

Gemeinden Untervaz

Teilrevision Genereller Gestaltungsplan Kindergarten Quadera

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Chur, 14. Juni 2022

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Untervaz
Gemeindeverwaltung
Ulmgasse 1
7204 Untervaz

Kontaktperson

René Vogel, Gemeindepräsident

Projektbearbeitung

Stauffer & Studach Raumentwicklung AG
(bis 31.12.2021 Esther Casanova Raumplanung GmbH, per 1.1.2022 Integration in Stauffer & Studach Raumentwicklung AG)
Alexanderstrasse 38
7000 Chur

Kontaktperson	PL Esther Casanova
Telefon	081 555 32 80
E-Mail	e.casanova@stauffer-studach.ch
Web	www.stauffer-studach.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Gegenstand der Planung	5
1.1.	Ausgangslage	5
1.2.	Ziele der Teilrevision	5
2	Ablauf	5
3	Umfang der Teilrevision	6
4	Ortsbild	6
4.1.	Ausgangslage / Projektperimeter	6
4.2.	Projektwettbewerb	7
4.3.	Schutzstatus	7
4.4.	Gebäudeinventar Denkmalpflege	7
4.5.	Interessenabwägung	8
5	Anpassungen Genereller Gestaltungsplan	10
6	Verfahren	11
6.1.	Vorprüfung	11
6.2.	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	11
6.3.	Gemeindeversammlung	11
6.4.	Genehmigung durch die Regierung	12

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Projektperimeter (Quelle: Gemeinde Untervaz) _____	6
Abbildung 2: Übersicht Schulareal, Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan rechtskräftig _____	10

BEILAGE

- Jurybericht Architekturwettbewerb vom 22. Oktober 2021
- Inventarblatt Denkmalpflege vom 16. März 2022
- Publikation Mitwirkungsaufgabe 25.3.-25.4.2022
- Protokoll Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2022
- Publikation Beschwerdeaufgabe vom 10. Juni bis 11. Juli 2022

1 Anlass und Gegenstand der Planung

1.1. Ausgangslage

Das Kindergartengebäude der Gemeinde Untervaz wurde im Jahr 1948 als Schulhaus mit Wohnung erbaut. Die Nutzung des Gebäudes ist auf drei Stockwerken verteilt – je ein Klassenzimmer, das als Kindergarten genutzt wird, sowie Nebenräume. Im Dachgeschoss und im Untergeschoss befinden sich Therapieräume und ein Lager. Seit seiner Errichtung wurde der Kindergarten nur geringfügig erneuert. Inzwischen ist das Gebäude dringend sanierungsbedürftig. Der Sanierungsbedarf wurde 2018/2019 anhand einer Studie ermittelt. Vorgaben der Denkmalpflege sowie des Behindertengleichstellungsgesetzes wurden berücksichtigt. Es wird festgehalten, dass die Umsetzung der heutigen Anforderungen bezüglich Erschliessung, Raumgrössen, Brandschutz und Tragwerksicherheit im bestehenden Gebäudeausmass nur sehr aufwändig möglich ist. Zudem kann das gewünschte Raumprogramm nicht im bestehenden Gebäude realisiert werden, so dass ein Neubau als Erweiterung oder Ersatz angedacht ist. Der Gemeindevorstand beantragte an der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2019, das Kindergartengebäude durch einen Neubau zu ersetzen und dafür einen Wettbewerb zu lancieren. Die Gemeindeversammlung stimmte dem Vorschlag mit 143:2 Stimmen deutlich zu.

1.2. Ziele der Teilrevision

Im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan (GGP) ist der Kindergarten als «geschütztes Objekt» bezeichnet». Gestützt auf Art. 33 Abs. 2 Baugesetz (BauG) der Gemeinde Untervaz dürfen geschützte Gebäude und Anlagen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Gemäss dem Sanierungsbericht der durchgeführten Studie hat der Erhalt des bestehenden Kindergartengebäudes nicht oberste Priorität. Vielmehr ist eine gesamtheitliche Betrachtung unter Einbezug aller betroffenen Interessen vorzunehmen, sodass auch ein Abbruch vertretbar ist.

Mit vorliegender Teilrevision möchte die Gemeinde Untervaz die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für einen Abbruch und Neubau des Kindergartens schaffen.

