



Kanton Graubünden
Gemeinde Churwalden

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Arealplan Meiersboden

Impressum

Kontaktperson

Peter Krättli, Leiter Bauamt
Gemeinde Churwalden
Rathaus
7075 Churwalden

Bearbeitung

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

Silvio Sauter, Projektleitung
+41 81 258 34 44
s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 44
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Mai 2016/ Juli 2016

Bearbeitungsstand

29. August 2016

Inhalt

1	Anlass zur Planung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele	4
2	Grundlagen	4
2.1	Strategie der Regierung zur Unterbringung und Betreuung von Asylsuchenden	4
2.2	Projekt Neubau Erstaufnahmezentrum	5
2.3	Rechtskräftige Ortsplanung	6
3	Ablauf/Verfahren	6
3.1	Planungsarbeiten	6
3.2	Verfahrensablauf	6
	Im Rahmen der Arealplanung ist keine Landumlegung vorgesehen. Ein Einleitungsverfahren entfällt daher.	6
3.3	Vorprüfung	6
3.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
3.5	Beschluss Gemeindevorstand	6
4	Bestandteile Arealplan	7
4.1	Bestandesplan	7
4.2	Gestaltungs- und Erschliessungsplan	7
4.3	Arealplanvorschriften	8

1 Anlass zur Planung

1.1 Ausgangslage

Der Grosse Rat hat im Juni 2015 auf Antrag der Regierung dem Neubau eines Erstaufnahmezentrums (EAZ) für Asylsuchende in Meiersboden zugestimmt. Der Standort des EAZ befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Churwalden auf Grundstück Nr. 21067 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen).

Gemäss Strategie der Regierung wird beabsichtigt, inskünftig rund die Hälfte der Unterkunftsplätze für Asylsuchende im Eigentum des Kantons Graubünden zu halten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen, bereits im Eigentum des Kantons Graubünden befindlichen Unterkünfte sind daher zusätzliche Unterbringungsplätze für rund 180 Personen zu erwerben oder zu erstellen. Mit der Erstellung des EAZ Meiersboden werden diese zusätzlichen 180 Plätze im Sinne eines dauerhaften und ständig verfügbaren Bettenangebots bereitgestellt (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 15/2014-2015, Pt. 22, S. 887-913).

1.2 Ziele

Mit der vorliegenden Arealplanung werden die projektbezogenen Rahmenbedingungen für den Neubau festgelegt. Der Arealplan dient insbesondere der Konkretisierung des Nutzungsmasses, der zulässigen Gebäudedimensionen sowie der Bauabstände innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die nähere Definition des zulässigen Nutzungsmasses drängt sich auch auf, da das Baugesetz der Gemeinde Churwalden bezüglich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen keine ergänzenden Zonenvorschriften vorsieht, bzw. es gilt ausschliesslich Art. 28 KRG. Dies erlaubt projektbezogene Festlegungen, welche im vorliegenden Fall mittels Arealplanung erfolgen.

2 Grundlagen

2.1 Strategie der Regierung zur Unterbringung und Betreuung von Asylsuchenden

Mit Beschluss vom 17. Juni 2014 (Prot. Nr. 599) genehmigte die Regierung eine Strategie für die Unterbringung und Betreuung von Personen im Asylbereich. Das Konzept sieht unter anderem vor, die Unterbringung und Betreuung vom Bearbeitungsstand des Asylverfahrens abhängig zu machen (sog. verfahrensabhängige Unterbringung).

Asylsuchende sollen in Erstaufnahmezentren (EAZ) auf den Aufenthalt im Kanton Graubünden vorbereitet werden. Während der Dauer des Asylverfahrens und bis zum Entscheid über den Verbleib oder die Verpflichtung zur Ausreise werden Asylsuchende in Transitzentren (TRZ) untergebracht. Nach Abschluss des Verfahrens beziehungsweise nach Ablauf der Ausreisefrist werden die ausreisepflichtigen Personen dem Ausreisezentrum zugewiesen. Im Ausreisezentrum (ARZ) werden auch

alle Personen untergebracht, die im Kanton Graubünden um Nothilfe ersuchen und denen nur noch eine reduzierte Unterstützung ausgerichtet wird.

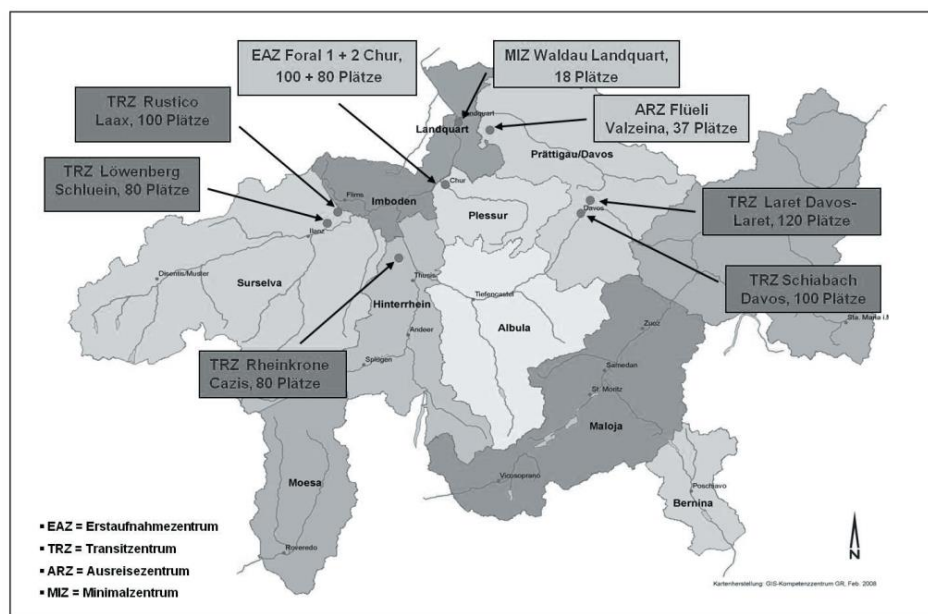


Abb. Übersicht über die Kollektivunterkünfte im Kanton Graubünden (Quelle: Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 15/2014-2015, Pt. 22, S. 895)

Die Asylunterkunft in Meiersboden ist als Erstaufnahmezentrum konzipiert und ersetzt den heutigen Standort „Foral“ in Chur.

2.2 Projekt Neubau Erstaufnahmezentrum

Für die Evaluation eines Projektes für das Erstaufnahmezentrum wurde im zweiten Halbjahr 2014 ein Geamtleistungswettbewerb durch den Kanton durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs war die Gewähr für die Realisierung eines Neubaus in der geforderten Qualität und Wirtschaftlichkeit. Im November 2014 wurden die eingereichten Projekte von der Wettbewerbsjury beurteilt. Die Regierung erteilte unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch den Grossen Rat am 2. Dezember 2014 (Protokoll Nr. 1120) den Auftrag dem Verfasser des von der Jury empfohlenen Projekts, nämlich dem GL-Team «Implenia», Chur (Implenia Schweiz AG, Chur, und Liesch Ott Architekten, Chur).

Zwischenzeitlich wurde das Projekt konkretisiert und liegt in bereinigter Form vor. Es dient als Grundlage für die vorliegende Arealplanung bzw. ist als Richtprojekt zu verstehen.

2.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die Ortsplanung der Gemeinde Churwalden wurde in den Jahren 2013/2014 im Rahmen der Zusammenführung der Ortsplanungen Malix, Churwalden und Parpan gesamtrevidiert. Zwischenzeitlich erfolgten verschiedene Teilrevisionen. Die Parzelle Nr. 21067 befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie dem Waldareal.

3 Ablauf/Verfahren

3.1 Planungsarbeiten

Die Gemeinde Churwalden beauftragte die Stauffer & Studach AG, Chur, mit der projektbezogenen Arealplanung. Als verantwortlicher Planer wurde S. Sauter und als Sachbearbeiter D. Rüegg eingesetzt.

3.2 Verfahrensablauf

Bearbeitung der Planungsmittel	bis anfangs Mai 2016
Verabschiedung zuhanden Vorprüfung	12. Mai 2016
Kantonale Vorprüfung	bis Ende Juni 2016
Mitwirkungsauflage	ab Mitte Juli 2016
Beschluss Gemeindevorstand	25. August 2016
Beschwerdeauflage	September 2016

Im Rahmen der Arealplanung ist keine Landumlegung vorgesehen. Ein Einleitungsverfahren entfällt daher.

3.3 Vorprüfung

Die vorliegende Arealplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bereich vom 30. Juni 2016 äusserte sich das ARE grundsätzlich positiv zur vorgesehenen Arealplanung. Aufgrund der Vorprüfung ergaben sich formelle Anpassungen in den Planlegenden sowie ein ergänzender, hinweisender Planeintrag betreffend Gewässerraum.

3.4 Öffentliche Mitwirkungsauflage

Die Mitwirkungsauflage dient der Information und Orientierung betroffener Grundeigentümer und Interessierten. Die Mitwirkungsauflage erfolgte von 15. Juli bis 15. August 2016. Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3.5 Beschluss Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand hat den Arealplan Meiersboden am 25. August 2016 beschlossen.

4 Bestandteile Arealplan

4.1 Bestandesplan

Der Bestandesplan legt den Perimeter des Arealplans sowie - im Sinne eines Beschreibs der Ausgangslage - die wesentlichen Inhalte der geltenden Grundordnung dar. Der Perimeter umfasst das Teil-Grundstück Nr. 21067, welches sich innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet. Eigentümer des Grundstücks ist der Kanton Graubünden.

4.2 Gestaltungs- und Erschliessungsplan

Gestützt auf das Projekt zum Neubau des Erstaufnahmezentrums werden die wesentlichen Elemente der Gestaltung und Erschliessung festgelegt. Dies in Ergänzung zur geltenden Grundordnung. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Festlegungen:

Baubereich

Neue Gebäude sind innerhalb des im Gestaltungsplan festgelegten und mit Baulinien umgrenzten Baubereichs zu erstellen. Mit Ausnahme von Vordächern dürfen keine über dem gewachsenen Boden gelegene Bauteile über die Grenzen des Baufeldes hinausragen. Die Höhenkote von 647.50 m ü. M. darf, mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten, von keinem Gebäudeteil überschritten werden.

Erschliessungsbereich

Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Parkieranlagen und Fusswege sind innerhalb des im Gestaltungsplan festgelegten Erschliessungsbereichs zu erstellen. Die Anschlusspunkte für die Zufahrten sind im Erschliessungsplan festgelegt.

Waldabstandslinie

Gestützt auf Art. 46 KRG kann mit dem Arealplan von der Grundordnung abgewichen werden. Vorliegend wird im Interesse einer guten Gesamtlösung und einer haushälterischen Bodennutzung im Sinne von Art. 78 KRG mittels Waldabstandslinie vom ordentlichen Waldabstand abgewichen.

Die Abstände gegenüber dem festgestellten Wald werden mittels Waldabstandslinien festgelegt. Sie betragen 2.50 m gegenüber dem Erschliessungsbereich bzw. 5 m gegenüber dem Baubereich.

Richtprojekt

Das vorliegende Neubauprojekt dient als Richtprojekt bzw. ist richtungsweisend. Es zeigt wie das vorgesehene Bauvolumen, die Umgebung und die Erschliessung organisiert werden soll. Zudem zeigt es Ansätze der Materialisierung.

Gewässerraum Plessur

Der Arealplanperimeter befindet sich im Bereich der Plessur. Im Sinne einer Vorabklärung wurde der Gewässerraum gemäss Gewässerschutzgesetzgebung für den Abschnitt von der Mündung der Rabiosa bis und mit Areal Zivischutzanlage beur-

teilt. Ausgehend von einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 15 m resultiert eine Gewässerraumbreite von 45 m. Der Gewässerraum wird im Gestaltungsplan hinweisend dargestellt. Die definitive Festlegung des Gewässerraumes erfolgt im Rahmen einer separaten Teilrevision der Ortsplanung zusammen mit den übrigen Gewässern der Gemeinde Churwalden. Das Bauvorhaben befindet sich ausserhalb des Gewässerraumes.

4.3 Arealplanvorschriften

Die Arealplanvorschriften sind selbsterklärend. Sie regeln insbesondere:

- Art und Mass der Nutzung
- Grundsätze der Gestaltung (Richtprojekt Anhang APV)
- Grundsätze der Erschliessung und der Zufahrten
- Grundsätze der Verteilung der Planungskosten

Der Anhang gibt Auskunft über das Projekt des Neubaus bzw. das Richtprojekt.

Chur, 29. August 2016, DR