



Kanton Graubünden
Gemeinde La Punt Chamues-ch

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Truochs/La Resgia (InnHub)**

Impressum

Auftraggeber

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

Kontaktperson

Urs Niederegger, Gemeindeganzlist

+41 81 854 13 14

niederegger@lapunt.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 44

o.menghini@stauffer-studach.ch

Erstellung

August 2019 – Juli 2020

Bearbeitungsstand

29. Juli 2020

Inhalt

1	Anlass	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Projekt InnHub	3
1.3	Ziele und Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termine	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	6
3	Grundlagen	7
3.1	Koordination mit der laufenden Revision der Nutzungsplanung im Bereich Siedlung	7
3.2	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG)	7
3.3	Einzonung öffentlicher Parkplatz	8
3.4	Eidgenössisches Zweitwohnungsgesetz (ZWG)	10
3.5	Kantonale Strassengesetzgebung	10
3.6	Regionaler Richtplan	10
3.7	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	11
3.8	Gewässerraum	13
4	Projektstudie InnHub	13
5	Umsetzung in der Ortsplanung	15
5.1	Abstimmung mit der Revision der Nutzungsplanung vom 6. 03. 2020	15
5.2	Teilrevision Baugesetz	16
5.3	Teilrevision Zonenplan	16
5.4	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	17
5.5	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	17

Anhang

Anhang A: Ein neues Zentrum für La Punt Chamues-ch, Information von mia Engiadina vom 25. Januar 2019

Anhang B: Ein „Dorf im Dorf“ für alle Generationen, Information von mia Engiadina z. H. der Gemeindeversammlung vom 12. April 2019

Anhang C: Projektstudie Foster + Partners vom 11. Juni 2019/27. März 2020

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Das Quartier Truochs/La Resgia liegt zentral zwischen den historischen Ortskernen von La Punt und Chamues-ch (Abb. 1).

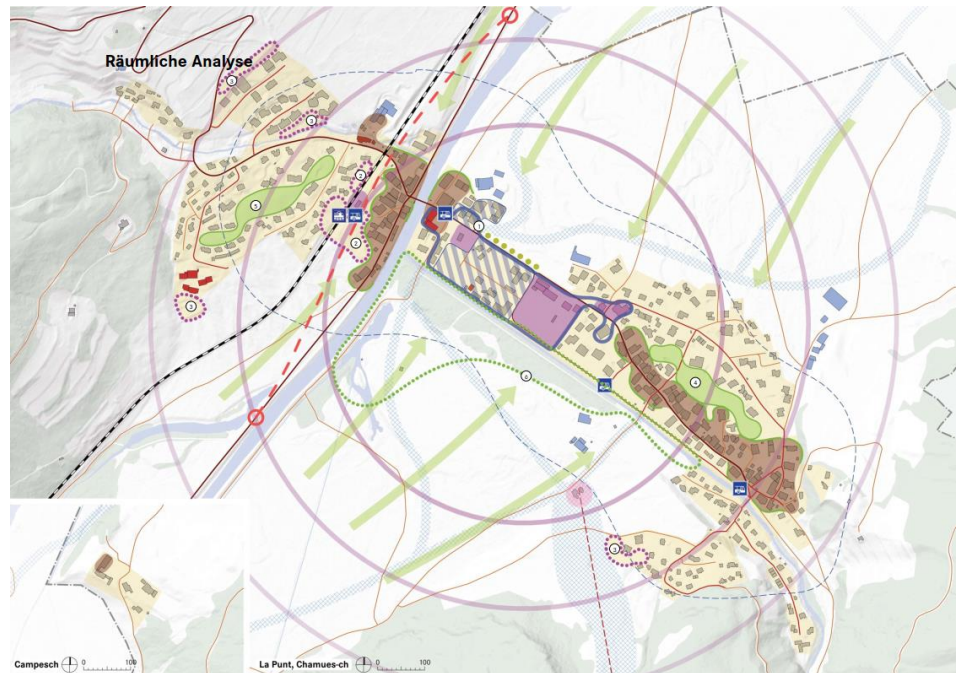


Abb. 1: Übersicht Zentralität (Auszug aus Kommunal räumliches Leitbild)

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist das Quartier der Wohn-Gewerbezone Truochs/La Resgia, der Dorfzone und der Zone für öff. Bauten zugewiesen (Abb. 2).

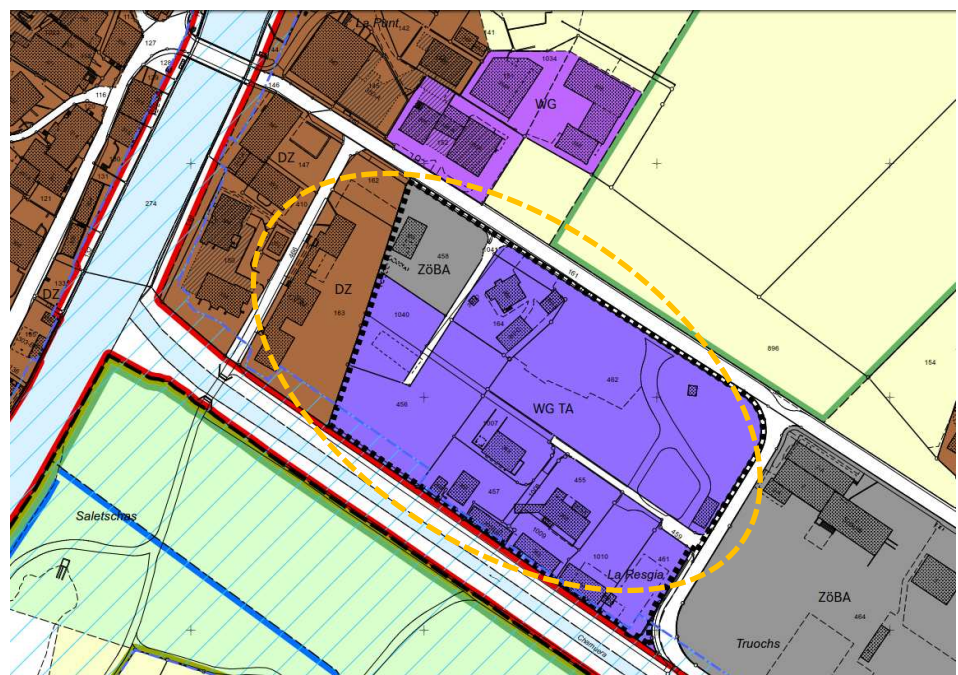


Abb. 2: Zonenplan: Quartier Truochs/La Resgia =gelbe Umrandung

Für den östlichen Bereich des Quartiers Truochs/La Resgia besteht ein aus einem Wettbewerb hervorgegangenes Richtprojekt (Abb. 3), welches in den Grundzügen im rechtskräftigen Quartierplan Truochs-/La Resgia vom Juni 2014 seinen Niederschlag gefunden hat.



Abb. 3: Richtprojekt, Grundlage für Quartierplan Truochs/La Resgia

Das Quartier Truochs/La Resgia ist wie folgt nur spärlich überbaut (Abb. 4):

- Bereich Nordwest entlang Kantonsstrasse:
Öffentlicher Parkplatz, Gebäude mit Multisammelstelle
- Bereich Mitte entlang Kantonsstrasse:
Privates Wohnhaus.
- Bereich Nordost entlang Kantonsstrasse:
Komplex mit Wohnungen und Gewerbenutzungen sowie Tiefgarage im Bau.
- Bereich Süd entlang Chamuera:
Kleinere Gewerbebauten, Werkhof der Gemeinde.
- Bereich West:
Ferienheim CVJM mit veralteter Bausubstanz, welches kurz vor der endgültigen Schliessung steht.

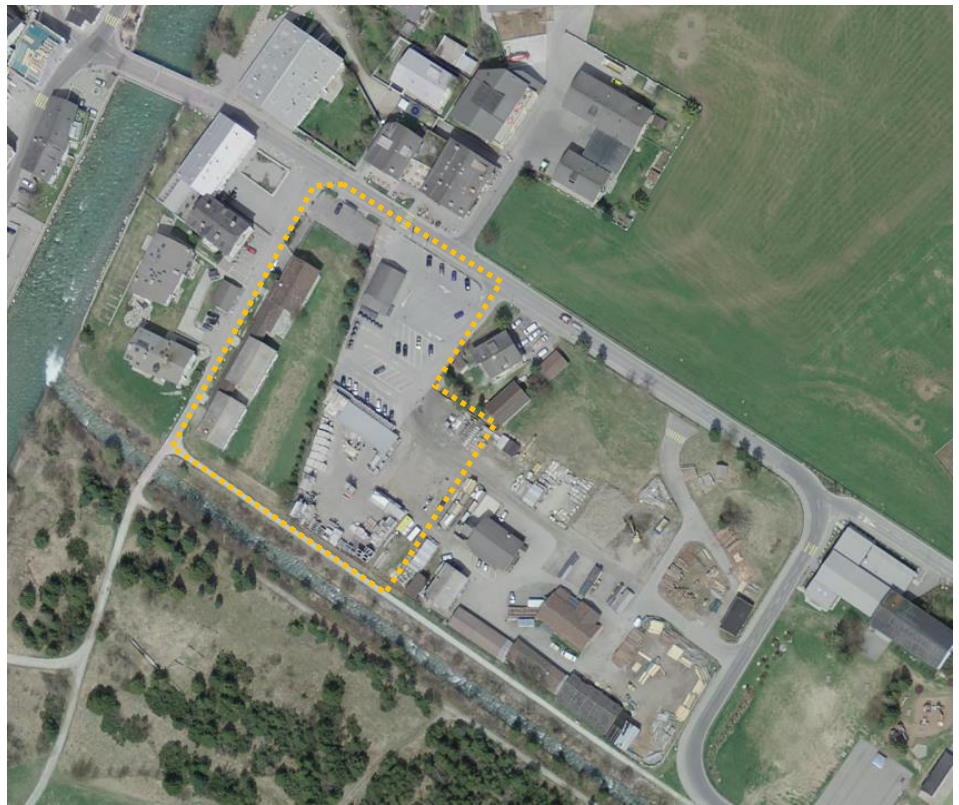


Abb. 4: Flugaufnahme: Planungsgebiet InnHub = gelbe Umrandung

1.2 Projekt InnHub



Abb.5: Projekt InnHub, Situation

Die miaEngiadina (www.miaengiadina.ch) ist eine Organisation, welche die digitale Evolution im Engadin vorantreibt. Sie engagiert sich beim Aufbau eines ultraschnellen Glasfasernetzes für Privat- sowie Geschäftskunden.

In Zusammenarbeit mit verschiedenen Partnern - alle erfolgreiche, innovative Unternehmer - hat miaEngiadina ein Projekt für die Realisierung eines Zentrums mit dem

Namen InnHub initiiert. Der InnHub soll im westlichen Bereich des Quartiers Truochs/La Resgia entstehen (Abb. 5, Situationsplan InnHub). Realisiert werden soll ein Gebäude mit Arbeits-, Seminar- und Sportmöglichkeiten, Detailhandel für lokale Produkte, Cafeteria, bewirtschafteten Wohnungen und Tiefgarage (vgl. Anhang A und B, detaillierter Projektbeschreibung).

Mit dem Projekt InnHub will miaEngiadina das Engadin zum bevorzugten Rückzugs-, Vernetzungs- und Inspirationsort der Schweiz entwickeln. Nebst Wohn- und Arbeitsort soll das Engadin für Wissensarbeitende zum dritten Ort erster Wahl werden. In einer einzigartigen Umgebung soll eine Infrastruktur bereitgestellt werden, die konzentriertes Arbeiten fördert und Ideen zum Fliegen bringt. Arbeitende sollen dabei die Möglichkeit erhalten, die Perspektive zu wechseln, Energie zu tanken und den Austausch zu pflegen. Ziel der Initianten ist die einmalige Qualität des Engadins mit innovativen Menschen und Ideen zusammenzubringen, um Neues entstehen zu lassen. Die künftigen Nutzer des InnHub bezeichnet miaEngiadina deshalb als „Arbeitstouristen“. Sie kommen vorwiegend in der touristischen Nebensaison ins Engadin, nämlich dann wenn die meisten Leute arbeiten und nicht Ferien machen. Die Arbeitstouristen können in La Punt Chamues-ch arbeiten, wohnen und Sport treiben. Dadurch wird das Engadin in der Zwischensaison belebt und die bestehende touristische Infrastruktur wird besser ausgelastet.

International tätige Firmen wie der Laufschuhhersteller On oder der Softwarekonzern Microsoft wie auch Schulen wie das Lyceum Alpinum, die Academia Engiadina oder die Universität St. Gallen haben ihr Interesse an der Nutzung des Zentrums angemeldet. Aber auch lokale Unternehmen wie die geplante Pension „Chesa Dimena“ oder der Start-up „Alpine Yoga“ sind am Projekt interessiert.

Das für die Realisierung des Projektes notwendige Land hat die miaEngiadina durch Verträge mit den Grundeigentümern gesichert. Die politische Gemeinde besitzt im Quartier die gemeindeeigenen Parzellen Nr. 458, 1040, 1041 und 466. Am 12. April 2019 hat die Gemeindeversammlung - bei 148 anwesenden Stimmberechtigten - mit einem Ja-Anteil von 88 % einem Baurechtsvertrag mit miaEngiadina zugestimmt.

Das Bauprojekt wird vom international renommierten Architekten Lord Norman Foster entwickelt, was dem InnHub zusätzliche internationale Ausstrahlung verleihen wird (vgl. Kap. 4).

Die geschätzten Investitionskosten von 40 Mio werden vollständig von privaten Investoren finanziert. Das Zentrum wird von der InnHub La Punt AG, einer Aktiengesellschaft mit genossenschaftlichem Charakter, betrieben. Der Betrieb des Zentrums ist nicht gewinnorientiert.

Das Projekt InnHub wird von der Gemeinde als sehr grosse Chance für La Punt Chamues-ch betrachtet. Davon werden wichtige Impulse erwartet für den Tourismus, das örtliche Gewerbe, die Belebung des Dorfes und schliesslich gegen die

drohende Überalterung der Gesellschaft. Die Revisionsvorlage InnHub soll deshalb so rasch als möglich umgesetzt werden.

1.3 Ziele und Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung

Auf der Grundlage der geltenden Nutzungsplanung umfassend Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan, Baugesetz sowie Quartierplan Truochs/La Resgia aus dem Jahr 2015 kann das Projekt InnHub nicht realisiert werden. Ziel der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung ist deshalb die Schaffung der Rahmenbedingungen für die Realisierung des Projektes InnHub.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch beauftragte das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Nutzungsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Orlando Menghini eingesetzt. Mit der Revision des Baugesetzes wurde Dr. Rainer Metzger, Chur beauftragt.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung Grundlagen durch Foster+Partners	April – Juli 2019
Ausarbeitung Entwurf Nutzungsplanung	August 2019
Kantonale Vorprüfung	September 2019 – März 2020
Mitwirkungsaufgabe	April-Mai 2020
Beschlussfassung	23. Juli 2020
Genehmigung Regierung	Herbst 2020

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Revisionsvorlage wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) am 13. September 2019 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 6. März 2020 hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) auf der Grundlage einer verwaltungsinternen Vernehmung das Revisionsprojekt weitgehend positiv beurteilt mit im Wesentlichen folgenden Bemerkungen:

