



# **Wohnschutzgebiet Brandis**

**Planungshilfe für Bauherrschaften / Planerinnen und Planer, sowie Entscheidungsgrundlage für Behörden in Ergänzung zum Baugesetz Art. 79**

## **Wohnschutzgebiet Brandis**

### **Ausgangslage**

### **Erhaltungsbereiche / Gebiete mit besonderer Wohnqualität**

Der Anhang „Erhaltungsbereiche zum Baugesetz der Stadt Chur“ dient als Leitbild für eine langfristige Sicherung quartierspezifischer Qualitätsmerkmale mit folgenden Planungsgrundsätzen:

- Sicherung überdurchschnittlicher Wohnqualität und Schutz vor Übernutzung und Nutzungsumwandlung
- Sicherung gebietstypischer Baustruktur
- Neubauten ordnen sich in die vorhandene Quartierstruktur ein
- Der hohe Grünanteil und die charakteristischen Grünobjekte werden gesichert und ergänzt.
- Der gebietsspezifische Charakter des öffentlichen Raumes wird gepflegt.
- Im Strassenbereich werden wo möglich anwohnerprivilegierte Parkierungen angeboten, um Parkieranlagen auf privatem Grund zu minimieren.
- Verbesserung der Quartierdurchlässigkeit (Fuss- und Fahrradwege)



### **Informationen / Anhang**

Spezifische Auskünfte und konzeptionelle Beratung erteilen die Abteilungen Baupolizei, Planung, Tiefbauamt und Gartenbau im Hochbauamt der Stadt Chur.

Die folgenden Planunterlagen sind als Anhang aufgeführt:

- B00 Luftbild
- B01 Quartierstruktur
- B02 Zonierung
- B03 Planungsaufgaben / Grünraumfreihaltebereich
- B04 Verkehr / Erschliessung
- B05 Grünobjekte / Einfriedungen
- B06 Inventar Gebäude / Gartenanlagen

**P1.00 Zone / Wohnanteil**

Der Wohnanteil der Bauten im Quartier beträgt im Minimum 60%, ein höherer Wohnanteil ist zugunsten einer Belebung des Quartiers wünschenswert. In den im Zonenplan bezeichneten, lärmbelasteten Gebieten kann von dieser Wohnanteilregelung abgewichen werden. Der Bau von Büroräumen ist nicht erwünscht. Bestehende Wohnungen sollen nicht zweckentfremdet werden.



**P1.01 Gebäudedichte**

Die Gebäudedichte im Quartier (Planbeilage B01) soll wenn möglich beibehalten werden. Bauvorhaben haben sich in die bestehende Bebauungsstruktur und Gebäudedichte des Quartiers einzufügen.



### **P1.02 Freihaltebereich Grünraum**

Zusammenhängende parzellenübergreifende Freiräume/ Grünräume sind ein wesentliches Qualitätsmerkmal des Quartiers. Grünraumfreihaltebereiche sind quartiertypisch gewachsene, parzellenübergreifende Grünräume. Sie sind wenn möglich von Hochbauten freizuhalten (Planbeilage B03).

### **P1.03 Wertvolle Quartierflächen, überbaubar**

Die bezeichneten Flächen (Planbeilage B06) befinden sich an quartierprägender und wertvoller ortsbaulicher Lage. Die frühzeitige Kontaktaufnahme der Bauherrschaft mit der Baubehörde ist anzustreben.

### **P1.04 Gebäudemasse / Volumetrie Baukörper**

Der Quartiercharakter wird überwiegend von mehrgeschossigen Gebäuden mit kompakten Volumen geprägt. Neubauten sollen sich an der bestehenden Quartierstruktur, mit entlang der Quartierstrassen, ausgerichteten Gebäuden orientieren und als Einzelbauten in Erscheinung treten.

### **P1.05 Anbauten / Balkone usw.**

Aussenflächen sollen in das Gebäudevolumen integriert werden (Loggias) bzw. als Teil des Hauptgebäudes wahrgenommen werden. Anbauten und Balkone sollen keine auffälligen und eigenständigen Baukörper sein, sondern haben sich architektonisch und massstäblich am Hauptgebäude zu orientieren.



Beispiel

### P1.06 Attikaufbauten

Umlaufende, rückversetzte Attikaufbauten sind nicht erwünscht. Die optische Wirkung eines aufgesetzten Baukörpers widerspricht der quartiertypischen Bebauungsstruktur. Das Gebäude soll als ruhiger, kompakter Baukörper auftreten.



Beispiel

### P1.07 Dachform / Material

Im Quartier sind alle Dachformen wie Satteldächer, Zeltdächer, Mansardendächer und Flachdächer vorhanden. Die Dachform von Neubauten ist der quartiertypischen Gestaltung anzugleichen. Abweichungen in der Dachneigung und im Dachvorsprung sind möglich. Die Dacheindeckung ist in Material und Farbe der Umgebung anzupassen (z.B. dunkle Ziegel, Kupferblech). Flachdächer sind vorzugsweise extensiv zu begrünen.



### P1.08 Aufstockung

Nachträgliche Gebäudeaufstockungen bzw. vertikale Erweiterungen sollen mit dem bestehenden Gebäude als eine Einheit verschmelzen und optisch nicht als eigenständige Baukörper (kein Huteffekt) in Erscheinung treten.

### **P1.09 Dachaufbauten / Dachfenster**

Dachaufbauten (Dachfenster, Lukarnen, Gauben usw.) sollen nicht als aufgesetzte oder angehängte Fremdkörper in Erscheinung treten, sondern sind als Teil der Fassade oder der Dachfläche (mit Dachmaterial und/oder farblich angepasst) ins Gebäudevolumen zu integrieren.

### **P1.10 Sonnenkollektor / Satellitenschüssel / Antenne**

Technische Anlagen wie Sonnenkollektoren, Satellitenschüsseln und grosse Antennenanlagen sollen zurückhaltend eingesetzt werden und sind möglichst unauffällig zu platzieren und farblich der Fassade oder Dachfläche anzupassen.

### **P1.11 Baumaterialien**

Die im Quartier vorherrschende Massivbauweise mit verputzten Oberflächen soll beibehalten werden.



### **P1.11 Farbgebung**

Die Farbigkeit des Gebäudes sollte sich ins Quartier integrieren und nicht von ihm absondern. Grelle, plakative Farben sind nicht erlaubt. Empfohlen werden Farben in Naturtönen (z.B. mit mineralischen Pigmenten).

## PARKIERUNG

### P2.00 Parkieranlagen

Damit die für das Wohnschutzgebiet prägenden Elemente wie Grünraum, Einfriedung und architektonischer Eindruck langfristig erhalten werden, sollen auf den Parzellen Parkierflächen nur in geringer Anzahl und vorbehaltlich der verkehrstechnischen Situation realisiert werden (P2.01). Für zusätzliche Parkiermöglichkeiten in der näheren Umgebung soll die Möglichkeit von anwohnerprivilegierten Parkierflächen auf öffentlichen Parkplätzen (Berechtigung Dauerparkierung für Anwohner) oder in öffentlichen und privaten Tiefgaragen geschaffen werden.

#### P2.01 Parkplätze oberirdisch

Gestützt auf Art. 79 und den Anhang des Baugesetzes wird in Erhaltungsbereichen und in Gebieten mit besonderer Wohnqualität die Erstellung von Parkplätzen auf privatem Grund beschränkt. Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen darf den Parkplatz-Grenzbedarf gemäss Art. 3 und 4 der Parkplatzverordnung (PPV) nicht übersteigen.

#### P2.02 Gestaltung Parkierfläche

Damit die Beeinträchtigung des Grünraums so gering wie möglich gehalten wird, sind die Parkierflächen direkt an der Erschliessungsstrasse anzuordnen.

Die Parkierfläche sollte sich in den Grünraum integrieren bzw. ein Teil davon sein und mit einem Belagswechsel (sickerfähiger Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies) vom Strassenraum abgetrennt werden. Die Einfriedung mit Torabschluss ist gemäss P3.00 zu erstellen.



Beispiel

#### P2.03 Tiefgarage

Bei neuen, zusammenhängenden Überbauungen (QP) ist es sinnvoll, gemeinsame Tiefgaragen für mehrere Gebäude zu erstellen und zusätzliche Parkplätze für Quartierbewohner anzubieten. Ein möglichst direkter Anschluss der Tiefgaragen an das übergeordnete Erschliessungsnetz ist anzustreben. Der Fremdbedarf von Tiefgaragenplätzen für Anwohner muss ab 3 Wohneinheiten vom Bauherrn geprüft werden. Als Grundsatz bei der Bewilligung gilt, dass wenige grössere Tiefgaragen sinnvoller sind als viele kleine, da die Zufahrt/Rampe viel Platz benötigt und der Vorgartenbereich/ Grünraum dadurch verkleinert wird. Bei einer Tiefgarage soll die offene Fläche der Zufahrtsrampe minimiert werden.

## EINFRIEDUNGEN

### P3.00 Einfriedung / Mauer / Zaun / Hecke

Die Abgrenzung des privaten gegenüber dem öffentlichen Raum ist im Brandis Quartier durch die vielen Mauern geprägt, die den Strassenraum sehr stark und klar definierten. Ebenfalls prägen Holz- und Metallzäune das Bild. Diese sind oft nicht sehr hoch und teilweise durch eine formgeschnittene Hecke begleitet.

Die Hecken bestehen vorwiegend aus Eibe (*Taxus baccata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*), mit den jüngeren Pflanzungen halten Buchs (*Buxus sempervirens*) und Kirschlorbeer\* (*Prunus laurocerasus*) Einzug in das Quartier. Auffallend ist das Fehlen von Thujahecken (*Thuja occidentalis*). Die Gärten sind in sich sehr abgeschlossen und von der Öffentlichkeit abgeschirmt.

Die Einfriedungen wie Metall- oder Lattenzaun, Mauer oder dichte Hecke sollten direkt auf der Parzellengrenze, möglichst lückenlos, im ganzen Quartier erhalten beziehungsweise vervollständigt werden, Maschendrahtzaun o.ä. ist nicht erwünscht.

Bestehende Einfriedungen (Planbeilage B05) sind, wenn immer möglich, zu erhalten bzw. dürfen nur mit einer Bewilligung der Baubehörde entfernt oder ersetzt werden.

Damit der Charakter der quartiertypischen Einfriedungen gesichert werden kann, sollen Parkierflächen auf privaten Grundstücken z.B. mit Falt- oder Schiebetoren vom Strassenraum abgetrennt werden. Bei verkehrsarmen Quartierstrassen mit wenig Durchgangsverkehr ist die gestalterische Einbindung der Grundstückzufahrt in das Strassenbild höher zu gewichten als die Verkehrs- und Nutzungsansprüche.



\* Kirschlorbeer ist ein invasiver Neophyt, dessen Verbreitung laut der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen (SKEW) verhindert werden soll.

## GRÜNRAUM

### P4.00 Grünraum / Quartiercharakter

Hauptsächlich vertreten sind die Baumarten Buche (*Fagus sylvatica*), Ulme (*Ulmus glabra*) und Säulen-Pappel (*Populus nigra 'italica'*). Besonders die Säulen-Pappeln bilden markante Orientierungspunkte im Quartier. Die Bäume sind sehr mächtig und erreichen ein hohes Alter. Auffallend ist zudem der hohe Bestand an Obstbäumen, der von der Zeit des Nutzgartens im Quartier zeugt. (Planbeilage B05)

Dem Bestand an grossen Bäumen (hauptsächlich Laubbäumen) ist Beachtung zu schenken. Er soll nach Möglichkeit erhalten werden. Bei Neubauten sollen wieder vermehrt stattliche Baumarten gepflanzt werden.

Damit der Quartiercharakter und die damit verbundenen Qualitäten langfristig gesichert werden, ist der Erneuerung, dem Erhalt/Schutz und dem Unterhalt des Grünraumes höchste Priorität einzuräumen.



### P4.01 Grünraum / Bepflanzungskonzept

Bei Neu- und Umbauten oder Gartengestaltungen ist der Umgebungsplan Bestandteil der Baueingabe. Entsprechende Fachleute sollten bereits in die Planungsphase einbezogen werden.

#### **P4.02 Grünflächenziffer GZ**

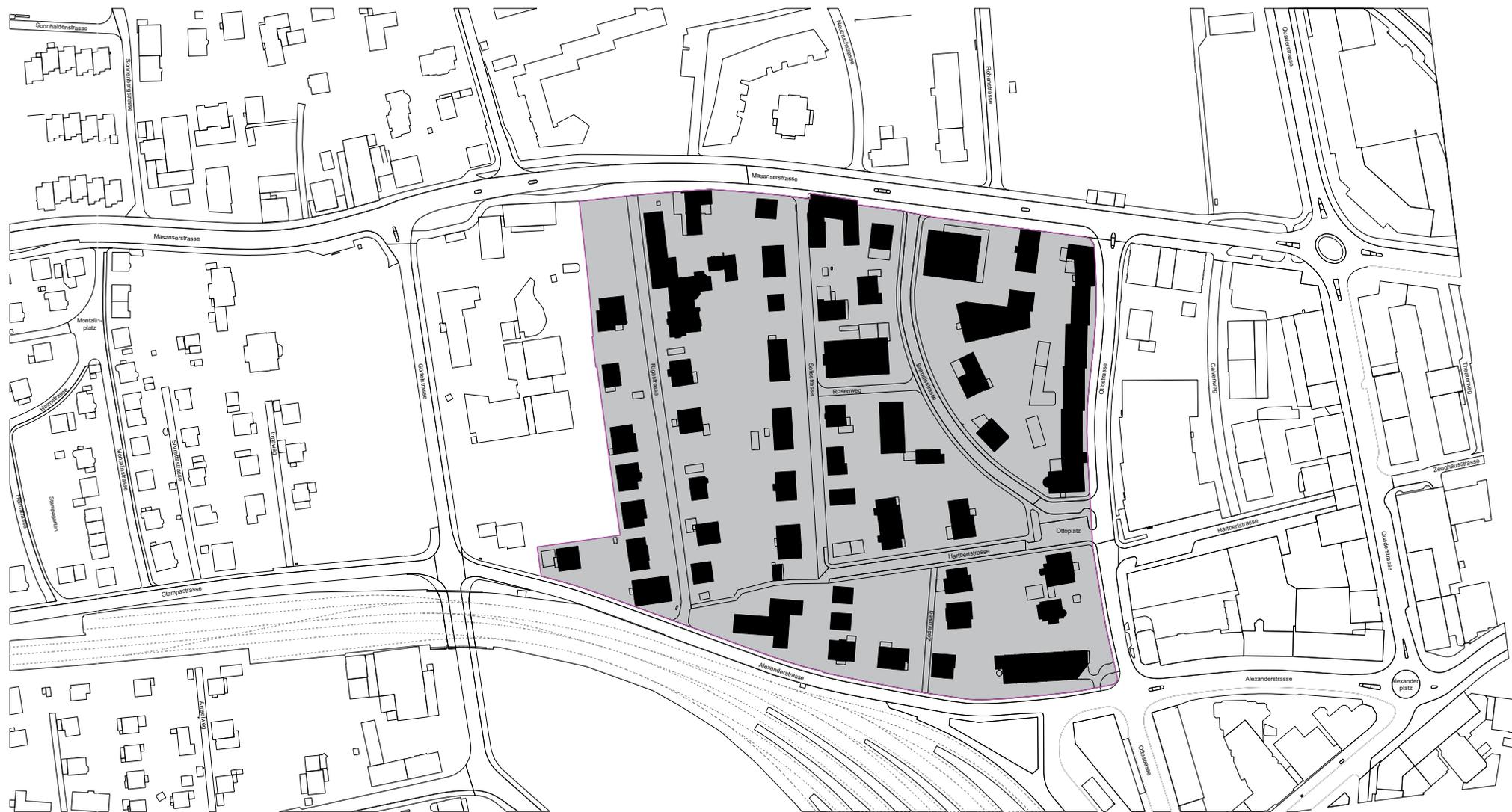
Die Grünflächenziffer (GZ) regelt den Anteil der Grünfläche (bepflanzte, nicht versiegelte Fläche) bezüglich der anrechenbaren Grundstückfläche und beträgt bei Wohnnutzung mindestens 30%. Ein höherer Grünflächenanteil ist wünschenswert.

Mit Erde überdeckte, bepflanzte unterirdische Bauwerke (Tiefgaragen usw.) werden der Grünfläche angerechnet. Parkierflächen, Zugangswege und Aussenplätze (Steinplatten, Holzroste, Kiesflächen usw.) werden nicht zur Grünfläche gerechnet.





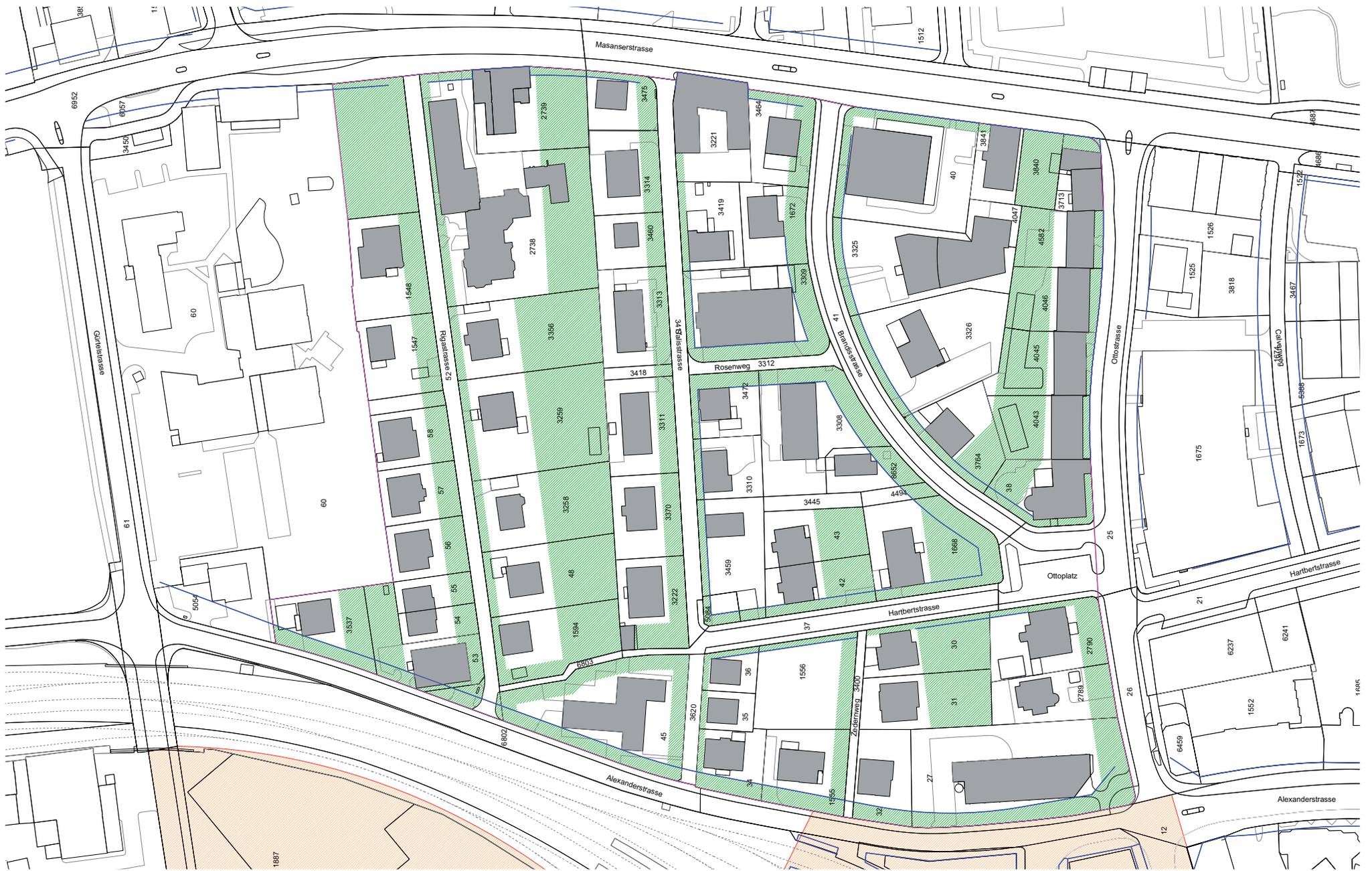
 Erhaltungsbereich Gebiet mit besonderer Wohnqualität



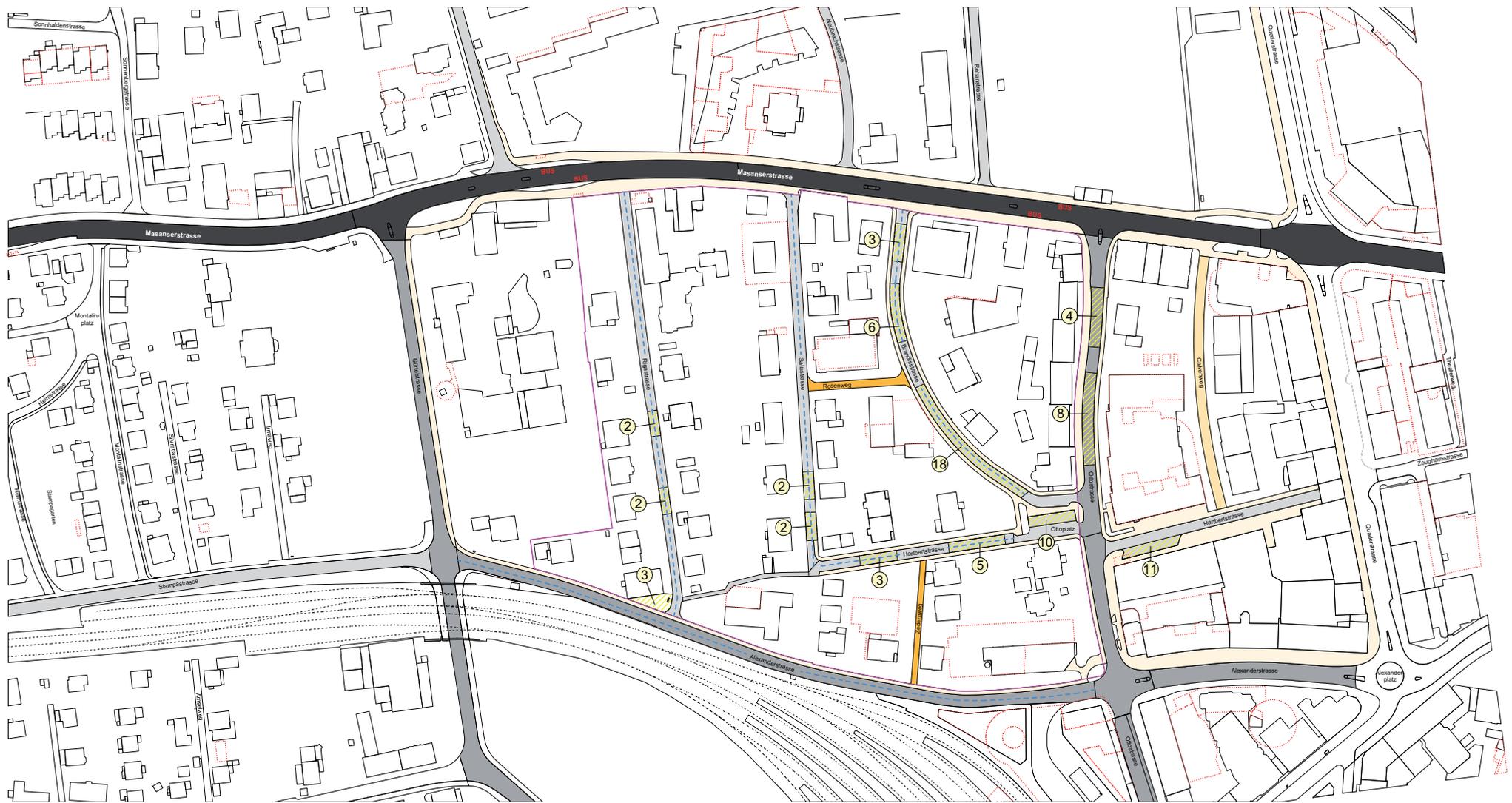
-  Hauptgebäude ohne Nebenbauten
-  Schutzzone Fläche
-  Erhaltungsbereich Gebiet mit besonderer Wohnqualität



- Zone (W2)  
Wohnen 2
- Zone (W3)  
Wohnen 3
- Zone (G4)  
Wohnen-Arbeiten 4
- Zone (ZÖBA)  
Öff. Bauten/Anlagen
- Zone (ZC)  
Zentrum/City
- Zone (ZB)  
Zentrum/Bahnhof
- Grünzone (GR)
- Zone  
Lärmvorbelastet
- Erhaltungsbereich Gebiet  
mit besonderer Wohnqualität

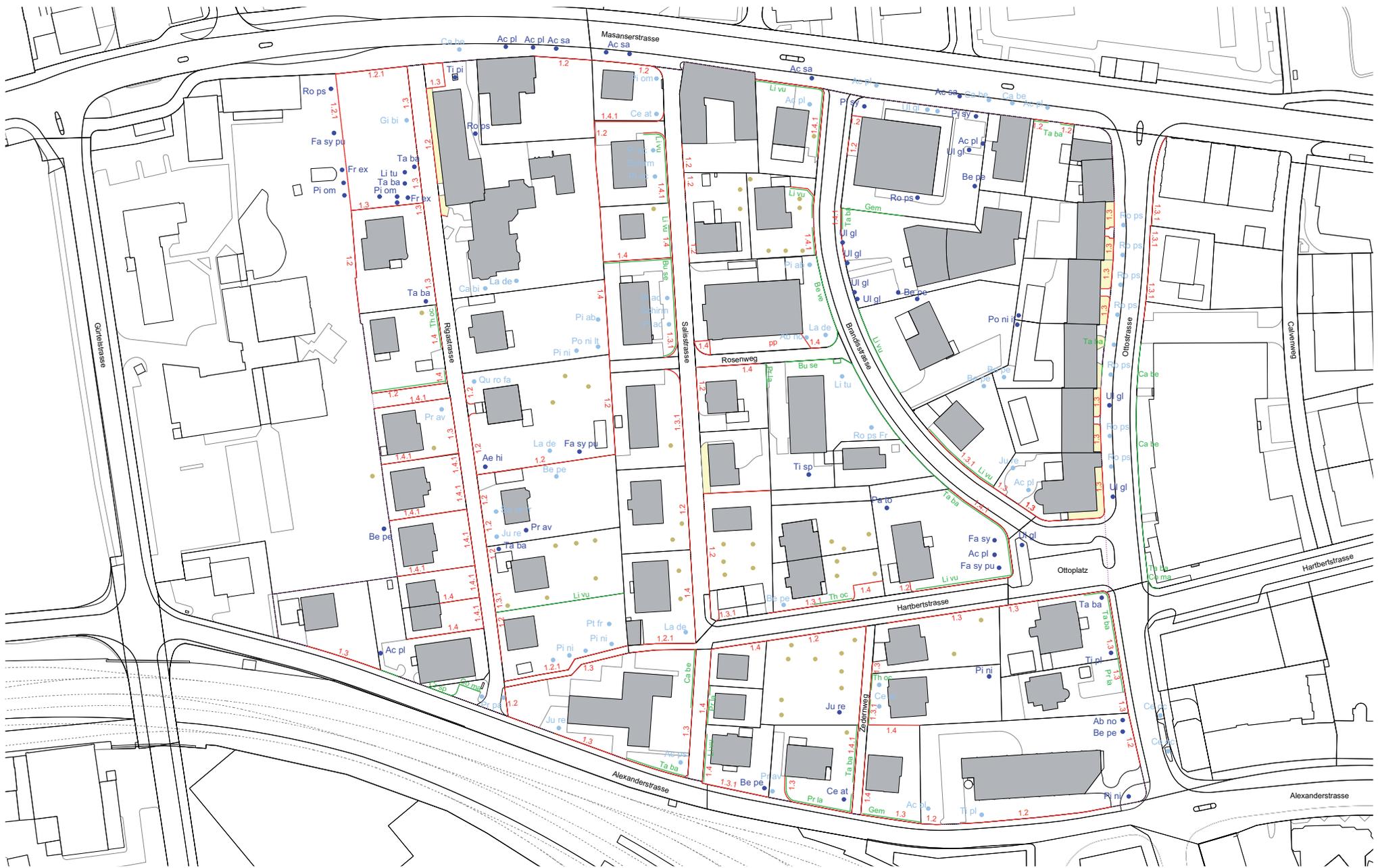


- Hauptgebäude ohne Nebenbauten
- Quartierplan
- Freihaltebereich/ Grünraum
- Baulinie
- Erhaltungsbereich Gebiet mit besonderer Wohnqualität



**3** Anzahl Parkplätze       Erhaltungsbereich Gebiet mit besonderer Wohnqualität

- |  |  |  |   |  |   |  |  |   |
|--|--|--|---|--|---|--|--|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: black; border: 1px solid black;"></span> Kantonale Hauptverkehrsstrasse | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: gray; border: 1px solid gray;"></span> Städtische Sammelstrasse | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgray; border: 1px solid lightgray;"></span> Städtische Erschliessungsstrasse | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid orange;"></span> Städtischer Erschliessungsweg | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid yellow;"></span> Privater Erschliessungsweg | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f5f5dc; border: 1px solid #f5f5dc;"></span> Gehweg Fussgänger | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, yellow 2px, yellow 4px); border: 1px solid yellow;"></span> Parkplätze gebührenpflichtig | <span style="border: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Option Parkierung Anwohnerbevorzugt | <span style="border: 1px dotted red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Unterirdische Gebäude, Einstellhallen |
|--|--|--|---|--|---|--|--|---|



 Hauptgebäude ohne Nebenbauten

 Erhaltungsbereich Gebiet mit besonderer Wohnqualität

LEGENDE VEGETATION

HECKEN

Laubgehölze

Be th	Berberis thunbergi (Sauerdorn)
Be th At	Berberis thunbergi ,Atropurpurea (Sauerdorn)
Bu se	Buxus sempervirens / rotundifolia (Buchs)
Ca be	Carpinus betulus (Hainbuche)
Co ma	Cornus mas (Kornelkirsche)
Cr sp	Crataegus sp.(Weissdorn)
Li vu	Ligustrum vulgare / ovalifolium (Liguster)
Pr la	Prunus laurocerasus (Lorbeer-Kirschen)
Sy al	Symphoricarpos alba (Schneebeere)
Gem	Gemischte Hecke

BÄUME

Laubgehölze

Ac ca	Acer campestre (Feld-Ahorn)
Ac ja	Acer japonicum (Japanischer-Ahorn)
Ac pa	Acer palmatum (Japanischer-Ahorn)
Ac pl	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Ac pl Gl	Acer palmatum 'Globosum' (Fächer-Ahorn)
Ac ps	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Ac sa	Acer saccharinum (Silber-Ahorn)
Ae ca	Aesculus carnea (Rosskastanie)
Ae hi	Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Ai al	Ailanthus altissima (Götterbaum)
Am la	Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
Be pe	Betula pendula (Birke)
Be ut	Betula utilis (Birke)
Ca be	Carpinus betulus (Hainbuche)
Ca bi	Catalpa bignonioides (Trompetenbaum)
Ce ja	Cercidiphyllum japonicum (Kuchenbaum)
Fa sy	Fagus sylvatica (Buche)
Fa sy pu	Fagus sylvatica purpurea (Blut-Buche)
Fr ex	Fraxinus excelsior (Esche)
Fr or	Fraxinus ornus (Manna-Esche)
Ju re	Juglans regia (Walnuss)
Ko pa	Koelreuteria paniculata (Blasenbaum)
Li tu	Liriodendron tulipiferum (Tulpenbaum)
Ma so	Magnolia soulangiana (Tuplen-Magnolie)
Obst	Obstbaum
Pl ac	Platanus acerifolia (Platane)
Po al	Populus alba (Pappel)
Po ca	Populus canadensis (Pappel)
Pr av	Prunus avium (Vogelkirsche)
Pr se	Prunus serrulata (Zier-Kirsche)
Pr sp	Prunus spinosa (Schwarzdorn)
Py ch	Pyrus chantylclair (Wildbirne)
Qu ro	Quercus robur (Stiel-Eiche)
Rh ty	Rhus typhina (Essigbaum)
Ro ps	Robinia pseudoacacia (Robinie)
Sa al	Salix alba (Weide)
Sa se tr	Salix sepulcralis ,Tristis (Trauerweide)
So au	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Ta sp	Tamarix (Tamariske)
Ti co	Tilia cordata (Winter-Linde)
Ti pl	Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Nadelgehölze

Ab al	Abies alba (Weiss-Tanne)
Ab no	Abies nordmaniana (Nordmanns-Tanne)
Ce de	Cedrus deodara (Himalaja-Zeder)
Ce li Gl	Cedrus libani 'Glaucua' (Libanesische Zeder)
Ch sp	Chamaecyparis sp. (Scheinzypresse)
Gi bi	Ginkgo biloba (Ginkgo)
La de	Larix decidua (Lärche)
Pi ab	Picea abies (Tanne)
Pi ce	Pinus cembra (Zwirbel-Kiefer)
Pi sy	Pinus sylvestris (Kiefer)
Pi mu	Pinus mugo (Berg-Kiefer)
Pi ni	Pinus nigra (Schwarzkiefer)
Pi om	Picea omonika (Serbische Fichte)
Pi pu	Picea pungens (Stech-Fichte)
Pi st	Pinus strobus (Weymouths-Kiefer)
Se gi	Sequoiadendron giganteum (Mammutbaum)
Ta ba	Taxus baccata (Eibe)
Th oc	Thuja occidentalis (Lebensbaum)
Ts ca	Tsuga canadensis (Hemlocktanne)

Legende  
Hecken

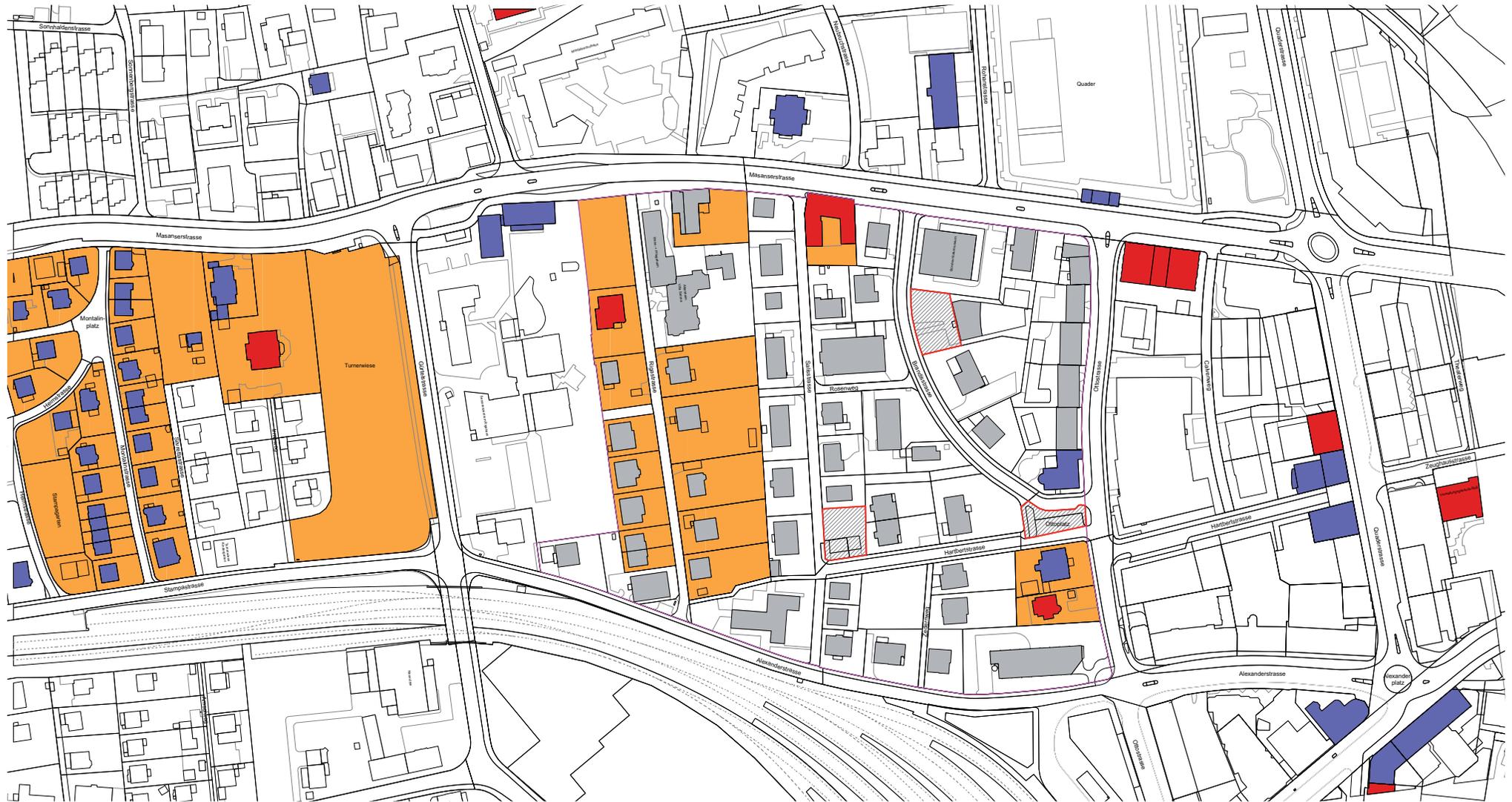
Legende  
Bäume

LEGENDE EINFRIEDUNGEN

GRAFIK

1.	Umfriedung
1.1	Hecken
1.2	Mauern
1.2.1	Naturstein-Mauern
1.3	Sockel Mauer mit Metallzaun
1.3.1	Sockel Mauer mit Holzzaun
1.4	Holzzaun
1.4.1	Metallzaun
1.5	Tor
2.	Einzelbäume
2.1	Bäume unter 20 Jahre alt
2.2	Bäume über 20 Jahre alt
2.3	Obstbäume
3.	Vorgarten

Legende  
Farben und Linien



- Hauptgebäude ohne Nebenbauten
- Anlagen interessant/ Gartenanlagen
- Bauten und Anlagen schützenswert
- Bauten und Anlagen erhaltenswert
- Flächen überbaubar, Abspr. mit Baubehörde
- Erhaltungsbereich Gebiet mit besonderer Wohnqualität