



Kanton Graubünden
Gemeinde La Punt Chamues-ch

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Teilrevision Truochs/La Resgia (InnHub) II

Genehmigung

Impressum

Auftraggeber

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

Kontaktperson

Urs Niederegger, Gemeindkanzlist
+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

Toni Broder
+41 81 555 32 87
t.broder@stauffer-studach.ch

Erstellung

Februar - Mai 2024

Bearbeitungsstand

27. Mai 2024

Inhalt

1	Anlass	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	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	Mitwirkung der Bevölkerung	6
2.5	Beschlussfassung	6
3	Grundlagen	6
3.1	Anpassung Genereller Erschliessungsplan auf Parzelle Nr. 896	6
3.2	Koordination mit dem Quartierplanverfahren Truochs/La Resgia	6
3.3	Erhöhung der Höhenmasse von Gebäuden	6
4	Umsetzung in der Ortsplanung	8
4.1	Teilrevision Baugesetz	8
4.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	8
4.3	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	8
4.4	Zonenplan	9

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Am 23. Juli 2020 stimmte die Gemeindeversammlung einer Teilrevision der Ortsplanung «Truochs/La Resgia (InnHub)» zu. Hauptzweck der Revision war die Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung des Innovationszentrums «InnHub» innerhalb des um die Parzelle Nr. 162 (Ferienheim CVJM) erweiterten Quartiers Truochs/La Resgia (vgl. Abb. 1 und 2).

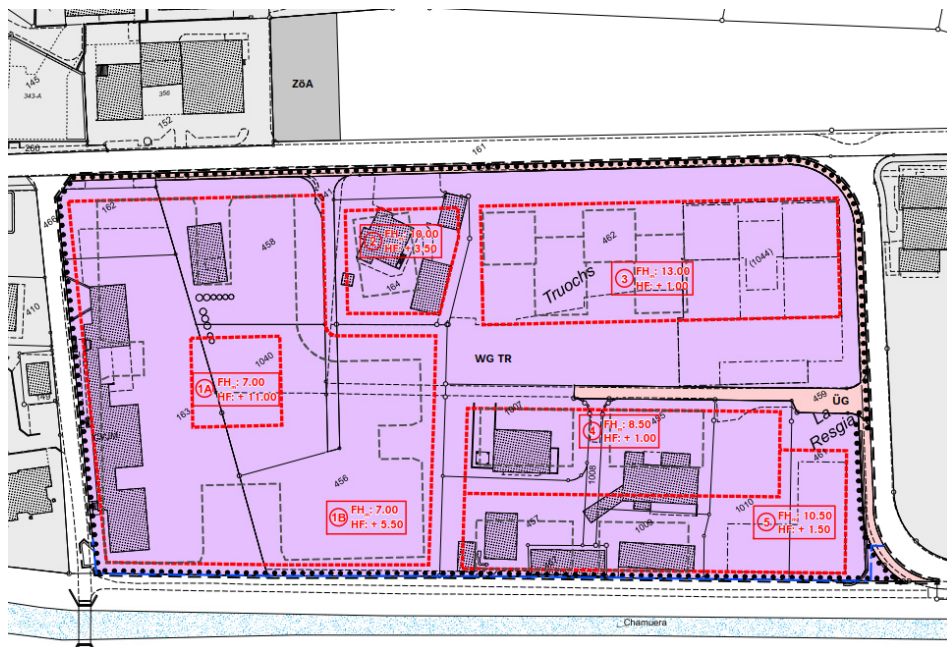


Abb. 1: Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Truochs/La Resgia (InnHub) vom 23. Juli 2020



Abb. 2: Genereller Erschliessungsplan Truochs/La Resgia (InnHub) vom 23. Juli 2020

Gegenstand der Teilrevision «Truochs/La Resgia (InnHub)» von 2020 waren folgende Erlasse:

- Art. 27 Baugesetz (Wohn-Gewerbezone Truochs/La Resgia)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Truochs/La Resgia (InnHub)
- Generellen Erschliessungsplans Truochs/La Resgia (InnHub)

Gegen den Entscheid der Gemeindeversammlung vom 23. Juli 2020 erhob der Eigentümer der Parzelle Nr. 164 Beschwerde an die Regierung. In der Folge konnten die Gemeinde und die InnHub La Punt AG mit dem Beschwerdeführer am 13. März 2021 einen Vergleich erzielen und damit den Rückzug der Beschwerde erwirken. Die Inhalte des Vergleichs sind, soweit möglich, im Rahmen einer Revision (A) der Nutzungsplanung und (B) der Quartierplanung Truochs/La Resgia umzusetzen.

In der Folge genehmigte die Regierung mit Beschluss Nr. 954 vom 9. November 2021 die Teilrevision der Ortsplanung ohne Änderungen oder Auflagen. Bezüglich des Vergleichs wies die Regierung in den Erwägungen allerdings daraufhin, *«dass sich einzelne Zugeständnisse unter Umständen nicht so verwirklichen lassen, wie man sich das vorgestellt hat. Dies gilt insbesondere für Verpflichtungen, zu deren Verwirklichung bestimmte weitere Verfahren nötig sind, wie beispielsweise erneute Ortsplanungsrevisionsverfahren, Quartierplanverfahren oder das Baubewilligungsverfahren. Sofern in solchen Verfahren seitens legitimer Dritter Rechtsmittel ergriffen werden und/oder Behörden/Gerichtsinstanzen zum Entscheid/Urteil gerufen sind, die beim Vergleich nicht beteiligt waren, könnte der Fall eintreten, dass einzelne Zugeständnisse nicht oder nicht im erwünschten Ausmass erfüllt werden können. In Ziffer 2 des Vergleichs haben die Vergleichsparteien solchen Eventualitäten selber bereits Rechnung getragen, indem sie dafür entsprechende Ersatzregelungen getroffen haben.»*

In der Zwischenzeit wurde der Quartierplan Truochs/La Resgia vom 1. Juli 2015 unter Berücksichtigung der Teilrevision der Nutzungsplanung «Truochs/La Resgia (InnHub)» vom 9. November 2021 sowie der Inhalte des Vergleichs überarbeitet. Die öffentliche Auflage des revidierten Quartierplans erfolgte in der Zeit vom 16. Februar bis 20. März 2023. Eine dagegen erhobene Einsprache wurde zurückgezogen. Am 10. Mai 2023 genehmigte der Gemeindevorstand den revidierten Quartierplan Truochs/La Resgia.

Mit Rücksicht auf den Vergleich sind im Bereich der Nutzungsplanung im Wesentlichen noch folgende Inhalte umzusetzen:

- Verzicht auf die geplante «Zufahrt» sowie «Ein-/Ausfahrt unterirdische Autoeinstellhalle» im Bereich der Parzellen Nr. 1041 und 458. Stattdessen hat die Zufahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle InnHub von Osten her über die Strasse Sandro Viletta bzw. über die Erschliessungstrasse Truochs/La Resgia (Parzelle Nr. 459) zu erfolgen.

- Zurücksetzung der östlichen Baulinie des Baufelds 1 auf die projizierte Fassadenlinie des Richtprojekts InnHub.
- Erhöhung der Höhenmasse für Gebäude im Baufeld 2, und zwar auf die gleichen Masse wie im Baufeld 3.

Auf Antrag der InnHub La Punt AG ist schliesslich noch eine Ergänzung von Art. 27 Baugesetz (Wohnzone Truochs/La Resgia) bezüglich der Möglichkeit der Erstellung von Erstwohnungen im Baufeld 1 im Umfang von max. 15 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zu berücksichtigen.

1.2 Ziele und Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung

Ziel und Inhalt der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung ist insbesondere die Umsetzung der Inhalte des Vergleichs, soweit sie die Nutzungsplanung betreffen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte die Anwaltspraxis Dr. R. Metzger, Chur und das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Nutzungsplanung.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung der Teilrevision	April - Mai 2023
Kantonale Vorprüfung	Juni - September 2023
Mitwirkungsaufgabe	September-Oktober 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	29. April 2024
Genehmigung Regierung	

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Revisionsvorlage wurde am 23. Juni 2023 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Die am 28. August 2023 retournierte Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen fiel positiv aus. Es ergaben sich keine materiellen Änderungen.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Informationen der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten erfüllt.

Während der Mitwirkungsaufgabe vom 7. September bis 7. Oktober 2023 gingen zwei Mitwirkungseingaben ein, welche vom Gemeindevorstand behandelt und schriftlich beantwortet wurden.

Aufgrund der Resultate der Mitwirkung wurde die Revisionsvorlage in folgendem Punkt angepasst:

- Art. 27 Abs. 3 erste Aufzählung (Baufelder 1A und 1B): Die Ausführungen zu Stockwerkeigentum wurden gestrichen.

2.5 Beschlussfassung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. April 2024 wurde die vorliegende Teilrevision durch die Stimmberechtigten gutgeheissen.

3 Grundlagen

3.1 Anpassung Genereller Erschliessungsplan auf Parzelle Nr. 896

Mit dem Bau des InnHubs muss der bestehende öffentliche Parkplatz mit Abfallsammelstelle auf der Parzelle Nr. 458 aufgehoben werden. Ersatz dafür wird auf der gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse auf Parzelle Nr. 896 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) geschaffen.

Im Bereich der Parzelle Nr. 896 drängt sich eine Anpassung des Generellen Erschliessungsplans auf und zwar hinsichtlich der geplanten Erweiterung des Parkplatzes und der Linienführung der bestehenden Langlaufloipe (vgl. Kap. 4.4).

3.2 Koordination mit dem Quartierplanverfahren Truochs/La Resgia

Der rechtskräftige Quartierplan Truochs/La Resgia vom 1. Juli 2015 wurde insbesondere als Folge der Ausdehnung des Bezugsgebiets auf die Parzellen Nr. 162/163 und der Änderung des Erschliessungskonzepts überarbeitet. Dabei wurden auch die Anforderungen aus dem Vergleich (vgl. Kap. 1.1) soweit möglich und zweckmässig umgesetzt sowie der normgerechte Ausbau der Erschliessungsstrasse (Parzelle Nr. 459) geregelt. Der Quartierplan wurde nach einer öffentlichen Auflage am 10. Mai 2023 vom Gemeindevorstand beschlossen.

3.3 Erhöhung der Höhenmasse von Gebäuden

Im Jahr 2011 führte die Gemeinde einen Studienauftrag über das Gebiet Truochs/La Resgia durch, dies zum Zweck der Erlangung von Konzeptvorschlägen

für die Nutzung, Erschliessung und Überbauung des Quartiers mit Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebauten. Das Projekt von Clerici Müller (vgl. Abb. 3) ging dabei als Sieger hervor. In der Folge wurden die Grundzüge dieses Projektes im Quartierplan Truochs/La Resgia vom Juni 2014 verbindlich umgesetzt.

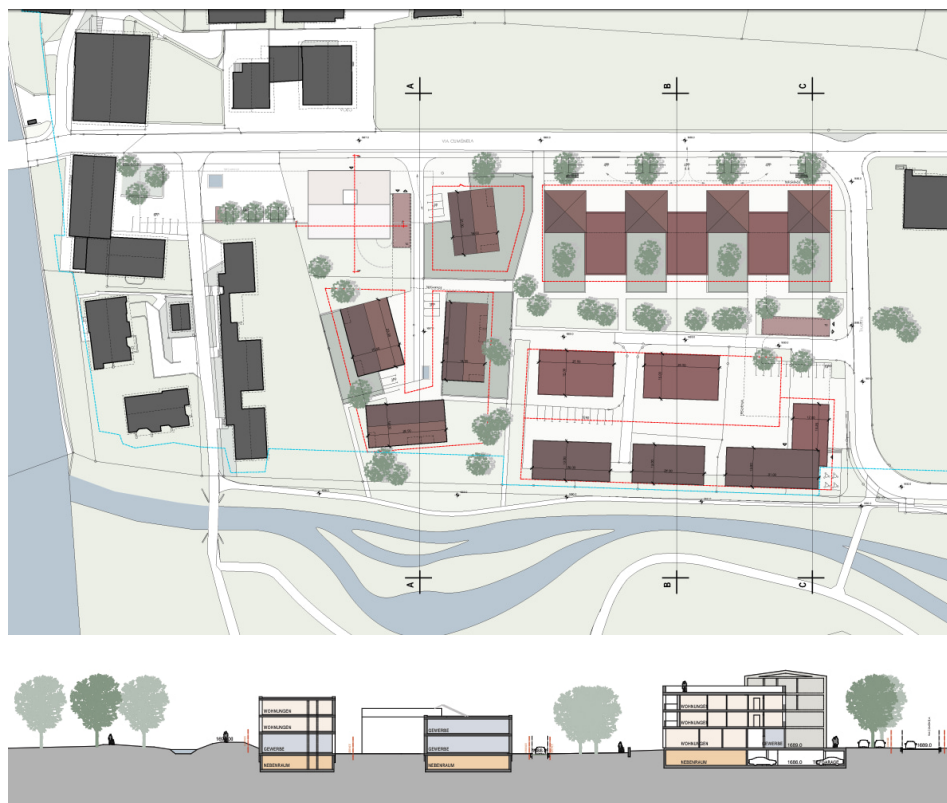


Abb. 3: Studienauftrag, Richtprojekt, Grundriss und Schnitt B-B

Das Projekt Clerici Müller überzeugte unter anderem aufgrund der klaren ortsbaulichen Gliederung und Strukturierung des Quartiers. Folgende wesentliche Elemente der ortsbaulichen Struktur und Nutzung charakterisieren das Projekt:

- Bereich Nord:
Konzentration des Bauvolumens in einer Grossform entlang der Hauptstrasse mit Freiraum im Süden. Vorwiegend Wohnbauten mit Gewerbe/Dienstleistungen im Erdgeschoss. Gebäudezeile entlang der Hauptstrasse mit differenzierter Struktur. Turmartige Wohnbauten mit vier Geschossen, dreigeschossige Zwischenbauten mit Flachdach. Attraktive Vorplätze entlang der Strasse. Räumlich gefasste Innenhöfe sowie Hofraum im Süden.
- Bereich Süd:
Hofartige gewerbliche Struktur mit zwei- und dreigeschossigen Flachdachbauten.
- Bereich West:
Dörfliche Struktur mit vorwiegend 2.5-Geschossigen Wohnbauten

- Schnittlösung:
Differenzierte räumliche Abfolge mit Rücksicht auf die unterschiedlichen Nutzungen.

Mit dem Projekt InnHub wird die bisher angedachte klassische dörfliche Struktur im westlichen Bereich des Quartiers hinfällig. An deren Stelle tritt eine eigenständige, 2.5-geschossige Grossform mit einem moderneren architektonischen Ausdruck. Demzufolge drängt sich ein Festhalten an der bisherigen dörflichen Struktur im Bereich des Baufelds 2 (Parzelle Nr. 164) nicht mehr auf. Einer Anpassung der Höhenmasse an diejenigen von Baufeld 3 steht deshalb aus ortsbaulicher Sicht nichts entgegen. Ein allfälliger, künftiger Ersatz-, Neu- oder Anbau könnte ohne Weiteres auf die Bauweise im Baufeld 3 Bezug nehmen und die Gebäudezeile sinnvoll ergänzen.

Weitere Anpassungen der Höhenmasse von Gebäuden drängen sich mit Rücksicht auf das der bisherigen Planung zugrunde liegende ortsbauliche Konzept Clerici Müller sowie dem Grundsatz der Planbeständigkeit (Nutzungsplanung vom November 2021) nicht auf, weshalb die übrigen Höhenmasse unverändert bleiben.

4 Umsetzung in der Ortsplanung

4.1 Teilrevision Baugesetz

Das Baugesetz vom 20. September 2022 wird wie folgt ergänzt:

- Art. 27 Abs. 3 (Wohn-Gewerbezone Truochs/La Resgia): Im Baufeld 1A und 1B dürfen auch Erstwohnungen erstellt werden. Diese dürfen 15% der jeweils auf dem Areal InnHub gesamthaft realisierten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Sie sind als Mietwohnungen zu nutzen.

4.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan vom 9. November 2021 wird wie folgt geändert:

- Baufeld 1: Die Baulinie auf der östlichen Seite des Baufelds wird auf die projizierte Fassadenlinie gemäss Richtprojekt InnHub versetzt.
- Baufeld 2: Die Fassadenhöhe und die Höhe der Firstlinie werden analog dem Baufeld 3 auf 13.00 m bzw. +1.00 m erhöht.

Für die bessere Lesbarkeit des Plans sind die Änderungen auch in den rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan integriert und dargestellt.

4.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan vom 9. November 2021 wird wie folgt geändert:

- Die geplante Zufahrt im Bereich der Parzellen Nr. 1041 und 458 wird gestrichen
- Die geplante Ein-/Ausfahrt unterirdische Autoeinstellhalle im Bereich der Parzelle Nr. 458 wird gestrichen
- Die geplante Parkieranlage im Bereich der Parzelle Nr. 896 wird in Abstimmung mit der am 16. Januar 2023 genehmigten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) erweitert
- Die Langlaufloipe im Bereich der Parzelle Nr. 896 wird in Abstimmung mit der am 16. Januar 2023 genehmigten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) angepasst

Für die bessere Lesbarkeit des Plans sind die Änderungen auch in den rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan integriert und dargestellt.

4.4 Zonenplan

Der Zonenplan Truochs/La Resgia (InnHub) vom 9. November 2021 bleibt unverändert.

Chur, Mai 2024, Stauffer & Studach Raumentwicklung, om, bt