2 Ablauf

Die Teilrevision wird in folgenden Schritten durchgeführt.

22. Oktober 2021	Jurybericht Projektwettbewerb
15. Dezember 2021	Vorprüfung GGP beim ARE
9. März 2022	Vorprüfungsbericht ARE
16. März 2022	Erstellung Gebäudeinventar DP
17. März 2022	Besprechung Inventarblatt mit DP und ARE, Überarbeitung der Vorlage nach der Vorprüfung

21. März 2022	Verabschieden Gemeindevorstand zuhänden öffentlicher Auflage
25. März bis 25. April 2022	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)
7. Juni 2022	Gemeindeversammlung
10. Juni bis 11. Juli 2022	Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
	Genehmigung durch die Regierung
	Bekanntgabe Genehmigung (30 Tage)

3 Umfang der Teilrevision

Die vorliegende Vorlage Kindergarten Quadera umfasst:

- Teilrevision Genereller Gestaltungsplan 1:1000
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

4 Ortsbild

4.1. Ausgangslage / Projektperimeter

Auf dem bestehenden Schulareal soll ein zeitgemässes Kindergartengebäude erstellt werden, welches den heutigen Raumanforderungen entspricht. Weiter soll die Infrastruktur für einen Mittagstisch und eine Kindertagesstätte realisiert werden.

Der Projektperimeter liegt auf der Parzelle Nr. 256, am östlichen Rand der Schulanlage, angrenzend an den bestehenden Parkplatz (Abb. 1). Ziel ist der Abschluss des Schulareals und die Gestaltung eines Innenbereichs mit einem neuen Aussenplatz. Ausserdem sollen hochwertige Begegnungs- und Aussenräume sowie Freiräume entstehen. Der neue Kindergarten mit dem dazugehörigen Aussenraum bildet das Tor zum Schulcampus der Gemeinde Untervaz.

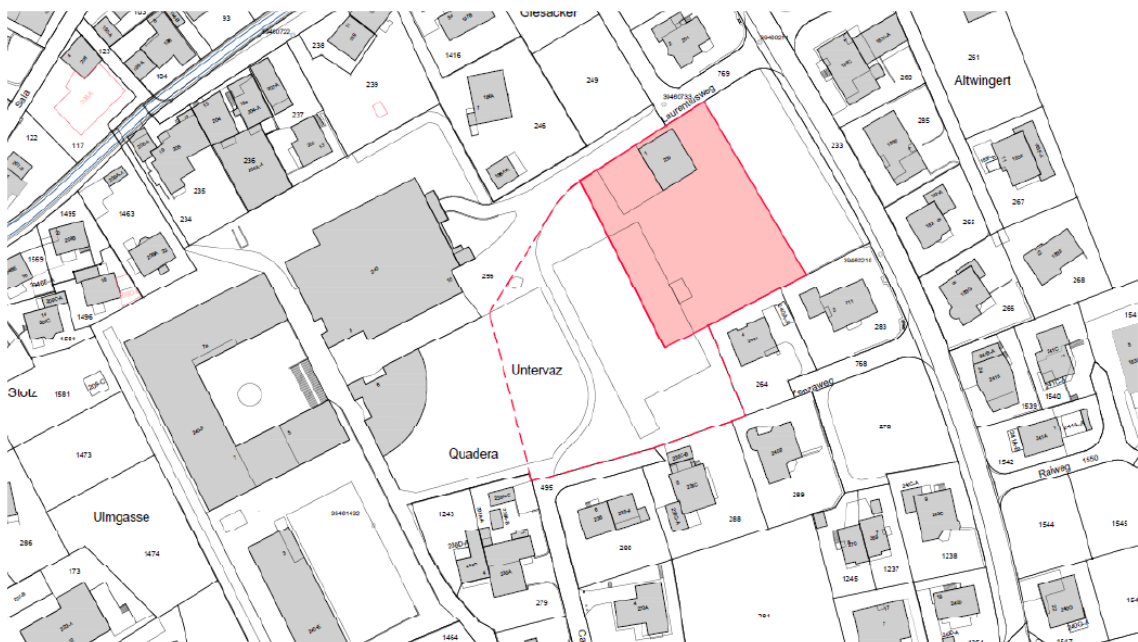


Abbildung 1: Projektperimeter (Quelle: Gemeinde Untervaz)

