



Kanton Graubünden
Gemeinde Churwalden

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Maut, Churwalden**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Churwalden
7075 Churwalden

Kontaktperson

Margrith Raschein, Gemeindepräsidentin

Bearbeitung

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

Dominik Rüegg, Projektleitung
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Dezember 2017

Bearbeitungsstand

15. Mai 2018

180515_PMB_TR_Maut_GEN

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage Bushaltestelle Rathaus und Überbauung Maut	4
1.2	Ziele der Teilrevision	5
2	Organisation und Verfahren	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termine	5
2.3	Einfaches Verfahren	5
2.4	Kantonale Vorprüfung	6
2.5	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.6	Beschluss Gemeindevorstand	6
3	Umsetzungskonzept	6
3.1	Koordination Bushaltestelle und Überbauung Maut	6
3.2	Abstimmung der Überbauung mit der Bushaltestelle	6
3.3	Anpassung Zonenplan	7
4	Umsetzung im Zonenplan	7

1 Anlass

1.1 Ausgangslage Bushaltestelle Rathaus und Überbauung Maut

Die Gemeinde Churwalden beabsichtigt beim Rathaus Churwalden eine neue Bushaltestelle zu realisieren. Diese dient als Ersatz für die infolge der Schliessung der Poststelle wegfallende Haltestelle „Post“. Zusammen mit dem neuen Busterminal beim Portal ergibt sich mit der Haltestelle Rathaus eine gegenüber dem heutigen Zustand klar verbesserte Verteilung der Haltestellen innerhalb von Churwalden und somit eine Angebotsverbesserung im öffentlichen Verkehr.

Die Realisierung der Bushaltestelle ist eng verknüpft mit der vorgesehenen privaten Überbauung „Maut“ auf den Parzellen Nr. 20348 und 20349. Die Liegenschaft 20348 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Churwalden, wurde jedoch im Bau-recht abgetreten. Die Überbauung wird zwischen der Gemeinde und der Bauherr-schaft so koordiniert, dass im Bereich der Kantonsstrasse genügend Flächen für die Realisierung der Bushaltestelle zur Verfügung stehen. Die Überbauung befindet sich teilweise in der Kernzone A und der Dorfzone.

Infolge der Bushaltestelle ist die Überbauung Maut gegenüber der Kantonsstrasse zurückzusetzen. Dadurch kann innerhalb der heutigen, schmalen Kernzone A entlang der Kantonsstrasse (erste Bautiefe) kein Gebäude mehr vollständig inner-halb der Kernzone erstellt werden. Würde ein Teil der Baute in der Dorfzone zu lie-gen kommen, hätte dies einschränkende Wirkung bezüglich den zulässigen Baum-assen bzw. der Ausnützung.

