



Kanton Graubünden

Gemeinde Domat / Ems

Quartierplanung Isla:

Planungs- und Mitwirkungsbericht

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
KORNPLATZ 2
CH-7000 CHUR

Telefon 081 252 22 56
Telefax 081 252 52 40
E-Mail stw_ag@spin.ch

Datum: 18. September 2006
Objekt: 15012

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
1.1	Anlass	3
1.2	Nutzungsordnung	3
1.3	Lärmprognose	3
2.	Ablauf und Mitwirkung	4
2.1	Journal	4
2.2	Umfrage Grundeigentümer	5
2.3	Besprechungen / Orientierungen Grundeigentümer	6
2.4	Orientierungen / Besprechungen Fachstellen und Behörden	6
3.	Grundsätze und Ziele	7
3.1	Nutzung	7
3.2	Erschliessung	7
3.3	Überbauung / Gestaltung	7
4.	Konzeption	8
4.1	Anschlussgleiserschliessung	8
4.2	Strassenerschliessung	8
4.3	Gehwege	8
5.	Gestaltung	8
6.	Landumlegung	9
7.	Quartierplanbestimmungen	9
8.	Schlussbemerkungen	10

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Gemeinde Domat / Ems beabsichtigt das Gewerbegebiet Isla zusammenhängend und nach konzeptionellen Vorstellungen gesamthaft zu erschliessen und überbauen zu lassen. Zu diesem Zweck leitete die Gemeinde im Februar 2005 das Quartierplanverfahren für das Gebiet Isla ein.

1.2 Nutzungsordnung

Die Urnenabstimmung der Gemeinde Domat/Ems beschloss am 24. November 2002 eine umfassende Teilrevision der Ortsplanung. Mit Beschluss Nr. 1131 vom 12. August 2003 genehmigte die Regierung verschiedene Bestandteile dieser Teilrevision der Ortsplanung. Das Genehmigungsverfahren für die Gewerbezone Isla (2. Erschliessungs-etappe) verzögerte sich hingegen zusammen mit anderen Revisionspunkten infolge fehlender bzw. zu ergänzender Unterlagen. Die Gemeinde Domat/Ems stellte die entsprechenden Unterlagen bereit und reichte diese dem Kanton am 14. Januar 2004 im sistierten Genehmigungsverfahren ein. Mit Beschluss Nr. 1447 vom 18. Oktober 2004 genehmigte die Regierung die Gewerbezone Isla (im RB „La Foppa“) mit Vorbehalten betreffend den Lärmschutz und der Bedingung den Quartierplan dem Kanton zur Prüfung zu unterbreiten.

1.3 Lärmprognose

Gestützt auf die Bedingungen und Auflagen im RB Nr. 1447 vom 18. Oktober 2004 und im Auftrag der Gemeinde Domat/Ems erstellte die Kuster + Partner AG, Chur, betreffend das Quartierplangebiet Isla eine Lärmprognose (datiert vom 12. Juli 2005). Darin gelangt der Gutachter zur Schlussfolgerung, dass:

- auf den Bau von Lärmschutzwänden entlang der Hauptstrasse und der Eisenbahnlinie zu verzichten sei,
- die Wohnnutzung im betreffenden Quartierplangebiet auf ein absolutes Minimum zu beschränken sei,
- die Massnahmen gemäss Massnahmenplan Lärm sinngemäss in den Quartierplanvorschriften zu berücksichtigen seien,
- die einzelnen Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren bezüglich der Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zu überprüfen seien,
- und im Sinne der Vorsorge die erhöhten Anforderungen an Aussenbauteile der SIA Norm 181, Schallschutz im Hochbau, zu verlangen seien.