Ein Neubau des Kindergartens bietet folgende Vorteile:

- zeitgemässe Zimmer und Nebenräume
- Raum für vier Kindergartenklassen
- Raum für Spielgruppenzimmer
- keine Provisorien nötig
- bessere Einfügung ins Schulareal
- Sicherheit bei einem Brand wird erhöht
- behindertengerechter Zugang zu allen Zimmern

4.2. Projektwettbewerb

Um ein qualitativ hochstehendes Projekt für die Realisierung des geforderten Raumprogramms zu erzielen, wurde ein selektiver Projektwettbewerb im zweistufigen, anonymen Verfahren durchgeführt. Die Gestaltung, die Einfügung in die Gesamtanlage sowie die architektonische und freiräumliche Qualität waren essenziell dabei. Es wurde nach folgenden Kriterien beurteilt: Gestaltung, Funktionalität/Nutzungsanforderungen, Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz. Zehn Bewerber wurden zur zweiten Phase zugelassen. Im Wettbewerbsprogramm wurde auf die Bedeutung des als geschützt eingestuften Bestandsbau hingewiesen. Dabei wurde den Wettbewerbsteilnehmern offen gelassen, ob das neu geforderte Raumprogramm durch eine Erweiterung des Bestandbaus oder mit einem Neubau umgesetzt wird. Der Wettbewerb liefert als lösungsorientiertes Verfahren wichtige Erkenntnisse und Argumente für den Umgang mit dem als geschützt eingestuften Bestand. Bei der Beurteilung der eingereichten Projekte wurde festgestellt, dass für die Lösung der Aufgabe eindeutig die Neubaulösung favorisiert wurde. Keines der Teams schlug den Erhalt des Bestandbaus vor.

Das Siegerprojekt «Der dritte Pädagoge» überzeugt mit einem aussergewöhnlich hohen Nutzwert für den Kindergartenbetrieb und stellt langfristig eine tragfähige Lösung für das gesamte Schulareal dar. Das Preisgericht empfiehlt der Gemeinde Untervaz das genannte Projekt zur Weiterbearbeitung und Ausführung. Der detaillierte Jurybericht ist der Beilage zu entnehmen.

4.3. Schutzstatus

Zwar ist der Kindergarten im GGP als geschütztes Objekt gekennzeichnet, interessanterweise wird im Siedlungsinventar der Gemeinde Untervaz, welches vom Burgenverein Untervaz und von der Kantonalen Denkmalpflege Graubünden erstellt und 2003 herausgegeben wurde, jedoch nichts dergleichen erwähnt. Total wurden über 300 Gebäude inventarisiert. Es erfolgte eine Beurteilung von innen und von aussen, welche mit Grundrissplänen und Fotos illustriert wurden. Die betrachtete Zeitperiode erstreckt sich von vor 1350 bis vor 1950. Das Kindergartengebäude, das aus der fraglichen Bauperiode stammt, wurde in diesem Inventar weder einem Schutzstatus zugewiesen, noch wurde ihm andersweitig Beachtung geschenkt.

4.4. Gebäudeinventar Denkmalpflege

Die Denkmalpflege Graubünden hat mit Datum vom 16. März 2022 ein Gebäudeinventar erstellt (siehe Anhang). Die Gemeinde Untervaz verfügt über ein Ortsbild von lokaler Bedeutung. Der Schutzstatus des Gebäudes ist weder auf Stufe Bund noch Kanton festgelegt. Es besteht also einzig der Eintrag im GGP. Die Denkmalpflege spricht dem Gebäude folgendes **Schutzziel** zu:

Erhalt der charakteristischen Eigenschaften des Gebäudes wie äusseres Erscheinungsbild samt den Öffnungen und den Oberflächen (Verputz und rustiziertes Sockelgeschoss). Im Innern Erhalt der historischen Oberflächen Kunststein im Treppenhaus und Vorräumen, Täfer. Ertüchtigung der bauzeitlichen Fenster und Türen.

Als **Schutzbegründung** ist formuliert:

Das 1948 im Gebiet Quadera auf damals freiem Feld errichtete Schulhaus überragt mit seinem monolithisch-turmartigen Volumen bis heute alle umliegenden Gebäude und hebt sich somit als öffentlich genutztes Gebäude von der Umgebung deutlich ab. Charakteristischer, qualitätvoller Vertreter des reduzierten "Landistils", der mit seiner funktionalen und sachlichen Formsprache um die Mitte des 20. Jahrhunderts an öffentlichen Bauten oft Verwendung fand. Aufgrund seiner über 70-jährigen Nutzung als Schulhaus und Kindergarten für die lokale Bevölkerung zudem von identitätsstiftender Bedeutung.

4.5. Interessenabwägung

In einem ersten Schritt werden die Interessen ermittelt und sodann (in einem zweiten Schritt) die ermittelten Interessen bewertet. Diese beiden ersten Schritte sind in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

Ermittelte Interessen	Bewertung der ermittelten Interessen
Innenentwicklung	Die bauliche Entwicklung soll sich innerhalb der Bauzone abspielen. Das Bauvorhaben des Kindergartens ist in der bestehenden ZöBA vorgesehen, sogar am gleichen Standort, wie sich der Kindergarten bis anhin befindet. Es gelingt also, sparsam und haushälterisch mit dem Boden umzugehen und keine neuen Flächen zu beanspruchen.
Öffentliche Aufgabe der Gemeinde (Schulangebot, Mittagstisch, heilpädagogische Angebote, Musik- und Sportangebote, etc.)	Die Anforderungen an die Gemeinde sind vielfältig, was Schule, Betreuung und Ausbildung betrifft. Diese Nutzungen sind flächenintensiv und stehen miteinander in Beziehungen. Mittels Neubau können die einzelnen Nutzungen so angeordnet werden, dass sie miteinander in Beziehung stehen. Ausserdem können die Raumbedürfnisse optimal erfüllt werden.
Behindertengleichstellung	Öffentlich zugängliche Räume sind behindertengerecht auszugestalten. Beim Altbau ist dies nicht erfüllt. Mit dem Neubau können die Bedürfnisse mobilitätseingeschränkter Personen von Anfang an miteinbezogen und in eine natürliche Form gebracht werden. Auch die Verbindung Innenraum – Aussenraum kann einwandfrei gelöst werden, was beim Altbau nicht der Fall ist.
Nutzung des Aussenraums und Verbindung der Unterrichtsräume zum Aussenraum	Bezogen auf das gewählte Projekt ist die Verbindung der Innenräume zum Aussenraum optimal geregelt, weil der Kindergarten einen geschützten Aussenraum auf dem gleichen Niveau zugewiesen erhält. Beim bestehenden Gebäude ist dies nicht der Fall. Die heutigen Schulzimmer im 1. und 2. Obergeschoss besitzen keine Verbindung zum Aussenraum und sind sehr stark davon getrennt.

Ortsbild, Einfügung ins Quartier	Der Baustandort des Kindergartens liegt direkt an der Zonengrenze von der ZöBA zur Wohnzone 2. Das bestehende, dreigeschossige Gebäude hebt sich sehr stark von der Umgebung ab, in welchem ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser die Regel sind.
Nachbarliche Interessen (Aussicht und Besonnung, Lärmbeeinträchtigung durch Kindergartenbetrieb)	In der direkten Nachbarschaft des Einfamilienhausquartiers ist die Erstellung eines flacheren Baus besser verträglich als der turmartige Altbau (Einsehbarkeit in private Gärten und Terrassen). Durch die Anordnung des Aussenraums des Kindergartens in den Innenhof der Schulanlage gelingt es, Lärmimmissionen besser zu bündeln. Die Beschallung des Quartiers durch das Geschehen im Areal kann deshalb eingedämmt werden.
Identitätsstiftende Bedeutung	Dem Kindergartengebäude wird im Gebäudeinventar identitätsstiftende Bedeutung zugesprochen. Das Ergebnis an der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2019, wo das erste Mal über das Projekt Ersatz Kindergarten mittels Neubau informiert worden ist, lässt allerdings einen anderen Schluss zu: Die Stimmberechtigten haben sich mit 143:2 Stimmen überaus deutlich für einen Abbruch und Neubau ausgesprochen.
Schutzwürdigkeit	Das umfangreiche Siedlungsinventar der Denkmalpflege und des Burgervereins von 2003 hat das Objekt nicht aufgeführt, obwohl weit über 300 Objekte aus der Zeitspanne bis Mitte des 20. Jahrhunderts aufgeführt sind. Somit kann der Rückschluss gezogen werden, dass dem Gebäude keine Besonderheit zugesprochen worden ist. In dem durch die DP erarbeiteten Gebäudeinventar vom 16.3.2022 kommt dem Objekt eine gewisse Bedeutung zu, indem ihm ein charakteristisches Erscheinungsbild zugesprochen wird.
ISOS	Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von 1983 figuriert Untervaz von lokaler Bedeutung. Das Kindergartengebäude ist nicht speziell erwähnt darin und auch für das Gebiet rund ums Schulhaus (zur Zeit der Erstaufnahme des ISOS neuerstellt) sind keine speziellen Hinweise vermerkt.

Die Abwägung der ermittelten und bewerteten Interessen erfolgt in einem dritten Schritt:

Aus den ermittelten und bewerteten Interessen kann kein Hinweis abgeleitet werden, dass der Erhalt des Kindergartengebäudes höher zu gewichten wäre als der Neubau. Zwar geht ein Gebäude verloren, das eine öffentliche Nutzung und eine charakteristische Gestaltung hatte. Dieser Verlust wird durch die oben aufgeführten Vorteile, die mit dem Neubau einhergehen, aber aufgewogen. Speziell nennenswert sind die eindeutig höher zu gewichtenden Interessen bezüglich schulischer und pädagogischer Aspekte, der Behindertengleichstellung, der entstehenden Aussenraumqualitäten sowie der nachbarlichen Interessen). Diese Interessen vermögen die Schutzwürdigkeit des Gebäudes von lokaler Bedeutung eindeutig zu überwiegen.

5 Anpassungen Genereller Gestaltungsplan

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Untervaz liegt der Projektperimeter in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Gestützt auf Art. 28 Raumplanungsgesetz (KRG) sind öffentliche Bauten und Anlagen in der ZöBA zulässig. Somit befindet sich die gesamte Schulanlage inkl. Kindergartengebäude zonenkonform in der ZöBA. Es sind keine Anpassungen am Zonenplan (ZP) vorzunehmen.

Wie bereits erwähnt, ist das bestehende Kindergartengebäude momentan im GGP als geschütztes Objekt gekennzeichnet (Abb. 2). Der geplante Neubau verunmöglicht jedoch die Umsetzung der Richtlinien aus Art. 33 Abs. 2 BauG bezüglich des Umgangs mit geschützten Gebäuden und Anlagen. Da ein Neubau aus Sicht aller beteiligten Interessensgruppen die nachhaltigste Lösung darstellt und offensichtlich Unklarheit über einen allfälligen Schutzstatus vorliegt, beabsichtigt die Gemeinde Untervaz mit vorliegender Teilrevision die Aufhebung des Schutzstatus des Kindergartengebäudes.

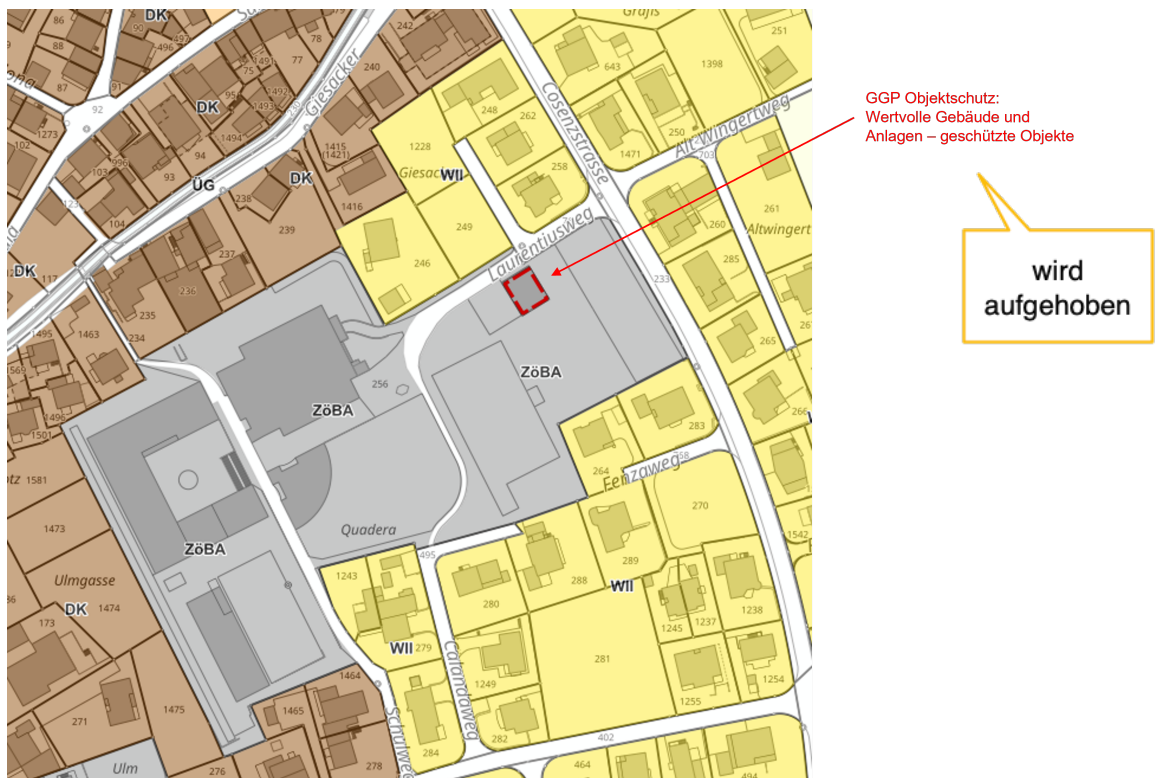


Abbildung 2: Übersicht Schulareal, Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan rechtskräftig

6 Verfahren

6.1. Vorprüfung

Laut Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) sind die Gemeinden verpflichtet, dem Kanton einen Entwurf der genehmigungspflichtigen Pläne und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht und allfälligen weiteren Unterlagen zur Vorprüfung einzureichen. In diesem Sinne wurde die vorliegende Teilrevision dem Kanton am 15. Dezember 2021 zur Vorprüfung eingereicht.

Die einbezogenen kantonalen Amtsstellen beurteilen die Vorlage wie folgt:

- Es sind Abklärungen zu Schutzwürdigkeit des Gebäudes zu treffen (Gebäudeinventar der Denkmalpflege)
- Um über die Aufhebung des Schutzstatus (geschütztes Objekt gemäss GGP) befinden zu können, ist unter Beizug des Gebäudeinventars eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Diesen Hinweisen wurde nach Vorliegen des Vorprüfungsberichts nachgegangen. Die DP hat innert Wochenfrist ein Gebäudeinventar erstellt (Kap. 4.4), welches an einer gemeinsamen Sitzung von Gemeinde, ARE, DP und Planerin besprochen werden konnte. Auf der Basis des Gebäudeinventars wurde die Interessenabwägung vorgenommen und im Planungs- und Mitwirkungsbericht beschrieben (Kap. 4.5). Am GGP hat sich dadurch nichts geändert.

6.2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Um die Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung zu informieren, wurden die vorliegenden Unterlagen 30 Tage öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen (Art. 13 KRVO). Die öffentliche Auflage fand vom 25. März bis 25. April 2022 statt. Es sind keine Vorschläge und Einwendungen eingegangen.

6.3. Gemeindeversammlung

Vorlage wurde der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt. Die beschlussfassende Gemeindeversammlung fand am 7. Juni 2022 statt und hat das Vorhaben mit 58:3 Stimmen gutgeheissen.

Nach der Beschlussfassung erfolgte vom 10. Juni bis 11. Juli 2022 die Beschwerdeauflage, während welcher der revidierte Generelle Gestaltungsplan auflag. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, konnten innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Teilrevision einreichen.

6.4. Genehmigung durch die Regierung

Rechtskräftig wird die Vorlage mit der Genehmigung durch die Regierung, welche auch über allfällige Beschwerden gegen die Ortsplanung entscheidet. Nach der Genehmigung findet die 30tägige Publikation (Bekanntgabe Genehmigung) statt.

07. Dezember 2021/Ca, str

17. März / 14. Juni 2022/Ca