

Siedlungsverdichtung und -erneuerung in der Agglomeration Chur



Bericht und Fallbeispiele

Januar 2014

Herausgeber:

Kanton Graubünden, Amt für Raumentwicklung (ARE)

Projektleitung:

Amt für Raumentwicklung (ARE), Boris Spycher

Projektverfasser:

Bearth&Deplazes Architekten AG, Chur

Andrea Deplazes

Daniel Ladner

Kai Hellat

Max Brunner, Zürich

Remund+Kuster, Büro für Raumplanung AG, Pfäffikon SZ

Michael Ruffner

Marina Grob

Expertenbeirat:

Robert Albertin, Architekt Chur/Haldenstein

Tanja Bischofberger, Amt für Raumentwicklung
(Leitung Nutzungsplanung Kreis Nord)

Urs Pfister, Amt für Raumentwicklung
(Regionale Richtplanung)

Andreas Pöhl, Stadt Chur (Leitung Planung)

Ernst Schild, Domat/Ems (Leitung Bauamt)

Fotos:

Bearth&Deplazes Architekten AG, Chur

Remund+Kuster, Büro für Raumplanung AG, Pfäffikon SZ

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	4
ZUSAMMENFASSUNG	5
EINFÜHRUNG	
1. Anlass und Ziel der Studie	6
2. Projektablauf und -organisation	7
SIEDLUNGSVERDICHTUNG UND -ERNEUERUNG IN DER AGGLOMERATION CHUR	
3. Warum Siedlungserneuerung und -verdichtung in der Agglomeration Chur?	8
4. Typische Gebiete im Fokus der Siedlungsverdichtung und -erneuerung	12
5. Verortete Potenziale in der Agglomeration Chur	14
FALLBEISPIELE	
6. Domat/Ems, Gebiet Tircal/Bahnhof	16
7. Chur, Gebiet Wiesental	32
8. Landquart, kommunaler Richtplan Siedlungsentwicklung	52
INSTRUMENTE DER UMSETZUNG	
9. Entwicklungskonzept Siedlung und Verkehr – ein Beispiel	62
10. Prozess der Quartierentwicklung	66
11. Weitere Erfolgsfaktoren der Quartierentwicklung	68
12. Planungsrechtliche Umsetzung von Verdichtungsmassnahmen (im Rahmen der Grundordnung)	70
VERWENDETE UNTERLAGEN SOWIE WEITERE HILFREICHE PUBLIKATIONEN ZUM THEMA	72

Technische Erläuterungen und Ergänzungen als separater Bericht.

Vorwort

Die Agglomeration Chur verändert sich rasch. Die Bevölkerung nahm in den letzten 10 Jahren um 6'111 Personen beziehungsweise 9.4 % zu und ist auf insgesamt 71'093 Personen angewachsen. Bis zum Jahre 2030 wird ein Wachstum um weitere 8'200 Personen prognostiziert. Ein ähnliches Bild zeigt sich auf dem Arbeitsmarkt im Ballungsraum Chur: Die Zahl der Arbeitsplätze stieg an.

Die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben am 3. März 2013 der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes zugestimmt. Damit setzten sie ein klares Zeichen gegen die weitere Ausdehnung der Bauzonen und für die Siedlungsentwicklung nach innen. Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt explizit, dass die Reserven in den bestehenden Bauzonen konsequent mobilisiert werden, bevor weiter eingezont werden kann. Damit werden nicht genutzte und unternutzte Baugrundstücke angesprochen wie auch die Erhöhung der Nutzungsmasse.

Bevölkerungswachstum und knappes Bauland verlangen eine verdichtete Nutzung. Der Druck nimmt zu, einem Grundstück das maximal Mögliche abzugewinnen. Es darf jedoch nicht nur um Quantität gehen, auch die Qualität muss stimmen. Gesichtslose Siedlungen, in denen sich die Bevölkerung nicht mehr wohlfühlt, verbessern die Standortqualität nicht.

Die Schweizer Stimmbevölkerung hat der Raumentwicklung mit der Annahme des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes eine sehr anspruchsvolle Aufgabe übertragen. Soll die Siedlungsentwicklung nach innen ein Erfolg werden, sind wir alle gefordert: Bund, Kantone, Gemeinden, Private, Planungsfachleute, Investoren – und letztlich wir alle als Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, wenn wir über eine Ortsplanungsvorlage abstimmen.

Die vorliegende Studie beschäftigt sich mit Siedlungsentwicklung in diesem diffizilen Umfeld. Sie thematisiert die Unterschiede innerhalb der Agglomeration: Typische, in verschiedenen Gemeinden vorkommende Situationen werden lokalisiert und beschrieben. Drei Fallbeispiele zeigen konkret auf, wie ein Verdichtungsprozess ausgelöst und umgesetzt werden könnte. Mit dem kommunalen Entwicklungskonzept Siedlung und Verkehr wird eine Strategie skizziert, die den Gemeinden eine

Gesamtsicht über die zukünftige Siedlungsentwicklung verschafft und die es ihnen ermöglicht, Anpassungen von Ortsplanungen vorzubereiten.

Die in dieser Studie gezeigten Ansätze müssen weiterentwickelt und an die jeweiligen kommunalen Verhältnisse angepasst werden. Nur wenn die Gemeinden wissen, wann und wo Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen könnte, haben sie gute Karten in der Hand, um mit den ihnen zur Verfügung stehenden Instrumenten auch lenkend eingreifen zu können.

Die Studie will zur Diskussion beitragen, die durch das Abstimmungsergebnis vom 3. März 2013 angestossen wurde. Siedlungsentwicklung nach innen passiert nicht einfach – Siedlungsentwicklung nach innen ist eine spannende, aber auch herausfordernde Aufgabe.

Richard Atzmüller

Leiter Amt für Raumentwicklung Graubünden

Zusammenfassung

Es wird eng im Bündner Rheintal. Die Agglomeration Chur als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort weist ein stetiges Bevölkerungswachstum auf. Die verbesserten Verkehrsverbindungen zu den Agglomerationen Zürich und St. Gallen treiben diese Entwicklung weiter an. Dem stehen die beschränkten Baulandreserven gegenüber.

Die Rahmenbedingungen der Raumentwicklung haben sich mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG-Revision) grundlegend verändert. Verlangt wird an erster Stelle die konsequente Mobilisierung von Innenreserven. Das Wachstum auf der grünen Wiese ist nur noch ausnahmsweise möglich. Die Gemeinden und der Kanton stehen daher in der Pflicht, die künftigen Planungen an die neuen Vorgaben anzupassen.

Durch das schwindende Angebot an unüberbautem Bauland richtet auch die Immobilienbranche den Fokus nach innen. Damit wird der Druck auf die Zonierung und die Anpassung der baulichen Möglichkeiten in den bestehenden Bauzonen klar zunehmen. Hier sind nun die Gemeinden gefordert, sich auf die innere Verdichtung und deren Ansprüche vorzubereiten, denn die Entwicklung innerhalb der bestehenden Besiedlung verlangt höchste Sorgfalt. Verdichtung muss gezielt, qualitätsvoll und auf die Gemeindeentwicklung abgestimmt sein.

Die vorliegende Studie erfasst typische Standorte im Siedlungsraum der Agglomeration Chur mit Potenzial zur Verdichtung und Erneuerung. Anhand von drei Fallbeispielen zeigt sie auf, wie der Prozess der Siedlungserneuerung gestaltet werden kann, wie Lösungsansätze aussehen und was Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet bedeutet. Im Rahmen ihrer raumplanerischen Tätigkeit stehen den Gemeinden verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, die Siedlungserneuerung und -verdichtung zu lenken und zu fördern. Die vorliegende Studie zeigt diese Möglichkeiten auf.

Gemäss kantonalem Richtplan müssen die Gemeinden für die künftige Entwicklung ein Gemeindeentwicklungskonzept erarbeiten. Dieses Konzept bildet die erste Grundlage, um die Verdichtung gezielt an die Hand zu nehmen. Es können darin Schlüsselareale definiert werden, welche eine ortsbaulich gute und verträgliche Verdichtung ermöglichen. Das Gemeindeentwicklungskonzept bildet die Basis für die Umsetzung im

Rahmen von Zonenplanrevisionen oder Folgeplanungen. Die Studie stellt damit eine Grundlage dar für die gemeindeinterne Diskussion über Verdichtungs- und Erneuerungsmassnahmen.

1. Anlass und Ziel der Studie

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein breit diskutiertes Thema, welches mit der Annahme der RPG-Revision vom 3. März 2013 nochmals deutlich an Aktualität gewonnen hat. Die Gemeinden stehen in der Pflicht, im Rahmen ihrer raumplanerischen Aufgaben die inneren Reserven zu mobilisieren. Die Umsetzung dieser Vorgabe im Planungsalltag ist jedoch mit verschiedenen sehr komplexen Anforderungen verbunden. Der Kanton Graubünden unterstützt die Gemeinden bei dieser Tätigkeit.

Regierungsprogramm

Das Regierungsprogramm 2013 – 2016 enthält einen Entwicklungsschwerpunkt mit dem Titel «Zukunftsgerichtete Raum- und Siedlungsentwicklung». Mit diesem Entwicklungsschwerpunkt sollen unter anderem die Siedlungsentwicklung an gut erschlossenen Lagen gefördert, Entwicklungsflächen für die Wirtschaft bereitgestellt und landwirtschaftlich wertvolle Räume geschützt werden.

Agglomerationsprogramm Chur

In den Jahren 2011/2012 wurde das Agglomerationsprogramm Chur grundlegend überarbeitet und im Juni 2012 von der Regierung zuhanden der Prüfung durch den Bund beschlossen. Gleichzeitig wurde der Richtplan, gestützt auf das Agglomerationsprogramm, angepasst. Im Rahmen der Mitwirkung zum Agglomerationsprogramm wurde von Seiten der Gemeinden die Unterstützung des Amtes für Raumentwicklung gewünscht. Mit dem Ziel einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen wurde deshalb im Richtplan festgesetzt, dass eine regionale Verdichtungsstudie als Grundlage für die kommunalen Entwicklungskonzepte unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung erarbeitet werden soll.

Arbeitshilfe und Diskussionsgrundlage für die Gemeinden

Die Studie richtet sich in erster Linie an die Gemeinden.

- Sie dient den Gemeinden als Leitfaden in den Verdichtungs- und Erneuerungsfragen.
- Sie zeigt mögliche Planungsprozesse anhand von Fallbeispielen auf (Kap. 6–8).
- Sie hilft, Probleme und Möglichkeiten von Verdichtungsprojekten zu erkennen.

Sie gibt Antworten auf folgende Fragen:

- Warum ist Siedlungsverdichtung und -erneuerung in der Agglomeration Chur ein Thema? (Kap. 3)
- Welches sind typische Situationen in der Agglomeration Chur, aufgrund derer sich Verdichtungs- und Erneuerungsfragen stellen? (Kap. 4 und 5)
- Wie soll das Thema Siedlungsverdichtung und -erneuerung auf Stufe des *Entwicklungskonzepts Siedlung und Verkehr* behandelt werden? (Kap. 9)
- Wie sieht der Prozess der Quartierentwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet aus? (Kap. 10)
- Was ist bei Projekten der Quartierentwicklung im Bestand zu berücksichtigen, welches sind die Erfolgsfaktoren? (Kap. 11)
- Welche planungsrechtlichen Möglichkeiten bestehen auf Stufe Nutzungsplanung, um die Qualität von Verdichtungs- und Erneuerungsprojekten sicherzustellen? (Kap. 12)
- Welche anderen Studien könnten bei Verdichtungs- und Erneuerungsfragen hilfreich sein?

Die Studie ist *nicht* im Sinne einer Festlegung von Verdichtungspotenzial innerhalb der Region zu verstehen, vielmehr bietet sie den Gemeinden eine Hilfestellung um die künftigen Planungsprozesse gezielt an die Hand zu nehmen.

Zu diesem Bericht besteht ein **Anhang** mit verschiedenen «Technischen Erläuterungen und Ergänzungen».

2. Projektablauf und -organisation

Die Studie gliedert sich in drei Phasen: die Sondierungs-, die Vertiefungs- und die Umsetzungsphase. Seit dem Projektstart im November 2012 fanden zwei Workshops statt, an denen die Gemeinden über das Projekt informiert worden sind.

Projektablauf

Phase I: Sondierung

- Evaluation des Spektrums von unterschiedlichen Situationen der Siedlungsverdichtung und -erneuerung
- Bestimmung von «typischen Situationen mit Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial» in der Agglomeration Chur
- Definition der Standorte für eine vertiefte Betrachtung (Fallbeispiele)

Zwischeninformation der Gemeinden am **Workshop vom 4. März 2013** (Präsentation und Diskussion der Ergebnisse der Sondierungsphase).

Phase II: Vertiefung

- Aufzeigen möglicher Vorgehen und Lösungsansätze bei Verdichtungs- und Erneuerungsprojekten anhand von drei Fallbeispielen
- Aufzeigen eines möglichen Planungsprozesses für die Umsetzung von Verdichtungsfragen
- Ableiten von allgemeingültigen Empfehlungen für die Umsetzung
- Grundlagen-/Analysepläne pro Gemeinde

2. Information der Gemeinden am **Workshop vom 10. September 2013** (Präsentation und Diskussion der Ergebnisse der Vertiefungsphase).

Phase III: Umsetzung

- Fazit aus Gemeindesicht ziehen
- Vorgehen für kommunale Entwicklungskonzepte Siedlung und Verkehr besprechen und in Leistungsvereinbarungen festhalten.

Bilaterale Gespräche zwischen Amt für Raumentwicklung und den Gemeinden (Durchführung 2014).

Die ersten zwei Phasen des Projekts wurden jeweils mit einem Workshop abgeschlossen. Als Schlussprodukt dieser beiden Phasen entstand der vorliegende Bericht mit den technischen Erläuterungen und Ergänzungen. Die letzte Projektphase bildet die Umsetzung, die ab dem Jahr 2014 vorgesehen ist.

Projektorganisation

Die Federführung liegt beim Amt für Raumentwicklung. In den Phasen I und II wurden drei Büros aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Planung mit der Ausarbeitung der Studie beauftragt. Als Expertenbeirat wurden verschiedene Fachleute aus der Region sowie Mitarbeitende der kantonalen und kommunalen Verwaltung beigezogen.

3. Warum Siedlungserneuerung und -verdichtung in der Agglomeration Chur?

Die Siedlungsentwicklung in der Agglomeration Chur wird künftig hauptsächlich innerhalb der bestehenden Bauzonen stattfinden. Dies verlangt das revidierte Raumplanungsgesetz. Die qualitätsvolle Erneuerung und Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets ist für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung. Gut umgesetzt sind die Chancen für den Wohn- und Arbeitsstandort Agglomeration Chur jedoch unbestritten.

RPG-Revision verlangt Neufokussierung

Bis anhin bedeutete Siedlungsentwicklung mehrheitlich Entwicklung auf der grünen Wiese, weitgehend ohne Berücksichtigung der Reserven innerhalb der Bauzonen. Mit dem Inkrafttreten des neuen Raumplanungsgesetzes (RPG) im Jahr 2014 wird sich diese Praxis ändern müssen. Bevor Baulanderweiterungen stattfinden können, wird eine konsequente Mobilisierung der Innenreserven nachzuweisen sein.

Die gesetzlichen Anpassungen gelten auch für Gemeinden, in welchen die «Zersiedelung» kein vordringliches Problem darstellt und in denen der Unmut über die Ausdehnung des Siedlungsgebiets kaum zu spüren ist. Die Verdichtung ist damit nicht mehr nur in den grossen Städten ein Thema, sondern vermehrt auch in den Agglomerationen kleinerer Städte und in Dörfern.

Attraktiver Wohn- und Arbeitsplatzstandort

Die Agglomeration Chur, als Standort mit einer hohen wirtschaftlichen Produktivität, weist eine steigende Bevölkerungszahl auf. Abschätzungen des Amts für Raumentwicklung Graubünden gehen davon aus, dass die Bevölkerung in der Agglomeration Chur in den nächsten Jahren weiter stark zunehmen wird. Indiz für eine starke Nachfrage nach Wohnraum sind die hohen Marktkosten für Miete und Eigentum.

Mit der stetig verbesserten Anbindung an den Metropolitanraum Zürich durch die Einführung des Halbstundentakts auf der SBB-Linie Chur–Zürich wird die Agglomeration Chur als Wohn- wie auch als Arbeitsstandort weiter an Attraktivität gewinnen.



In Maienfeld wohnen und in Zürich arbeiten?

Beschränkte Baulandreserven

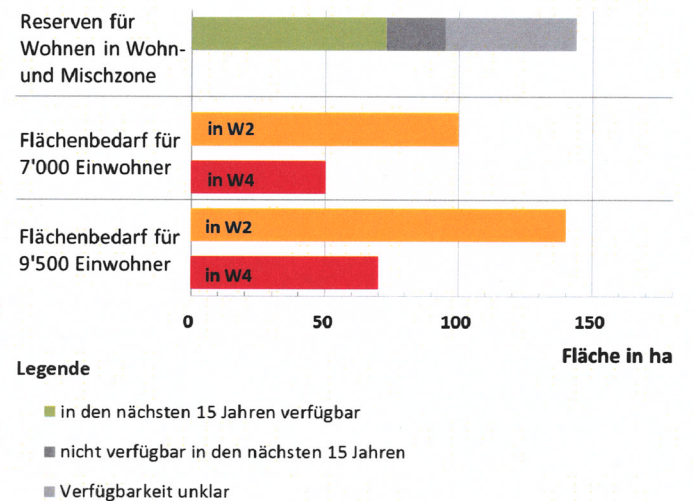
Die Untersuchungen im Rahmen des Agglomerationsprogramms Chur (im Jahr 2011) haben gezeigt, dass die Reserven an unüberbauten Bauzonen beschränkt sind. Damals wurde der Bedarf untersucht für den Fall, dass die Einwohnerzahl gemäss dem oberen Bevölkerungsszenario des Amts für Raumentwicklung zunimmt (7'000 Personen in 15 Jahren) sowie für den Fall, dass die Bevölkerungszahl gemäss dem Trend der letzten 10 Jahre steigt (9'500 Personen in 15 Jahren). Es wurde festgestellt, dass die unüberbauten Flächen nicht ausreichen, wenn in derselben Dichte gebaut wird, wie bis anhin. Wesentlich länger reichen die Reserven, wenn die Dichte erhöht wird.

Falls die Einwohnerzahl jedoch weiterhin so stark anwächst wie in den letzten 10 Jahren, werden die Reserven auch dann äusserst knapp.

Durch die erwartete hohe Nachfrage nach neuen Wohn- und Arbeitsflächen wird – bei Verzicht auf weitere Neueinzonungen – der Druck auf das bestehende Siedlungsgebiet massiv zunehmen.

Die nebenstehende Abbildung zeigt im ersten Balken die unüberbauten Landreserven der Bauzone in Hektaren (Daten aus Raum+). Schätzungsweise die Hälfte der rund 170 ha wird in den nächsten 15 Jahren verfügbar sein. Der Rest wird nicht verfügbar sein (Baulandhortung, laufende/blockierte Planungsverfahren etc.) oder kann bezüglich der Verfügbarkeit nicht beurteilt werden. Die nachstehenden Balken zeigen den Flächenbedarf an Bauzonen auf, welcher für die prognostizierten Einwohnerzahlen benötigt wird. Es wird gezeigt, wie viel Fläche jeweils benötigt wird, wenn der gesamte Bedarf an Wohnraum in W2-Zonen erstellt würde, und wieviel Fläche benötigt würde, wenn sämtliche Neubauten in W4-Zonen erstellt würden.

- «in W2»: Bedarf, wenn mit der Dichte einer typischen 2-geschossigen Wohnzone (W2) gerechnet wird (Ausnützungsziffer (AZ) von 0.4). Die angenommene AZ von 0.4 ist leicht niedriger als die tatsächliche Dichte aller bereits realisierten Wohnzonen in der Agglomeration. Die überbauten Wohnzonen weisen eine durchschnittliche AZ von 0.4 bis 0.5 auf.
- «in W4»: Bedarf, wenn mit der Dichte einer typischen 4-geschossigen Wohnzone (W4) gerechnet wird (AZ von 0.8).



Gegenüberstellung von Flächenreserven und Flächenbedarf
Bemerkungen: Annahme Wohnanteil in Mischzonen 70%.
Quelle: Agglomerationsprogramm Chur, 2011

Verdichtung passiert auch ohne Lenkung

Die Entwicklung in Gebieten der Schweiz, in welchen der Siedlungsdruck höher ist als in der Agglomeration Chur, zeigt, dass Siedlungsverdichtung auch ohne Lenkung passiert. Bei Projekten ohne vorgängige Zieldefinition kommen vielfach unbefriedigende Resultate zustande. Mit dem Ziel der Gewinnmaximierung wird eine maximale Ausnützung des Bodens angestrebt. Damit wird zwar eine Verdichtung erreicht, vielfach aber nicht in der gewünschten Qualität. Die öffentlichen Interessen hinsichtlich Aussenraum, Begrünung, Erschliessung, Nutzungsmix oder Eingliederung ins Ortsbild kommen oft zu kurz.



Folgen der «unkontrollierten» Verdichtung.

Sensible Ortskerne

Die Dörfer der Agglomeration Chur weisen meist sehr schöne und erhaltenswerte Ortskerne auf. Diese haben in den letzten Jahren und Jahrzehnten eine starke Strukturveränderung erfahren. Hinsichtlich ortsbaulichen Veränderungen und Nutzungsveränderungen sind sie besonders sensibel. Die Gemeinden stehen daher oftmals vor der Frage, wie sich ihr Ortskern in Zukunft entwickeln kann.

Gleichzeitig erhöht der restriktive Umgang mit Neueinzonungen auch den Druck auf die Ortskerne. Die Siedlungserneuerung in diesen sensiblen Lagen ist eine besonders anspruchsvolle Aufgabe, welche aber hinsichtlich Kernerhaltung- und -erneuerung grosse Chancen bereithält.

Die zu erwartende hohe Nachfrage nach neuen Wohn- und Arbeitsflächen wird – bei Verzicht auf weitere Neueinzonungen – den Druck auf das bestehende Siedlungsgebiet massiv erhöhen.



Sensibler Ortskern in Domat/Ems.

Die Chancen der Siedlungsverdichtung und -erneuerung

Die Innenentwicklung, also die Siedlungsverdichtung und -erneuerung, ist für die Gemeinden der Agglomeration Chur eine grosse Herausforderung. Bei einer aktiven Begleitung durch die Gemeinde kann eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen, die funktionale, gestalterische, ökologische sowie finanzielle Mehrwerte mit sich bringt. Insbesondere sind dies:

- Schonung der Landschaft und Erhalt der Landwirtschaftsflächen durch Begrenzung des Siedlungsraums/ Eindämmung Zersiedelung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen, welche sich gut in die Landschaft einfügen
- Aufwertung erneuerungsbedürftiger Siedlungen oder unattraktiver Flächen (z.B. Brachen)
- Unterstützung der Wiederbelebung von Ortskernen
- Schaffung von neuem/erneuertem Wohn- und Arbeitsraum für neue Einwohner und Arbeitsplätze
- Effiziente Erschliessung des Siedlungsgebiets (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr)
- Finanzieller Mehrwert für Investoren durch Erhöhung der Ausnützung
- Mehrwerte für die Allgemeinheit durch die Verpflichtung des Investors, gewisse Leistungen zu erbringen. Zum Beispiel die Erstellung eines attraktiven öffentlichen Aussenraums, von Fuss- oder Radwegverbindungen oder von Alterswohnungen/Familienwohnungen.



Ortskern Fläsch mit Neu-/Ersatzbaute.

4. Typische Gebiete im Fokus der Siedlungsverdichtung und -erneuerung

Verdichten ja! Aber wo? Und wie? Im Sinne einer Auslegung werden im Rahmen dieser Studie «typische Gebiete» untersucht, in welchen sich Verdichtungs- und Erneuerungsfragen stellen. Namentlich sind dies:

1. **Bahnhofsgebiet/Haltestellen öffentlicher Verkehr (ÖV)**
2. **Ortskerne**
3. **Gebiete mit hoher Dichte im Zonenplan/Baugesetz**
4. **Wohnzonen W2**

1. Bahnhofsgebiete/Haltestelle ÖV

Wenn über Verdichtungsgebiete diskutiert wird, stehen Bahnhofsgebiete respektive ÖV-Haltestellen immer im Vordergrund. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz sind die Anforderungen an die Erschliessung der Entwicklungsgebiete weiter gestiegen. Damit werden Erweiterungen von Bauzonen grundsätzlich nur da möglich sein, wo eine gute Erschliessung mit dem ÖV gewährleistet ist. Im Fokus stehen daher primär Gebiete um ÖV-Knotenpunkte, also um Bahnhöfe oder Bushaltestellen mit hohen Personenfrequenzen. An diesen Standorten manifestiert sich das Verdichtungspotenzial an unternutzten oder «falsch genutzten» Flächen und Gebäuden am deutlichsten.¹

2. Ortskerne

Auszug aus dem revidierten Raumplanungsgesetz
Art. 3 Abs. 3 Bst. a:

³ Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Bei Fragen der Siedlungsentwicklung gegen innen haben die Ortskerne einen besonderen Stellenwert. Dabei bestehen jedoch grosse Unterschiede zwischen den Gemeinden. Je nachdem wie dicht bebaut, wie sonnig oder wie sehr ein Ortskern vom Durchgangsverkehr betroffen ist, ergeben sich andere Ausgangslagen. Die Dorfkerne in den Gemeinden der Agglomeration Chur weisen bereits heute meist eine relativ hohe bauliche Dichte auf.

Die Vielfalt der Nutzungen (Gewerbe, öffentliche Nutzungen, Märkte etc.) hat in den letzten Jahrzehnten stetig abgenommen. Viele Ortskerne haben Probleme mit der «Belebtheit», was zu einer Investitionsflaute führt. Die Siedlungserneuerung zusammen mit einer Qualitätssteigerung, der Schaffung von neuen und eventuell anderen Nutzungsmöglichkeiten bietet die Chance, die Ortskerne in ihrer Funktion als «Dorfmitte und -zentrum» zu erhalten und attraktiv weiterzuentwickeln.



Ortskern Felsberg.

¹ Nicht jedes Bahnhofsgebiet ist bezogen auf die Siedlungsentwicklung im Bereich Wohnen oder Mischnutzung von Bedeutung. Vergleiche dazu Register B «Bahnhöfe als Standorte zur Siedlungsverdichtung?» in den «Technischen Erläuterungen und Ergänzungen».

3. Gebiete mit hoher Dichte im Zonenplan/Baugesetz

Vielerorts bestehen unternutzte Gebiete. Dies sind Flächen, in denen eine hohe Dichte zulässig wäre, die aber nicht entsprechend genutzt sind. In diesen Flächen steckt ein grosses Verdichtungspotenzial und ein öffentliches Interesse an einer guten Realisierung. Es stellen sich Fragen nach der Art und dem Mass der Intervention der Gemeinde, damit eine Entwicklung in hoher Qualität erfolgt («Dichte gut umsetzen»).



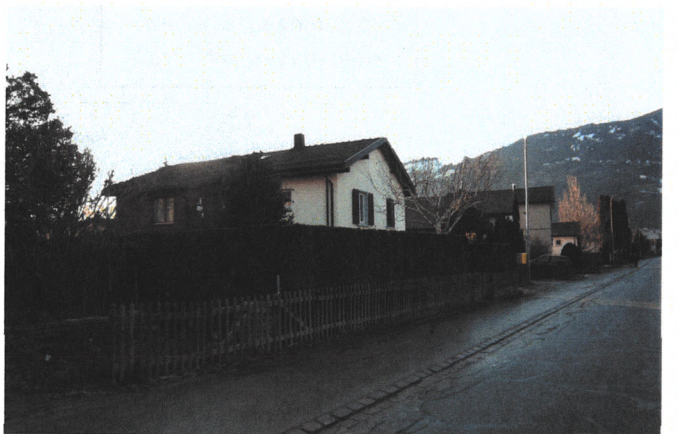
Chur Wiesental: Der Parkplatz liegt in einer Zone mit AZ 0.8, effektiv ist das Grundstück nur rund zur Hälfte ausgenutzt.

4. Wohnzonen W2

Die zahlreich vorkommenden Einfamilienhausquartiere aus den 60er- und 70er-Jahren werden in den nächsten Jahren grösstenteils erneuert. Sie sind bei Fragen der Siedlungsentwicklung nach innen genau unter die Lupe zu nehmen. Denn in diesen Gebieten ist der Überbauungsgrad sowie die Einwohnerdichte sehr tief und damit das «theoretische Verdichtungspotenzial» entsprechend hoch. Der pro Quartier vielfach ähnliche Zustand der Bausubstanz begünstigt eine mögliche Umwandlung.



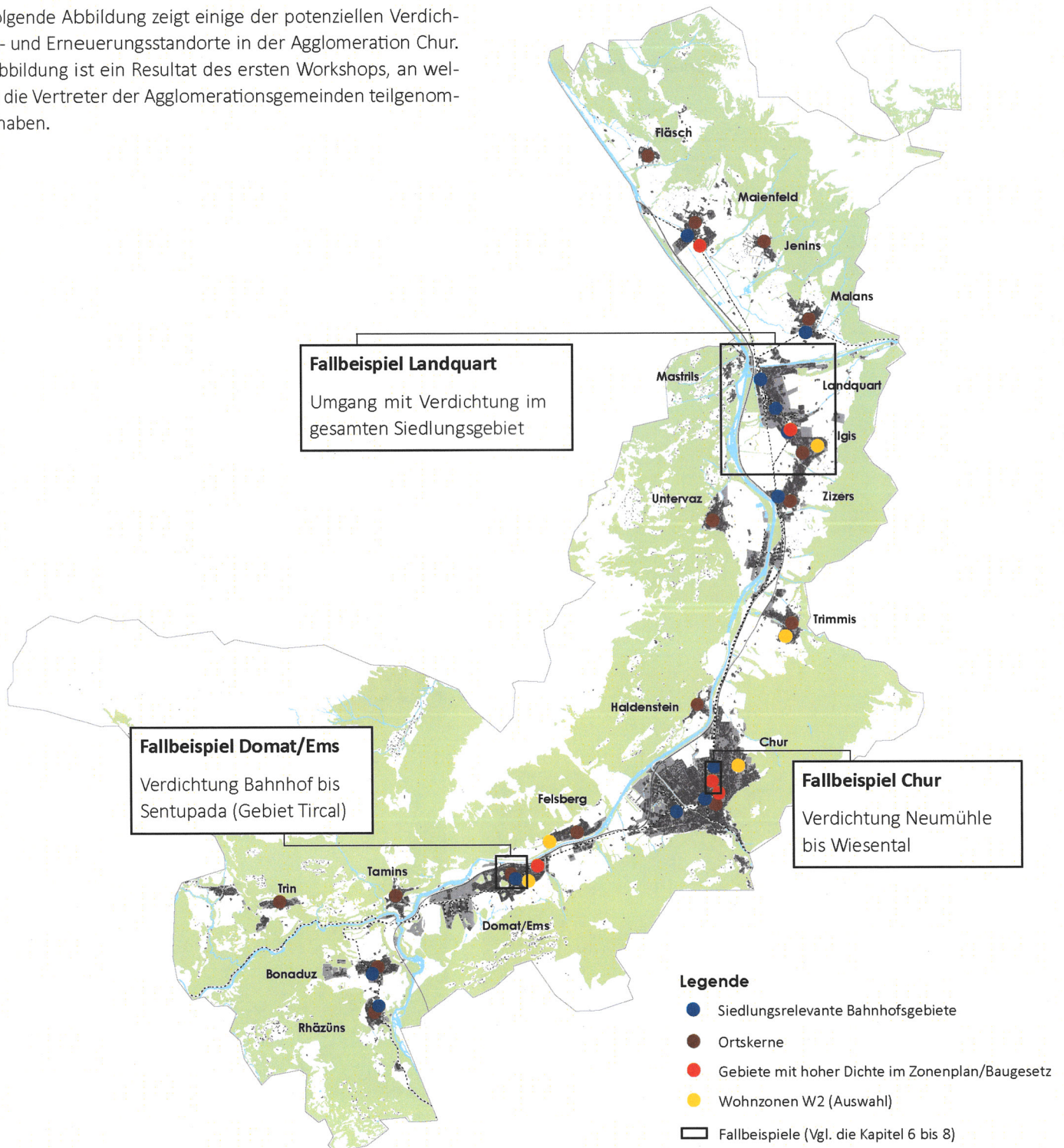
W2 in Igis.



W2 in Igis.

5. Verortete Potenziale in der Agglomeration Chur

Die folgende Abbildung zeigt einige der potenziellen Verdichtungs- und Erneuerungsstandorte in der Agglomeration Chur. Die Abbildung ist ein Resultat des ersten Workshops, an welchem die Vertreter der Agglomerationsgemeinden teilgenommen haben.



Verortete Potenziale in der Agglomeration Chur.

Potenzial ist zu prüfen

Ob und in welchem Masse Verdichtungspotenzial besteht, muss auf kommunaler Ebene detailliert überprüft werden.

Beispielsweise eignet sich nicht jeder Bahnhof oder jede Bushaltestelle für eine Siedlungsentwicklung respektive verfügt über Verdichtungspotenzial im Bereich Wohnen/Mischnutzung. Insbesondere peripher gelegene Bahnhöfe oder reine Gewerbebahnhöfe ohne bestehende Wohnnutzung sind meist nicht für eine neue, verdichtete Wohn- respektive Mischnutzung geeignet. Im Plan «Verortete Potenziale in der Agglomeration Chur» sind diejenigen Bahnhöfe dargestellt, welche innerhalb des Wohnsiedlungsgebiets liegen oder in unmittelbarer Nähe. Bushaltestellen können ähnliche Standortvoraussetzungen bieten wie Bahnhöfe. Diese sind jedoch nicht dargestellt. Zu prüfen ist die Erschliessungsgüte der Standorte. In den Grundlagen- und Analyseplänen in den technischen Erläuterungen und Ergänzungen sind die ÖV-Güteklassen abgebildet.

Fallbeispiele

Die Ansätze dieser Studie werden anhand dreier Fallbeispiele veranschaulicht und weiterentwickelt. Die drei Fallbeispiele zeigen Ansätze und Ideen auf. Sie sollen Anstösse geben für die Gebiete selbst, aber gleichermassen auch für Gebiete mit ähnlichen Fragestellungen und Ausgangslagen.

Die folgenden Gebiete wurden als Fallbeispiele betrachtet:

- Domat/Ems, Gebiet Tircal/Bahnhof
- Chur, Gebiet Wiesental
- Landquart



Untersuchungsperimeter in der Gemeinde Domat/Ems.



Panoramabild Gebiet Tircal.

6. Fallbeispiel Domat/Ems, Gebiet Tircal/Bahnhof

Das Gebiet Tircal im Zentrum von Domat/Ems ist ein typisches Beispiel für ein Gebiet mit Verdichtungspotenzial.

Gebiet im Dornröschenschlaf

Das Untersuchungsgebiet Tircal liegt mitten in Domat/Ems zwischen dem Bahnhof und dem Dorfkerngebiet rund um die katholische Kirche und das Kirch- und Kulturzentrum Sentupada. Das vorwiegend für Wohnen genutzte Quartier weist eine sehr heterogene Siedlungsstruktur auf. Seine Vielfalt beruht vor allem auf den sehr unterschiedlichen Bauperioden und

Bautypen. Insgesamt weist das Gebiet eine sehr niedrige Dichte auf, was mit ein Grund für die hohe Wohnqualität sein dürfte. Begrenzt wird das Gebiet durch die Untere und die Obere Bahnhofstrasse. Diese beiden Strassen bilden sowohl für den motorisierten Verkehr wie für den Langsamverkehr die einzige Verbindung zwischen Bahnhof und Ortskern.

Das Gebiet Tircal steht im Fokus der Siedlungsverdichtung und -erneuerung. Einerseits, weil es in einer für Bündner Verhältnisse sehr gut mit dem ÖV erschlossenen Gemeinde in der näheren Agglomeration Chur liegt; andererseits, weil es innerhalb der Gemeinde eines der am besten erschlossenen

und am zentralsten gelegenen Quartiere ist. Trotz dieser Ausgangslage fand in den vergangenen Jahren fast keine bauliche Entwicklung statt.

Druck wird zunehmen

Mit den schwindenden Baulandreserven in Domat/Ems wird der Druck auf das bestehende Siedlungsgebiet künftig deutlich zunehmen. Ganz besonders wird dies an gut erschlossenen Lagen der Fall sein, da sich dort der ökonomische Druck mit dem politischen Druck überlagert. Die ansteigenden Bodenpreise in Kombination mit Veränderungen bei der Grundeigentümersituation (z.B. Generationenwechsel) können zu einer komplett neuen Dynamik führen. Darauf muss sich die Gemeinde frühzeitig vorbereiten.

Für das Gebiet Tircal ist im Gesamtkontext der Gemeinde zu definieren, wie die zukünftige Entwicklung hinsichtlich Nutzung und Erschliessung aussehen soll. Dazu gehört auch festzulegen, welche Entwicklungen verhindert werden sollen. Nur so können die Planungsinstrumente entsprechend angepasst und die Umsetzung der gewünschten Entwicklung längerfristig sichergestellt werden.

Fallbeispiel

Aufgrund dieser Faktoren eignet sich das Gebiet für eine Vertiefung im Rahmen dieser Studie. Es stellen sich verschiedene Fragen, die auch auf andere Bahnhofsgelände, Ortskerne oder auch Einfamilienhausquartiere übertragen werden können.



Ausschnitt des Untersuchungsgebiets Tircal/Bahnhof (Quelle: Google).

Im Folgenden werden daher exemplarische Untersuchungen und Konzepte vorgestellt, beginnend mit einigen Resultaten der Analyse der Rahmenbedingungen. Darauf basierend werden im Sinne einer «Vision Tircal» Leitziele definiert und ein möglicher städtebaulicher Entwurf vorgestellt. Die letzten zwei Seiten stellen den gesamten möglichen Prozess in der Übersicht dar und zeigen konkrete Möglichkeiten zur planungsrechtlichen Umsetzung.



Freiflächen im Gebiet Tircal.

Rahmenbedingungen/Analyse

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Baugesetz

Der heutige Zonenplan weist die Parzellen entlang der Bahnhofstrassen der Kernzone C (KC) zu. Die Parzellen in der Mitte des Gebiets werden der Wohnzone mit zwei Geschossen (W2) zugewiesen. Es gelten die folgenden Grundmasse:

Mass	W2	KC
Ausnützungsziffer	0.6	-
Vollgeschosse	-	2 - 4
Gesamthöhe	10.0 m	14.0 m
Gebäudelänge	30.0 m	Kernzonenregelung
Grenzabstand	3.0 m/6.0 m	2.5 m/2.5 m

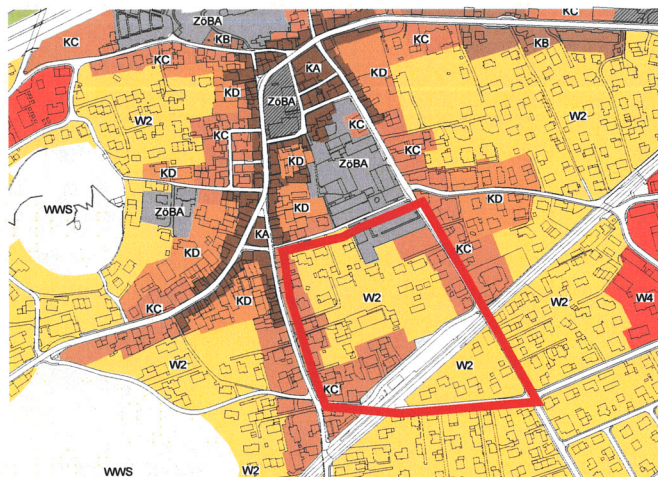
Der Generelle Gestaltungsplan weist für das untersuchte Gebiet Tircal keine Vorgaben aus. Ein Ausschnitt des Generellen Erschliessungsplans befindet sich auf Seite 22. Die Gemeindebibliothek liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Bebauung und Nutzung

Die Zonierung widerspiegelt sich gut in der bestehenden Bebauung und der Nutzung. Während in den W2-Zonen grossmehrtlich zweigeschossige Ein- oder Zweifamilienhäuser liegen, sind es in der Kernzone C vorwiegend drei- oder viergeschossige Mehrfamilienhäuser, häufig in der für die Kernzone erlaubten geschlossenen Bauweise.

Nicht nur in der Wohnzone W2, sondern auch in der Kernzone C besteht die Nutzung im Gebiet Tircal vorwiegend aus Wohnen. Daneben befinden sich in der Kernzone einige wenige Gewerbenutzungen (Restaurants, Büros).

Zudem liegen im Gebiet Tircal verschiedene Holzställe, welche heute als Lager oder ähnliches genutzt werden.



Ausschnitt aus dem Zonenplan, rot markiert das Untersuchungsgebiet Tircal/Bahnhof.



Zweigeschossiges Einfamilienhaus in der Wohnzone.



Dreigeschossiges Mehrfamilienhaus in der Kernzone C am Bahnhof.

Ausnützung

Anhand der Daten der amtlichen Vermessung (AV) sowie des Gebäude- und Wohnungsregisters werden die einzelnen Grundstücke hinsichtlich der realisierten Ausnützung überprüft. Es zeigt sich, dass die Ausnützung der Grundstücke in der W2 klar unter dem zulässigen Wert von 0.6 liegt. Im W2-Bereich nördlich des Bahnhofs (Bereich A) liegt die Ausnützungsziffer (AZ) bei weniger als 0.2. Selbst wenn man nur die überbauten Grundstücke mit in die Betrachtung zieht, liegt die AZ nur bei rund 0.2. Im Bereich B, südlich des Bahnhofs, zeigt sich dasselbe Bild. Die Grundstücke sind nicht mal zur Hälfte ausgenutzt.

Überbauungsstand	Bereich A	Bereich B
Total Fläche im Bereich W2	19'286 m ²	7'406 m ²
Total Fläche der überbauten Grundstücke	13'398 m ²	7'406 m ²
Total Fläche der unüberbauten Grundstücke	5'888 m ²	0

Bruttogeschossfläche und Ausnützung	Bereich A	Bereich B
Geschätzte aktuelle Bruttogeschossfläche	2'650 m ²	1'390 m ²
Aktuell bestehende Ausnützungsziffer	0.14	0.19
Aktuell bestehende Ausnützungsziffer der überbauten Grundstücke	0.20	0.19



Abschätzung der aktuell bestehenden Ausnützungsziffern im Gebiet Tircal/Bahnhof.

Quelle: Abschätzung B&D/R+K aufgrund der Daten AV sowie des Gebäude- und Wohnungsregisters vom Mai 2013

Alter der Gebäude

Die Gebäude im Gebiet Tircal datieren aus ganz unterschiedlichen Jahren. Während die meisten Gebäude entlang der Bahnhofstrassen vor 1919 gebaut worden sind, weisen die Häuser im Innern des Perimeters ein Baujahr nach 1919 auf. Viele Wohnhäuser stammen aus den 60er- bis 80er-Jahren. Interessanterweise entstanden neuere Gebäude im «Zwischenbereich» zwischen der Strassenrandbebauung und dem inneren Bereich. Gebäude mit einem ausgewiesenen historischen oder denkmalschützerischen Wert sind im Gebiet Tircal nicht vorhanden.

Es lohnt sich, in diesen Bereichen etwas genauer hinzuschauen. Bei den Gebäuden jüngeren Datums ist vorab nicht mit grösseren baulichen Veränderungen zu rechnen.

Auch wenn man aufgrund des Gebäudealters nicht direkt auf den Gebäudezustand schliessen kann, stellen sich typischerweise bei über 30 Jahre alten Gebäuden Erneuerungsfragen.



Legende

Bauperiode

- vor 1919
- 1919–1960
- 1961–1980
- 1981–1995
- 1996–2011
- nach 2011



Gebiet mit Gebäuden mit Baujahr vor 1919
=> Erneuerungsbedarf zu prüfen.



Gebiet mit Gebäuden mit Baujahr 1920 bis 1980
=> Erneuerungsbedarf zu prüfen.

Baujahr der Gebäude.

Quelle: Gebäude- und Wohnungsregister Mai 2013

Eigentum und Anzahl Wohnungen

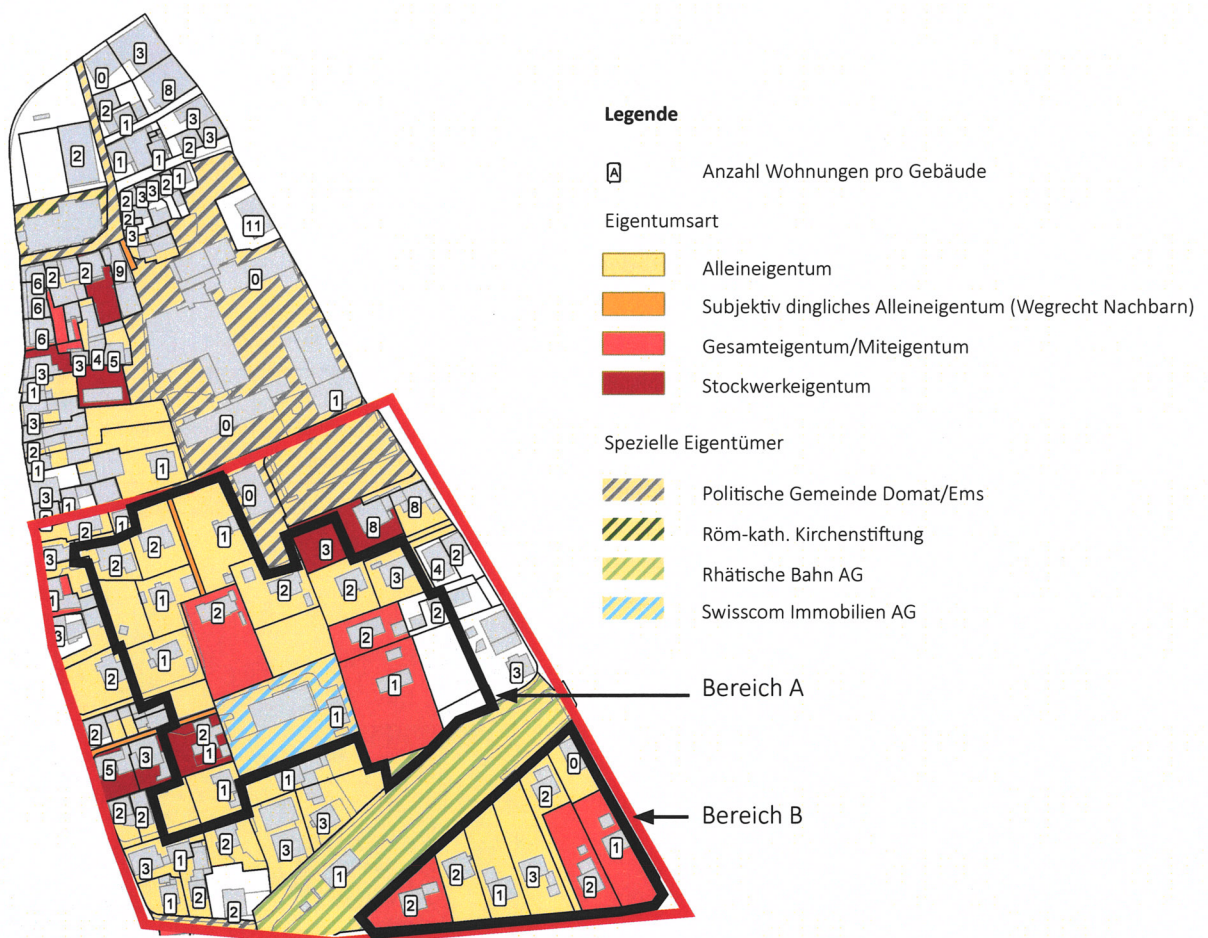
In der W2-Zone nördlich des Bahnhofs befinden sich rund 25 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von zwei Personen pro Wohnung ergibt sich eine Einwohnerzahl von 50 Personen. Im Bereich B, südlich des Bahnhofs, befinden sich in sieben Wohnhäusern rund 13 Wohnungen.

Wohnungen und Personen	Bereich A	Bereich B
Total Wohnungen im Perimeter	25	13
Geschätzte Anzahl Einwohner im Perimeter	50	26

Verkehr	Bereich A	Bereich B
Geschätzte Anzahl Parkplätze im Perimeter	50	26
Geschätzter durchschnittlicher täglicher Verkehr aus Perimeter (Anzahl Fahrten)	150	78

Die meisten Parzellen sind im Alleineigentum. Bei diesen – im Gegensatz zu Parzellen im Gesamteigentum/Miteigentum – sind gesamtheitliche Veränderungen wahrscheinlicher. So ist es beispielsweise denkbar, dass bei einem Generationenwechsel ein Einfamilienhaus durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt wird, sofern die planungsrechtlichen Vorgaben dies zulassen.

Im Zentrum des Gebietes gehört eine Parzelle der Swisscom Immobilien AG und dient als Antennenstandort. Ausserdem verfügt die Gemeinde selbst sowie die Rhätische Bahn über verschiedene Grundstücke. Die «öffentlichen» Institutionen haben vielfach vergleichbare Aufgaben und auch Ziele im Rahmen der Ortsentwicklung. So ist beispielsweise ein gutes Langsamverkehrsnetz sowohl für die Gemeinde, wie auch für die Rhätische Bahn wichtig. Diese Chance gilt es zu nutzen, um gemeinsame Ziele erreichen zu können.



Eigentumsart sowie Anzahl Wohnungen pro Gebäude.
Quelle: Gebäude- und Wohnungsregister Mai 2013, Gemeinde Domat/Ems

Verkehr

Öffentlicher Verkehr:

Das Gebiet Tircal ist mit dem angrenzenden Bahnhof sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Stündlich bestehen je zwei Zugverbindungen Richtung Reichenau-Tamins und Richtung Chur. Den Bahnhof Chur erreicht man innert rund zehn Minuten. Der Standort Tircal ist auch aus regionaler Sicht sehr gut erschlossen.

Motorisierter Individualverkehr:

Das Gebiet ist über die Untere und die Obere Bahnhofstrasse groberschlossen. Diese führen auf die Hauptstrasse, die Via Nova, welche wegen des grossen Verkehrsaufkommens eine grosse Belastung für den Ortskern von Domat/Ems darstellt.

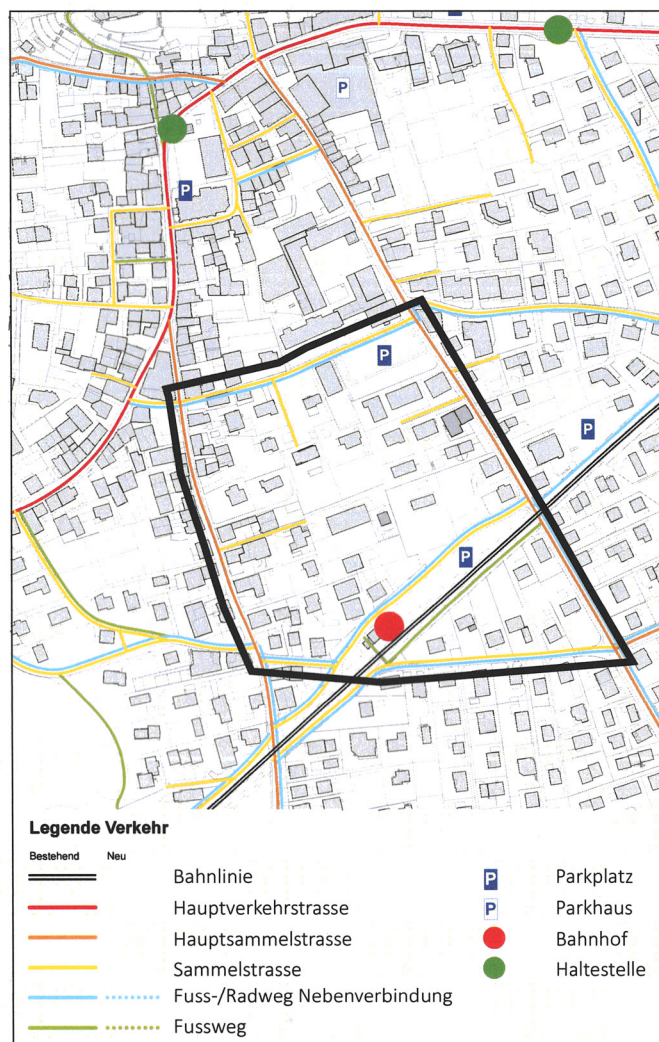
Die Feinerschliessung des Gebiets Tircal, welche von den Sammelstrassen (der Oberen und Unteren Bahnhofstrasse) aus geht, ist lückenhaft und scheinbar zufällig entstanden. Die meisten Parzellen sind durch Stichstrassen erschlossen, bei einigen fehlt die Feinerschliessung komplett.

Langsamverkehr:

Durchgehende Langsamverkehrsverbindungen durch das Gebiet Tircal fehlen gänzlich. Zwischen dem Bahnhof und dem Ortskern bilden die Trottoirs entlang der Oberen oder der Unteren Bahnhofstrasse die einzige Verbindung.

Problem Gleisquerungen:

Sowohl für die Motorfahrzeuge wie auch für den Langsamverkehr stellen die RhB-Gleise, an deren Übergängen man mehrmals pro Stunde mit langen Wartezeiten rechnen muss, ein für die Emserinnen und Emser mühsames Hindernis dar. Trotz verschiedenster Bemühungen von Seiten der Gemeinde konnte bisher noch keine befriedigende Lösung gefunden werden.



Ausschnitt aus dem Generellen Erschliessungsplan.



Barriere an der Unteren Bahnhofstrasse.

Fazit Rahmenbedingungen/Analyse

Die Analyse der Rahmenbedingungen hat gezeigt, dass das Innenverdichtungspotenzial im Gebiet Tircal gross ist. Es hat sich aber auch gezeigt, dass es für die Bewohner selbst wenige Konflikte gibt, die durch eine bauliche Veränderung behoben werden könnten und die damit einen Anreiz für Erneuerungsprojekte geben könnten. Der Anreiz für eine Verdichtung liegt somit «lediglich» in höheren Ertragsaussichten. Ausserdem sind die Gebäude zwar mehrheitlich bereits über 30-jährig, meist aber in gutem oder sehr gutem Zustand. Für die Gemeinde Domat/Ems sieht die Situation etwas anders aus: Der zentrumsnahe Raum steht einer vergleichsweise kleinen Anzahl Bewohner zur Verfügung und ist für die Fussgänger, obwohl auf einer der wichtigsten kommunalen Achsen liegend, nämlich zwischen Bahnhof und Schule/Kirche/Sentupada, nicht durchquerbar.

Vision – Leitziele

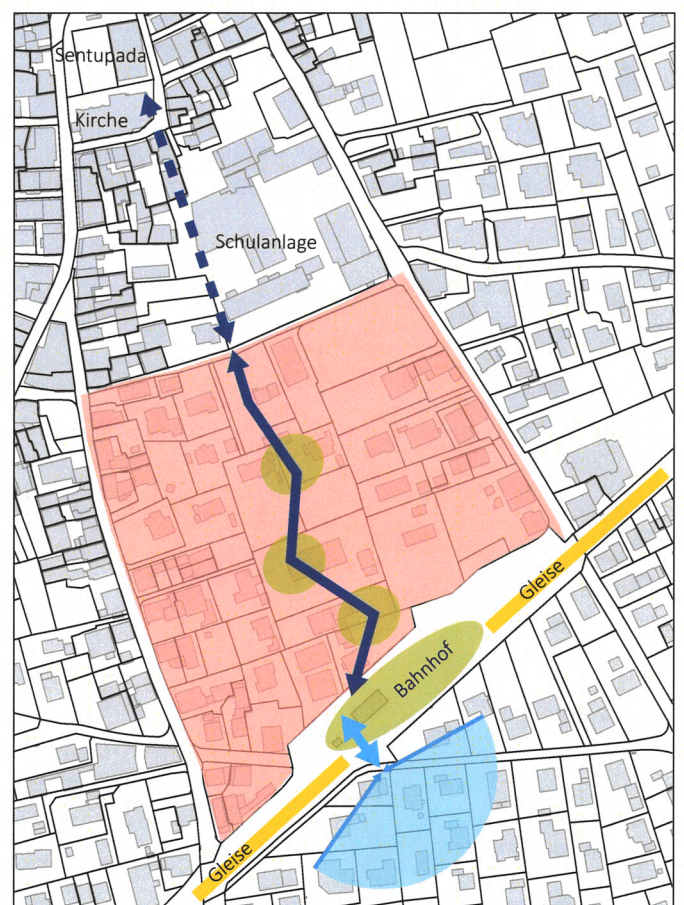
Am Anfang jeder Planung steht eine Vision. Abgestützt auf die Analyse der Rahmenbedingungen könnte diese folgendermassen lauten:

Im Gebiet Tircal wird eine bauliche Entwicklung angestrebt, die sich hinsichtlich Erschliessung, Freiraumkonzept und Durchlässigkeit an einem Gesamtkonzept (Quartier) orientiert. Dabei hat das Gesamtkonzept zwingend eine neue, durch das Quartier führende, möglichst direkte Fusswegverbindung zu beinhalten, welche an die Gleisunterführung beim Bahnhof anschliesst. Diese neue Fuss- und allenfalls Radwegverbindung setzt die bestehende Gleisunterführung am Bahnhof in Wert und leistet damit einen Beitrag zu einer «barrierefreien» Verbindung zwischen den Wohnquartieren südlich der RhB-Gleise und dem Dorfzentrum.

Angestrebt wird eine dichte Siedlungsstruktur (AZ 0.8–1.2), welche die für den historischen Ortskern von Ems typische geschlossene Bauweise aufweist. Die Nutzungen sind an die gute ÖV-Erschliessung sowie die sehr zentrale Lage anzupassen. Zu fördern ist ein breites Wohnungsangebot, insbesondere Familienwohnungen sowie verschiedene Formen von

Alterswohnungen und nicht störendes Gewerbe. Nutzungen mit typischen Zentrumsfunktionen, wie Einkaufen oder Gastronomie, sind einzuschränken, damit keine Konkurrenz zum bestehenden Dorfkern geschaffen wird.

Das Konzept muss ausserdem in weitestgehend unabhängigen Etappen realisierbar sein. Erschliessung, Freiraumkonzept etc. müssen auch funktionieren, wenn nicht alle Teile realisiert werden. Da hier eine ganze Reihe von Grundeigentümern betroffen ist, muss der Planungs- und Projektierungsprozess auf eine lange und schrittweise Umsetzung ausgelegt werden.



Skizze Vision.

Konzept

Gestaltung und Nutzung

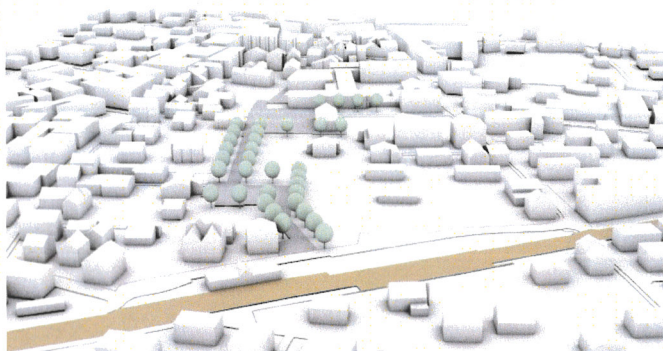
Im Folgenden wird beispielhaft aufgezeigt, wie eine Verbindung zwischen Bahnhof und Ortskern mit einer möglichen Platzabfolge aussehen könnte. Der vorliegende Entwurf berücksichtigt die bestehende Parzellierung und Bebauung weitgehend.

Das Hauptelement des Entwurfs bildet eine Abfolge von Plätzen. Beginnend mit dem Dorfplatz führt der Weg entlang der Schulanlage, über den neuen Tircalplatz und einen kleineren Quartierplatz bis zum Bahnhofplatz.

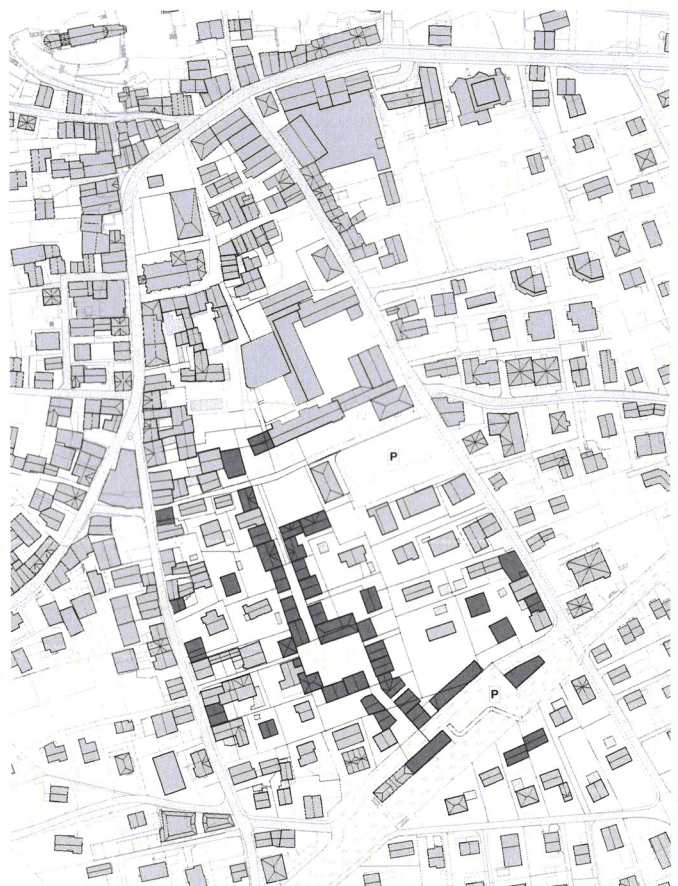
Im Idealfall wird zuerst die freizuhaltende Fläche definiert und mit Baumalleen räumlich gefasst. Entlang der Platzabfolge können zusammenhängende, zwei- bis viergeschossige Gebäude entstehen.

Im Kapitel «Umsetzung» wird der Prozess aufgezeigt, welcher vor und parallel zum Gestaltungs- und Nutzungskonzept zu

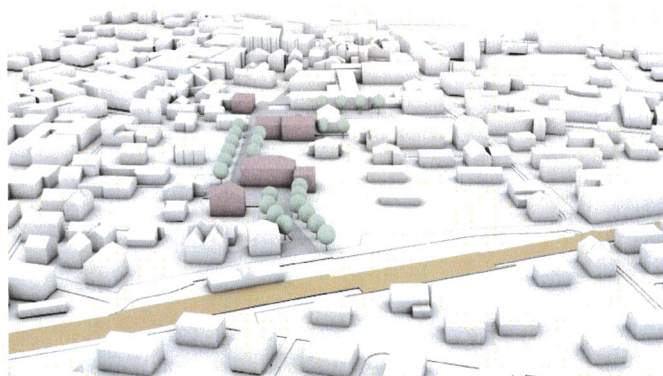
durchlaufen ist, und wie die verschiedenen Akteure in den Prozess einzubinden sind.



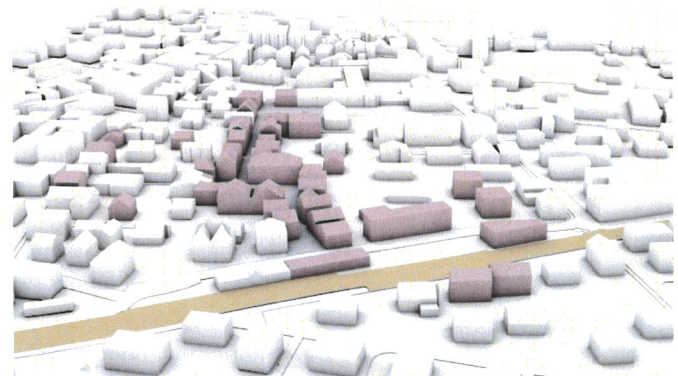
Platzabfolge.



Platzabfolge als Endresultat.



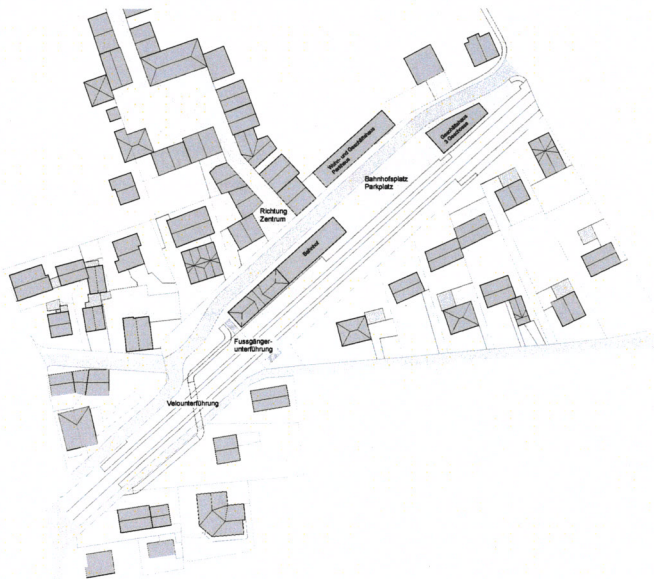
Mögliche Bebauung als Zwischenresultat.



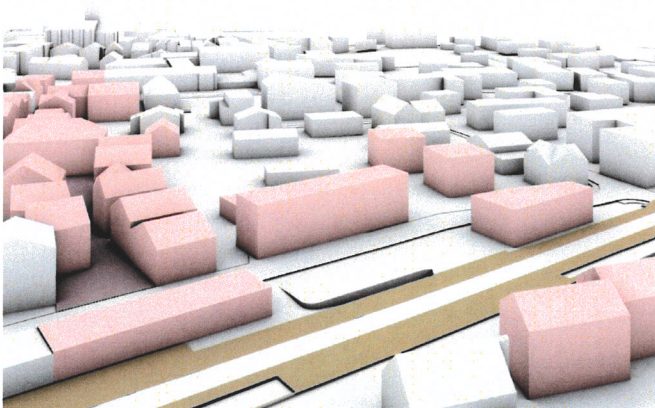
Dichte Bebauung mit Bahnhofplatz als Endresultat (Der Planungs- und Realisierungsprozess wird über viele Jahre laufen).

Ems Bahnhofplatz

Der Bahnhofplatz bildet Anfang und Ende der Verbindung Ortskern–Bahnhof. Die Randbebauung beinhaltet öffentliche und Büronutzung. Die Parkplätze für das Gebiet Tircal werden geschlossen unter den Plätzen in Tiefgaragen angeboten. Mit einer neuen Rad- und Fussgängerunterführung wird der Langsamverkehr aus dem südlichen Domat/Ems direkt zum Bahnhof geleitet.



Bahnhof und Umgebung.



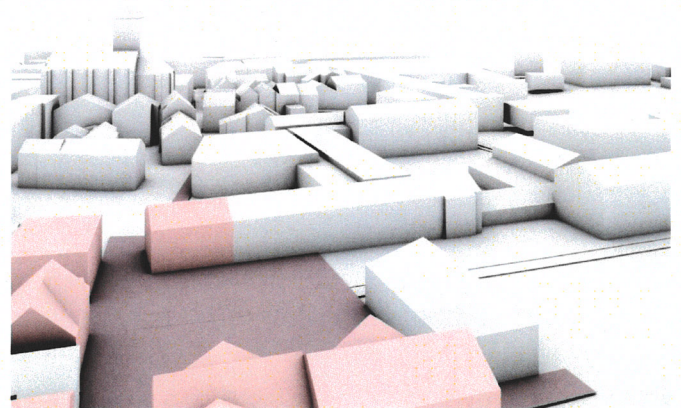
Bahnhofplatz mit neuen Gebäuden.

Ems Tircalplatz

In der Mitte zwischen Ortskern und Bahnhof liegt der Tircalplatz als attraktiver Aussenraum für die Anwohner. Die zentrale, aber ruhige Lage sowie der angrenzende Parkplatz lassen ihn zudem Funktionen übernehmen, welche der Dorfplatz nicht leisten kann.



Neuer Tircalplatz.



Neuer Tircalplatz mit neuen Gebäuden.

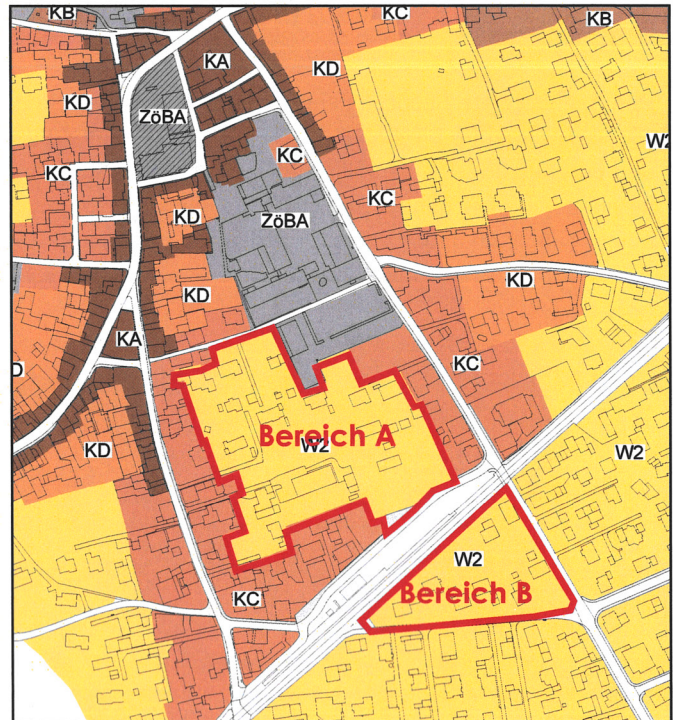
Ausnützung

Neben der Gestaltung und der Nutzungsart ist die Bestimmung einer angemessenen maximalen und allenfalls auch minimalen Ausnützung ein zentraler Teil des Konzepts. Durch eine AZ-Erhöhung muss das Mehr an Wohnungen, Einwohnern und Verkehr den Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen respektive damit verträglich sein. Eine Szenariobetrachtung, wie sie im Folgenden beispielhaft und mittels grober Abschätzungen gemacht wird, liefert wertvolle Hinweise dazu und dient als wichtige Entscheidungsgrundlage für die Konzeptdefinition.

Für die W2-Bereiche A und B (analog der Analyse der Rahmenbedingungen) werden die Auswirkungen von zwei Szenarien betrachtet und mit der Ausgangslage, dem Ist-Zustand, verglichen:

- AZ ausgeschöpft, also 0.6
- AZ 1.2, also verdoppelt

Die Resultate der Auswertung zeigen anhand der zusätzlichen Einwohner und des zu erwartenden Verkehrs, dass eine auf die gewünschte Gemeindeentwicklung von Domat/Ems abgestimmte AZ zwischen 0.6 und 1.2 liegen dürfte.



Bereiche A und B für Szenariobetrachtung.
(Grundlagenplan Zonenplan)

Szenariobetrachtung Bereich A (nur W2-Zonen nördlich des Bahnhofs, vgl. Abbildung)

	Ausgangslage (Analyse Ist-Zustand) ¹	Szenarien ²			
		AZ ausschöpfen (0.6) Annahme BGF 5 % Gewerbe, 95 % Wohnen		AZ 1.2 Annahme BGF 30 % Gewerbe, 70 % Wohnen	
		Total	Differenz zu Ist	Total	Differenz zu Ist
BGF³ Total	2'656 m ²	11'572 m ²	8'916 m ²	23'143 m ²	20'487 m ²
BGF³ (Wohnen)	2'656 m ²	(95%) 10'993 m ²	8'337 m ²	(70%) 16'200 m ²	13'544 m ²
BGF³ (Gewerbe)	0 m ²	(5%) 5'78 m ²	579 m ²	(30%) 6'943 m ²	6'943 m ²
AZ	0.14	0.60	0.46	1.20	1.06

Nutzung und Verkehr

Anzahl Wohnungen	25	110	85	162	137
Anzahl Einwohner	50	220	170	324	274
Gewerbefläche	0 m ²	579 m ²	579 m ²	6'943 m ²	6'943 m ²
DTV⁴ Wohnen	150	594	444	875	725
DTV⁴ Gewerbe	0	29	29	347	347

Szenariobetrachtung Bereich B (W2-Zonen südlich des Bahnhofs, vgl. Abbildung)

	Ausgangslage (Analyse Ist-Zustand) ¹	Szenarien ²			
		AZ ausschöpfen (0.6) Annahme BGF 5% Gewerbe, 95% Wohnen		AZ 1.2 Annahme BGF 30% Gewerbe, 70% Wohnen	
		Total	Differenz zu Ist	Total	Differenz zu Ist
BGF³ Total	1'387 m ²	4'444 m ²	3'057 m ²	8'887 m ²	7'500 m ²
BGF³ (Wohnen)	1'387 m ²	(95%) 4'221 m ²	2'835 m ²	(70%) 6'221 m ²	4'834 m ²
BGF³ (Gewerbe)	0 m ²	(5%) 222 m ²	222 m ²	(30%) 2'666 m ²	2'666 m ²
AZ	0.19	0.60	0.41	1.20	1.01

Nutzung und Verkehr

Anzahl Wohnungen	13	42	29	62	49
Anzahl Einwohner	26	84	58	124	98
Gewerbefläche	0 m ²	222 m ²	222 m ²	2'666 m ²	2'666 m ²
DTV⁴ Wohnen	78	228	150	336	258
DTV⁴ Gewerbe	0	11	11	133	133

Quellen und Annahmen:

¹ Die Analyse des Ist-Zustands beruht auf Abschätzungen sowie auf den Daten des Wohn- und Gebäuderegisters.² Für die Szenarien wurden folgende Annahmen getroffen:

- Nutzungsverteilung Wohnen/Gewerbe
- Eine durchschnittliche Wohnungsgrösse beträgt 100 m² => Anzahl Wohnungen= BGF/100
- Der durchschnittliche BGF pro Einwohner liegt bei 50 m² => Anzahl Einwohner=BGF/50
- Pro Wohnung werden im Durchschnitt 1.8 Parkplätze erstellt und pro Bewohnerparkplatz werden 3 Fahrten pro Tag generiert
=> DTV Wohnen = Anzahl Wohnungen*1.8*3
- Pro 160 m² BGF für Arbeiten wird ein Parkplatz erstellt und pro Parkplatz werden 8 Fahrten pro Tag generiert
=> DTV Gewerbe = BGF Gewerbe/160*8

³ BGF = Bruttogeschossfläche⁴ DTV = Durchschnittlicher täglicher Verkehr (Anzahl Fahrten)

Prozess

Der im Folgenden aufgezeigte Prozess zur Steuerung der Entwicklung des Gebiets Tircal stellt eine Möglichkeit unter vielen dar.

Er zeichnet sich durch die aktive Rolle der Gemeinde sowie seinen kooperativen Ansatz aus. Die Gemeinde übernimmt dabei eine Leaderposition. Sie initiiert den Prozess, indem sie sich gemeindeintern über die zwingenden Rahmenbedingungen und die Leitziele der Entwicklung klar wird (im Folgenden als Vision Gemeindevorstand bezeichnet). Erst danach wird die Vision mit den Grundeigentümern und der betroffenen Bevölkerung diskutiert und dabei angepasst und verfeinert. Diese kooperativ erarbeitete Vision ist die Grundlage für den weiteren Planungsprozess.

Mit dem Gesamtkonzept ist die Vision weiterzuentwickeln. Für die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts, mit dem die Erschliessung und Nutzung grundsätzlich geregelt werden, wird

Domat/Ems auf externe fachliche Unterstützung angewiesen sein.

Die angestrebte Entwicklung wird voraussichtlich nicht ohne Anpassung der Nutzungsplanung möglich sein. Nicht zuletzt deshalb ist die Gesamtbevölkerung in die Planung zu integrieren und letztlich vom Vorhaben zu überzeugen.

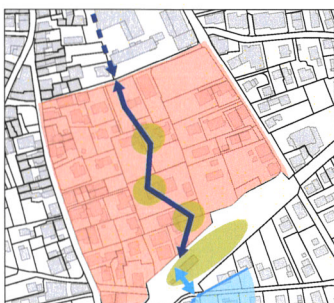
Diese Vorgehensweise setzt Vorleistungen von Seiten der Gemeinde sowie ein grosses Engagement der Behördenmitglieder voraus. Will man die Anforderungen an die Infrastruktur – insbesondere den Verkehr – sowie die Gestaltung und den Freiraum langfristig im Griff haben, so ist diese aktive Rolle jedoch unabdingbar. Das frühzeitige «Vordenken» der Gemeinde kann sicherstellen, dass sie vorbereitet ist, wenn Investoren anklopfen und ein fertiges Bauprojekt auf den Tisch legen.

Prozessübersicht

Erläuterungen zu den Schritten

Mitwirkung/ Öffentlichkeitsarbeit

Vision Gemeindevorstand



Die Gemeinde erarbeitet eine Vision für das Gebiet Tircal/Bahnhof. Diese besteht aus Ideen, Grundsätzen und Zielen sowie aus zwingenden Rahmenbedingungen und allenfalls aus einer städtebaulichen Idee. Die Vision ist auf die übergeordnete Gemeindeentwicklungsstrategie abgestimmt. Allenfalls kann die Erarbeitung der Vision im Rahmen des Entwicklungskonzepts Siedlung und Verkehr erfolgen und so ihr Inhalt in das Konzept integriert werden (z.B. als Schlüsselquartier, vgl. dazu Kapitel «9. Entwicklungskonzept Siedlung und Verkehr – ein Beispiel»)

Mögliche Inhalte (zu diskutieren und festzulegen):

- Dichte Siedlungsstruktur (AZ bis 1.2)
- Schaffung eines neuen Wohnangebots für die nächsten 20 Jahre (Nutzungsmix, Wohnungsmix) und neuer Zentrumsnutzungen
- Attraktive Ausgestaltung einer neuen Fuss- und Radverbindung zwischen Bahnhof und Ortskern (Sentupada)
- Geschlossene Bauweise entlang der Wegverbindung Zentrum–Bahnhof

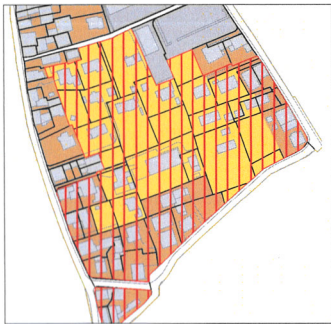
- Frühe Kontaktaufnahme mit Grundeigentümern von Schlüsselgrundstücken (Abklären der Interessen)

Einbezug Grundeigentümer
Einbezug Investoren

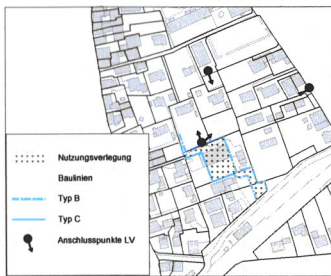
	Erläuterungen zu den Schritten	Mitwirkung/ Öffentlichkeitsarbeit
Gespräche/Verhandlungen mit Beteiligten und Entscheidungsträgern, aktive Bodenpolitik	Der Gemeindevorstand präsentiert seine Ideen – die Vision – den Grundeigentümern und stellt sie zur Diskussion. Das Ziel ist, das Interesse bei den Grundeigentümern zu wecken. Dabei ist von Seiten der Gemeinde ein taktvolles Vorgehen gefordert. Den Entscheidungsträgern ist Zeit zu lassen, um den Gedanken der Veränderung reifen zu lassen. Aufgrund der Rückmeldungen der Entscheidungsträger (insbesondere der Grundeigentümer) wird die Vision überarbeitet und/oder es werden zusätzliche Rahmenbedingungen definiert. Die Interessen der verschiedenen Entscheidungsträger sind auf einen Nenner zu bringen. Die Möglichkeiten der Gemeinde zur aktiven Beteiligung am Bodenmarkt oder an der Realisierung werden ausgelotet (aktive Bodenpolitik!). Dieser Prozessschritt ist aufwändig und braucht Zeit! Interesse wecken mittels: • Attraktivitätssteigerung des Quartiers aufzeigen • Finanzieller Anreiz durch Erhöhung AZ: pro m² Grundstücksfläche zusätzlich x.y m² BGF • Unterstützung der Gemeinde zusichern • Attraktive Ideen präsentieren (z.B. Antenne verschieben und Alternativstandort anbieten) • Zeithorizont kommunizieren (sukzessiver Planungs- und Realisierungsprozess, Jahre!) • Evtl. Kaufangebot für Grundstücke machen	• Die Grundeigentümer stehen im Zentrum dieses Schritts Einbezug durch: • z.B. Informationsveranstaltung, Flyer • Persönliche Gespräche mit der Gemeinde ermöglichen • Möglichkeit zur Stellungnahme geben • Verträge mit Grundeigentümern (Absichtserklärungen) • Investoren suchen/mitbeziehen
Gesamtkonzept Quartier Tircal	Die räumliche Konkretisierung der Vision erfolgt mittels eines Studienauftrags oder Wettbewerbs. Die Federführung und Finanzierung soll bei der Gemeinde liegen. Inhalte, Resultate: • Realisierung einer durchgehenden Wegverbindung Bahnhof bis Zentrum • Etappierbarkeit • Zwingende Konzeptinhalte (Langsamverkehr-Verbindungen, Platzfunktionen, Erschliessung/Parkierung), welche Folgeplanungen zu enthalten haben. • etc.	Grundeigentümer miteinander beiziehen: • Begleitgruppe Jury • weitere Verhandlungen
Politisches Thema/ Kommunikation/ Mitwirkung	Das Resultat des Studienauftrags oder Wettbewerbs wird veröffentlicht. Durch gezielte Medienarbeit werden das Projekt und die Ziele der Gemeinde bekannt gemacht. Themen, welche typischerweise zu diskutieren sind: • Aufwertung öffentlicher Raum • Bedürfnis Alterswohnungen/Familienwohnungen • Attraktivitätssteigerung der Gemeinde	• Engen Kontakt mit Grundeigentümern und Investoren aufrechterhalten. • Einbezug Bevölkerung durch Informationsveranstaltung, Ausstellung der Ergebnisse.

Einbezug Gesamtbevölkerung
Einbezug Grundeigentümer
Einbezug Investoren

Erläuterungen zu den Schritten

Mitwirkung/
ÖffentlichkeitsarbeitPlanungsrechtliche
Umsetzung

Variante 1: Zonenplan mit überlagerter Zone Tircal



Variante 1: Ergänzungen im Generalen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan



Variante 2: Arealplanpflichtgebiete



Variante 3: Minimale Rahmenbedingungen zu Arealplanpflichtgebieten

Variante 1: Ansatz der Freiwilligkeit

Durchführen einer Zonenplanrevision mit:

Anpassung Zonenplan:

- Keine Umzonung (Grundnutzungszone bleibt bestehen)
- Schaffung einer neuen, überlagerten Zone

Anpassung Baugesetz:

- Die Gemeinde kann Abweichungen von der Grundordnung und eine höhere AZ ermöglichen wenn:
 - Vorteile verbindlich ausgewiesen sind
 - Richtlinien zum Zentrumsgebiet berücksichtigt und umgesetzt werden.
- Die Richtlinien basieren auf dem Gesamtkonzept (Ergebnis des Studienauftrags) und werden im Anhang des Baugesetzes (BauG) als Teil der Grundordnung integriert.

Anpassung Genereller Gestaltungsplan:

- Baulinien oder Nutzungsverlegung sofern Einigkeit mit Grundeigentümern gefunden werden kann.

Zonenbestimmung Zone Tircal:

«In der Zone Tircal kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern Vorteile gegenüber der Regelbauweise ausgewiesen werden und die Richtlinien zum jeweiligen Zentrumsgebiet berücksichtigt sind. Die Grenz- und Gebäudeabstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können frei festgelegt werden. Die Ausnutzungsziffer darf um max. X % erhöht werden. Die Gesamt- und die Fassadenhöhe dürfen um X m erhöht werden.

Vorteile gegenüber der Regelbauweise sind*:

- Schaffung von hoher Wohnqualität mit ruhigen Wohnungen, variablen und flexiblen Grundrissen und gesicherter Privatsphäre.
- Vorhersehen einer dem Standort angemessenen Durchmischung von Wohnen und zulässigem Gewerbe sowie verschiedenen Wohnungsgrößen.
- Schaffung einer hohen Siedlungsqualität durch gemeinschaftliche Freiräume, Grünräume und Spielflächen.
- Bündelung des ruhenden Individualverkehrs an geeigneten Lagen oder Anordnung unter Terrain.»

Variante 2: Arealplanpflicht

- Durchführen einer Zonenplanrevision mit Festsetzung von Arealplanpflicht im Zonenplan mit Rahmenbedingungen.

Variante 3: Mischvariante

- Festsetzung der Arealplanpflicht über die strategisch wichtigen Gebiete
- Festsetzung der Zone Tircal über das gesamte Quartier.

(*Anforderungen an Überbauungen in «verdichteter Bauweise» gemäss Metron Dichtebox)

Mitwirkungsverfahren

öffentliche Auflage

Rechtsmittel Betroffene

Urnenabstimmung

Einbezug Gesamtbewölkerung
Einbezug Grundeigentümer
Einbezug Investoren

Fazit Fallbeispiel Tircal, Domat/Ems

Ausblick Domat/Ems

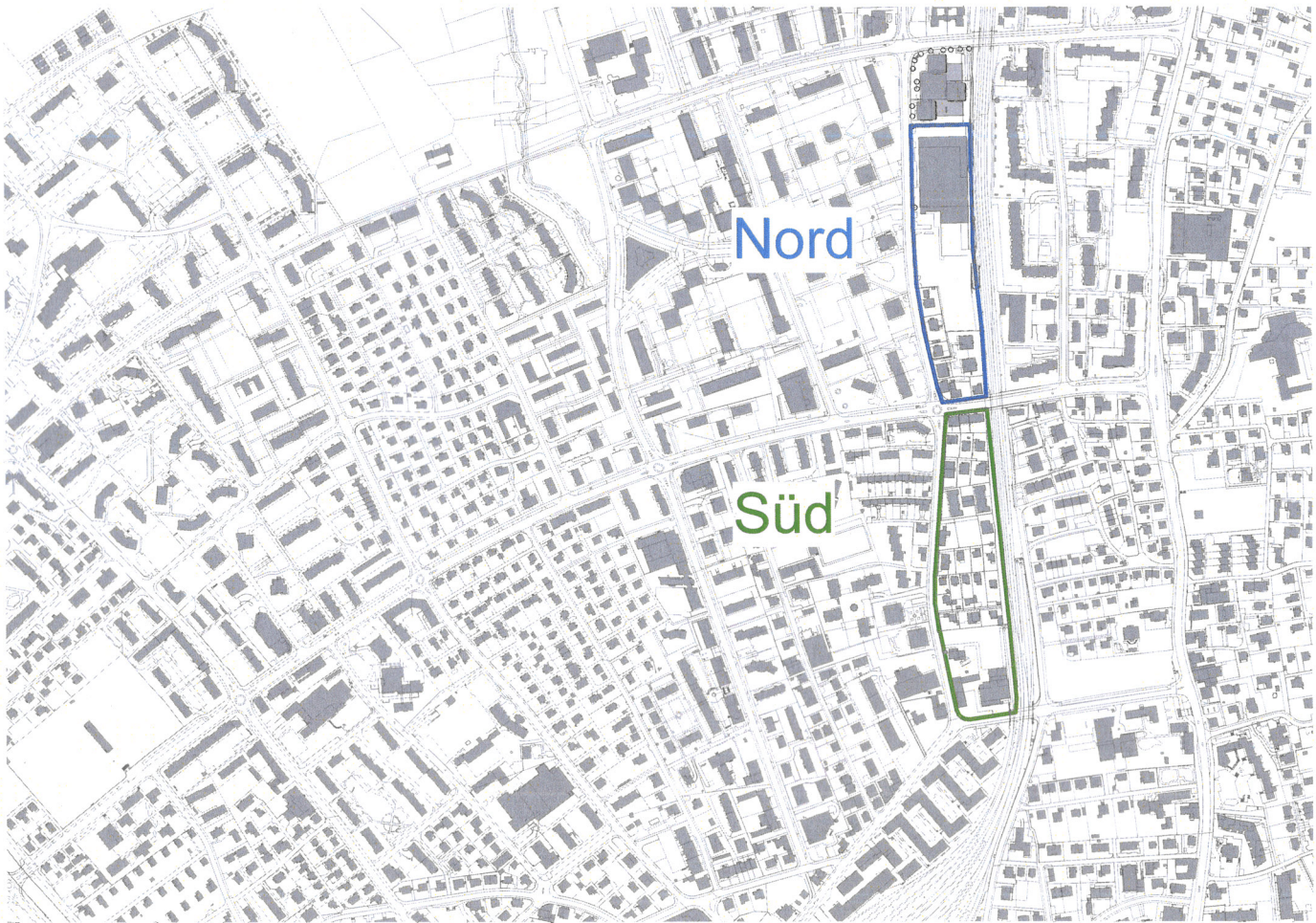
Das Fallbeispiel wurde weitgehend unabhängig von der Meinung des Gemeindevorstands Domat/Ems entwickelt. Seine Inhalte können dem Gemeindevorstand nun als Diskussionsgrundlage für die kommenden Schritte in der Siedlungsentwicklung dienen. Will die Gemeinde die Siedlungsentwicklung im Gebiet Tircal in eine von ihr bestimmte Richtung lenken, so wird sie aktiv in den Planungsprozess eintreten müssen. Dabei kann sie das hier vorgeschlagene oder ein anderes Vorgehen wählen. Folgt sie dem Vorgehensvorschlag dieser Studie, bestünde der nächste Schritt in der Diskussion der Vision innerhalb des Gemeindevorstands. Dabei sind die Leitziele der Entwicklung und die zwingenden Rahmenbedingungen der Entwicklung zu bestimmen. Denkbar wäre auch, diese Diskussion im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts Siedlung und Verkehr, welches als Grundlage für die nächsten Schritte der Ortsplanung (Vorgabe kantonaler Richtplan) zu erarbeiten ist, zu führen.

Was zeigt das Fallbeispiel den anderen Gemeinden?

Erneuerungsprojekte sind immer Individuallösungen. Insofern ist der Inhalt des Fallbeispiels nicht direkt auf andere Quartiere oder Gemeinden übertragbar. Jedoch finden sich vielerorts vergleichbare Fragestellungen, welche sowohl analytisch wie auch in Bezug auf den Vorgehensprozess ähnlich sind.

Über mehrere Gartenzäune hinaus. Um ein ästhetisch, raumplanerisch und gesellschaftlich qualitätsvolleres Quartier zu erhalten, sind parzellenübergreifende Lösungen notwendig. Ideen und Visionen, wie eine neue, direkte und attraktive Verbindung, neue Gebäudestrukturen oder neue öffentliche Freiräume bedingen eine parzellen- resp. quartierübergreifende Sichtweise und Umsetzung.

Die Rahmenbedingungen ändern sich laufend. Während diese Studie erarbeitet wird, sind bereits wieder neue Gebäude erstellt worden. Um à jour zu bleiben, muss man dran bleiben.



7. Fallbeispiel Chur, Gebiet Wiesental

Das gesamte Gebiet Wiesental ist ein typisches Gebiet, in welchem bereits heute eine hohe Dichte besteht, und bei dem die Frage nicht lautet: «Soll man dichter bauen?», sondern insbesondere: «Wie erreicht man Dichte mit Qualität?»

Drei Teilgebiete

Das Untersuchungsgebiet Chur Wiesental erstreckt sich nord-östlich des Bahnhofs Chur ausgehend von der Gürtelstrasse auf rund 700 m entlang der Wiesentalstrasse. Es wird durch die Bahngleise, die Giacomettistrasse und die Gürtelstrasse

eingegrenzt. Die Ringstrasse teilt das Gebiet in einen südlichen und einen nördlichen Bereich.

Im Gebiet *Wiesental Nord* liegen das Einkaufszentrum Manor Wiesental inklusive Parkplatz sowie verschiedene Wohnhäuser. Angrenzend an das Gebiet befindet sich die RhB-Haltestelle «Wiesental». Diese verfügt seit Frühling 2013 mit der Unterführung des Stampawegs über eine direkte Fuss- und Radwegverbindung zu den Wohnquartieren jenseits der Gleise.

Wiesental Süd ist ein heterogenes Wohnquartier mit vereinzelter Gewerbenutzung. Es weist aufgrund attraktiver Aussenräume und der zentralen Lage eine hohe Wohnqualität auf. Am südlichen Ende liegt die Neumühle Chur, in der seit der Aufgabe des Mühlbetriebs Büronutzungen realisiert wurden.

Gebiet im öffentlichen Interesse

Das Gebiet *Wiesental Nord* zieht bei Verdichtungsfragen in dreierlei Hinsicht die Aufmerksamkeit auf sich. Einerseits besteht von Investorensseite Interesse an der Entwicklung in diesem Gebiet. Andererseits hat die Öffentlichkeit und damit die Stadt konkrete Interessen. Darüber hinaus ist das Gebiet *Wiesental* einer der besten erschlossenen Standorte im Kanton Graubünden.

Das südlich der Ringstrasse liegende Gebiet *Wiesental Süd* unterscheidet sich zwar hinsichtlich der Grundeigentümersituation grundsätzlich vom Gebiet *Wiesental Nord*. Aufgrund seiner Zentralität steht es jedoch ebenfalls im Fokus von Verdichtungsfragen.

Aufbau Fallbeispiel

Im Folgenden werden exemplarische Untersuchungen und Konzepte vorgestellt. Begonnen wird mit einigen Analysen zu den Rahmenbedingungen. Darauf basierend werden für die unterschiedlichen Gebiete Leitziele definiert und ein möglicher städtebaulicher Entwurf vorgestellt.

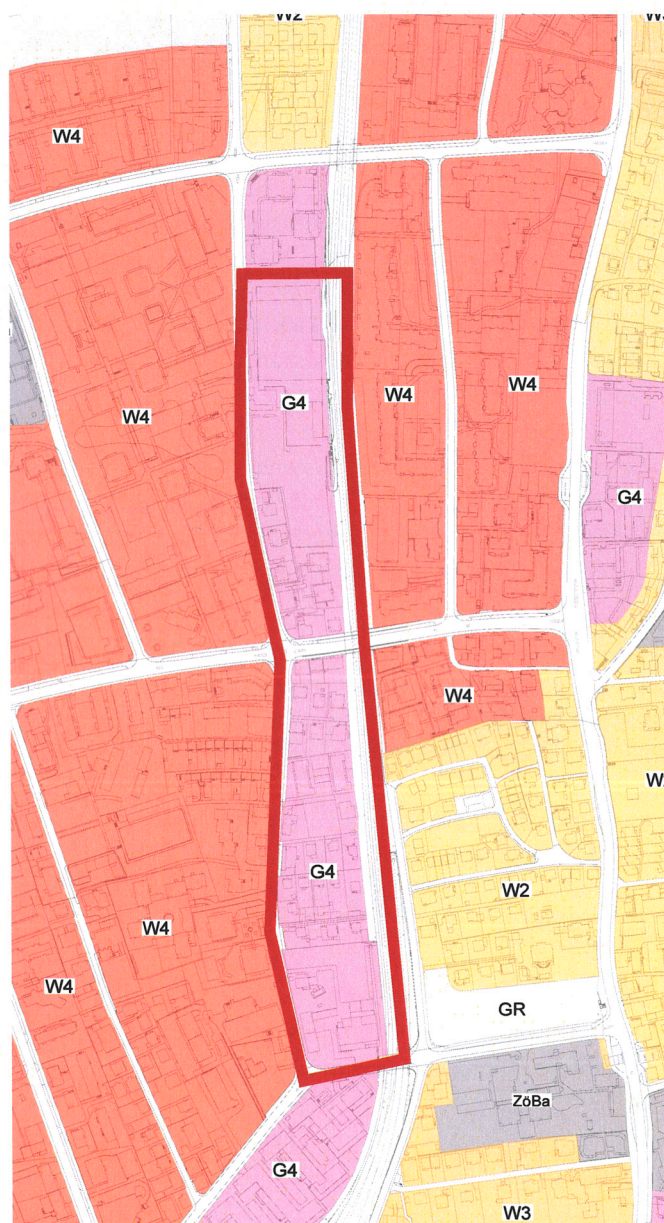
Die letzten Seiten stellen den gesamten möglichen Prozess pro Teilgebiet in der Übersicht dar und zeigen konkrete Möglichkeiten zur planungsrechtlichen Umsetzung.

Rahmenbedingungen/Analyse

Zonenplan und Baugesetz

Der Zonenplan weist das gesamte Untersuchungsgebiet der gemischten Zone über vier Geschosse zu (G4). In dieser sind neben Wohnbauten auch nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. In der Umgebung finden sich vor allem Wohnzonen verschiedener Geschossigkeit (W3, W4). Für die Gemischte Zone G4 gelten gemäss Baugesetz Chur (BauG) die folgenden Grundmasse:

- Ausnützungsziffer 0.8
- Gebäudehöhe 13.5 m (entspricht ca. vier Geschossen)
- Grünflächenanteil 15% (bei Wohnnutzung 30%)

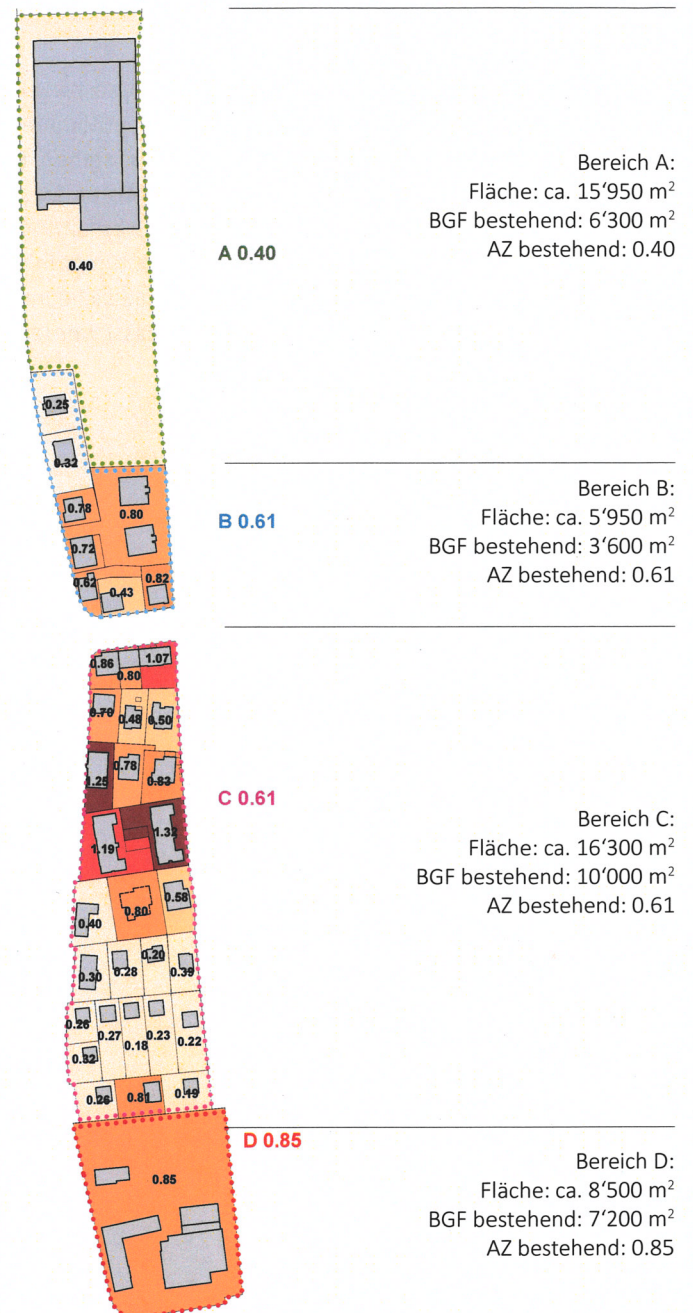


Ausschnitt Zonenplan.

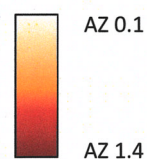
Ausnützung

Die Angaben zu den bestehenden Ausnutzungsziffern (AZ) beruhen auf Abschätzungen und sind als Richtwerte zu verstehen.

Der gesamte Perimeter weist eine AZ von rund 0.5 bis 0.6 auf. Betrachtet man die Teilgebiete, kann man feststellen, dass bei einer zulässigen AZ von 0.8 die Fläche in den Wohngebieten (siehe Einteilung in Bereiche B und C) nur zu 75% ausgenutzt ist. Das Teilgebiet Einkaufszentrum (A) wird sogar nur etwa zur Hälfte ausgenutzt.



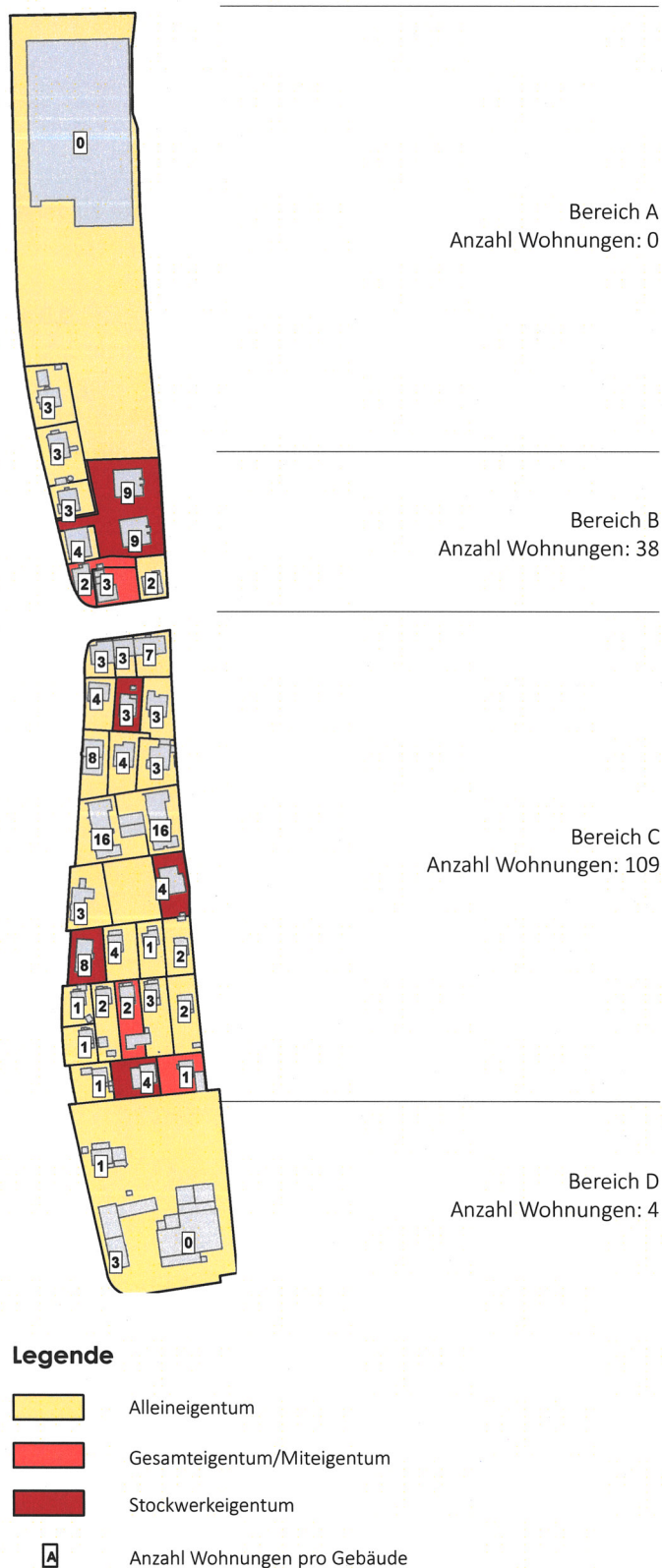
Legende



Abschätzung der aktuell bestehenden Ausnutzungsziffern.
 Quelle: Stadt Chur

Eigentum und Wohnnutzung

Die Eigentumsart sowie die Anzahl Wohnungen pro Parzelle wurden dem Gebäude- und Wohnungsregister entnommen. Es zeigt sich, dass viele Parzellen im Privateigentum stehen. Einige befinden sich im Stockwerkeigentum. Die Eigentümerverhältnisse geben einen Hinweis auf die Interessensverhältnisse. Grundsätzlich kann gesagt werden: Je mehr Eigentümer in einem Gebiet betroffen sind, desto mehr unterschiedliche Interessen bestehen. Der Prozess muss daran angepasst werden.



Quelle: Gebäude- und Wohnungsregister, Stand Mai 2013

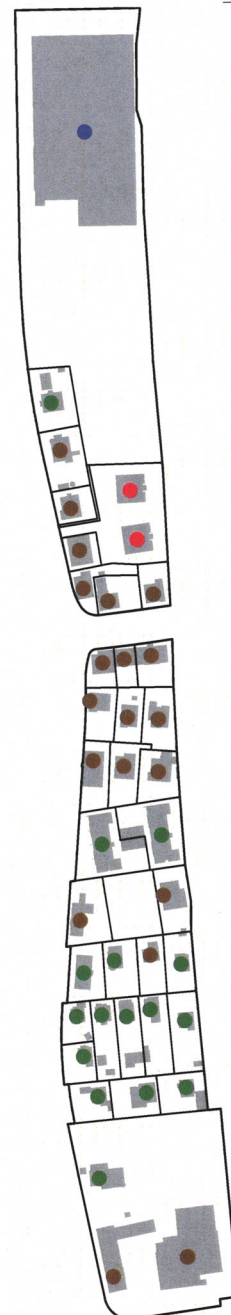
Bauperiode und kulturhistorischer Wert

Trotz einzelner Ausnahmen besteht das gesamte Wohnquartier aus relativ alter Bausubstanz. Die Gebäude in der Nähe der Ringstrasse sind alle vor 1919, um die Jahrhundertwende, gebaut worden.

Das Gebiet weist zwar viele «schöne» Gebäude auf, diese sind jedoch nicht von besonderem kulturhistorischem Wert.



Gebäude an der Wiesentalstrasse.



Bereich A
Bauperiode 1971–1980

Bereich B
Bauperiode vornehmlich vor 1919,
zwei neue Gebäude

Bereich C
Alle Gebäude sind, abgesehen von
Renovationen und Umbauten vor
1960 entstanden. Viele befinden
sich in einem nicht erhaltenswerten
Zustand.
(55% vor 1919; 45% 1919–1960)

Bereich D
Die Neumühle stammt aus
dem Jahr 1893.

Legende

Bauperiode

- vor 1919
- 1919–1960
- 1961–1980
- 1981–1995
- 1996–2011

Quelle: Gebäude- und Wohnungsregister, Stand Mai 2013

Verkehr

Öffentlicher Verkehr:

Mit dem naheliegenden Bahnhof Chur, der RhB-Haltestelle Wiesental sowie zwei Bushaltestellen ist das Gebiet sehr gut an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr angeschlossen.

Motorisierter Individualverkehr:

Der Perimeter wird von kleineren Sammelstrassen umschlossen, welche ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von rund 1'500 bis 2'000 Fahrzeugen* aufweisen. Die Hauptanbindung für den Individualverkehr erfolgt über die Ringstrasse, welche ein DTV von rund 9000 Fahrzeugen* aufweist. Das übergeordnete Verkehrssystem stösst, gemäss Auskunft der Stadt Chur, insbesondere an den Knoten Ringstrasse/Masanserstrasse sowie an der Giacomettistrasse/Masanserstrasse, an seine Leistungsgrenzen. Die Belastungszahlen gemäss Verkehrsmodell von 18'000 bis 19'000 Fahrzeugen pro Tag erhärten diese Aussagen.

Mit dem Einkaufszentrum Wiesental besteht eine publikumsintensive Einrichtung, welche quartierintern einen massgebenden Teil des Verkehrs verursacht.

Langsamverkehr:

Der Fussgänger- und Radverkehr wird grösstenteils entlang der Wiesentalstrasse geführt. Die Unterführung beim Bahnhof Wiesental mit Anschluss an den Fuss- und Radweg Stampagarten-Giacomettistrasse bildet eine neue, wichtige (und die einzige) Verbindungsachse zwischen den Quartieren beidseits der Gleise.

Die im Generellen Erschliessungsplan weiter südlich eingetragene Unterführung für Fussgänger und Velofahrer ist nicht mehr vorgesehen.

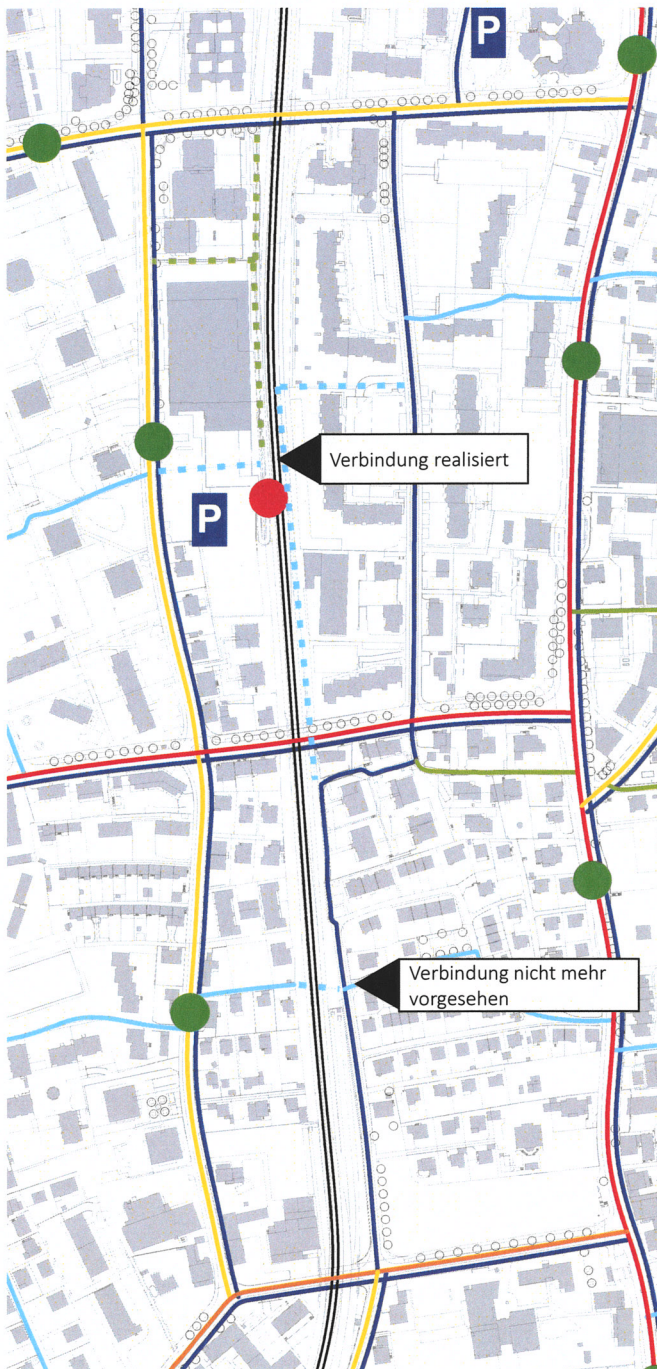


Unterführung Wiesental.



Parkplatz Wiesental mit Blick auf RhB Haltestelle.

* gemäss Verkehrsmodell des Amtes für Natur und Umwelt (ANU)



Genereller Erschliessungsplan (mit Kommentaren).

bestehend	neu		
			Parkplatz
			Parkhaus
			Bahnhof
			Haltestelle

Leitziele und Grundsätze

Wiesental Nord

Durch den zunehmenden Entwicklungsdruck und aufgrund der vorhandenen Nutzungsreserven ist eine teilweise Erweiterung der Wohn- oder der Gewerbenutzungen im Gebiet Wiesental Nord absehbar.

An der Entwicklung im Gebiet Wiesental besteht aufgrund seiner zentralen Lage unmittelbar bei der RhB-Haltestelle Wiesental, aufgrund des Einkaufszentrums Wiesental und der übergeordneten Verkehrssituation ein starkes öffentliches Interesse.

Einkaufszentrum und Parkplatz gehören einem Grundeigentümer, der sich bereits seit einiger Zeit mit der Arealentwicklung beschäftigt. Dies eröffnet für die Stadt Chur einen Verhandlungsspielraum. Mit dem Ziel, eine höhere Ausnützung mit einer entsprechend hohen Qualität zu erreichen, kann für die Stadt sowie für den Grundeigentümer eine gewinnbringende Situation entstehen.



Potenziale der RhB-Haltestelle Wiesental und der vorhandenen Nutzungsreserven ausschöpfen.

Entwicklungsziele, die zwingend einzuhalten sind:

- Nutzungen, die das übergeordnete Verkehrssystem massgeblich belasten, insbesondere eine Erweiterung des Einkaufsangebots mit Publikumsverkehr, sind zu vermeiden.
- Bei der RhB-Haltestelle Wiesental ist ein attraktiver, öffentlicher Platz mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu schaffen. Es ist eine optimale Zugänglichkeit zur Haltestelle zu sichern.
- In der Bebauung sind Nutzungen im öffentlichen Interesse (Anteil preisgünstiger Wohnraum, Kita etc.), welche vorgängig zu evaluieren sind, zu integrieren.
- Entlang des Parkplatzareals beim Einkaufszentrum können Hochhäuser realisiert werden.

Des Weiteren können folgende Leitziele formuliert werden:

- Aufgrund der – lokal und regional betrachtet – ausgezeichneten Verkehrserschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist eine deutliche Nutzungserweiterung und Verdichtung anzustreben.
- Bestehende, erhaltenswerte Strukturen und Quartiersteile sollen erhalten bleiben.
- Das Gebiet soll als Stadtquartier mit eigenem Charakter entwickelt werden, welches nach Möglichkeit und der Nachfrage entsprechend auch die öffentlichen Dienstleistungen erbringt und die nötigen Infrastrukturen zur Verfügung stellt (z.B. Kindergarten, Kindertagesstätte, Alterseinrichtungen, Grunddienstleistungen im Bereich Gesundheit, Pflege und Detailhandel).

Wiesental Süd

Die heutige Bebauung weist zwar eine hohe Wohnqualität auf, ist jedoch nicht von grosser städtebaulicher Qualität. Aufgrund der sehr zentralen Lage des Gebiets Wiesental Süd schlägt die Studie daher einen mutigen Ansatz vor. Bei diesem Ansatz, bestehend aus Leitzielen und einem städtebaulichen Konzept, standen dabei nicht allein die Interessen der Bewohner und Grundeigentümer im Vordergrund. Die Vision zielt mit unter darauf ab, eine langfristige Perspektive aufzuzeigen, die den Fokus auf städtebaulich hohe Qualität sowie die Interessen der Öffentlichkeit legt.



Blick auf das Gebiet Wiesental Süd.

Die Studie schlägt folgende Leitziele vor:

- Erhöhung der Ausnützung des verfügbaren Bodens mit gleichzeitiger Schaffung von neuen Freiräumen.
- Ausgestaltung der Freiräume als städtebaulich wertvolle, öffentliche Plätze mit einer hohen Aufenthaltsqualität und diversifizierten Nutzungsmöglichkeiten.
- Abstimmung dieser Freiräume auf die verschiedenen Umwelteinflüsse (Lärm, Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS) etc.).
- Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit eigenem, markanten Quartiercharakter.
- Ermöglichung einer etappenweisen Realisierbarkeit des Konzepts. Berücksichtigung der Parzellenstruktur.
- Erhalten der Neumühle als markante, identitätsstiftende Erscheinung.

Konzept

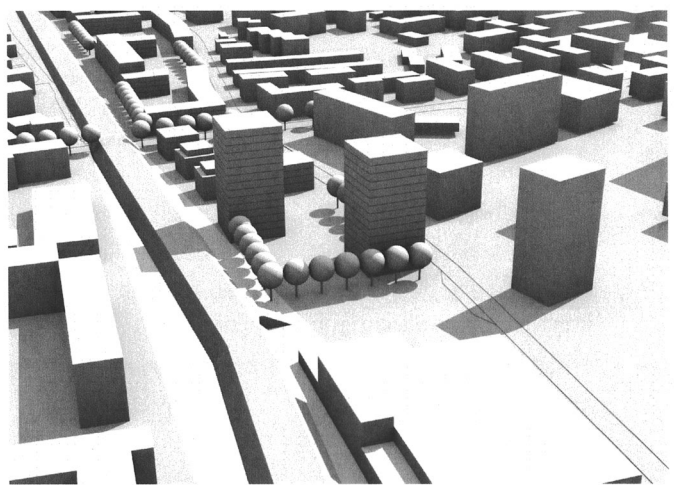
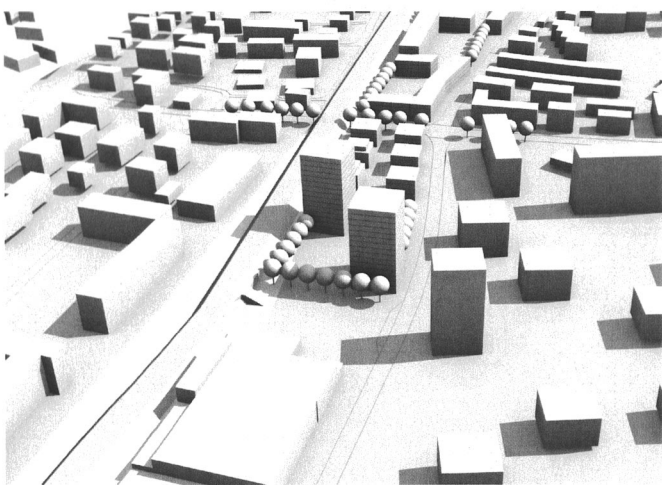
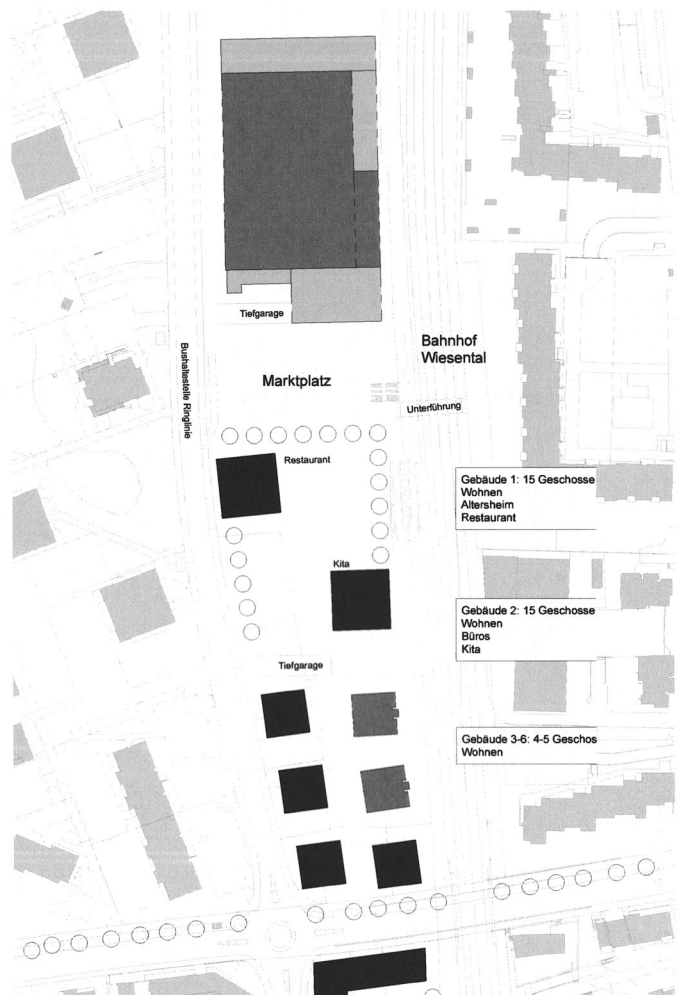
Wiesental Nord

Der Entwurf sieht als zentrales Element einen Marktplatz angrenzend an das Einkaufszentrum vor. Der Platz dient als Verbindung zwischen der Bushaltestelle und dem Bahnhof Wiesental sowie als Vorplatz für das Einkaufszentrum.

Weiter können zwei Hochhäuser mit Büros, Wohnungen und öffentlichen Nutzungen wie Kindertagesstätte oder Alterswohnen gebaut werden. Auch sind einzelne Publikumsanlagen wie beispielsweise ein Restaurant/Café/Bäckerei wünschenswert.

Die Parkplätze für das Einkaufszentrum wie für die Hochhäuser sind in einer Tiefgarage.

Im südlichen Bereich können, als Ergänzung zur bestehenden neuen Bebauung, vier 4-geschossige Wohnhäuser entstehen.



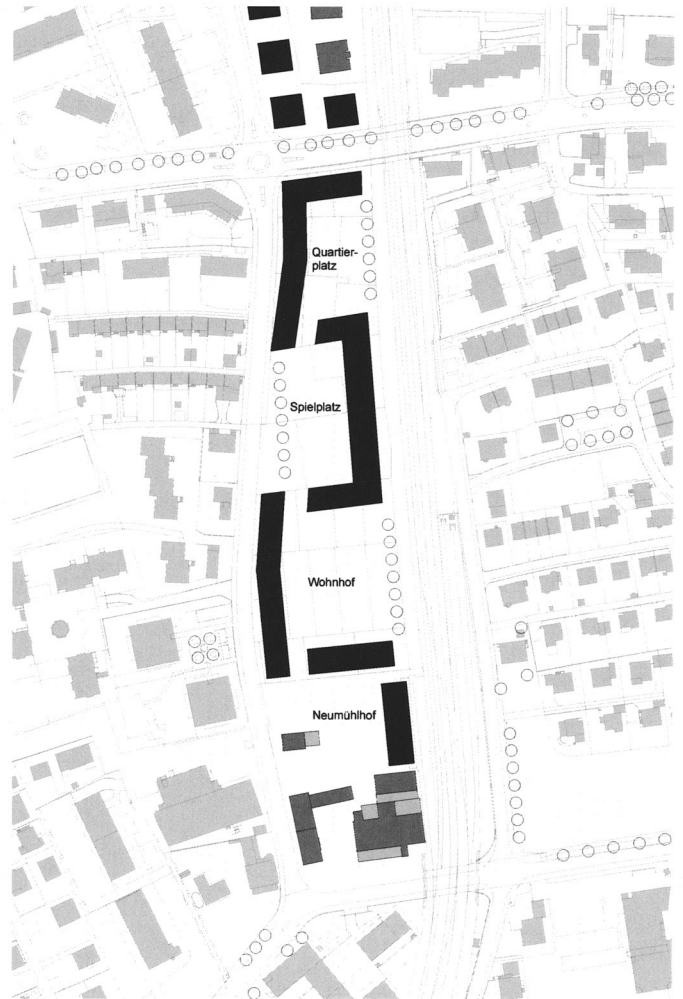
Wiesental Süd

Zunächst werden drei grosse Freiräume oder Höfe definiert, welche mit einer geschlossenen Wohnbebauung auf drei Seiten umrandet werden.

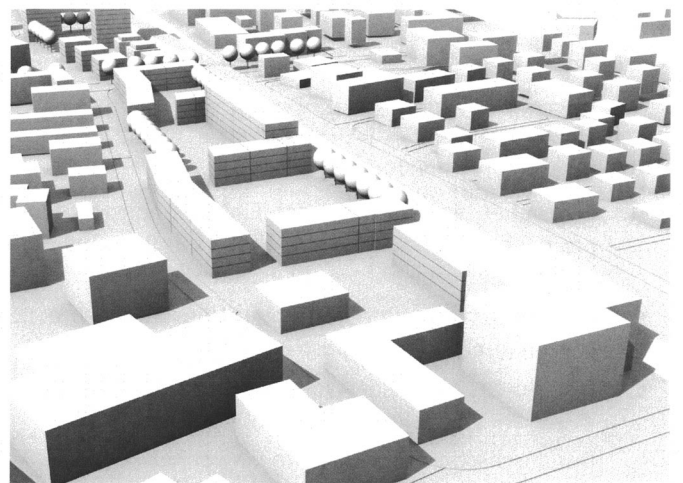
Der mittlere Hof orientiert sich zur Ringstrasse und könnte mit einer öffentlichen Nutzung, z.B. einem Spielplatz oder Park ausgestattet werden. Die zwei anderen Höfe werden auf der offenen Seite vom Gleiswall begrenzt. Sie sind deshalb etwas privater und können als Quartierplatz oder Gartenanlage für die Wohngebäude genutzt werden. Die Gebäude sind 4-geschossig (bzw. die Zeile zwischen mittlerem Hof und Geleisen 6-geschossig) und orientieren sich, zwecks besserer Etappierbarkeit an den bestehenden Parzellenstrukturen. Jeweils ein Hof könnte für sich gebaut werden.

Richtung Bahnhof befindet sich das Areal der Neumühle. Obwohl die Neumühle nicht denkmalgeschützt ist, hat sie einen industriehistorischen Wert. Gleichzeitig markiert das Gebäude die Einfahrt in den Bahnhof Chur.

Dabei könnten die grundlegenden Ideen der nördlich anschliessenden Wohnbauten fortgesetzt werden und der Neumühlhof als Vorplatz und Eingang zur Neumühle entstehen.



Etappen.



Ausnützung

Neben der Gestaltung und der Nutzungsart ist die Bestimmung einer angemessenen maximalen und allenfalls auch minimalen Ausnützungsziffer (AZ) – unter Berücksichtigung der erforderlichen Infrastrukturen – ein zentraler Teil des Konzepts. Durch eine AZ-Erhöhung muss das Mehr an Wohnungen, Einwohnern und Verkehr den Entwicklungszielen der Stadt entsprechen, respektive damit verträglich sein. Eine Szenariobetrachtung, wie es im Folgenden beispielhaft und mittels grober Abschätzungen gemacht wurde, liefert wertvolle Hinweise dazu und dient als wichtige Entscheidungsgrundlage für die Konzeptdefinition.

Für die Bereiche A, B und C (analog zur Analyse der Rahmenbedingungen) wurden die Auswirkungen verschiedener AZ-Erhöhrungen betrachtet und mit der Ausgangslage, dem Ist-Zustand, verglichen.

Bereich A (Einkaufszentrum Wiesental) Die zwei Szenarios gehen davon aus, dass die heutige Gewerbefläche bestehen bleibt, aber nicht erweitert wird. Die durch die Erhöhung der AZ resultierende zusätzliche Bruttogeschossfläche (BGF) wird gänzlich für Wohnen eingesetzt.

Die Abschätzung zeigt, dass auf der Parzelle des heutigen Einkaufszentrums bei einer Ausschöpfung der AZ (0.8) rund 80 neue Wohnungen erstellt werden könnten. Bei einer Verdopplung der AZ könnten rund 380 neue Wohnungen erstellt werden. Der damit entstehende Mehrverkehr ist massgeblich abhängig von der zur Verfügung gestellten Parkplatzzahl. Diese ist daher zusammen mit den übrigen getroffenen Annahmen zu betrachten.

Bereich B (zwischen Einkaufszentrum und Giacomettistrasse) Die zwei Szenarios gehen davon aus, dass die Bruttogeschossflächen zu 5% für Gewerbe und zu 95% für Wohnen verwendet werden.

Bereich C (zwischen Giacomettistrasse und Neumühle, ohne Neumühle) Die zwei Szenarios gehen davon aus, dass die Bruttogeschossflächen zu 5% für Gewerbe und zu 95% für Wohnen verwendet werden.

* Für die Abschätzung (Seite 45) wurde von folgenden Annahmen und Abschätzungen ausgegangen:

- Abgesehen von der BGF des Einkaufszentrums wurde der heutige BGF-Anteil für Wohnen auf 95% und derjenige für Gewerbe auf 5% abgeschätzt.
- Parkplätze (PP) auf dem Parkplatz Wiesental heute: 200
=> Annahme: 8 Fahrten pro PP und Tag
- Eine durchschnittliche Wohnungsgrösse beträgt 100 m²
=> Anzahl Wohnungen= BGF/100
- Der durchschnittliche BGF pro Einwohner liegt bei 50 m²
=> Anzahl Einwohner=BGF/50
- Pro 200 m² BGF für Wohnen wird ein Parkplatz erstellt und pro Bewohnerparkplatz werden 3 Fahrten pro Tag generiert => DTV Wohnen = BGF Wohnen/200*3
- Pro 160 m² BGF für Arbeiten wird ein Parkplatz erstellt und pro Parkplatz werden 8 Fahrten pro Tag generiert
=> DTV Gewerbe = BGF Gewerbe/160*8

Es wurde auf 10er oder 100er gerundet.

Bereich A (Einkaufszentrum Wiesental inkl. Parkplatz)Fläche ca. 15'950 m²

Abschätzungen aufgrund von Annahmen*	Ausgangslage	Szenario 1		Szenario 2	
	AZ real (0.4) 100 % Gewerbe 0 % Wohnen	AZ ausschöpfen (0.8) 50 % Gewerbe (bestehende BGF) 50 % Wohnen (neue BGF)		AZ 1.6 25 % Gewerbe (bestehende BGF) 75 % Wohnen (neue BGF)	
		<i>Total</i>	<i>Differenz zu Ist</i>	<i>Total</i>	<i>Differenz zu Ist</i>
BGF (Gewerbe)	6'400 m ²	6'400 m ²	0 m ²	6'400 m ²	0 m ²
BGF (Wohnen)	0 m ²	6'400 m ²	6'400 m ²	19'100 m ²	19'100 m ²
BGF Total	6'400 m ²	12'800 m ²	6'400 m ²	25'500 m ²	19'100 m ²
AZ	ca. 0.4	0.8	0.4	1.6	1.2
Nutzung und Verkehr					
Anzahl Wohnungen	0	60	60	190	190
Anzahl Einwohner	0	130	130	380	380
Gewerbefläche	6'400 m ²	6'400 m ²	0 m ²	6'400 m ²	0 m ²
DTV Wohnen	0 Fz.	100 Fz.	100 Fz.	290 Fz.	290 Fz.
DTV Gewerbe	1'600 Fz.	1'600 Fz.	0 Fz.	1'600 Fz.	0 Fz.

Bereich B (zwischen Einkaufszentrum und Giacomettistrasse)Fläche: ca. 5'950 m²

Abschätzungen aufgrund von Annahmen*	Ausgangslage	Szenario 1		Szenario 2	
	AZ real (0.6) Annahme BGF: 5 % Gewerbe, 95 % Wohnen	AZ ausschöpfen (0.8) Annahme BGF: 5 % Gewerbe, 95 % Wohnen		AZ 1.6 Annahme BGF: 30 % Gewerbe, 70 % Wohnen	
		<i>Total</i>	<i>Differenz zu Ist</i>	<i>Total</i>	<i>Differenz zu Ist</i>
BGF (Gewerbe)	200 m ²	200 m ²	0 m ²	500 m ²	300 m ²
BGF (Wohnen)	3'400 m ²	4'500 m ²	1'100 m ²	9'100 m ²	5'600 m ²
BGF Total	3'600 m ²	4'800 m ²	1'200 m ²	9'600 m ²	5'900 m ²
AZ	0.6	0.8	0.2	1.6	1.0
Nutzung und Verkehr					
Anzahl Wohnungen	34	50	10	90	60
Anzahl Einwohner	70	90	20	180	110
Gewerbefläche	200 m ²	200 m ²	100 m ²	500 m ²	300 m ²
DTV Wohnen	50 Fz.	70 Fz.	20 Fz.	140 Fz.	80 Fz.
DTV Gewerbe	10 Fz.	10 Fz.	0 Fz.	20 Fz.	10 Fz.

Bereich C (zwischen Giacomettistrasse und Neumühle, ohne Neumühle)Fläche: 16'318 m²

Abschätzungen aufgrund von Annahmen*	Ausgangslage (heutige Bebauung) (Ist-Zustand)	Szenario 1		Szenario 2	
		AZ ausschöpfen (0.8) Annahme BGF 5 % Gewerbe, 95 % Wohnen		AZ 1.2 Annahme BGF 30 % Gewerbe, 70 % Wohnen	
		<i>Total</i>	<i>Differenz zu Ist</i>	<i>Total</i>	<i>Differenz zu Ist</i>
BGF (Gewerbe)	500 m ²	700 m ²	200 m ²	5'900 m ²	5'400 m ²
BGF (Wohnen)	9'500 m ²	12'400 m ²	2'900 m ²	13'700 m ²	4'200 m ²
BGF Total	10'000 m ²	13'100 m ²	3'100 m ²	19'600 m ²	9'600 m ²
AZ	0.6	0.8	0.2	1.2	0.6
Nutzung und Verkehr					
Anzahl Wohnungen	100	120	30	140	30
Anzahl Einwohner	190	250	60	270	80
Gewerbefläche	0 m ²	700 m ²	200 m ²	5'900 m ²	5'400 m ²
DTV Wohnen	140 Fz.	190 Fz.	40 Fz.	210 Fz.	60 Fz.
DTV Gewerbe	10 Fz.	30 Fz.	20 Fz.	290 Fz.	280 Fz.

* Vergleiche Seite 44.

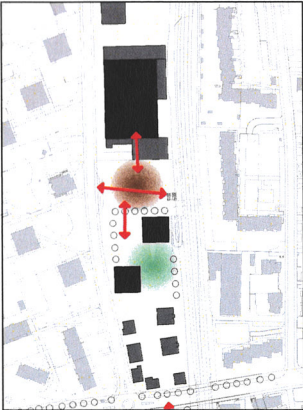
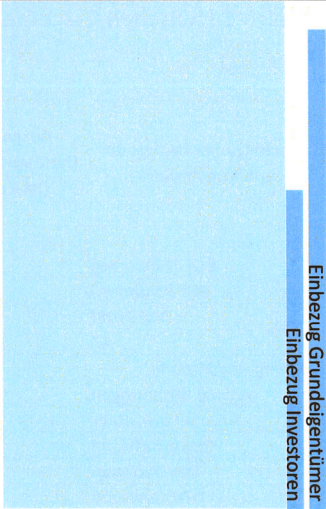
Prozess

Im Folgenden wird für die zwei Teilgebiete Wiesental Nord sowie Wiesental Süd aufgezeigt, wie ein Prozess zur Steuerung der zukünftigen Entwicklung aussehen könnte. Der Prozess ist lediglich in groben Zügen festgehalten und stellt eine Möglichkeit unter vielen dar.

Im Grundsatz wird für beide Gebiete dasselbe Vorgehen vorgeschlagen. Die Prozesse zeichnen sich durch die aktive Rolle der Stadt sowie den kooperativen Ansatz aus. Die Stadt übernimmt dabei eine Leaderposition. Sie initiiert den Prozess, in-

dem sie sich zuallererst stadintern über die zwingenden Rahmenbedingungen und die Leitziele der Entwicklung klar wird (im Folgenden als Vision Stadt bezeichnet). Erst danach wird die Vision mit den Grundeigentümern und der betroffenen Bevölkerung diskutiert und dabei angepasst und verfeinert. Diese kooperativ erarbeitete Vision ist die Grundlage für den weiteren Planungsprozess.

Prozessübersicht Gebiet Wiesental Nord

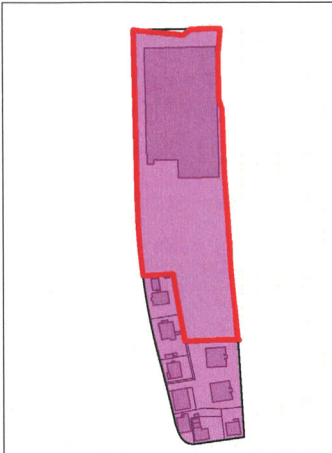
	Erläuterungen zu den Schritten	Mitwirkung/ Öffentlichkeitsarbeit
Vision Stadt 	Die Stadt erarbeitet eine Vision für das Gebiet Wiesental Nord. Diese besteht aus Ideen, Grundsätzen und Zielen, sowie aus zwingenden Rahmenbedingungen und aus einer städtebaulichen Idee. Die Vision ist auf das übergeordnete Stadtentwicklungskonzept abgestimmt. Mögliche Inhalte (zu diskutieren und festzulegen): • Dichte Siedlungsstruktur (AZ 1.2-1.4) mit punktueller Verdichtung und entsprechenden Freiflächen • Attraktiver Bahnhofplatz • Nutzungen im öffentlichen Interesse (Kita, Alterswohnungen, Grunddienstleistungen) • Keine publikumsintensiven Nutzungen (Verkehrsaufkommen)	 Einbezug Grundeigentümer Einbezug Investoren

	Erläuterungen zu den Schritten	Mitwirkung/ Öffentlichkeitsarbeit
Gespräche/Verhandlungen mit Grundeigentümern und übrigen Entscheidungsträgern	Die Stadt präsentiert die Vision den Grundeigentümern und stellt sie zur Diskussion. Es müssen Verhandlungen über Bedingungen und Leistungen der Stadt und des Grundeigentümers geführt werden. Bedingungen der Stadt: • Verfahren (Studienauftrag/Wettbewerb, Quartierplanung) • Einsitz der Stadt in Jury, Mitarbeit bei Ausarbeitung Programm • Konzept mit Leistungen für die Öffentlichkeit (Bahnhofplatz, Wohnangebot z.B. für Betagte, für Familien, preisgünstig etc.) => Kooperatives Planungsverfahren Mögliche Leistungen Stadt: • Mitfinanzierung des Studienauftrags • Gemeinsame Kommunikation/Gemeinsames Auftreten gegen aussen	Einbezug durch: • z.B. Informationsveranstaltung, Flyer • Persönliche Gespräche mit der Stadt ermöglichen • Möglichkeit zur Stellungnahme geben • Verträge mit Grundeigentümern (Absichtserklärungen) • Investoren suchen/mit-einbeziehen
Gesamtkonzept Quartier Wiesental Nord	Die räumliche Konkretisierung der Vision erfolgt mittels eines Studienauftrags oder Wettbewerbs. Die Federführung und Finanzierung kann bei der Stadt liegen. Inhalte, Resultate: • Nutzungsart, Nutzungsmass (max. BGF) abgestimmt auf Verkehrssysteme • Parkierung/Erschliessung/öffentliche Fusswegverbindung • Erwarteter Mehrverkehr (resp. Massnahmen zur Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV), Auswirkungen auf übergeordnetes Verkehrssystem • Funktion/Lage/Gestaltung Freiräume • Gestaltungsgrundsätze (Geschossigkeit etc.) • Etappierung • Nutzungen im öffentlichen Interesse (Kita, Alters- und Familienwohnungen)	Grundeigentümer miteinbeziehen: • Begleitgruppe Jury • weitere Verhandlungen Einbezug kant. Ämter, Fachverbände (Verkehr etc.)
Politisches Thema/Kommunikation/Mitwirkung	Das Resultat des Studienauftrags oder Wettbewerbs wird veröffentlicht. Durch gezielte Medienarbeit werden das Projekt und die Ziele der Stadt bekannt gemacht. Themen, welche typischerweise zu diskutieren sind: • Aufwertung öffentlicher Raum • Bedürfnis Alterswohnungen/Familienwohnungen • Attraktivitätssteigerung des Stadtquartiers	• Engen Kontakt mit Grundeigentümern und Investoren aufrecht erhalten. • Einbezug Bevölkerung durch Informationsveranstaltung, Ausstellung der Ergebnisse.

Erläuterungen

Mitwirkung/ Öffentlichkeitsarbeit

Planungsrechtliche Umsetzung



Umzonung in Gemischte Zone G4+ mit Folgeplanpflichtgebiet Bahnhof Wiesental

Teilrevision der Ortsplanung auf Basis eines Studienauftrags/Wettbewerbs

- Zur angestrebten Erhöhung der AZ respektive um die zulässige Gebäudehöhe anzuheben, ist eine Umzonung und damit eine Teilrevision des Zonenplans erforderlich.
- Es ist die Definition einer neuen Zone, z.B. einer Gemischten Zone G4+ (oder allenfalls einer neuen Zentrumszone Wiesental), zu prüfen.
- Mindestens für das Gebiet im Bereich des Bahnhofs Wiesental (1. Etappe) ist die Folgeplanpflicht mit entsprechenden Rahmenbedingungen (Ergebnis Studienauftrag) festzusetzen.
- Folgeplanung der 1. Etappe kann allenfalls parallel zur Zonenplan-Revision geführt werden.

Anpassung Zonenplan:

- Umzonung in neue Zone Gemischte Zone G4+ (oder allenfalls Zentrumszone)
- Festsetzung der Arealplanpflicht über den nördlichen Teil

Anpassung Genereller Gestaltungsplan:

- Erweiterung Hochhausbereich
- Ev. Anpassen/Ergänzen der Baulinien

Anpassung Baugesetz:

- Festlegen der Rahmenbedingungen der Arealplanung
- Die Rahmenbedingungen basieren auf dem Gesamtkonzept (Ergebnis des Studienauftrags) und werden im Anhang des BauG als Teil der Grundordnung integriert.

Zonenbestimmung für Gemischte Zone G4+:

«¹ In den Gemischten Zonen G4+ sind neben Wohnbauten auch nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Es gelten die Grundmasse der Zone G4. Sofern die im Anhang dieses Reglements aufgeführten Richtlinien zum jeweiligen Quartier berücksichtigt sind und die Vorteile gegenüber der Regelbauweise ausgewiesen sind, kann die Ausnützung um maximal 100% erhöht werden. Die Grenz- und Gebäudeabstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können frei festgelegt werden.

Vorteile gegenüber der Regelbauweise sind*:

- Schaffung von hoher Wohnqualität mit ruhigen Wohnungen, variablen und flexiblen Grundrissen und gesicherter Privatsphäre.
- Vorhersehen einer dem Standort angemessenen Durchmischung von Wohnen und zulässigem Gewerbe sowie verschiedenen Wohnungsgrössen.
- Schaffung einer hohen Siedlungsqualität durch gemeinschaftliche Freiräume, Grünräume und Spielflächen.
- Bündelung des ruhenden Individualverkehrs an geeigneten Lagen oder Anordnung unter Terrain.»

Rahmenbedingungen Folgeplanpflichtgebiet Bahnhof Wiesental:

- Der Gestaltungsplan hat sich auf ein Gesamtkonzept (Richtprojekt) abstützen, das in einem wettbewerbsartigen Verfahren zu erarbeiten ist.

(*Anforderungen an Überbauungen in «verdichteter Bauweise» gemäss Metron Dichtebox)

Mitwirkungsverfahren

öffentliche Auflage

Rechtsmittel Betroffene

Urnenabstimmung

Einbezug Gesamtbewölkerung
Einbezug Grundeigentümer
Einbezug Investoren

Prozessübersicht Gebiet Wiesental Süd

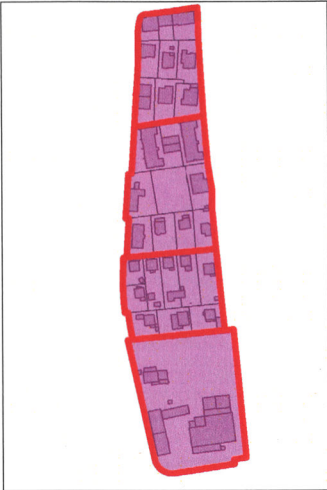
	Erläuterungen zu den Schritten	Mitwirkung/ Öffentlichkeitsarbeit
Vision Stadt 	Die Stadt erarbeitet eine Vision für das Gebiet Wiesental Süd, welche aus Ideen, Grundsätzen und Zielen sowie aus zwingenden Rahmenbedingungen und aus einer städtebaulichen Idee besteht. Diese Vision ist auf das übergeordnete Stadtentwicklungskonzept abgestimmt. Mögliche Inhalte (zu diskutieren und festzulegen): • Dichte Siedlungsstruktur (AZ 1.2–1.4) mit Hoftypologie • Nutzungsmix, Wohnungsmix • Drei grosse Freiräume mit unterschiedlichen Funktionen • Durchlässig für den Langsamverkehr • etc.	
Gespräche/Verhandlungen Beteiligten und Entscheidungsträgern (insbesondere den Grundeigentümern), aktive Bodenpolitik	Die Stadt stellt den Grundeigentümern die Vision vor und stellt sie zur Diskussion. Das Ziel ist, das Interesse bei den Grundeigentümern zu wecken. Dabei ist von Seiten der Gemeinde ein taktvolles Vorgehen gefordert. Den Entscheidungsträgern ist Zeit zu lassen, um den Gedanken der Veränderung reifen zu lassen. Aufgrund der Rückmeldungen der Grundeigentümer wird die Vision überarbeitet und/oder es werden zusätzliche Rahmenbedingungen definiert. Die Möglichkeiten der Gemeinde zur aktiven Beteiligung am Bodenmarkt oder an der Realisierung werden ausgelotet (aktive Bodenpolitik!). Dieser Prozessschritt ist aufwändig und kann lange dauern! Interesse wecken mittels: • Attraktivitätssteigerung des Quartiers aufzeigen • Finanzieller Anreiz durch Erhöhung AZ: pro m² Grundstücksfläche zusätzlich x.y m² BGF • Unterstützung der Stadt zusichern • Zeithorizont kommunizieren (sukzessiver Planungs- und Realisierungsprozess, Jahre!) • Evtl. Kaufangebot für Grundstücke machen	Einbezug mittels: • z.B. mit Informationsveranstaltung, Flyer • Persönliche Gespräche mit der Stadt ermöglichen • Möglichkeit zur Stellungnahme geben • Verträge mit Grundeigentümern (Absichtserklärungen) • Investoren suchen/mit-einbeziehen
Gesamtkonzept Quartier Wiesental Süd	Die räumliche Konkretisierung der Vision erfolgt mittels eines Studienauftrags oder Wettbewerbs. Die Federführung und Finanzierung kann bei der Stadt liegen. Inhalte, Resultate: • Nutzungsart, Nutzungsmass (max. BGF) abgestimmt auf Verkehrssysteme • Parkierung/Erschliessung/öffentliche Fusswegverbindung • Erwarteter Mehrverkehr (resp. Massnahmen zur Beschränkung des MIV), Auswirkungen auf übergeordnetes Verkehrssystem • etc.	Grundeigentümer miteinbeziehen: • Begleitgruppe Jury • weitere Verhandlungen • Einbezug kant. Ämter, Fachverbände (Verkehr etc.)
Politisches Thema/Kommunikation/Mitwirkung	Das Resultat des Studienauftrags oder Wettbewerbs wird veröffentlicht. Durch gezielte Medienarbeit werden das Projekt und die Ziele der Gemeinde bekannt gemacht. Themen, welche typischerweise zu diskutieren sind: • Aufwertung öffentlicher Raum • Bedürfnis Alterswohnungen/Familienwohnungen • Attraktivitätssteigerung des Stadtquartiers	• Enger Kontakt mit Grundeigentümern und Investoren aufrecht erhalten. • Einbezug Bevölkerung durch Informationsveranstaltung, Ausstellung der Ergebnisse.

Einbezug Gesamtbewölkerung
Einbezug Grundeigentümer
Einbezug Investoren

Erläuterungen

Mitwirkung/ Öffentlichkeitsarbeit

Planungsrechtliche Umsetzung



Umzonung in Gemischte Zone G4+ mit Folgeplanpflichtgebieten

Teilrevision der Ortsplanung auf Basis eines Studienauftrags/ Wettbewerbs

- Zur angestrebten Erhöhung der AZ ist eine Umzonung und damit eine Teilrevision des Zonenplans erforderlich.
- Allenfalls ist die Definition einer neuen Zone, z.B. einer Gemischten Zone G4+ (oder allenfalls einer neuen Zentrumszone Wiesental). zu prüfen.
- Das Gebiet wird in verschiedene Folgeplanpflichtgebiete mit entsprechenden Rahmenbedingungen (Ergebnis Studienauftrag) unterteilt.

Anpassung Zonenplan:

- Umzonung in neue Zone Gemischte Zone G4+ (oder allenfalls Zentrumszone)
- Festsetzung der Folgeplanpflicht mindestens über den nördlichen Teil

Anpassung Genereller Gestaltungsplan:

- Ev. Anpassen/Ergänzen der Baulinien

Anpassung Baugesetz:

- Festlegen der Rahmenbedingungen der Folgeplanpflichtgebiete
- Die Rahmenbedingungen basieren auf dem Gesamtkonzept (Ergebnis des Studienauftrags) und werden im Anhang des BauG als Teil der Grundordnung integriert.

Zonenbestimmung für Gemischte Zone G4+:

«¹ In den Gemischten Zonen G4+ sind neben Wohnbauten auch nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Es gelten die Grundmasse der Zone G4. Sofern die im Anhang dieses Reglements aufgeführten Richtlinien zum jeweiligen Quartier berücksichtigt sind und die Vorteile gegenüber der Regelbauweise ausgewiesen sind, kann die Ausnützung um maximal 100% erhöht werden. Die Grenz- und Gebäudeabstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können frei festgelegt werden.

Vorteile gegenüber der Regelbauweise sind*:

- Schaffung von hoher Wohnqualität mit ruhigen Wohnungen, variablen und flexiblen Grundrissen und gesicherter Privatsphäre.
- Vorhersehen einer dem Standort angemessenen Durchmischung von Wohnen und zulässigem Gewerbe sowie verschiedenen Wohnungsgrößen.
- Schaffung einer hohen Siedlungsqualität durch gemeinschaftliche Freiräume, Grünräume und Spielflächen.
- Bündelung des ruhenden Individualverkehrs an geeigneten Lagen oder Anordnung unter Terrain.»

Rahmenbedingungen Folgeplanpflichtgebiet Neumühle:

- Der Gestaltungsplan hat sich auf ein Gesamtkonzept (Richtprojekt) abstützen, das in einem wettbewerbsartigen Verfahren zu erarbeiten ist.
- etc.

(*Anforderungen an Überbauungen in «verdichteter Bauweise» gemäss Metron Dichtebox)

Mitwirkungsverfahren

öffentliche Auflage

Rechtsmittel Betroffene

Urnenabstimmung

Einbezug Gesamtbewölkerung
Einbezug Grundeigentümer
Einbezug Investoren

Fazit Fallbeispiel

Das Gebiet Wiesental liegt an zentraler Lage und weist eine hervorragende Erschliessung auf. Diese Chance gilt es zu nutzen. Mit einer entsprechenden Erhöhung der Dichte sowie einem ausgewogenen Dichtekonzept kann ein neues, attraktives Quartier entstehen, das den städtischen Anforderungen an dieser Lage gerecht wird. Neben dem Wohn- und Gewerbeangebot können auch Dienstleistungen im öffentlichen Interesse platziert werden (Bereich Bildung, Kinderbetreuung, Alterswohnungen etc.).

Gleichzeitig bietet die Entwicklung des Gebiets Wiesental die Chance, den öffentlichen Raum aufzuwerten. Insbesondere in Kombination mit dem öffentlichen Verkehr können neue Aussenräume und öffentliche Plätze entstehen, welche sowohl für die Bewohner als auch für die Bevölkerung von Chur einen Mehrwert bringen.

Ausblick Stadt Chur

Die Ausgangslage im Gebiet Wiesental ist nicht überall gleich. Dementsprechend ist der Handlungsdruck auf die Stadt unterschiedlich. Im Gebiet Wiesental Nord kann die Stadt – bedingt durch die Grundeigentümersituation und die räumlichen Rahmenbedingungen – die Entwicklung mehr oder weniger sofort an die Hand nehmen.

Die Entwicklung des Gebiets Wiesental Süd weist demgegenüber, nicht zuletzt aufgrund der vielen betroffenen Grundeigentümer, eine weitaus komplexere Ausgangslage auf. Die Anforderungen an den Städtebau und den Planungsprozess sind daher entsprechend höher. Die Quartiererneuerung kann nur schrittweise und langsam erfolgen.

Eine besondere Stellung nimmt das Gebiet der Neumühle ein. An dieser Stelle ist eine markante Bebauung, als Umnutzung oder als Neubau, denkbar. Der frühzeitige Kontakt mit dem Eigentümer und die Umsetzung eines Wettbewerbs sollte möglichst bald durch die Stadt angestossen werden.



8 Fallbeispiel Landquart, kommunaler Richtplan Siedlungsentwicklung

In den Fallbeispielen Domat/Ems und Chur werden Ansätze für die Entwicklung eines Quartiers aufgezeigt. Das Beispiel Landquart zeigt auf, wie eine Strategie für das ganze Gemeindegebiet aussehen könnte. In Kapitel 9 wird hierfür ein kommunales Entwicklungskonzept Siedlung und Verkehr empfohlen. Landquart setzt diesen Ansatz mit einem kommunalen Richtplan um.

Die Gemeinde Landquart verzeichnet auf ihrem Territorium in wechselnder Intensität einen Zustrom von Einwohnern und einen Zugang von Arbeitsplätzen in Betrieben aus allen Sektoren. Die dadurch ausgelöste Veränderung der Siedlung wird durch die Gemeindebehörden aktiv gestaltet, wie folgende Projekte zeigen:

- Die Erneuerung des Dorfkerns in Igis,
- die Zentrumsentwicklung Bahnhofstrasse/Schulstrasse Landquart,

- die Überarbeitung und Aktualisierung von veralteten Quartierplänen,
- gezielte punktuelle Siedlungsverdichtungen wie die Überbauung am Bahnhofplatz oder der Hauptsitz der ÖKK,
- die Campuszone am Nordrand von Tardis,
- Studien für grossflächige zusammenhängende Areale (Gruoben und Waldau).

Als übergeordnetes Lenkungs- und Koordinationsinstrument für diverse Planungen und Projekte der Siedlungsentwicklung arbeitet die Gemeinde schon seit einigen Jahren mit einem kommunalen Richtplan, dieser wird derzeit gesamthaft überarbeitet. Die Grundprinzipien des neuen Richtplans werden im Folgenden erläutert.

Programm

Die Aufgaben, die sich im Zusammenhang mit der Siedlungserneuerung in den nächsten Jahren stellen, lassen sich zu folgenden Programmpunkten zusammenfassen:

- Fusion der Gemeinden Igis und Mastrils. Die Baugebiete von Mastrils werden in die Überlegungen zur Siedlungserneuerung der Gemeinde Landquart einbezogen.
- Da die Wohngebiete in Landquart zunehmend knapp werden, sollen Potenziale für die Entwicklung nach innen aufgezeigt werden. Die Entwicklung der Wohnsiedlungen und der Arbeitsplatzstandorte soll abgestimmt werden.
- Das Verdichtungspotenzial soll generell abgeschätzt werden. Im Fokus steht die Erneuerung der Siedlung, Erweiterungen sind auf ein Minimum zu beschränken.
- Die Bedeutung der Gemeinde als Arbeitsplatzstandort ist nach Möglichkeit zu stärken. Die Gemeinde überprüft das bisher Erreichte und nimmt Anpassungen an den bereits bestehenden Vorgaben vor (Umwandlungsgebiete, Urbane Zone, Campus Zone).
- Bestehende Vorgaben, wie die Regelungen zur Kernzone Landquart, zum Dorfkern Igis und Förderinstrumente betreffend Siedlungsqualität (z.B. der Bonus für besondere Bauweise), sollen bei Bedarf an die Entwicklungsziele angepasst werden.
- Die neuen Planungen und Projekte zur Siedlungserneuerung sollen abgestimmt auf die übergeordnete Planung erfolgen (Agglomerationsprogramm Chur, kantonaler Richtplan sowie revidiertes Raumplanungsgesetz).

Kommunaler Richtplan als Steuerungsinstrument

Die Vielfalt und Komplexität dieses Siedlungserneuerungsprogramms erfordert als Steuerungsinstrument einen kommunalen Richtplan. Dieser erfüllt drei Ziele:

Er verschafft Übersicht. Planungen im Bestand sind aufwändig und konzentrieren sich darum in der Regel auf einen kleinen Teil der Siedlung, umso wichtiger wird ein Instrument, das der Gemeindebehörde die nötige Übersicht verschafft.

Er spurt vor. In einem Richtplan können in der Regel weitreichendere Ziele formuliert werden als in der Nutzungsplanung. Beschwerden sind auf dieser Planungsstufe nicht möglich und mit der öffentlichen Auflage des Richtplans, kann die Akzeptanz von Erneuerungsmassnahmen in einer frühen Phase grob abgeklärt werden.

Er sichert Qualität. In Landquart wurden jüngste Projekte in der Siedlungserneuerung in Form kooperativer Planungsverfahren abgewickelt. Werden besondere Anforderungen an die Qualität der Nutzung, zum Städtebau und bezüglich der baulichen Gestaltung erfüllt, erfolgt ein Ausgleich mit einer erhöhten Ausnützung. Dieses System des Ausgleichs erfordert starke übergeordnete Konzepte und Leitlinien, welche die Behörden in die Lage versetzen, Partikulärinteressen standzuhalten.

Dieser Bericht gibt als Beispiel Einblick in eine laufende Planung. Es wird ein kommunaler Richtplan erarbeitet, der Ziele zur Siedlungserneuerung und -verdichtung enthält. Dargestellt wird die Methode der Planung und der konzeptionelle Aufbau des Richtplans.

Konzept



Siedlungsgebiet Landquart: Sicht von Igis auf Landquart, im Hintergrund Mastrils.

Basis für den Richtplan ist eine Einteilung der Siedlung nach klassischen Kategorien der Nutzung. Diese unterscheiden Kerngebiete, Arbeitsgebiete, Wohngebiete und Ausgleichsräume (Erholungsräume). Die Nutzung Arbeiten wird weiter nach Arbeitsgebieten und «Arbeitswelten Campus/Industrie-Park» unterteilt, das Wohnen nach Wohngebieten und dem «Wohn-Park».

Diese Nutzungsanordnung wird von Entwicklungs- und Erneuerungspotenzialen überlagert. Das Gefüge von Nutzungen und Potenzialen wird mit Präzisierungen und Handlungsanweisungen ergänzt (z.B. zum Zweck einer Verdichtungsmassnahme). Die Entwicklungsziele sind damit generell abstrakt formuliert, im Richtplantext finden sich die Erläuterungen dazu. Die so formulierten Ziele sollen klar und beständig sein, Veränderungen aufnehmen können und genügend Projektionsraum für neue Ideen gewähren.

Beispielsweise kann die Bezeichnung des Areals Tardis mit «Arbeitswelten» die Vision eines Berufsschulcampus mit zugewandten KMU-Betrieben auslösen oder einen Geschäftskomplex mit Büros, Hotel und Residenzen. Möchten die Behörden das Potenzial älterer Wohnüberbauungen zur Verdichtung nutzen, ist beispielsweise festzulegen, ob das Gebiet sanft entwickelt werden soll (Status plus = Verdichtung mit mehr Personen, aber nur geringfügig mehr Wohnfläche) oder einen

Entwicklungssprung verkraften kann (Umwandeln = Verdichtung mit mehr Personen und mehr Nutzfläche).

In der Summe wird die Siedlung nach ihren Funktionen fein austariert. Es wird ein gesundes Gleichgewicht von Arbeiten und Wohnen, Dienstleistungen, Kultur und den zugehörigen öffentlichen Einrichtungen angestrebt. Dadurch entstehen Standortqualitäten.

Als Grundlage für die Entwicklungsvorgaben ist eine Siedlungsanalyse durchgeführt worden. Aufgrund von Stichproben aus Bauakten über den Zeitraum von rund 60 Jahren wurden die Ausnützungsreserven abgeschätzt (Verdichtungspotenzial) und Erkenntnisse über die jeweils geltende Bau- und Bewilligungskultur gewonnen.

Die Auswahl der Baugesuche erfolgte aufgrund ihrer Modellhaftigkeit in Bezug auf ein Quartier, ein Areal oder einen Strassenzug. Folgerungen zu einem Ausschnitt der Siedlung sind damit analoge Schlüsse. Es wurden auch ungewöhnliche Gebäude und Überbauungen untersucht, die von Mustern abweichen. Zudem wurde die Eigentumsstruktur erhoben (Stockwerkeigentum etc.).

Die gewachsene Siedlung

In der Siedlung Landquart lassen sich drei Kerngebiete ausmachen: der Dorfkern Igis, die industrielle Besiedlung am Mühlbach (Prozessenergie) und das Zentrums-kerngebiet Bahnhofstrasse/Schulstrasse in Landquart. Die Siedlung wird durch die Landquart und die Eisenbahntrassen gefasst und begrenzt. An diesen und an den Haupt-Strassenachsen sind lagegerecht Arbeits- und Wohngebiete angelagert. Das Wohngebiet weist geordnete zusammenhängende Besiedlungen aus. Der Dorfkern Igis ist von Einfamilienhäusern umringt.

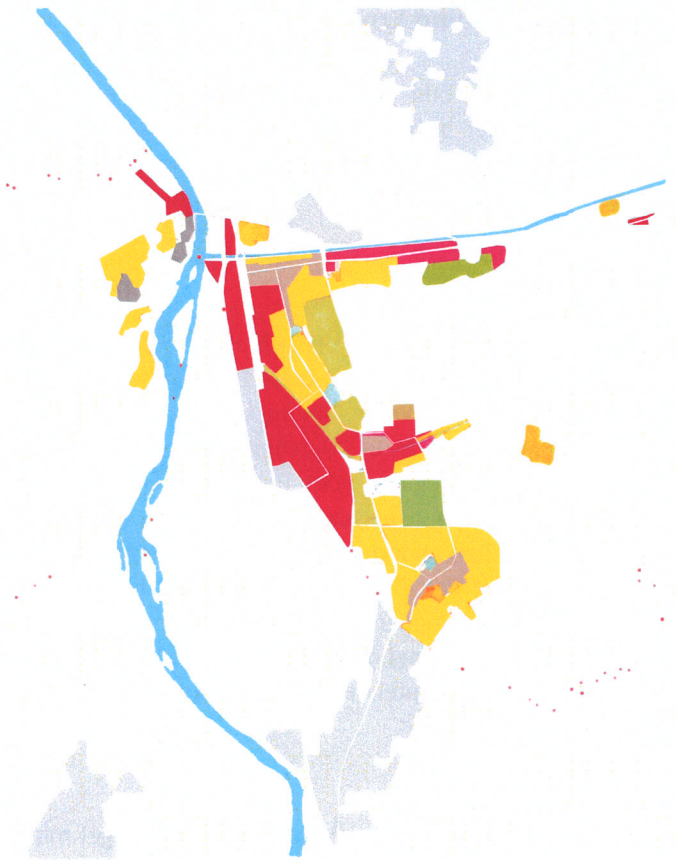
Augenfällig ist die weitgehend saubere Trennung der Arbeits- und Wohngebiete, welche innerhalb des Gemeindeterritoriums auch funktioniert. Die durchmischte Siedlung findet sich nur in den Kern- und Zentrumsbereichen.

Die in der Darstellung «Die gewachsene Siedlung» grün angelegten Flächen befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten, der Zone für öffentliche Anlagen und in der Zone für künftige bauliche Nutzung (Ried, Plantahof, Gruoben, Neugut und Waldau). Diese Flächen sind Schlüsselstellen für die Siedlungsentwicklung – insbesondere in Bezug auf gezielte Ansiedlungen, auf Pilotüberbauungen und für Ausgleichsgebiete im Siedlungsraum.

Siedlung Abstract

Diese Leseweise der gewachsenen Siedlung führt unmittelbar zu den Grundelementen der Nutzungsanordnung, den Kerngebieten/Zentren, den Wohngebieten und den Arbeitsgebieten. Aufgrund der Entwicklungsabsichten der Gemeinde werden diese mit den Elementen Arbeitswelten Campus/ Industrie-Park, Ausgleich und Wohn-Park ergänzt.

-  Kerngebiet/Zentren
-  Wohngebiet
-  Arbeitsgebiet
-  Arbeitswelten Campus / Industrie-Park
-  Ausgleich
-  Wohn-Park



Entwicklungs- und Erneuerungspotenziale

Die Entwicklungs- und Erneuerungspotenziale beruhen auf der Kenntnis der bisherigen Siedlungsentwicklung und der Örtlichkeiten; sie ermöglichen starke Impulse für die Siedlungserneuerung.

Lagepotenzial

Bezeichnet werden Gebiete, die sich aufgrund ihrer Lage für spezifische Nutzungen eignen. Diese Eignung beruht zum einen auf der lokalen Wahrnehmung und Kenntnis über Veränderungen, welche neue Nutzungszuweisungen ermöglichen (z.B. die Stilllegung eines Produktionsbetriebs in der Industriezone, neue Zuweisung zu einem Campus oder zum Wohngebiet). Zum anderen sind es Gebiete, welche sehr gut erschlossen sind und sich darum für verkehrsintensive Nutzungen besonders eignen oder eine prominente Lage in der Siedlungsstruktur einnehmen und sich darum für eine markant in Erscheinung tretende Bebauung eignen.

Nutzungspotenzial

Bezeichnet schwach genutzte Gebiete, in der Regel mit flächenintensiven Nutzungen. Die Gebiete haben das Potenzial für eine Optimierung der Nutzung, durch Mehrfachbelegungen und Änderung der Bebauungsstruktur. In Landquart ist das Nutzungspotenzial insbesondere in den ausgedehnten Industrie- und Gewerbegebieten auszumachen.

Potenzial aus Bauepoche

Gewisse Bereiche der Siedlung sind nach Regeln und Systemen gebaut worden, die sich von den Ordnungen der Gegenwart unterscheiden (ältere Überbauungen des frühen und mittleren 20. Jahrhunderts). Gemessen an den heute geltenden Bauvorschriften beinhalten diese Gebiete Ausnutzungsreserven. Es handelt sich vorwiegend um die Wohnzonen W2 und W3.

In den Kerngebieten ergeben sich aus dem Strukturwandel Umnutzungspotenziale. Im Dorfkern Igis werden beispielsweise kompakte Ökonomiebauten wegen der Aussiedlung von Landwirtschaftsbetrieben für neue Nutzungen verfügbar. Im Gebiet Bahnhofstrasse Landquart wird die einstige Eisenbahnersiedlung sukzessive durch eine neue «Urbanität» mit hoher Arbeitsplatz- und Wohndichte abgelöst.

Strategisches Potenzial

Bezeichnet werden Gebiete, die sich für Projekte eignen, welche für den Standort bedeutend und strategisch wichtig sind. Solche Gebiete sollen für Firmenansiedlungen aktiviert werden können, eignen sich für neue Formen von Überbauungen (Arbeitswelten Campus, Industrie-Park, Wohn-Park) und sie umfassen Schlüsselstellen mit Überschneidungen von Verkehrsinfrastruktur und Siedlung.



Potenzial aus Bauepoche: Unterdorfstrasse Igis.

