zur Arbeitszone A2 etwas grössere Grenzabstände und mit der Lärmempfindlichkeitsstufe 3 statt 4 können die Lärmimmissionen in der Wohnzone mit Empfindlichkeitsstufe 2 besser berücksichtigt werden.

Folgende Tabelle beziffert die Flächenbilanz. Sie setzt sich aus einer Vergrösserung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und einer Reduktion der Arbeitszone zusammen.

Flächenbilanz	Neu m ²	Reduktion m ²	Bilanz m ²
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	+11200	-3870	+7330
Arbeitszonen A1 und A2	+3870	-11200	-7330

Insgesamt wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um rund 7'300 m² vergrössert und die Arbeitszone dementsprechend verkleinert.

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) können die Bedürfnisse baulich relativ flexibel umgesetzt werden. Limitierend sind die gemäss Baugesetz einzuhaltenen Abstände und Abstandsverhältnisse sowie die maximale Gebäudehöhe von 21 m. Bei 21 m Gebäudehöhe wird von fünf bis sechs Geschossen ausgegangen. Ferner haben Lärmimmissionen Einfluss auf die bauliche Gestaltung.

Die Grünzone im naheliegenden Quartier Kleinbruggen (Nutzungsrecht der Stadt) funktioniert nach Umsetzung des Quartierplans Kleinbruggen als öffentlicher Naherholungsraum. Dies kommt auch dem Hochschulzentrum zugute, jedoch kann die Grünzone nicht direkt in einen Bestandteil des Campus zweckentfremdet werden zumal mit dem Mühlbach, der Rheinprallkante und der überlagernden Naturschutzzone keine grosszügige Verbindung möglich ist.

ZIEL HOCHWERTIGES HOCHSCHULZENTRUM ALS CAMPUS

FLÄCHENBILANZ

RAHMENBEDINGUNG ZÖBA

EINBEZUG GRÜNZONE



ERSCHLIESSUNG

Im Generellen Erschliessungsplan soll aufgrund der öffentlichen Nutzung die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr planungsrechtlich gesichert werden. Die neu als geplant bezeichnete Fuss- / Radweg Nebenverbindung über die Plessur sowie die als geplant bezeichneten Anschlusspunkte für Fuss- / Radweg Nebenverbindungen schliessen jeweils an bereits bestehende oder geplante Fuss- / Radweg Nebenverbindungen an. So wird eine durchgängige Langsamverkehrsführung von Chur West mit dem Bahnhof Chur West über den Hochschulstandort in das Wohngebiet nördlich der Plessur planungsrechtlich vorgesehen. Geeignete Langsamverkehrsverbindungen in Richtung Stadtzentrum sowie in Richtung Sportanlagen Obere Au sind im Generellen Erschliessungsplan bereits enthalten.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr kann theoretisch ab der Pulvermühlestrasse und/oder ab der Ringstrasse erfolgen.

Für den öffentlichen Verkehr besteht die Anbindung an den Bahnhof Chur West in ca. 700 m Gehdistanz (Neuer Bahnhof Chur West im Bereich Raschärenstrasse) und die Anbindung an den Stadtbus direkt bei der Fachhochschule.

IMMISSIONEN, LÄRM

Um die Lärmimmissionen am Hochschulstandort ausgehend von der angrenzenden Arbeitszone sowie von der Verkehrsbelastung abschätzen zu können, wurde parallel zur Mitwirkungsaufgabe ein gesondertes Lärmgutachten erarbeitet, welches die Konsequenzen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie für die angrenzenden Grundstücke der Arbeitszone aufzeigt.

Die Umweltschutzgesetzgebung bemisst die Ausgangslage und unterscheidet in der Bewertung grundsätzlich zwischen Gebäuden, respektive Gebäudeteilen, die vor und nach dem 01.01.1985 erstellt wurden. Das Datum 01.01.1985 bezieht sich auf die Erwirkung der Rechtskraft der Umweltschutzgesetzgebung (USG), der Gesetzesgrundlage für die Lärmschutzverordnung (LSV). Für Bauten, die vor diesem Datum erstellt wurden, gelten geringere Anforderungen als bei Gebäuden neuerem Datums. Eine Umzonung wird in der Umweltschutzgesetzgebung nicht gleichgesetzt mit einer Einzonung, sodass die Anforderungen an den Neubau der Fachhochschule erhöht sein werden.

Das im Rahmen des gesonderten Lärmschutzgutachtens erstellte Modell ermöglicht unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgabe aus der Nutzungsplanung (Lärmempfindlichkeitsstufen) eine komplette Beurteilung nach den Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV) durchführen zu können. Es können verschiedene Bebauungsvarianten (z.B. Wettbewerbsergebnisse) auf den betroffenen Grundstücken berechnet und beurteilt werden.



Konsequenzen Gebietsentwicklung

Die Realisierung eines Campus am Standort Pulvermühlestrasse wird in langfristiger Betrachtung die strategische Ausrichtung der Gebietsentwicklung Obere Au / Pulvermühle nachhaltig beeinflussen. Neben der ausserordentlich guten Anbindung des MIV an das übergeordnete Verkehrsregime, bilden die beiden Naturelemente des Areals Kleinbruggen und der unmittelbar benachbarten Plessur für den Aufenthalt attraktive Aufenthaltsräume und zusammen mit dem Campus der FHGR eine lukrative Nachbarschaft für Start-Up, Pop-Up, Innovationszentren oder Wirtschaftszweige mit direktem Bezug zur Forschungs- und Innovationstätigkeit. Entlang der Strassenachsen des Gebiets besteht die Vorstellung, zunehmend publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln. Flächenintensive Nutzungen industrieller Ausprägung geraten mit diesem Entwicklungsprozess zunehmend unter Druck und werden langfristig mit Verdrängungseffekten zu kämpfen haben.

Die Attraktivität des Gebiets wird mit dem Vorhaben Bahnhof Chur West, der Taktverdichtung des Busfahrplans und visionären Vorstellungen bezüglich der Umnutzung bestehender Infrastrukturen zu Gunsten des Langsamverkehrs die Verschiebung der strategischen Ausrichtung weiter bestärken. So könnte beispielsweise die mitten durch das Gebiet verlaufende Y-förmige Fläche der sich gegenwärtig noch in Betrieb befindenden Industriegleise als Langsamverkehrsfläche ausgebildet werden, um eine direkte, umwegfreie und lukrative Alternative in das Zentrum von Chur anbieten zu können.

Ort, Datum:

Für die Stadt Chur:

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder