



Kanton Graubünden
Gemeinde Schiers

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Teilrevision Nutzungsplanung Baugesetz Art. 56B

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Schiers, 7220 Schiers

Kontaktperson

Ueli Thöny, Gemeindepräsident

+41 81 300 21 13

ueli.thoeny@schiers.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Projektleitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

Mai – September 2022

Bearbeitungsstand

17. Oktober 2022

PMB_56B_BauG_GEN.docx

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass zur Planung	3
1.2	Ziele der Revision	4
1.3	Bezug zur Gesamtrevision	4
2	Organisation und Verfahren	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termine	5
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	5
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	6
2.5	Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG	6
2.6	Beschwerdeaufgabe	6
3	Konzept Gewerbepark	7
3.1	Vorprojekt	7
4	Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Teilrevision	10
4.1	Kantonaler Richtplan	10
4.2	Regionale Richtplanung	10
4.3	Regionales Raumkonzept	11
4.4	Kommunales räumliches Leitbild	11
4.5	Rechtskräftige Nutzungsplanung	12
5	Baugesetz	13
5.1	Rechtskräftiger Art. 56B	13
5.2	Präzisierung Art. 56B	13

Separate Beilage

- Nationales Sportanlagenkonzept swiss uni hockey

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Die Parzellen Nrn. 2626, 453 und 454 im Areal «Under em Bahnhof» bilden nebst dem Gebiet «Ausser dem Sagensteg / Lösli» eine der zwei grösseren Reserven für Arbeitsnutzungen in Schiers. Die drei Parzellen sind der Gewerbe- und Wohnzone 3 zugewiesen, mehrheitlich unbebaut und (Parzelle Nr. 2626) nicht genutzt.

Seit den 80er Jahren wurde das Gebiet «Under em Bahnhof» nach und nach bebaut. Für die gemeindeeigene Parzelle Nr. 2626 lagen lange keine überzeugenden Projekte vor. Im Jahr 2012 hat der damalige Gemeindevorstand daher mögliche Nutzungs- und Bebauungsvarianten evaluiert und dazu eine Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen. Zur Umsetzung einer qualitätsvollen Bebauung hat der Vorstand 2013 Handlungsgrundsätze für die Verwendung des Areals erlassen. Diese Handlungsgrundsätze umfassen im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Ansiedlung zukunftssträchtiger, wertschöpfungsstarker und Arbeitsplatzintensiver Betriebe.
- Architektonisches und gestalterisches Baukonzept von hoher Qualität
- Gewährleistung einer hohen Nutzungsdichte und einer qualitätsvollen Erschliessungsordnung (3-geschossige Baute, min. 50% Parkplätze unterirdisch oder in Gebäude; Raumbedarf Vollanschluss A28 sicherstellen).

Mittels Investorenausschreibung wurde das Areal unter Auflagen vergeben. Innert der gewährten Frist konnte kein Projekt realisiert werden. Im Herbst 2020 kaufte die Gemeinde das Land zu abgemachten Konditionen mittels Urnenabstimmung wieder zurück. Dabei wurde dem Gemeindevorstand die Kompetenz zur Landabgabe eingeräumt.

Bis Mitte 2021 wurden Verhandlungen mit diversen Interessenten geführt und im Anschluss das Land mittels Reservationsvertrag vergeben. Die Interessenz begann Ende 2021 mit der detaillierten Projektentwicklung.

Aufgrund der nun konkretisierten Projektvorstellungen zeigt sich, dass künftig nicht nur (wie bis anhin angedacht) «klassische» Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe angesiedelt werden sollen, sondern – in untergeordnetem Umfang – auch Kultur- und Sportnutzungen vorgesehen sind. Obwohl es sich dabei prinzipiell um Dienstleistungen im Sinne des Baugesetzes handelt, ist eine Präzisierung des entsprechenden Artikels 56B des Baugesetzes vorgesehen.

1.2 Ziele der Revision

Das Baugesetz der Gemeinde Schiers soll in Art. 56B präzisiert werden, wonach künftig explizit Kultur- und Sportnutzungen in untergeordnetem Ausmass zulässig sein sollen. Die übrigen baurechtlichen Bestimmungen wie auch die Handlungsgrundsätze werden nicht angepasst. Basis für die Revision bildet das in Anhang 1 ersichtliche Vorprojekt des Gewerbeparks Schiers.

1.3 Bezug zur Gesamtrevision

Die Gemeinde erarbeitet gegenwärtig eine gesamthafte Revision der Ortsplanung. Dabei erfolgen einerseits Aktualisierungen und Anpassungen allgemeiner Art, andererseits werden die Vorgaben der revidierten übergeordneten Erlasse (eidgenössisches und kantonales Raumplanungsrecht, kantonaler Richtplan Siedlung) kommunal umgesetzt.

Bei der vorliegenden Teilrevision handelt es sich um eine vorzuziehende Präzisierung des Baugesetzes. Diese Anpassung wird in der Folge in den laufenden Prozess der Gesamtrevision übernommen.

Massgebende Auswirkungen auf die Gesamtrevision hat die Anpassung keine, namentlich erfolgen weder Erweiterungen der Bauzone noch eine Vergrösserung der Kapazitätsreserven der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Teilrevision der Ortsplanung wird durch den Gemeindevorstand auf Antrag der Baukommission erarbeitet.

Bezogen auf das nachfolgende Bauprojekt wurde bereits zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Ortsplanung eine Begleitgruppe, bestehend aus drei Personen, eingesetzt.

Die Begleitgruppe hat den Auftrag, den Gemeindevorstand im Prozess der Entwicklung des Landes «Under em Bahnhof», unabhängig zu beraten und Empfehlungen abzugeben.

Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, beauftragt.

2.2 Ablauf / Termine

Grundlagen- und Analysephase	Frühjahr 2022
Informationsversammlung	29. April 2022
Erarbeitung Entwurf Gesetz	April – Mai 2022
Orientierung Amt für Raumentwicklung	18. Mai 2022
Vorberatende Gemeindeversammlung	24. Juni 2022
Kantonale Vorprüfung	Mai bis August 2022
Mitwirkungsaufgabe	1.–30. Juli 2022 (30 Tg)
Urnenabstimmung	25. September 2022
Beschwerdeaufgabe	Herbst 2022

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Eine erste Vorbesprechung mit dem ARE fand am 18. Mai 2022 statt. Grundsätzlich wird eine separate Teilrevision der Ortsplanung mit den aufzeigten Eckpunkten (Präzisierung des bisherigen Baugesetzartikels) als denkbar beurteilt.

Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) Ende Mai zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 3. August 2022 wurden folgende wesentlichen Ausführungen mitgeteilt:

Antrag / Bemerkung Kanton	Rückmeldung Gemeinde
Kantonales Sportanlagenkonzept (KASAK): – Eine Unihockeyhalle in Schiers gemäss nationalem Sportanlagenkonzept stellt eine Optimale Ergänzung zum Standort Chur (KASAK) dar. – Ob in Ergänzung zum NASAK-Bundesbeitrag auch ein KASAK-Kantonsbeitrag an die Halle in Schiers ausgerichtet werden kann, ist noch nicht entschieden, da noch kein Antrag eingereicht wurde. – Die im Projekt vorgesehenen Räumlichkeiten für Verpflegung und Übernachtung sind für den Betrieb ideal. – Der Kanton begrüsst die Anpassung der Formulierung im Baugesetz, da das Vorhaben aus volkswirtschaftlicher Sicht von grosser Bedeutung ist.	– Kenntnisnahme – Kenntnisnahme, ein allfälliges Gesuch müsste von der Interessenz eingereicht werden. – Kenntnisnahme – Kenntnisnahme
Nationalstrasse: – Die Hinweise betreffend Vollanschluss Mitte an die A28 entsprechen nicht den Angaben des ASTRA und seien zu streichen. – Die Verkehrsbelastung des Halban schlusses kann bei Anlässen sehr hoch sein und in Richtung Landquart zu Problemen führen. Aus Sicht des ASTRA ist die Mehrheit der Kosten für einen	– Wie in Kap. 4.4 ausgeführt strebt die Gemeinde nach wie vor einen Vollanschluss Mitte an. Wichtig ist vorliegend, dass der notwendige Raum (gemäss GEP) freigehalten wird. Eine Anpassung am beschlossenen KRL bzw. GEP wird nicht vorgenommen. – Ein allfälliger Ausbau der Beschleunigungsspur, soweit diese nicht den Anforderungen des Nationalstrassennetzes entspricht, ist Aufgabe des ASTRA. Aus Sicht der Gemeinde ist eine

eventuellen Ausbau der Beschleunigungsspur vom Gesuchsteller bzw. Investor zu übernehmen. – Innerhalb der Baulinien der A28 sind keine Bauvorhaben erlaubt.	Kostenabwälzung auf Private nicht tolerierbar und die Gemeinde distanziert sich davon. – Kenntnisnahme. Soweit die Baulinie tangiert wird (gemäss Vorprojekt mit Parkplätzen) sind durch die Bauherrschaft entsprechende Abklärungen vorzunehmen.
--	--