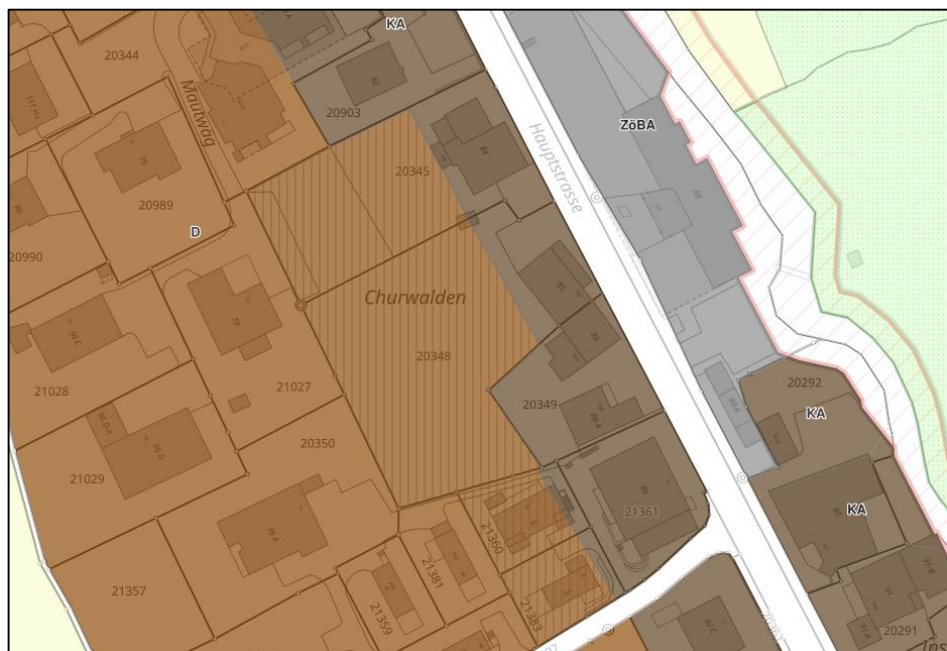


Abb. Auszug rechtskräftiger Zonenplan im Gebiet Rathaus / Maut.

Die Überbauung sieht mehrere Baukörper auf den Grundstücken Nr. 20348 und 20349 vor. Die bestehenden Bauten Nr. 85 und 86 werden abgebrochen. Aus ortsbaulicher Sicht und im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung ist auch im Rahmen der Neubebauung ein grösseres Volumen an der Kantonsstrasse zu setzen (höhere Dichte in der ersten Bautiefe). Im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung und zwecks Fortsetzung einer höheren baulichen Dichte in der ersten Bautiefe, ist eine geringfügige Umzonung der Kern- und Dorfzone vorzunehmen.

1.2 Ziele der Teilrevision

Die Gemeinde beabsichtigt die Voraussetzungen für die Realisierung der Bushaltestelle Rathaus zu schaffen. Diese soll verkehrstechnisch als auch ortsbaulich gut ausgestaltet werden, da ihr infolge der zentralen Lage auch repräsentativer Charakter zukommt. In Koordination mit der Bushaltestelle soll im angrenzenden Gebiet Maut eine Überbauung mit möglichst optimaler Ausnützung der zulässigen baulichen Nutzung und guter Einordnung in das Siedlungsgefüge umgesetzt werden können.

2 Organisation und 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 D. Rüegg eingesetzt. Die Projektierung der Bushaltestelle Rathaus erfolgt durch das Ingenieurbüro Hartmann und Monsch, Parpan.

2.2 Ablauf / Termine

Bearbeitung der Planungsmittel	Dezember 2017
Kantonale Vorprüfung	Jan. – Feb. 2018
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Jan. – Feb. 2018
Beschlussfassung	Mai 2018
Genehmigung Departement	Juli 2018

2.3 Einfaches Verfahren

Die vorliegende Teilrevision umfasst einen untergeordneten flächengleichen Austausch innerhalb der bestehenden Bauzone. Die Änderung hat keinen konzeptionellen Einfluss auf die Planung und ist von untergeordneter Bedeutung. Gestützt auf Artikel 48 Abs. 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) wird diese Änderung daher im vereinfachten Verfahren durchgeführt (Beschluss durch Gemeindevorstand).

2.4 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wird gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 24. April 2018 äussert sich das ARE positiv zur vorgesehenen Teilrevision.

2.5 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe 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 (Art. 13 Abs. 2 KRVO). Die Auflage erfolgte vom 26. Januar bis 26. Februar 2018. Während der Auflagefrist sind keine Anträge eingegangen.

2.6 Beschluss Gemeindevorstand

Die vorliegende Teilrevision wurde vom Gemeindevorstand am 3. Mai 2018 beschlossen.

3 Umsetzungskonzept

3.1 Koordination Bushaltestelle und Überbauung Maut

Die heutige Bushaltestelle „Post Churwalden“ wird infolge der Aufgabe der Poststelle aufgehoben. Um eine optimale Verteilung der Haltestellen innerhalb von Churwalden zu gewährleisten, ist der Standort beim Rathaus ideal gelegen. Die Distanz zu den nächsten Haltestellen (Furnershus / Busterminal Bergbahnen) beträgt in beide Richtungen rund 500 Meter. Gleichzeitig wird mit der Haltestelle der Standort Rathaus hinsichtlich Erreichbarkeit und Repräsentativität deutlich aufgewertet. An der Realisierung der Bushaltestelle und der damit verbundenen Angebotsverbesserung im öffentlichen Verkehr besteht ein grosses öffentliches Interesse.

3.2 Abstimmung der Überbauung mit der Bushaltestelle

Ermöglicht wird die Haltestelle Rathaus unter anderem durch eine Koordination mit der vorgesehenen Überbauung „Maut“. Diese umfasst eine Neubebauung der Grundstücke Nr. 20348 und 20349 mit mehreren Baukörpern. Infolge des Flächenbedarfs der Haltestelle ist die Überbauung gegenüber der Kantonsstrasse zurückzusetzen. Aus ortsbaulicher Sicht ist in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse ein grösserer Baukörper zu setzen, in der hinterliegenden Dorfzone (AZ 0.6) entsprechend kleinere Volumen. Dies auch in Anlehnung an die bestehende, angrenzende Überbauung. Infolge der Bushaltestelle kann der Baukörper in der ersten Bautiefe gemäss heutiger Zonierung nicht vollständig innerhalb der Kernzone realisiert werden. Dies hätte zur Folge, dass für den Gebäudeteil in der Dorfzone eine

Ausnützungsziffer gilt und dementsprechend die realisierbare Bruttogeschossfläche der restlichen Überbauung reduziert wird. Dieser Umstand ergibt sich ausschliesslich aufgrund der vorgesehenen Bushaltestelle. Aus Sicht der Gemeinde rechtfertigt sich daher, die Zonengrenze zwischen Kernzone A und Dorfzone derart anzupassen, dass ein Gebäudevolumen vollständig innerhalb der Kernzone A entlang der Kantonsstrasse realisiert werden kann.



Abb. Geometrien der Bushaltestelle Rathaus mit möglicher Überbauung Maut (schematisch, nicht projektbezogen).

3.3 Anpassung Zonenplan

Zwischen der Kernzone A und der Dorfzone auf den Parzellen Nr. 20348 und 20349 erfolgt ein flächengleicher Abtausch im Umfang von 136 m². Dadurch kann eine genügende Bautiefe innerhalb der Kernzone A gewährleistet werden, um ein zonenkonformes Gebäude vollständig innerhalb der Kernzone A (keine AZ) zu platzieren und gleichzeitig den nötigen Flächenbedarf für die Bushaltestelle freizuhalten. Innerhalb der Dorfzone ist die zonengemässe Ausnützung (AZ 0.6) gewährleistet. Die Umzonung hat keinen Einfluss auf die Grösse der Bauzone, da diese lediglich einen Abtausch zwischen zwei bestehenden Bauzonentypen betrifft.

4 Umsetzung im Zonenplan

Die flächengleiche Umzonung auf den Grundstücken Nr. 20348 und 20349 erfolgt im Rahmen einer Teilrevision des Zonenplans. Infolge der Geringfügigkeit der Anpassung innerhalb der bestehenden Bauzone ergeben sich weder spezielle Regelun-

gen hinsichtlich der Verfügbarkeit noch zur Mehrwertabschöpfung. Auf eine Anpassung der bestehenden Festlegung „Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit“ wird infolge der untergeordneten Zonenänderung sowie der ohnehin vorliegenden konkreten Überbauungsabsicht verzichtet. Die weiteren erforderlichen Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Bushaltestelle zwischen der Gemeinde und weiteren Involvierten erfolgen separat ausserhalb der vorliegenden Teilrevision.

Chur, 15. Mai 2018, Stauffer & Studach Raumentwicklung

