



**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

Nr. 35/2004

631.20.30

**Bahnhofgebiet Chur, Areal Hauptwerkstätte
Gesamtüberbauungsplan, 6. Änderung, Teilplan HW-Areal und
Umweltverträglichkeitsbericht**

Antrag

1. Der Teilplan „Areal Hauptwerkstätte SBB“ des Gesamtüberbauungsplans „Bahnhofgebiet Chur“ vom 28. Juni 2004 (6. Änderung), bestehend aus den in Art. 4 der Quartierplanbestimmungen aufgeführten Bestandteilen, wird genehmigt.

(Fortsetzung S. 2)

Zusammenfassung

Mit der Stilllegung der Hauptwerkstätte der SBB sind auf der Nordseite des Bahnhofs grosse Nutzflächenreserven entstanden. Nach der Erarbeitung eines Grundkonzeptes über die künftige Nutzung des Hauptwerkstätten-Areals (HW-Areal) durch die SBB, die Stadt Chur und den Kanton genehmigte die Regierung im Juni 2002 die vom Volk am 12. März 2000 beschlossene Einzonung des östlichen Teils des HW-Areals in die Gemischte Zone G4. Im Rahmen der 4. Änderung des Gesamtüberbauungsplans (GÜP) wurde der eingezonte Arealteil in den GÜP-Perimeter integriert (Erweiterung).

Im Frühjahr 2003 wurde von den SBB als Grundeigentümerin ein Studienauftrag für die Neugestaltung des Areals durchgeführt. Mit dem Studienauftrag sollte eine städtebaulich und verkehrstechnisch überzeugende Lösung an diesem zentral gelegenen und für die Stadtentwicklung wichtigen Standort erreicht werden. Für die Weiterbearbeitung wurde der Projektvorschlag des Teams Atelier Wehrli, Büro B Architekten und Planer und B+S Ingenieur AG ausgewählt. Das gemäss der Kritik der Jury und nach den Anliegen der Bauherrschaft überarbeitete Siegerprojekt diente als Grundlage für die Anpassung des GÜP.

Mit dem Teilplan HW-Areal des GÜP (6. Änderung) werden die konkreten planerischen Vorgaben für die Bebauung, Nutzung und Erschliessung des Areals geschaffen. Der Teilplan präzisiert ferner die Bedingungen für die Ausbildung des Bahnhofzugangs Nord (Gürtelstrasse) mit Bushaltestelle, Veloabstellanlage und Zugang zur Personenunterführung.

Im Umweltverträglichkeitsbericht werden die Auswirkungen der Gesamtüberbauung mit rund 400 Parkplätzen auf die Umwelt dargestellt und beurteilt. Das Amt für Natur und Umwelt beurteilt das Vorhaben unter Auflagen und Bedingungen als umweltgesetzkonform.



Antrag (Fortsetzung)

2. Das Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) beantragt im Beurteilungsbericht zum Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) verschiedene Massnahmen und empfiehlt, die projektbedingten Mehrimmissionen durch emissionsmindernde Massnahmen bei den energie- und haustechnischen Anlagen zu kompensieren. Die Baubehörde legt die Auflagen, gestützt auf das konkrete Bauprojekt, im Baubewilligungsverfahren fest.
3. Allfällig notwendige flankierende Massnahmen zur Reduktion übermässiger Immissionen an der Gürtelstrasse sind von der Stadt in den dafür vorgesehenen Verfahren zu erfüllen (Strassensanierungsprojekte).
4. Die Anpassung des GÜP im Areal F am Bahnhofplatz vom 25. Juni 2004 (Teilplan Areal F) wird genehmigt.
5. Die GÜP-Teilpläne HW-Areal und Areal F sind im Grundbuch anzumerken.
6. Gegen diesen Entscheid des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs eingereicht werden. Der Rekurs hat das Rechtsbegehren, den Sachverhalt mit den Beweismitteln sowie eine Begründung zu enthalten.
7. Für die Behandlung des GÜP und des UVB durch die städtischen Behörden ist von den SBB eine Gebühr von Fr. 7'000.-- zu bezahlen.



Bericht

1. Ausgangslage

Seit 1988 besteht für das Bahnhofgebiet der Stadt Chur ein Gesamtüberbauungsplan (GÜP). Der GÜP regelt in den Grundzügen die Bebauung, Nutzung und Erschliessung des Bahnhofgebietes auf der Grundlage eines Richtprojektes. Ein Teil der Gesamtüberbauung wurde anfangs der neunziger Jahre von der Post realisiert. Es sind dies das Postautodeck, die Glasüberdachung und die beiden flankierenden Kopfbauten. Das Ausbauprojekt der SBB aus dem Jahr 1995 konnte hingegen aus wirtschaftlichen und finanziellen Gründen nicht mehr ausgeführt werden. Die Gesamtüberbauung musste redimensioniert werden.

Auf Grund der veränderten Situation wurde 1999 von den SBB, der RhB und der Stadt Chur ein Studienauftrag für die Neugestaltung des Bahnhofs und des Bahnhofplatzes veranlasst. Das Siegerprojekt „Chur 2005“ des Teams Clavuot/ Rapp bildete Grundlage für die Anpassung des GÜP im Bereich Bahnhofgebäude, Bahnhofplatz und Güterschuppen-Areal (4. Änderung). Die Bauarbeiten für die Erneuerung und den Ausbau der Sicherungs-, Gleis- und Publikumsanlagen im Rahmen von „Bahn 2000“ stehen kurz vor dem Abschluss. Gegenwärtig werden die Bauten und Anlagen für den Publikumsverkehr am Bahnhof und auf dem Bahnhofplatz neu angeordnet und gestaltet.

Mit der Stilllegung der Hauptwerkstätte der SBB sind auf der Nordseite des Bahnhofs grosse Nutzflächenreserven entstanden. Nach Erarbeitung eines Grundkonzeptes über die künftige Nutzung des Hauptwerkstätten-Areals (HW-Areal) durch die SBB, die Stadt Chur und den Kanton genehmigte die Regierung im Juni 2002 die vom Volk beschlossene Einzonung des östlichen Teils des HW-Areals in die Gemischte Zone G4. Im Rahmen der 4. GÜP-Änderung (Botschaft Nr. 28/2002) wurde der eingezonte Arealteil in den Perimeter des GÜP integriert (Erweiterung). Als planerische Vorgaben für die künftige Überbauung wurden die Zufahrtsbereiche, die maximale Parkplatzzahl und die Pflicht zur Durchführung eines Wettbewerbs oder eines Studienauftrages festgelegt.

Im Frühjahr 2003 wurde von den SBB ein Studienauftrag im Einladungsverfahren unter sieben mitwirkenden Teams durchgeführt. Mit dem Studienauftrag soll eine städtebaulich und verkehrstechnisch überzeugende Lösung an diesem zentral gelegenen und für die Stadtentwicklung wichtigen Standort erreicht werden. Für die Weiterbearbeitung wurde der Projektvorschlag des Teams Atelier Wehrli, Büro B Architekten und Planer und B+S Ingenieur AG empfohlen. Das gemäss der Kritik der Jury und nach den Anliegen der Bauherrschaft



überarbeitete Projekt dient als Grundlage für die Anpassung und Konkretisierung des GÜP auf der Nordseite des Bahnhofs.

2. Richtprojekt

2.1 Baurechtlicher Rahmen

Der Perimeter des GÜP-Teilplans „HW-Areal“ umfasst die Parzelle 9771 der SBB und die Strassenparzellen der Gürtelstrasse. Der westliche Teil der SBB-Parzelle liegt in der Bahnhofzone (Areal D und I), der östliche Teil in der Gemischten Zone G4 (Areal E). Das Gesamtareal grenzt im Süden an das Gleisfeld und im Norden an die Gürtelstrasse bzw. das anschliessende Wohngebiet.

Anlass und Grundlage der Gesamtüberbauungsplanung bildet Art. 52 des städtischen Baugesetzes. Nach diesem gelten in der Bahnhofzone die Vorschriften der Gemischten Zone G5. In der Bahnhofzone darf jedoch höchstens die Hälfte der Landfläche überbaut bzw. baulich ausgenützt werden. Hierfür ist ein GÜP gemäss Art. 7 des städtischen Baugesetzes zu erstellen und vom Gemeinderat zu genehmigen. Gestützt auf Art. 14 und Art. 29 der geltenden Quartierplanbestimmungen wird der GÜP auf der Bahnhof-Nordseite angepasst und ergänzt.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das Areal bildet städtebaulich gesehen eine Übergangszone zwischen Innenstadt und Neustadt. Auf der Südseite des Bahnhofs prägt die geschlossene Bauweise mit Randbebauung, Innenhöfen und räumlich gefassten Strassen und Plätzen das Stadtbild, auf der Nordseite hingegen ist die offene Bauweise mit Einzelbauten und orthogonal angelegten Strassen und Wegen charakteristisch. Das Projekt reagiert auf diese städtebauliche Übergangszone mit einer vermittelnden Mischform: Z-förmige Zeilenbauten bilden eine Abfolge von halböffentlichen Wohnhöfen, welche über Durchgänge miteinander verbunden sind. Die gewählte Struktur führt zu einer in Bezug zur Gürtelstrasse leicht abgewinkelten Stellung der Bauten. Diese Abwinklung ermöglicht die Bildung von kleinen, platzartigen Ausweitungen des Strassenraums. Diese planerisch robuste, aber räumlich feingliedrige Bebauungsstruktur erlaubt einen selbstverständlichen Übergang zu den Kopfbauten beim Aufgang aus der Personenunterführung und unterstützt damit die Entwicklung einer städtebaulichen Einheit auf dem Gesamtareal. Die Kopfbauten definieren den nördlichen Brückenkopf zu den



gegenüberliegenden Bauten am Bahnhofplatz und bilden so ein angemessenes Tor zur City.

2.3 Nutzung

Im Areal D ist ein Schulzentrum geplant, ergänzt durch kleinere Dienstleistungsbetriebe und Ladenflächen im Erd- und Untergeschoss gegen die Personenunterführung (PU). Beim Aufgang aus der PU ist ein öffentlicher Platz angeordnet. Im Areal E sind hauptsächlich Wohnungen vorgesehen. Im Erdgeschoss entlang der Gürtelstrasse sind Ateliers, Dienstleistungsbetriebe und allenfalls kleinere Läden möglich. Westlich der Rampe aus der PU ist eine Veloabstellanlage auf zwei Ebenen geplant (Areal I): Eine frei zugängliche überdeckte Anlage auf Strassenniveau mit ca. 275 Abstellplätzen und eine gesicherte unterirdische Anlage auf PU-Niveau mit rund 200 Abstellplätzen. Entlang der Gürtelstrasse sind auf beiden Seiten des PU-Aufganges einige „Kiss & Ride“ Halteplätze zum Ein- und Aussteigen vorgesehen. Zusätzlich werden neben der oberirdischen Veloabstellanlage rund 10 Parkplätze zum Kurzzeitparkieren und im Untergeschoss der geplanten Autoeinstellhalle ca. 25 Park & Rail Parkplätze zum Langzeitparkieren angeboten.

2.4 Erschliessung und Parkierung

Die Zufahrt zum Areal und zu den geplanten unterirdischen Parkieranlagen erfolgt direkt ab der Gürtelstrasse. Vorgesehen sind insgesamt 406 Einstellplätze in drei Tiefgaragen und 15 oberirdische Parkplätze auf den platzartigen Trottoirerweiterungen für Besuchende der Dienstleistungsbetriebe. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt ab der Gürtelstrasse über die halböffentlichen Wohnhöfe (Notzufahrt). Wie auf der Seite des Bahnhofplatzes ist auch hier auf der Seite der Gürtelstrasse ein Personenlift vorgesehen.

Die in der seinerzeitigen Botschaft zum Generellen Erschliessungsplan (GEP) festgelegte Gesamtparkplatzzahl von 1'000 objektgebundenen und -unabhängigen Parkplätzen über das gesamte Bahnhofgebiet werden mit den vorgesehenen Parkplätzen eingehalten.

3. Gesamtüberbauungsplan

Die Pläne und Vorschriften der 6. Änderung basieren auf den geltenden Planungsdokumenten der 4. Änderung vom 20. Juni 2002 bzw. der 5. Änderung vom 11. September 2003 (geringfügige Anpassung). Die Änderungen und Ergänzungen sind in den Vorschriften V1 und den verbindlichen Plänen V2 bis V7 farbig dargestellt. In den Vorschriften wurde im Wesentlichen der bestehende Art. 14 „Überbauung Bahnhof-Nordseite“ mit besonderen Be-



stimmungen ergänzt (Art. 14bis). Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche auf Parzelle 9771 der SBB wurde aufgeteilt und dem Areal D (Bahnhofzone) und dem Areal E (Gemischte Zone G4) definitiv zugewiesen. Die Aufteilung der Parkplätze (Quartierplanbestimmungen V1) wurde ebenfalls angepasst.

Die maximalen Abmessungen der Baukuben sind in den Gestaltungsplänen V3 und V4 durch Baulinien, Gestaltungsbaulinien und Höhenkoten definiert. Die geplanten Gebäude und Überdachungen sind im Rahmen der öffentlichen Auflage im Gelände profiliert worden. In den Erschliessungsplänen V5 und V6 sind die Zufahrtsbereiche zu den unterirdischen Autoeinstellhallen, die Zugänge von der Gürtelstrasse zu den verkehrsfreien Wohnhöfen, die Durchgänge zwischen den Höfen und die wichtigsten Elemente der Umgebungsgestaltung festgelegt.

Im Areal F am Bahnhofplatz entspricht der vom Gemeinderat genehmigte GÜP nicht mehr ganz dem aktuellen Projekt. Beim Gebäude F1 an der Ottostrasse ist eine Überdachung der Güterumschlagstelle (Warenlift) und der Zufahrtsrampe zum unterirdischen Veloparking sicherzustellen. Für das geplante unterirdische Veloparking an der Ottostrasse ist das Baufeld geringfügig zu erweitern. Die genaue Situierung der aufgehobenen und neuen Planfestlegungen ist aus den Gestaltungs- und Erschliessungsplänen des GÜP-Teilplans „Areal F“ ersichtlich.

4. Umweltverträglichkeitsbericht

Gemäss Umweltschutzgesetz hat eine Behörde vor der Entscheidung über die Planung, Erschliessung oder Änderung von Anlagen, welche die Umwelt erheblich belasten können, eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Bei einer UVP geht es in erster Linie darum, die Auswirkungen umweltbelastender Vorhaben im Voraus abzuklären und zu beurteilen, damit die zuständige Behörde, in diesem Fall der Gemeinderat, aufgeklärt entscheiden kann. Mit rund 400 Autoabstellplätzen unterliegt die Gesamtüberbauung der UVP-Pflicht. Massgebend ist die Summe der Parkplätze auf dem HW-Areal, da die einzelnen Tiefgaragen in einem engen baulich-räumlichen Zusammenhang stehen.

Im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB – Vor- und Hauptuntersuchung) sind die Auswirkungen der Gesamtüberbauung mit den Parkieranlagen auf die Umweltbereiche Luft, Lärm, nicht-ionisierende Strahlung, Grund- und Oberflächengewässer, Boden/Altlasten und Fauna/Flora dargestellt und beurteilt. Die kantonale Umweltschutzfachstelle, das Amt für Natur und Umwelt (ANU), gelangt in ihrem Bericht vom 6. September 2004 zum Schluss, dass die Gesamtüberbauung mit 406 Autoabstellplätzen den bundesrechtlichen und kanto-



nenal Vorschriften zum Schutz der Umwelt entspricht, unter dem Vorbehalt von flankierenden Massnahmen, welche von der Stadt Chur zu realisieren sind sowie unter der Bedingung, dass die vom ANU festgelegten Massnahmen zum Schutz der Umwelt ins Bauprojekt und/oder als Auflage in die Baubewilligung aufgenommen werden.

Dabei ist den technischen und betrieblichen Möglichkeiten und der wirtschaftlichen Tragbarkeit die nötige Beachtung zu schenken. Gemäss Umweltschutzgesetzgebung ist die Stadt als Strasseneigentümerin verpflichtet, die Anwohner vor übermässigen Lärmeinwirkungen zu schützen und den Schadstoffausstoss in Gebieten mit übermässiger Luftbelastung (Massnahmenplangebiet) durch einen möglichst emissionsarmen Verkehrsablauf zu reduzieren. Die notwendig werdenden flankierenden Massnahmen in der Gürtelstrasse haben jedoch nur einen indirekten Zusammenhang mit der vorliegenden Genehmigung und sind in den dafür vorgesehenen Verfahren zu erlassen.

5. Öffentliche Auflage

Der GÜP-Teilplan „HW-Areal“ und der Umweltverträglichkeitsbericht (Vor- und Hauptuntersuchung) wurden vom 16. Juli bis am 16. August 2004 öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist sind drei Einsprachen eingegangen.

Am 6. September 2004 wurden die Einsprechenden einzeln angehört und deren Forderungen mit Vertretern der SBB besprochen. In einem Einsprachepunkt (Erstellen von Rissprotokollen) konnte eine Einigung erzielt werden. Die Baukommission hat sich an der Sitzung vom 29. September 2004 mit den Einsprachen befasst. Die Einsprachen erwiesen sich in Bezug auf Schattenwurf und Aussichtsentszug sowie auf Grund des Beurteilungsberichtes des ANU auch hinsichtlich Lärmbelastung, Abbau und Entsorgung umweltgefährdender Stoffe usw. als unbegründet und sind demzufolge abzuweisen.

Der GÜP-Teilplan „Areal F“ wurde gleichzeitig mit dem Teilplan „HW-Areal“ öffentlich aufgelegt. Einsprachen sind keine eingegangen.

6. Antrag des Stadtrates

Die Baukommission hat dem Stadtrat einstimmig beantragt, den GÜP-Teilplan „HW-Areal“ in zustimmendem Sinne zuhanden des Gemeinderates zu verabschieden.

Der Stadtrat hat sich verschiedentlich über den Stand der Arbeiten und die anstehenden Probleme auf dem Hauptwerkstätten-Areal der SBB orientieren lassen. Er ist überzeugt, dass der vorliegende Teilplan „HW-Areal“ des Gesamtüberbauungsplans, der gestützt auf



das Ergebnis eines Studienauftrages ausgearbeitet wurde, nach intensiver Bearbeitung durch das Planungsteam und die Bauherrschaft sowie nach einer eingehenden und gründlichen Prüfung durch die Baukommission ein in städtebaulich und verkehrlicher Hinsicht sehr gutes Planungsergebnis darstellt, das den vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden vermag. Die umfassende und koordinierte Planung auf dem Hauptwerkstätten-Areal entspricht den Zielen, die der Stadtrat sich für den Umbau und die Neugestaltung des Bahnhofgebiets gesetzt hat.

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 25. Oktober 2004

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder

Anhang

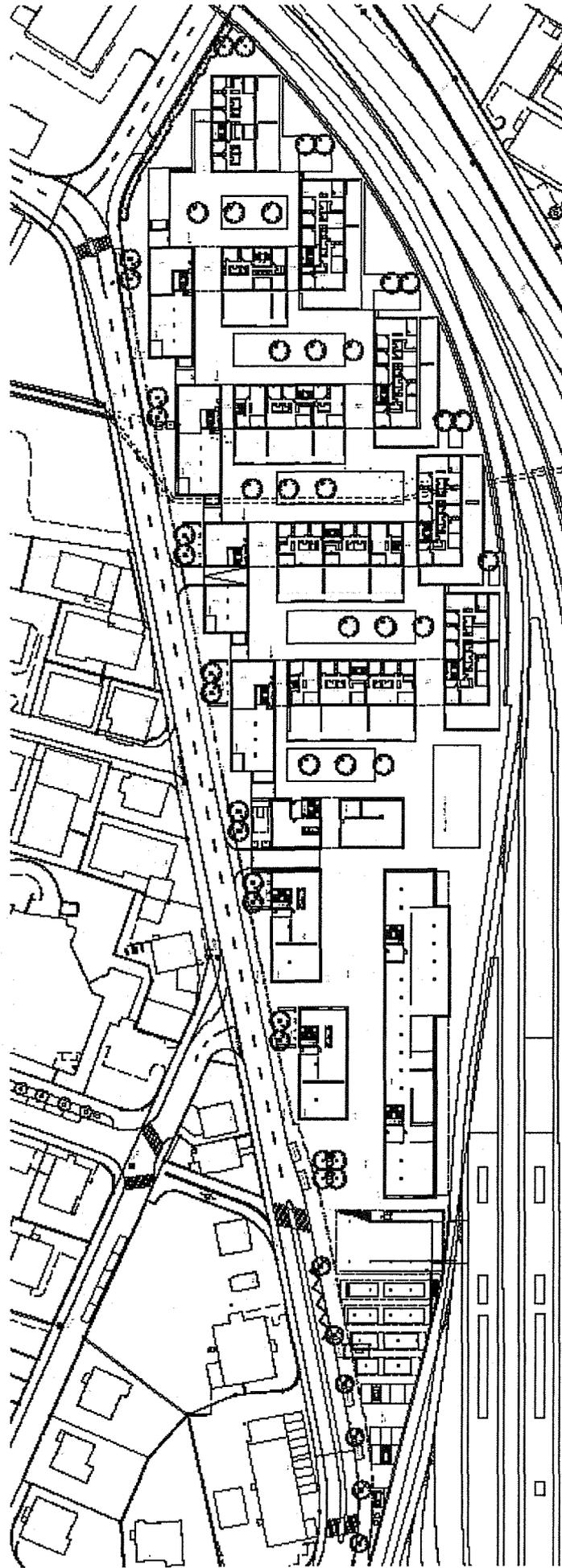
- Gesamtüberbauungsplan, Teilplan HW-Areal, Richtprojekt:
 - a) Übersichtsplan
 - b) Modellansicht von Nordosten
 - c) Visualisierungen