2. Ablauf und Mitwirkung

2.1 Journal

Die Einleitung der Quartierplanung Isla wurde am 7. Februar 2005 von der Gemeinde Domat/Ems beschlossen. Am 3. Mai 2005 wurde der Planungsauftrag bestätigt und die planerische Tätigkeit aufgenommen. Die erforderlichen Grundlagen wie Karten, Amtliche Vermessung, Nutzungsplanung, Baulinienpläne, EW-Leitungskataster, Bahnanlagen, etc. wurden bereitgestellt. Bezüglich der Lärmproblematik wurde am 31. Mai 2005 ein Gutachten bei der Kuster + Partner AG in Auftrag gegeben. Dieses wurde am 12. Juli 2005 abgeschlossen und diente fortan als zusätzliche Grundlage. Am 9. August 2005 wurden die Konzeptskizzen zur Überbauung des Quartierplangebiets Isla abgeschlossen. Diese Konzeptskizzen wurden Anfangs September 2005 der Gemeinde, der Bürgergemeinde, der Ems Chemie und der Gartenbau Domat/Ems AG erläutert. Anlässlich dieser Orientierung wurde der grundsätzliche Beschluss gefasst, die sogenannte Variante B mit einer ab Felsbergerstrasse senkrechten Stichstrasse und lediglich einem Abzweiger zur Gleisanlage, weiterzuverfolgen und zu konkretisieren. Zudem wurde vereinbart, dass bei den kleinen Grundeigentümern durch die STW AG eine Umfrage bezüglich dem Verkauf der jeweiligen Kleinparzellen an die Bürgergemeinde durchgeführt werde. Diese Massnahme zielte auf eine Bereinigung und Klärung der Grundeigentumsverhältnisse.

Der Bürgergemeinde ist es in Verhandlungen gelungen mit einer Ausnahme alle Kleinparzellen ins Eigentum zu übernehmen und zu vereinen. Dies ermöglichte grossräumige konzeptionelle Denkansätze für die Erschliessung, Gestaltung und Überbauung der Gewerbezone.

Am 10. Januar 2006 wurden die konzeptionellen Ansätze den Grundeigentümern vorgestellt. Diese wurden grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis genommen. In einzelnen Detailfragen wurden Zusatzabklärungen und Bereinigungen beantragt.

In der Folge wurde gestützt auf die Besprechung mit den Grundeigentümern und Detailabklärungen mit verschiedenen Fachstellen und Behörden (Amt für Natur und Umwelt, Amt für Raumentwicklung, Rhätische Bahn, Tiefbauamt) die Quartierplanung weiterentwickelt und am 27. Januar 2006 zur offiziellen Vernehmlassung an alle Interessierten versandt. Im Februar 2006 wurden die Vernehmlassungsergebnisse ausgewertet und mit der Gemeinde Domat / Ems bereinigt. Zudem wurden die Überprüfung des Quartierplanes durch das Grundbuchamt Domat / Ems und die Ergänzung durch das EW-Tamins in die Wege geleitet.

In den Monaten März – Mai 2006 erhielten die Grundeigentümer verschiedene Anfragen betreffend Erwerb und Überbauung der Gewerbe-

zone Isla. Die Gemeinde sah sich veranlasst eine gesamthafte Ausleageordnung über sämtliche Gewerbezone in der gesamten Gemeinde zu erstellen und Vor-/ Nachteile sowie Präferenzen der verschiedenen Gewerbestandorte zu analysieren. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind im Bericht der STW AG für Raumplanung vom Mai 2006 dargelegt.

Parallel zu dieser Untersuchung wurde im Auftrag der Ems Chemie AG eine Überbauungsstudie erarbeitet, welche sich auf das Grundeigentum der ECAG beschränkte, dies im Hinblick auf die Überbauung durch einen einzigen Interessenten.

Am 10. August 2006 wurde anlässlich einer Besprechung zwischen den direkt betroffenen Grundeigentümern, der Gemeinde und der interessierten Bauherrschaft das grundsätzliche Konzept für die Abgrenzung, Erschliessung und Überbauung des Grundeigentums der ECAG zur Kenntnis genommen. Die STW AG verfeinerte in der Folge die konzeptionellen Vorstellungen und bereinigte den Quartierplan zuhanden der Gemeinde.

Anfang September 2006 wurden die Quartierplanunterlagen in eine weitere Vernehmlassung bei den betroffenen Grundeigentümern und Fachbehörden geschickt. Anschliessend kann das formelle Beschluss- und Genehmigungsverfahren eingeleitet werden.

- Publikation / Auflage ab 19.09.2006
- Beschluss Gemeindevorstand 18.09.2006
- Versand Botschaft an Gemeinderat 13.10.2006
- Genehmigung Gemeinderat 23.10.2006

2.2 Umfrage Grundeigentümer

Die Umfrage bei den Grundeigentümern erfolgte am 16. Juni 2005 mittels eines Fragebogens. Darin wurde abgeklärt, ob bereits inhaltliche und zeitliche Vorstellungen betreffend eine mögliche Überbauung der eigenen Liegenschaft bestehen oder ob ein Verkauf der Grundstücke beabsichtigt wird. Zudem wurde abgeklärt, ob spezielle erschliessungstechnische Vorkehrungen zu berücksichtigen sind, welche die üblichen Erschliessungsanforderungen in einer Gewerbezone übersteigen. Im Weiteren wurde grob abgeklärt, wie gross das Interesse an einer Gütergleiserschliessung sei. Die Auswertung des Fragebogens datiert vom 12. Juli 2005 und zeigt folgendes Gesamtbild:

- Kein Grundeigentümer beabsichtigt selber eine Überbauung zu realisieren, abgesehen von einem Magazinneubau für die Gartenbau Domat/Ems AG
- Alle Grundeigentümer wollen für die Überbauung geeignete, gut dimensionierte Parzellen für den Verkauf oder die Baurechtsvergabe an Dritte.
- Kein Grundeigentümer braucht spezielle erschliessungstechnische Vorkehrungen und

- kein Grundeigentümer benötigt einen Gleisanschluss.

2.3 Besprechungen / Orientierungen Grundeigentümer

Am 23. Mai 2005 fand eine Besprechung zwischen der Gemeinde, der Gartenbau Domat/Ems AG und dem verantwortlichen Planungsleiter der STW AG statt. Dabei wurden die mittel- bis langfristigen Zielsetzungen dieser Unternehmung abgeklärt um in geeigneter Form in die Quartierplanung einzufließen. Die Gartenbau Domat/Ems AG schloss nicht a priori aus in absehbarer Zeit auch einen Standortwechsel in Betracht zu ziehen, möchte aber vorderhand den Betriebsstandort wie bestehend beibehalten.

Am 10. Januar 2006 wurden alle Grundeigentümer über den Stand der Quartierplanung orientiert. Dabei wurden der bisherige Planungsablauf, die Konzeption, die Detailplanung (Stand Januar 2006) und das geplante weitere Vorgehen erläutert. Die Beteiligten konnten sich mit den bisherigen Arbeiten im Grundsatz einverstanden erklären.

Am 27. Januar 2006 wurden die Grundeigentümer mit den Quartierplanunterlagen bedient. Sie erhielten bis zum 10. Februar 2006 Zeit um sich zur Vorlage zu äussern. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

Am 10. August 2006, nach länger andauernden bilateralen Kontakten zwischen Grundeigentümern und Interessenten, wurde der grundsätzliche Entscheid zugunsten eines Unternehmens gefällt, welches einen grossen Anteil des Gewerbegebiets beanspruchen will.

Im Monat August 2006 fanden zudem Gespräche zwischen dem bearbeitenden Planungsbüro und dem EW Tamins statt, welche darauf abzielten, innerhalb des Quartierplangebiets einen geeigneten Standort für die Erstellung eines Unterwerkes vorzusehen. Die Versorgung mit elektrischer Energie im Grossraum Domat/Ems muss nach Beurteilung des EWT mittelfristig ergänzt werden, damit die sich ansiedelnden Betriebe hinreichend versorgt werden können.

In der Folge wurde die Neuzuteilung den gestellten Anforderungen dieses Unternehmens und unter Berücksichtigung der weiteren Ansprüche der Beteiligten angepasst. Die Gleisanlage, die Neuzuteilung und die strassenmässige Erschliessung erfuhren dadurch wesentliche Anpassungen. Ab 6. September bis zum 23. September 2006 lief die erneute Vernehmlassung bei den Grundeigentümern.

2.4 Orientierungen / Besprechungen Fachstellen und Behörden

In den Monaten Juni / Juli 2005 wurden die kantonalen Fachstellen über das Ergebnis der Lärmuntersuchung informiert und dokumentiert.

Mit Schreiben vom 16. Januar 2006 bestätigt das Amt für Raumentwicklung die korrekte Umsetzung der Lärmschutzmassnahmen im vorgeschlagenen Quartierplan.

Am 27. Januar 2006 wurden verschiedene Fachstellen mit den Quartierplanunterlagen bedient. Sie erhielten bis zum 10. Februar 2006 Zeit um sich zur Vorlage zu äussern. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Die Vorlage wurde grundsätzlich gutgeheissen. Einzelne Bemerkungen zu Detailfragen bestätigten das Gesamtkonzept.

3. Grundsätze und Ziele

3.1 Nutzung

Die Gemeinde, die Bürgergemeinde und die ECAG betreiben aus ökonomischen Überlegungen eine aktive Bauland und Bodenpolitik und haben ein grosses Interesse an der zonenkonformen, gewerblichen Nutzung des Areals Isla. Der Standort bietet alle Vorzüge eines Gewerbestandortes für grössere Unternehmen mit Bedarf nach Gleisanschluss.

3.2 Erschliessung

Der Standort Isla bietet die Möglichkeit einer Erschliessung mit Anschlussgleis ab Bahnhof Felsberg. Der Anschluss ist bereits über ein Stumpengleis sichergestellt.

Der Standort liegt an der Kantonsstrasse und kann ohne Durchquerung von Wohnsiedlungsgebiet ab A13 Anschluss Chur Süd erreicht werden. Damit wird eine Durchquerung von Wohnsiedlungsgebiet durch Berufsverkehr weitgehend vermieden.

Die Erschliessung mit Ver- und Entsorgungsanlagen ist grundsätzlich gesichert. Für eine auch mittel- bis langfristig hinreichende Versorgung sämtlicher Gewerbebetriebe im Raum Domat/Ems mit elektrischer Energie plant das EW Tamins im Gebiet Isla die Errichtung eines Unterwerkes.

3.3 Überbauung / Gestaltung

Die Überbauung soll am Gewerbestandort Isla mit möglichst grossen Baukuben erfolgen. Die Gemeinde verfügt über weitere Gewerbegebiete in Siedlungsnähe, wo nur kleinere Kuben möglich und wünschbar sind. Faktisch handelt es sich um eine Gewerbezone mit industriellem Charakter.

Um dieses Bedürfnis zu erfüllen ist die Gemeinde auch Willens im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung die erforderlichen Anpassungen am Baugesetz, dem Zonenplan und dem Generellen Gestaltungsplan vorzunehmen.

4. Konzeption

4.1 Anschlussgleiserschliessung

Die Gemeinde Domat/Ems sprach sich bereits an der 1. Sitzung vom 19.05.2005 grundsätzlich dafür aus, dass die Option eines Gleisanschlusses planerisch offen zu halten, bzw. vorzubereiten sei, auch wenn aus der Umfrage bei den Grundeigentümern kein entsprechendes Bedürfnis geäussert wurde. Diese klare Positionierung der Gemeinde ist bis heute beibehalten worden. Das an einer Ansiedlung konkret interessierte Unternehmen benötigt einen Gleisanschluss und ist auch bereit, diesen anderen Nutzern vertraglich zur Nutzung zur Verfügung zu stellen.

4.2 Strassenerschliessung

Der strassenmässige Anschluss erfolgt ab Abzweiger Felsbergerstrasse über eine Rampe ins Quartierplangebiet. Die Neigung der Zufahrtsrampe umfasst rund 8% und die Strassenbreite ist auf 8 m ausgelegt. Dies ermöglicht ein problemloses Zirkulieren des Schwerverkehrs.

