



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

106964 / 631.10.20

Teilrevision Grundordnung 2014

Antrag

Die Teilrevision der Grundordnung 2014 umfasst die nachstehenden 13 Rekapitulationspunkte, bestehend aus 41 Revisionspunkten. Die Rekapitulationspunkte 1 bis 6 (Revisionspunkte Baugesetz, Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan) sind zuhanden der Volksabstimmung zu verabschieden. Die Rekapitulationspunkte 7 bis 13 (Revisionspunkte Genereller Erschliessungsplan) sind vom Gemeinderat zu erlassen. Die folgenden 13 Rekapitulationspunkte werden genehmigt:

1. Schulhausstandort Ringstrasse; Anpassung Zonenplan
2. Schulanlage Masans und Truppenunterkunft; Anpassung Zonenplan
3. Gesundheitsresort Fontanaspital; Anpassung Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Ergänzung Baugesetz
4. Einzonungen/Auszonungen; Anpassung Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Ergänzung Baugesetz
5. Definition Arbeitszone; Präzisierung Baugesetz
6. Nachführungen; Anpassung Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan
7. Rossbodenstrasse; Anpassung Genereller Erschliessungsplan
8. Schönbühlstrasse; Anpassung Genereller Erschliessungsplan
9. Wingertweg - Sonnhaldenstrasse; Anpassung Genereller Erschliessungsplan
10. Park & Ride Chur Nord; Anpassung Genereller Erschliessungsplan
11. Schulhausstandort Ringstrasse; Anpassung Genereller Erschliessungsplan
12. Verkehrsknoten Rheinfels-, Raschären-, Sommerastrasse; Anpassung Genereller Erschliessungsplan
13. Parkierungsbereiche der Einzonungen bzw. der Auszonung; Anpassung Genereller Erschliessungsplan vorbehältlich Beschluss der Zonenplananpassung im Rekapitula-





tionspunkt 4 "Einzonungen/Auszonungen" und Annahme der Zonenplananpassung durch das Stimmvolk

Zusammenfassung

Die Grundordnung der Stadt 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 und der Grundordnung aus dem Jahr 2007, angepasst. Die Teilrevision behandelt vordringliche Bedürfnisse, Pendenzen aus vorgängigen Planungen sowie Nachführungen, Planverbesserungen von untergeordneter Bedeutung und Anpassungen bezüglich übergeordneten Rechts. Die vordringlichen Revisionsanliegen sind die Änderungen in Zusammenhang mit Schulhausstandorten und die Einführung einer Spezialzone für ein Gesundheitsresort beim Fontanaspital.

Insgesamt sind in 13 Rekapitulationspunkten 41 Revisionspunkte vorgesehen, welche immer eines oder mehrere Planungsinstrumente der Grundordnung betreffen. Die teilweise Zusammenfassung verschiedener Revisionspunkte in einen Rekapitulationspunkt ist bedingt durch übergeordnete Vorgaben aus dem im 2014 in Kraft getretenen revidierten Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG). Einzonungen und Neuausscheidungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen müssen bis zum Vorliegen eines neuen kantonalen Richtplans und einer Revision der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung flächenmässig kompensiert werden. Die Rekapitulationspunkte 7 bis 13 sind Revisionspunkte, welche den Generellen Erschliessungsplan betreffen.



Bericht

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Seit der Inkraftsetzung der Gesamtrevision der Grundordnung im Jahr 2007 und der letzten Teilrevision, die 2010 genehmigt wurde, haben sich die wirtschaftlichen, sozialräumlichen und räumlich-funktionalen Gegebenheiten verändert. Es ist an verschiedenen Orten ein Optimierungs- und Nachführungsbedarf für die Nutzungsplanung entstanden. Dieser betrifft die wirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Stadt, die Sicherung von Schulhausstandorten und öffentlichen Räumen sowie Aspekte des Natur- und Heimatschutzes.

Mit der vorliegenden Teilrevision sollen die für eine nachhaltige, wirtschaftliche Entwicklung sowie für die öffentlichen Infrastrukturen der Stadt erforderlichen Anpassungen an der Grundordnung vorgenommen werden, damit die Stadt sich den zu erwartenden Veränderungen entsprechend weiterentwickeln kann. Die Massnahmen im Zonenplan und im Generellen Gestaltungsplan zielen insbesondere auf eine bedürfnisgerechte Nutzbarkeit von bisher oder absehbar ungenügend genutzten Flächen ab. Damit wird die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und es werden Voraussetzungen geschaffen, um mit den städtischen 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.

Als konzeptionelle Grundlage dient nach wie vor das Churer Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2003, das auch Grundlage für die Gesamtrevision 2007 bildete. Somit bewegen sich die vorgesehenen Anpassungen im Rahmen der bestehenden Raumstrukturen und innerhalb des damals aufgezeigten Entwicklungsszenarios.

2. Unterlagen und Verfahren der Teilrevision

Die Anpassungen der Grundordnung sind in den aufliegenden Plänen bzw. Planausschnitten im Massstab 1:2'000 dargestellt. Für die Anpassungen im Baugesetz gilt das Dokument Teilrevision Baugesetz gemäss der Aktenauflage. Weitere Bestandteile der Teilrevision sind der Planungs- und Mitwirkungsbericht mit detaillierten Erläuterungen zu den einzelnen Revisionspunkten und dem Ergebnis der Mitwirkung, der Vorprüfungsbericht des Kantons, das Stadtentwicklungskonzept und weitere ergänzende Unterlagen zu einzelnen Revisionspunkten (siehe Aktenauflage).



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

2014	Entwurf der Planungsinstrumente
März - Juni 2015	Vorprüfung durch den Kanton
Nov./Dez. 2015	Mitwirkungsaufgabe
Feb. 2016	Verabschiedung durch den Stadtrat
10. März 2016	Behandlung im Gemeinderat
5. Juni 2016	Volksabstimmung
ab Juni 2016	Genehmigung durch die Regierung

3. Vorprüfung durch den Kanton

Das Amt für Raumentwicklung hat die Teilrevision vorgeprüft und in seinem Bericht vom 22. Juni 2015 eine koordinierte Beurteilung zu den einzelnen 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.

4. Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 6. November bis und mit 5. Dezember 2015 statt. Es sind sieben schriftliche Stellungnahmen zu unterschiedlichen Aspekten eingegangen. Die Details dazu sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht ab Seite 6 beschrieben. Der Revisionspunkt Gewässerraum Rhein wurde aufgrund der Mitwirkung angepasst. Dabei wurde die gesetzliche Möglichkeit ausgeschöpft, den Gewässerraum in dicht überbautem Gebiet zu reduzieren (Seite 45 im Planungs- und Mitwirkungsbericht).

5. Ausgleich von Planungsvorteilen

Gemäss Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG sind erhebliche Planungsvorteile auszugleichen. Das KRG sieht in Art. 19 Abs. 3 vor, wenn planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, die Gemeinden mit den Betroffenen vertraglich einen angemessenen Ausgleich festlegen können. Bei den Massnahmen, die zu erheblichen Mehrwerten führen, regelt die Stadt die Mehrwertabgabe auf vertraglicher Basis und verlangt die Abgabe von 20 % des Wertzuwachses.



Das revidierte RPG verpflichtet die Kantone, im jeweiligen kantonalen Recht einen angemessenen Ausgleich von planungsbedingten Mehr- oder Minderwerten zu regeln. 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 und wie in der Vorprüfung empfohlen, verzichtet (vgl. Seite 2 im Vorprüfungsbericht).

6. Übergangsbestimmungen der revidierten Raumplanungsgesetzgebung für Einzonungen und für neue Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

6.1 Neueinzonungen und Flächenkompensation

Seit dem 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes in Kraft, die als Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative am 3. März 2013 vom Volk angenommen wurde. Bis zur Genehmigung eines neuen kantonalen Richtplans, in welchem die Siedlungsgrösse insgesamt festgelegt wird, müssen neue Bauzonen (Einzonungen) mittels entsprechender Verkleinerung anderer Bauzonen (Auszonungen) flächenmässig kompensiert werden (Art. 52a Raumplanungsverordnung, RPV). Aus diesem Grund sind im Rekapitulationspunkt 4 "Einzonungen/Auszonungen" die Revisionspunkte mit Einzonungen und der Revisionspunkt mit Auszonungen zusammengefasst.

6.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Während der Umsetzung der neuen Raumplanungsgesetzgebung auf Stufe Kanton ist gestützt auf Art. 30a RPV sicherzustellen, dass insgesamt die Bauzonenkapazität der Wohn-, Misch- und Zentrumszone nicht vergrössert wird. Dies wird mit Umzonungen von entsprechenden städtischen Flächen, die sich nicht für eine Nutzung im Sinne einer Wohn-, Misch- oder Zentrumszone eignen, erreicht. Die Rekapitulationspunkte 1, 2 und 4, welche neue Wohn-, Misch- und Zentrumszonen beinhalten, sind jeweils mit Revisionspunkten verbunden, welche die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen reduzieren.

7. Baulandreserven und Bevölkerungsentwicklung

In der Gesamtrevision der Grundordnung wurden gestützt auf Art. 15 Abs. 1 RPG die Baulandreserven so festgelegt, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Die Reserven betragen 100 ha, wobei davon rund 47 ha auf die Wohnzonen, 15 ha auf die gemischten Zonen, 0.2 ha auf die Zentrumszonen, 12 ha auf die Arbeitszo-



nen und rund 26 ha auf die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen entfielen. Die Flächen sollten gemäss damaliger Berechnung Raum für zusätzliche rund 5'500 Einwohnerinnen und Einwohner und 2'500 Arbeitsplätze schaffen. Zusätzlich bestand ein nicht ermitteltes Potenzial für Nachverdichtungen. Die Einwohnerzahl ist seit der Gesamtrevision von 35'161 (Stand 31. Dezember 2006) auf 36'966 (Stand 31. Dezember 2014) angestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von rund 1'800 Einwohnerinnen und Einwohnern. Von den rund 63 ha Reserve an Wohnzonen, gemischten Zonen und Zentrumszonen wurden im Zeitraum von 2007 bis 2015 rund 25 ha überbaut oder stehen kurz vor der Überbauung. Die verbleibende Reserve für Wohn- und Mischnutzungen beträgt rund 38 ha.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das Potential für Wohn- und Mischnutzungen um rund 2 ha auf rund 40 ha vergrössert. Dies hat Auswirkungen auf die Bedarfsberechnung. Bei Annahme der Rekapitulationspunkte 1 bis 4 genügt die Reservefläche für Wohn- und Mischnutzungen bei gleichbleibendem Flächenverbrauch für die nächsten 13 Jahre. Damit kann der Bedarf mittels einer Aktualisierung der Reservenberechnung begründet werden.

8. Rekapitulationspunkte

Die Rekapitulationspunkte 1 bis 6 betreffen Anpassungen im Zonenplan (ZP), im Generellen Gestaltungsplan (GGP) und/oder im Baugesetz (BauG). Über Änderungen dieser Bestandteile der Grundordnung muss das Volk abstimmen (Art. 48 Abs. 1 KRG). Die Rekapitulationspunkte 1 bis 4 umfassen jeweils mehrere Revisionspunkte, die aufgrund planerischer Abhängigkeiten zusammengefasst sind. Der Rekapitulationspunkt 5 enthält eine Präzisierung des Baugesetzartikels betreffend Arbeitszonen und im Rekapitulationspunkt 6 "Nachführungen" sind mehrere Revisionspunkte von untergeordneter Bedeutung zusammengefasst.

Die Rekapitulationspunkte 7 bis 12 betreffen 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).

Der Rekapitulationspunkt 13 betrifft Anpassungen im GEP, die in Abhängigkeit zu Anpassungen im Zonenplan stehen. Den Erlass für diesen Rekapitulationspunkt setzt die Annahme des inhaltlich verknüpften Rekapitulationspunkts 4 "Einzonungen/Auszonungen" voraus.



Die einzelnen Revisionspunkte sind detailliert im Planungs- und Mitwirkungsbericht beschrieben und dargestellt (siehe Aktenauflage).

8.1 Rekapitulationspunkt 1 Schulhausstandort Ringstrasse; Anpassung Zonenplan

Mit dem Bau von neuen Rasensportplätzen auf der Oberen Au bietet sich der heutige Sportplatz Ringstrasse als möglicher Standort für eine Schulraumnutzung in einem zweckmässigen Verbund mit der Primarstufe (Herold) als Schulhausstandort Oberstufe an. Die Umzonung des Sportplatzes in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ermöglicht eine entsprechende Nutzung. Auch für einen allfälligen Fortbestand der bestehenden Nutzung als Sportplatz wäre die ZöBA die zweckmässigere Zone. Die Lärmsituation für eine Nutzung als Schulhausstandort wurde in einem Gutachten vertiefter betrachtet (siehe Aktenauflage).

Mit der Umzonung des Standorts Florentini von der ZöBA in eine Wohnzone kann einerseits eine Teilfinanzierung einer neuen Schulanlage erreicht werden und andererseits wird neues, zentrumsnahes Wohnraumpotential geschaffen.

Die Vergrösserung der Wohn-, Misch- und Zentrumszone, die es zu kompensieren gilt (siehe Kap. 6.2 Seite 5), wird durch Umzonungen von fünf Kindergartenstandorten von einer Wohnzone in die ZöBA ausgeglichen.

Der Rekapitulationspunkt umfasst die folgenden sechs Revisionspunkte mit den jeweiligen Massnahmen im Zonenplan:

- Sportplatz Ringstrasse, Schulanlage Florentini (Seite 23 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
 - ZP: Umzonung der Grünzone Sportplatz Ringstrasse in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, inkl. Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe entlang der Ringstrasse.
 - ZP: Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen des Schulhauses Florentini in die Wohnzone W4.
- Kindergärten Loë, Turnerwiese, Herold, Albula und Au (Seiten 79, 80, 81, 82, 83 und 85 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
 - ZP: Umzonungen geeigneter Kindergarten-Parzellen von einer Wohnzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Kompensation der neuen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.



8.2 **Rekapitulationspunkt 2 Schulanlage Masans und Truppenunterkunft; Anpassung Zonenplan**

Die Schulraumplanung hat aufgezeigt, dass aufgrund des vorhandenen Wohnraumpotentials unter anderem im Gebiet Rückenbrecher und Masans das bestehende Schulraumangebot nicht ausreichen wird. Damit künftig kein Platzmangel entsteht, wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beim Schulhaus Masans erweitert.

Die Liegenschaft Truppenunterkunft an der Ringstrasse steht im Eigentum der Stadt und ist zurzeit an den Bund vermietet. Um längerfristig die Planungsflexibilität für die Stadt im Zusammenhang mit Entwicklungen in Chur West zu erhöhen, wird die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zentrumszone Chur West umgezont. Die aktuelle Nutzung ist in der Zentrumszone Chur West weiterhin möglich.

Die Umzonung der Truppenunterkunft bewirkt eine Erhöhung der Wohn-, Misch- und Zentrumszone, die einerseits durch die Umzonung bei der Schulanlage Masans und andererseits durch mehrere kleinere Umzonungen kompensiert wird (siehe dazu Kap. 6.2 Seite 5). Die kleineren Umzonungen betreffen Flächen, die nicht im Sinne einer Wohn-, Misch- oder Zentrumszone genutzt werden und auch längerfristig nicht zonengemäss genutzt werden können.

Der Rekapitulationspunkt umfasst die folgenden elf Revisionspunkte mit den jeweiligen Massnahmen im Zonenplan:

- Schulanlage Masans (Seite 29 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
 - ZP: Umzonung der Parzelle Nr. 514 benachbart an die bestehende Schulanlage Masans von der Gemischten Zone G4 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- Truppenunterkunft Ringstrasse (Seite 30 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
 - ZP: Umzonung der Truppenunterkunfts-Parzelle an der Ringstrasse von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zentrumszone Chur West.
- Stelleweg, Kreisel Masans (Seite 73 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
 - ZP: Umzonung der Wohnzone W3 teilweise in die Grünzone und in Übriges Gemeindegebiet.
- Loë-, Lochertstrasse (Seite 76 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
 - ZP: Umzonung der Parzelle Nr. 329 von der Wohnzone W1 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.



- Spielplatz Süsswinkel (Seite 77 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
ZP: Umzonung der Parzelle Nr. 2845 von der Zentrumszone Altstadt ZA2 in die Grünzone.
- Rathaus (Seite 78 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
ZP: Umzonung der Rathausliegenschaft von der Zentrumszone Altstadt ZA1 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- Kindergärten Boletta, Tittwiesen, Aspermont, Rheinau und Scaletta (Seiten 79, 84, 86, 87, 88, 89 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
ZP: Umzonungen geeigneter Kindergarten-Parzellen von der jeweiligen Wohnzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Kompensation der neuen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.

8.3 Rekapitulationspunkt 3 Gesundheitsresort Fontanaspital; Anpassung Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Ergänzung Baugesetz

Die Stadt Chur will sich im Gesundheitssektor entsprechend der übergeordneten Vorgaben der Region positionieren (siehe Standortentwicklungsstrategie der Regionen Imboden, Landquart und Plessur in der Aktenaufgabe). Mit einem Gesundheitsresort rund um das Fontanaspital und die Villa Fontana soll dieser grundsätzlichen Zielsetzung nachgelebt werden. Die Stiftung Kantonsspital Graubünden hat dazu eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet. Zur Erhöhung der Entwicklungsmöglichkeiten wird die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen teilweise in eine neue Spezialzone Gesundheitsresort umgezont und mit einer Arealplanpflicht überlagert. Zudem soll ein Bereich, der als Wald festgestellt ist, gerodet und auf der gleichen Parzelle ersetzt werden können. Damit die bereits jetzt bekannten Rahmenbedingungen für die Arealplanung vorgeschrieben werden können, werden das Baugesetz ergänzt und die spezifischen Rahmenbedingungen im Anhang zum Baugesetz festgehalten.

Der Rekapitulationspunkt umfasst die folgenden zwei Revisionspunkte mit den jeweiligen Massnahmen im Zonenplan, Baugesetz und Generellen Gestaltungsplan:

- Gesundheitsresort Fontanaspital (Seite 35 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
ZP: Teilweise Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Spezialzone Gesundheitsresort.



BauG: Im Baugesetz unter Kapitel III Grundordnung, Abschnitt C Zonen Einführung eines neuen Baugesetzartikels "Spezialzone Gesundheitsresort". Dieser beschreibt Zweck, Nutzungsmöglichkeiten und Einschränkungen der neuen Spezialzone Gesundheitsresort.

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

GGP: Im Generellen Gestaltungsplan Neuausscheidung eines Gebiets mit der Sonderregelung Arealplanpflicht.

BauG (Anhang): Aufnahme von Rahmenbedingungen betreffend die Arealplanung Gesundheitsresort Fontanaspital im Anhang zum Baugesetz.

- Rahmenbedingungen zu Folgeplanungen (Seite 34 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)

BauG: Art. 88 Baugesetz zu Folgeplanungen wird mit einem neuen Absatz folgendermassen ergänzt: Im Anhang zum Baugesetz können Rahmenbedingungen zu einzelnen Gebieten mit Folgeplanungspflicht definiert werden.

8.4 Rekapitulationspunkt 4 Einzonungen/Auszonungen; Anpassung Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Ergänzung Baugesetz

In diesem Rekapitulationspunkt sind die Revisionspunkte zusammengefasst, welche Ein- und Auszonungen enthalten. Einzonungen müssen flächengleich kompensiert werden (siehe Kap. 6.1 Seite 5).

Beim Konvikt wird im Hinblick auf die Sanierung des Konvikt-Gebäudes die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vergrössert, beim Kieswerk Rheinstrasse wird die Bauzone aufgrund der Platznot des Kieswerks vergrössert, der Revisionspunkt Eulengut bereinigt eine Planungspendenz, indem die bestehende Zone Übriges Gemeindegebiet einer zweckmässigen Zone zugeordnet wird und bei der Emserstrasse wird eine Waldfläche zur Verbesserung der Überbaubarkeit der Parzelle verschoben.

Die Einzonung beim Kieswerk Rheinstrasse wurde vom Kanton von der Ausscheidung des Gewässerraums am Rhein gemäss der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes abhängig gemacht (Seiten 4 und 5 im Vorprüfungsbericht). Die Aufnahme der neuen überlagernden Zone "Gewässerraum" für den Rhein im Zonenplan und im Baugesetz ermöglicht die Einzonung.



Die neuen Bauzonenflächen der Revisionspunkte Kieswerk Rheinstrasse und Emserstrasse liegen in stark lärmvorbelastetem Gebiet (Seite 5 im Vorprüfungsbericht). Dies knüpft die Ausscheidung der Bauzonen auf Basis von Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) an die Bedingung einer Nutzungseinschränkung, in dem keine "lärmempfindlichen Räume" erstellt werden dürfen. Mit der Aufnahme einer neuen überlagernden Zone "Nutzungseinschränkung Lärm" im Zonenplan und im Baugesetz können die Einzonungen beim Kieswerk bzw. die Verschiebung der Waldflächen bei der Emserstrasse mit der entsprechenden Einschränkung ermöglicht werden.

Als Kompensationsfläche für die Einzonungen wird eine Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in der Oberen Au ausgezont und der Landwirtschaftszone zugeordnet.

Die Kompensation der neuen Wohn-, Misch- und Zentrumszone wird durch die Umzonung der Industriegleis-Parzellen, gemäss der Nutzung als Verkehrsfläche, ins "Übrige Gemeindegebiet" erreicht (siehe dazu Kap. 6.2 Seite 5).

Der Rekapitulationspunkt umfasst die folgenden acht Revisionspunkte mit den jeweiligen Massnahmen im Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan und Baugesetz:

- Konvikt (Seite 39 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
 - ZP: Vergrösserung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beim Konvikt und Ersatz der beanspruchten Waldflächen in zwei Landwirtschaftszonen. Anpassung der Naturschutzzone entsprechend der neuen Waldgrenze.
- Kieswerk Rheinstrasse (Seite 48 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
 - ZP: Einzonung von Landwirtschaftsland in die Arbeitszone A2.
 - ZP: Eintrag der überlagernden Zone "Nutzungseinschränkung Lärm" auf der neuen Bauzonenfläche.
 - GGP: Eintrag der Vorbelastung durch nichtionisierende Strahlung (NIS).
- Emserstrasse (Seite 50 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
 - ZP: 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.
 - ZP: Eintrag der neuen überlagernden Zone "Nutzungseinschränkung Lärm" auf der neuen Bauzonenfläche.



- GGP Eintrag der Vorbelastung durch nichtionisierende Strahlung (NIS).
- Eulengut (Seite 53 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)

ZP: 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.
 - Gewässerraum Rhein, neue überlagernde Zone und neuer Baugesetzartikel in Zusammenhang mit dem Revisionspunkt Kieswerk Rheinstrasse (Seite 41 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)

ZP: Definition des Gewässerraums bezüglich des Rheins mit einer neuen überlagernden Zone.

GGP: Aufhebung der Gewässerabstandslinien bezüglich des Rheins.

BauG: 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.
 - Nutzungseinschränkung Lärm, neue überlagernde Zone und neuer Baugesetzartikel in Zusammenhang mit den Revisionspunkten Kieswerk Rheinstrasse und Emserstrasse (Seite 47 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)

BauG: Unter Kapitel III Grundordnung, Abschnitt C Zonen, Unterabschnitt d Überlagerte Zonen wird ein neuer Art. 56b bezüglich Nutzungseinschränkung Lärm eingeführt.
 - Sportplatz Obere Au (Seite 55 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)

ZP: Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Landwirtschaftszone.

ZP: Aufhebung der Umzonungsabsicht von Wald in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (sistierte Umzonung aus der Teilrevision 2009).
 - Industriegleise (Seite 74 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)

ZP: 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 ins Übrige Gemeindegebiet, zur Kompensation der neuen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.



8.5 Rekapitulationspunkt 5 Definition Arbeitszone; Präzisierung Baugesetz

Die Interpretation des Baugesetzartikels zu den Arbeitszonen A1 und A2 ist nicht eindeutig. Die Umsetzung ist nach strenger Auslegung nicht zeitgemäss. Aus diesem Grund wird der Baugesetzartikel so angepasst, dass die Arbeitszone A1 eindeutig für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe und die Arbeitszone A2 für Produktions-, Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt ist, wobei Hotels in der A2 nicht zulässig sind.

Der Rekapitulationspunkt umfasst den folgenden Revisionspunkt zur Ergänzung des Baugesetzes:

- Definition Arbeitszone, Anpassung Baugesetz (Seite 22 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)

- BauG: Unter Kapitel III Grundordnung, in Abschnitt C Zonen wird Art. 46 Abs. 1 durch eine präzisierte Formulierung ersetzt und mit einem weiteren Absatz 1^{bis} ergänzt.

8.6 Rekapitulationspunkt 6 Nachführungen; Anpassung Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

In diesem Rekapitulationspunkt sind Nachführungen der Grundordnung und Anpassungen von untergeordneter Bedeutung zusammengefasst. Es handelt sich dabei um die folgenden Massnahmen:

- Zonenanpassung im Zusammenhang mit dem Bau des Verkehrsknotens Rheinfels-, Raschären-, Sommeraustasse. Der Gemeinderat hat das Strassenprojekt Rheinfelsstrasse (Ringstrasse - Raschärenstrasse/Sommeraustrasse) anlässlich der Sitzung vom 23. Oktober 2014 bewilligt (Protokoll Nr. 7/2014).
- Erweiterung einer Naturschutzzone in der Oberen Au im Zusammenhang mit einer bereits ausgeführten Renaturierung.
- Aufhebung der Grundwasser- und Quellschutzzone rund um das stillgelegte Pumpwerk Salvatoren.
- Kleinere Anpassungen an zwei geschützten Hecken. Eine anzupassende Hecke befindet sich südlich der Klinik Waldhaus und die andere in Araschgen in der Nähe des Ahornwegs.



- Aufnahme von zwei erhaltenswerten Gebäuden aus dem Stadtinventar in den Generellen Gestaltungsplan. Es handelt sich um die Gebäude am Höhenweg 5 und Winterbergweg 1.
- Reduktion eines Waldabstands zur Verbesserung der Bebaubarkeit einer unüberbauten Parzelle beim Winterberg, ostseitig unterhalb des Restaurants Rosenhügel.
- Umzonung einer als Park ausgestalteten und gesicherten Fläche im Quartier Stammpagarten vom Übrigen Gemeindegebiet in die Grünzone.

Der Rekapitulationspunkt umfasst die folgenden neun Revisionspunkte mit den jeweiligen Massnahmen im Zonenplan und im Generellen Gestaltungsplan:

- Verkehrsknoten Rheinfels-, Raschären-, Sommerastrasse (Seite 32 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
ZP: Die geplante Strassenfläche wird dem Übrigen Gemeindegebiet zugeordnet. Die neue Fläche zwischen dem Rheinfels (Raschärenstrasse 38) und der geplanten Strasse wird der Gemischten Zone G3 zugeordnet.
GGP: Verschiebung der einseitigen Baumreihe aufgrund der veränderten Strassenführung.
- Naturschutzzone Obere Au (Seite 57 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
ZP: Erweiterung der Naturschutzzone zwischen dem Übungsgelände des Militärs und dem Rhein.
- Grundwasserschutzzone Ringstrasse (Seite 58 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
ZP: Aufhebung der Grundwasser- und Quellschutzzone rund um die stillgelegte Quelfassung Salvatoren.
- Klinik Waldhaus - Geschützte Hecke (Seite 59 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
GGP: Reduktion der geschützten Hecke gemäss der bestehenden Ausdehnung.
- Araschgen - Geschützte Hecke (Seite 60 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
GGP: Neufeststellung und Anpassung der geschützten Hecke gemäss der bestehenden Situation.
- Höhenweg 5 - Stadtinventar (Seite 62 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
GGP: Aufnahme des Gebäudes Höhenweg 5 als erhaltenswerte Baute und Anlage gemäss dem Stadtinventar.



- Winterbergweg 1 - Stadtinventar (Seite 63 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
GGP: Aufnahme des Gebäudes Winterbergweg 1 als erhaltenswerte Baute und Anlage gemäss dem Stadtinventar.
- Winterberg - Waldabstand (Seite 64 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
GGP: Festlegung einer Abstandslinie für einen reduzierten Waldabstand zugunsten einer besseren Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 8661.
- Heimstrasse - Heimplatz (Seite 72 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
ZP: Umzonung einer Parkanlage vom Übrigen Gemeindegebiet in die Grünzone.

8.7 Rekapitulationspunkt 7 Rossbodenstrasse; Anpassung Genereller Erschliessungsplan

Die Verkehrssicherheit auf der Rossbodenstrasse für den Fuss- und Veloverkehr ist aufgrund der zunehmenden Verkehrsbelastung ungenügend. Im Generellen Erschliessungsplan wird die Rossbodenstrasse nebst der bestehenden Klassierung als Hauptsammelstrasse neu auch durchgehend als Fuss- und Radweg-Hauptverbindung klassiert. Damit werden die planerischen Voraussetzungen für eine bessere Führung des Fuss- und Veloverkehrs geschaffen. Des Weiteren wird die Linienführung des Skatingwegs (geplant) und der Fuss- und Radweg-Hauptverbindung (geplant) ab der Einmündung der Raschärenstrasse in die Rossbodenstrasse weiter in Richtung Rossboden verbessert.

Der Rekapitulationspunkt beinhaltet den Revisionspunkt:

- Rossbodenstrasse (Seite 65 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
GEP: Anpassung der Linienführungen der Fuss-/Radweg-Hauptverbindungen und des Skatingwegs im Bereich zwischen Pulvermühle- und Rossbodenstrasse.

8.8 Rekapitulationspunkt 8 Schönbühlstrasse; Anpassung Genereller Erschliessungsplan

Die Schönbühlstrasse verläuft neu ab dem Verkehrsknoten Ringstrasse - Salvatorenstrasse, am Bahnhof Chur West vorbei, zur Raschärenstrasse. Der Gemeinderat hat das Strassenprojekt Ringstrasse, Kreisel Schönbühlstrasse anlässlich der Sitzung vom 9. April 2015 bewilligt (GRB.2015.5). Der GEP wird dementsprechend und auch hinsichtlich der Einträge zum Langsamverkehr nachgeführt.

Der Rekapitulationspunkt beinhaltet den Revisionspunkt:



- Schönbühlstrasse (Seite 67 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)

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.

8.9 Rekapitulationspunkt 9 Wingertweg - Sonnhaldenstrasse; Anpassung Genereller Erschliessungsplan

Mit der Festsetzung einer Fusswegverbindung zwischen Wingertweg und Sonnhaldenstrasse im Generellen Erschliessungsplan wird eine durchgehende und sichere Fusswegverbindung parallel zur Masanserstrasse, zwischen Masanser- und Loëstrasse, angestrebt. Resultierend aus einer Verwaltungsgerichtsentscheid in Zusammenhang mit der geplanten Linienführung in der Gesamtrevision der Grundordnung wird im GEP eine neue Linie "Fuss-/Spazierweg" eingetragen. Damit kann die letzte Weglücke zwischen dem nördlichen Stadtrand und dem Stadtzentrum planungsrechtlich geschlossen werden.

Der Rekapitulationspunkt beinhaltet den Revisionspunkt:

- Wingertweg - Sonnhaldenstrasse (Seite 68 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)

GEP: Anpassung der Linienführungen des Fuss-/Spazierwegs zwischen Wingertweg und Sonnhaldenstrasse.

8.10 Rekapitulationspunkt 10 Park & Ride Chur Nord; Anpassung Genereller Erschliessungsplan

Beim Autobahnanschluss Chur Nord ist in der Umgebung des Kreisels Masans im Generellen Erschliessungsplan ein Gebiet für eine mögliche neue Park & Ride Anlage Chur Nord eingetragen. Eine solche Anlage wurde bis anhin weder von privater noch von städtischer Seite umgesetzt. Mit dem geplanten Überbauen der letzten potentiellen Fläche wird längerfristig die Möglichkeit für eine solche Anlage an dem Standort verbaut.

Im Rahmen der Umsetzung der Massnahme "Entwicklungsstrategie Siedlung und Verkehr Chur Nord" des Agglomerationsprogramms Chur zweite 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.

Der Rekapitulationspunkt beinhaltet den Revisionspunkt:



- Park & Ride Chur Nord (Seite 70 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)

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.

8.11 Rekapitulationspunkt 11 Schulhausstandort Ringstrasse; Anpassung Genereller Erschliessungsplan

Auf der Parzelle des heutigen Sportplatzes Ringstrasse soll im Generellen Erschliessungsplan die Möglichkeit eröffnet werden, eine Parkierungsanlage mit mehr als 50 öffentlichen Parkplätzen realisieren zu können. Der Eintrag soll in Zusammenhang mit den vorgesehenen Umzonung der Grünzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgenommen werden (vgl. Rekapitulationspunkt 1, Schulhausstandort Ringstrasse, Seite 7).