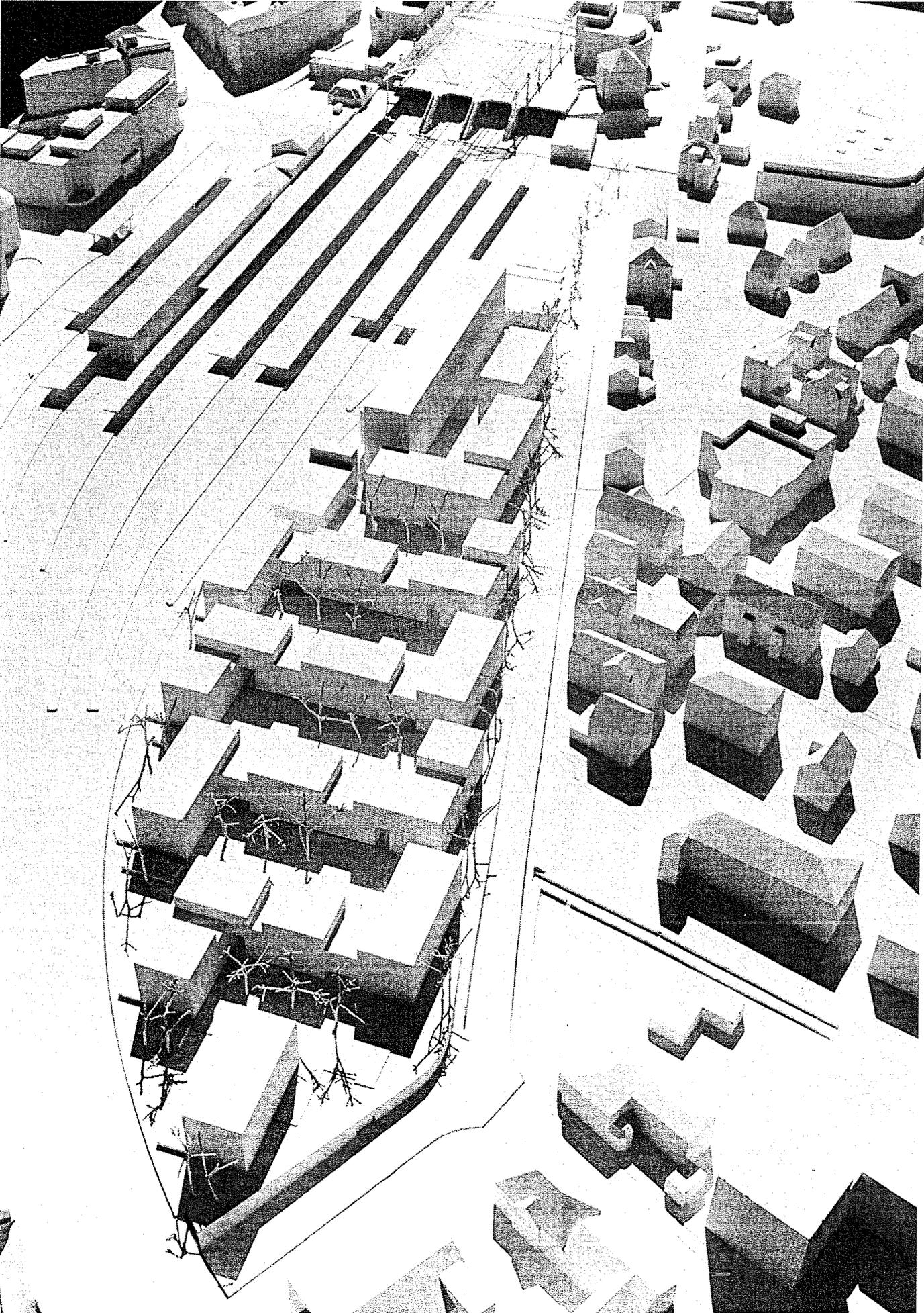
Aktenauflage

- 3 Einspracheentscheide des Gemeinderates
- Gesamtüberbauungsplan, 6. Änderung, *Teilplan HW-Areal* vom 28. Juni 2004, bestehend aus den Planungsdokumenten gemäss Art. 4 der QP-Bestimmungen:
 - a) verbindlich:
 - V1 Quartierplanbestimmungen, Anhang 1 und 2
 - V2 Bestandesplan/Situation 1:500
 - V3 / V4 Gestaltungsplan, Situation und Schnitte 1:500
 - V5 / V6 Erschliessungsplan, Situation ober- und unterirdisch 1:500
 - V7 Profilierungsplan, Situation 1:500 mit Koordinatentabelle
 - b) nicht verbindlich:
 - R1 bis R8 Richtprojekt, Grundrisse 3. Untergeschoss bis 5. Obergeschoss 1:500
 - R9 Schnitte
 - R10 Richtmodell 1:500 / Modellfotos
 - R11 Planungsbericht
 - R12 Gestaltungsrichtlinien
 - R13 Gürtelstrasse, Situationsplan 1:200 und technische Erläuterungen
 - R14 Untertorer Mühlbach, Situationsplan 1:200, Längenprofil 1:500/50 und technische Erläuterungen
- Gesamtüberbauungsplan, 6. Änderung, *Teilplan Areal F* vom 25. Juni 2004, bestehend aus:
 - V3 Gestaltungsplan, Situation 1:500
 - V5 / V6 Erschliessungsplan, Situation ober- und unterirdisch 1:500
- 4 Protokolle der städtischen Baukommission
- Abstimmungsbotschaft "Einzonung Areal SBB-Hauptwerkstätte, Bahnhof Chur" vom 12. März 2000
- Unterlagen 4. Änderung GÜP (Botschaft Nr. 28/2002) vom 27. Mai 2002
- Umweltverträglichkeitsbericht „Areal Hauptwerkstätte SBB“ (Vor- und Hauptuntersuchung) vom 15. März bzw. 12. Mai 2004
- Beurteilungsbericht des Amtes für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) vom 6. September 2004

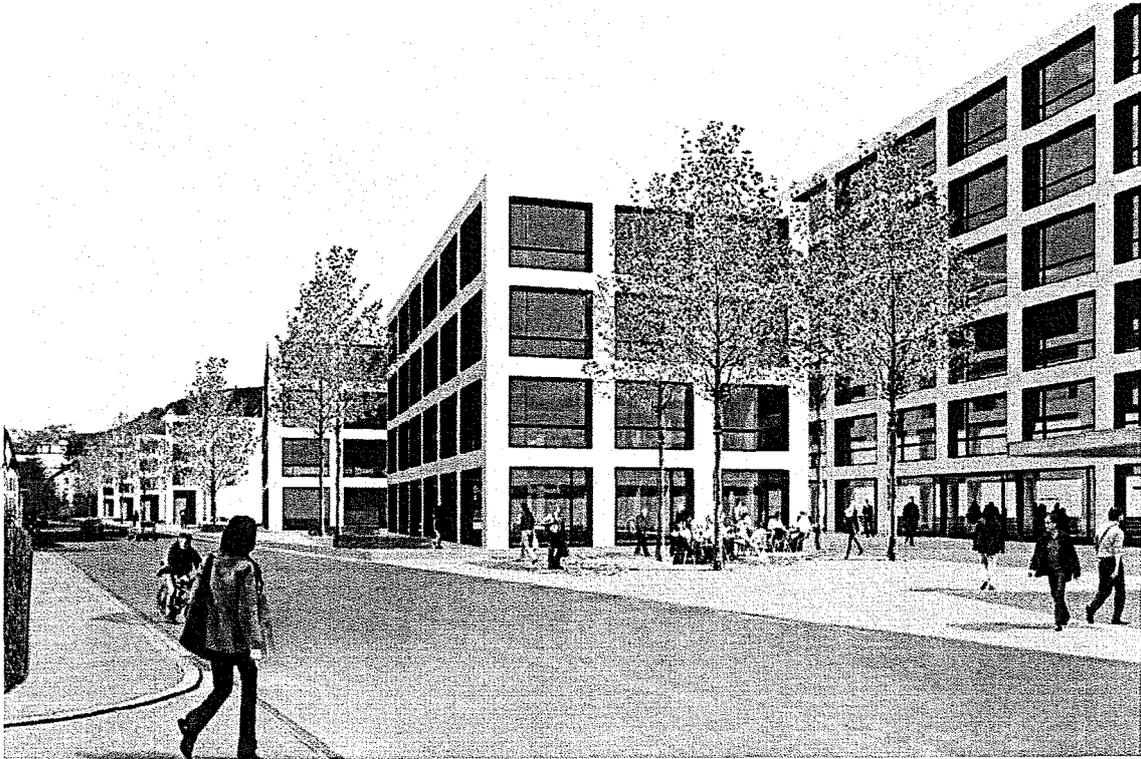
Bahnhofgebiet Chur, Areal Hauptwerkstätte SBB
Gesamtüberbauungsplan, Teilplan HW- Areal, Richtprojekt
Übersichtsplan



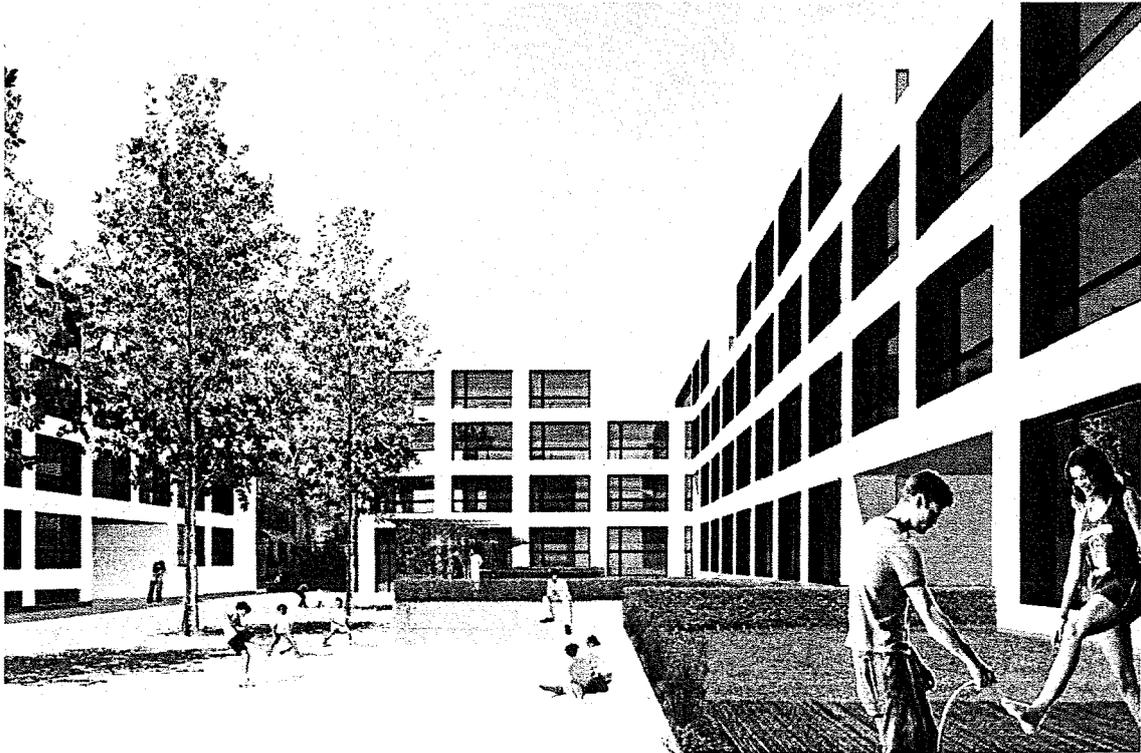
Bahnhofgebiet Chur, Areal Hauptwerkstätte SBB
Gesamtüberbauungsplan, Teilplan HW- Areal, Richtmodell 1:500
Modellansicht von Nordosten



Bahnhofgebiet Chur, Areal Hauptwerkstätte SBB
Gesamtüberbauungsplan, Teilplan HW- Areal, Richtprojekt
Visualisierungen



Gürtelstrasse



Wohnhof