Antrag Kanton	Entscheid Gemeinde
Gestaltung – Zum Zweck der besseren Beurteilung der räumlichen und städtebaulichen Wirkung sind ein grossräumiges Modell sowie Schnitte beizubringen unter Einbezug der umgebenden Bauten und Freiräume.	– Es wurde ein grossräumiges Modell erstellt (vgl. Abb. 9). – Es wurden zusätzliche Schnitte mit Einbezug der weiteren Umgebung erstellt (vgl. Anhang C).
Erschliessung – Die Zufahrt zur Tiefgarage InnHub und zur Parzelle Nr. 164 hat über eine einzige, gemeinsame Zufahrt an die Kantonsstrasse zu erfolgen. – Parkplätze entlang der Kantonsstrasse müssen rückwärtig erschlossen werden. – Es wird empfohlen, bei der weiteren Planung eine Bushaltestelle sowie einen sicheren Fussgängerübergang über die Kantonsstrasse zu prüfen.	– Die Zufahrten wurden im Projekt (vgl. Anhang C) und im Generellen Erschliessungsplan zusammengefasst. – Die Besucherparkplätze wurden verlegt und entlang der Quartierstrasse Parz. Nr. 466 angeordnet (vgl. Anhang C) – Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.
Naturgefahren – Das Planungsgebiet liegt im gelben Gefahrenbereich (beschränkte Hochwassergefahr). Es wird empfohlen, die Hochwassergefährdung bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	– Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt.

Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 13 KRVO während der Zeit vom 20. April bis 19. Mai 2020 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit gingen vier Eingaben mit Vorschlägen und Einwendungen bei der Gemeinde ein mit im Wesentlichen folgenden Anliegen:

- Grundsätzliche Ablehnung der Vorlage
- Reduktion der Firsthöhen und Änderung der Dachform
- Erhöhung der Höhenmasse von Gebäuden im übrigen Teil des Quartiers
- Hinweise zur Lage von Erschliessungsleitungen

Der Gemeindevorstand prüfte die Eingaben und beantwortete diese schriftlich. An der Revisionsvorlage wurden keine Änderungen vorgenommen.

3 Grundlagen

3.1 Koordination mit der laufenden Revision der Nutzungsplanung im Bereich Siedlung

Am 6. März 2020 hat die Gemeindeversammlung La Punt Chamues-ch eine grössere Revision der Ortsplanung im Bereich Siedlung beschlossen und der Regierung zur Genehmigung eingereicht. Hauptzweck dieser Revision ist die Umsetzung der Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG), des revidierten Kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S), des revidierten kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und der Übernahme der Definitionen und Begriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie gemäss der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO).

Die Revisionsvorlage InnHub ist ein spezielles Projekt, welches mit hoher Dringlichkeit als separate Vorlage behandelt wird. Die Koordination zwischen den zwei Revisionsvorlagen ist sicherzustellen. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kap. 5 verwiesen.

3.2 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG)

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte RPG in Kraft getreten. Bund, Kantone und Gemeinden werden darin angewiesen, mit Massnahmen der Raumplanung die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie die Schaffung von kompakten Siedlungen anzustreben, dies unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 RPG).

Gemäss RPG haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden u.a. auf folgende Planungsgrundsätze zu achten:

- a. Begrenzung der Ausdehnung der Siedlungsfläche (Art. 3 RPG).
- b. Ausrichtung der Bauzonen auf den Bedarf für 15 Jahre und Reduktion überdimensionierter Bauzonen (Art. 15 RPG).
- c. Förderung der Siedlungsentwicklung an verkehrlich gut erschlossenen Lagen (Art. 3 RPG).
- d. Erlass von Massnahmen zur besseren Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Bauzonen und zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 RPG).

Mit der separaten Revision der Nutzungsplanung im Bereich Siedlung (vgl. Kap. 3.1) werden obige Ziele und Grundsätze umgesetzt. Insbesondere wird die Fläche der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen deutlich reduziert und die baulichen Dichten werden differenziert erhöht.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Siedlungsentwicklung in einem zentral gelegenen und weitgehend erschlossenen Gebiet gezielt gefördert, welches gemäss «Kommunal Räumliches Leitbild» vom Juni 2019 als «Entwicklungsgebiet funktionales Dorfzentrum» bezeichnet ist. Somit ist die Teilrevision mit dem RPG vereinbar.

3.3 Einzonung öffentlicher Parkplatz

3.3.1 Vereinbarkeit mit RPG und KRIP

Im Falle der Realisierung des InnHub muss der bestehende öffentliche Parkplatz auf Parz. Nr. 458 auf der gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse verlegt werden. Zu diesem Zweck wird eine Zone für öffentliche Anlagen ausgeschieden. Das führt zu einer Ausdehnung der Siedlungsfläche um ca. 6 10 m². Da eine separate, zusätzliche Zufahrt an die Kantonsstrasse nicht genehmigungsfähig wäre, wird dazu die bestehende Zufahrt mitbeansprucht.

Die Verfügbarkeit von gut zugänglichen öffentlichen Kurzzeitparkplätzen im funktionalen Zentrum der Gemeinde, wo sich Läden, Restaurants, Schulen und Verwaltung befinden oder am Entstehen sind, ist eine absolute Notwendigkeit. Ohne solche Parkplätze würden die zentralörtlichen Versorgungsinfrastrukturen in der touristisch-ländlichen Gemeinde nicht funktionieren. Die Gemeinde könnte zwar in der Tiefgarage des geplanten InnHub Autoeinstellplätze kaufen und bewirtschaften. Alleine solche Abstellplätze würden jedoch von der Bevölkerung kaum akzeptiert und wären auch unverhältnismässig teuer.

Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. *es sich für die Überbauung eignet;*
- b. *es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;*
- c. *Kulturland damit nicht zerstückelt wird;*
- d. *seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und*
- e. *damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.*

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall wie folgt erfüllt:

– **Eignung**

Die beanspruchte Fläche liegt zentral, ist voll erschlossen, bildet eine Baulücke im Siedlungskörper und eignet sich hervorragend für den bestimmten Zweck. Im rechtskräftigen Zonenplan besteht an dieser Stelle eine Aussparung in der Landschaftsschutzzone, die seinerzeit mit Rücksicht auf künftige Einzonungen so festgelegt wurde.

– **Mobilisierung von Nutzungsreserven und Bedarf**

Im Rahmen der separaten Revision der Ortsplanung im Bereich Siedlung werden unüberbaute Bauzonenflächen mit der Regelung über die

Baulandverfügbarkeit (Bauverpflichtung) gemäss Art. 19g KRG belegt. Damit wird die Mobilisierung von bestehenden Bauzonenreserven sichergestellt.

Die geplante Einzonung ist eine Folge der Überbauung des bestehenden Parkplatzes mit dem InnHub. Das Projekt InnHub hat für die Gemeinde La Punt Chamues-ch und die Region eine sehr hohe Bedeutung als Treiber für die Ansiedlung von innovativen Arbeitsplätzen und damit die Generierung von Wertschöpfung. Der Bedarf für den öffentlichen Parkplatz ist mit der Wichtigkeit des Leuchtturmprojekts InnHub begründet, womit der Bedarf ausgewiesen ist.

– **Kulturland**

Die geplante Einzonung betrifft geeignetes Kulturland. Da es sich um eine Baulücke handelt findet keine Zerstückelung von Kulturland statt. Eine direkte Kompensation ist nicht möglich. Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass mit der Revision der Ortsplanung im Bereich Siedlung 2.8 ha Land am Siedlungsrand aus der Bauzone entlassen und zu einem grossen Teil der Landwirtschaftszone zugewiesen worden sind.

– **Verfügbarkeit**

Der geplante öffentliche Parkplatz wird einer Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen. Gestützt auf Art. 97 KRG ist der Gemeinde dafür das Enteignungsrecht erteilt. Somit ist die Verfügbarkeit des eingezonten Baulands gesichert.

– **Vorgaben des kantonalen Richtplans**

Dem Richtplan-Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung wird Rechnung getragen, indem die Einzonung für die Parkieranlage sehr kompakt gehalten wird und die bestehende Zufahrt mitbenützt wird.

Der KRIP-S enthält weiter eine Regelung, wonach Neueinzonungen nur im Umfang von max. 1 ha innerhalb von 15 Jahren gestattet sind. Weitergehende Einzonungen müssen über den Regionalen Richtplan koordiniert werden. Mit der vorliegenden Teilrevision werden ca. 610 m² neu eingezont. Das Kontingent von 1 ha wurde bisher noch nicht beansprucht. Somit ist die Einzonung in diesem Punkt richtplankonform.

3.3.2 Mehrwertabschöpfung

Gemäss Art. 19i KRG ist bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe zu erheben. Keine Abgabe wird bei Planungsmassnahmen erhoben, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe steht. Im vorliegenden Fall dient die Einzonung der Realisierung eines notwendigen öffentlichen Parkplatzes, der zudem in einer Zone für öffentliche Anlagen zu stehen kommt und somit ausschliesslich als öffentlicher Parkplatz genutzt werden darf. Somit ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten.

3.4 Eidgenössisches Zweitwohnungsgesetz (ZWG)

Gemäss Projekt InnHub ist die Realisierung von ca. 1300 m² BGF an touristisch bewirtschafteten Wohnungen geplant. Solche Wohnungen können gemäss Art. 7 ZWG bewilligt werden, wenn sie im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet werden.

Voraussichtlich werden die genannten Wohnungen durch das unmittelbar daneben liegende Hotel Krone bewirtschaftet. Der Eigentümer des Hotels Krone ist Mitinitiant des Projekts InnHub. Es ist aber auch möglich, dass die Wohnungen direkt vom Betreiber des InnHub selber bewirtschaftet werden. Da die Anlage über eine Reception und eine Cafeteria verfügen wird, ist eine solche Lösung gut möglich. Der finale Entscheid über diese Frage wird jedoch Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens bilden.

3.5 Kantonale Strassengesetzgebung

Die Zufahrt zur Tiefgarage des InnHub ist im Bereich der bestehenden und bewilligten Zufahrt zum heutigen öffentlichen Parkplatz mit Multisammelstelle geplant. Im Rahmen der Kantonalen Vorprüfung zur vorliegenden Teilrevision wurde die Beibehaltung und Anpassung des Strassenanschlusses für den InnHub im Grundsatz nicht beanstandet.

3.6 Regionaler Richtplan

3.6.1 Zielsetzung Siedlungsentwicklung nach innen

Der 2012 genehmigte Regionale Richtplan Oberengadin (RRIP) befasst sich in Kapitel 5.2 mit der Entwicklung des Siedlungsgebiets. Gemäss behördenverbindlicher Zielsetzung soll die Siedlungsentwicklung im Grundsatz im bestehenden Siedlungsgebiet erfolgen. Mit der Nutzung der bestehenden Reserven und der Realisierung qualifizierter Dichten soll eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt und der Boden haushälterisch genutzt werden. Eine Dichte ist gemäss Ausführungen im Richtplan dann qualifiziert, wenn sie den Boden haushälterisch nutzt, ortsspezifisch ist, den Ortsbau positiv beeinflusst. Weiter fordert der Richtplan von den Gemeinden, im Rahmen der Nutzungsplanung die Orte und Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial zu bestimmen. Die Gemeinden sollen höhere Dichten prüfen und für die entsprechenden Gebiete qualitätssichernde Vorgehen oder Verfahren vorsehen.