4.3 Gehwege

Sowohl entlang der Erschliessungsstrasse als auch von der Bushaltestation ins Quartierplangebiet soll eine Gehweganlage realisiert werden. Damit ist ein optimaler Anschluss an den öffentlichen Verkehr gewährleistet.

5. Gestaltung

Im Grundsatz sollen am Standort Isla grosse Baukuben ermöglicht werden. Im Gegensatz zu anderen Gewerbeazonen in der Gemeinde Domat/Ems erfüllt der Standort Isla neben dem Areal der Ems Chemie AG und der Industriezone Vial (Stallinger Swiss Timber) die Voraussetzungen für die Erstellung grösserer Bauvolumen. Die weiteren Rahmenbedingungen werden durch Baubereiche, Bereiche für Wohnnutzungen, Bereiche für Gewerbenutzungen, Baulinien und absolute Gebäudehöhen, bzw. Firsthöhen bestimmt.

Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude gelten die allgemeinen Vorschriften des Baugesetzes der Gemeinde Domat/Ems.

6. Landumlegung

Die Bürgergemeinde anerbote sich bereits in der Anfangsphase des Quartierplanverfahrens die Grundstücke der privaten Grundeigentümer zu marktüblichen Preisen zu übernehmen und zu vereinigen, damit das Quartierplanverfahren selbst aber auch die Weitervermittlung und Überbauung des entsprechenden Gewerbegebiets erfolgreich vorangetrieben werden kann. Bis auf eine einzige private Parzelle konnte die Bürgergemeinde in der Zwischenzeit sämtliche Kleinparzellen übernehmen. Dadurch konnten die Grundeigentumsverhältnisse wesentlich vereinfacht werden.

Die Ems Chemie AG übernimmt im laufenden Verfahren eine zusätzlich Fläche von rund 1'000 m² im Hinblick auf eine Weitervermittlung und Überbauung.

7. Quartierplanbestimmungen

Die Quartierplanbestimmungen beinhalten Vorschriften zu:

- Allgemeine Bestimmungen
- Landumlegung
- Erschliessung, Ver- und Entsorgung
- Gestaltung
- Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte
- Kosten
- Schlussbestimmungen

Speziell zu erwähnen sind die Vorschriften zur Gestaltung und zur Erschliessung.

Im Quartierplan kann von den Vorschriften der Regelbauweise gemäss Baugesetz im beschränkten Rahmen abgewichen werden. Zudem sind Bereiche für Wohnnutzungen ausgeschieden. Im Quartierplangebiet sind aufgrund der Zonenbestimmung zur Gewerbezone ohnehin nur Wohnungen für Betriebsinhaber und Angestellte, deren ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist, zulässig. Aufgrund der Lärmvorbelastung werden die Möglichkeiten für die Erstellung solcher Wohneinheiten zusätzlich begrenzt.

Die Bereiche für Gewerbenutzungen schränken zudem die Realisierung von offenbaren Fenstern in Gewerbebauten ein, weil auch die Gewerberäume / Arbeitsräume sogenannte „lärmpffindliche Nutzungen“ zulassen, welche von der herrschenden Lärmvorbelastung abgeschirmt werden müssen.

Die Parkierung ist grundsätzlich innerhalb der Baubereiche zu realisieren. Damit soll verhindert werden, dass die Verkehrsflächen für die Parkierung zweckentfremdet werden.

8. Schlussbemerkungen

Das Quartierplangebiet Isla stellt einen hervorragenden Standort für die Ansiedlung von grösseren Gewerbebetrieben dar. Das Gebiet ist mit Gleisanschluss ausbaubar. Die strassenmässige Erschliessung kann ohne Durchquerung von Wohnsiedlungsgebiet erfolgen. Die Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Domat/Ems sind vorhanden und eine Entwicklung ist vorgezeichnet.

Durch die aktive Baulandpolitik der Bürgergemeinde und die damit verbundene Bereinigung der Grundeigentumsverhältnisse konnte Planungsphase wesentlich vereinfacht werden und zielgerichtet auf die Bedürfnisse der Interessentschaft abgewickelt werden.

Chur, 18. September 2006, Christoph Zindel