



Stadt Chur

Empfehlung

Umgebungsplanung in Quartierplangebieten





Impressum

Herausgeberin: Stadt Chur

Version: Dezember 2009; Überarbeitet September 2018

Departement Bau Planung Umwelt

Hochbaudienste, Abteilung Stadtentwicklung

Masanserstrasse 2

7001 Chur



Inhalt

Einleitung	4
Ziele der Empfehlung	4
Gesetzliche Grundlagen	5
Planungs- und Realisierungsprozess	6
Anforderungen an die Umgebungsgestaltung	7
Anforderungen an Kinderspielplätze	10
Quartierplanbestandteile	11
Weitere Informationen	12

Einleitung

«In den Wohnquartieren ist auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bauvolumen und Grün zu achten. Im Vordergrund stehen die Steigerung der Wohnqualität und die Durchlässigkeit der Quartiere für Bewohner sowohl im öffentlichen wie im halböffentlichen Raum» (Churer Stadtentwicklungskonzept 2003, S.22).

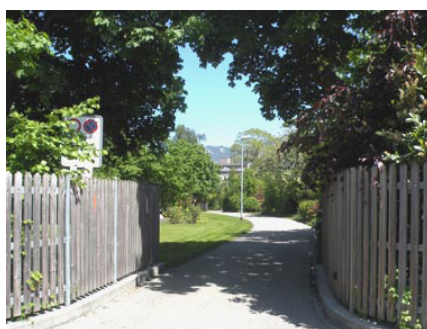


Abb. 1 Eingangssituation

Eine qualitativ hoch stehende Umgebungsgestaltung ist nicht nur ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklung. Eine gute und fantasievolle Umgebungsgestaltung mit Grünflächen, Bäumen, Sitz- und Spielplätzen bestimmt massgeblich die Wohnqualität für die Bewohner und Bewohnerinnen, was zur Steigerung des Liegenschaftswertes und somit zu einem wichtigen Vermietungs- resp. Verkaufsvorteil beiträgt.

Wird ein Quartierplangebiet bebaut, muss bei der Ausgestaltung der Umgebung die gleiche planerische Sorgfalt und Kreativität angewendet werden wie bei den Hoch- und Tiefbauten. Entsprechend gehört die Umgebungsplanung bereits zum konzeptionellen Entwurfsprozess und kann nicht erst nachträglich dem fertigen Bebauungskonzept beigelegt werden.

Ziele der Empfehlung

Qualitätsverbesserung

Die vorliegende Empfehlung dient zur Qualitätsverbesserung bei Umgebungsplanungen in Quartierplangebieten und richtet sich an die Verwaltung, Bauherren und Projektierende.

Planungsprozess

Die Umgebungsplanung ist ein wichtiger Bestandteil des Quartierplanprozesses und ein Entscheidungsfaktor bei der Bonusvergabe. Die Empfehlung beschreibt den Prozess der Umgebungsplanung in Quartierplangebieten von der Stufe Vorprojekt bis zur Baueingabe.

Anforderungen

Es wird aufgezeigt, wie eine qualitativ gute Umgebungsgestaltung erarbeitet werden kann und wie ein Umgebungsplan in inhaltlicher wie auch in formaler Hinsicht gestaltet werden soll.



Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG SR 700)

Gemäss Art. 1 Abs. 1: Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden häuslicher genutzt wird. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

Gemäss Art. 3 Abs. 3: Die mit den Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf nachstehende Grundsätze: Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

Art. 52 Quartierplan, Bestandteile

Gemäss Abs. 2: Der Quartiergestaltungsplan bestimmt die Situierung von Bauten und Anlagen und die freizuhaltenden Flächen.

Baugesetz der Stadt Chur

Art. 28 Abstellplätze für Fahrräder

Abs. 1: Für Beschäftigte, Besucher und Kunden von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Restaurationsbetrieben sowie Verkaufsgeschäften ist auf dem Baugrundstück oder in nächster Nähe auf privatem Grund die erforderliche Anzahl Abstellplätze bereitzustellen:

- a) bei Neubauten;
- b) bei wesentlichen Umbauten und Erweiterungen;
- c) bei wesentlichen Nutzungsänderungen

Art. 32 Kinderspielplätze

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten von Mehrfamilienhäusern oder Wohnsiedlungen sind besonnte, möglichst windgeschützte und kindergerechte Spielplätze oder Spielwiesen auf privatem Grund in ausreichender Grösse abseits vom Verkehr anzulegen.