Der Rekapitulationspunkt beinhaltet die folgende Massnahme für den GEP im Revisionspunkt:

- Sportplatz Ringstrasse, Schulanlage Florentini (Seite 23 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)

GEP: Ergänzung des Generellen Erschliessungsplans im Bereich Sportplatz Ringstrasse mit dem Eintrag "Parkierungsanlage mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkplätzen, geplant".

8.12 Rekapitulationspunkt 12 Verkehrsknoten Rheinfels-, Raschären-, Sommeraustasse; Anpassung Genereller Erschliessungsplan

Die Revision des Generellen Erschliessungsplans am Verkehrsknoten Rheinfels-, Raschären-, Sommeraustasse entspricht der neuen Verkehrsführung. Im Rekapitulationspunkt 6 "Nachführungen" (siehe Seite 13) sind die entsprechenden Anpassungen im Zonenplan und im Generellen Gestaltungsplan enthalten.

Der Rekapitulationspunkt beinhaltet die folgende Massnahme für den GEP im Revisionspunkt:

- Verkehrsknoten Rheinfels-, Raschären-, Sommeraustasse (Seite 32 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)

GEP: Die Einträge Hauptsammelstrasse, Sammelstrasse, Rad-/Fussweg- Hauptverbindung werden entsprechend der neuen Strassenführung verschoben.



**8.13 Rekapitulationspunkt 13
Parkierungsbereiche der Einzonungen bzw. der Auszonung; Anpassung Genereller Erschliessungsplan vorbehältlich Beschluss der Zonanplananpassung im Rekapitulationspunkt 4 "Einzonungen/Auszonungen" und Annahme der Zonenplananpassung durch das Stimmvolk**

Im Generellen Erschliessungsplan sind gemäss Art. 22 BauG für die gesamte Bauzone Parkierungsbereiche für unterschiedliche Bedarfswerte festgelegt. Die städtische Parkplatzverordnung bezieht sich zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs auf diese Parkierungsbereiche. Mit den vorgesehenen Einzonungen bzw. mit der Auszonung im Rekapitulationspunkt 4 "Einzonungen/Auszonungen" (siehe Seite 10) sind auch die Parkierungsbereiche anzupassen. Wird der Rekapitulationspunkt 4 abgelehnt, erübrigt sich dieser Rekapitulationspunkt.

Der Rekapitulationspunkt beinhaltet die folgenden Massnahmen für den GEP in den Revisionspunkten:

- Konvikt (Seite 39 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
GEP: Erweiterung des Parkierungsbereichs "Parkierung - Gebiet C".
- Kieswerk Rheinstrasse (Seite 48 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
GEP: Erweiterung des Parkierungsbereichs "Parkierung - Gebiet C".
- Emserstrasse (Seite 50 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
GEP: Erweiterung des Parkierungsbereichs "Parkierung - Gebiet B".
- Eulengut (Seite 53 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
GEP: Erweiterung des Parkierungsbereichs "Parkierung - Gebiet D".
- Sportplatz Obere Au (Seite 55 im Planungs- und Mitwirkungsbericht)
GEP: Reduktion des Parkierungsbereichs "Parkierung - Gebiet C".



Wir bitten Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 9. Februar 2016

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber



Urs Marti

Markus Frauenfelder

Anhang

Planungs- und Mitwirkungsbericht Teilrevision Stadtplanung 2014

Aktenauflage

- Teilrevision Baugesetz Artikel 46, 49a, 56a, 56b, 88 und Ergänzung Anhang zum Baugesetz
- Teilrevision Zonenplan Ausschnitte A, B, C und D, Mst. 1: 2000
- Teilrevision Genereller Gestaltungsplan Ausschnitte A, B, C, D, E und F, Mst. 1: 2000
- Teilrevision Genereller Erschliessungsplan Ausschnitte A, B, C und D, Mst. 1: 2000
- Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung Graubünden vom 22. Juni 2015
- Churer Stadtentwicklungskonzept 2003
- Zukunft Nordbünden, Standortentwicklungsstrategie der Regionen Imboden, Landquart und Plessur vom 31. März 2015
- Lärmgutachten Teilrevision Ringstrasse (Sportplatz) vom 21. Oktober 2015
- Gewässerraumausscheidung Rhein, Begleitbericht und Pläne vom 27. Januar 2016
- Rodungsgesuche zu den Revisionspunkten Gesundheitsresort Fontanaspital, Konvikt und Emserstrasse
- Baugesetz rechtsgültig vom 1. Juli 2008 (informativ)
- Zonenplan rechtsgültig 1: 5000 (informativ)
- Genereller Gestaltungsplan rechtsgültig 1: 5000 (informativ)
- Genereller Erschliessungsplan rechtsgültig 1: 5000 (informativ)
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, Stand 1. Januar 2016 (informativ)
- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) vom 6. Dezember 2004, Stand 1. Januar 2016 (informativ)
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) vom 24. Mai 2005, Stand 1. Januar 2016 (informativ)