Handlungsanweisungen

Mit folgenden Präzisierungen bezüglich der Entwicklungsqualität und mit Handlungsanweisungen wird gezeigt, wie das Potenzial eines Siedlungsabschnitts aktiviert werden kann. Die Anweisungen sind programmatischer Natur und definieren sich wie folgt:

S_Status + Die Qualität eines Quartiers soll bewusst bewahrt werden. Erhalten ist auch entwickeln und erneuern – sonst ist ein Gebiet erloschen (+).

O_optimieren Strukturen verbessern und nachverdichten. Beispielsweise eine halboffene Bebauung anstelle einer offenen Bebauung.

E_ersetzen Siedlungserneuerung mit Neubebauungen (Quartiere oder Areale) oder mit Neubauten (Parzellen).

U_umwandeln Im Rahmen der Grundordnung bedeutet dies Umzonungen, im Rahmen von Bauberatung und Baubewilligungsverfahren bedeutet es Änderungen der Struktur aufgrund eines Raumprogramms.

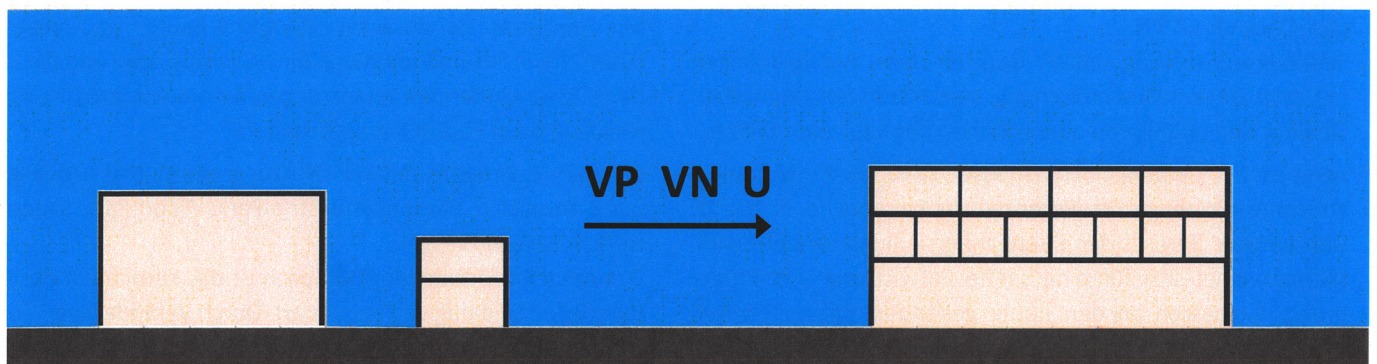
F_Formel Berechnungsformeln, wie eine AZ-Erhöhung, Änderung einer Abstandsregelung etc.

Verdichten Unterscheidet Ziele einer Verdichtungsmassnahme nach Fläche, Personen oder Nutzung.

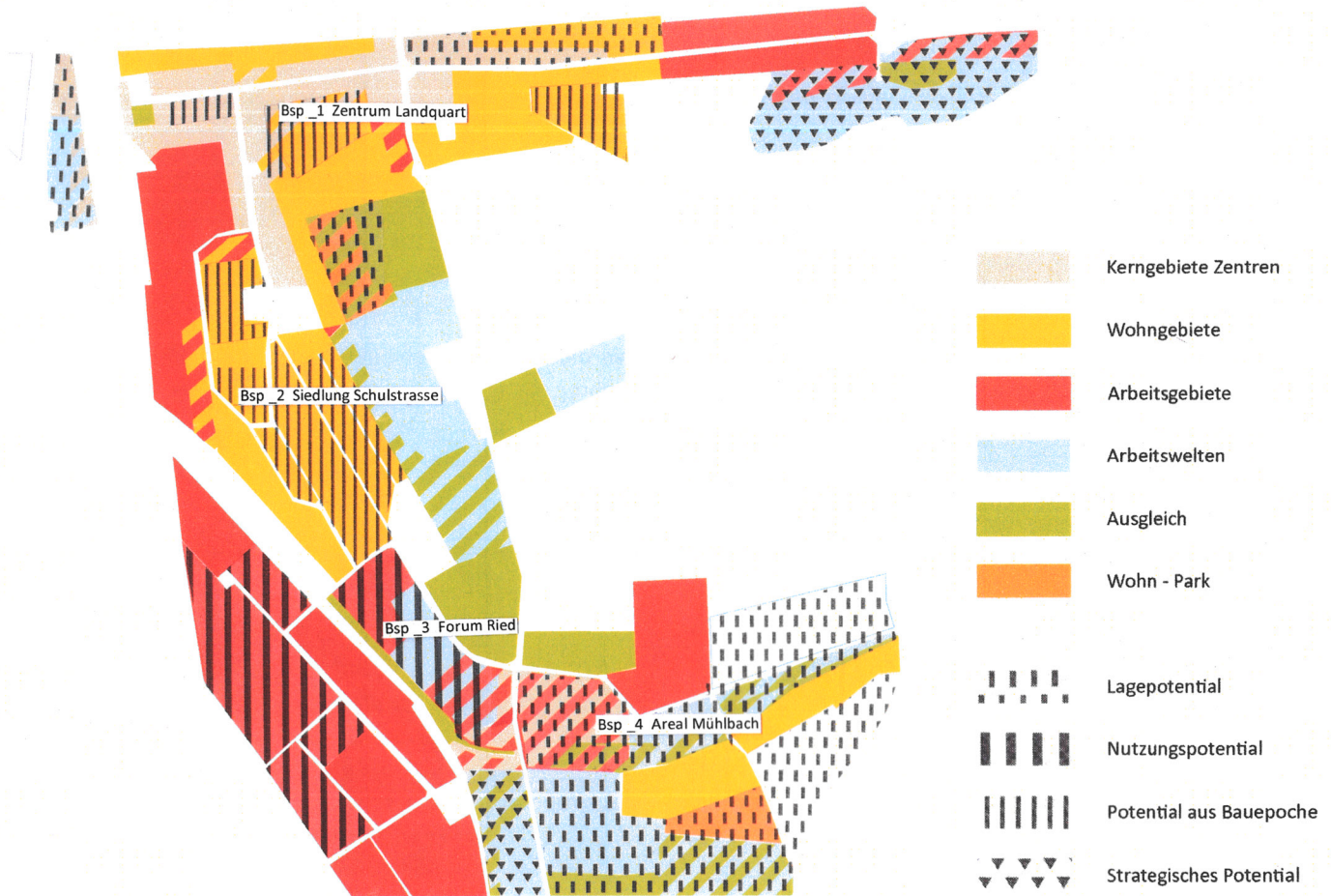
VF mehr Nutzfläche

VP mehr Personen

VN Vielfalt der Nutzungen.



Industrieareal aufwerten. Mit der vertikalen Gliederung können beispielsweise auf einem Areal unterschiedliche Nutzungen und mehr Arbeitsplätze untergebracht werden (mehr Personen/verschiedene Nutzungen/umwandeln).



Ausschnitt Entwurf Richtplan Landquart.

Erläuterung des Richtplans an einzelnen Beispielen

Beispiel_1. Zentrum Landquart Bahnhofstrasse. Nutzungsanordnung Kerngebiet/Wohngebiet. Potenzial aus Bauepoche. O, U, VF, VP, VN.

Siedlungserneuerung mittels Quartier- bzw. Arealplanungen mit dem Ziel der Durchmischung, verbessern der räumlichen Qualität und optimieren oder erhöhen der baulichen Dichte.

Beispiel_2. Siedlung Schulstrasse Landquart. Nutzungsanordnung Wohngebiet. Potenzial aus Bauepoche. O, VP, VF. Der zentrale Bereich der Eisenbahnersiedlung an der Schulstrasse eignet sich für eine sanfte Entwicklung und Erneuerung. Gemessen an den heute geltenden Bauvorschriften beinhalten diese Gebiete Ausnutzungsreserven von bis zu fünfzig Prozent. Die Nutzung dieser Reserven mit Augenmerk auf die Siedlungsqualität wird durch die Baubehörden gefördert und kann durch eine Bauberatung begleitet werden. Am Rand dieser Wohnsiedlung zeichnet sich eine Erneuerung mittels Umwandlungen in höhere Wohnzonen ab. U, VF, VP.

Beispiel_3. Forum Ried. Nutzungsanordnung Arbeitswelten und Ausgleich. Nutzungspotenzial. U, E, VN, VP. Mit dem Ersatz der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) beim Forum Ried durch eine Campus Zone und die Urbane Zone werden Voraussetzungen für eine progressive Entwicklung beim Forum Ried geschaffen.

Beispiel_4. Areal Mühlbach. Nutzungsanordnung Arbeitsgebiete, Ausgleich, Campus/Industrie-Park, Wohn-Park. Lagepotential. E, U, VF, VP, VN.

Das Areal Papierfabriken/Mühlbach ist das Kerngebiet der industriellen Siedlung von Landquart. Durch Veränderungen der Arbeitswelten stehen in diesem Areal einige Umwälzungen an. Der Mühlbach entwickelt sich im Rahmen einer Renaturierung zum Längspark. An diesen soll ein Campus bzw. Industrie-Park angeordnet werden mit einem Wohn-Park in der angrenzenden Siedlung und weiteren Ausgleichsgebieten.

Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial am Beispiel der Wohnzone W2 und W3

Im Siedlungsteil Igis Landquart beträgt die Zonenfläche der Wohnzone W2 rund 52 Hektaren. Die Summe von sämtlichen Wohnzonen und Kernzonen beträgt rund 123 Hektaren.

Die Wohnzone W2 ist im 20. Jahrhundert als Zone für Einfamilienhäuser entstanden und heute aufgrund ihres hohen Wohnwerts in der Agglomeration Chur eine verbreitete Siedlungsform. Bis anhin konnte das Bedürfnis nach privater Zurückgezogenheit durch eine Erweiterung der Bauzone ermöglicht werden; unter dem revidierten Raumplanungsgesetz wird dies in Zukunft aber kaum mehr möglich sein, entsprechend müssen auch in Landquart Verdichtungsmöglichkeiten in diesen Wohngebieten gesucht werden.

In den Wohngebieten aus der Vorkriegszeit und den 50er- und 60er-Jahren wird ein lohnendes Verdichtungspotenzial vermutet und das Entwicklungspotenzial ist ausgeprägt. Überbauungen erfolgten damals ohne AZ-Nachweise und der Raumbedarf war vergleichsweise moderat. Gemessen an den heute geltenden Zonenbestimmungen sind diese Wohngebiete «unternutzt».

Im Rahmen der Siedlungsanalyse ist das Verdichtungspotenzial der Wohnzone W2 abgeschätzt worden, es ergeben sich folgende Feststellungen:



Siedlung mit Schrebergärten bei den Bahn-Werkstätten in Landquart.

Feststellungen

W2-Zonen Total

Zonenfläche W2:	523'739 m ²
Mögliche Nutzfläche in W2-Zonen (gemäss BG):	209'495 m ²
Durchschnittliche Wohnfläche pro Person (CH):	44 m ²
Mögliche Anzahl Personen in W2-Zonen:	4'761

W2-Zonen überbaut

Potenzial Nachverdichtung in überbauten W2-Zonen:	27'760 m ²
Mögliche Anzahl Personen durch Nachverdichtung:	630

Wohnzonen nicht überbaut W1/W2/W3/W4

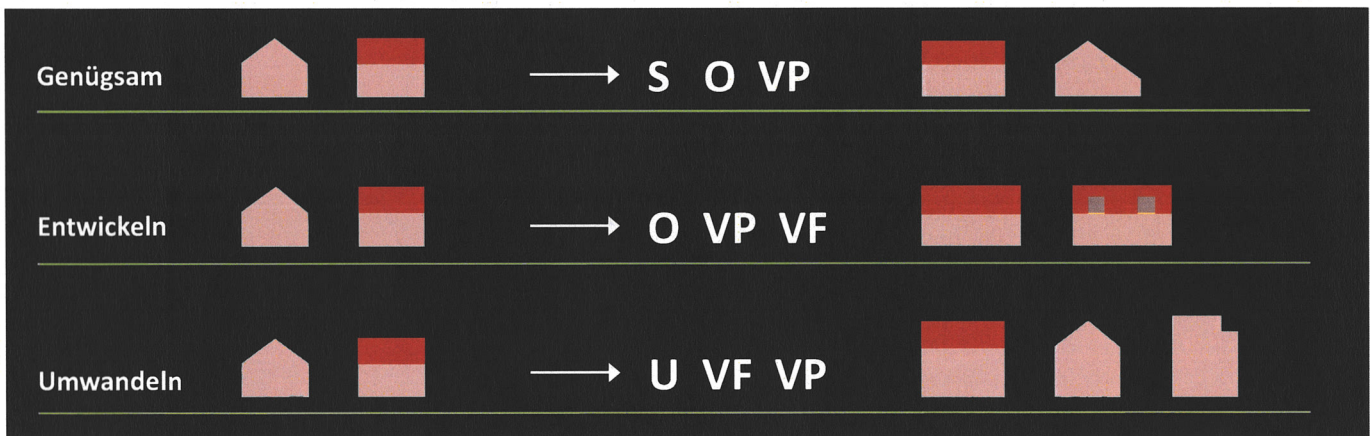
Nutzfläche aus nicht überbauten Wohnzonen	40'078 m ²
Mögliche Anzahl Personen in unbebauten Wohnzonen:	910

Bezug zum Bevölkerungswachstum

Durchschnittlicher Zuwachs der Wohnbevölkerung 1980 – 2012: 92 Einwohner pro Jahr.

Die Kapazität durch Nachverdichtung in der W2 entspricht dem jährlichen Zuwachs der Bevölkerung für 7 Jahre.

Die Kapazität von nicht überbauten Wohnzonen entspricht dem jährlichen Zuwachs der Bevölkerung für weitere 10 Jahre.



Bestehendes weiterentwickeln oder tiefgreifend verändern am Beispiel der Wohnzone W2.

Das Verdichtungspotenzial in W2- Zonen ist gross. Allerdings bestehen auch Widerstände gegen eine Veränderung der bestehenden Bebauungsformen, dies hat mit baukulturellen und gesellschaftlichen Aspekten zu tun, die weitergehen als planerische Herausforderungen:

Das Einfamilienhaus ist beliebt. Das Wohnen im Einfamilienhaus ist eine tief verwurzelte Kultur. Die Bewohner möchten es so, wie es meist ist: ein Haus mit Garten und nicht zu knappem Umschwung und mit Abstand zu den umliegenden Bauten. Ein Wandel dieser Wohnform ist denkbar, wenn sich ein Quartier oder Standort für alternative Wohnstrukturen eignet und Vorteile entstehen, die für die Bewohner erkennbar sind.

Mehr Fläche muss nicht zu mehr Bewohnern führen. Aktuell werden bei Überbauungen in der Wohnzone W2 die Parzellen ausgenutzt. In den frühen 90er-Jahren wurden in der W2 verbreitet Parzellen im Umfang von 350 bis 400 m² Grundfläche bebaut. Aufgrund von zunehmenden Ansprüchen und den tiefen Zinsen umfassen typische Bauparzellen in der W2 heute etwa 500 m².

Progressive Verdichtung versus Umzonung. Die Wohnzone W2 ist über die Jahre in kleinen Schritten verdichtet worden (Revisionen der Zonenordnung, AZ-Erhöhung, Bonussysteme, nicht anrechenbare Flächen). Diese schrittweise Verdichtung stösst langsam an eine Grenze. Umwandlungen in höhere

Wohnzonen mit anderen dichteren Strukturen sind mitunter der bessere Weg.

Generationenwechsel als Chance für die Siedlungserneuerung. Ältere Gebäude in den W2-Zonen entsprechen vielfach nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und dem heutigen Verständnis einer Bebauung. Ein Generationenwechsel kann Erneuerungen möglich machen und mitunter zu Veränderungen eines ganzen Quartiers führen.

Freiräume in der Siedlung sichern. Im Hinblick auf die Qualität der gesamten Siedlungsstruktur müssten einige nicht überbaute Flächen der Wohnzone W2 freigehalten werden, beispielsweise die Obstgärten am Rand des Ortskerns von Igis. Ein solches Entwicklungsziel würde unmittelbar das Eigentum betreffen (Realersatz durch Bauplätze am Siedlungs- rand). Dennoch scheint der Richtplan das geeignete Instrument, um eine Debatte über solche Möglichkeiten zu führen, zum Beispiel im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens.

Zusammenfassung

Im Richtplan Siedlungsentwicklung formuliert die Gemeinde Landquart die Entwicklungsziele zum gesamten Siedlungsraum.

Die Ziele basieren auf einer Nutzungsanordnung nach den klassischen Kategorien Kerngebiete/Zentren, Wohngebiete, Arbeitsgebiete, Ausgleich und nach Arbeitswelten Campus/Industrie-Park, Wohn-Park. Entwicklungs- und Erneuerungspotenziale in zusammenhängenden Bereichen der Siedlung werden bezeichnet. Präzisierungen bezüglich der Qualität der Entwicklung und durch Handlungsanweisungen werden zu diesen Festsetzungen beigefügt (Plan). Im Richtplantext finden sich die Erläuterungen zu den Festsetzungen.

Im Hinblick auf die Umsetzung gilt die Suche nach dem besten Weg. Dieser richtet sich nach den Grundsätzen Kooperation vor Kontrolle und Information vor Verboten und Schranken. Die Entwicklungsziele werden klar und generell formuliert, mit Blick auf die Durchdringungstiefe und die langfristige Gültigkeit. Nicht jedes Entwicklungsziel erfordert eine Folgeplanung (Nutzungsplanung, Areal-, Quartierplan). So könnte beispielsweise die bessere Nutzung der Industrieareale durch Anstoss und eine Kampagne der Baubehörde eingeleitet werden (Informationen, Anreize), mit Anwendung der Vorgaben im Richtplan.

Die Gemeinde Landquart setzt auf eine breite Wirkung der Entwicklungsziele und will damit eine dynamische und lebendige Ortsentwicklung fortschreiben.



«Bevor ein Stück Stadt erfunden wird, muss das Programm erfunden werden. Das erfordert – wie der Stadtentwurf – Kreativität und Poesie. Was ein Jahrhundert lang vernachlässigt wurde, harzt der Neuerfindung.»

Aus einem Plädoyer für eine vernachlässigte Disziplin, von Vittorio Lampugnani.

9. Entwicklungskonzept Siedlung und Verkehr – ein Beispiel

Die grundeigentümergebundene Umsetzung der Innenentwicklung ist aufwändig und kann nur quartierweise erfolgen. Auf flächige Erhöhungen der Ausnutzungsziffer ohne flankierende, qualitätssichernde Massnahmen ist zu verzichten. Umso wichtiger ist es, dass sich die Gemeinde einen Gesamtüberblick verschafft, indem sie die Potenziale und Ziele der verschiedenen Quartiere grob festlegt. Der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeinden der Agglomeration Chur dazu, als Grundlage für die Nutzungsplanung ein Entwicklungskonzept zur Abstimmung der zukünftigen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung auszuarbeiten.

Die Pläne «Siedlung und Landschaft» und «Verkehr» sowie die nachfolgenden Leitziele zeigen skizzen- und beispielhaft mögliche Inhalte eines Entwicklungskonzepts auf.

Die Pläne und die Leitziele werden durch Festlegungen auf verschiedenen Konkretisierungsstufen ergänzt. Anhand von *Quartiersteckbriefen* werden die einzelnen Quartiere charakterisiert sowie Ziele und Handlungsanweisungen definiert. Mit den *Schlüsselgebieten* werden diejenigen Gebiete bezeichnet, welche in den kommenden Jahren schwerpunktmässig entwickelt werden sollen. Zu diesen Schlüsselarealen werden bereits im Rahmen des Entwicklungskonzepts detaillierte Aussagen zum Vorgehen, Zeithorizont und zu Zuständigkeiten gemacht.

Inhalt Entwicklungskonzept¹

Mit dem Entwicklungskonzept legt die Gemeinde den Grundstein für die bauliche und gestalterische Zukunft. Das Entwicklungskonzept beinhaltet unter anderem die generellen Festlegungen zur inneren Entwicklung. Dies kann beispielsweise die Definition von Schlüsselgebieten sein. Es ist damit ein wichtiges Instrument zur Planungslegitimation für die kommenden Planungsverfahren.

Aufbau/Inhalt Beispiel

Das Beispiel konzentriert sich auf die Inhalte bezüglich Quartiererneuerung und Verdichtung. Auf Ausführungen zu den Themen Verkehr und Landschaft wird im Rahmen dieses Beispiels hingegen verzichtet!

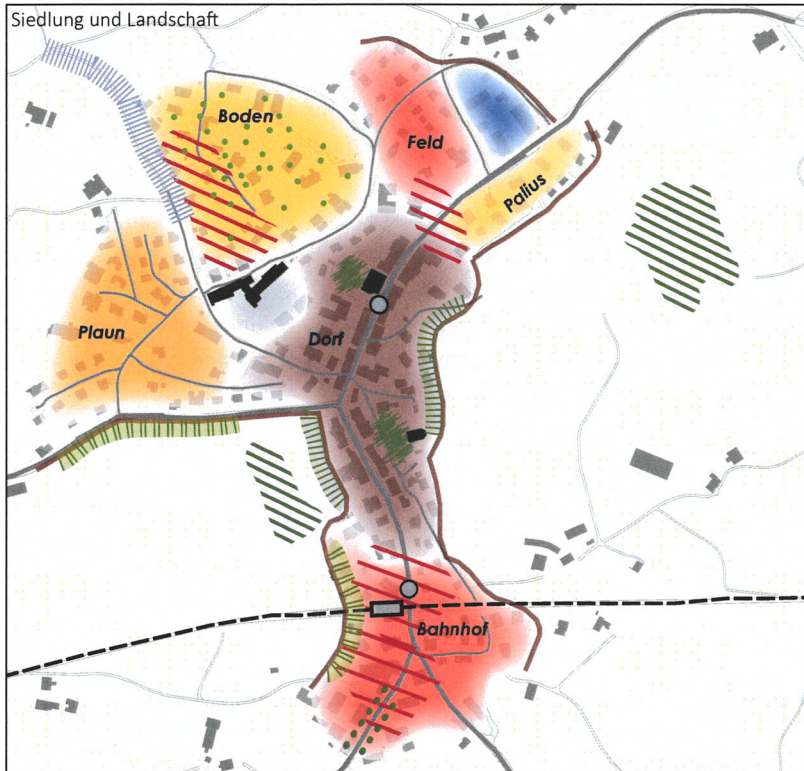
Aufbau/Inhalt Beispiel

A Pläne (S. 63)	B Leitziele (S. 64)	C Quartiersteckbriefe (S.64)	D Schlüsselgebiete (S.65)
«Siedlung und Landschaft» «Verkehr» • Räumliche Verortung der Leitziele und Massnahmen	• Grundsätze • Positionierung Gemeinde	• Charakter heute • Ziele • Handlungsanweisungen	• Charakter heute • Bedeutung • Ziele • Zeithorizont • Zuständigkeiten

Aufbau Beispiel.

¹ Vgl. Checkliste in der «Technischen Erläuterungen und Ergänzungen», Register F «Entwicklungskonzept Siedlung und Verkehr- Inhalte».

A Pläne



Entwicklungskonzept für Beispielgemeinde (Teile Siedlung und Landschaft).

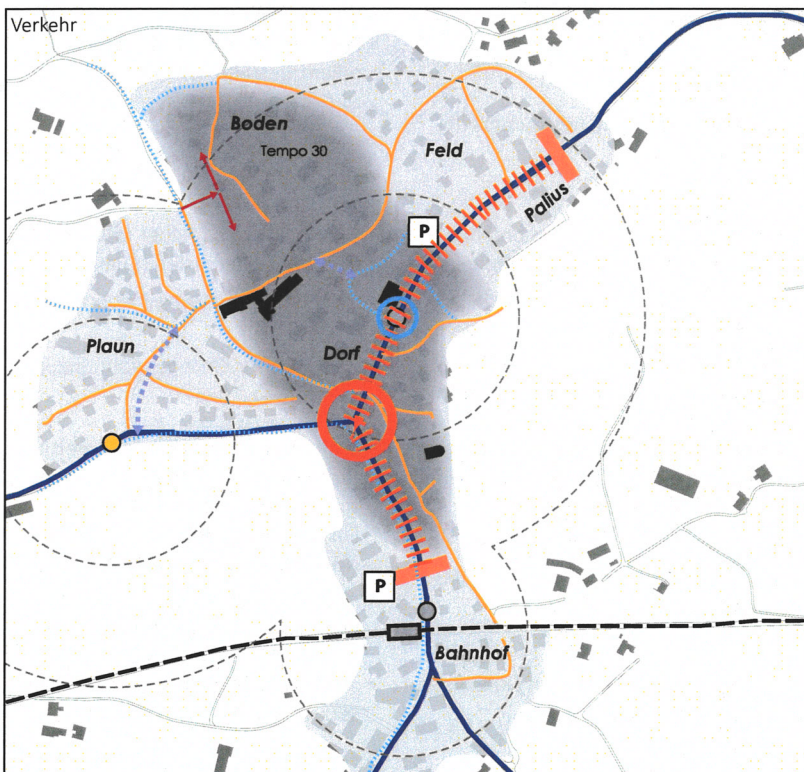
Legende

Grundlagen

- Wohnzonen
- Kernzonen
- Mischzonen
- Öffentliche Zonen
- Gewerbezone
- Öffentliche Gebäude

Absicht

- Schlüsselgebiet (=> vgl. Ziffer D)
- Freihaltung
- Siedlungsrand erhalten
- Siedlungsrand aufwerten
- Definitiver Siedlungsrand
- Starke Durchgrünung
- Natur- und Landschaftsschutzobjekt
- Renaturierung Dorfbach
- Dorf** Name Quartier (vgl. Quartiersteckbriefe Ziffer C)



Entwicklungskonzept für Beispielgemeinde (Teil Verkehr).

Legende

Grundlagen

- Hauptstrassen
- Sammelstrassen
- Langsamverkehrsweg bestehend
- Bushaltestelle/ Bahnhof
- P Parkierung

Absicht

- Langsamverkehrsweg neu
- Tempo 30
- Verkehrsberuhigung
- Erschliessung neu
- Eingangspforte
- Neue Bushaltestelle
- Komfortausbau
- Knotensituation verbessern

B Leitziele Entwicklungskonzept

Beispielhafte Leitziele zum Thema Siedlungsentwicklung, -erneuerung sowie -verdichtung:

- Die Gemeinde soll sich als attraktiver Wohnstandort in der Agglomeration Chur profilieren.
- Es wird ein Bevölkerungswachstum angestrebt, welches auf die bestehenden Infrastrukturen (namentlich Schule, Kläranlage, Strassen etc.) ausgerichtet ist. Das jährliche Wachstum soll 0.6–0.8 % betragen.
- Um zusätzliches Wohnangebot zu schaffen, beteiligt sich die Gemeinde aktiv am Bodenmarkt. Dazu ist beispielsweise ein Fonds einzurichten, welcher die finanziellen Mittel zur Verfügung stellt, um schnell handeln zu können.
- Die bestehenden Versorgungsdienstleister sind im Ortskern zu erhalten.
- Neue Versorgungsdienstleister im Bereich Detailhandel dürfen nur im Dorfkern oder im Bahnhofsgelände angesiedelt werden.
- Den Siedlungsändern ist erhöhte gestalterische Aufmerksamkeit zu schenken. Die bestehenden, erhaltenswerten Siedlungsänderungen sollen bewahrt werden. Bei der Siedlungsentwicklung am Siedlungsrand ist auf eine gute Gestaltung (mit baulichen oder landschaftlichen Massnahmen) zu achten.¹
- etc.

C Quartiersteckbriefe (Beispiele, skizziert)

Quartier	Charakter (heute)	Ziele	Handlungsanweisungen
Dorf	• Alte, historisch gewachsene Dorfstrukturen, vorwiegend geschlossene Bauweise, 3–4 Geschosse. Einige schöne Freiräume (Garten, Platz). • Strassenraum verkehrsorientiert (eng, hohe Belastung durch Durchgangsverkehr). • Gewerbenutzungen im Erdgeschoss vorhanden, aber bedroht.	• Erhalt der Siedlungsstruktur • Erhalt Erdgeschossnutzungen • Erhalt der Freiräume • Aufwerten Strassenraum, Langsamverkehr stärken • Gewerbenutzungen, Restaurants im Ortskern fördern	• Ortsbildschutz (Inventare, Kernzonenpläne, Baulinien, Baugestaltungsberatung vorschreiben) • Freiräume sichern (z.B. mittels Generellem Gestaltungsplan) • Erdgeschossnutzungen sichern • Gewisse publikumsintensive Nutzungen nur im Kern zulassen
Plaun	• Wohnquartier mit Einfamilienhauscharakter, stark durchgrünt, schöne Wohnlage für Familien (nahe Schule), Strassen mit guter Aufenthaltsqualität (Strassen als Begegnungszonen definiert), Bausubstanz in sehr gutem Zustand.	• Erhalt der Wohnqualitäten und des Quartiercharakters (Einfamilienhauscharakter, starke Durchgrünung) • Durchmischung fördern/ generationenübergreifendes Wohnen fördern • Punktuelle Erhöhung der AZ zulassen	• Gute Einpassung neuer Gebäude in Quartier sicherstellen (Charakter) • Erstellung von Einliegerwohnungen ermöglichen • AZ-Bonus für Einliegerwohnungen
Boden	• Heterogenes Wohnquartier mit EFH und MFH, verschiedene attraktive Aussenräume, verschiedene in die Jahre gekommene Gebäude	• Langsame Erneuerung und gleichzeitig Verdichtung des Quartiers hin zu einem attraktiven Wohnquartier • AZ + 0.3–0.6 • Neue, attraktive Langsamverbindung Dorf–Boden	• Erneuerung ermöglichen, Anreize für Verdichtung schaffen, Qualitäten sichern (ausreichend Aussenräume, Fusswegverbindungen, öffentliche Nutzungen, Preissegment) • Allenfalls mittels Bonussystem bei Erstellung eines Folgeplans
Feld	• Mischquartier mit Kleingewerbe und Wohnen, sehr heterogen	• Keine publikumsintensiven Nutzungen • Für Gewerbenutzung sichern	• Ziele im Zonenplan und dem Baugesetz umsetzen
etc.			

¹ Vergleiche dazu die Arbeitshilfe in den «Technischen Erläuterungen und Ergänzungen», Register M «Siedlungsrand – Charakterisierung, Analyse und Massnahmen».

D Schlüsselgebiete (Beispiele, skizziert)**Gebiet Unter Boden:**

Charakter heute	Heterogenes Ein- und Mehrfamilienhausquartier, Baujahr oft um 70er-Jahre, einige Gebäude sanierungsbedürftig, Generationenwechsel absehbar, mangelhafte Feinerschliessung etc.
Bedeutung für Gemeinde	Sehr zentral gelegenes und gut angebundenes Quartier mit hohem Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial.
Ziele	• Quartiererneuerung • Starke Erhöhung der AZ (von 0.4 auf 0.8) • Verdoppelung der Anzahl Wohnungen
Vorgehen	• Folgeplanpflicht mit zwingenden Rahmenbedingungen (zusammen mit Grundeigentümern) • Konkurrenzverfahren (Projektwettbewerb/Studienauftrag)
Zeithorizont	• 5–10 Jahre • Folgeplanpflicht spätestens bei nächster OP-Revision • Grundeigentümergegespräche parallel.
Zuständigkeit	• Gemeindevorstand (Bauchef)

Gebiet Bahnhof:

Charakter heute	Heterogenes Wohn- und Gewerbegebiet, verschiedene unernutzte oder nicht mehr genutzte Flächen, sehr zentral gelegen
Bedeutung für Gemeinde	Sehr zentral gelegenes und optimal erschlossenes Quartier mit hohem Verdichtungs- und Umnutzungspotenzial.
Ziele	• Quartiererneuerung • Starke Erhöhung der AZ (von 0.6 auf 1.3) • Schaffung von Alterswohnungen und Wohnungen für Junge und Familien (guter Wohnungsmix)
Vorgehen	• Erwerb Liegenschaft Firma X durch Gemeinde • Projektwettbewerb • Schaffung der baurechtlichen Rahmenbedingungen • Abgabe im Baurecht
Zeithorizont	• Kurzfristig (Start in 1–3 Jahren)
Zuständigkeit	• Gemeindevorstand, Kommission X etc.

10. Prozess der Quartierentwicklung

Der Prozess der Quartierentwicklung ist projekt- und standortabhängig. Eine pauschal gültige Vorgehensformel gibt es nicht. Der Prozess ist daher einzelfallweise zu definieren. Trotz der spezifischen Anforderungen an die einzelnen Entwicklungen bestehen allgemeine Arbeitsschritte, die Gemeinden bei der Erarbeitung der Konzepte unterstützen.

Vorbereitet sein. Wenn das Baugesuch vorliegt, ist es oft zu spät, um handeln zu können. Damit die Gemeinden gegenüber Bauwilligen nicht nur mehr reagieren können, ist eine gute Vorbereitung auf den künftig erhöhten Druck zentral. Dazu sind Fragen zu diskutieren wie:

- Was will die Gemeinde und was will sie nicht?
- Wo liegen die Prioritäten?
- Sind die raumplanerischen Instrumente wie Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Baugesetz etc. auf einen erhöhten Druck gegen innen ausgerichtet? Was ermöglichen sie, was verhindern sie? Kann der Druck an den richtigen Stellen qualitativ in Wert gesetzt werden?
- Welche Kompetenzen haben die Gemeindebehörden im Prozess der Quartierentwicklung?

Dran bleiben. Bedingungen können sehr schnell ändern, beispielsweise durch Handänderungen, Erbgänge, Generationenwechsel, Auslaufen von Mietverträgen etc. Die Zeitfenster, in denen die Gemeinden handeln können, sind teilweise sehr klein. Werden diese Zeitfenster verpasst, können Liegenschaften unter Umständen für lange Zeit blockiert sein.

Um die erforderliche Nähe zum Geschehen, zu den Grundeigentümern und den übrigen Entscheidungsträgern sicherzustellen, sind die Zuständigkeiten zu regeln. Welche Rolle übernimmt die Gemeinde? Ist es allenfalls sinnvoll, einen Externen für diese Aufgabe zu verpflichten? Wäre eine Quartierentwicklungskommission eine geeignete Lösung?¹ Braucht es eine eigens für die Quartierentwicklung zuständige Kommission?

Langfristig denken und planen. Prozesse der Innenentwicklung benötigen Zeit. Es kann unter Umständen lange dauern, bis sich das vorhin erwähnte Zeitfenster auftut. Grundeigentümer brauchen Zeit, um sich mit Ideen anzufreunden. Die rechtlich vorgeschriebenen Verfahren sind in jedem Fall zu durchlaufen, Rechtsstreitereien nehmen in Anbetracht grösser werdender Nachbarschaften tendenziell zu. Die Prozessorganisation mit der Regelung der Zuständigkeiten und Kompetenzen etc. ist darauf auszurichten.

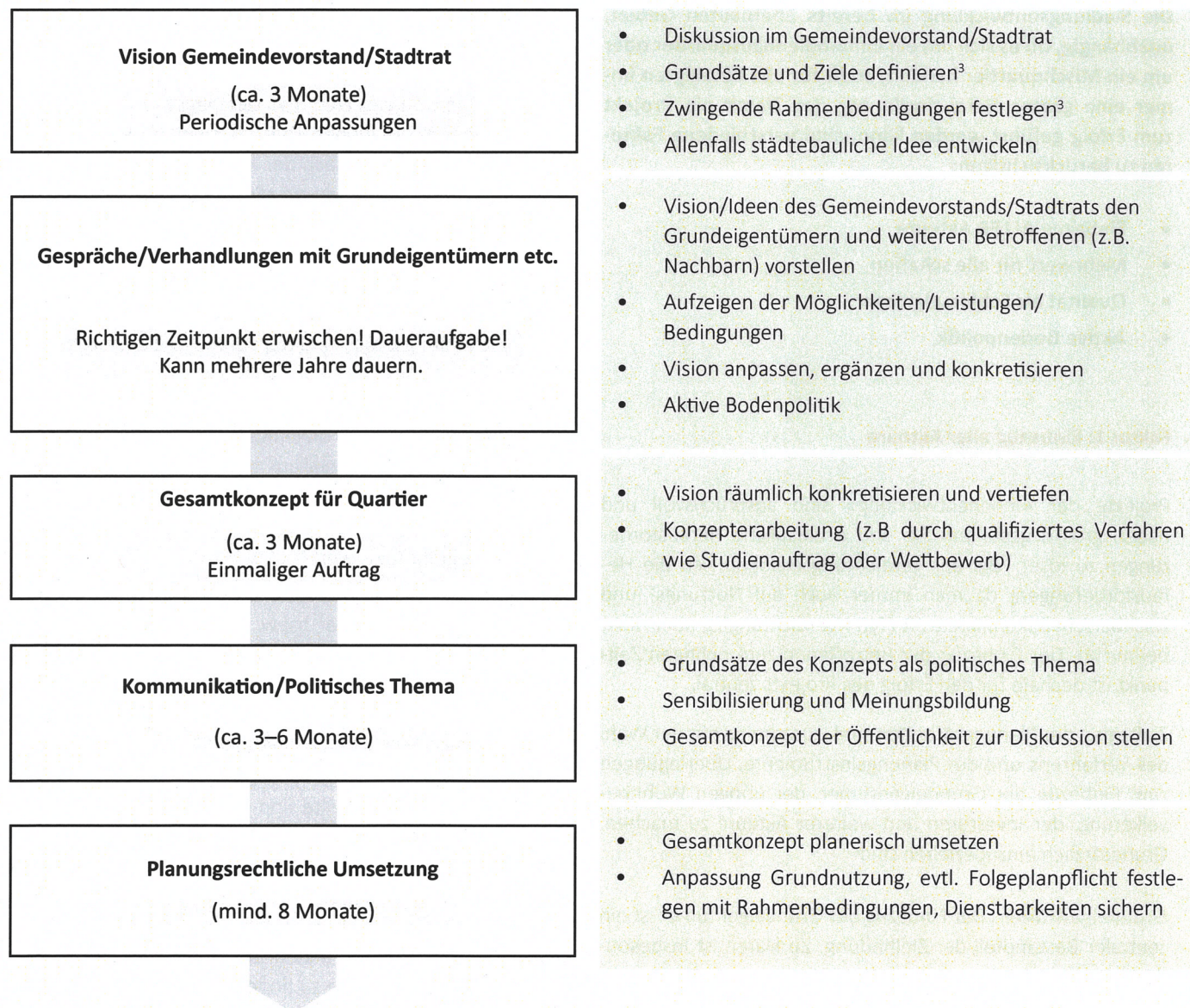
Prozessphasen. Bei jedem Prozess sind die Phasen Analyse der Rahmenbedingungen – Zieldefinition – Konzeptentwurf – Umsetzung² zu durchlaufen. Zu welchem Zeitpunkt die verschiedenen Akteure eingebunden werden, ist jedoch immer individuell zu bestimmen. Es stellen sich Fragen wie: Soll die Bevölkerung eine Vision erarbeiten oder soll der Gemeindevorstand eine Vision zur Diskussion stellen?

In vielen Fällen eignet sich der nachfolgende, beispielhafte Prozessablauf.

¹ Vgl. Region Luzern West (2010) Abschlussbericht zum Projekt Ortskernerneuerung. Die Erkenntnisse daraus lassen sich oft allgemein auf Erneuerungsprojekte übertragen.

² Die Arbeitshilfe Register G «Quartierentwicklung – Typische Schritte» in den «Technischen Erläuterungen und Ergänzungen» erläutert diese Schritte.

Möglicher Ablauf für die Entwicklung eines Schlüsselareals



³ Die Register H bis K in den «Technischen Erläuterungen und Ergänzungen» enthalten Checklisten zur Zielfindung sowie zur Analyse der Rahmenbedingungen innerhalb von Bahnhofsgeländen sowie von Ortskerngebieten. Das Register O enthält für jede Gemeinde einen Plan mit Indikatoren zur Siedlungsverdichtung und -erneuerung. Eine Lesehilfe zu diesen Indikatoren findet sich in Register N.

11. Weitere Erfolgsfaktoren der Quartierentwicklung

Die Siedlungsentwicklung im bereits überbauten Gebiet, unabhängig, ob es sich um ein Einfamilienhausquartier oder um ein Mischquartier handelt, stellt für alle Beteiligten immer eine grosse Herausforderung dar. Damit ein Projekt zum Erfolg geführt werden kann, sind verschiedene Faktoren zu berücksichtigen:

- **Einbezug ALLER Akteure**
- **Mehrwert für alle schaffen**
- **Qualität als Schlüsselgrösse**
- **Aktive Bodenpolitik**

Faktor 1: Einbezug aller Akteure

Projekte der «Innenentwicklung» sind anspruchsvoll und haben grosse gestalterische und ortsbauliche Herausforderungen zu lösen. Bei der Verdichtung erhöhen sich die Herausforderungen, da man immer auch auf Nutzungs- und Nachbarschaftskonflikte trifft (Typ «Verdichtung ja, aber nicht bei mir!»). Der Einbezug der Betroffenen zum richtigen Zeitpunkt ist deshalb für den Erfolg des Projekts zentral.

Zu Beginn der Planungsarbeiten sind, zusammen mit der Wahl des Verfahrens und der Planungsinstrumente, Überlegungen zum Einbezug der Grundeigentümer, der übrigen Wohnbevölkerung, der Investoren und weiterer Akteure zu machen. Grundsätzlich einzubeziehen sind:

Grundeigentümer: Der Einbezug der Grundeigentümer ist ein zentraler Bestandteil der Zielfindung. Zu klären ist insbesondere:

- Wer ist an einer Entwicklung interessiert?
- Wer hat kein Interesse an einer Entwicklung?
- Welche Partikularinteressen bestehen und wie könnten diese berücksichtigt werden?
- Wo liegt der Mehrwert des Projekts für die Grundeigentümer?

Bevölkerung: Damit die Exekutive der Gemeinde ein Projekt erfolgreich durchführen kann, braucht sie die Rückendeckung der Bevölkerung. Nur so kann sie sich auch einmal gegen einen Einzelnen durchsetzen, der sich gegen ein Projekt stellt. In bestimmten Situationen kann es sinnvoll sein, die breite Bevölkerung nicht erst nach der Konzept- oder sogar Planerstellung zu informieren und zur Mitwirkung aufzufordern, sondern die Bevölkerung bereits in der Phase der Zieldefinition einzubeziehen. Dieser frühe Einbezug kann idealerweise im Rahmen eines kommunalen Entwicklungskonzepts stattfinden. Eine transparente Kommunikation schafft Vertrauen in die Entscheidungsträger und trägt zum Projekterfolg bei.

Mieter und Nachbarn: Die Mieter und Nachbarn sind, neben den Grundeigentümern, diejenigen Akteure, welche bei Projekten im Bestand potenziell am meisten einzuwenden haben. Zu klären ist insbesondere:

- Wo liegt ihr Mehrwert?
- Wie können ihre Interessen berücksichtigt und garantiert werden? (Für Mieter bspw. durch Schaffung von Wohnungen im ähnlichen Preissegment und Zusicherung eines Vorrechts (zum Kauf oder zur Miete); für Nachbarn bspw. Abstände einhalten, wenig Schattenwurf, attraktive Langsamverkehrsverbindungen)

Investoren: Grosse Projekte sind meist auf private Investoren angewiesen. Der frühe Kontakt zu Investoren verhindert Vorinvestitionen, die in eine falsche Richtung führen, und ermöglicht es, in einen «kooperativen Prozess» einzusteigen. Um einen Konsens zwischen Interessen der Gemeinde und Interessen der Investoren zu finden, sind meist Verhandlungen zu führen und Kompromisse zu finden. Zu klären ist insbesondere:

- Welche Interessen hat die Gemeinde am betreffenden Grundstück/Quartier? (Die Gemeinde muss sich vor der Kontaktaufnahme mit den Investoren im Klaren sein über die grundsätzlichen strategischen Stossrichtungen!)
- Welche Anreize/Vorteile können dem Investor bei einer «Kooperation» angeboten werden?

- Was sind die Interessen der Investoren (Was hat die Gemeinde für Verhandlungsargumente, welche Anreize kann sie schaffen)?
- Wo gibt es Verhandlungsspielraum?

Faktor 2: Mehrwert für alle

Damit ein Projekt Erfolg hat, muss es einen klaren Mehrwert ausweisen und zwar für alle Akteure. Für den Investor liegt der Mehrwert üblicherweise in einer erhöhten Wertschöpfung des Grundstücks. Für die Bevölkerung, die Anwohner und die Nachbarn liegen die Mehrwerte beispielsweise in:

- Reduktion Verkehrslärm
- Attraktiverer Aussenraum
- Fusswegverbindungen
- Andere Wohnqualitäten (Besonnung etc.)
- Lösung eines dringenden, «allgemein anerkannten» Problems (z.B. unattraktive Brache, gefährliche Verkehrssituation)

Insbesondere für die Kommunikation sind diese Mehrwerte respektive eine «tragenden Idee» äusserst wichtig (vgl. dazu Info ARE 2/02 zum Thema Quartierplanung). Projekte, die bloss mehr Einwohner pro Fläche bezwecken, sind von Vornherein zum Scheitern verurteilt. Der Mehrwert muss allen Beteiligten klar sein und von allen unterstützt werden.

Faktor 3: Qualität ist eine Schlüsselgrösse

Bei Projekten im Bestand reagiert die Bevölkerung sehr sensibel. Denn es wird immer etwas Bekanntes, mit persönlichen Erfahrungen und Geschichten Verbundenes, verändert oder ersetzt. Um die Akzeptanz der Bevölkerung gegenüber Erneuerungen und Veränderungen dauerhaft zu erhalten, ist die Qualitätssicherung nicht nur bei grossen Projekten, welche in einer Sondernutzungsplanung entwickelt werden, sondern auch bei jedem Einzelprojekt sehr wichtig. Dabei liegt der Fo-

kus auf dem Bewilligungsverfahren der Gemeinden. Folgende Massnahmen können die Bewilligungsbehörde unterstützen:

- Baugesetzliche Verankerung allgemeiner Anforderungen bzgl. Gestaltung und Einordnung, insbesondere in den Kernzonen.
- Verankerung der Möglichkeit im Baugesetz, bei speziellen gestalterischen Fragen einen externen Beirat herbeizuziehen.
- In besonderen Gebieten (z.B. in den Kernzonen) obligatorischen Gestaltungsbeirat im Baugesetz verankern.
- Erstellen eines Modells für Schlüsselgebiete, das die Behörde in Fragen der Einordnung ins Ortsbild unterstützt.

Faktor 4: Aktive Bodenpolitik

Die aktive Teilnahme der Gemeinden am Immobilien- und Bodenmarkt, durch Kauf/Verkauf/Baurechtsabgabe/Realisierung, stellt einen weiteren Erfolgsfaktor dar. Die öffentlichen Interessen können dadurch umgesetzt werden.

12. Planungsrechtliche Umsetzung von Verdichtungsmassnahmen (im Rahmen der Grundordnung)

Jedes Konzept und jede Massnahme zur Steuerung der Siedlungsentwicklung ist letztlich in der Nutzungsplanung zu verankern. Sei dies eine Quartierentwicklung mit Abriss und Neubau oder ein Freiraumkonzept, welches die bestehenden Qualitäten sichern will. Im Kanton Graubünden stehen verschiedene planerische Instrumente zur Verfügung, die es richtig einzusetzen gilt. Daneben helfen sogenannte «Instrumente der aktiven Bodenpolitik» bei der Umsetzung.

AZ-Erhöhung ohne Zusatzregelung

Einer der Hauptanreize für Erneuerungs- und Verdichtungsmassnahmen ist die Erhöhung der maximal zulässigen Ausnutzung. Doch die Aufzonung oder Umzonung ohne «qualitätssichernde Massnahmen» birgt verschiedene Nachteile und hohe Risiken. In Einfamilienhausquartieren werden typischerweise benachbarte Parzellen zusammengelegt und damit mehrere Einfamilienhäuser durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt. Dies führt zu einem Patchwork von Gebäudeformen (EFH, MFH) ohne Gesamtkonzept, mit oft unangepassten Gebäudedimensionierungen sowie fehlendem Aussenraum und mangelnder Erschliessungsqualität. Dem können sogenannte «qualitätssichernden Regelungen» entgegenwirken.

Qualitätssichernde Regelungen im Rahmen der Grundordnung

Im Rahmen der Grundordnung bestehen verschiedene Möglichkeiten, um die Qualität bei Erneuerungsprojekten zu sichern respektive zu fördern. Grundsätzlich muss zwischen Massnahmen bei Vorhandensein eines Gesamtkonzepts für das Quartier (z.B. aufgrund vorausgehender Konzepterarbeitung in Studienauftrag) und Massnahmen ohne ein solches Konzept unterschieden werden. Die Tabelle auf der nächsten Seite zeigt verschiedene Möglichkeiten auf.

Neben diesen Regelungen im Rahmen der Grundordnung bestehen Instrumente, welche man unter dem Begriff «Boden- und Baulandpolitik»¹ zusammenfasst.

¹vgl. dazu InfoARE Ausgabe 1/08

	Regelungsinhalt	*4	Umsetzung in der Grundordnung	Bemerkungen, Referenzbeispiele
Ohne Konzept (Quartier) *1	Mehr Qualität bezüglich der Gestaltung, der Nutzung und der Erschliessung	P	Festsetzen der Folgeplanpflicht mit Rahmenbedingungen ⇒ Rahmenbedingungen aus der Entwicklungsstrategie der Gemeinde abgeleitet, oder: ⇒ noch im Rahmen eines Wettbewerbs zu bestimmen.	Die Folgeplanpflicht ist typisches Resultat einer kommunalen Entwicklungsstrategie. Je nach Komplexität der Fragestellungen können die Rahmenbedingungen definiert werden oder müssen im Rahmen eines Wettbewerbs erkundet werden. Typische Rahmenbedingungen sind beispielsweise die Sicherstellung einer LV-Verbindung, die Erstellung einer attraktiven Erholungsfläche, die gemeinsame Parkierungsanlage oder Vorgaben zur Erschliessung.
	Sicherung einer guten Gestaltung	P	Pflicht zur Bauberatung in den Zonenvorschriften verankern.	In der Bauberatung sollten Vertreter der Gemeinde sowie externe Experten vertreten sein.
	Erhöhung des Nutzungsmasses unter bestimmten Bedingungen (verschiedene Modelle)	M	Regelung in den Zonenvorschriften der Grundnutzungszone oder mittels überlagernder Zone.	AZ+ nur, wenn Zusatzleistungen erbracht werden wie beispielsweise, wenn eine zusätzliche Wohnung erstellt wird.
	Verlangen eines Modells bei Baueingabe in sensiblen Gebieten	P	Anpassung der Zonenvorschriften oder Bildung einer überlagernden Zone für diese sensiblen Gebiete.	Diese Massnahme ist vor allem dann hilfreich, wenn die Gemeinde über ein Gemeindemodell verfügt.
Mit Konzept (Quartier) *2	Überbauung nach einem vorhandenen Gesamtkonzept	P	Folgeplanpflicht mit detaillierten, räumlich-konkreten Rahmenbedingungen, welche beispielsweise im Anhang des BauG beschrieben sind. Es stehen verschiedene Möglichkeiten zur Integration in den Zonenplan zur Verfügung: ⇒ Ausscheidung von Folgeplanpflichtgebieten ⇒ Ausscheidung einer neuen Zone mit Folgeplanpflicht ⇒ Ausscheidung einer überlagerten Zone mit Folgeplanpflicht	Ähnlich wie «urbane Zone» Landquart (jedoch mit Einhaltung eines räumlich-konkreten Gesamtkonzepts).
		M	Bonus-System: Zone ohne Folgeplanpflicht, die jedoch Folgendes regelt: Zur Beanspruchung der gegenüber der Grundnutzung zusätzlichen Ausnützung sind detaillierte, räumlich-konkrete Rahmenbedingungen einzuhalten.	Ähnlich wie Quartierstrukturplan (Metron), jedoch mit Verankerung der räumlich-konkreten Rahmenbedingungen im Anhang des Baugesetzes.
Mit/ohne Konzept *3	Sicherung eines ausreichend dimensionierten Strassenraums	P	Baulinien im Generellen Gestaltungsplan (GGP) resp. Generellen Erschliessungsplan (GEP)	
	Sicherung ausreichender Aussenräume	P	Freihaltebereiche, Bereiche «Nutzungsverlegung» im GGP	
	Differenzierung der Zonenvorschriften	P	Engere Definition von Grundnutzungszone bei nicht überbauten Gebieten. Anpassung BauG hinsichtlich Art der zugelassenen und ausgeschlossenen Nutzungen resp. Betriebe.	Aufgrund von Inhalten Entwicklungsstrategie Gemeinde oder aufgrund detaillierterem Konzept.

*1 Voraussetzung ist die Entwicklungsstrategie Siedlung und Verkehr (Gemeinde).

*2 Voraussetzung ist ein detailliertes Gestaltungs- und Nutzungskonzept für das betroffene Gebiet, welches z.B. im Rahmen eines Studienauftrags erarbeitet wurde.

*3 Massnahmen sind aufgrund von Inhalten der Entwicklungsstrategie Siedlung und Verkehr (Gemeinde) oder aufgrund eines detaillierteren Konzepts zum Quartier denkbar.

*4 P = Dem Grundeigentümer obliegt eine Pflicht. M = Der Grundeigentümer hat die Möglichkeit.

Verwendete Unterlagen sowie weitere hilfreiche Publikationen zum Thema

Publikationen zum Thema Verdichtung und Erneuerung

- Hochschule Luzern: Verschiedene Publikationen zum Forschungsprojekt «Transfer der Wohnqualitäten vom Einfamilienhaus auf das Mehrfamilienhaus».
- Kanton Graubünden. Amt für Raumentwicklung (2008): Siedlungsentwicklung – Zentrumsverdichtung, Info ARE Nr. 2/08, Chur.
- Kanton Graubünden. Amt für Raumentwicklung (2008): Baulandpolitik und Baulandmobilisierung in der Gemeinde, Info ARE Nr. 1/08, Chur.
- Kanton Graubünden. Amt für Raumentwicklung (1999): Siedlungserneuerung – Siedlungsentwicklung, Info ARP Nr. 3/99, Chur.
- Kanton Luzern. Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (2013): Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen, Luzern.
=> Beispielsweise enthält diese Arbeitshilfe im Anhang eine Liste zu generellen «Analysethemen» bei Innenentwicklungsprojekten sowie eine «Checkliste zur Quartieranalyse im Rahmen einer Begehung».
- Kanton Luzern. Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (2013): Beispielsammlung Siedlungsentwicklung nach innen, Luzern.
- Metron AG (2011): 7 Tools zur Innenentwicklung: die Metron Dichtebox, Metron Themenheft Nr. 27, Brugg.
- Regionalplanung Zürich und Umgebung (2008): Qualitätsvolle innere Verdichtung, Anregungen für die Praxis, Zürich.
- Region Luzern West (2010): Abschlussbericht zum Projekt Ortskernerneuerung (ARE Modellvorhaben), Wolhusen.
- Schweizerischer Heimatschutz (2011): Verdichten braucht Qualität, Positionspapier, Zürich.
- Stadt Zürich. Amt für Städtebau (2012): Dichter – Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich – 30 Beispiele, Zürich.

- Umweltministerium Baden-Württemberg (2009): Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung – Empfehlungen aus der kommunalen Praxis, Stuttgart.

Unterlagen zum Thema Entwicklungsstrategie

- Kanton Luzern. Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (2013) Kommunales Siedlungsleitbild, Luzern.

Weitere Unterlagen

- Kanton Graubünden. Amt für Raumentwicklung (2012): Agglomerationsprogramm Chur
- Kanton Graubünden. Amt für Raumentwicklung, Richtplan Kanton Graubünden.
- Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (2007) Wegleitung zum Arealplan, Chur.