Art. 44 Wohnzonen

Abs. 3: Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist eine minimale zusammenhängende Grünfläche in Prozent der Grundstücksfläche gemäss Zonenschema anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu durchsetzen.

Art. 88 Folgeplanungen Grundsätze

Abs. 1: In den in der Grundordnung bezeichneten Gebieten mit Folgeplanungen (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanungen nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

Gemäss Abs. 4: Bietet die Folgeplanung Gewähr für eine sehr gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften in folgenden Bereichen festgelegt werden:

- b) Ausnützungsbonus von bis zu 20 % der maximal zulässigen AZ.



Planungs- und Realisierungsprozess

Ablauf

Die Umgebungsgestaltung soll von Beginn an in das Gesamtkonzept einbezogen werden. Die Anforderungen bezüglich Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Form und Ausprägung des Baukörpers haben einen wichtigen Einfluss auf die Umgebungsgestaltung. Eine nachträgliche Umgebungsgestaltung als Reaktion auf bereits festgelegte bauliche Rahmenbedingungen schmälert die Gesamtqualität bedeutend. Aus diesem Grund empfiehlt sich der frühzeitige Beizug einer Landschaftsarchitektin oder eines Landschaftsarchitekten.

- > Auf der Stufe Quartierplanung sind der verbindliche Umgebungsplan und das Richtprojekt Umgebung Bestandteile der Eingabepläne.
- > In den Quartierplanbestimmungen wird die Umgebungsgestaltung und die entsprechenden Planbestandteile definiert.
- > Der Umgebungsplan muss mit den übrigen Quartierplanbestandteilen korrespondieren (z.B. Disposition Ver- und Entsorgung, Erschliessung).
- > Bei der Behandlung des Quartierplans durch die Baukommission bilden der Umgebungsplan (verbindlich) sowie ein detailliertes Richtprojekt Umgebung (unverbindlich) die Grundlagen für die Beurteilung des Projektes und einer allfälligen Bonusvergabe hinsichtlich Umgebung und Aussenraumgestaltung.
- > Das Baugesuch kann nach der Genehmigung des Quartierplans eingereicht werden. Ein detaillierte Umgebungsplan ist ein zwingender Bestandteil des Baugesuches und muss mit den verbindlichen Elementen im Umgebungsplan auf der Stufe Quartierplanung übereinstimmen.
- > Nach Fertigstellung der Umgebungsarbeiten wird eine Bauabnahme durchgeführt.

Bonusvergabe

Bietet der Quartierplan Gewähr für eine sehr gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander kann gemäss Art. 88 des Baugesetzes der Stadt Chur ein Bonus in Form von zusätzlicher Ausnützung (AZ) gewährt werden.

Die Qualität der Umgebungsgestaltung ist ein wichtiger Bestandteil für die Bonusbewertung.

Anforderungen an die Umgebungsgestaltung

Eine sinnvolle Umgebungs- und Freiflächengestaltung lässt sich nur unter der Berücksichtigung der Faktoren Wohnqualität, Ökologie und Wirtschaftlichkeit verwirklichen. Es ist wichtig, dass eine Fachperson (z. B. Landschaftsarchitektin oder Landschaftsarchitekt) mit Erfahrung von Umgebungsgestaltungen im Wohnungsbau beigezogen wird. Im Rahmen der Bauberatung besteht die Möglichkeit für Bauherrschaft und Planungsbeteiligte ihre Vorhaben mit der Stadtentwicklung abzustimmen und somit die Voraussetzungen für das Quartierplanverfahren zu optimieren.

Wohnqualität

Eine gute Wohnqualität in der Siedlung ist ein Beitrag zur Gesundheitsförderung, zur gesellschaftlichen Stabilität und zur Stärkung des Sicherheitsbedürfnisses im Alltag. Neben sinnvoll gestalteten Wohnungseinheiten und Grundrissen ist die Umgebungsgestaltung ein wichtiges Kriterium für eine gute Wohnqualität. Sie zeichnet sich aus durch:

Gesundheit

- > Freiräume mit ausreichenden Grün- und Erholungsflächen.
- > Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche und Erwachsene.

Kreativität

- > Kreative Spielplätze für Kinder aller Altersstufen.
- > Möglichkeiten der Naturerfahrung.

Ästhetik

- > Attraktive Eingangssituation, guten Bezug der Erdgeschosswohnungen zum Aussenraum (z.B. Zugänge, private Gartenbereiche, Sichtschutz).
- > Die Dachgestaltung soll sich harmonisch in das Umfeld einfügen. Ihr soll leichviel Aufmerksamkeit geschenkt werden, wie der Fassadengestaltung.

Mobilität

- > Kurze Distanzen zu öffentlichen Einrichtungen (z.B. Bushaltestelle).

Sicherheit

- > Ausreichende und sinnvolle Beleuchtung.



Abb. 2 Attraktive Eingangssituation

Ökologie

Verschiedene einfache Massnahmen bei der Umgebungsgestaltung wirken sich positiv auf die Wechselwirkungen der Umweltfaktoren wie Klima, Luftqualität, Artenvielfalt und Wasserhaushalt aus:

- > Baumgruppen und Sträucher wirken als Schattenspender, haben zudem eine lärmdämpfende und temperatúrausgleichende Wirkung und tragen zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.



Abb. 3 Baum als Schattenspender

Einheimische Pflanzen

- > Standortgerecht verwendete einheimische Pflanzenarten fördern die Artenvielfalt. Invasive Pflanzenarten wie Kirschlorbeer, Sommerflieder, Essigbaum etc. sind zu vermeiden¹.

Vernetzungselemente

- > Durch die zunehmende Verdichtung des Siedlungsraums wird der Aktionsradius von Pflanzen und Tieren immer mehr eingeschränkt. Um dem entgegenzuwirken, werden Vernetzungselemente im Stadtgebiet gefördert. In Quartierplangebieten bietet sich die Möglichkeit mittels einer strukturreichen Gestaltung der Vegetation, Extensivbegrünung, einheimischer Mischhecken und/oder Natursteinmauern die Artenvielfalt zu erhalten und die Vernetzung zu gewährleisten.
- > Eine Massnahme gegen die zunehmende Versiegelung der Böden sind sickerfähige Böden und Beläge. Diese tragen zur Entlastung der Kanalisation bei und verringern eine zusätzliche Erwärmung der Bodenflächen in den Sommermonaten.

Energieverbrauch

- > Mit der Begrünung von Dächern und Fassaden kann das Raumklima des Gebäudes verbessert, der Regenwasserrückhalt erhöht und durch die isolierende Wirkung der Energieverbrauch gesenkt werden.
- > Eine geeignete und betreute Kompostierungsanlage im Quartier fördert und vereinfacht die Abfallwiederverwertung.

1

Schweizerische Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen SKEW, Invasive gebietsfremde Pflanzen, Schwarze Liste

Wirtschaftlichkeit



Abb. 4 Verwendung von einheimische Pflanzenarten

Ästhetik

- > Eine harmonische Einbettung der Hoch- und Tiefbauten mit attraktiven Erholungsmöglichkeiten in die Landschaft ist ein bedeutendes Verkaufs- und Vermietungsargument, welches nicht vernachlässigt werden darf.

Energiekosten

- > Ein durchgrünter Lebensraum wirkt sich günstig auf das Stadtklima wie auch auf das Mikroklima im Quartier (Kühle, Feuchtigkeit, Schatten) aus. Beides trägt zu einer Verringerung der Energiekosten bei.
- > Die Verwendung einheimischer Pflanzenarten ist langfristig ökonomischer, da die Pflanzen an die Standortbedingungen angepasst sind und somit der Pflegeaufwand geringer ist.

Reduzierung Pflegeaufwand

- > Durch eine gute Planung, bewusste Pflanzenwahl und zweckmässige Materialien können Unterhaltskosten reduziert werden.
- > Aufwändige Transportwege können vermieden werden, in dem das Aushubmaterial direkt vor Ort wiederverwertet wird (Bsp. zur Geländemodellierung).

Anforderungen an Kinderspielplätze

Der Kinderspielplatz ist ein wichtiger Bestandteil des Freiraums, in dem die Kinder ihren Bewegungsdrang und Kreativität ausleben und Sozialkontakte knüpfen können. Im städtischen Umfeld sind naturnahe Spielmöglichkeiten besonders wichtig. Bei der Erstellung sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

Standort



Abb. 5 Grosse geschützte Spielfläche

- > Grössere zusammenhängende Freiflächen anbieten.
- > Nähe zu emissionsbelasteten Orten wie Strassen, Garageneinfahrten und Abluftschächten vermeiden.
- > Spielbereiche für Kleinkinder in Ruf- und Sichtweite der Wohnungen erstellen.
- > Konfliktsituationen durch Lärm, Ballspiele und Einsicht in die privaten Bereiche möglichst gering halten.

Ausstattung

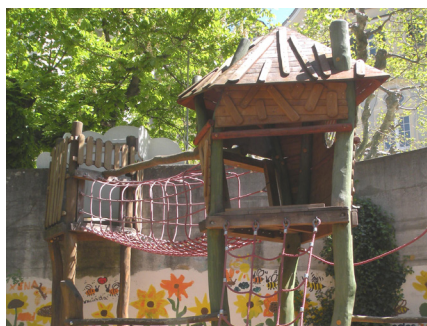


Abb. 6 Spannendes Spielgerät

- > Bereiche für Kleinkinder, für das mittlere Alter sowie für Jugendliche schaffen.
- > Gute Mischung von standortgebundenen Spielgeräten (z. B. Rutschen, Schaukeln) und Platz für standortunabhängige Spiele (Fangen, Verstecken) sowie modellierte Anlagen (Mulden, Erdwälle, Hügel, Wasser, etc) anbieten.
- > Ausreichende Sitzgelegenheiten für Begleitpersonen und Möglichkeiten für gesellige Anlässe (Feuerstellen).
- > Berücksichtigung von Topographie, Vegetationsstrukturen, genügend Schattenplätze.

Sicherheit



Abb. 7 Weicher Bodenbelag im Fallraum

- > Klare Abgrenzung des Spielplatzes von der Strasse.
- > Spielgeräte sollten den sicherheitstechnischen Anforderungen der Norm EN 1176 entsprechen (siehe Literaturhinweis).
- > Detaillierte Tipps und Sicherheitshinweise sind dem Merkblatt der bfu zu entnehmen (siehe Literaturhinweis).
- > Festlegen der Verantwortung für Kontrolle, Wartung und Reparaturen bzw. Ersetzen der Spielgeräte.



Quartierplanbestandteile

Richtprojekt Umgebung

- > Im Quartierplanverfahren ist ein Richtprojekt Umgebung auszuarbeiten und als nicht verbindlicher Bestandteil des Quartierplans einzureichen. Das Richtprojekt vermittelt die Gestaltungsabsicht im Detail und macht detaillierte Aussagen zu einer möglichen Bepflanzung und Ausstattung.

Umgebungsplan

- > Der Umgebungsplan ist eine Abstraktion des Richtprojekts Umgebung und legt die Gestaltung und das aussenräumliche Konzept fest. Die Darstellung soll die wichtigen Qualitätsmerkmale und dessen Elemente klar definieren und für weitere Inhalte einen Spielraum zulassen.

Quartierplanbestimmungen

- > Die Quartierplanbestimmungen definieren die Elemente im Umgebungsplan unmissverständlich.

Weitere Informationen

Ansprechpartner

Hochbaudienste der Stadt Chur

> Abteilung Stadtentwicklung, Masanserstrasse 2, 7001 Chur,

Tel: 081 254 47 74

E-mail: stadtentwicklung@chur.ch



Abb. 8 Stadthaus

Informationsmaterial/Literaturverzeichnis

- > Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- > Raumplanungsgesetz und -verordnung für den Kanton Graubünden (KRG, KRVO)
- > Baugesetz der Stadt Chur
- > Spielräume, bfu Fachdokumentation 2013
- > Bundesamt für Umwelt BAFU, Thema Biodiversität

Abbildungen

- > Titelbild: Quartierplan Giacometti, genehmigt 1979
- > Abb. 1: Quartierplan Giacometti, genehmigt 1979
- > Abb. 2: Quartierplan Dreibünden, genehmigt 1987
- > Abb. 3: Quartierplan Dreibünden, genehmigt 1987
- > Abb. 4: Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- > Abb. 5: Quartierplan Giacometti, genehmigt, 1979
- > Abb. 6: Kinderspielplatz Marsöl
- > Abb. 7: Kinderspielplatz Quader
- > Abb. 8: Stadthaus, Masanserstrasse 2, 7000 Chur