



Kanton Graubünden
Gemeinde La Punt Chamues-ch

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Truochs / La Resgia**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde La Punt Chamues-ch, CH-7522 La Punt Chamues-ch

Kontaktperson

Urs Niederegger, Gemeindeschreiber

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung
+41 81 258 34 48
o.menghini@stauffer-studach.ch

Erstellung

Dezember 2013 / November 2014

Bearbeitungsstand

24. November 2014

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziel und Inhalt der Revision	5
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	5
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Vorprüfung	6
2.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
3	Grundlagen	7
3.1	Regionaler Richtplan	7
4	Studienauftrag Truochs / La Resgia	8
5	Konzept Nutzung, Bebauung und Erschliessung	9
5.1	Nutzungskonzept	9
5.2	Bebauungskonzept	10
5.3	Erschliessungskonzept	10
6	Umsetzung in der Ortsplanung	11
6.1	Baugesetz	11
6.2	Teilrevision Zonenplan	11
6.3	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	11
6.4	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	13

Anhang

Anhang - Richtprojekt 1:1000, Clerici & Müller

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Vorgeschichte

Das Gebiet Truochs / La Resgia befindet sich zwischen den Dorfteilen La Punt und Chamues-ch. Dieser ursprünglich unbebaute Landschaftsraum wurde nach der Kanalisierung der ‚Chamuera‘ in den 60er Jahren mit einzelnen Gebäuden (Postgebäude, Sägerei) überbaut. Ab den 70er Jahren wurde das Gebiet im Kantonalen Richtplan im Hinblick auf die Realisierung einer Umfahrung La Punt mit einer Freihaltung belegt. Als sich in den 80er Jahren abzeichnete, dass die Umfahrung La Punt nicht über die Ebene sondern bergseitig via Tunnel erfolgen soll, wurde die Freihaltung aufgehoben und das Gebiet einer Bauzone zugewiesen. In der Folge wurden weitere öffentliche und gewerbliche Nutzungen im Gebiet angesiedelt.

Im Jahr 1998 wurde der Quartierplan Truochs / La Resgia erlassen. Dieser sah eine Mischnutzung Wohnen/Gewerbe entlang der Kantonsstrasse, Lagerflächen im mittleren Bereich sowie gewerbliche Nutzungen entlang der ‚Chamuera‘ vor. Ebenfalls Bestandteil der Quartierplanung bildete die mittlerweile realisierte Umlegung der „Umfahrungsstrasse“ im südöstlichen Bereich des Gebietes. Gleichzeitig mit dem Erlass des Quartierplans wurde auch der Zonenplan entsprechend angepasst.

Heutige Situation

Die Bebauung und Erschliessung, wie sie der Quartierplan von 1998 vorgesehen hatte, wurde bisher nur teilweise umgesetzt. Heute dominieren Lagerflächen und kleinere Gewerbebetriebe auf dem Areal. Die erste Bautiefe entlang der Kantonsstrasse ist mit Ausnahme des ehemaligen Postgebäudes (heute Wohnhaus Niggli) noch weitgehend unüberbaut. Mit dem Werkhof der Gemeinde, dem oberirdischen Parkplatz und der Abfallsammelstelle befinden sich zudem öffentliche Nutzungen im Gebiet.

Machbarkeitsstudie und Studienauftrag Truochs / La Resgia

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 30. November 2007 wurde der Gemeindevorstand beauftragt, vertiefte Abklärungen bezüglich der Nutzung und Gestaltung des Gebietes Truochs / La Resgia zu treffen und Vorschläge zu unterbreiten. Aufgrund dieses Grundsatzentscheides der Gemeindeversammlung hat die Gemeinde eine Machbarkeitsstudie für die grundsätzlichen Bebauungs- und Erschliessungsmöglichkeiten des Gebietes erarbeitet (2009). In der Folge wurde gestützt auf die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie ein Studienauftrag zur Erlangung von ortsbaulichen Konzeptionen für das Gebiet durchgeführt (Studienauftrag Truochs / La Resgia, 2011).

Die Umsetzung der Resultate aus dem Studienauftrag erfordern sowohl eine Anpassung der Ortsplanung sowie eine grundlegende Überarbeitung des Quartierplans von 1998.

1.2 Ziel und Inhalt der Revision

Auf Grundlage der Ergebnisse des Studienauftrages ‚Truochs / La Resgia‘ wird die Ortsplanung teilrevidiert. Die Teilrevision bildet die nutzungsplanerische Grundlage für die Überarbeitung des Quartierplans. Ortsplanung und Quartierplan werden unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer parallel bearbeitet. Mit der Anpassung der Orts- und Quartierplanung werden die Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebietes Truochs / La Resgia als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort sowie als Standort für Versorgungseinrichtungen geschaffen. In der Ortsplanung sind folgende Inhalte zu regeln:

- Anordnung von Nutzungen und Nutzungsanteile
- Umsetzung Bebauungskonzept gemäss Richtprojekt (Baufelder, Gebäudehöhen)
- Regelung der Erschliessung und Parkierung
- Berücksichtigung öffentliche Interessen (Sammelstelle, Parkierung, Fusswege)

Die detaillierte Festlegung der Gestaltung, Bebauung und Erschliessung erfolgt im Rahmen der Quartierplanung.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

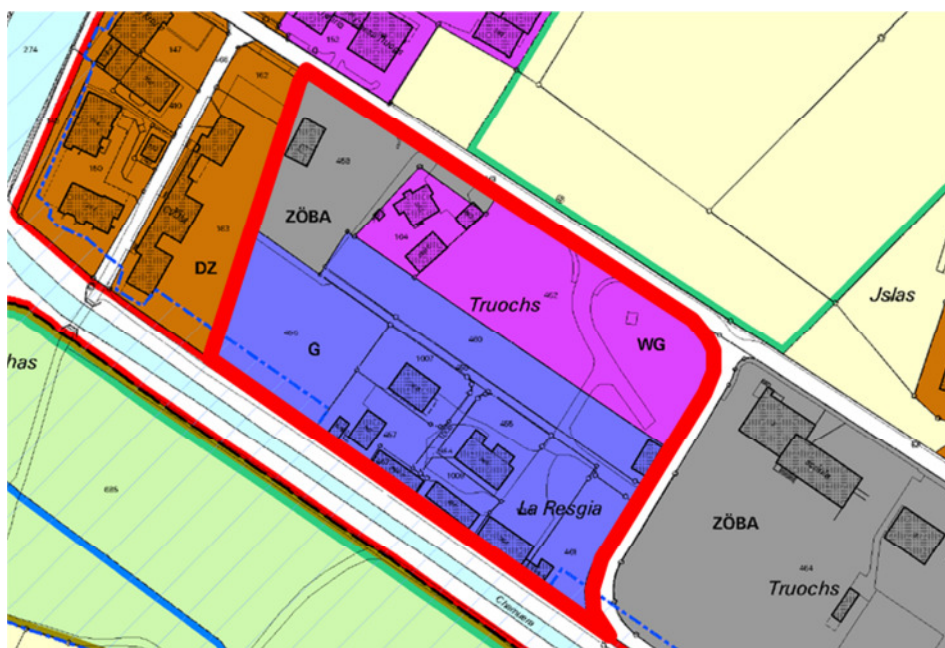


Abb. 1) Auszug rechtskräftiger Zonenplan mit Revisionsperimeter Truochs / La Resgia.

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch hat im Rahmen einer Totalrevision der Ortsplanung im Jahr 2007 (von der Regierung genehmigt am 7.10.2008) sämtliche Planungsmittel überarbeitet und aktualisiert. Die Zonenordnung in Truochs / La Resgia ist nach wie vor auf den Quartierplan 1998 abgestimmt. Sie wurde im Rahmen der Totalrevision unverändert in die neuen Planungsmittel übernommen (vgl. Abb. 1).

Das Gebiet Truochs / La Resgia ist heute der Wohn- und Gewerbezone (Wohnhaus Niggli und unüberbaute Flächen entlang Kantonsstrasse), der Gewerbezone (Gewerbebauten und Lagerplätze) sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Abfallsammelstelle und Parkplatz) zugewiesen. Innerhalb der Wohn- und Gewerbezone mit AZ 0.6 gilt ein minimaler Gewerbeanteil von 50%. In der Gewerbezone mit AZ 0.8 ist lediglich betriebsgebundener Wohnraum mit einem maximalen Anteil von 30% zulässig. Fast 60 % der Landfläche im Gebiet Truochs / La Resgia ist Eigentum der politischen Gemeinde La Punt Chamues-ch.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte die Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini eingesetzt.

2.2 Vorprüfung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 KRVO dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 8. April 2014 hat das Amt für Raumentwicklung die Vorlage grundsätzlich positiv beurteilt.

2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 13 KRVO öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe). Während der Auflage konnten Interessierte Vorschläge und Einwendungen zu Händen des Gemeindevorstands einreichen. Von dieser Möglichkeit wurde nicht Gebrauch gemacht.

Parallel zur Mitwirkungsaufgabe Ortsplanung fand auch die öffentliche Auflage des Quartierplans „Truochs/La Resgia“ gestützt auf Art. 18 KRVO statt. Beim Quartierplan handelt es sich um ein sogenanntes Folgeplanungsverfahren. Auch gegen den Quartierplan sind keine Einsprachen eingereicht worden.

Die Ortsplanung und die Quartierplanung sind zwei voneinander getrennte Verfahren, welche in der genannten Reihenfolge separat behandelt werden müssen. Die gemeinsame Auflage diente dem besseren Verständnis des Gesamtprojektes.

3 Grundlagen

3.1 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan Oberengadin RRIP, Teil Siedlungsgebiet (Kap. 5.2) hält bezüglich Siedlungsentwicklung im Wesentlichen Folgendes fest:

Ziele

Die Siedlungsentwicklung erfolgt im Grundsatz im bestehenden Siedlungsgebiet. Mit der Nutzung der bestehenden Reserven und der Realisierung qualifizierter Dichten wird eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt, und der Boden haushälterisch genutzt.

Grundsätze

Im bestehenden Siedlungsgebiet wird eine qualifizierte Dichte angestrebt. Eine Dichte ist qualifiziert, wenn sie den Boden haushälterisch nutzt, ortstypisch ist, den Ortsbau positiv beeinflusst und die verschiedenen Präferenzen der Bevölkerung berücksichtigt. Die Gemeinden legen räumlich differenziert, unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten, höhere Dichten fest.

Verantwortungsbereiche

Die Gemeinden bestimmen im Rahmen der Nutzungsplanung die Orte und Gebiete mit Erneuerungs- oder Verdichtungspotenzial. Sie prüfen höhere Dichten und sehen für diese Gebiete qualitätssichernde Vorgehen oder Verfahren vor.

Erläuterung Begriff „qualifizierte Dichte“

Mit einer Siedlungsentwicklung nach innen wird keine flächige Verdichtung der Siedlung angestrebt. Eine Verdichtung soll nur an den Standorten erfolgen, wo sie zu einer Aufwertung der Siedlungsqualität und der Siedlungsstruktur beitragen kann. In diesem Zusammenhang wird der Begriff der „qualifizierten Dichte“ verwendet. Eine Dichte ist dann qualifiziert, wenn sie ortstypisch ist, die Siedlungsstruktur positiv beeinflusst, und die verschiedenen Präferenzen der Bevölkerung berücksichtigt. Damit ist auch ausgesagt, dass Verdichtungsaspekte in jüngeren, teils unüberbauten oder unternutzten Baugebieten anders zu diskutieren sind als in historischen Kernen.

Mit dem vorliegenden Projekt setzt die Gemeinde die Vorgaben des RRIP in optimaler Form um. Dabei wird einerseits der Boden haushälterisch genutzt und andererseits wird die Siedlung qualitativ weiterentwickelt.

4 Studienauftrag Truochs / La Resgia

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 15. Juli 2010 wurde der notwendige Kredit für die Durchführung eines Studienauftrages über das Gebiet Truochs / La Resgia gesprochen. Gegenstand des Studienauftrages bildete die Ausarbeitung eines Bebauungs- und Nutzungsvorschlages für das Gebiet. Zentrale Zielsetzungen waren:

Klärung der schwierigen Situation des Zusammenbaus und der Zäsur des Zwischenbereichs der Dörfer La Punt und Chamues-ch:

- Schaffen eines attraktiven Wohn- und Arbeitsquartiers mit dörflicher Struktur
- Überzeugende Landschafts-, Aussen- und Strassenraumgestaltung sowie Erschliessung des Gebietes
- Möglichkeit zur etappenweisen Realisierung

Es wurden insgesamt drei Büros zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen. Das Beurteilungsgremium hat schliesslich den Beitrag des Architekturbüros Clerici & Müller, St. Gallen, als Grundlage für die Gebietsentwicklung empfohlen (vgl. Abb. 2).



Abb. 2). Auszug Studienauftrag Truochs / La Resgia, Beitrag Clerici & Müller, St. Gallen.

Der Beitrag klärt den räumlichen Abschluss bzw. die Verbindung der beiden Dorfteile La Punt und Chamues-ch mit differenzierten, ergänzenden Bebauungsstrukturen. Der Dorfteil La Punt wird mit einer dörflichen Struktur ergänzt. Der Dorfteil Chamues-ch wird im Bereich des Schulhauses mit einem Hotelgebäude abgeschlossen. Damit sind die beiden Dorfteile als eigenständige Einheiten erkennbar. Zwischen den beiden Dorfteilen wird eine Gebäudezeile als sogenanntes ‚Brückenelement‘ eingesetzt. Dieses ist gegenüber der Kantonsstrasse zurückversetzt, so-

dass ein attraktiver Vorplatz für Aufenthalt und Bewegung entsteht. Auf diese Weise werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Läden, Restaurants oder Dienstleistungsnutzungen geschaffen. Die gewerblichen Nutzungen bleiben am bisherigen Standort entlang der ‚Chamuera‘ bestehen und sollen schrittweise zu einem Gewerbepark mit Hofsituation entwickelt werden.

5 Konzept Nutzung, Bebauung und Erschliessung

Die geplante Nutzung, Bebauung und Erschliessung des Gebietes Truochs / La Resgia orientiert sich am bestbeurteilten Beitrag aus dem Studienauftrag, welcher in der Zwischenzeit unter Berücksichtigung der Wünsche der Grundeigentümer überarbeitet worden ist (vgl. Abb.3).

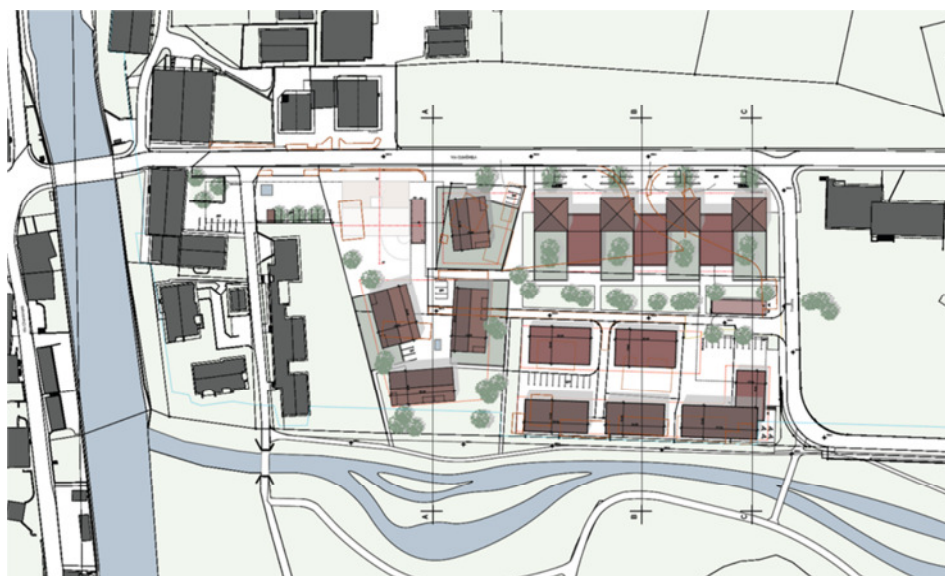


Abb. 3). Richtprojekt Truochs / La Resgia.

Das überarbeitete Projekt dient als Richtprojekt für die Nutzungsplanung sowie für die Quartierplanung (vgl. Anhang, Richtprojekt 1:1000, Clerici & Müller).

5.1 Nutzungskonzept

Entlang der Kantonsstrasse und im südwestlichen Bereich des Gebietes (Baufelder 1, 2 und 3 gemäss Genereller Gestaltungsplan, siehe Kap. 6.3) sind vorwiegend Wohnnutzungen vorgesehen. Aufgrund der beabsichtigten öffentlichen Gestaltung des Raums zwischen Kantonsstrasse und Verbindungsbau sind die Voraussetzungen für publikumsnahe Nutzungen wie Restaurants, Läden und dgl. in den Erdgeschossen gegeben. Gegenüber den heutigen Zonenbestimmungen sind zudem auch Gastgewerbebetriebe zulässig.

Gewerbliche Nutzungen sollen wie bisher weiterhin schwerpunktmässig entlang der ‚Chamuera‘ (Baufelder 4 und 5) angesiedelt werden. Das Nutzungskonzept erlaubt eine etappenweise Umstrukturierung der bestehenden Gewerbebauten. Die direkt an die ‚Chamuera‘ angrenzende Gebäudezeile eignet sich insbesondere in den oberen Geschossen auch zur Erstellung von Wohnraum.

Der bestehende öffentliche Parkplatz sowie die Abfallsammelstelle verbleiben am heutigen Standort. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung und Erschliessung ergibt sich eine Reduktion der heutigen Parkierungsfläche. Längerfristig und bei gegebenem Bedarf ist auch ein Einbezug dieses Bereiches in die Bebauung denkbar. Die Eignung zur Erstellung von Wohnnutzungen ist grundsätzlich gegeben und wurde im Rahmen des Studienauftrages aufgezeigt.

5.2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept richtet sich grundsätzlich nach dem weiterentwickelten Ergebnis des Studienauftrages (Richtprojekt). Die Bebauungsstruktur umfasst im Wesentlichen folgende drei Elemente:

- Einzelbauten mit dörflichem Charakter im Westen
- ‚Brückenelement‘ zwischen den Dorfteilen La Punt und Chamues-ch entlang der Kantonsstrasse mit gestaltetem Vorbereich
- Gewerbebauten am bisherigen Standort mit hofartiger Anordnung

Das Wohnhaus Niggli (Parz. Nr. 164) kann in seiner heutigen Form in das Bebauungskonzept integriert werden oder auch durch einen Neubau ersetzt werden.

Nebst der Differenzierung der Bebauungstypen (Einzelbauten, geschlossene Gebäudezeile, Hofbildung) sieht das Konzept auch Staffelungen der Gebäudehöhen vor. Die an La Punt angrenzenden Einzelbauten (Baufelder 1 und 2) orientieren sich entsprechend dem beabsichtigten dörflichen Charakter an den Bauhöhen der angrenzenden Dorfzone. Der markante Verbindungsbau ist demgegenüber als drei- bis viergeschossiger Bau mit überhohem Erdgeschoss vorgesehen. Im Bereich der heutigen Gewerbebauten sind zwei- bis dreigeschossige Bauten vorgesehen. Aufgrund der attraktiven Wohnlage entlang des Flusses (Baufeld 5), soll die Erstellung von Wohnungen in den Obergeschossen ermöglicht werden. Die zulässigen Höhen liegen deshalb um ein Geschoss höher als das Baufeld 4.

5.3 Erschliessungskonzept

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über zwei Erschliessungsstrassen direkt ab der Kantonsstrasse bzw. der Umfahrungsstrasse. Es handelt sich einerseits um die heutige Zufahrt zu den Gewerbebauten, andererseits um eine neue Zufahrt zwischen dem Parkplatz der Gemeinde und dem Wohnhaus Niggli.

Die Pflichtparkplätze sind grundsätzlich in unterirdischen Autoeinstellhallen unterzubringen. Dazu sind zwei Zufahrten jeweils im Bereich des Anschlusses der Erschliessungsstrassen an das übergeordnete Strassennetz vorgesehen. Die Zufahrt Südost dient den Baufeldern 3-5 und die Zufahrt Nordwest den Baufeldern 1-2 mit Option für eine unterirdische Parkierungsanlage unter dem bestehenden öffentlichen Parkplatz.

Öffentliche Fusswegverbindungen gewährleisten die Durchlässigkeit des Gebietes für die Fussgänger.

6 Umsetzung in der Ortsplanung

6.1 Baugesetz

Aufgrund der spezifischen Nutzungs- und Bebauungsabsichten wird für das Gebiet eine Spezialzone „Wohn-Gewerbezone Truochs/La Resgia“ geschaffen. Die Zone ist für Wohnbauten sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe bestimmt. Sie unterliegt der Quartierplanpflicht. In den Baufeldern 1 bis 5 gemäss Genereller Gestaltungsplan gelten spezifische Nutzungsanteile, welche der Steuerung der angestrebten Nutzungsordnung dienen:

- Baufelder 1, 2 und 3: Mindestens 60 % Wohnanteil
- Baufelder 4 und 5: Maximal 60 % Wohnanteil

6.2 Teilrevision Zonenplan

Die bisherigen Bauzonen (Gewerbezone, Wohn-Gewerbezone, Teile der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) werden neu der Wohn- und Gewerbezone Truochs/La Resgia zugewiesen. Lediglich die bestehende Abfallsammelstelle und der Parkierungsbereich verbleiben in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Im Hinblick auf die Konkretisierung der angestrebten Nutzung, Bebauung und Erschliessung wird das gesamte Gebiet der Quartierplanpflicht unterstellt.

6.3 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Baufelder

Gestützt auf das Richtprojekt werden im Generellen Gestaltungsplan Baufelder festgelegt. Neue Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, dürfen nur innerhalb der durch Baulinien abgegrenzten Baufelder erstellt werden. Ausserhalb der Baufelder sind nur erforderliche technische Nebenbauten nach Massgabe des Quartierplans zulässig.

Definition Gebäude- und Firsthöhen

Entsprechend der vorgesehenen Nutzungen und Bebauungsstruktur werden jedem Baufeld differenzierte Gebäude- und Firsthöhen zugewiesen. Die maximalen Gebäudehöhen variieren zwischen 8.50 m (Baufeld 4, Gewerbe) und 13.0 m (Baufeld 3, Verbindungsbau). Das Baugesetz definiert ergänzend eine minimale Gebäudehöhe von 6.0 m.

Gewässerabstandslinie

In der rechtskräftigen Ortsplanung von 2007/2008 ist entlang der „Chamuera“ eine Gewässerabstandslinie bzw. der Gewässerraum definiert (vgl. rote Linie Abb. 4). Im Bereich der bestehenden Gewerbebauten entspricht die Baulinie der heutigen Bauzonengrenze bzw. der Abgrenzung der roten Gefahrenzone.



Abb. 4) Gewässerraum (rot = rechtskräftig, gelb = Vorschlag Revital/ANU)

Im Zusammenhang mit einem Projekt für die Revitalisierung der Auen im Bereich der „Chamuera“ hat die Gemeinde das Büro Eichenberger Revital beauftragt, den Gewässerraum nach dem neuen Gewässerschutzgesetz zu beurteilen. Die Beurteilung nach dem sogenannten „Bündner Modell“ hat zu dem in obiger Abbildung gelb dargestellten Bereich geführt. Demzufolge würde die erste Reihe von Bauten an der Chamuera praktisch vollständig vom Gewässerraum erfasst (vgl. Abb. 4, gelbe Fläche). Bauten im Gewässerraum geniessen zwar die Besitzstandsgarantie, dürfen aber im Falle einer Zerstörung oder eines Abbruchs unter Umständen nicht wieder aufgebaut werden.

Die Gemeinde stellt sich auf den Standpunkt, dass der Gewässerraum gemäss der Festlegung von 2007/2008 grundsätzlich weiterhin Bestand haben muss und keiner grundsätzlichen Neubeurteilung bedarf. In Abweichung davon soll der Gewässerraum lediglich in den folgenden zwei Bereichen angepasst werden:

- Entlang der südlichen Grenze des Areals zum Flussraum hin wird die Gewässerabstandslinie um 2.0 m zurückversetzt, d. h. der Gewässerraum wird entsprechend um ca. 105 m² vergrössert. Mit dieser Massnahme soll unter anderem auch sichergestellt werden, dass künftige Hochbauten einen minimalen Grenzabstand gegenüber dem öffentlichen Grund einhalten und damit auskragende Bauteile wie Fundamente, Vordächer und ähnliches auf privatem Grund verbleiben.
- Im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 461 wird die Gewässerabstandslinie im Interesse einer sinnvollen Nutzung der Parzelle gegen Süden und Osten um je ca. 7 m vorge setzt bzw. der Gewässerraum wird entsprechend um ca. 50 m² verkleinert.

6.4 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Verkehrsanlagen

Die beiden Hauptzufahrten in das Gebiet werden als geplante öffentliche Erschliessungsstrassen festgelegt. Zwei öffentliche Fusswege gewährleisten die Durchlässigkeit des Areals für Fussgänger. Der bestehende öffentliche Parkplatz verbleibt in reduziertem Umfang im Generellen Erschliessungsplan.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des südwestlichen Bereichs wird durch Anschluss an das angrenzende, bestehende Leitungsnetz erneuert und ergänzt. Dabei wird die Wasserleitung als Ringleitung erstellt.

Chur, Dezember 2013 / Mai - November 2014, Stauffer & Studach Raumentwicklung, DR/ OM