



Sitzung vom

4. Dezember 2023

Mitgeteilt den

5. Dezember 2023

Protokoll Nr.

930/2023

Gemeinde Schiers

OP-Teilrevision "Bahnhof"

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Schiers** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2023 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 52a und 74)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500 Bahnhof Schiers

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 7. August 2023 mit den Anhängen A bis D gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 20. April 2023 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 23. Juni 2023 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 7. Juli 2023. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 10. August 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Schiers um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung sollen im Wesentlichen die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und Aufwertung des Bahnhofareals als wichtige Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs und Visitenkarte von Schiers geschaffen werden. Künftig sollen Nutzungen zugelassen werden, welche in der heutigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) nicht zulässig wären. Dies umfasst insbesondere auch Wohnnutzungen. Hierzu ist die Umzonung einer Fläche von ca. 2068 m² von der ZöBA in die neu geschaffenen Kernzone Bahnhof vorgesehen. Parallel dazu wurden verschiedene Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan vorgenommen, welche den Rahmen der geplanten Bauten und Anlagen definieren sollen. Den vorliegenden Festlegungen liegt ein Richtprojekt zugrunde. Schliesslich soll das Baugesetz mit einer Bestimmung über die Kernzone Bahnhof ergänzt werden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan übereinstimmt. Im Vordergrund stehen die Vorgaben des kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung (KRIP-S), welcher vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt wurde. Die nachfolgende Prüfung orientiert sich daher an der Kapitelstruktur des KRIP-S.

2. Kommunales räumliches Leitbild (Kap. 5.1.2 KRIP)

Gemäss Kapitel 5.1.2 des KRIP-S haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden haben dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsana-

lyse ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten. Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren.

In der Beurteilung der Gemeinde stimmt die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem KRL überein (vgl. PMB, Kap. 4.4). Diese Einschätzung kann geteilt werden.

3. Gestaltung und Baukultur (Kap. 5.1.3 KRIP)

Massnahmen der Baugestaltung sind ein zentrales Element bei der Siedlungsentwicklung nach innen und können zur Stärkung und Erhaltung lebendiger Ortskerne und Gebiete beitragen. Entsprechend besteht ein öffentliches Interesse daran, die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten innerhalb der Siedlung möglichst zu verbessern und gleichzeitig das Ortsbild zu pflegen. Der KRIP-S hält diesbezüglich als Zielsetzung fest, dass die Erneuerung und Weiterentwicklung des baulichen Bestandes sowie die Realisierungen von Einzelobjekten und Überbauungen auf die Schaffung von architektonisch-gestalterischen und ortsbaulichen Qualitäten – unter Berücksichtigung von heutigen Anforderungen an die Wohn- und Aufenthaltsqualität – abzielen sollen. So soll die Baukultur einerseits durch spezifische und generelle Qualitätsansprüche und andererseits durch qualitätssichernde Planungsprozesse gefördert werden.

Vorliegend wurde die hohe Bedeutung der Gebäudesetzung auf den Liegenschaften Rätikon, Post und Bahnhof in ortsbaulicher und gestalterischer Hinsicht bereits früh im Planungsprozess erkannt (vgl. PMB, Ziff. 1.1, S. 3). Gemäss KRL soll die Entwicklung des Bahnhofareals daher im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erfolgen. Zur entsprechenden Qualitätssicherung sieht die Gemeinde die Durchführung eines Workshopverfahrens vor (vgl. PMB, Ziff. 6, S. 14). Das bereits feststehende Teilnehmerfeld ist breit abgestützt und besteht neben Vertretern der Bauherrschaft und der Gemeinde auch aus Planern und Architekten. Damit wurden die nötigen Voraussetzungen für eine gute Projektentwicklung geschaffen. Es wird insbesondere zu berücksichtigen sein, dass der Bahnhofsscharakter des bestehenden Ortsbilds erhalten bleibt.

4. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Kap. 5.2.2 KRIP)

Die Gemeinde Schiers ist gemäss KRIP-S eine Gemeinde mit überdimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ). Sie gilt als sogenannte "C-Gemeinde", die ihre WMZ im erforderlichen Mass zu reduzieren und Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve zu treffen hat. Zur diesbezüglichen Gesamtrevision der Ortsplanung liegt bereits ein Vorprüfungsbericht des ARE vom 9. Februar 2023 vor. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung für das Bahnhofsgelände darf den Zielen und Planungsmassnahmen der Gesamtrevision nicht widersprechen.

Mit der beschlossenen Umzonung der ZöBA werden WMZ-Kapazitätsreserven für rund 32 Einwohnerinnen und Einwohner generiert. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie diese zusätzlichen WMZ-Kapazitätsreserven bei der Bedarfsberechnung im Rahmen der Gesamtrevision ihrer Ortsplanung zu berücksichtigen hat.

Weiter sieht der Entwurf des gesamtrevidierten Baugesetzes vor, dass Umzonungen von einer Bauzone in eine andere Bauzone einer Mehrwertabgabepflicht von 30 % unterliegen. Für die vorliegend geplante Umzonung soll die entsprechende Abgabe vertraglich vereinbart werden (PMB, Kap. 5.4). Hierfür wurde Art. 52a BauG mit einer entsprechenden Bestimmung ergänzt (Abs. 8). Dieses Vorgehen ist zulässig und steht im Einklang mit den anvisierten Zielen der Gesamtrevision der Ortsplanung.

Die neu der Kernzone Bahnhof zugewiesene Fläche mit der Festlegung „Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen“ mit einer Frist von drei Jahren überlagert. Dadurch ist die Verfügbarkeit der neuen WMZ hinreichend sichergestellt.

Schliesslich ist im Interesse der baulichen Verdichtung im suburbanen Raum eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 0,8 festzulegen (vgl. KRIP-S, S. 5.2–10). Gemäss Kap. 5.5 des PMB resultiert aus dem vorgesehenen Richtprojekt eine AZ von 1,15 (über die gesamte umzuzonende Fläche), womit die richtplanerische Vorgabe erfüllt wird. Die Gemeinde hat die Einhaltung der Mindestdichte in Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen.

5. Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die vorliegende Ortsplanungsteilrevision der Gemeinde Schiers im Sinne der vorstehenden Ausführungen als richtplankonform erweist.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Die am 23. Juni 2023 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 52a und 74) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500 Bahnhof Schiers

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:500 Bahnhof Schiers vom 23. Juni 2023 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 23. Juni 2023 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 52a und 74) wird genehmigt.

2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:500 Bahnhof Schiers** vom 23. Juni 2023 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie die in der Wohn-, Misch- und Zentrumzone zusätzlich geschaffenen Kapazitätsreserven bei der Bedarfsberechnung im Rahmen der Gesamtrevision ihrer Ortsplanung zu berücksichtigen hat.
3. Der Gemeindevorstand Schiers wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
6. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
7. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Schiers, Bahnhofstrasse 3, 7220 Schiers
 - Rhätische Bahn AG, Bahnhofstrasse 25, 7001 Chur
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Denkmalpflege
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Tiefbauamt
 - Amt für Energie und Verkehr
 - Amt für Raumentwicklung

- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin