



Kanton Graubünden

Gemeinde Gräsch

Arealplan Sagaplatz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Grüşch

Kontaktperson: Georg Niggli, Gemeindepräsident
081 / 300 12 00

Bearbeitung: Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur
Orlando Menghini
081 / 258 34 44; o.menghini@stauffer-studach.ch

Erstellung: Mai / Juli 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Anlass	2
1.1	Ortsplanung	2
1.2	Empfehlungen der Denkmalpflege	3
2	Studienauftrag	4
2.1	Organisation	4
2.2	Beurteilung	4
2.3	Weiterbearbeitung	4
3	Arealplan	5
3.1	Verfahren	5
3.1.1	Einleitung	5
3.1.2	Vorprüfung	5
3.1.3	Mitwirkung / öffentliche Auflage	9
3.1.4	Beschlussfassung / Erlass durch den Gemeinderat	9
3.1.5	Genehmigung durch die Regierung	10
3.2	Inhalt	10
3.2.1	Grundlagen	10
3.2.2	Bestandesplan	10
3.2.3	Neuzuteilungsplan	10
3.2.4	Gestaltungsplan	10
3.2.5	Erschliessungsplan Verkehr	11
3.2.6	Erschliessungsplan Versorgung	11
3.2.7	Arealplanvorschriften	11

Separate Beilagen: 1 Programm zum Studienauftrag Sagaplatz
 2 Schlussbericht zum Studienauftrag Sagaplatz
 3 Infrastrukturprojekt Ingenieurbüro Donatsch

1 Ausgangslage und Anlass

1.1 Ortsplanung

1.1.1 Inhalt, Ziele und Rahmenbedingungen

Die Eigentümer des ehemaligen Sägereiareals „Lietha“ (Parz. Nr. 76) sowie der angrenzenden Parzelle Nr. 78 möchten das Areal mit Wohnbauten überbauen. Zu diesem Zweck haben sie die Gemeinde im Jahre 2010 um Umzonung des Areals von der Gewerbe-/Wohnzone in eine geeignete Wohnzone ersucht.

Mit Beschluss vom 23. Juni 2011 hat die Gemeindeversammlung Grüşch eine Teilrevision der Ortsplanung über das Gebiet „Sagaplatz“ erlassen mit Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan und Baugesetz (Art. 46bis und 53). Die Teilrevision umfasste nicht nur die ehemalige Gewerbe-/Wohnzone sondern das ganze Geviert, d. h. auch Teile der Dorfzone. Die Revisionsvorlage hatte im Wesentlichen folgenden Inhalt:

- Spezielle „Wohnzone 3 Sagaplatz“ mit Arealplanpflicht. Festlegung einer Gewässerabstandslinie und Gefahrenzone I am Tarschinasbach.
- Umzonung der Parz. 21 (Alt Müli) in eine Zone für öffentliche Anlagen zum Zweck der Realisierung eines öffentlichen Platzes für Aufenthalt und Parkierung.
- Arealplanpflicht mit besonderen Zielen (optimale ortsbauliche Konzeption, attraktives Wohnquartier, Geschosswohnungsbau, optimale Ausnützung) und Rahmenbedingungen (Projektwettbewerb, mögliche Erhöhung von Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe, Firsthöhe)
- Grundsätze der Verkehrserschliessung (Anschlusspunkte Verkehr, Fussweg)

Mit Beschluss vom 21. Februar 2012 hat die Regierung die Teilrevision der Ortsplanung mit sinngemäss folgenden Auflagen genehmigt:

- Die Empfehlungen der denkmalpflegerischen Analyse/Inventarisierung des Amtes für Denkmalpflege GR vom 3. November 2011 seien im Rahmen der Arealplanung zu berücksichtigen und möglichst weitgehend umzusetzen.
- Die Parz. 75 (Kraftwerk) sei wenn immer möglich in die Arealplanung einzubeziehen.
- Die Parz. 1374 (ehemals Nr.21) (Gemeinde) sei in die Arealplanung einzubeziehen.

