

Plan-Idee

Tanja Bischofberger
Büro für Beratung,
Planung und Entwicklung
im Raum

Arealplan Marktwis

Stadt Fürstenuau

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Fürstenuau, 16. 12. 20



[Handwritten signature]

Arealplan Marktwis

1. Ausgangslage

Die Stadt Fürstenua hat an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2012 eine Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Unter anderem wurden die Nutzungszonen sowie die Gestaltungsvorschriften überprüft und angepasst. Die Wohnbauzonen wurden entsprechend dem Bedarf sowie entsprechend den Anforderungen des damals geltenden RIP2000 erweitert. Neu eingezont von der Landwirtschaftszone in eine Wohnzone 2 wurde dabei die Parzelle Nr. 336 mit einer Fläche von rund 2'777 m². Damit sollte gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 14. Dezember 2012 eine aktive Boden- und Baulandpolitik durch die Stadt ermöglicht und eine der ortsbaulichen Eingangssituation von Fürstenaubruck angepassten Wohnüberbauung sichergestellt werden.

Da die Parzelle Nr. 336 direkt an den Ortskern angebunden ist und aufgrund der Lage ein spezielles Augenmerk auf die gestalterischen Aspekte zu legen sind, wurde sie gleichzeitig mit einem Erhaltungsbereich überlagert. Dadurch gilt eine Bauberatungspflicht für sämtliche Bauvorhaben auf dieser Parzelle.

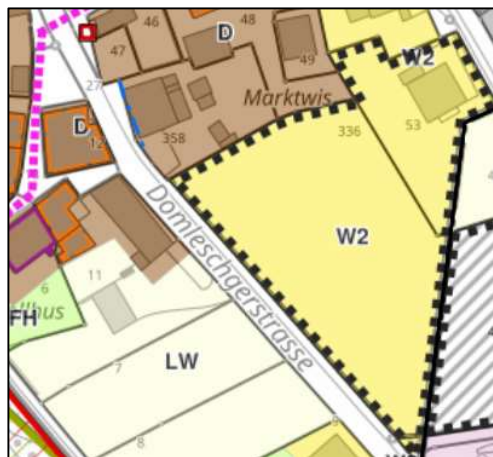


Abbildung 1: Auszug rechtskräftige Ortsplanung
(www.geogr.ch)

Vom Kanton wurden weitergehende planungsrechtliche Massnahmen gefordert, um eine zweckmässige Entwicklung des Gebietes sicherzustellen. Die Stadt Fürstenua hat deshalb beschlossen, zusätzlich eine Arealplanpflicht für die Parzelle Nr. 336 festzulegen. Die angrenzende Parzelle Nr. 53 wurde ebenfalls in den Arealplanperimeter aufgenommen. Mit dem Arealplan sollen insbesondere folgende Zielsetzungen sichergestellt werden:

- Schaffung einer qualitativ hochstehenden, gestalterisch und ortsbaulich erhöhten Anforderungen genügenden Wohnüberbauung an attraktiver Lage.

3/10

- Erhaltung der wesentlichen Eigenschaften der angrenzenden Ortsteile unter Berücksichtigung von Struktur und Materialisierung des Bestehenden.
- Miteinbezug der vorhandenen hochstämmigen Obstbäume in die Quartiergestaltung sowie Sicherstellung von angemessenen Freiflächen.
- Gestaltung des Ortsübergangs Fürstenaubruck – St. Agatha und Erhaltung der räumlichen Einheit «Marktwis».

Die Regierung genehmigte an der Sitzung vom 20. August 2013 die Gesamtrevision der Stadt Fürstenu und damit die Neueinzonung für die Parzelle Nr. 336 sowie die Arealplanpflicht für die Parzellen Nr. 336 und 53.

2. Vorhaben und Grundlagen

2.1 Allgemein

Damit die Parzelle Nr. 336 einer Überbauung zugeführt werden kann, wurde die Erarbeitung eines Arealplanes an die Hand genommen. [REDACTED] wurden beauftragt aufzuzeigen, wie eine den gestalterisch und ortsbaulich erhöhten Anforderungen entsprechende Wohnüberbauung aussehen kann. Nun liegen die Resultate vor und vermögen zu überzeugen. Im Richtprojekt sind drei 2-3 geschossige Baukörper mit Geschäftsräumlichkeiten, fünf Wohnungen sowie zwei Tiefgaragen vorgesehen.

Vorliegend erfolgt nun die Umsetzung dieses Konzeptes resp. des Richtprojektes in den Arealplan. Die Parzelle Nr. 53, welche ebenfalls innerhalb des Arealplanperimeters liegt, ist bereits überbaut. Für allfällige künftige Erweiterungen wird auf dieser Parzelle ein Baufenster festgelegt.

2.2 Gestalterische Grundlage

In einem ersten Schritt wurde für das Areal Marktwis von [REDACTED] eine Vorstudie über das Areal und die nähere Umgebung erarbeitet. Die Ausarbeitung der Studie brachte insbesondere folgende Erkenntnisse:

1. Im umliegenden Gebiet wie auch auf dem Areal lassen sich die Bauten in zwei Zonen unterteilen. Die Strassenzone und die Einfamilienhauszone. Städtebaulich war die Herausforderung, diese zwei Zonen mit unterschiedlichen Baukörpern in Grösse und Ausrichtung spürbar zu erhalten.
2. Das quadratische Volumen im Süden des Areales Marktwis bildet den Abschluss der Häuserzeile. Um dessen Wichtigkeit zu markieren, wurde das Gebäude an die umfassende Mauer gesetzt.

4/10

3. Die historische Mauer darf aufgrund ihrer Bedeutung so wenig wie möglich bearbeitet werden, um deren Wichtigkeit zu wertschätzen.
4. Die Einfamilienhäuser im Norden sind städtebaulich der Strassenzone zugehörig. In dieser Zone stehen die Häuser locker zueinander und die Firstrichtung variiert.
5. Die enge Körnung der Einfamilienhauszone wurde auf dem Areal Marktwis mit den zwei Häusern im Osten fortgeführt. Die Firstrichtung ist zueinander gedreht, wie es auch in der Häuserzeile vorzufinden ist.
6. Die grüne Marktwiese soll erhalten und mit Brunnen und bestehenden Bäumen in ihren Charakter gestärkt werden.



Abbildung 2: Plan der Vorstudie

Die Vorstudie wurde in einem zweiten Schritt in ein städtebauliches Konzept für das Areal überführt resp. als Grundlage für das städtebauliche Konzept verwendet.

5/10

2.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde basierend auf die Vorstudie ebenfalls von [REDACTED] ausgearbeitet. Die Häuserzeile entlang der Strasse wird mit einem Gebäude im Osten ergänzt, welches nahe an der Parzellengrenze steht, um die Zugehörigkeit spürbar zu halten.



Abbildung 3: Darstellung städtebauliches Konzept

Die Erschliessung erfolgt von der Hauptstrasse über die linke und rechte Parzellenecke. Die Parzelle wird unterteilt, wobei die Etappierung der Bebauung unabhängig erfolgen kann, da die Erschliessung stets eigenständig erfolgt.

Ortsbildprägende Merkmale wie die Mauer und der Obstgarten bleiben erhalten und werden städtebaulich, durch die gezielt gesetzten Volumen, gestärkt. Das Konzept sorgt für eine haushälterische Bodennutzung der Marktwiese Scharans, da die Erschliessung an der Parzellengrenze erfolgen kann. Das städtebauliche Konzept ist unabhängig der Siedlungsgestaltung Scharans und kann dennoch adaptiert werden.

In den Gebäuden nahe der Hauptstrasse entstehen im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen.

6/10

3. Arealplan Marktwis

Der Arealplan Marktwis umfasst die Parzellen Nr. 336 und 53 und besteht aus den folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Arealplan Gestaltung/Parzelleneinteilung 1:500
- Arealplanvorschriften.

Die Gestaltungshinweise mit dem Richtprojekt vom 19. Mai 2020 bilden einen nicht verbindlichen Bestandteil des Arealplans.

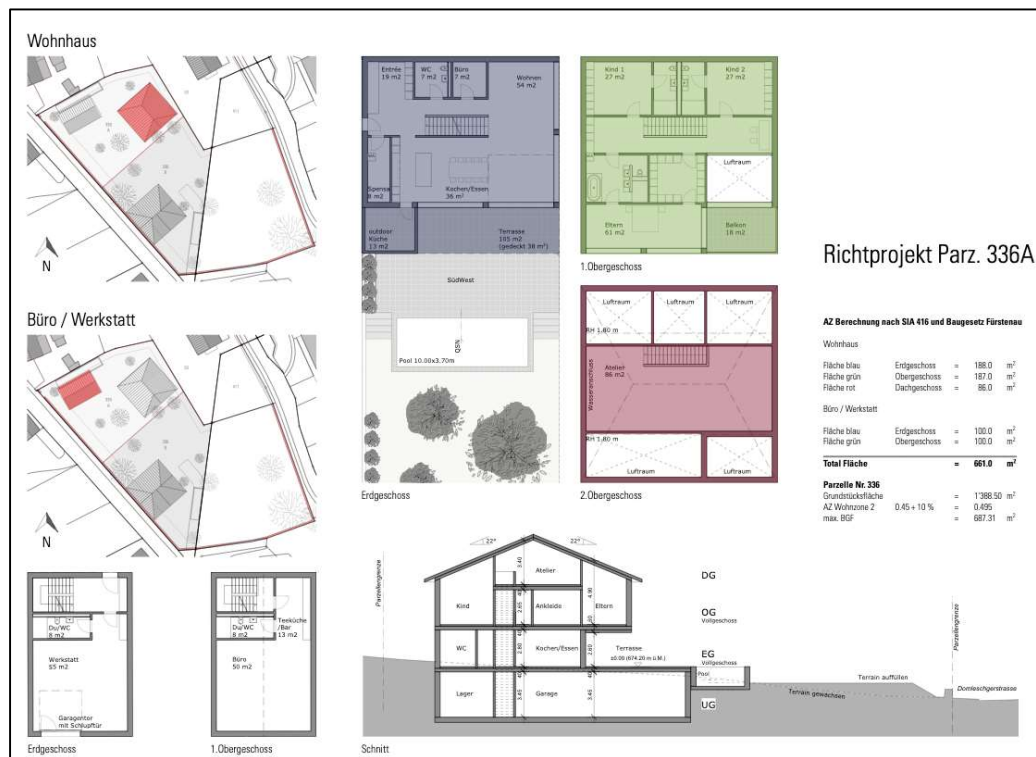


Abbildung 4: Auszug aus dem Richtprojekt (vgl. Beilage)

a) Arealplan Gestaltung/Parzelleneinteilung 1:500

In diesem Plan werden die Baufenster für Hauptbauten, Parkierungsbereiche sowie die Firstrichtung, die Gebäudefluchten und die Grünflächen (Blumenwiese/Obstbäume) räumlich verortet. Die entsprechenden Bestimmungen dazu werden in den Arealplanvorschriften konkretisiert. Die Zufahrt zum Areal erfolgt über die Kantonsstrasse mit den bestehenden Einfahrten. Diese sind im Plan ebenfalls (hinweisend) dargestellt.

7/10

b) Arealplanvorschriften

Die Arealplanvorschriften halten fest, wie die Gestaltung und Bebauung des Arealplanperimeters erfolgt und zeigt die vorgesehene Erschliessung auf.

Die Arealplanvorschriften sind grundsätzlich selbsterklärend. Die maximal mögliche Ausnützungsziffer (AZ 0.5) ergibt sich aus dem Baugesetz der Gemeinde Fürstenu. Dem Areal Marktwis wurde der Wohnzone 2 zugewiesen. In der Wohnzone 2 ist gemäss Art. 13 BauG eine maximale Ausnützungsziffer von 0.45 möglich. Art. 11 BauG regelt die mögliche Abweichung in einem Arealplan (maximal 10% Erhöhung). Das heisst, die AZ kann nicht höher als 0.5 festgelegt werden. Die minimale Ausnützungsziffer wurde im Arealplan ebenfalls um die erlaubten 10% erhöht.

4. Übergeordnete Rahmenbedingungen

4.1 Kantonaler Richtplan Teil Siedlung (KRIP-S)

Der KRIP-S verlangt, dass in den Neubaugebieten innerhalb einer suburbanen Gemeinde wie Fürstenu eine hohe bauliche Dichte realisiert wird. Gleichzeitig soll aber auch die Baukultur durch spezifische und generelle Qualitätsansprüche gefördert werden.

Beim Gebiet Marktwis handelt es sich um ein Gebiet, dass aufgrund des Ortsbildes nicht ohne Weiteres mit einer möglichst hohen Dichte überbaut werden kann. Der Freiraum hat auf diesem Areal historisch eine wichtige Bedeutung und es bestehen hohe architektonische Anforderungen für eine Überbauung an dieser sensiblen Lage.

Die vorliegende Arealentwicklung zielt auf ein Schaffen von architektonisch-gestalterischen und von ortsbaulichen Qualitäten unter Berücksichtigung einer Mindestdichte. Die Arealplanung soll unter Berücksichtigung der speziellen Lage und Bedeutung des Ortes eine optimale Überbauung und den Anliegen des KRIP-S entsprechende Überbauung ermöglichen resp. sicherstellen.

Bei der Erarbeitung des Richtprojektes wurde auf folgende Grundsätze des KRIP-S abgestellt:

- Wertvolle, gewachsene Strukturen erhalten und aufwerten
- Neue und bestehende Quartiere, Bauten und Anlagen, Aussen- und Strassenräume nach ortsbaulichen und nachhaltigen Prinzipien gestalten.
- Sorgsamer Umgang bei der Einfügung von neuen Bauten, insbesondere bei wertvollen Strukturen.

Die Umsetzung des Projektes in den Arealplan stellt sicher, dass auf dem Areal Marktwis eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen wird, und die architektonischen Qualitäten der vorgesehenen Überbauung dafür sorgen, dass die Identität des Ortes gestärkt und das Ortsbild von Fürstenu nicht beeinträchtigt wird.

4.2 Vorgaben RPG/RPV und Siedlungsentwicklungskonzept Viamala

Die Gesetzgebung des Bundes zur Raumplanung (RPG und RPV) verlangt u.a. Massnahmen der Gemeinden, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach Innen zu lenken. Mit der Arealplanung kann eine Bauzonenreserve innerhalb des Siedlungsgebietes mobilisiert und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen eine massvolle und qualitativ gute Entwicklung des Areals in die Wege geleitet werden. Das entspricht auch Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG, wonach Massnahmen zur besseren Nutzung von ungenügend oder brachliegenden Flächen in Bauzonen getroffen werden sollen.

Gemäss Siedlungsentwicklungskonzept der Region Viamala vom 22. Mai 2013 handelt es sich bei der Stadt Fürstenua um eine Agglomerationsgemeinde mit einer guten verkehrstechnischen Anbindung. In diesem Sinne ist die Entwicklung des Areals Marktwis auch für die Region von grosser Bedeutung.

5. Vorgehen und Verfahren

5.1 Organisation und Ablauf der Planungsvorlage

Das Verfahren gliedert sich nach Art. 47 ff. KRG und Art. 12 ff. KRVO. Der Arealplan wird vom Stadtvorstand beschlossen. Die Akten sind vor dem Beschluss während 30 Tagen in der Stadt öffentlich aufzulegen (Mitwirkungsaufgabe). Während der Auflagefrist kann jedermann beim Stadtvorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden seinen Entscheid bekannt. Der Beschluss des Stadtvorstandes über den Erlass des Arealplanes ist öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben (Beschwerdeaufgabe). Der Arealplan ist danach der Regierung zur Genehmigung zu unterbreiten und tritt mit dieser in Kraft.

5.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden

Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 9. Oktober 2020 den Arealplan Marktwis vorgeprüft. Der sorgfältige Umgang mit den historischen Substanzen und der Bedeutung der Marktwis im Umfeld des sensiblen Ortsbilds Fürstenuabruok wird begrüsst. Im Hinblick auf die Genehmigung wurden aber noch einige formelle und inhaltliche Ergänzungen gefordert.

Bemerkungen zur Ausgangslage (Kapitel 2.1)

Ein Raumplanungsbüro wurde beigezogen und die Arealplanung resp. insbesondere die Arealplanbestimmungen formell noch einmal überarbeitet.

9/10

KRIP-S (Kapitel 2.2)

Der Arealplan berücksichtigt die Belange des KRIP-S.

Vorgaben des RPG/RPV und des SEK (Kapitel 2.3.1),

Es handelt sich um die Mobilisierung einer bestehenden Bauzone. Das Kapitel 4 des Planungs- und Mitwirkungsberichtes wurde ergänzt und nochmals darauf hingewiesen, dass es sich beim Arealplan um ein Planungsmittel handelt, das für eine ungenutzte Fläche in der Bauzone unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität und entsprechenden Einbettung in das Ortsbild eine Überbauung ermöglicht. Dies entspricht den im Vorprüfungsbericht erwähnten Artikeln 1 und 3 RPG.

Nutzungsplanung (Kapitel 2.3.2)

Die Arealplanung berücksichtigt die rechtskräftige Nutzungsplanung.

Arealplanvorschriften (Kapitel 2.4.1)

Die Arealplanvorschriften wurden formell entsprechend den Ausführungen im Vorprüfungsbericht überarbeitet.

Dichte (Kapitel 2.3.3 und 2.4.2)

Eine Mindestdichte ist für die Wohnzone 2 bereits im Baugesetz der Gemeinde festgelegt und wird im Arealplan zusätzlich leicht erhöht. Die Forderung des Amtes für Raumentwicklung nach einer höheren AZ ist obsolet, als dass im Arealplan nicht mehr als 10% von der im Baugesetz festgelegten Nutzungsziffer abgewichen werden darf. Eine höhere AZ als 0.5 ist demnach gar nicht möglich, ohne dass die von der Regierung bereits genehmigte Grundordnung nochmals geändert wird.

Freiflächen (Kapitel 2.4.3)

Die Vorschrift für die An- und Nebenbauten wurde präzisiert. Im Bereich der Blumenwiesen sind keine An- und Nebenbauten erlaubt.

Verkehrerschliessung (Kapitel 2.5.1)

Das Tiefbauamt sowie die Kantonspolizei werden im weiteren Verlauf der Planung beigezogen, um das Areal zu erschliessen. Ein Augenschein wurde bereits durchgeführt und eine Erschliessung ist grundsätzlich möglich.

Gebäudefluchten, Bepflanzungen und Einfriedungen (Kapitel 2.5.2)

Es sind weder Bepflanzungen noch neue Einfriedungen im Arealplanperimeter entlang der Kantonsstrasse geplant. Die vorgesehenen Bepflanzungen halten den vorgeschriebenen Abstand von der Strasse ein. Das Tiefbauamt wird im weiteren Verlauf der Planung informiert.

Formelles Arealplanvorschriften (Kapitel 2.6.1)

Die Arealplanvorschriften wurden überprüft und angepasst.

10/10

Formelles Arealplan (Kapitel 2.6.2)

Der Arealplan wurde überprüft und angepasst.

Formelles Planungs- und Mitwirkungsbericht (Kapitel 2.6.3)

Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde in den vom Amt für Raumentwicklung erwähnten sowie weiteren Punkten ergänzt.

5.3 Mitwirkung und Beschluss

Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 22. Oktober bis am 20. November 2020 statt. Es gingen zwei Stellungnahmen ein. Dabei handelte es sich einerseits um baurechtliche Fragen der Nachbargemeinde Scharans, andererseits um eine Eingabe des Grundeigentümers der Parzelle Nr. 53, welche ebenfalls vom Arealplan betroffen ist. Dabei wurde nochmals bestätigt, dass für allfällige Erneuerungsarbeiten des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 53 die gestalterischen Vorgaben des Arealplans bezüglich Materialien etc. nicht gelten. Es gelten aber die üblichen Gestaltungsvorschriften. Der Gemeinde Scharans wurden präzisierende Angaben zur Grenzsituation nachgeliefert.

Der Gemeindevorstand beschloss anschliessend an das Mitwirkungsverfahren an seiner Sitzung vom 16. Dezember 2020 den Arealplan Marktwis.

Beilagen (alle von Albertin Partner Architekten):

- Grundlagen Schwarzplan
- Grundlagen Luftaufnahme
- Grundlagen Situation
- Grundlagen Genereller Gestaltungsplan
- Grundlagen Zonenplan
- Konzeptidee
- Richtprojekt 336A
- Richtprojekt 336B

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Prättigauerstrasse 34

7302 Landquart

M 079 753 52 40

t.bischofberger@plan-idee.ch
