

Quartierplan Schlossbungert

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Impressum

Auftraggeber

Schloss Salis Zizers AG
Vialstrasse 18
7205 Zizers

Kontaktperson

David Trümper
T 079 356 22 29
david.truempler@imlotimmobilien.ch

Bearbeitung

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

Esther Casanova
+41 81 258 34 44
e.casanova@stauffer-studach.ch

Erstellung

April – Mai 2022

Bearbeitungsstand

14. Juli 2022

200714_Schlossbungert_PMB.docx

Inhalt

1 Ausgangslage	1
1.1 Schlossbungert	1
1.2 Geltender Quartierplan Stiftbungert West	1
1.3 Studienauftrag	2
2 Verfahren / Ablauf	2
2.1 Verfahren	2
2.2 Ablauf	2
2.3 Formelle Prüfung	3
2.4 Öffentliche Auflage	3
2.5 Erlass	3
3 Planungen und Grundlagen	3
3.1 Kommunales räumliches Leitbild	3
3.2 Grundordnung	3
3.3 Siedlungsinventar	5
3.4 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz	5
3.5 Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung	6
3.6 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	6
4 Richtprojekt	7
4.1 Konzeptansatz	7
4.2 Richtprojekt	8
5 Gutachten und weitere Grundlagen	11
5.1 Lärmgutachten	11
5.2 Erschliessung Fussgänger	11
5.3 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	12
5.4 Erschliessung durch motorisierten Individualverkehr	12
5.5 Anzahl Parkplätze	12
5.6 Fahrtenaufkommen MIV und Belastung Verkehrsnetz	12
5.7 Randbedingungen aus der Teilrevision Stiftbungert West	13
5.8 Beratende Stellungnahme der Denkmalpflege	14
6 Inhalte Planungsmittel	15
6.1 Gestaltung und Erschliessung, Schnitte 1:500	15
6.2 Quartierplanvorschriften	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gebiet Schlossbungert (rot umrandet Parzelle 439).....	1
Abbildung 2: Ausschnitt ZP/GGP/ GEP rechtskräftig	4
Abbildung 3: neue Festlegungen Zonenplan (links) und Genereller Gestaltungsplan (rechts).....	5
Abbildung 4: Königshof (Metallfriesen zeigen Grundriss des mittelalterlichen Curtis); Schloss.....	6
Abbildung 5: Torbogen, Villa Maria (rechts), Vialstrasse (IVS lokal)	6
Abbildung 6: Ritter Schumacher AG, Architekten, Chur, Vaduz, Zürich	7
Abbildung 7: Übersicht Richtprojekt (Situation)	8
Abbildung 8: Modell (Ritter Schumacher)	9
Abbildung 9: Richtprojekt Umgebung vom 31.3.2022, Müller Illien Landschaftsarchitekten	10
Abbildung 10: Erschliessungskonzept Fussgänger.....	11
Abbildung 11: Ritter Schumacher AG, Architekten, Chur, Vaduz, Zürich	20
Abbildung 12: Pablo Horváth, Architekturbüro, Chur	20
Abbildung 13: Marcel Liesch Architekten AG, Chur	21
Abbildung 14: AMJGS Architektur AG, Zürich.....	21

Anhang

Anhang A – Studienauftrag, Beiträge

Anhang B – Stellungnahme der Denkmalpflege im Sinne einer Beratung
vom 19. Mai 2022

Anhang C – Publikationstexte öffentliche Auflage
- QP Schlossbungert
- Aufhebung QP Stiftbungert West

1 Ausgangslage

1.1 Schlossbungert

Das Areal Schlossbungert in der Gemeinde Zizers umfasst das Grundstück Nr. 439 und misst 8'806m². Das Grundstück ist im Eigentum der Stiftung St. Johannes-Stift, Zizers, sowie der Stiftung Domkapitel, Chur. Das Baurecht wurde an die Baurechtsnehmerin Schloss Salis Zizers AG, Zizers, abgetreten. Es besteht ein rechtskräftiger Quartierplan (QP) aus dem Jahr 2010 (siehe Kap. 1.2 Geltender Quartierplan Stiftbungert West), der zusammen mit dem inzwischen realisierten QP Stiftbungert Ost erarbeitet worden ist und eigentlich eine Fortführung der Bebauung in der gleichen Art und Weise vorsah. Die Baurechtsnehmerin hat sich entschlossen, den bestehenden QP Stiftbungert West zu überprüfen mit dem Anspruch, eine auf den historischen Kontext bezogene, bessere Bebauung zu realisieren.

Abgestützt auf dieses neue Konzept wurde die Grundordnung spezifisch angepasst (siehe Kap. 3.2 Grundordnung).



Abbildung 1: Gebiet Schlossbungert (rot umrandet Parzelle 439)

Das Gebiet wurde bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt. Aktuell wird die Fläche als Installationsplatz für die Bausanierung des Schlosses St. Johannesstift verwendet. In diesem Zusammenhang finden derzeit auch archäologische Grabungen im Gebiet Schlossbungert statt.

1.2 Geltender Quartierplan Stiftbungert West

Im Jahr 2010 wurde von privater Seite ein Quartierplan ausgearbeitet, mit welchem die Grundlage für eine Überbauung des Schlossbungerts geschaffen worden ist. Der Quartierplan wurde vom Gemeindevorstand am 31. Mai 2010 genehmigt. Eine Überbauung wurde jedoch nicht realisiert. Die neuen Baurechtsnehmer haben über

einen Studienauftrag ein vom geltenden Quartierplan abweichendes Überbauungskonzept erarbeitet. Dieses soll in einen neuen Quartierplan überführt und der geltende Quartierplan soll gleichzeitig aufgehoben werden. Die Aufhebung des geltenden QP Stiftbungert West erfolgt auf Antrag der Grundeigentümerschaft und der Baurechtsnehmerin durch den Gemeindevorstand (Art. 21 KRVO). Dieses Verfahren erfolgt parallel zum Verfahren des neuen Quartierplans Schlossbungert.

1.3 Studienauftrag

Im Jahr 2020 wurde ein Studienauftrag zur ortsbaulichen Konzeption mit vier eingeladenen Büros durchgeführt, wovon ein Beitrag zur Weiterbearbeitung ausgewählt worden ist. Mit Datum vom 8.12.2020 liegen Volumenstudien vor.

Das weiterverfolgte Konzept bildete die Basis für das Richtkonzept, welches wiederum die Grundlage für die Erarbeitung des Quartierplans Schlossbungert bildet.

2 Verfahren / Ablauf

2.1 Verfahren

Für das Gebiet Schlossbungert wird ein Quartierplan nach Art. 51 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 16 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) erlassen. Das Verfahren richtet sich nach Art. 16 bis 21 KRVO.

2.2 Ablauf

Vorarbeiten

	Datum
– Studienauftrag / Volumenstudie	2020
– Richtprojekt, bestehend aus:	6.5.2022
▪ Richtprojekt Bebauung	6.5.2022
▪ Richtprojekt Umgebung	31.3.2022

Quartierplanung

– Entwurf Planungsmittel	April – Mai 2022
– Arbeitssitzung mit Gemeinde	26.4.2021
– Denkmalpflege (Konsultation)	9.5.2022
– Grundbuchamt (formelle Prüfung)	9.5.2022
– Information Nachbarn (durch Baurechtsnehmer)	16.5.2022
– Einreichung Bauamt	24.5.2022
– Gemeindevorstand	30.5.2022

- | | |
|--|-----------------------------|
| – Öffentliche Auflage QP Schlossbungert und Aufhebung QP Stiftbungert West (30 Tage) | 10. Juni –
11. Juli 2022 |
| – Erlass QP Schlossbungert (Gemeindevorstand) | 15. August 2022 |
| – Aufhebung QP Stiftbungert West (Gemeindevorstand) | 15. August 2022 |

2.3 Formelle Prüfung

Der Gemeindevorstand unterbreitet den Entwurf des Quartierplans vor der öffentlichen Auflage dem Grundbuchamt zur formellen Prüfung (Art. 17. Abs. 2 KRVO). Das Grundbuchamt Landquart hat den QP geprüft und mit E-Mail vom 30. Mai 2022 dazu Stellung genommen. Die Rückmeldungen betreffen einzig formelle Korrekturen an den QPV, welche eingeflossen sind.

2.4 Öffentliche Auflage

Der Gemeindevorstand legte den Quartierplan Schlossbungert während 30 Tagen öffentlich auf. Gleichzeitig erfolgte die öffentliche Auflage zur Aufhebung des Quartierplans Stiftbungert West. Die Publikation erfolgte im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde. Während der öffentlichen Auflage konnte beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

2.5 Erlass

Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Quartierplan Schlossbungert. Ebenfalls befindet der Gemeindevorstand über die Aufhebung des QP Stiftbungert West. Der Erlass wird den Beteiligten schriftlich eröffnet. Nach Eintritt der Rechtskraft lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan Schlossbungert im Grundbuch anmerken sowie die Anmerkung QP Stiftbungert West löschen.

3 Planungen und Grundlagen

3.1 Kommunales räumliches Leitbild

Der Gemeindevorstand Zizers hat das kommunale räumliche Leitbild (KRL) mit Datum vom 19. November 2020 verabschiedet. Darin ist das Gebiet Schlossbungert als Innenentwicklungsreserve in einem punktuell weiterzuentwickelnden Quartier bezeichnet.

3.2 Grundordnung

Im aktuell rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Zizers ist das Gebiet noch der Wohnzone WI zugewiesen. Im Generellen Gestaltungsplan sind die Gebäulichkeiten des Unteren Schlosses sowie die Villa Maria mit Torbau als geschützt festgelegt.

Die Vialstrasse sowie der Parkplatz nördlich der Villa Maria sind als Anpassungsbereich bezeichnet, der Parkplatz zusätzlich als Freihaltebereich.

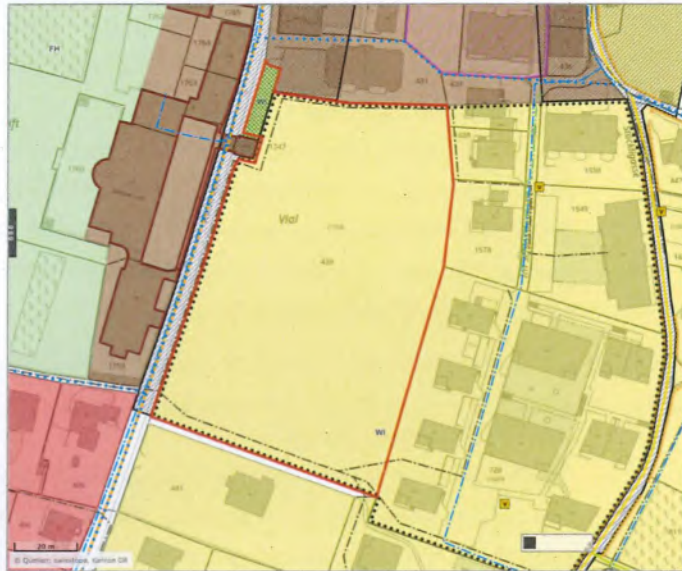


Abbildung 2: Ausschnitt ZP/GGP/ GEP rechtskräftig

Im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan sind am nördlichen und am südlichen Rand des Grundstücks 439 Schmutzwasserleitungen eingezeichnet.

An der Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022 hat das Stimmvolk der Umzonung der Fläche von der Wohnzone WI in die Zentrumszone Stiftbungert zugestimmt. Gegenstand der gleichen Vorlage bildet ein Genereller Gestaltungsplan Stiftbungert West, in welchem insbesondere eine Quartierplanpflicht für das Grundstück 439, Baubereiche A – D, ein Freihaltebereich sowie ein Platzbereich festgelegt worden sind. Die Teilrevision der Ortsplanung (Stiftbungert West) wurde am 5. Juli 2022 mit Beschluss Nr. 617 durch die Regierung genehmigt.

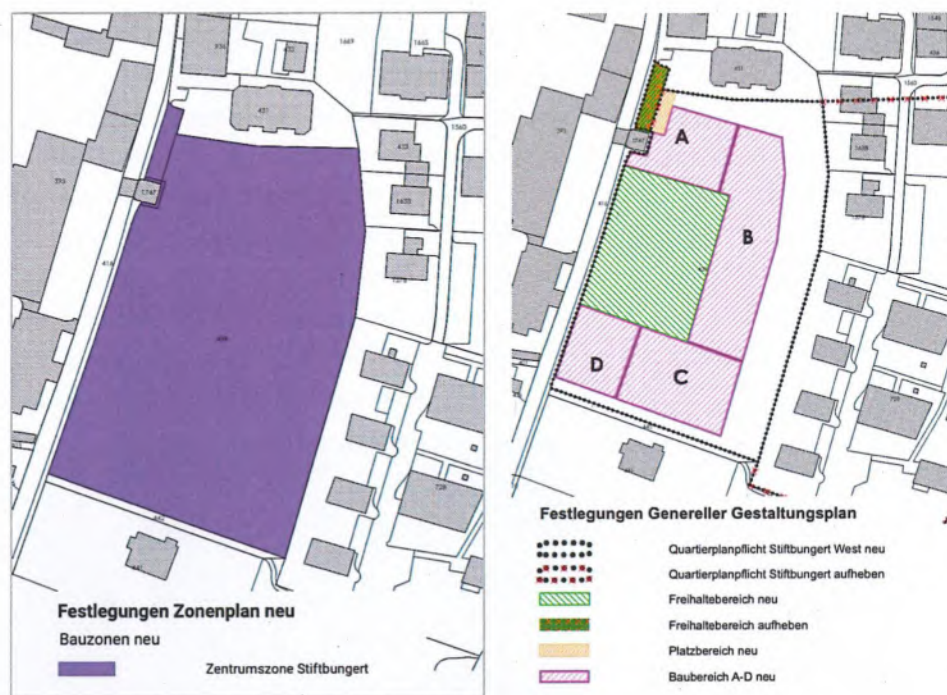


Abbildung 3: neue Festlegungen Zonenplan (links) und Genereller Gestaltungsplan (rechts)

3.3 Siedlungsinventar

Das Untere Schloss inkl. Torbogen, Villa Maria und Nebenbauten ist unter Schutz von Bund, Kanton und Gemeinde. Der Schlossbungert selber weist keinen Schutzstatus auf.

3.4 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird dem verstädterten Dorf Zizers regionale Bedeutung zugemessen. Das Gebiet Schlossbungert gehört dem «Gebiet oberhalb des Ortes», dem das Erhaltungsziel a zugewiesen wurde. In der unmittelbaren Umgebung des Schlossbungerts befindet sich mit dem «Unteren Schloss» ein Objekt mit Erhaltungsziel A. Dem Oberen Schloss, welches an der Stöcklistrasse gelegen ist, wurde ebenfalls das Erhaltungsziel A zugewiesen.

Mit der spezifischen Anpassung der Grundordnung und der Festlegung einer Folgeplanungspflicht wird diesem Umstand Rechnung getragen. Die Interessenabwägung ist auf Stufe Grundordnung bzw. im Rahmen der projektbezogenen Anpassung der Grundordnung vorzunehmen. Eine solche erfolgt deshalb im QP-Verfahren nicht mehr.

3.5 Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung

In der Umgebung des Schlossbungerts sind drei Objekte im Schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS) verzeichnet: Das «Untere Schloss», das «Obere Schloss» sowie der dazwischen gelegene Königshof, eine archäologische Ausgrabung. Das KGS verzeichnet Kulturgüter, die vor den Auswirkungen von bewaffneten Konflikten, Naturereignissen und anderen Gefahren vorrangig zu schützen sind. In der unmittelbaren Umgebung des Schlossbungerts befinden sich der Königshof und das Untere Schloss (Abbildung 4). Die geplante Überbauung stellt keine Beeinträchtigung dieser Schutzobjekte dar.



Abbildung 4: Königshof (Metallfriesen zeigen Grundriss des mittelalterlichen Curtis); Schloss

3.6 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist die Vialstrasse als Weg von lokaler Bedeutung mit historischem Verlauf und Substanz bezeichnet.



Abbildung 5: Torbogen, Villa Maria (rechts), Vialstrasse (IVS lokal)

Die historische Substanz bezieht sich auf die talseitig gelegene Einfriedung (siehe Abbildung 5). Bergseitig (also als Übergang zum Schlossbungert) befindet sich eine neuzeitliche Betonmauer. Mit dem Sanierungsprojekt der Vialstrasse einher geht eine gestalterische Aufwertung. Zur Neugestaltung der Mauer besteht in den Quartierplanvorschriften eine Aussage.

4 Richtprojekt

4.1 Konzeptansatz

Der Quartierplan basiert auf dem Richtprojekt des Büros Ritter Schumacher (Abbildung 6). Das Richtprojekt geht von der folgenden Grundkonzeption aus: Gegenüber dem Schloss, an der Vialstrasse, sind höhere Bauten, gegenüber dem bestehenden Wohnquartier (QP Stiftbungert Ost) sind geringere Höhen vorgesehen. Die Bauten ordnen sich um einen zentralen, grösseren, zusammenhängenden Grünbereich an.

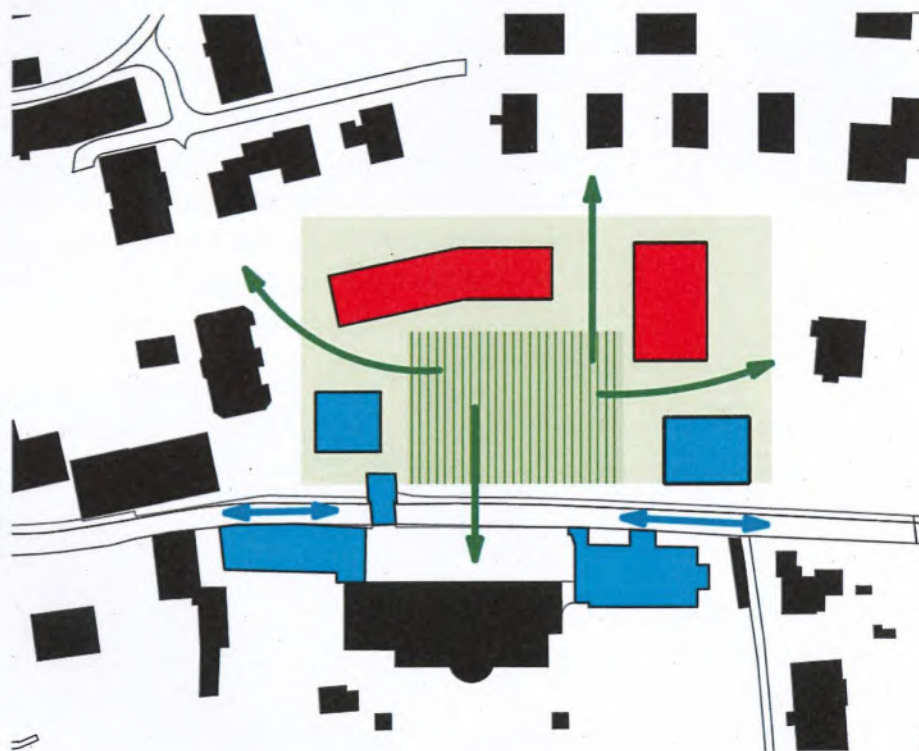


Abbildung 6: Ritter Schumacher AG, Architekten, Chur, Vaduz, Zürich

Zur Ermittlung des ortsbaulichen Entwurfs wurde ein Studienauftrag mit vier eingeladenen Büros durchgeführt. In Anhang 1 sind die weiteren Beiträge aufgeführt.

4.2 Richtprojekt

Die zusammengefassten Ergebnisse des Prozesses, der mit dem Studienauftrag, der Weiterbearbeitung und den Volumenstudien wichtige Meilensteine durchlaufen hat, münden schlussendlich in die folgenden Grundlagen:

- Richtprojekt vom 6. Mai 2022, bestehend aus:
 - Richtprojekt Bebauung 6. Mai 2022
 - Richtprojekt Umgebung 31. März 2022

Das Richtprojekt, bestehend aus den Teilen Bebauung und Umgebung, wird gemäss den Quartierplanvorschriften als richtungsweisend festgelegt. Der Quartierplan wiederum stützt sich bei seinen Festlegungen auf die wichtigsten Ergebnisse aus diesem Prozess.

4.2.1 Richtprojekt Bebauung

Das Richtkonzept Bebauung besteht aus einem Turmbau gegenüber dem Torbau und der Villa Maria am nordwestlichen Rand des QP-Perimeters (Haus A), einem Kopfbau am südwestlichen Rand (Haus D), welchem in östlicher Richtung ein längerer Baukörper folgt (Haus C). Schliesslich wird die Bebauung abgerundet durch ein längeres Gebäude an der Ostseite (Haus B). Letzteres ist mit drei Geschossen das Niedrigste und ist als Reihenhäuser ausgelegt. Die beiden Kopf- oder Turmbauten weisen fünf Geschosse auf und bilden das Gegenüber zum Unteren Schloss. Haus C weist drei Geschosse aus. Die Häuser A, C und D sind als Mehrfamilienhäuser konzipiert. Die Tiefgarageneinfahrt ist in das Haus D integriert.

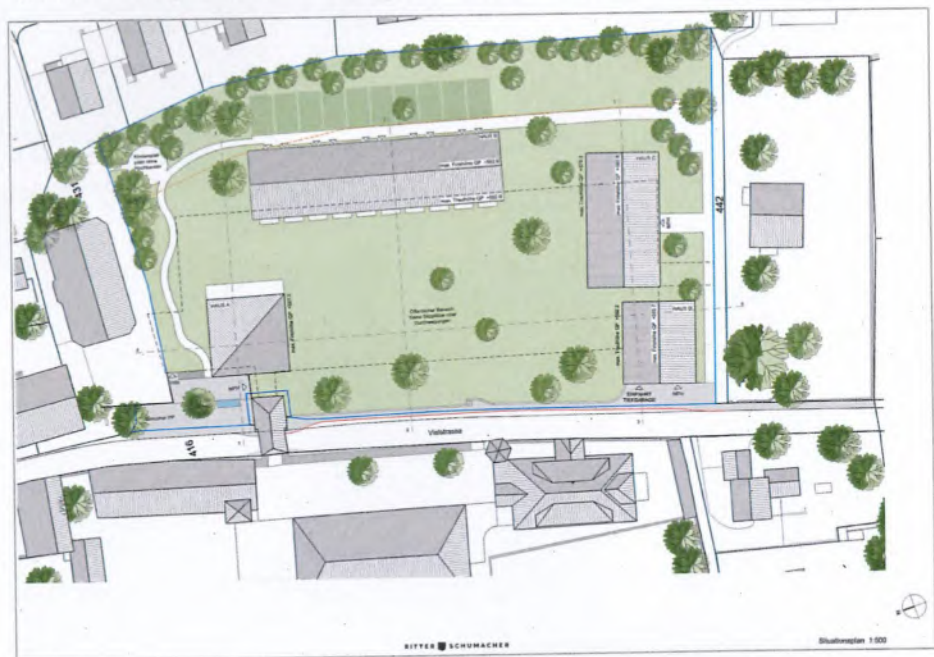


Abbildung 7: Übersicht Richtprojekt (Situation)

Der zentral gelegene, zusammenhängende Grünbereich wird als Bungert ausgestaltet. Durch die Konzentration der Bebauung auf vier Baukörper mit unterschiedlichen, der Umgebung angepassten Höhen gelingt es bei gleichbleibender Ausnutzungsziffer, eine grosse, zusammenhängende Fläche frei zu halten.

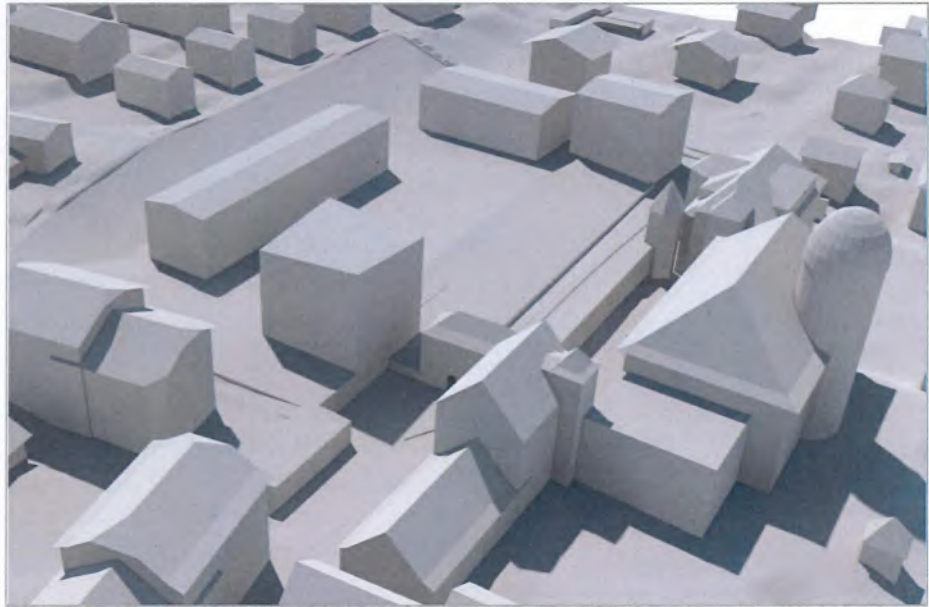


Abbildung 8: Modell (Ritter Schumacher)

4.2.2 Richtprojekt Umgebung

Um eine qualitativ hochstehende Umgebungsplanung dem Quartierplan zugrunde legen zu können, wurde durch Müller Illien Landschaftsarchitekten ein Richtprojekt Umgebung vom 31. März 2022 erarbeitet. Die Landschaftsarchitekten beschreiben ihr Richtprojekt wie folgt:

Vor dem Schloss liegt der historische, repräsentative Garten – hinter ihm der Obstgarten: So war es zur Bauzeit des Schlosses und so soll es auch künftig wieder sein. Während der alte Schlossgarten saniert wird, wird der Schlossbungert, heute eine offene Wiese mit wenigen Bäumen, zum Wohngeviert. Die neue Bebauung gruppiert sich so um ihre offene Mitte, dass genug Raum bleibt, um das Bild des Obstgartens wiederherzustellen, das diesen Ort so lange geprägt hat. Angesichts seiner neuen Nachbarschaft erhält das alte Bild eine neue Bedeutung: Die Ernte, früher Hauptzweck, wird zum wertvollen Nebeneffekt. Im Vordergrund stehen künftig der Erholungswert, das Dorfbild und der ökologische Wert des neuen Gartens, der so im umfassenden Sinn zu einem Gewinn für das ganze Quartier wird.

Im Frühjahr zieren weisse Blüten den Garten, im Herbst bunte Früchte. Apfelbäume, Kirschen und dazwischen wenige mächtige Nussbäume stehen im Wiesenhang. Nach unten, zur Vialstrasse und zum Schloss hin, wird der Bungert von der bestehenden,

niedrigen Mauer begrenzt, nach oben von einer Wildhecke: Mal dichter, dann wieder lichter, bilden Schwarzdorn, Pfaffenhut, Weissdorn und Hasel, Tierlibaum, Vogelkirsche und viele mehr einen grünen Gürtel: Über das Jahr im Wechsel blühend, im Herbst farbenfroh, zeigt er im Winterzustand seine Vielfalt an Wuchsformen, Borken und Fruchtständen. Der Heckengürtel fasst den Garten und das Gebäudeensemble nach oben selbstverständlich ein, lässt aber auch Durchblicke offen. Er bietet mit seiner Artenvielfalt Insekten, Vögeln und Kleintieren Lebensraum und Nahrung. Hinter den Häusern B und C – zum Hang und zum Stiftsgässli hin – liegen private Gärten beziehungsweise Pflanzgärten. Die Mitte dagegen bleibt gemeinschaftlich. Zu ihr wenden sich die chaussierten Aufenthaltszonen vor Haus A und Haus B und bieten Platz für Tische, Stühle oder einen Grill mit Blick auf den Obstgarten und das Schloss.

Den Auftakt des Quartiers bildet der kleine Platz beim Torbau an der Vialstrasse mit seiner markanten Platzlinde. Hier liegt der Zugang zu den Gewerbeflächen von Haus A und von hier führt eine Treppe in den Garten, wo ein geschwungener Fussweg zur Zugangszone von Haus C weiterleitet. Haus B, C und D sind aber auch vom Stiftsgässli her und alle Gebäude über die Tiefgarage zugänglich, die unter dem Obsthang liegt. Um das Wachstum der Obstbäume über der Tiefgarage zu ermöglichen, ist eine Überdeckung von mindestens 120 cm über der Tiefgarage zu gewährleisten.

Müller Illien Landschaftsarchitekten, 30. März 2022

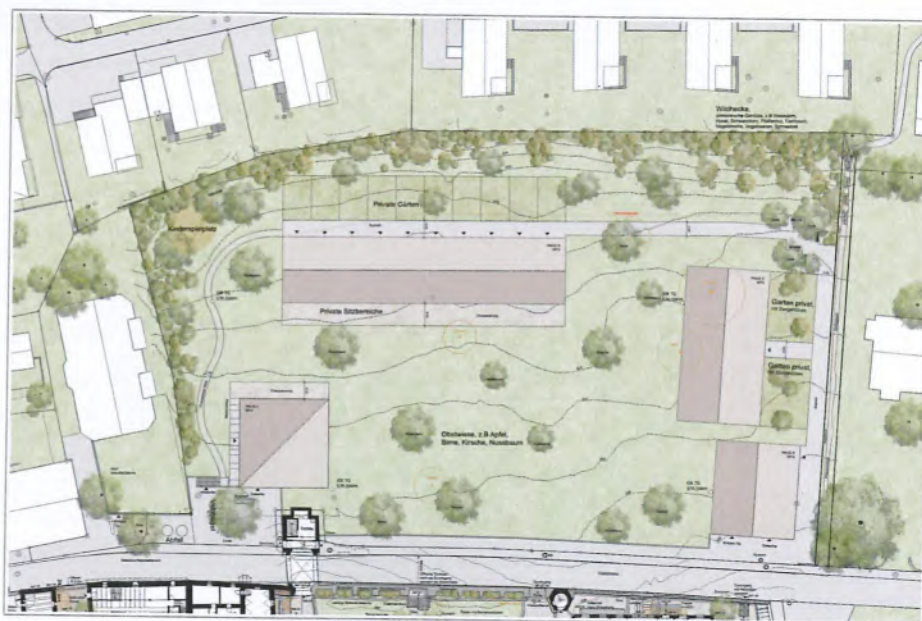


Abbildung 9: Richtprojekt Umgebung vom 31.3.2022, Müller Illien Landschaftsarchitekten

Im Quartierplan sind die massgebenden Elemente des Freiraumkonzepts festgelegt.

5 Gutachten und weitere Grundlagen

5.1 Lärmgutachten

Zur Klärung der Lärmbelastung durch den Strassenverkehr sowie durch die Tiefgarageneinfahrt bei Haus D wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten liegt vor (Ingenieurbüro Hartmann & Monsch, Lärmgutachten, 21. April 2022). Gemäss Gutachten werden die massgebenden Planungswerte deutlich eingehalten. Der durch die Tiefgarageneinfahrt generierte Lärm bei Haus D führt bei den Fenstern an der Westfassade in den unteren beiden Stockwerken zu Überschreitungen des Planungswertes.

Durch die Zurückversetzung des Erdgeschosses und der Integration der Einfahrt zur Tiefgarage ins Gebäude wird diesem Umstand Rechnung getragen. Im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts wird eine erneute Lärmbeurteilung vorgenommen.

5.2 Erschliessung Fussgänger

Es ist vorgesehen, das Gebiet Schlossbungert für Fussgänger durchlässig zu gestalten und gut an das Quartier anzubinden. Insbesondere die Verbindung aus dem Areal in Richtung Norden (Schulhaus) sowie Osten (Stöcklistrasse) steht dabei im Vordergrund. Diese Anschlüsse liegen jedoch ausserhalb des Quartierplangebiets, weshalb sie nicht Gegenstand des QP sind. Im Quartierplan werden vorsorglich mögliche Anschlusspunkte für einen öffentlichen Fussweg festgelegt, falls der öffentliche Weg über das Quartier Schlossbungert geführt wird.

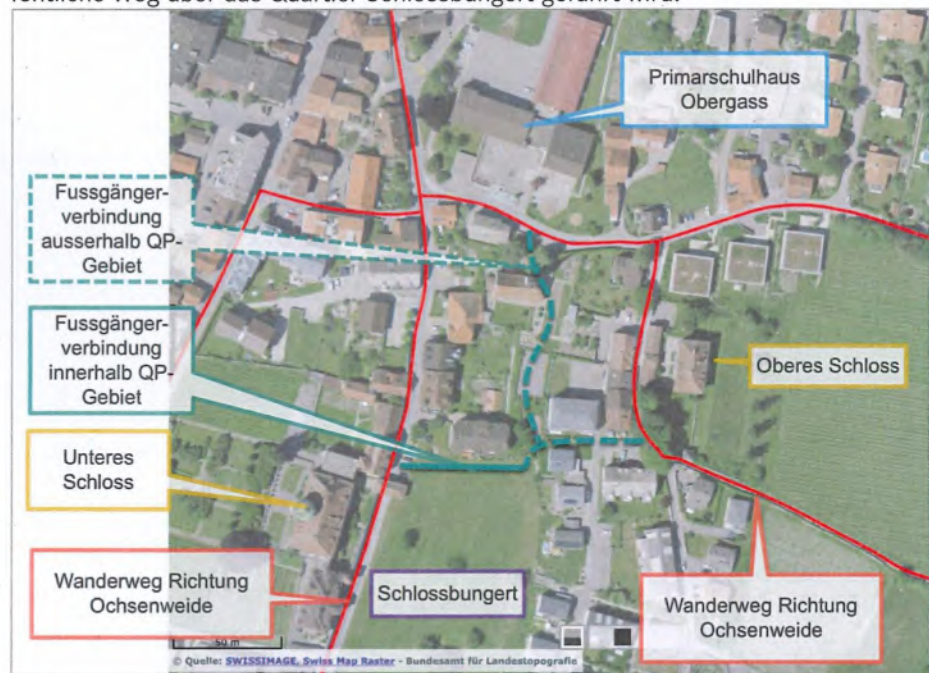


Abbildung 10: Erschliessungskonzept Fussgänger

Aus der Skizze ersichtlich ist ebenfalls der Verlauf der bestehenden, signalisierten und markierten Wanderwege, an welche angeschlossen werden soll (Abbildung 10). Der Anschluss an den auf der Vialstrasse verlaufenden Wanderweg wird durch den Quartierplan sichergestellt, die Verbindung Richtung Stöcklistrasse liegt ausserhalb des QP-Gebiets und ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

5.3 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Quartierplangebiet ist gut mit dem öffentlichen Verkehr (öV) erschlossen (öV-Gütekategorie D – durchschnittliche Erschliessung). Die Distanz zu den Bushaltestellen Rathaus und Stutz an der Kantonsstrasse beträgt zwischen 200 und 300 m Luftlinie. Der RhB-Bahnhof Zizers ist etwa 500m Distanz entfernt.

5.4 Erschliessung durch motorisierten Individualverkehr

Die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Vialstrasse und die Kantonsstrasse. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist ab der Vialstrasse im südlichen Teil des QP-Gebiets vorgesehen, gegenüber von Parzelle 1759 (Südtrakt des Unteren Schlosses). Die arealinterne oberirdische Erschliessung ist nicht befahrbar und den Fussgängern vorbehalten.

5.5 Anzahl Parkplätze

Gemäss Richtkonzept sind 142 unterirdische Parkfelder in der Tiefgarage vorgesehen. Dabei erfolgt die Parkierung für die neuen Wohnungen im Unteren Schloss ebenfalls in der Tiefgarage Schlossbungert. Auch wird vorgesehen, Dritten die Möglichkeit zur Mitbenutzung der Tiefgarage zu gewähren. Die Besucherparkplätze werden ebenfalls vollumfänglich unterirdisch angeordnet.

Ort	PP gemäss Richtprojekt	Pflicht-PP gemäss BauG
Unteres Schloss	54	35
Schlossbungert	70	49
Reserve	10	
Besucher	8	
Summe	142	84

5.6 Fahrtenaufkommen MIV und Belastung Verkehrsnetz

Zuhanden der Abschätzung des Verkehrsaufkommens MIV wird im Lärmgutachten vom 21. April 2022 des Büros Hartmann & Monsch ein Fahrtenaufkommen von 2.5 Fahrten pro PP und Tag angenommen. Ausgehend von 142 Parkfelder resultiert ein

Fahrtenaufkommen von 375 Fahrten pro 24 Std. Davon fallen 80% am Tag und 20% in der Nacht an. Das zusätzliche Fahrtenaufkommen ist netzverträglich.

5.7 Randbedingungen aus der Teilrevision Stiftbungert West

Um die im Richtkonzept ortsbaulich und konzeptionell relevanten Inhalte zu sichern, wurde eine projektbezogene Revision der Nutzungsplanung durchgeführt. Diese umfasst eine Teilrevision des Zonenplans und des Generellen Gestaltungsplans sowie des Baugesetzes (siehe auch Kap. 3.2 Grundordnung). Folgende Inhalte daraus sind für den Quartierplan von Bedeutung:

5.7.1 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Im Zonenplan (ZP) wird das gesamte Grundstück 439 von der Wohnzone I (WI) in die neue Zentrumszone Stiftbungert umgezont.

Im Generellen Gestaltungsplan (GGP) werden vier Baubereiche A, B, C und D festgelegt. Diese ordnen sich hofartig um den zentralen Freihaltebereich an. Nördlich der Villa Maria und des Torbaus wird ein Platzbereich definiert. Die grundsätzliche Anordnung der Bauten wird in der Grundordnung bereits festgelegt.

5.7.2 Baugesetz

Im Baugesetz und dessen Anhang werden zur Sicherung der Konzeption bereits auf Stufe Grundordnung verschiedene weitere Festlegungen getroffen:

Art. 10a Zentrumszone Stiftbungert

In Art. 10a wird bestimmt, dass in der Zentrumszone Stiftbungert Wohnnutzung sowie Gewerbe und Dienstleistung zulässig ist. Ausserdem wird geregelt, dass ausserhalb der Baubereiche keine Hochbauten zulässig sind.

Art. 21 Zonenschema

Im Zonenschema wird das Mass der Nutzung definiert. Gegenüber der abgelösten WI bleiben die Ausnützungsziffer und die Grenzabstände gleich. Die Gebäudelänge wird von 30 m auf 55 m erhöht. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit einer Höhenkote verankert, damit keine Beeinträchtigung für die hinterliegenden Wohnbauten eintritt. Die Höhenkoten sind so definiert, dass gegenüber dem Schloss höhere Bauten und gegenüber den rückliegenden Wohnbauten Bauten mit geringerer Höhe zu stehen kommen.

Durch diese Änderung der zulässigen Gebäudehöhe bei gleichbleibender Ausnützungsziffer, wird eine konzentriertere Bebauung erwirkt. Gleichzeitig gelingt es, Freiflächen zu schaffen und Aussenräume zu sichern. Die generelle Sicherung der Freiräume erfolgt damit bereits auf Stufe Grundordnung.

Art. 34a Platzbereich

Der Platzbereich umfasst das Gebiet nördlich des Torbaus und stellt den Auftakt in den Schlossbungert dar. Entsprechend soll der Platz gestaltet werden. Sämtliche Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und haben sich gut in das Ortsbild einzufügen.

Anhang Baugesetz - Rahmenbedingungen zu einzelnen Gebieten mit Folgeplanungspflicht

Im Anhang Baugesetz sind für Gebiete mit Folgeplanungspflicht Randbedingungen definiert. Für das Gebiet QP Schlossbungert gelten folgende Festlegungen:

- Qualitativ hochstehende Bebauung, Aussenraum
- Beratende Stellungnahme der Denkmalpflege
- Mindestausschöpfung 80%
- Platz öffentlich und qualitativ hochstehend
- Freihaltebereich als Bungert öffentlich
- Fusswegverbindung von der Vialstrasse zur Stöcklistrasse
- Vialstrasse: Raumbedarf für Strassenanpassung und Trottoir
- Parkplätze unterirdisch, auch für Besucher. Einfahrt zur TG im südlichen Bereich. Im Platzbereich (beim Torbau) nur Kurzzeitparkplätze

Die Gewährung eines Ausnützungsbonus im Rahmen des QP ist nicht beabsichtigt und nicht möglich, weil dazu im Baugesetz der Gemeinde Zizers die Grundlage fehlt.

5.8 Beratende Stellungnahme der Denkmalpflege

Die im Anhang zum Baugesetz aufgeführte beratende Stellungnahme der Denkmalpflege ist mit Schreiben vom 19. Mai 2022 eingegangen. Die Denkmalpflege kommt darin zum Schluss, dass die vorgelegten Unterlagen den vorausgehenden Überlegungen entsprechen. Zu begrüßen seien die sorgfältig ausgearbeiteten Gestaltungsrichtlinien, welche sich auch in den Quartierplanvorschriften niederschlagen. Insbesondere der Charakter des ursprünglichen Baumgartens und des Schlosses würden darin sehr schön aufgenommen. Die geplante Überbauung des Gebiets sei sorgfältig gesetzt und solle sich in angepasster Farbigkeit, Volumetrie und Umgebungsgestaltung in die bestehende Bebauung der Umgebung einpassen. Natürliche Materialien in der Ausführung seien dabei wichtig und würden in den Quartierplanvorschriften auch gefordert. Die Denkmalpflege hat keine weiteren Bemerkungen zur Quartierplanung.

6 Inhalte Planungsmittel

Der Quartierplan Schlossbungert umfasst die folgenden verbindlichen Bestandteile:

- Bestandesplan 1:500
- Gestaltung und Erschliessung, Schnitte 1:500
- Quartierplanvorschriften

6.1 Gestaltung und Erschliessung, Schnitte 1:500

6.1.1 Regelungsinhalte

Der Quartierplan stützt sich auf das Richtprojekt vom 06. Mai 2022, welches aus den Teilen Bebauung und Umgebung besteht. Im Plan Gestaltung und Erschliessung, Schnitte 1:500 werden die strukturellen Elemente des Richtprojekts verbindlich festgelegt. Diese Festlegungen betreffen die Bebauungsstruktur, die Typologie, die Aussenraumelemente und die Erschliessung.

Der Anhang zu den QPV umfasst ergänzende Richtlinien zur Gestaltung der Hochbauten und der Umgebung. Diese dienen der Baubehörde als Richtschnur für die Beurteilung der Baugesuche. Hinweise zu einzelnen Regelungen:

Baubereiche

- Die Baubereiche sind abgestützt auf das Richtprojekt so gefasst, dass bei der Projektentwicklung hinsichtlich Wohnungsgrössen oder im Mix je nach Baufeld auf 2 – 3 Seiten Spielraum besteht. Dieser ist jedoch nur so weit gefasst, wie dies zu keiner Änderung in der Setzung und der Volumenverteilung führt. Um die im Richtprojekt fein austarierte Setzung zu sichern, werden gegenüber dem Strassenraum zusätzlich anbaupflichtige Baugestaltungslinien festgelegt (Baubereiche A und D).
- Dachvorsprünge und Vordächer können über die Baubereiche und die Baugestaltungslinie hinausragen.
- Ausserhalb der Baubereiche gemäss GGP sind keine Hochbauten zulässig. Erschliessungsanlagen und Anlagen der Umgebungsgestaltung sind zulässig. Ausgenommen sind Nebenbauten innerhalb der Bereiche gemäss Baugesetz.

Bauten

- Die maximal zulässige absolute Höhe wird bereits über die Grundordnung mittels Höhenkoten für First und Traufe festgelegt.
- Zur Sicherung der Typologie werden die generelle Richtung der First- (Baubereiche B, C, D) bzw. Trauflinie (Baubereich A) festgelegt.
- Im Schnitt ist die zulässige Anzahl Voll- und Wohngeschosse ersichtlich ebenso wie das gewachsene und das neue Terrain.

Aussenräume / Umgebung

- Der Bungert bildet das Herzstück des QP Schlossbungert. In der Teilrevision Stiftbungert West wurde als Anhang zur Folgeplanpflicht «Quartierplangebiet Stiftbungert West» festgelegt, dass der Freihaltebereich als Grünfläche (Bungert) und öffentlich zugänglich auszubilden ist.
- Einfriedungen, Wege und Sitzplätze sind im Bungert nicht zulässig.
- Zur Vialstrasse wird der Bungert mit einer niedrigen Mauer abgegrenzt. Die genaue Lage der Mauer wird sich erst ergeben, wenn das Sanierungsprojekt für die Vialstrasse bekannt ist. Somit ist die Lage der Mauer noch ungefähr.
- Bereits in der Teilrevision Stiftbungert West wurde in Art. 10a (Zentrumszone Stiftbungert) festgelegt, dass ausserhalb der Baubereiche gemäss GGP keine Hochbauten zulässig sind. Im aufzuhebenden Quartierplan Stiftbungert West wurde ausserdem ein Hochbauverbot parallel zur östlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 15m definiert. Dieses Hochbauverbot wird beibehalten.
- Der Platzbereich bildet sodann den Auftakt ins Gebiet Unteres Schloss. Er befindet sich nördlich des die Vialstrasse verengenden Torbaus und sichert die Verbindung zwischen den historischen Bauten, den Neubauten und dem Strassenraum. Auch er ist öffentlich und als Platz auszugestalten. Dabei ist auf eine stimmige Oberflächenwahl zu achten. Aus dem Richtprojekt Umgebung geht hervor, dass ein Baum (markante Linde) den Platz beschatten soll und das Element Wasser (ein Brunnen) diesen aufwerten könnte.
- **Aussenbereiche:** Wesentliche Regelungsinhalte sind die räumlich festgelegten verschiedenen Aussenbereiche. Damit werden die aussenräumlichen Strukturen und die Durchwegung des Richtprojekts Umgebung übernommen. Sie werden im Plan differenziert festgelegt und decken eine grosse Fläche ab. Sie bilden das Skelett für die Baubereiche. Die Regelung beschränkt sich auf typologische Aspekte. Sollte ein Baubereich nicht voll beansprucht werden, so erstreckt sich der angrenzende Bereich sinngemäss auf diese Fläche.

Erschliessung

- **Motorisierter Individualverkehr (MIV):** Die Zufahrt für den MIV für das gesamte Areal befindet sich im südwestlichen Teil des Areals an der Vialstrasse. Das QP-Gebiet an sich ist autofrei.
- **Tiefgarage:** Alle Hochbauten sind an die Tiefgarage angebunden. Auch die Besucher-PP sind in der Tiefgarage angeordnet. Der Zugang zu den Veloabstellmöglichkeiten ist ebenfalls durch die Tiefgarage sichergestellt.
- Die Nutzung der Tiefgarage umfasst die Einheiten des QP Schlossbungert, des Unteren Schlosses sowie allfälliger Dritter (ausserhalb des QP-Perimeters).
- **Fusswege:** Die Fusswege sind im Plan lageschematisch festgelegt. Die Wegführungen innerhalb des Areals ergeben sich durch die im Plan festgelegten Aussenbereiche. Die im nördlichen Bereich des QP-Gebiets bezeichneten Anschlusspunkte würden eine Führung als öffentlichen Fussweg ermöglichen.

- Im Zuge der Sanierung der Vialstrasse ist geplant, bergseits wiederum ein Trottoir zu erstellen und den Bungert mittels Mauer davon zu trennen. Die genaue Lage des Trottoirs sowie der Mauer ist im Rahmen des Sanierungsprojektes zu klären.

6.2 Quartierplanvorschriften

6.2.1 Allgemeine Hinweise

Die Quartierplanvorschriften regeln ergänzend zu den Bestimmungen der Grundordnung (Baugesetz Gemeinde Zizers) und der übergeordneten Gesetzgebung die Vorgaben für die Bebauung, Nutzung, Gestaltung und Erschliessung sowie Aspekte im Zusammenhang mit der Realisierung und des Eigentums.

Der Quartierplan Schlossbungert bezweckt eine ortsbaulich überzeugende und mit der Umgebung abgestimmte Bebauung und Erschliessung des Gebiets (Zweckartikel).

6.2.2 Hinweise zu einzelnen Artikeln

- **Art. 7 Nutzung:** Zur Nutzungsart (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe) werden im QP keine weiteren Vorschriften gemacht. Dies ist in Art. 10a Baugesetz abschliessend geregelt.
- **Art. 7 Nutzungsmass:** Das Mass der Nutzung ergibt sich aus dem Baugesetz (AZ 0.5). Bonusvergabe ist keine möglich. Die Aufteilung der anrechenbaren Geschossfläche auf die einzelnen Baubereiche ergibt sich gestützt auf das Richtprojekt. In der Teilrevision Stiftbungert West wurde das Mindestmass der baulichen Ausnützung mit 80% angegeben.
In Art. 7 QPV wird diese Bestimmung umgesetzt, indem über den ganzen QP-Perimeter die Realisierung einer minimalen (aGF) von 4300m² verlangt wird. Dies entspricht 98.5% der maximal zulässigen aGF. Somit ist die Mindestausschöpfung gemäss Baugesetz von 80% sichergestellt.
Das aktuelle Baugesetz von Zizers verwendet noch eine eigene Definition der aGF, welche nicht derjenigen gemäss Art. 37a KRVO und SIA 416 entspricht. Das Baugesetz sollte demnächst revidiert werden. Um auf diese zu erwartende Berechnungsänderung reagieren zu können, wird ein entsprechender Hinweis in die QPV aufgenommen.
- **Art. 8 Baubereiche, Baugestaltungslinien:** Die Baubereiche definieren die zulässige Lage und Ausdehnung der Hochbauten. Die Baugestaltungslinien zeigen eine Anbaupflicht. Bezüglich Baubereich D ist eine Zurückversetzung des Erdgeschosses um bis zu 2.00m gegenüber der Baugestaltungslinie zulässig. Die Obergeschosse treten somit als Auskragung in Erscheinung.
Der Grund dieser Massnahme liegt unter anderem im Lärmschutz und in der Lärmabschirmung der Tiefgarageneinfahrt gegenüber der darüber liegenden Obergeschosse.

Unterirdische Bauten können im ganzen QP-Perimeter bis an die Grundstücksgrenze gestellt werden.

- **Art. 9 Gebäudeabstand minimal:** Der Abstand zwischen Haus C und D soll aus Gründen der visiblen Durchlässigkeit der Bebauung im südlichen Teil des Areals gesichert werden, damit ein Zusammenrücken ausgeschlossen werden kann.
- **Art. 10 Bereich Nebenbauten, Aussenbereiche:** Art. 10a Baugesetz gibt vor, dass ausserhalb der Baubereiche gemäss GGP keine Hochbauten zulässig sind. Die Baubereiche gemäss GGP sind grösser als die Baubereiche gemäss QP. In der Fläche dazwischen ist die Erstellung von Nebenbauten, Anbauten oder Gartenhäuschen zulässig. Diese Nutzungen dürfen keine anrechenbare Geschossfläche umfassen. Bezüglich ihrer zulässigen Grösse, der Dachform und der Dachneigung ist Art. 30 Baugesetz massgebend. Durch die Bezeichnung eines Bereichs Nebenbauten ist geregelt, was die Zulässigkeit der Erstellung von Nebenbauten und Kleinbauten betrifft. Bezüglich der Abmessungen ist das Baugesetz massgebend.
Die privat genutzten Aussenbereiche sind den jeweils angrenzenden Erdgeschosswohnungen zugeordnet.
Die Bereiche haben sich der effektiven Ausdehnung des zugehörigen Baubereichs anzupassen. Mit diesem Spielraum wird sichergestellt, dass das gestalterische Konzept umgesetzt werden kann.
- **Art. 12 Hochbauverbot:** Das Hochbauverbot aus dem alten QP Stiftbungert West wird übernommen und mit einer Bestimmung in den QPV geregelt. Die Erstellung von Hochbauten ist nicht zulässig. Das Anlegen von Nutzgärten innerhalb des Hochbauverbots ist zulässig.
- **Art. 13 Bereich Bungert:** Der zentrale Obstgarten, der Bungert, ist öffentlich zugänglich (geregelt als Rahmenbedingung zum Quartierplangebiet Stiftbungert West, siehe Anhang zum Baugesetz). Auf eine Durchwegung oder das Anlegen von Sitzgelegenheiten wird jedoch verzichtet. Im Vordergrund steht die Qualität als Obstgarten.
- **Art. 14 Bereich Nutzgärten:** Östlich des Baubereichs B ist vorgesehen, Nutzgärten anzulegen und diese einzelnen Wohneinheiten des Reihenhauses B zuzuweisen. Die einzelnen Nutzgärten sind privat.
- **Art. 17 Höhe, Geschossigkeit:** Die maximalen Gebäudehöhen sind in Art. 21 Baugesetz geregelt und werden in den QPV wiederholt. Die Anzahl Geschosse ergibt sich aus dem Planteil «Schnitte».
- **Art. 18 Dachgestaltung, Firstrichtung und Traufrichtung:** Die Firstlinie gemäss QP gibt die Lage und die Richtung der Firstlinie an. Bei Baubereich A wird die Trauflinie definiert. Somit ist die Dachneigung als Folge der Trauf- und Firsthöhe, der Gebäudeabmessungen und der Firstlinie gegeben.
Solaranlagen sind als reflexionsarme, integrierte Lösungen, sei es auf dem Dach, sei es an der Fassade, zu gestalten. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten

richtet sich nach Art. 31 Abs. 4 Baugesetz. Betreffend Gestaltung werden im Anhang detailliertere Hinweise zu architektonisch-gestalterischen Themen gemacht. Die Ausführungen im Anhang sind richtungsweisend.

- **Art. 19 Mauer:** Die bevorstehende Sanierung der Vialstrasse beeinflusst die definite Lage der den Bungert abgrenzenden Mauer. Bei der Realisierung der Mauer ist bezüglich Materialisierung und Gestaltung auf den historischen Kontext Rücksicht zu nehmen.
- **Art. 21 Ein-/Ausfahrt Tiefgarage:** Die Integration der Einfahrt zur Tiefgarage ins Gebäude D stellt eine wichtige gestalterische Anforderung dar. Aus Lärmschutzgründen zeigt es sich aber, dass das Tor im Erdgeschoss gegenüber den Obergeschossen zurückversetzt werden muss. Es muss ein Vorplatz mindestens 5.00 m zur Vialstrasse entstehen. Nebst den Parkplätzen der Bewohner sind auch die Besucherparkplätze in der Tiefgarage anzuordnen. Die Tiefgarage ist entsprechend zu organisieren, dass die Schliesssysteme dies zulassen.
- **Art. 22 Fusswege quartierintern:** Der QP-Perimeter ist autofrei. Innerhalb des Areals bestehen einzig Fusswege.
- **Art. 23 Fussweg öffentlich (Anschlusspunkt):** Optional sichert sich die Gemeinde die Möglichkeit, eine Fussgängerverbindung von der Vialstrasse zur Stöcklistrasse herzustellen. Dieses Kriterium ist im Anhang zum Baugesetz enthalten. Eine Realisierung ist jedoch ausserhalb des Quartierplanverfahrens anzugehen und zeitlich nicht an die Realisierung der Überbauung Schlossbungert gebunden.
- **Art. 24 Abfallentsorgung:** Ein möglicher Bereich für Abfallsammelstellen ist im Plan Gestaltung und Erschliessung, Schnitte 1:500 bezeichnet. Die Gemeinde bestimmt Anzahl und Art der Sammelstellen.