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Interessierte wurden anlässlich einer Informationsversammlung am 29. April 2022 in Schiers über das Vorhaben, den aktuellen Projektstand sowie die beabsichtigte Teilrevision des Baugesetzes orientiert.

Am 24. Juni 2022 wurde die Teilrevision anlässlich der vorberatenden Gemeindeversammlung mit grossem Mehr befürwortend zuhanden der Urnenabstimmung behandelt.

Die anschliessende Mitwirkungsaufgabe diente 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. Während der Mitwirkungsaufgabe vom 1. Juli bis 30. Juli 2022 konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Im Rahmen der Auflagefrist sind keine Eingaben erfolgt.

2.5 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Urnenabstimmung vom 25. September 2022 beschlossen.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 14. Oktober bis 12. November 2022.

3 Konzept Gewerbepark

3.1 Vorprojekt

Das vom Projektentwickler erarbeitete Vorprojekt sieht eine insgesamt knapp siebengeschossige Baute vor, welche die Parzelle Nr. 2626 mehrheitlich ausfüllt.

Die Parkierung wird über drei Geschosse im und teilweise um das Gebäude angeordnet. Zwei Geschosse stehen nebst der Parkierung für Gewerbe- und Dienstleistungen zur Verfügung, das 1. bis 3. Obergeschoss verfügt ebenfalls über solche Nutzungen, ergänzt durch eine Fläche für Kultur- und Sportnutzungen. Auf dem Dach der Haupthalle soll in Form eines Attikageschosses eine Wohnnutzung angeordnet werden. Die entsprechenden Plangrundlagen finden sich in Anhang 1.



Abb. 1: Ansicht Gewerbepark (Seite Bahnhof/Dorf), vita wohnen, 2022

Die Gemeinde wird das Land voraussichtlich im Baurecht abgeben. Die Projektierung, Finanzierung, Positionierung und Vermarktung des Gewerbeparks werden durch den Investor bzw. Projektentwickler übernommen; die Gemeinde ist daran nicht beteiligt. Ein Baubeginn ist erst nach Vorliegen einer gewissen Grundausslastung der Flächen zu erwarten.

Die vorliegende Teilrevision des Baugesetzes umfasst lediglich eine Präzisierung des bestehenden Artikels bezüglich der untergeordneten Kultur- und Sportnutzung. Einzelfragen wie die detaillierten Nutzungen, Gestaltung, Parkierung und dergleichen sind im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens zu behandeln.

3.1.1 Gewerbliche Nutzung

Im Gewerbepark steht, nach aktuellem Projektstand, eine Fläche von rund 20 500 m² für gewerblich-industrielle Nutzungen und Dienstleistungen im Rahmen der baugesetzlichen Regelungen zur Verfügung. Der Grundausbau wird sich an einem Raster orientieren, welches unterschiedliche Bedürfnisse abzudecken vermag, teilweise handelt es sich auch um überhohe Räume mit einem Boden direkt auf dem Fundament (Schwingungsfrei). Detaillierte Aussagen zur Art der gewerblichen Nutzung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.

Damit wird rein mit der gewerblichen Nutzung bereits ein sehr hohes Nutzungsmass mit einer Ausnützung von rund 1.7 erzielt, welches für eine Gewerbezone im ortsüblichen Vergleich sehr hoch ist. Dies ist nur mit einem Gewerbepark möglich, eine (ebenfalls denkbare) Parzellierung für einzelne Gewerbebetriebe würde zu einer deutlich tieferen Nutzungsdichte führen.

3.1.2 Kulturelle / Sportliche Nutzung

Eine Fläche von rund 6500 m² steht für sportliche Nutzungen zur Verfügung. Damit überwiegt der gewerblich-industrielle Anteil sowie der Dienstleistungs-Anteil der Nutzung im Gewerbepark den Anteil der kulturellen und sportlichen Nutzung.

Hauptbestandteil dieses Nutzungsteils ist eine Halle, welche die Anforderungen des professionellen Unihockeysports (Grösse, Ausstattung etc.) und weiterer Sportarten (Leichtathletik etc.) zu erfüllen vermag. Diese Halle steht ebenfalls für internationale Turniere zur Verfügung und entspricht den Normen für Fernseh-Übertragungen. Weiter wird eine (klappbare) Tribüne mit rund 1200 Sitzplätzen vorgesehen. Im oberen Bereich der Halle wird eine kleinere Trainingshalle angeordnet.

Die Haupthalle kann auch für Theater, Musik oder weitere Veranstaltungen kultureller Art, aber auch Generalversammlungen o.ä. verwendet werden.

Auf dem Geschoss der Halle finden sich im Nebenbereich diverse Räume für Garderobe, Proben, Verpflegung und Übernachtung und ggf. einen kleinen Shop des Unihockeybedarfs bzw. im Sinne eines Kiosks für die Veranstaltungen.

3.1.3 Nationales Leistungszentrum swiss unihockey

Swiss unihockey verfügt über ein nationales Sportanlagenkonzept (vgl. Beilage 1). Darin werden fünf nationale Leistungszentren vorgesehen, welche sich geographisch in der Schweiz verteilen. Bisher bestehen zwei festgelegte Standorte (Magglingen, Winterthur). Der Standort Schiers ist als (einzige) geplante in Frage kommende Anlage der Region 5 (Graubünden, Tessin) gelistet.

Damit ist der Standort Schiers im Bereich Unihockey auch Teil des nationalen Sportanlagenkonzeptes NASAK (NASAK 5) des Bundesamtes für Sport BASPO.

3.1.4 Verkehrsführung und Parkierung

Die Parzelle Nr. 2626 ist mit dem öffentlichen Verkehr optimal erschlossen. Eine bestehende Fussgängerunterführung mit Rampe (rote Verbindung in Abb. 2) verbindet das Areal mit dem Bahnhof, der Postautohaltestelle und der Bahnhofstrasse.

Ab und in Richtung Landquart besteht eine ideale Anbindung für den motorisierten Individualverkehr an die Umfahrungsstrasse N28. Von Landquart kommend besteht eine Ausfahrt in die Schrabachstrasse, nach Unterquerung der Umfahrungsstrasse wird das Areal über die Industriestrasse erreicht. In Richtung Landquart erfolgt die strassenseitige Erschliessung ebenfalls über die Industriestrasse und den Halbanchluss in Richtung Landquart (grüne Verbindungen in Abb. 2).

In und von Davos erfolgt die Anbindung über die Schrabachstrasse-Schra-Schälleria zum und vom Vollanschluss Schiers Ost der N28 (blaue Verbindung in Abb. 2.).

Damit können die hauptsächlichen Verkehrsbeziehungen (in und von Landquart bzw. mittels öffentlichen Verkehrs) ohne Beeinträchtigung des Dorfes

aufgenommen werden. Die weniger frequentierte Fahrtrichtung mit dem motorisierten Individualverkehr von und in Richtung Davos erfolgt durch das Gebiet Schra und Schälleria, tangiert jedoch den Dorfkern nicht.

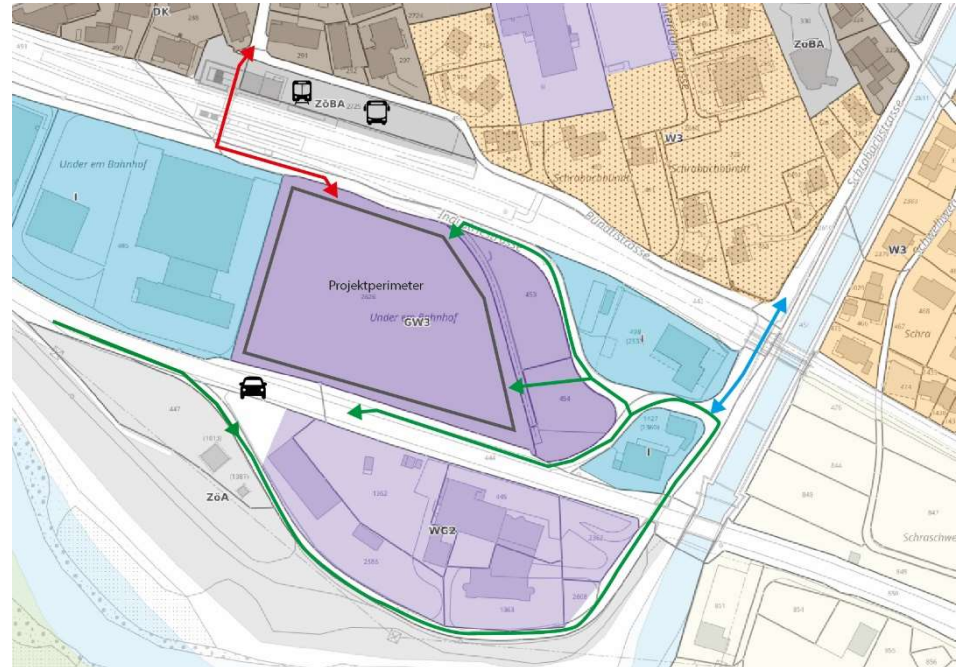


Abb. 2: Verkehrsführung

Die Parkierung für den Gewerbepark wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen sein. Bei grösseren Veranstaltungen (etwa Unihockeyspiele) reichen diese Parkplätze voraussichtlich nicht aus, daher ist für solche Anlässe gemäss Praxis der Gemeinde eine Verkehrsleitung mit diversen temporären Parkierungsflächen (z.B. beim Vehannahmeplatz in der ZöA zwischen N28 und Landquart) vorzusehen.

4 Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Teilrevision

4.1 Kantonaler Richtplan

Das Gebiet «Under em Bahnhof» ist im revidierten kantonalen Richtplan (KRIP, 2018) mit Objekt-Nummer 28.SW.02 als kantonales Arbeitsgebiet im suburbanen Raum bezeichnet.

Gemäss Kapitel 5.2.3 KRIP sind solche Gebiete von kantonalen Bedeutung primär für industrielle und gewerbliche Betriebe und in untergeordnetem Umfang für Dienstleistungsbetriebe vorgesehen und auf das im Richtplan festgelegte Standortprofil auszurichten. Vorzusehen sind mehrgeschossige Bauten mit flächensparenden Parkieranlagen.

Publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Detailhandel, Dienstleistungen wie Kino, Sport, Coiffeur, Fitness, Post etc.) sind möglich, wenn diese im Standortprofil nicht ausgeschlossen sind, sich das Vorhaben nicht negativ auf die Versorgungsqualität des Ortes auswirkt und gut an den öffentlichen Verkehr, Langsamverkehr sowie das Strassennetz angebunden ist.

Laut der Objektliste sind im Teilgebiet «südlich Bahnlinie» Gewerbe und Industrie zulässig, jedoch kein Detailhandel – somit sind lediglich anderweitige publikumsorientierte Nutzungen im Dienstleistungsberiech zulässig.

Es kann somit festgehalten werden, dass das in Kap. 3.1 skizzierte Vorhaben konform mit den Vorgaben des kantonalen Richtplanes ist. Die Dienstleistungsnutzungen sind untergeordnet und es ist kein Detailhandel vorgesehen; möglich sind lediglich Verkaufsläden von vor Ort produzierenden industriell-gewerblichen Betrieben.

4.2 Regionale Richtplanung

Im regionalen Richtplan (RRIP, 2006) der damaligen Region Prättigau ist das Arbeitsplatzgebiet mit Objekt-Nummer 7.400.2 festgesetzt.

Aufgrund des revidierten KRIP wird durch die Region Prättigau/Davos momentan der regionale Richtplan überarbeitet. Basis dafür ist das regionale Raumkonzept 2020 (vgl. Kap. 4.3).

Die Gemeinde Schiers hat im Zuge der Erarbeitung angeregt, das Standortprofil «südlich Bahnlinie» um mögliche Sportinfrastrukturen in Bahnhofsnähe zu ergänzen.

Aus Sicht der Gemeinde kann festgehalten werden, dass das in Kap. 3.1. skizzierte Vorhaben konform mit dem rechtskräftigen, wie auch mit dem in Erarbeitung stehenden regionalen Richtplan ist.

4.3 Regionales Raumkonzept

Durch die Region Prättigau/Davos wurde ein regionales Raumkonzept (RREK, 2020) erstellt. Gemäss diesem umfasst der Standort Schiers bezüglich Arbeitsgebiete ein Einkaufszentrum, mehrere Firmen aus Holzindustrie und Baugewerbe sowie aus der Auto- und Transportbranche; hauptsächlich des regional verankerten Gewerbes – welches auch künftig hier angesiedelt werden soll.

Zudem verfügt das Regionalzentrum Schiers über Ausstattungen von regionaler Bedeutung im Bereich Sport und Freizeit, Spital, Bildung und Einkauf.

In den Zielen der räumlichen Entwicklung wird u.a. festgehalten, dass die Wirtschaft auf kleine und mittlere Unternehmen fokussiert werden soll, das Arbeitsgebiet in Schiers für das regionale Gewerbe bereitsteht und effizient genutzt wird und die Gemeinde ein Versorgungstützpunkt für die umliegenden Dörfer bildet.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit dem vorliegenden Gewerbepark unterschiedlich charakterisierte Gewerbeflächen angeboten werden können, welche dem lokalen Gewerbe zur Verfügung stehen. Die effiziente Flächennutzung wird durch den mehrgeschossigen Bau klar eingehalten. Mit der Kombination von Gewerbe und kulturellen/sportlichen Nutzungen kann zudem eine Synergienutzung und Belebung des Gebietes erreicht werden.

Aus Sicht der Gemeinde kann somit festgehalten werden, dass das in Kap. 3.1. skizzierte Vorhaben konform mit dem regionalen Raumkonzept ist.

4.4 Kommunales räumliches Leitbild

Die Gemeinde hat im März 2020 das kommunale räumliche Leitbild (KRL) erarbeitet. Folgende Schlüsselthemen und -Gebiete sind für das vorliegende Vorhaben (teilweise) relevant:

- Massnahme Nr. 1: Stärkung Dorfzentrum mit hoher Aufenthaltsqualität. Aufwertung und Belebung Plätze und Dorf- / Bahnhofstrasse.
- Massnahme Nr. 2: Positionierung Bahnhof.
- Massnahme Nr. 7: Bedarfsgerechte Entwicklung Arbeitsgebiet Unter Bahnhof, Ausser dem Sagensteg.
- Massnahme Nr. 9: Entlastung Dorfkern durch Massnahmen Verkehrskonzept.
- Massnahme Nr. 10: Optimierung Anbindung Dorf und Fraktionen durch Massnahmen gemäss Verkehrskonzept (Kreisel West, Vollanschluss Mitte, Umgehung Landwirtschaftsverkehr)

Mit dem Vorhaben des Gewerbeparks «Unter em Bahnhof» wird die Parzelle projektbezogen einheitlich und gesamthaft entwickelt und überbaut. Damit sind keine Folgeverfahren (Quartierplanung, Arealplanung), wie dies beim Areal «Ausser dem Sagensteg» umgesetzt wurde, notwendig, um die zentrale Massnahme 7 einzuhalten bzw. konkret umzusetzen.

Der zusätzlich durch den Gewerbepark zu erwartende Verkehr wird einerseits durch die optimale Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr¹ möglichst auf Bahn² und Bus³ gelenkt. Der motorisierte Individualverkehr kann auf Seite Landquart über den Halbanschluss «Mitte» direkt über die Nationalstrasse geleitet werden. Die Gemeinde strebt nach wie vor einen Vollanschluss «Mitte» bzw. einen Anschluss «West» mit Umfahrung des Dorfkerns an; diese Vorhaben werden durch das Projekt nicht beeinträchtigt, damit sind die Massnahmen Nr. 9 und 10 soweit möglich berücksichtigt.

Die Rhätische Bahn erweitert aktuell die Perronanlagen und plant einen Neubau des Bahnhofgebäudes. Durch die optimale Anbindung des Gewerbeparks an den Bahnhof wird auch die Massnahme Nr. 2 soweit möglich berücksichtigt. Indirekt damit verbunden ist auch die Massnahme Nr. 3 berücksichtigt, wonach der Gewerbepark das Dorfzentrum ergänzt und durch die zu erwartenden Frequenzen belebt; jedoch nicht konkurrenziert.

4.5 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Schiers stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 2000. In der Folge wurden diverse Teilrevisionen vorgenommen. Wie erwähnt ist die Gesamtrevision in Erarbeitung.

Relevant ist für das Areal «under em Bahnhof» eine mit Regierungsbeschluss Nr. 985 am 15. Oktober 2013 genehmigte Ortsplanrevision. Im Zuge dieser Revision wurde für das Gebiet eine neue Zonenbestimmung eingeführt, welche mit Art. 56B Baugesetz als zentrale Regelungen eine Mischnutzung mit Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen (max. 10% Wohnanteil zur Landfläche) sowie eine höhere bauliche Dichte umfasst.

4.5.1 Handlungsgrundsätze

Zur Umsetzung einer qualitätsvollen Bebauung hat der damalige Gemeindevorstand Handlungsgrundsätze für die Verwendung des Areals erlassen:

- Ansiedlung zukunftssträchtiger, wertschöpfungsstarker und Arbeitsplatzintensiver Betriebe.
- Architektonisches und gestalterisches Bauungskonzept von hoher Qualität.
- Gewährleistung einer hohen Nutzungsdichte und einer qualitätsvollen Erschliessungsordnung (3-geschossige Baute, min. 50% Parkplätze unterirdisch oder in Gebäude; Raumbedarf Vollanschluss A28 sicherstellen).

¹ Rampe der Unterführung zum RhB-Bahnhof ca. 50 Meter vom geplanten Haupteingang entfernt, künftige zweite Unterführung mit Treppe ca. 20 Meter in die Gegenrichtung entfernt

² Halbstundentakt in Richtung Landquart, Chur; Stundentakt (künftig häufiger) in Richtung Engadin / Davos

³ Knotenpunkt von sechs Postautolinien

Aus Sicht der Gemeinde vermag das unter Kap. 3 aufgezeigte Konzept diese Handlungsgrundsätze zu erfüllen bzw. die Voraussetzungen sind geschaffen, dass diese Voraussetzungen im Zuge der weiteren Projektentwicklung erfüllt werden können. Somit wird auf eine Anpassung oder Abänderung der Handlungsgrundsätze zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet.

5 Baugesetz

5.1 Rechtskräftiger Art. 56B

Die Gewerbe- und Wohnzone 3 ist gemäss dem rechtskräftigen Baugesetz für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für Wohnzwecke bestimmt. Industriell-gewerbliche Betriebe sowie auch Dienstleistungsbetriebe sind somit zulässig. Dies steht auch in Übereinstimmung mit dem Standortprofil der Richtplanung.

Grundsätzlich zählen kulturelle und sportliche Nutzungen zu den Dienstleistungen. Damit wäre das vorgesehene Vorhaben bereits mit dem jetzigen Baugesetz zonenkonform.

Zu dieser nun vorgesehenen untergeordneten Kultur- und Sportnutzungen konnte die Stimmbevölkerung von Schiers bis anhin jedoch keine Stellung beziehen. Daher wird die nachfolgende Präzisierung des Art. 56B Baugesetz Schiers der Stimmbevölkerung unterbreitet.

5.2 Präzisierung Art. 56B

Absatz 1 des Art. 56B Baugesetz Schiers wird wie folgt präzisiert und konkretisiert:

1. Die Gewerbe- und Wohnzone 3 ist für **Gewerbe-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe** sowie für Wohnzwecke bestimmt. **Untergeordnet sind zudem Kultur- und Sportnutzungen zulässig. Die Kultur- und Sportnutzung darf insgesamt 40% der gesamten auf dem Grundstück realisierten baulichen Nutzung nicht überschreiten.** Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die **Wohnqualität sowie die Kultur- und Sportnutzungen** sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Als untergeordnet gilt ein Anteil von maximal 40% der auf dem gesamten Grundstück realisierten baulichen Nutzung. Allfällig vorgängig realisierte Bauten können eingerechnet werden, nicht möglich ist jedoch eine vorgängige Realisierung einer Sport-/Kulturbau ohne eigentlichen Gewerbeteil.

Gemäss aktuellem Projektstand (gewerbliche Nutzfläche von rund 20 500 m², kulturell-/sportlich belegte Nutzfläche von rund 6500 m²) sind diese Kennzahlen deutlich eingehalten.

Chur, 17. Oktober 2022, Stauffer & Studach AG