



Kanton Graubünden
Gemeinde Schiers

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Baulinie Dorf**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Schiers, CH-7220 Schiers

Kontaktperson

Hans Peter Thöny, Leiter Bauamt

+41 81 300 21 15

hanspeter.thoeny@schiers.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 45

s.sauter@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

August 2015; März–April 2016; Mai, Juli 2017

Bearbeitungsstand

16. Oktober 2017

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	4
2	Allgemeines	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Beschlussfassung	5
2.6	Beschwerdeaufgabe	5
3	Konzept	6
3.1	Baulinien	6
3.2	Baugestaltungslinien	6
3.3	Zufahrt Kantonsstrasse	6
4	Anpassungen in den Planungsmitteln	7
4.1	Teilrevision Baugesetz	7
4.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	7
4.3	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	7

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Der Dorfkern der Gemeinde Schiers besteht hauptsächlich aus einer eng entlang des historischen Talweges gegliederten Bebauung. Die Strasse verläuft Dorf einwärts in einem langgezogenen S, öffnet sich zum eigentlichen Dorfplatz und verzweigt sich dort wieder mit erneut enger Bebauung Tal einwärts und nach Schuders. Diese dicht begrenzte, kleinmassstäbliche Gassenraumbauung stellt streckenweise eine besondere räumliche Qualität im Ortskern dar.

Bei Neu- und Umbauprojekten der Liegenschaften im Ortskern bildet der einzuhaltende Strassenabstand jeweils einen der wesentlichen Diskussionspunkte. Die Gemeinde möchte dieses Thema nun einheitlich und klar regeln.

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zur Festlegung des einzuhaltenden Strassenabstandes im Dorfkern geschaffen werden. Im Weiteren werden bedeutsame Baumstandorte und Brunnen geschützt.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Schiers wurde im Wesentlichen am 31. August 2001 von der Gemeindeversammlung beschlossen und mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 1023 am 9. Juli 2002 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit wurden diverse Teilrevisionen vorgenommen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Arbeiten sind von einer Begleitkommission erarbeitet worden, folgende Mitglieder sind vom Gemeindevorstand bestimmt worden:

- Christoph Jaag, Gemeindepräsident
- Hans Gabathuler, Dipl. Ing. Architekt FH
- Riccardo Tettamanti, Dipl. Architekt FH/STV
- Hans Peter Thöny, Bauamt

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Bearbeitung Planungsmittel	August 2015 / März 2016
Begehung Amtsstellen	22. Februar 2016
Vorprüfung	April 2016
Überarbeitung	Frühjahr 2017
Mitwirkungsauflage	6. Juni – 5. Juli 2017
Beschluss Gemeindeversammlung	6. Oktober 2017
Beschwerdeauflage	13. Oktober – 11. November 2017
Genehmigung	Winter 2017

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) im Herbst 2015 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Anschluss erfolgten eine Begehung und die Anpassung der Planungsmittel im Laufe des Vorprüfungsverfahrens.

2.4 Mitwirkungsauflage

Die Mitwirkungsauflage dient 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 Mitwirkungsauflage können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Im Rahmen der Mitwirkungsauflage vom 6. Juni bis 5. Juli 2017 ist eine Eingabe eingegangen. Der Gemeindevorstand hat diese schriftlich beantwortet. Aufgrund der Eingabe wurde folgende Anpassung an der Vorlage vorgenommen:

- Auf die geplante öffentliche Erschliessungsstrasse zur Schliessung der Verbindung Dorfplatz – Bahnhofstrasse wird verzichtet. Zur Sicherstellung dass die Sichtwinkel bei der Einfahrt zum Dorfplatz eingehalten werden wird in der Folge auf Parzelle Nr. 280 die Arkadelinie gemäss Quartierplan Mühlibündti in den Generellen Gestaltungsplan überführt.

2.5 Beschlussfassung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 6. Oktober 2017 beschlossen.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 13. Oktober bis 11. November 2017.

3 Konzept

Der eng bebaute Strassenraum in Schiers ist ein prägendes Element des Dorfbildes. Aufgrund der Unübersichtlichkeit und der knappen Platzverhältnisse ergeben sich an neuralgischen Punkten jedoch heikle Situationen im Strassenverkehr. Diesen beiden Punkten, dem Erhalt des Dorfbildes sowie der Sicherheit, soll mittels Baugestaltungslinien und Baulinien Rechnung getragen werden. Die Lage der Bau- und Baugestaltungslinien wurde von einer Kommission der Gemeinde festgelegt und anlässlich der Begehung mit den involvierten Amtsstellen am 22. Februar 2016 teilweise angepasst.

3.1 Baulinien

Baulinien dienen im vorliegenden Fall insbesondere dem Aspekt der Sicherheit indem Sie die maximal mögliche Nähe von Bauten zum Strassenraum definieren.

3.2 Baugestaltungslinien

Baugestaltungslinien dienen im vorliegenden Fall insbesondere dem Aspekt der Dorfbildgestaltung. Sie legen die Lage von Gebäuden respektive Gebäudeteilen präzise fest.

3.3 Zufahrt Kantonsstrasse

Bei der Dorfstrasse Schiers handelt es sich um eine kantonale Verbindungsstrasse. Demnach haben Bauten und Anlagen grundsätzlich einen Abstand von 5 Metern zum Fahrbahnrand einzuhalten (Art. 19 Abs. 1 Strassenverordnung, StrV und Art. 45 Strassengesetz, StrG). Näherbaurechte sind nach Art. 47 Abs. 1 StrG insbesondere in Ortschaften mit geschlossener Bauweise, zur Erhaltung wertvoller Ortsteile, beim Vorliegen besonderer Verhältnisse oder in Härtefällen möglich, sofern dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Um bei den geplanten Baulinien auch die Anliegen der Verkehrssicherheit zu berücksichtigen sind diverse flankierende Massnahmen vorgesehen.

3.3.1 Gemeinsame Parkieranlagen nördlich Dorfstrasse

Nördlich der Dorfstrasse (zwischen Dorfplatz und Schlossergasse) werden zwei gemeinsame Parkieranlagen über die Quartiere festgelegt. Einerseits ist im Gebiet Dorfplatz–Schuderserstrasse–Schmittarain eine gemeinsame Parkieranlage mit einem Anschlusspunkt für eine eventuell mögliche unterirdische Parkieranlage im Bereich des Dorfplatzes vorgesehen. Andererseits soll das Gebiet Schmittarain–Schlossergasse über eine gemeinsame Parkieranlage verfügen. Diese kann etwa auch beim vorgesehenen Parkplatz auf Parzelle Nr. 2621 (Zufahrt via ehemaligem Gebäude Sonne) realisiert werden.

Bei einem Bauvorhaben sind die Grundeigentümer im Gebiet einzubeziehen und es ist die Möglichkeit einer gemeinsamen Parkierungseinrichtung zu prüfen. Sofern keine solche realisiert wird, sind die Bauinteressenten einerseits verpflichtet nachzuweisen, wie die notwendige Anzahl Pflichtparkplätze gemäss Baugesetz zur Ver-

fügung gestellt wird. Andererseits darf ein solches Einzelvorhaben die Erschliessungssituation der anderen Grundeigentümer im Perimeter nicht negativ beeinflussen. Es ist somit aufzuzeigen, wie auch nach der Realisierung eines Einzelprojekts eine Parkierungslösung für die übrigen Grundeigentümer im Bereich möglich bleibt.

4 Anpassungen in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Baugesetz

Art. 5 Abs. 2 Baugesetz (Hofstattrecht) wird wie folgt angepasst und präzisiert:

- Die bisherige Praxis, dass bei einem Teilabbruch des Gebäudes ohne Erdgeschoss Bau- und Niveaulinien nicht einzuhalten sind, wird festgeschrieben.

Art. 41 Baugesetz (Parkierung, Garagen) wird wie folgt ergänzt:

- Die Regelung für die gemeinsame Parkierungsanlage wird festgelegt.

4.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Im Dorfkern werden verschiedene Bau- und Baugestaltungslinien entlang der Strassen festgelegt. Die bestehende Arkade auf Parzelle Nr. 280 wird als Arkadebaulinie vom Quartierplan in den Generellen Gestaltungsplan überführt. Mehrere das Ortsbild prägende Baumstandorte (Restaurant Braui, Kirchenbrunnen, Abzweiger Palottis, Vorbereich Mittelschule) werden als Naturobjekt geschützt. Weiter werden diverse Brunnen (Kirchenplatz, Abzweiger Spitalgasse, Abzweiger Bahnhofstrasse, Chreaweg, Abzweiger Farbstrasse), die nicht nur als Einzelobjekt schützenswert sind sondern auch die Platzsituation definieren, als Kulturobjekt festgelegt.

4.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

- Die bestehende öffentliche Erschliessungsstrasse beim Fussweg Dorfstrasse-Chreaweg wird im Bereich der Treppe aufgehoben und durch einen Fussweg ersetzt.
- Die gemeinsame Parkierungsanlage nördlich Dorfstrasse (West) wird definiert und mit einem Anschlusspunkt (Zufahrt möglicher unterirdische Parkierung) ergänzt.
- Die gemeinsame Parkierungsanlage nördlich Dorfstrasse (Ost) wird definiert.
- Der geplante und bereits teilweise realisierte Parkplatz auf Parzelle Nr.2621 wird festgelegt.
- Für die Erschliessung der Parzelle Nr. 538 wird ein Anschlusspunkt ab Chupfergasse festgelegt.
- Der mittlerweile erstellte Fussweg Spital – Dorfplatz wird als bestehend festgelegt (bisher geplant).
- Die an die Gemeinde übertragene ehemalige Kantonsstrasse (ab Restaurant Braui bis Tersier) wird als öffentliche Erschliessungsstrasse festgelegt.

Chur, 16. Oktober 2017, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa, mz