Die geplante Realisierung eines kompakten Arbeits- und Dienstleistungskomplexes InnHub an zentraler, auch mit öV gut erschlossener Lage erfüllt diese Ziele und Leitüberlegungen vollumfänglich.

Weiter sind gemäss RRIP (S 5.2 B d.) Bauzonenerweiterungen u.a. in Zusammenhang mit touristischen Vorhaben möglich, die für die Regionalwirtschaft bedeutend

sind. Die mit dem Projekt InnHub verbundene Bauzonenerweiterung (Verlegung Parkplatz) erfüllt diese Voraussetzung.

3.6.2 Zielsetzung Tourismus

Der RRIP Oberengadin hält im Teil Raumkonzept den strategischen Grundsatz fest, den Tourismus als Leitbranche mit wiederkehrend hoher Wertschöpfung zu fördern, indem die raumplanerischen Voraussetzungen für die Umsetzung innovativer Produkte geschaffen werden. Die vorliegende Revision trägt diesem strategischen Grundsatz ebenfalls Rechnung.

3.7 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)



Abb.6: ISOS

Gemäss ISOS ist das Planungsgebiet Truochs/La Resgia der Umgebungszone V (Bachwiese/Zugang von Chamues-ch) mit folgenden Einstufungen zugewiesen (Abb. 6):

- Aufnahmekategorie ab
 - a Unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d. h. unverbaut und ursprünglich
 - b empfindlicher Teil des Ortsbildes, d. h. überbaut
- Erhaltungsziel a
 - Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche

Das ISOS stammt aus dem Jahr 1979 und ist nicht aktuell. In der Zwischenzeit wurde das Gebiet Truochs/La Resgia bereits in den 80-er Jahren rechtskräftig der Bauzone zugewiesen, anschliessend zu weiten Teilen erschlossen und überbaut. Das Ziel der Freihaltung dieses Gebiets als Kulturland oder Freifläche ist somit anachronistisch und nicht mehr realistisch. Aufgrund der Ist-Situation kann nur noch eine vollständige und qualitativ hochstehende Bebauungsstrategie verfolgt werden. Mit dem Projektwettbewerb von 2011 und nun mit dem Projekt von Foster+Partners setzt die Gemeinde genau diese Strategie um.

Gemäss ISOS ist die für einen Parkplatz vorgesehene Parzelle Nr. 896 der Umgebungszone VII (Flusswiese Nord Islas) mit folgenden Einstufungen zugewiesen (Abb. 7):

- Aufnahmekategorie a
Unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d. h. unverbaut und ursprünglich
- Erhaltungsziel a
Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche

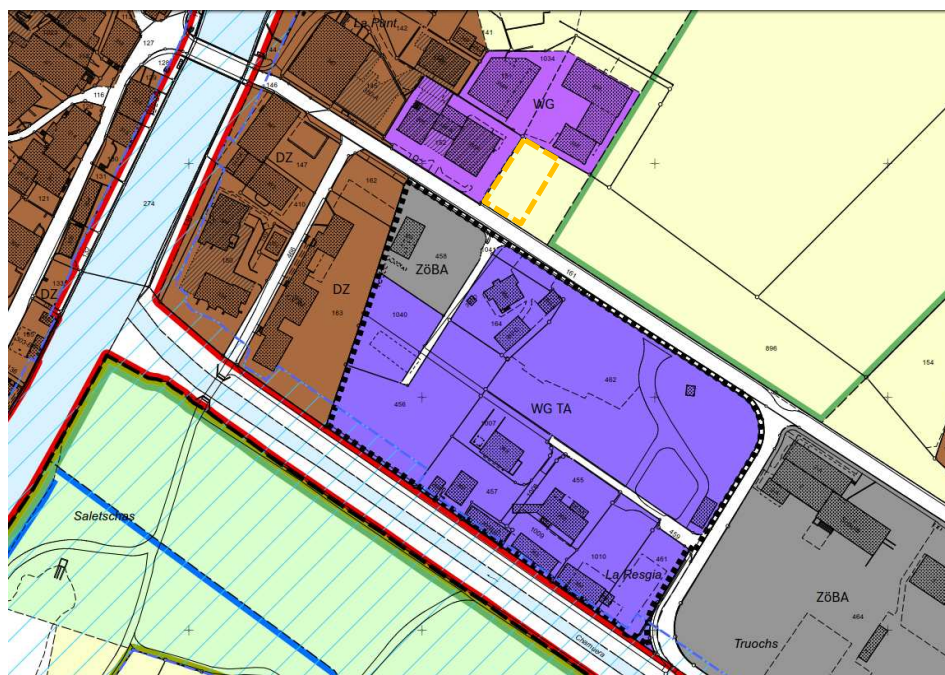


Abb.7: Geplanter Parkplatz = gelbe Umrandung

Auch in diesem Fall erweist sich das ISOS aus dem Jahr 1979 als nicht aktuell. In der Zwischenzeit sind in diesem Gebiet mehrere neue Gebäude entstanden. Die von der Einzonung betroffene Fläche ist als Baulücke übriggeblieben. Die festgelegte Landschaftsschutzzone setzt die Ziele des ISOS um mit expliziter Ausnahme der Baulücke. Die Nutzung dieser Fläche als Parkplatz widerspricht nicht den Zielsetzungen des ISOS und der rechtskräftigen Schutzplanung. Die Realisierung eines gut integrierten Parkplatzes an dieser Stelle wird die Qualität des Ortsbildes nicht wesentlich verändern und ist daher in der Gesamtbetrachtung ortsbildverträglich.

3.8 Gewässerraum

Die Gemeinde hat gestützt auf Gewässerschutzgesetz und –Verordnung den Gewässerraum für alle Fliessgewässer ausgeschieden. Das Projekt wurde mit Bericht vom 11. März 2019 vom Kanton positiv beurteilt. Es müssen einzig noch einige untergeordnete Anpassungen aufgrund der neusten Gefahrenzonen vorgenommen werden. Bis zum Vorliegen der neuen Gefahrenzonen kann das Projekt nicht abgeschlossen werden. Für das Gebiet Truochs/La Resgia steht jedoch fest, dass der Gewässerraum künftig auf der Grenze der Bauzone verlaufen wird (Abb. 8)



Abb. 8: Gewässerraumzonen, Entwurf gemäss kant. Vorprüfung

4 Projektstudie InnHub

Der international renommierte Architekt Lord Norman Foster hat für miaEngiadina eine Projektstudie InnHub erarbeitet (Abb. 9 Modell / Anhang C Projektpläne). Auf einer Landfläche von ca. 9'400 m² sollen die nachfolgend aufgelisteten Nutzungen im Umfang von ca. 6'500 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) realisiert werden, was einer Ausnützung von gut 0.7 entspricht:

- Arbeits- und Seminarräume
- Zentrale Halle als Begegnungsraum (social heart)
- Sport- und Medienzentrum
- Geschäft für Verkauf von lokalen Produkten
- Gästeinformation
- Cafeteria

- Bewirtschaftete Wohnungen (ca. 1250 m²)
- Auditorium im Untergeschoss
- Tiefgarage mit rund 100 Autoeinstellplätzen



Abb. 9: Projekt InnHub, Modell

Das Projekt entwickelt sich über die ganze zur Verfügung stehende Landfläche. Es ist als vorwiegend zweigeschossiger Flachdachbau mit mehreren kuppelförmigen Aufbauten als Tageslichtquellen konzipiert. Die Gebäudehöhe liegt bei bescheidenen ca. 6.10 m, der Scheitel der Kuppeln bei ca. 11.7 m. Die mittlere Kuppel über der zentralen Halle überragt alle anderen und erreicht eine Höhe von ca. 18.0m. Das relativ grosse, breitgelagerte Volumen ist durch fünf Lichthöfe stark gegliedert. Dadurch überschreiten die wahrnehmbaren Fassadenabwicklungen nirgends die Länge von 50 m. Über die Lichthöfe sowie über die Kuppeln werden alle Räume grosszügig mit Tageslicht versorgt. Die Fassaden sind in Anlehnung an die traditionelle Architektur als Verputzte Wände mit kleinen bis sehr grossen Trichteröffnungen gedacht. Die Kuppeln sind mit Lärchenschindeln eingedeckt. Eine Tiefgarage mit Zufahrt direkt ab der Kantonsstrasse fasst rund 100 Autoeinstellplätze. Es wird mit Investitionskosten von ca. 40 Mio gerechnet.

Für die Realisierung des Projekts InnHub muss die Nutzungsplanung im Gebiet Truochs/La Resgia angepasst werden. Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan und Baugesetz (Bestimmungen über die Wohn-Gewerbezone Truochs/La Resgia) müssen angepasst werden.

Bei Realisierung des Projekts InnHub müssen auch die bestehenden oberirdischen öffentlichen Parkplätze sowie die Multisammelstelle auf der Parzelle Nr.458

weichen. Die Multisammelstelle wird im Bereich des Werkhofs der Gemeinde (Parz. Nr. 1007) neu untergebracht. Die öffentlichen Parkplätze werden auf die gegenüberliegende Seite der Kantonsstrasse auf der Parzelle Nr. 896 verlegt, wofür eine Fläche von ca. 610 m² neu eingezont wird.

Der Quartierplan Truochs/La Resgia von 2015 muss aufgrund der geänderten Verhältnisse im Planungsbereich InnHub ebenfalls angepasst werden. Die Anpassung des Quartierplans erfolgt parallel zur Teilrevision der Nutzungsplanung.

5 Umsetzung in der Ortsplanung

5.1 Abstimmung mit der Revision der Nutzungsplanung vom 6. 03. 2020

Baugesetz

Mit der am 6. März 2020 beschlossenen Revision der Ortsplanung im Bereich Siedlung hat die Gemeinde auch das Baugesetz als Ganzes revidiert und unter anderem die Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB und KRVO in das Baugesetz übernommen. So tritt insbesondere die Fassadenhöhe anstelle der bisherigen Gebäudehöhe, die Höhe der Firstlinie anstelle der bisherigen Firsthöhe und die Ausnützungsziffer wird neu gemäss Art. 37a KRVO berechnet. Mit dem Systemwechsel bleiben die effektiv zulässigen Höhen von Gebäuden praktisch unverändert.

Im Baugesetz vom 6. März 2020 wurde die Bemessung der Höhen von Gebäuden für die Wohn-Gewerbezone Truochs/La Resgia ausnahmsweise nach bisherigem Baugesetz beibehalten (vgl. Art. 27 Abs. 4 des revidierten Baugesetzes), weil ursprünglich damit gerechnet wurde, dass die Gesamtrevision des Baugesetzes erst nach der Teilrevision InnHub beschlossen worden wäre. Da nun klar ist, dass die Teilrevision InnHub nach der Gesamtrevision des Baugesetzes erfolgen wird, gibt es keinen Grund mehr, an der alten Messweise für die Höhen von Gebäuden festzuhalten.

Nutzungspläne

Im Bereich des geplanten InnHub wird die Wohn-Gewerbezone über die Parzelle CVJM ausgedehnt. Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan werden in Abstimmung auf das Projekt Foster grundlegend angepasst und ergänzt. Weiter werden die zulässigen Höhen von Gebäuden im ganzen Quartier Truochs/La Resgia an die neuen Baubegriffe und Messweise gemäss IVHB angepasst (vgl. oben, Baugesetz). Im Übrigen bleiben die Inhalte der Nutzungspläne Truochs/La Resgia mit kleinen Korrekturen (Lage von Wasser- und Kanalisationsleitung sowie Gewässerabstandslinie) im Wesentlichen unverändert.

Mit Rücksicht auf die Lesbarkeit werden alle Nutzungspläne (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan) vollständig neu gefasst und beschlossen.

5.2 Teilrevision Baugesetz

Die Teilrevision des Baugesetzes bezieht sich auf die am 6. März 2020 beschlossene Gesamtrevision des Baugesetzes, dessen Genehmigung durch die Regierung noch ausstehend.

Art. 27 (Wohn-Gewerbezone Truochs/La Resgia)

Dieser Artikel wird im Wesentlichen in folgenden Punkten angepasst:

- Abs. 2
In Abstimmung auf die Messweise nach IVHB wird neu das massgebende Terrain als Referenzgrösse für die Bemessung der Höhen von Gebäuden herangezogen.
- Abs. 3
Die Zweckbestimmung für die zwei neuen Baufelder 1A und 1B (anstelle des bisherigen Baufelds 1) wird auf das Projekt InnHub abgestimmt. Insbesondere darf der zulässige Wohnanteil 20% der im Baufeld jeweils gesamthaft realisierten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten.

Die Zweckbestimmung für das Baufeld 3 wird dahingehend ergänzt, dass die (viergeschossigen) Hauptbauten auch vollständig mit Wohnen genutzt werden dürfen.
- Die Bestimmungen über die Gebäude- und Firsthöhe nach altem Baugesetz werden gestrichen und durch die Regelung nach neuem Baugesetz (Fassadenhöhe und Höhe der Firstlinie) ersetzt.
- Abs. 6
Dieser Absatz wird dahingehend ergänzt, dass für die Gebäudelängen die Bestimmungen des Quartierplans gelten.

5.3 Teilrevision Zonenplan

Innerhalb des Revisionsperimeters werden alle geltenden Festlegungen aufgehoben und neu festgesetzt mit folgenden Änderungen:

- Die Wohn-Gewerbezone mit Quartierplanpflicht wird auf den ganzen Revisionsperimeter ausgedehnt mit Ausnahme des Trottoirs, welcher der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen wird.
- Die Gewässerabstandslinie entlang der Chamuera wird mit Rücksicht auf die sich in Planung befindende Gewässerraumausscheidung vorübergehend angepasst (vgl. Kap. 3.9). Diese wird dann im Rahmen der noch folgenden Teilrevision Gewässerräume abgelöst werden.
- Im Bereich der Parzelle Nr. 896 wird eine Zone für öffentliche Anlagen im Umfang von ca. 610 m² für einen öffentlichen Parkplatz festgelegt.

5.4 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Innerhalb des Revisionsperimeters werden alle geltenden Festlegungen aufgehoben und neu festgesetzt mit folgenden Änderungen:

- Mit Bezugnahme auf das Projekt InnHub werden im westlichen Bereich zwei neue Baufelder 1A und 1B mit unterschiedlichen max. Höhenmassen festgelegt.
- Im gesamten Revisionsperimeter werden die Gebäude- und Firsthöhen durch gleichwertige Fassadenhöhen und Höhen der Firstlinien ersetzt.

5.5 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Innerhalb des Revisionsperimeters werden alle geltenden Festlegungen aufgehoben und mit folgenden Änderungen gegenüber den geltenden Regelungen neu festgesetzt:

Zufahrten und Erschliessungsstrassen

- Die bisher geplante Erschliessungsstrasse Northwest (Parz. Nr. 1041) wird durch eine geplante Zufahrt zum InnHub ersetzt.
- Für die Erschliessung des geplanten Parkplatzes auf Parz. Nr. 896 wird die bestehende Zufahrt mit Enteignungsrecht festgesetzt. Damit kann die Gemeinde bei Bedarf ein Zufahrtsrecht gegen Entschädigung durchzusetzen.

Ein-/Ausfahrten unterirdische Autoeinstellhallen

- Im Bereich InnHub wird eine Ein-/Ausfahrt für die unterirdische Autoeinstellhallen festgesetzt.

Fusswege

- Die geplante Fusswegverbindung durch das Quartier und zum Chamuera-Bach wird unter Berücksichtigung des Projekts InnHub in teilweise angepasster Linienführung neu festgelegt.

Parkierung

- Die geplante Parkierung auf Parz. Nr. 896 wird bezeichnet.

Versorgungsleitungen

- Die Wasser- und Kanalisationsleitung wird unter Berücksichtigung des Projekts InnHub und des neusten Projekts des Gemeindeingenieurs neu festgelegt.

Chur, April/Juli 2020, Stauffer & Studach Raumentwicklung, om