1.1.2 Empfehlungen der Denkmalpflege

Die Empfehlungen der Denkmalpflege vom 3. November 2011 umfassen im Wesentlichen folgende Gedanken:

- Das Sägereiareal sei ein ausdrucksvolles Ensemble. Wünschenswert sei die Berücksichtigung bestehender Strukturen. Die bestehenden Qualitäten sollten in einer Weise aufgenommen und interpretiert werden, dass die Erinnerung an das Gewerbequartier erhalten werden kann.
- Die Bauten entlang der Bahnhofstrasse und der Sagastrasse (insbesondere Stall-scheune Nr. 44) besitzen räumliche Qualitäten, die berücksichtigt werden sollten.
- Das Kraftwerkgebäude Nr. 46-A, 46A sei als schützenswertes Objekt zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat die Empfehlungen der Denkmalpflege zusammen mit der betroffenen Bauherrschaft geprüft und wie folgt beurteilt:

- Das Gebiet Sagaplatz unterliegt keinerlei Schutzbestimmungen. Es besteht die Absicht, das Areal mit einer neuzeitlichen, attraktiven Wohnsiedlung mit zentraler unterirdischer Parkierungsanlage nach einem einheitlichen Konzept zu überbauen. Das bedeutet, dass das Areal von Grund auf neu gestaltet wird. Die Erhaltung von bestehenden Gewerbebauten, Anlagen oder Teilen davon ist daher aus praktischen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich und kann den Grundeigentümern auch nicht zugemutet oder aufgezwungen werden.
- Das Kraftwerk (Gebäude Nr. 46-A, 46A) liegt ausserhalb des Arealplanperimeters und ist vom Bauvorhaben Sagaplatz nicht direkt tangiert. Zurzeit steht ein Abbruch oder Ersatz dieses Gebäudes nicht zur Diskussion.
- Das Stallgebäude Nr. 44 soll gemäss Arealplan erhalten oder im Hofstattrecht in gleicher Lage, Form und Erscheinung ersetzt werden. Die übrigen Bauten entlang der Bahnhofstrasse sind zurzeit nicht Gegenstand von baulichen Veränderungen. Es gilt das Baugesetz.
- Die Parz. 1374 (ehemals Nr. 21) (Müli Areal) wird in die Arealplanung einbezogen. Deren Gestaltung richtet sich nach dem Konzept des Büros Wegelin Landschaftsarchitektur, Malans.

Einer weitergehenden Berücksichtigung der Empfehlungen der Denkmalpflege konnte der Gemeindevorstand aus Gründen der Praktikabilität nicht Folge leisten.

1.2 Studienauftrag

1.2.1 Organisation

In der Zeit von Februar bis Juni 2012 hat die Gemeinde einen Studienauftrag ohne Folgeauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 (Ausgabe 2009) organisiert und durchgeführt (vgl. separate Beilage, Programm zum Studienauftrag Sagaplatz). Gegenstand des Studienauftrags war schwergewichtig die Bebauung des ehemaligen Sägereiareals „Lietha“. Folgende Teilnehmer wurden eingeladen:

- Architekturbüro Bosch & Heim Architekten, dipl. Architekten ETH / FH SIA, 7000 Chur
- Architekturbüro Giubbini Architekten ETH SIA AG, 7000 Chur

Das Beurteilungsgremium setzte sich aus Vertretern der Gemeinde und der Eigentümerschaft zusammen. Zudem wurden folgende ausgewiesene Fachexperten beigezogen:

- Matthias Wehrlin, Architekt / Planer FSU SIA SWB, Bern u. Wünnewil
- Bernhard Müller, Architekt / Planer HTL/ FSU, Clerici & Müller, dipl. Architekten, St. Gallen

1.2.2 Beurteilung

Das Verfahren umfasste eine Begehung, eine Zwischenbesprechung und eine Schlussbeurteilung mit vorgängiger Präsentation. Das Beurteilungsgremium hat der Gemeinde empfohlen, die Gebietsentwicklung aufgrund des Vorschlags des Architekturbüros Giubbini Architekten, Chur weiter zu bearbeiten (vgl. separate Beilage, Schlussbericht zum Studienauftrag Sagaplatz).

Dies unter Berücksichtigung folgender Aspekte:

- Der ortsbauliche Ansatz mit lose gesetzten Bauten soll sich ausschliesslich auf das Saga-Areal beschränken
- Die Ausformulierung der Aussenräume sei zuhanden eines Richtprojektes zu präzisieren und die Abgrenzung gegenüber den privaten Aussenbereichen der Erdgeschosswohnungen sei zu klären. Die Bearbeitung des Aussenraumes solle unter Beizug eines Landschaftsarchitekten erfolgen.
- Die beiden wichtigen öffentlichen Aussenräume „Alt Müli“ und „Bahnhofplatz“ seien weiter zu bearbeiten.

1.2.3 Weiterbearbeitung

Im Anschluss an den Studienauftrag wurde das Büro Wegelin Landschaftsarchitektur, Malans beauftragt, die Gestaltung des Aussenraums zu überarbeiten und einen Vorschlag für die Ge-

staltung des Platzes „Alt Müli“ (Parz. Nr. 1374, ehemals Nr. 21) zu erarbeiten (vgl. Arealplanvorschriften, Anhang 3c, Richtprojekt Landschaftsarchitekt).

Gleichzeitig hat das von der Bauherrschaft beauftragte Architekturbüro Fritz Niggli, Schiers das ausgewählte Projekt von Giubbini Architekten im Hinblick auf die bauliche Umsetzung konkretisiert und geringfügig angepasst (vgl. Arealplanvorschriften, Anhang 3 a und 3b, Richtprojekt Architekt).

2 Arealplan

2.1 Verfahren

2.1.1 Einordnung des Instruments Arealplan

Gemäss Art. 46 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) ist der Arealplan wie z. B. der Zonenplan ein Instrument der Grundordnung. Das Verfahren bezüglich Einleitung, Mitwirkung, Erlass, Genehmigung und Rechtsmittel richtet sich wie beim Zonenplan nach Art. 48 KRG sowie Art. 12 - 15 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO). Im Unterschied zum Zonenplan wird der Arealplan jedoch nicht vom Volk sondern vom Gemeinderat beschlossen. Bezüglich Inhalt und Aufbau ist der Arealplan hingegen mit einem Quartierplan gleichzusetzen.

Enthält ein Arealplan wie im vorliegenden Fall eine Landumlegung, so ist gestützt auf Art. 28 Abs. 2 der KRVO parallel zum Verfahren der Grundordnung auch das Landumlegungsverfahren gemäss Art. 32 und 33 KRVO durchzuführen.

2.1.2 Einleitung

Am 17. August 2012 wurde die Absicht zur Einleitung des Arealplanverfahrens mit Landumlegung und Grenzbereinigung publiziert und allen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Dagegen sind keine Einsprachen eingegangen.

2.1.3 Vorprüfung

Am 30. April 2014 wurde der Arealplan gestützt auf Art. 12 KRVO dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 8. Juli 2014 hat das ARE die Vorlage grundsätzlich positiv beurteilt und der Gemeinde verschiedene Verbesserungsvorschläge nahegelegt. Die wesentlichen Änderungsvorschläge des ARE sowie deren Behandlung durch den Gemeinderat sind in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargelegt.

Anliegen ARE	Entscheid Gemeinderat
Grundlagen Die Beilage von Wettbewerbsprogramm, Jurybericht, Projekt F. Niggli, Infrastrukturprojekt Donatsch wäre zum besseren Verständnis wünschenswert.	- Das Projekt Niggli ist in Anhang 3b und 3c zu den Arealplanvorschriften (APV) beigelegt. Die Änderungen gegenüber dem Projekt von Giubbini Architekten sind geringfügig. - Die übrigen Grundlagen (Programm zum Studienauftrag Sagaplatz, Schlussbericht zum Studienauftrag Sagaplatz, Infrastrukturprojekt Ingenieurbüro Donatsch) werden als separate Beilagen beigelegt.
Ausnützung - Es ist eine haushälterische Nutzung des Bodens anzustreben. Eine Erhöhung der AZ auf 1.0 wäre an diesem zentralen Standort vertretbar. - Es ist der Nachweis der AZ-Berechnung beizulegen. - Art. 14 Arealplanvorschriften (APV) ist dahingehend anzupassen, dass die mögliche AZ max. um 5 % unterschritten werden darf.	- Gemäss der geltenden Grundordnung beträgt die max. AZ 0.8. Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird eine Erhöhung der AZ geprüft. - Die AZ-Berechnung und Zuweisung der BGF kann aus den APV entnommen werden (vgl. Anhang 1, Neuzuteilungstabelle). - Art. 14 APV wird dahingehend angepasst, dass die pro Baufeld zugewiesene BGF max. um 5 % unterschritten werden darf. - Im Hinblick auf mögliche Nutzungstransporte innerhalb des Arealplans wird eine Regelung aufgenommen, wonach die zugewiesene BGF durch Nutzungstransporte pro Baufeld max. um 20 % erhöht werden darf.
Ortsanalyse Die im Jurybericht erwähnte Ortsanalyse des best-jurierten Projektes fehlt bei den Unterlagen.	Die Ortsanalyse von Giubbini Architekten kann aus dem Jurybericht entnommen werden.
Umgang mit Bahnhofplatz Mit der vorgeschlagenen Bebauung wird der Bahnhofplatz nicht klar definiert (keine klaren Raumkanten am Platz, keine Erdgeschossnutzungen, Garageneinfahrt am Platz). Es soll daher eine Projektnachbesserung geprüft werden.	Die Kritik ist grundsätzlich nachvollziehbar. Der Bahnhofplatz als solches mit seinen Hauptfunktionen (Aufenthalt, Repräsentation, Dienstleistungen) befindet sich allerdings hauptsächlich im östlichen Bereich des Bahnhofgebäudes. Der Bereich vor der geplanten Bebauung ist und bleibt hingegen eine Verkehrsfläche (Zufahrt, Wendepunkt Bus, Parkplätze). Die Arealplanvorlage wird daher nicht geändert.

Anliegen ARE	Entscheid Gemeinderat
Umgang mit Platz „Alt Mühli“ • Durch die geplante, teilweise Nutzung des Platzes „Alt Mühli“ mit öffentlichen Parkplätzen wird die Platzqualität als Ort für Aufenthalt geschmälert. Auf die Bezeichnung von Parkplätzen sollte verzichtet werden.	• Das Arel „Alt Mühli“ wird heute teilweise als öffentlicher Parkplatz und Abstellplatz benützt. Gemäss der Ortsplanungsvorlage von 2011 ist hier vorwiegend ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht vom Juni 2011, Anhang A Machbarkeitsstudie Sagaplatz). Eine gänzliche Aufhebung der Parkplätze ist zur Zeit politisch nicht vertretbar. Im Vergleich zum heutigen Zustand wird der Platz trotz Beibehaltung einer gewissen Anzahl Parkplätze wesentlich aufgewertet. Eine spätere Aufhebung der Parkplätze zu Gunsten eines reinen Platzes ist in Zukunft bei Vorliegen des entsprechenden Volkswillens immer möglich. Die Arealplanvorlage wird nicht geändert.
Begleitung der Aussenraumgestaltung durch Landschaftsarchitekt • Der Gestaltung des Aussenraumes wird hohe Bedeutung beigemessen. Die fachliche Begleitung durch einen Landschaftsarchitekten bei der Projektierung und Ausführung der Aussenräume ist mit einer Vorschrift in den APV sicherzustellen.	• Die APV werden mit einer entsprechenden Vorschrift ergänzt.
Festlegung Gewässerraum • Gemäss neuer Gewässerschutzverordnung (GSchV) hat die Gemeinde für alle Gewässer bis Ende 2018 Gewässerräume festzulegen. Gewässerräume haben sämtliche Funktionen der Gewässer zu berücksichtigen (Ökologie, Hochwasserschutz, Wassernutzung). • Die bestehende Gewässerabstandslinie von 10 m nach altem Recht genügt den Anforderungen der Ökologie und der Wassernutzung. Aus Sicht des Hochwasserschutzes ist der Abstand unter Beachtung der nachfolgenden Vorbehalte ebenfalls genügend.	• Die Gewässerräume werden i. R. der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung für alle Gewässer gemäss GSchV festgelegt.
Restgefährdung - Notfallplanung • Die ganze Wohnzone Sagaplatz liegt zwar ausserhalb der Gefahrenzone. Allerdings besteht ein Restrisiko durch Wasser mit jedoch geringer Eintretenswahrscheinlichkeit. Für das ganze Gebiet ist eine Notfallplanung unter Beizug der Gebäudeversicherung zu erstellen. Im Baubewilligungsverfahren sind dabei zweckmässige Objektschutz-	• Die APV werden mit einer Vorschrift ergänzt, wonach im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Notfallplanung mit Objektschutzmassnahmen unter Einbezug der Gebäudeversicherung zu erstellen und umzusetzen ist.

Anliegen ARE	Entscheid Gemeinderat
massnahmen zu treffen wie wasserdichte Tore, Türen oder Fenster, insbesondere bei der Garageinfahrt Nord.	
Garagenzufahrt im Abstandsbereich Gewässer-abstandslinie Die Zufahrt zur Garage Nord kann wie geplant erstellt werden unter der Bedingung, dass erforderliche wasserbaupolizeiliche Notmassnahmen im Falle eines Hochwasserereignisses oder von wasserbaulichen Unterhaltsmassnahmen am Wuhr/Bach rasch und unbürokratisch realisiert werden können. Zu diesem Zweck kann bei Bedarf die Garagenzufahrt Nord zeitweise gesperrt werden und es ist die geplante zweite Garagenzufahrt Süd zu verwenden. Eine entsprechende grundeigentümerverbindliche Duldungsvorschrift ist in den APV aufzunehmen.	Die APV werden mit einer entsprechenden Vorschrift ergänzt.
Einfriedungsmauer entlang des Tarschinibachs Die Einfriedungsmauer entlang des Tarschinibachs ist aus Sicht des Hochwasserschutzes nicht zulässig und ist zu streichen. Ein Holzlattenzaun ohne massive Fundamente oder eine Hecke sind hingegen zulässig.	Alle geplanten Einfriedungsmauern werden aus dem Gestaltungsplan gestrichen. Die geeignete räumliche Abgrenzung von öffentlichen Wegen (Holzlattenzaun oder Büsche) wird in Zusammenarbeit mit dem beizuziehenden Landschaftsarchitekten bestimmt.
Geplante Zufahrt für Parzelle Nr. 81 Die bestehende Zufahrt zur Parzelle Nr. 81 darf unter dem Titel der Besitzstandsgarantie beibehalten werden. Im Falle eines Abbruchs oder einer wesentlichen Veränderung der Überbauung im Rahmen einer späteren Arealplanung, muss die Zufahrt hingegen ausserhalb des Gewässerraumes erfolgen. Die geplante Zufahrt ist im Erschliessungsplan Verkehr zu streichen und Art. 31 Abs. 1 APV ist anzupassen.	Die geplante Zufahrt wird im Erschliessungsplan Verkehr gestrichen und Art. 31 Abs. 1 APV wird entsprechend angepasst.
Nichtionisierende Strahlung Für die Fahrleitungen der RhB und die Mobilfunkantenne von Orange auf dem Silo der Mühle Lietha sind zu Händen der Genehmigung entsprechende Standortdatenblätter NIS beizubringen.	- Bei der Bauzone „Sagaplatz“ handelt es sich um eine rechtskräftige, altrechtliche Wohnbauzone. Es ist unklar, ob und inwieweit hier die NIS-Verordnung Anwendung finden soll. So darf beispielsweise gemäss Merkblatt „Stromanlagen und NIS“ der Baudirektion Kanton Zürich vom 7. Februar 2014 in alten eingezonten Bauzonen frei nach Baurecht gebaut werden. - Die entsprechenden Standortdatenblätter wurden bei den Anlageeigentümern bestellt. Sie werden

Anliegen ARE	Entscheid Gemeinderat
	der Genehmigungsvorlage beigelegt sofern diese von den Anlageneigentümern auf deren Kosten geliefert werden.
Verkehrssicherheit Die Verkehrssicherheit ist zu gewährleisten (Sichtweiten). Im Falle eines Unfalls haftet der Werkseigentümer unabhängig des Unfallverschuldens. Die Garagenzufahrt Nord ist bezüglich Sichtweiten (Autos auf Besucherparkplätzen, Einfriedung) problematisch. Der Erschliessungsplan Verkehr ist anzupassen.	- Die geplanten Besucherparkplätze im Bereich der Garageneinfahrt Nord werden im Erschliessungsplan gestrichen. - Die geplanten Einfriedungen entlang dem „Wuorweg“ gemäss Gestaltungsplan werden ebenfalls gestrichen.

2.1.4 Mitwirkung / öffentliche Auflage

Am 5. Dezember 2012 wurden alle Grundeigentümer im Arealplangebiet im Rahmen einer Orientierungsversammlung über die Resultate des Studienauftrags sowie über das anstehende Arealplanverfahren orientiert.

Während der Zeit vom 5. Mai bis 4. Juni 2014 wurde der Arealplan Gestützt auf Art. 13 KRVO öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe Grundordnung). Gleichzeitig erfolgte die öffentliche Auflage der Landumlegung gestützt auf Art. 28 Abs. 2 und Art. 33 KRVO (Einspracheaufgabe Landumlegung).

Dabei hatten Betroffene die Gelegenheit Vorschläge und Einwendungen zum Arealplan (Art. 13 KRVO) oder Einsprache gegen die Landumlegung (Art. 33 KRVO) einzureichen. Von diesen Möglichkeiten wurde nicht Gebrauch gemacht.

2.1.5 Beschlussfassung / Erlass durch den Gemeinderat

Am 29. Juli 2014 hat der Gemeinderat folgende Entscheide getroffen:

- Erlass des Arealplans gestützt auf Art. 48 Abs. 2 KRG.
- Erlass der Landumlegung gestützt Art. 33 Abs. 3 KRVO.

Die Beschlüsse werden allen Betroffenen im Arealplangebiet schriftlich wie folgt mitgeteilt:

- Der Beschluss des Gemeinderats über den Erlass des Arealplans wird gestützt auf Art. 48 Abs. 4 KRVO im Kantonsamtsblatt publiziert. Betroffene können dagegen Planungsbeschwerde an die Regierung einreichen.
- Der Erlass der Landumlegung wird mit Rechtsmittelbelehrung an das Verwaltungsgericht mitgeteilt.

2.1.6 Genehmigung durch die Regierung

Die Regierung behandelt allfällige Beschwerden und genehmigt den Arealplan gestützt auf Art. 49 KRG.

2.2 Inhalt

2.2.1 Grundlagen

Für die Erarbeitung des Arealplans wurden folgende Grundlagen verwendet:

- Rechtskräftige Ortplanung (Zonenplan, Gen. Erschliessungsplan, Baugesetz)
- Projekt von Giubbini Architekten, Chur gemäss Studienauftrag
- Konkretisierungen des Projekts Giubbini durch Architekturbüro Fritz Niggli, Schiers
- Projekt Aussenraum- und Platzgestaltung von Wegelin Landschaftsarchitektur, Malans
- Projekt Infrastruktur vom Ingenieurbüro Donatsch, Landquart

2.2.2 Bestandesplan

Der Bestandesplan legt das Bezugsgebiet fest und stellt die Ausgangslage bezüglich Grundordnung und Parzellarordnung dar.

2.2.3 Neuzuteilungsplan

Der Neuzuteilungsplan legt die Baulandumlegung und die Grenzbereinigungen fest.

2.2.4 Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan teilt das Arealplangebiet in zwei Gestaltungsgebiete I und II mit unterschiedlichen Regelungen auf. Im Gestaltungsgebiet II gilt alleine die rechtskräftige Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan, Gen. Gestaltungsplan, Gen. Erschliessungsplan). Im Gestaltungsgebiet I hingegen gelten nebst der Grundordnung auch die Vorschriften des Arealplans.

Weiter legt der Arealplan die Baufelder für Hochbauten mit Bemessungskoten und zugewiesenen Bruttogeschossflächen, die Umgebungsgestaltung (Umgebungsbereich, Hecken, Bäume) sowie die Gestaltung des Platzes „Alt Müli“ in Anlehnung an das Richtprojekt fest.

2.2.5 Erschliessungsplan Verkehr

Der Erschliessungsplan Verkehr legt die Fusswege, die Zufahrten und Zugänge sowie die ober- und unterirdische Parkierung im Gestaltungsgebiet I fest.

2.2.6 Erschliessungsplan Versorgung

Der Erschliessungsplan Versorgung legt die geplanten und die aufzuhebenden Leitungen der Versorgung sowie die Abfallsammelstellen fest.

2.2.7 Arealplanvorschriften

Die Arealplanvorschriften sind selbsterklärend. Sie regeln in Abstimmung mit den Plänen die Landumlegung, die Bereinigung der dinglichen Rechte, die Gestaltung in Anlehnung an das Richtprojekt, die Erschliessung (Lage, Erstellung, Unterhalt/Erneuerung, Finanzierung) und die Schlussbestimmungen.

Die Ausnützungsziffer wird im Gestaltungsgebiet I im Rahmen der baugesetzlichen Möglichkeiten von 0.6 auf 0.8 erhöht. Die Gebäude- und Firsthöhe wird im Vergleich zur Regelbauweise im Rahmen der baugesetzlichen Möglichkeiten differenziert erhöht um bis max. + 2.70 m.

Die Tabellen im Anhang geben Auskunft über Bestand, Neuzuteilung, Zuweisung der Bruttogeschossfläche sowie Mehr- und Minderzuteilungen von Land.

Das Richtprojekt im Anhang (Bauten und Umgebung) dient als Richtlinie.

Chur, 2. Mai / 21. Juli 2014, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM