



Kanton Graubünden
Gemeinde Churwalden

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Busterminal Portal Churwalden**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Churwalden, CH-7075 Churwalden

Kontaktperson

Margrith Raschein, Departement Raumanordnung

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

Juni / Sept. 2015

Bearbeitungsstand

11. September 2015

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage Portal Churwalden	4
1.2	Realisierung Busterminal	5
1.3	Ziel und Inhalt der Teilrevision	5
2	Verfahren	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	6
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Änderung nach Mitwirkungsaufgabe	6
2.6	Gemeindeversammlung	6
2.7	Beschwerdeaufgabe	6
3	Grundlagen	7
3.1	Vorprojekt Busterminal	7
3.2	Nutzungsplanerische Voraussetzungen	7
4	Konzept und Projektbestandteile	7
4.1	Planerische Umsetzung Busterminal	7
4.2	Beanspruchung Parzelle Nr. 20432	7
4.3	Zugänglichkeit Parzelle Nr. 20432	8
4.4	Bereinigung Zonenabgrenzung Parzelle Nr. 20112	8
4.5	Korrektur Anschluss Girabodawäg	8
4.6	Aufhebung Quartierplanpflicht	8
5	Planungsmittel	9
5.1	Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	9
5.2	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	10
5.3	Teilrevision Baugesetz (Art. 28a neu)	10

1 Anlass

1.1 Ausgangslage Portal Churwalden

Die Gemeindeversammlung Churwalden beschloss am 27. September und 2. Oktober 2012 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Gesamtrevision umfasste unter anderem Festlegungen im Zusammenhang mit dem Einstiegsportal Churwalden in das Skigebiet Lenzerheide/Valbella (mit Arosa)-Parpan-Churwalden. Die Planungsmittel wurden im Wesentlichen am 2. Juli 2013 und 22. April 2014 von der Regierung genehmigt.

Die erste Etappe (2015) des Portal Churwalden umfasst folgende Bestandteile (gemäss UVB Voruntersuchung Portal Churwalden vom Oktober 2012):

- Ersatz Seilbahn Churwalden-Heidbüel (in Bau)
- Busterminal beim Stätz Inn
- Ausbau Parkierungsanlage 1. Etappe

Die weiteren Elemente der 2. Etappe (nach 2016) umfassen den Endausbau der Parkierung sowie die touristische Ansiedlung im Bereich der Talstation.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde im Hinblick auf die Entwicklungsabsichten beim Portal Churwalden eine spezielle Kernzone Portal geschaffen.

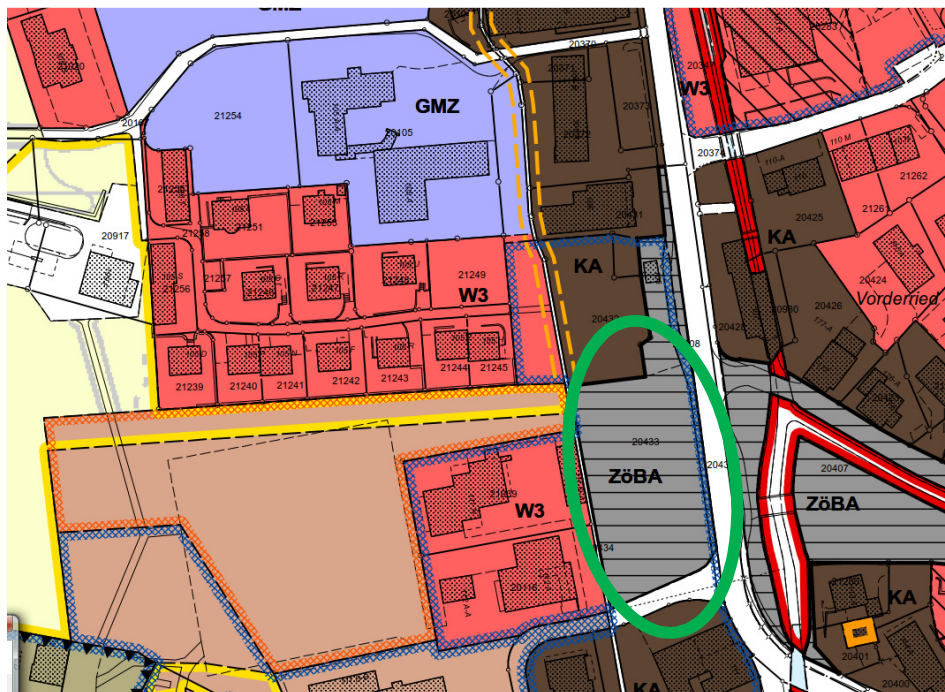


Abb. Auszug rechtskräftiger Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan mit Bereich des geplanten Busterminal (heute ZöBA).

1.2 Realisierung Busterminal

Derzeit laufen die planerischen Vorbereitungen zur Umsetzung des Busterminals im Bereich des bestehenden Parkplatzes Sand (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Der Busterminal mit voraussichtlich sechs Haltekanten für das Post Auto erlaubt einen „Shuttle-Betrieb“ zwischen dem Postdeck Chur und dem Einstiegsportal (mindestens durchgehender Halbstundentakt, zusätzliche Sportbusse nach Bedarf). Für die konkrete Ausgestaltung des Busterminals liegt zwischenzeitlich ein Vorprojekt vor.

1.3 Ziel und Inhalt der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision werden gestützt auf das vorliegende Vorprojekt die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung des Busterminals geschaffen. Gleichzeitig erfolgt eine Bereinigung der Zonenabgrenzung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke im Sinne einer Optimierung der künftigen Überbaumöglichkeit.

Die Teilrevision umfasst lediglich das „Element Busterminal“ des Portals Churwalden. Die übrigen Bestandteile können unter Berücksichtigung der zeitlichen Etapierung erst zu einem späteren Zeitpunkt im Detail aufgezeigt werden.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Churwalden beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt. Die Erarbeitung der Planungsmittel erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Baubehörde, dem Gemeindevorstand, den involvierten Architekten und dem Planer.

2.2 Ablauf / Termin

Startsitzung zum Vorgehen und Vorprojekt	11. Juni 2015
Bearbeitung der Planungsmittel	Juni 2015
Kantonale Vorprüfung (vereinfacht)	ab Juli 2015
Mitwirkungsaufgabe	ab 10. Juli 2015
Gemeindeversammlung	8. September 2015
Beschwerdeaufgabe	Sept. / Okt. 2015
Genehmigung Regierung	bis Ende 2015

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wird dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. In Absprache mit dem zuständigen Departement erfolgte infolge der Dringlichkeit des Vorhabens eine vereinfachte Vorprüfung; diese fand parallel zur öffentlichen Mitwirkung statt. Mit Bericht vom 17. August 2015 äusserten sich die Amtsstellen positiv zur vorgesehene Teilrevision. Aufgrund der Vorprüfungsergebnisse ergaben sich keine Anpassungen an den Planungsmitteln.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Auflage (10. Juli 2015 bis 8. Aug. 2015) dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeindevorstand behandelt und der jeweilige Entscheid den Antragstellern mitgeteilt. Aufgrund der Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens ergaben sich keine Änderungen in den Planungsmitteln.

2.5 Änderung nach Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der laufenden Vertragsverhandlungen zwischen der Gemeinde Churwalden und dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 20432 hat sich nach der Mitwirkungsaufgabe eine Änderung im Zonenplan ergeben. Die Teilfläche der Parzelle Nr. 20432, welche die Gemeinde voraussichtlich erwerben wird /vgl. Kap.4.2) im Umfang von 225 m² wird ebenfalls der Dienstleistungszone zugewiesen (bisher Kernzone). Damit befindet sich das gesamte Busterminal innerhalb der Dienstleistungszone.

2.6 Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision (inkl. der Änderung nach der Mitwirkungsaufgabe) wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 8. September 2015 angenommen.

2.7 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt im September / Oktober 2015.

3 Grundlagen

3.1 Vorprojekt Busterminal

Das Architekturbüro Ritter Schumacher hat ein Vorprojekt für das geplante Busterminal erarbeitet (siehe Anhang). Nebst den Anlagen des öffentlichen Verkehrs wie Haltekannten, Warteraum und Verkehrsflächen des PostAuto ist auch eine Mantelnutzung mit Ladenfläche vorgesehen. Es handelt sich um ein eingeschossiges, 60 m langes Gebäude mit Holzfassade. Die Dimensionen der Baute werden zu einem grossen Teil aufgrund des Flächenbedarfs des Busterminals definiert.

3.2 Nutzungsplanerische Voraussetzungen

Der Standort des Busterminal ist im Generellen Erschliessungsplan als geplante Anlage (Haltestelle) festgelegt. Im Zonenplan ist die betroffene Parzelle Nr. 20433 im Rahmen der Gesamtrevision in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen belassen worden (Fläche war bereits in der OP Churwalden 1990 in der ZöBA). Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen lässt gemäss Art. 28 KRG lediglich „untergeordnete private Nutzungen“ zu, sofern diese „mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind“. Aufgrund des nun vorliegenden Vorprojektes zeigt sich, dass derzeit mit der geplanten Dienstleistungsnutzung (Ladenfläche) im Umfang von ca. 300 m² BGF ausschliesslich privat genutzte Geschossflächen vorgesehen sind. Obwohl diese in direkte Zusammenhang mit dem (öffentlichen) Busterminal steht, ist die Zonenkonformität in der ZöBA nicht mehr gegeben.

4 Konzept und Projektbestandteile

4.1 Planerische Umsetzung Busterminal

Um die Voraussetzungen für den geplanten Busterminal mit angegliederter Dienstleistungsnutzung (Ladenfläche) zu schaffen, wird die bisherige ZöBA der neu zu schaffenden Dienstleistungszone zugewiesen. Die Dienstleistungszone ist für Dienstleistungsbetriebe und Verkaufsstätten sowie der Öffentlichkeit dienenden Bauten und Anlagen bestimmt. Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Die Umzonung betrifft hauptsächlich die Parzelle Nr. 20433, welche im Eigentum der Gemeinde steht. Es ist vorgesehen, die Parzelle im Baurecht an die Bauherrschaft abzutreten. Die Genehmigung des Baurechtsvertrages unterliegt (wie die Teilrevision der Ortsplanung) der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.

4.2 Beanspruchung Parzelle Nr. 20432

Gestützt auf das Vorprojekt zeigt sich, dass für die Organisation der Anlieferung, Parkierung und der Wegfahrt der PostAutos eine Teilbeanspruchung der Privatparzelle Nr. 20432 im Umfang von 225 m² erforderlich ist. Die Gemeinde beabsichtigt diese Teilfläche zu erwerben. Ein entsprechender Kaufvertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer liegt im Entwurf vor. Die erworbene Fläche wird voraussichtlich der Parzelle Nr. 20433 zugeschlagen (Mutation Nr. 1280).

4.3 Zugänglichkeit Parzelle Nr. 20432

Zur Sicherstellung der Zufahrt zur unüberbauten Parzelle Nr. 20432 ist ein Fuss- und Fahrwegrecht über das Areal des Busterminal (Parzelle Nr. 20433) zwischen Haltekante und Parkplätzen vorgesehen. Ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag liegt im Entwurf vor. Eine zonengemässe Überbauung des Grundstücks kann somit sichergestellt werden.

4.4 Bereinigung Zonenabgrenzung Parzelle Nr. 20112

Angrenzend an das geplante Busterminal verläuft das „Wiesenwägli“ (durchgehende Fusswegverbindung zwischen Schule Churwalden und Bärgliweg) entlang der Parzellen Nr. 20371, 20372, 20431 und 20432. Das ausparzellierte Wiesenwägli zerteilt mit der heutigen Linienführung die dortige Bauzone sehr ungünstig (Restflächen W3 und GMZ auf Parzelle Nr. 20112), sodass eine zweckmässige und zonenkonforme Überbauung verunmöglicht wird. Um eine optimalere Ausnützung der bestehenden Bauzone herbeizuführen, soll das Wiesenwägli in diesem Abschnitt um 5 – 10 m Richtung Westen verschoben werden. Das Gelände ist in diesem Bereich relativ eben, sodass eine Verlegung ohne grössere Geländeeingriffe möglich ist.

4.5 Korrektur Anschluss Girabodawäg

Der Anschluss des Girabodawäg an die Kantonsstrasse wird infolge des projektierten Busterminals geringfügig verschoben. Die neue Zufahrt beansprucht eine Teilfläche der Parzelle Nr. 20435. Mit dem Grundeigentümer sind entsprechende Verhandlungen im Gange. Die Bauzonenabgrenzung wird entsprechend der künftigen Strassenführung angepasst.

4.6 Aufhebung Quartierplanpflicht

Die von der Teilrevision betroffenen Parzellen Nr. 20433, 20432, 20435T und 20112T sind mit einer Quartierplanpflicht belegt. Mit der Quartierplanpflicht in diesem Bereich wurde eine Abstimmung des Busterminals mit den angrenzenden Nutzungen und Zufahrten beabsichtigt. Gestützt auf das nun vorliegende Vorprojekt zeigt sich, dass die Koordination auf Stufe Nutzungsplanung (Umzonung, Bereinigung angrenzende Zonenabgrenzungen, Verlegung Wiesenwägli) sowie mit Vereinbarungen (Durchfahrtsrecht Parzelle Nr. 20432, Beanspruchung Parzelle Nr. 20435) sichergestellt werden kann. Die ursprünglich beabsichtigte Quartierplanung wird somit mit der vorliegenden, projektbezogenen Nutzungsplanung abgelöst. Die Durchführung einer zusätzlichen Quartierplanung ist obsolet. Die entsprechende Quartierplanpflicht wird daher im Bereich des Busterminals aufgehoben.

5 Planungsmittel

5.1 Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Dienstleistungszone

Die vom Busterminal beanspruchte Fläche wird der Dienstleistungszone zugewiesen (Art. 28a BauG, neu). Die vorgesehenen Ladenflächen mit angegliedertem Busterminal entsprechen dem Zonenzweck. Weitergehende Vereinbarungen werden im Rahmen des Baurechtsvertrages zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft zu regeln sein.

Kernzone A

Die Restfläche der ZöBA auf Parzelle Nr. 20433 sowie die Teilflächen der Wohnzone W3 und der Gewerbemischzone auf Parzelle Nr. 20112 werden entsprechend der angrenzenden Nutzung der Kernzone A zugewiesen. Ebenso wird das ausparzellierte Wiesenwägli im Hinblick auf eine Verlegung der Kernzone A zugewiesen (bisher Zone übriges Gemeindegebiet).

Im Bereich des neuen Anschlusses des Girabodawäg erfolgt eine Anpassung der KA entsprechend der neuen Strassenführung.

Baulinie

Entlang dem Wiesenwägli wurden zur Sicherstellung eines möglichen künftigen Ausbaus des Fussweges Baulinien für An- und Kleinbauten festgelegt. Im Bereich der geplanten Verlegung des Fussweges werden die Baulinien für An- und Kleinbauten aufgehoben und neu eine Baulinie festgelegt.

Bauzonenbilanz

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung in Kraft getreten. Die Kantone werden darin angewiesen, ihre Richtplanung innert 5 Jahren an die neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung darf die Gesamtfläche der rechtskräftigen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden. Während der Übergangsfrist können Einzonungen somit grundsätzlich nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird (Flächenkompensation). Diese hat vor oder gleichzeitig mit der Einzonung zu erfolgen.

Durch die vorgesehenen Umzonungen erfolgt keine Vergrösserung der Bauzone. Insgesamt wird die Bauzone gegenüber dem rechtskräftigen Zustand um ca. 188 m² reduziert (infolge Zuweisungen zur Strassenfläche bzw. ÜG).

Mehrwertausgleich

Die am 3. März 2013 angenommene Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie die dazugehörige Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV) sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Im Zusammenhang mit der Aufzonung von Teilflächen auf Parzelle Nr. 20112 und 20432 von der Wohnzone 3 bzw. der Gewerbemischzone in die Dorfkernzone entsteht ein planungsbedingter Mehrwert. Gestützt auf die übergeordnete Gesetzgebung ist eine Mehrwertabschöpfung von mindestens 20% vorgesehen. Der Mehrwertausgleich wird in diesem Fall mit dem reduzierten Kaufpreis einer Teilfläche von Parz. Nr. 20432 (225 m²) abgegolten.

5.2 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Das zu verlegende Wiesenwägli (Fussweg) wird als geplante Anlage in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen. Die bisherige Wegführung bleibt bis zur definitiven Verlegung als bestehender Fussweg als Festlegung im GEP.

5.3 Teilrevision Baugesetz (Art. 28a neu)

Im Baugesetz wird neu die Dienstleistungszone (Art. 28a) aufgenommen. Die Zone ist für Dienstleistungsbetriebe und Verkaufsstätten sowie der Öffentlichkeit dienenden Bauten und Anlagen bestimmt. Bei der Ausarbeitung der Projekte ist frühzeitig die Baubehörde miteinzubeziehen. Im Bereich der Kernzone und der Dorfzone wird zusätzlich in der Regel die Gestaltungsberatung beigezogen.

Chur, 11. September 2015, dr. sa