



Stadt Chur

Teilrevision Grundordnung 2019
Sofortmassnahme Hochschul-
zentrum FHGR

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Dezember 2020

Impressum

Herausgeberin: Stadt Chur

Version: 01.12.2020, Erlass und Genehmigung

Departement Bau Planung Umwelt

Hochbaudienste, Abteilung Stadtentwicklung

Masanserstrasse 2

7001 Chur



Inhaltsverzeichnis

Anlass und Übersicht	4
> Ausgangslage	4
> Situationsplan	5
Verfahren	6
> Verfahrensgrundlage	6
> Ablauf der Planung	6
> Vorprüfung durch den Kanton	6
> Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	7
> Behandlung im Gemeinderat	8
> Volksabstimmung	8
Grundlagen	9
> Grundsätze der Raumplanung	9
> Kantonaler Richtplan	9
> Regionales Raumkonzept (Entwurf, Stand Mitwirkungsaufgabe)	9
> Stadtentwicklungskonzept	10
> Strategie und Standortentscheid Kanton Graubünden	10
Anpassung Grundordnung, Revisionspunkt	12
> Anpassung Planungsinstrumente	12
> Zielsetzung und Rahmenbedingungen	14
Konsequenzen Gebietsentwicklung	19



Anlass und Übersicht

Ausgangslage

Am 23. Oktober 2018 hat der Grosse Rat des Kantons Graubünden der Realisierung eines Hochschulzentrums für die Hochschule für Technik und Wirtschaft Chur (HTW Chur) bzw. für die Fachhochschule Graubünden (FHGR) am Standort Pulvermühle in Chur unter Einbezug der Räumlichkeiten an der Pulvermühlestrasse 57 zugestimmt.

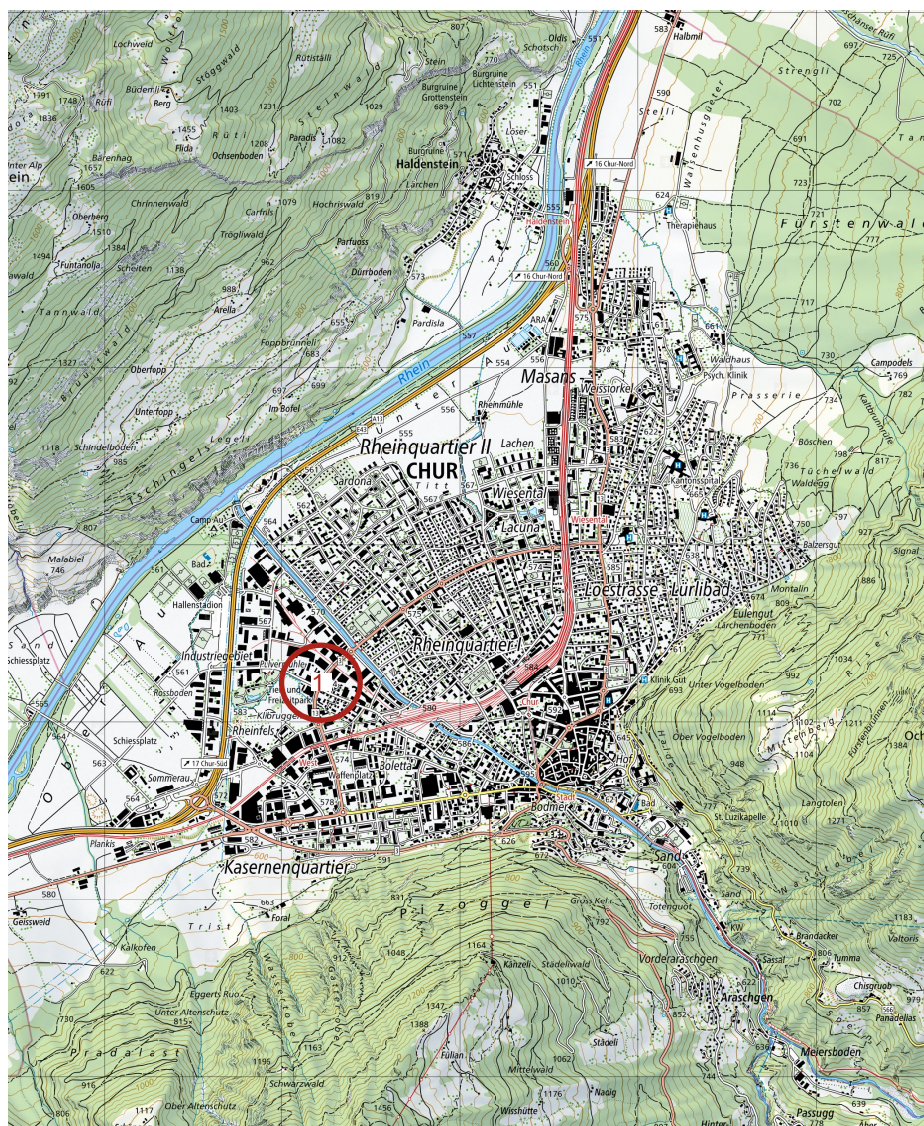
Grundsätzlich sind Schulstandorte in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) anzulegen. Die ZöBA ist bezüglich der Bebauung relativ flexibel und die baulichen Bedürfnisse können, sofern die nachbarschaftliche Beeinträchtigung verhältnismässig ist, weitestgehend umgesetzt werden.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Grundordnung werden als Sofortmassnahme die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Hochschulzentrums angepasst. Damit soll hinsichtlich der Grundordnung eine möglichst frühzeitige Planungssicherheit erreicht werden.



Situationsplan

Die Revision betrifft den Zonenplan (ZP) und den Generellen Erschliessungsplan (GEP) im Bereich des Verkehrsknotens Pulvermühlestrasse / Ringstrasse bis zur Industriestrasse.



Übersichtsplan Revisionspunkte (Kartengrundlage: swisstopo)

Revisionspunkt:

- 1 Pulvermühlestrasse / Ringstrasse, Fachhochschule Graubünden



Verfahren

Verfahrensgrundlage

Das Verfahren richtet sich nach der Raumplanungsgesetzgebung. Detailliert wird das Verfahren in der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) geregelt (Kapitel 4 «Ortsplanung», Abschnitt 1 «Verfahren für die Grundordnung», Artikel 12ff). Die folgenden Erläuterungen zum Ablauf der Teilrevision stützen sich auf diese Bestimmungen.

Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen sowie von Reglementen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden, unterliegen der Volksabstimmung.

Für den Erlass oder Änderungen des Generellen Erschliessungsplans oder Teilen davon hat die Stadt gestützt auf Art. 48 KRVO den Gemeinderat für zuständig erklärt (vgl. Art. 97 Abs. 2 Baugesetz).

Ablauf der Planung

Die Teilrevision der Grundordnung gliedert sich, in einer Abschätzung des zeitlichen Ablaufs, in folgende Planungs- und Verfahrensschritte:

2020

März	Freigabe durch den Stadtrat
März	Vorprüfung durch den Kanton
April	Behandlung Vorprüfung und Freigabe zur Auflage
ab 01.05.	Mitwirkungsverfahren (Auflage während 30 Tagen)
23.06.	Behandlung Eingaben und Botschaft an den Gemeinderat
03.09.	Behandlung im Gemeinderat
29.11.	Volksabstimmung
ab 01.12.	Beschwerdeaufgabe und Genehmigungsverfahren Kanton

Vorprüfung durch den Kanton

Aus raumplanerischer Sicht haben sich keine grundlegenden Einwände gegen die vorgesehene Anpassung des Zonenplans sowie des Generellen Erschliessungsplans (GEP) ergeben. Die Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten mit einer Empfindlichkeitsstufe ES III wird aufgrund der Lärmvorbelastung des Standorts als angemessen und sachgerecht betrachtet. Aus lärmrechtlicher Sicht müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden: Die Ermittlung der Lärmemission der Pulvermühle- und Ringstrasse hat auf der Basis des Verkehrsmodells aus dem Jahr 2015 zu erfolgen. Die Ermittlung der Lärmemissionen durch den Giessereibetrieb und den Güterumschlag der Coop-Verteilerzentrale basiert auf allgemeinen Anhaltswerte für Industrieanlagen gemäss VDI 2571. Zur Sicherung der Interessen der Grundeigentümer ist die tatsächlich verursachte Lärmbelastung in einem gesonderten Lärmschutzgutachten zu ermitteln. Weiter ist eine Lärmbeurteilung bezüglich der bestehenden Zone für öffentliche Bauten in eine Arbeitszone 1 für Nutzungen ohne und mit erhöhten Belastungsgrenzwerten vorzunehmen.



Öffentliche Mitwirkungsauflage

Die öffentliche Mitwirkungsauflage hat während 30 Tagen vom 01.05.2020 bis am 01.06.2020 stattgefunden. Während der Auflage sind zwei Einwendungen eingegangen. Die einzelnen Aspekte sind nachfolgend unter Behandlung der Mitwirkungseingaben beschrieben. Das Ergebnis des gesonderten Lärmschutzgutachtens wurde zur Stellungnahme unterbreitet. Die Eingaben nehmen Themen auf, die nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision sind. Diese Themen nimmt die Stadt sehr gerne entgegen und wird diese bei künftigen Handlungen bei Bedarf aufnehmen.

Behandlung Mitwirkungsauflage

Eingabe betreffend Sanierungspflicht für bestehenden Betrieb

- > Eingabe: Die Stadt Chur wird aufgefordert, mit geeigneten Massnahmen dafür zu sorgen, dass die im Zusammenhang mit der Umzonung stehenden Herabstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe nicht zu einer Sanierungspflicht des benachbarten Betriebs führt. Die Beantwortung erfolgt gebündelt mit der zweiten Eingabe im darauf folgenden Abschnitt.

Eingabe betreffend Lärmschutzvereinbarungen

- > Eingabe: Zur Sicherung der uneingeschränkten Nutzung, des Betriebs und Ausbaus der Anlage sollen verbindliche Vereinbarungen getroffen werden.
- > Beantwortung: Das auf Messdaten beruhende digitale Modell, welches im Rahmen des gesonderten Lärmschutzgutachtens erstellt wurde, ermöglicht die Simulation und Bewertung unterschiedlicher baulicher Zustände. Es erlaubt die Beurteilung der gegenwärtigen Situation, wie auch für künftige Bauvorhaben auf allen betroffenen Grundstücken. Die Interessen aller an der Planung beteiligten Parteien sind mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen. Die Teilrevision schafft eine neue Ausgangslage der Grundnutzung für das Projekt des Hochschulzentrums, die sich aus der Siedlungsstrategie des kantonalen Richtplans und dem regionalen Raumkonzept ableiten lassen, getragen von dem Standortentscheid des Grossen Rats und der Regierung (siehe dazu S. 8/9). Die Umsetzung des Fachhochschulzentrums birgt eine Impulswirkung auf die umgebenden Grundstücke des Arbeitsplatzgebiets und wird in der langfristigen Betrachtung zu Umstrukturierungen führen, die das übergeordnete Ziel der Ansiedlung von Betrieben zur Stärkung der Forschungs- und Innovationsfähigkeit erwirkt.



Behandlung im Gemeinderat

In seiner Sitzung vom 3. September 2020 hat der Gemeinderat die Teilrevision 2019 und Landabgabe im Baurecht an den Kanton Graubünden (Hochschulzentrum FHGR) behandelt (Beschluss des Gemeinderates GBR.2020.37). Die nachstehenden Rekapitulationspunkten wurden beschlossen (Ziff. 4, Anpassung GEP) bzw. zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet und zur Annahme empfohlen:

1. Umzonung der Arbeitszone A2 entlang der Pulvermühlestrasse in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) mit Empfindlichkeitsstufe 3; Anpassung Zonenplan,
2. Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ostseitig der Ringstrasse in die Arbeitszone A 1; Anpassung Zonenplan,
3. Die Umzonungen gemäss Ziffer 1 und 2 vorstehend werden an die Bedingung geknüpft, dass mit den Bauarbeiten für das Hochschulzentrum FHGR innert fünf Jahren seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert acht Jahren vollendet wird (befristete Einzonung).
4. Ergänzungen Fuss- und Radweg Nebenverbindungen; Anpassung Genereller Erschliessungsplan
5. Landabgabe im Baurecht der Parzellen 4669, 4600, 4498, 4631, 4779 und 1895 mit einer Fläche von total 13'244 m2 an den Kanton Graubünden.

Volksabstimmung

An der Volksabstimmung vom 29. November 2020 wurde die Teilrevision 2019 und Landabgabe im Baurecht an den Kanton Graubünden (Hochschulzentrum FHGR) vom Volk angenommen.

- > Vorlage 4.1 • Umzonung der Arbeitszone A2 entlang der Pulvermühlestrasse in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) mit Empfindlichkeitsstufe 3; Anpassung Zonenplan. Der Anteil der Ja-Stimmen lag bei 90.27%. Die Stimmbeteiligung lag bei 37.86%.
- > Vorlage 4.2 - Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ostseitig der Ringstrasse in die Arbeitszone A 1; Anpassung Zonenplan. Der Anteil der Ja-Stimmen lag bei 89.90%. Die Stimmbeteiligung lag bei 37.80%.
- > Vorlage 4.3 - Landabgabe im Baurecht der Parzellen 4669, 4600, 4498, 4631, 4779 und 1895 mit einer Fläche von total 13'244 m2 an den Kanton Graubünden. Der Anteil der Ja-Stimmen lag bei 89.89%. Die Stimmbeteiligung lag bei 37.81%.

Grundlagen



Ausschnitt Richtplankarte Kantonaler Richtplan

Grundsätze der Raumplanung

Im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), ist die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen werden können (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG).

Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein sowie nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft geringgehalten werden (vgl. Art. 3 Abs. 4 RPG).

Kantonaler Richtplan

Im Richtplan des Kantons Graubünden sind betreffend Raumordnungspolitik die folgenden wichtigen Stossrichtungen für den Handlungsraum Nordbünden formuliert (vgl. Kapitel 2.2.3 Leitgedanken des Raumkonzepts):

- > Konsequentes Ausrichten der Siedlungsentwicklung auf die Knoten des öffentlichen Verkehrs. Am besten erreichbare Standorte als Entwicklungsschwerpunkte für Wirtschaft, Forschung und Bildung nutzen.
- > Schaffen eines Umfelds, das die Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Firmen positiv beeinflusst und die Ansiedlung arbeits- und wertschöpfungsintensiver Firmen begünstigt.
- > Stärken des Bildungs- und Forschungswesens. Setzen von Schwerpunkten zur Förderung bestehender Stärken und Kompetenzen (Hotel- und Tourismusfachschule, Bildungsschwerpunkt für ansässige Industrie).

Als Leitsatz für die Siedlungsstrategie wird im Thema Siedlung des Richtplans angeführt, dass Chur als Hauptzentrum der Südostschweiz und für die Weiterentwicklung einer wettbewerbsfähigen Wirtschaft gestärkt werden soll. Der Kanton, die Region und die Stadt haben sich unter anderem für gute Forschungs- und tertiäre Bildungseinrichtungen am Standort Chur einzusetzen (vgl. Kapitel 5.1.1 Zentrenstruktur).

Regionales Raumkonzept (Entwurf, Stand Mitwirkungsaufgabe)

Im Entwurf des Regionalen Raumkonzepts werden die Leitsätze aus dem Kantonalen Richtplan übernommen und zudem wird das Gebiet Obere Au / Pulvermühle als Entwicklungsgebiet für öffentliche und publikumsintensive Nutzungen, unter anderem für Bildung und Forschung, bezeichnet (vgl. Kapitel 3.1 Siedlung S. 14).



Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept thematisiert keine Standorte für Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Das betreffende Gebiet befindet sich in einem Bereich, an welchem die Nutzungen Dienstleistung, Arbeiten, Wohnen und Naherholung zusammentreffen. Zudem befindet sich der Standort nahe am Zentrumsgebiet Chur West.

Strategie und Standortentscheid Kanton Graubünden

Für die Regierung sowie für den Grossen Rat hat die Realisierung eines Hochschulzentrums am Standort Chur aus bildungs-, forschungs- und innovationspolitischer Sicht eine sehr hohe Bedeutung und Dringlichkeit. Die strukturellen Gegebenheiten des Kantons führen dazu, dass die Bündner Wirtschaft bezüglich Leistungs- und Innovationsfähigkeit unter dem nationalen Durchschnitt liegt. Der Mangel an Fachkräften, insbesondere in den technisch-naturwissenschaftlichen Disziplinen führt dazu, dass die Bündner Industrieunternehmen nicht wie erwünscht wachsen können (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 20. Juni 2018, S. 189 und Beschlussprotokoll des Grossen Rates der Sitzung vom 23. Oktober 2018).

«In den vergangenen Jahren hat die stete Zunahme der Studierendenzahlen der HTW Chur dazu geführt, dass laufend Räumlichkeiten hinzu gemietet werden mussten und die Hochschule heute auf mehrere Standorte und Gebäude verteilt ist. Dies hat Doppelspurigkeiten im Bereich der Administration (Sekretariat) sowie der Dienstleistungen (Bibliothek, Mensa, Hausdienst) zur Folge. Die Verteilung auf mehrere Standorte hat auch dazu beigetragen, dass die architektonische Visibilität der Hochschule fehlt. An den heutigen Standorten mangelt es zudem an Fläche für eine weitere Zunahme der Studierendenzahlen und einen Ausbau des Ausbildungsangebotes. Mit der Zusammenfassung der dezentralen Standorte und Räumlichkeiten an einem Standort in einem Hochschulzentrum wird die Erfüllung insbesondere folgender Ziele angestrebt:

- > Förderung einer exzellenten Lehre durch Zusammenführen interdisziplinärer Kompetenzen und Sichtweisen;
- > Erhöhung der architektonischen Visibilität;
- > Bereitstellung von Flächen für zukünftige Erweiterungen und Entwicklungen;
- > Vermeidung von Doppelspurigkeiten;
- > Optimierung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den motorisierten Individualverkehr»

(Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 20. Juni 2018, S. 190).

«Um die interdisziplinäre Zusammenarbeit unter den Studierenden und Dozierenden zu fördern, müssen die Institute und Ausbildungsflächen möglichst nahe beieinanderliegen. Dies bietet einerseits beste Voraussetzungen für eine Expansion der Forschungstätigkeit und der Innovation in Kooperation mit Dritten. Andererseits wird ein effizientes Wissensmanagement erreicht, indem die räumliche Nähe der Studierenden, der Dozierenden und der weiteren Mitarbeitenden, welche zusammenarbeiten sollen, durch die bauliche Situation gefördert wird.

Für eine Schule mit rund 1700 Studierenden und 300 Mitarbeitenden sind Sozialräume wichtig. Dazu gehören neben einer Mensa mit Küche auch Ruhe- und Fitnessräume sowie Bereiche für den freien Austausch und die

STANDORTEVALUATION

Kommunikation. Aussenräume mit entsprechender Infrastruktur wie Sitzgelegenheiten und Tische sind wichtig für unterrichtsfreie Zeiten und den Aufenthalt im Freien. Entsprechende Angebote bei den Aussenräumen tragen zur Attraktivität der Einrichtung bei» (Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 20. Juni 2018, S. 224).

Auf Basis einer Standortevaluation haben sich die Regierung und der Grosse Rat für eine Erweiterung des bestehenden Standorts Pulvermühlestrasse 57 ausgesprochen. Der Standort wird im Quervergleich hinsichtlich Realisierungsdauer, Investitionskosten, Entwicklungsmöglichkeiten und Standortbeitrag der Stadt Chur (Baurechte) als ideal angesehen. Die Standortevaluation ist in der Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 20. Juni 2018 ab Seite 231 detailliert beschrieben.

Mit dem Grundsatzentscheid für ein Hochschulzentrum am Standort Pulvermühle und dem dort vorhandenen Nutzungsspielraum können die im Stadtgebiet verteilten Standorte an der Comercialstrasse sowie die Mietflächen an der Ring-, der Pulvermühle- und der Sommeraustasse ersetzt werden (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 20. Juni 2018, S. 221).

FLÄCHENBEDARF

Es wird von einem Gesamtgeschossflächenbedarf von ca. 36'900 m² für 1700 Studienplätze ausgegangen. Das bestehende Hauptgebäude an der Pulvermühlestrasse 57 verfügt über eine Geschossfläche von ca. 8'400 m². Des Weiteren besteht die Entwicklungsabsicht für zwei weitere Studiengänge, wofür mit einer zusätzlichen Geschossfläche von ca. 6'500 m² gerechnet wird. Insgesamt wird für das Hochschulzentrum aktuell von einem Gesamtflächenbedarf von ca. 43'400 m² ausgegangen. Weitere 4000 m² Geschossfläche sind für innovationsbasierte Leistungen erforderlich, was den Gesamtbedarf auf 47'400 m² erhöht.

Nachfolgende Abbildung aus der Botschaft der Regierung an den Grossen Rat zeigt den kurzfristig verfügbaren Nutzungsspielraum am Standort Pulvermühle unter Einbezug der städtischen Parzellen.

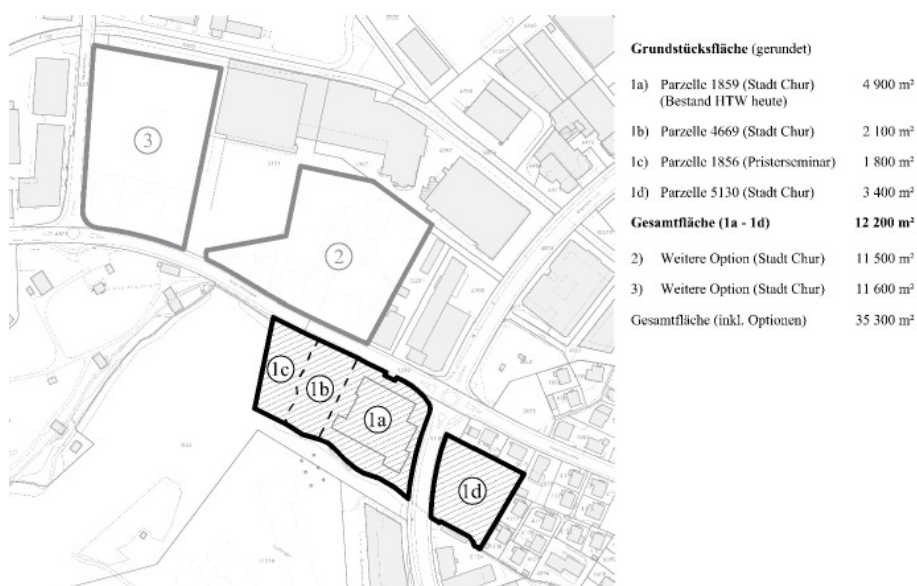


Abb.: Standort Pulvermühle, Grundstückflächen verfügbar und Potentialflächen (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 20. Juni 2018, S. 244)



Anpassung Grundordnung, Revisionspunkt

Anpassung Planungsinstrumente

Umzonung der Arbeitszone A2 entlang der Pulvermühlestrasse in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) mit Empfindlichkeitsstufe 3.

MASSNAHMEN ZONENPLAN

Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ostseitig der Ringstrasse in die Arbeitszone A1.

Aus finanzpolitischen Gründen, unter anderem der Verfügbarkeit der stadteigenen Baulandflächen, werden die Umzonungen an Art. 19h KRG (Befristete Einzonung) und damit an die Bedingung geknüpft, mit den Bauarbeiten innert 5 Jahren seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert 8 Jahren vollendet wird. Gemäss Art. 19h Abs. 2 KRG können die Fristen im Einzelfall verlängert werden sowie bei Verzögerungen, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat, stehen die Fristen still. Werden die Fristen nicht eingehalten, fallen die Umzonungen gemäss Art. 19h Abs. 3 KRG sowie sämtliche damit verbundene weitere nutzungsplanerischen Festlegungen von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin.

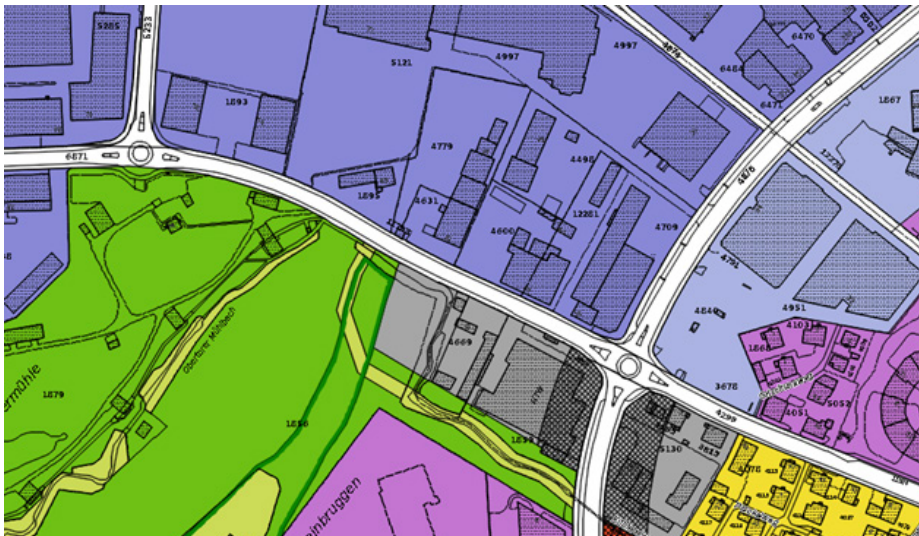


Abb.: Zonenplan rechtskräftig

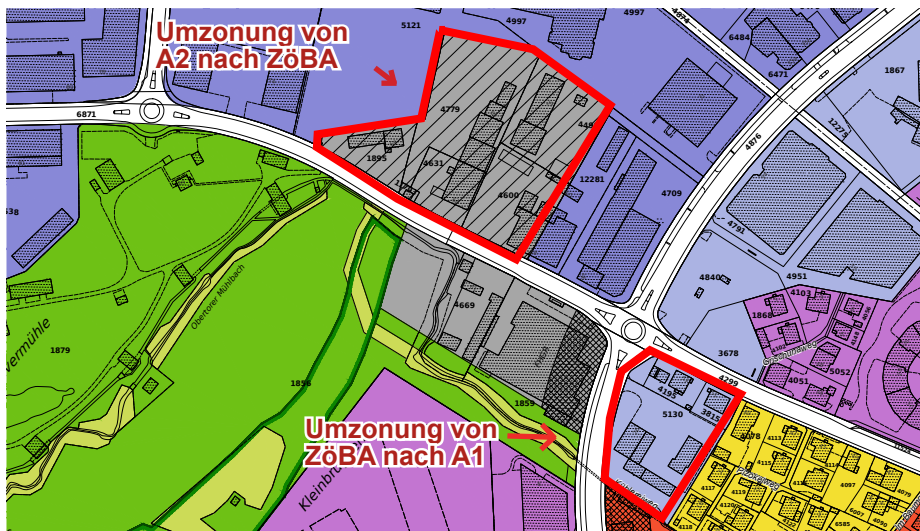


Abb.: Zonenplan mit Anpassungen

MASSNAHMEN GEP

Ergänzung Fuss- / Radweg Nebenverbindung geplant über die Plessur.

Ergänzung Fuss- / Radweg Nebenverbindung Anschlusspunkte geplant.

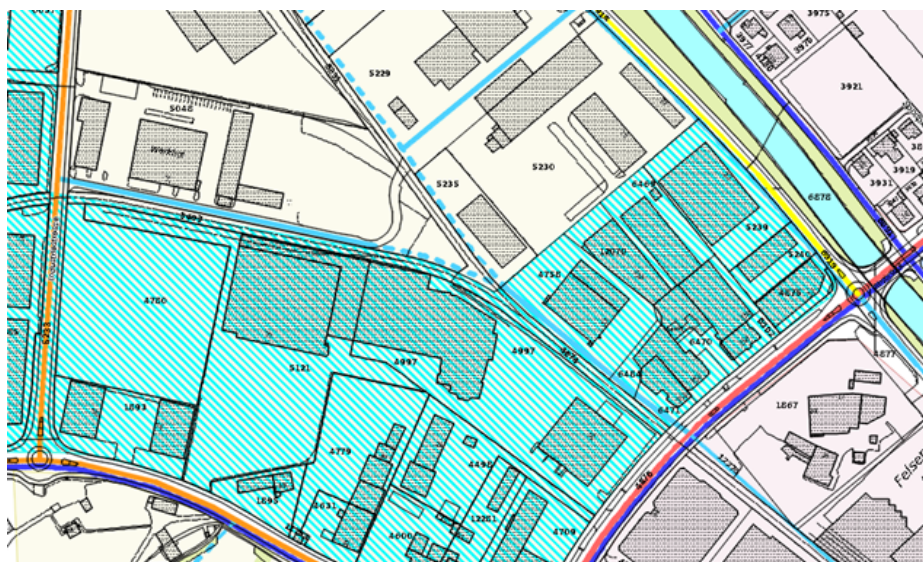


Abb.: Genereller Erschliessungsplan rechtskräftig

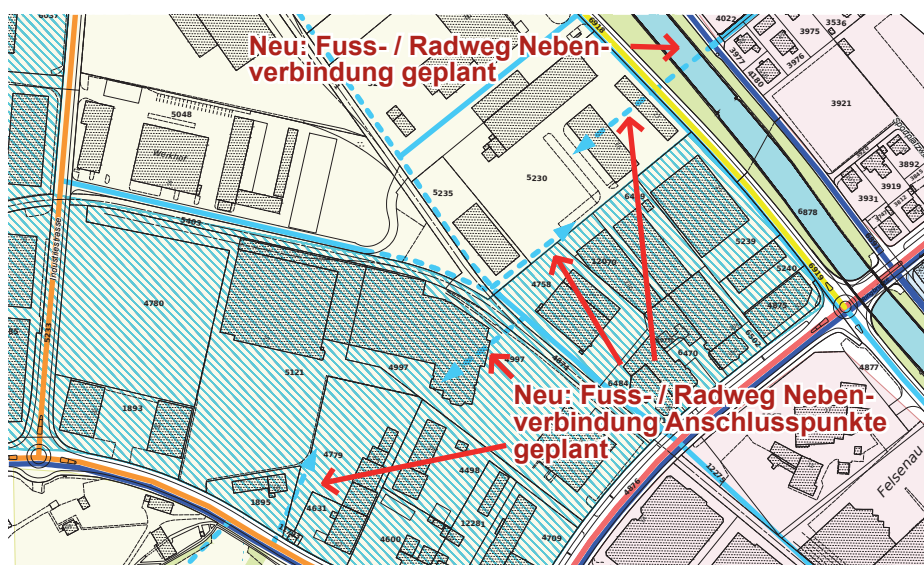


Abb.: Genereller Erschliessungsplan mit Anpassungen



Zielsetzung und Rahmenbedingungen

Die Zielsetzung ist, dass sich der Hochschulstandort am definierten Ort entlang der Pulvermühlestrasse optimal entwickeln kann. Dazu gehört einerseits die Sicherstellung der Flächen, die kurz- bis mittelfristigen benötigt werden. Aber auch für die langfristige Entwicklung ist es wichtig, dass Flächen vorsorglich gesichert werden können. Das heisst, nebst dem kurz- bis mittelfristigen Bedarf der nächsten 10 bis 15 Jahre wird eine Reserve vorgesehen, welche über den heutigen Planungshorizont hinausgeht. Dies ist insofern wichtig, da es sich um einen Standort innerhalb des Baugebietes handelt und eine spätere Expansion von einer frühzeitigen Sicherung der Fläche abhängig ist.

Organisatorisch und auch gestalterisch wird das Ziel verfolgt, das Hochschulzentrum möglichst konzentriert an einem Ort zu positionieren, so dass es funktional möglichst gut zusammenhängt. Des Weiteren ist eine sehr hohe Qualität hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Identifikation wichtig. Es soll ein Campus entstehen, der als Stadtteil wahrnehmbar ist. Nur so kann auf die gewünschte Visibilität der Fachhochschule Graubünden hingearbeitet werden.

Das folgende Bild zeigt den Campusstandort im näheren Stadtgefüge.

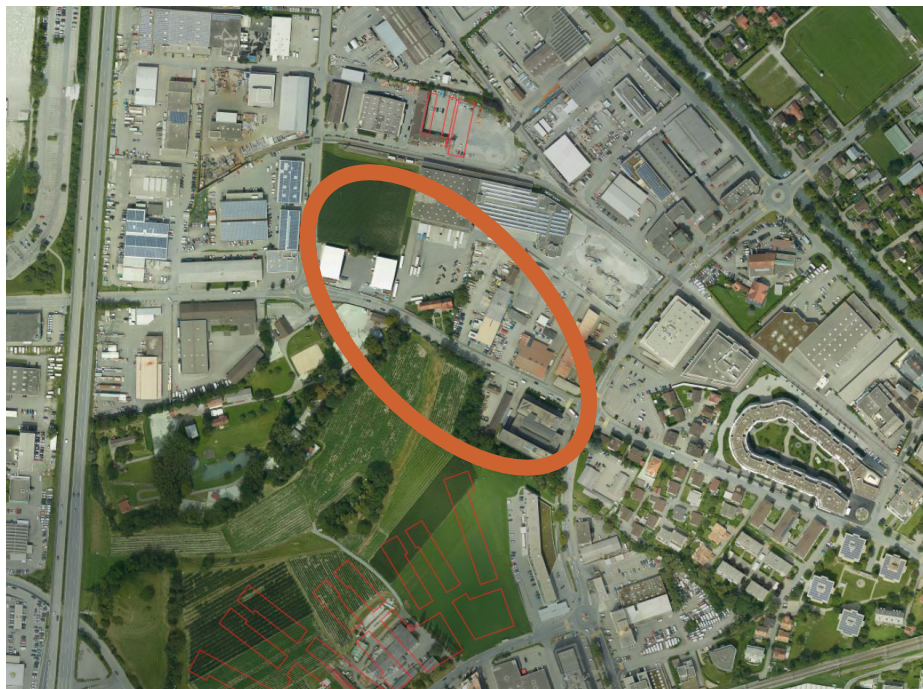


Abb.: Luftbild mit Campusstandort (rot eingekreist)

Folgende Auflistung deklariert den kurz- bis mittelfristigen Flächenbedarf für das Hochschulzentrum gemäss der Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 20. Juni 2018 (S. 222f).

STANDORTPOTENTIAL UND GESTALTUNG

FLÄCHENBEDARF CAMPUS

Flächenbedarf	Geschossfläche in m2
Bestand Pulvermühlestrasse 57	8'400
Bedarf erste Etappe (kurzfristig)	28'500
Bedarf zwei weitere Studiengänge (mittelfristig)	6'500
Bedarf Fläche für innovationsbasierte Leistungen (mittelfristig)	4'000
Total	47'400

Zur Realisierung der vorgesehenen Geschossfläche in einer angemessenen Dichte und unter Berücksichtigung einer hohen Aufenthaltsqualität in den Gebäuden sowie in den Aussenräumen, wird von einem Ausnutzungsverhältnis (Geschossfläche zu Grundstücksfläche) von 1.5 bis maximal 2.0 ausgegangen. Im Vergleich dazu beträgt die Ausnutzungsziffer in der Zentrumszone Chur West 2.0 wobei dort der Bau von Hochhäusern zulässig ist, was dazu führt, dass die Aussenräume grosszügiger gestaltet werden können.

FLÄCHENPOTENTIALE

Als Flächenpotentiale werden die Flächen geführt, welche städtebaulich und raumplanerisch für die Entwicklung in Frage kommen. Es sind sowohl kurzfristig verfügbare Flächen, als auch Flächen, die mittel- bis langfristig verfügbar gemacht werden können, z.B. dann wenn ein Baurecht ausläuft. Es sind Flächen in der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und/oder Flächen, welche im Eigentum der öffentlichen Hand sind oder von privater Seite zugesichert sind.

Die folgende Grafik zeigt, welche Flächen am Standort Pulvermühle einbezogen werden.



Abb. Situationsplan mit potentiellen Flächen

ANPASSUNGEN ZONENPLAN

Bei der orange dargestellten Fläche von ca. 7'500 m² handelt es sich um den bestehenden Hauptstandort der Fachhochschule (Pulvermühlestrasse 57) plus direkt anschliessende Reserven in der rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die blau dargestellte Fläche befindet im Eigentum der Stadt und misst ca. 11'200 m². Diese Fläche kann dank unmittelbar auslaufender Baurechte (2021/2022) kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Ebenfalls im Besitz der Stadt Chur befinden sich die Grundstücke innerhalb des rot gestrichelten Bereichs. Auf diesen Parzellen bestehen Baurechte, die mittelfristig auslaufen werden und eine mögliche Perspektive zur Erweiterung bieten würden.



Die Flächen blau und orange besitzen zusammen eine Ausdehnung von ca. 18'700 m². Damit ist das Flächenpotential gegenüber dem Flächenbedarf von ca. 24'000 m² bei einem maximalen Ausnutzungsverhältniss von 2.0 nicht ausreichend.

Die gelb markierte, ca. 3'360 m² grosse Fläche, welche im Eigentum der Stadt ist und rechtskräftig zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gehört, könnte ebenfalls für den Hochschulstandort zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der geringen Grösse, der Abtrennung durch die Ringstrasse sowie der eingeschränkten Bebauungsmöglichkeit infolge der benachbarten Wohnzonen, ist eine Erweiterung auf diese Fläche aber nicht interessant und wird ausgeschlossen.

Das Hochbauamt Graubünden zeigt in einer Bebauungsstudie auf, dass auf den kurzfristig verfügbaren Flächen der Geschossflächenbedarf, exkl. der Fläche für innovationsbasierte Leistungen, mit einer sehr hohen Dichte realisierbar ist. Dabei entstehen sehr hohe Gebäude und wenige sowie kleine Aussenräume. Damit wird einerseits der Nachweis erbracht, dass der mittelfristige Bedarf abgedeckt werden kann, aber andererseits kein Campus mit hochwertiger Aufenthaltsqualität und angestrebter Visibilität entstehen kann.

BEBAUUNGSSTUDIE



Abb.: Bebauungsstudie Hochbauamt Graubünden, Situation

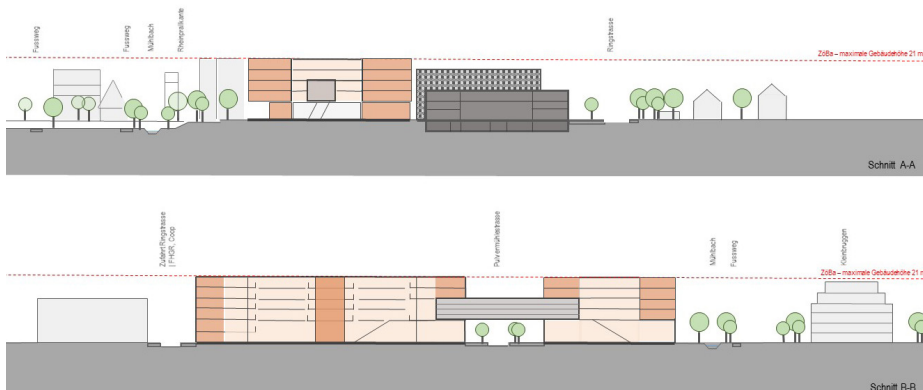


Abb.: Bebauungsstudie Hochbauamt Graubünden, Schnitte

Das Ausnutzungsverhältniss (Geschossfläche zu Grundstücksfläche) beträgt für die Seite südlich der Pulvermühlestrasse mit dem bestehenden Gebäude



(in der Abbildung braun dargestellt) 2.50, was eine sehr hohe Dichte darstellt. Auf der Seite nördlich der Pulvermühlestrasse ergibt sich ein Ausnützungsverhältnis von 1.87 bzw. 2.3 wenn noch eine Reserve von 5'000 m² Geschossfläche als Reserve hinzugerechnet wird. Ausserdem liegen die Aussenräume auf drei Seiten in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Industrieflächen, was sich ebenfalls nachteilig auf die Aufenthaltsqualität auswirkt.

ZIEL HOCHWERTIGES HOCHSCHULZENTRUM ALS CAMPUS

Das Zielbild für das Hochschulzentrum ist ein Campus mit hoher Attraktivität für Studierende, Arbeitende und Besuchende. Die Gestaltung des Campus und die Aufenthaltsqualität haben deshalb eine sehr hohe Bedeutung. Dies ist insbesondere wichtig, damit sich die Fachhochschule Graubünden im Hochschulmarkt auch von der Standortqualität her positionieren kann. Sie steht dabei in Konkurrenz zu anderen Schweizer Fachhochschulen die näher an den Stadtzentren und oftmals direkt an Bahnhöfen gelegen sind.

Damit das Ziel des hochwertigen Campus mit längerfristigen Entwicklungsmöglichkeiten erreicht werden kann sind die raumrelevanten Voraussetzungen zu schaffen. Raumplanerisch wird deshalb in Anbetracht der bestehenden Bebauungsstruktur und Eigentumssituation eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden, welche das Potential für einen Campus aufweist.

Die bestehende kleine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Ostseite der Ringstrasse kann im Gegenzug der Arbeitszone zugewiesen werden. Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen wird die Arbeitszone A1 vorgesehen. Die Arbeitszone A1 hat im Vergleich zur Arbeitszone A2 etwas grössere Grenzabstände und mit der Lärmempfindlichkeitsstufe 3 statt 4 können die Lärmimmissionen in der Wohnzone mit Empfindlichkeitsstufe 2 besser berücksichtigt werden.

FLÄCHENBILANZ

Folgende Tabelle beziffert die Flächenbilanz. Sie setzt sich aus einer Vergrösserung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und einer Reduktion der Arbeitszone zusammen.

Flächenbilanz	Neu m ²	Reduktion m ²	Bilanz m ²
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	+11200	-3870	+7330
Arbeitszonen A1 und A2	+3870	-11200	-7330

Insgesamt wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um rund 7'300 m² vergrössert und die Arbeitszone dementsprechend verkleinert.

RAHMENBEDINGUNG ZÖBA

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) können die Bedürfnisse baulich relativ flexibel umgesetzt werden. Limitierend sind die gemäss Baugesetz einzuhaltenden Abstände und Abstandsverhältnisse sowie die maximale Gebäudehöhe von 21 m. Bei 21 m Gebäudehöhe wird von fünf bis sechs Geschossen ausgegangen. Ferner haben Lärmimmissionen Einfluss auf die bauliche Gestaltung.

EINBEZUG GRÜNZONE

Die Grünzone im naheliegenden Quartier Kleinbruggen (Nutzungsrecht der Stadt) funktioniert nach Umsetzung des Quartierplans Kleinbruggen als öffentlicher Naherholungsraum. Dies kommt auch dem Hochschulzentrum zugute, jedoch kann die Grünzone nicht direkt in einen Bestandteil des Campus zweckentfremdet werden zumal mit dem Mühlbach, der Rheinprallkante und der überlagernden Naturschutzzone keine grosszügige Verbindung möglich ist.



Im Generellen Erschliessungsplan soll aufgrund der öffentlichen Nutzung die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr planungsrechtlich gesichert werden. Die neu als geplant bezeichnete Fuss- / Radweg Nebenverbindung über die Plessur sowie die als geplant bezeichneten Anschlusspunkte für Fuss- / Radweg Nebenverbindungen schliessen jeweils an bereits bestehende oder geplante Fuss- / Radweg Nebenverbindungen an. So wird eine durchgängige Langsamverkehrsführung von Chur West mit dem Bahnhof Chur West über den Hochschulstandort in das Wohngebiet nördlich der Plessur planungsrechtlich vorgesehen. Geeignete Langsamverkehrsverbindungen in Richtung Stadtzentrum sowie in Richtung Sportanlagen Obere Au sind im Generellen Erschliessungsplan bereits enthalten.

ERSCHLIESSUNG

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr kann theoretisch ab der Pulvermühlestrasse und/oder ab der Ringstrasse erfolgen.

Für den öffentlichen Verkehr besteht die Anbindung an den Bahnhof Chur West in ca. 700 m Gehdistanz (Neuer Bahnhof Chur West im Bereich Raschärenstrasse) und die Anbindung an den Stadtbus direkt bei der Fachhochschule.

Um die Lärmimmissionen am Hochschulstandort ausgehend von der angrenzenden Arbeitszone sowie von der Verkehrsbelastung abschätzen zu können, wurde parallel zur Mitwirkungsaufgabe ein gesondertes Lärmgutachten erarbeitet, welches die Konsequenzen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie für die angrenzenden Grundstücke der Arbeitszone aufzeigt.

IMMISSIONEN, LÄRM

Die Umweltschutzgesetzgebung bemisst die Ausgangslage und unterscheidet in der Bewertung grundsätzlich zwischen Gebäuden, respektive Gebäudeteilen, die vor und nach dem 01.01.1985 erstellt wurden. Das Datum 01.01.1985 bezieht sich auf die Erwirkung der Rechtskraft der Umweltschutzgesetzgebung (USG), der Gesetzesgrundlage für die Lärmschutzverordnung (LSV). Für Bauten, die vor diesem Datum erstellt wurden, gelten geringere Anforderungen als bei Gebäuden neuerem Datums. Eine Umzonung wird in der Umweltschutzgesetzgebung nicht gleichgesetzt mit einer Einzonung, sodass die Anforderungen an den Neubau der Fachhochschule erhöht sein werden.

Das im Rahmen des gesonderten Lärmschutzgutachtens erstellte Modell ermöglicht unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgabe aus der Nutzungsplanung (Lärmempfindlichkeitsstufen) eine komplette Beurteilung nach den Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV) durchführen zu können. Es können verschiedene Bebauungsvarianten (z.B. Wettbewerbsergebnisse) auf den betroffenen Grundstücken berechnet und beurteilt werden.



Konsequenzen Gebietsentwicklung

Die Realisierung eines Campus am Standort Pulvermühlestrasse wird in langfristiger Betrachtung die strategische Ausrichtung der Gebietsentwicklung Obere Au / Pulvermühle nachhaltig beeinflussen. Neben der ausserordentlich guten Anbindung des MIV an das übergeordnete Verkehrsregime, bilden die beiden Naturelemente des Areals Kleinbruggen und der unmittelbar benachbarten Plessur für den Aufenthalt attraktive Aufenthaltsräume und zusammen mit dem Campus der FHGR eine lukrative Nachbarschaft für Start-Up, Pop-Up, Innovationszentren oder Wirtschaftszweige mit direktem Bezug zur Forschungs- und Innovationstätigkeit. Entlang der Strassenachsen des Gebiets besteht die Vorstellung, zunehmend publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln. Flächenintensive Nutzungen industrieller Ausprägung geraten mit diesem Entwicklungsprozess zunehmend unter Druck und werden langfristig mit Verdrängungseffekten zu kämpfen haben.

Die Attraktivität des Gebiets wird mit dem Vorhaben Bahnhof Chur West, der Taktverdichtung des Busfahrplans und visionären Vorstellungen bezüglich der Umnutzung bestehender Infrastrukturen zu Gunsten des Langsamverkehrs die Verschiebung der strategischen Ausrichtung weiter bestärken. So könnte beispielsweise die mitten durch das Gebiet verlaufende Y-förmige Fläche der sich gegenwärtig noch in Betrieb befindenden Industriegleise als Langsamverkehrsfläche ausgebildet werden, um eine direkte, umwegfreie und lukrative Alternative in das Zentrum von Chur anbieten zu können.

Ort, Datum:

Für die Stadt Chur:

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder