



Wohnschutzgebiet Gäuggeli

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

Wohnschutzgebiet Gäuggeli

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:

- G00 Luftbild
- G01 Quartierstruktur
- G02 Zonierung
- G03 Planungsaufgaben / Grünraumfreihaltebereich
- G04 Verkehr / Erschliessung
- G05 Grünobjekte / Einfriedungen
- G06 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 G01) 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 G03). Neubauten entlang der Oberen Plessurstrasse sind entlang der Strassenflucht auszurichten, um damit einen Freiraum zum Plessurufer zu gewährleisten.

P1.03 Wertvolle Quartierflächen, überbaubar

Die bezeichneten Flächen (Planbeilage G06) 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 orientieren und als Einzelbauten in Erscheinung treten. Entlang der Oberen Plessurstrasse sind Neubauten entlang der Strassenflucht auszurichten.

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.



P1.06 Attikaaufbauten

Dachformen mit zurückspringenden Attikaaufbauten sind nicht erwünscht.

P1.07 Dachform / Material

Im Quartier sind hauptsächlich Satteldächer, Zeltdächer und Mansardendächer mit Vordach und eher selten 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.



P1.12 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 im Gäuggeliquartier ist durch Mauern und Metallzäune geprägt. Während innerhalb des Quartiers Mauern vorherrschen, dominiert entlang der Engadinstrasse durch Hecken begleitete Einfriedung mit Metallzäunen. Dadurch ist der Strassenraum im Quartier eher eng und klar definiert. Entlang der Strassen und Wege dominieren Ligusterhecken (Ligustrum sp.) das Bild. Ebenfalls häufig vertreten sind gemischte Hecken mit verwachsenen Strauchpflanzungen und Thuja (Thuja occidentalis).

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 G05) sind, wenn immer möglich, zu erhalten bzw. dürfen nur mit einer Bewilligung der Baubehörden 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.



GRÜNRAUM

P4.00 Grünraum / Quartiercharakter

Im Quartier finden sich viele alte und gross gewachsene Bäume. Das Strassenbild wird von den stattlichen, am Parzellenrand gepflanzten Bäumen geprägt. Der Baumbestand ist sehr heterogen, wertvoll und wird von Laubbäumen dominiert. Es sind viele schöne Exemplare in ihrer Altersform zu finden. Darunter sind Arten, die heute sehr selten verwendet werden, wie Maulbeerbaum (*Morus alba*), Schwarze Walnuss (*Juglans nigra*) und Tränenkiefer (*Pinus wallichiana*). Besonders auf grösseren Parzellen sind noch häufig Obstgärten vorzufinden. (Planbeilage G05)

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.

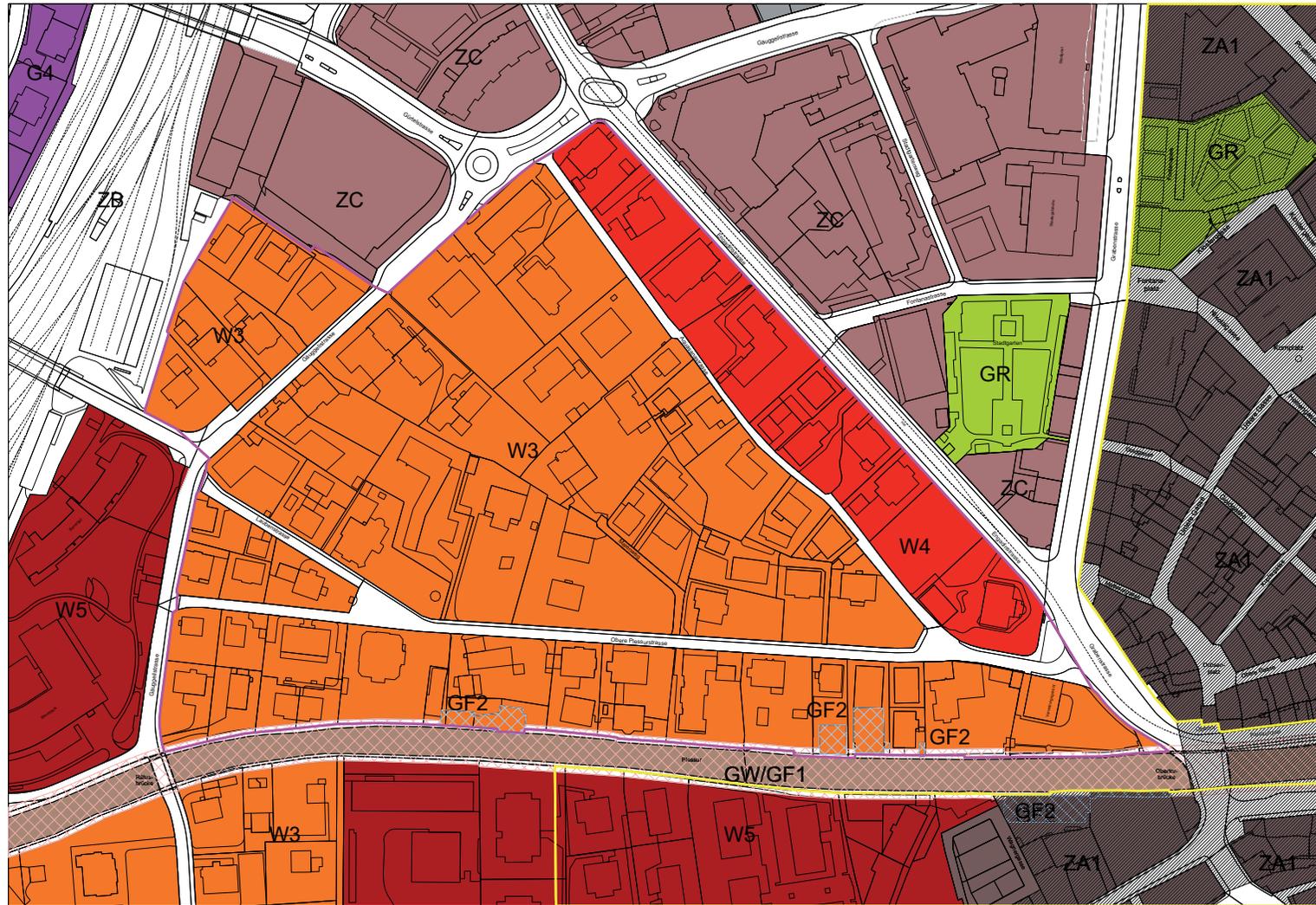




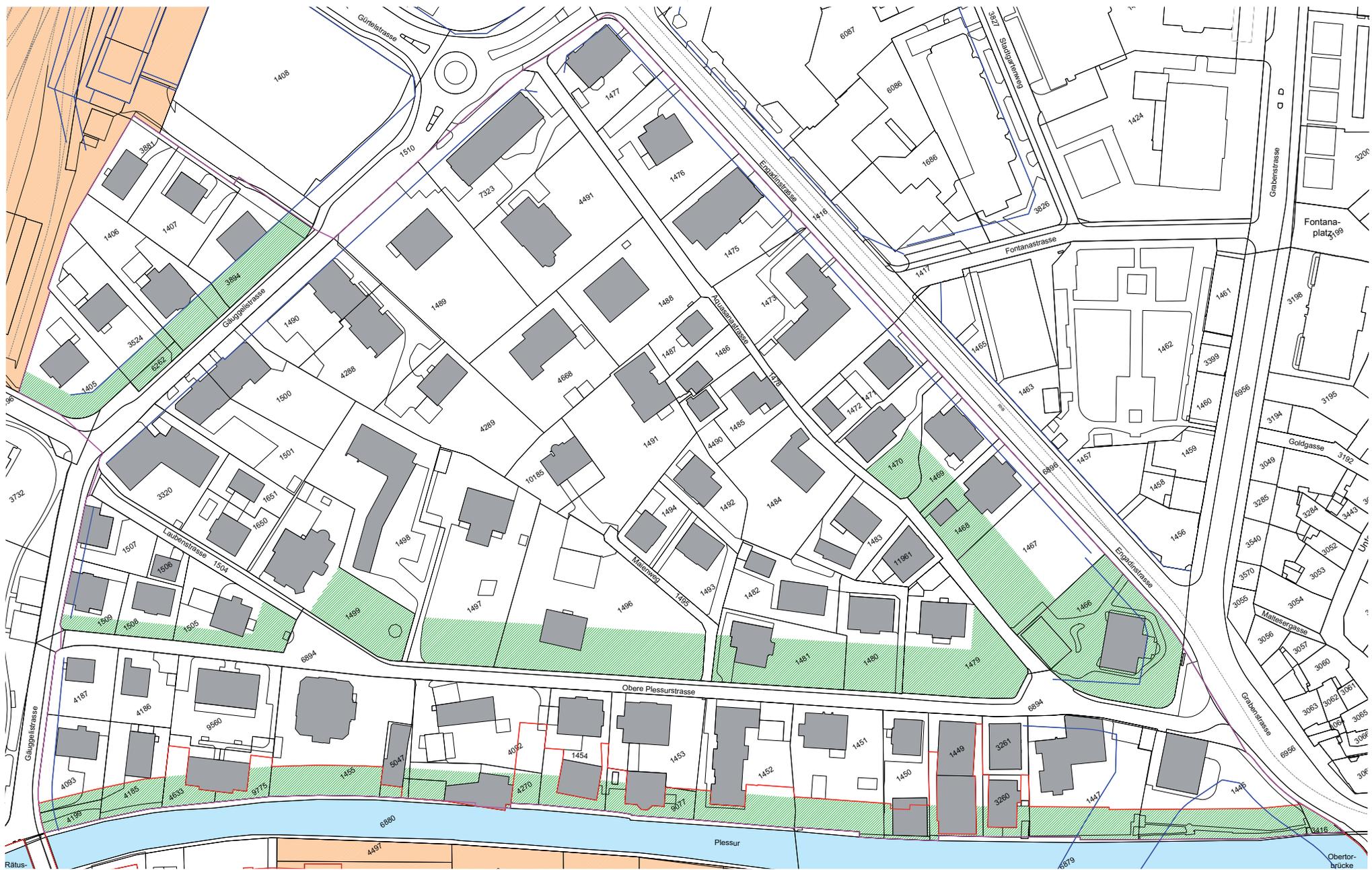
 Erhaltungsbereich Gebiet
mit besonderer Wohnqualität



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

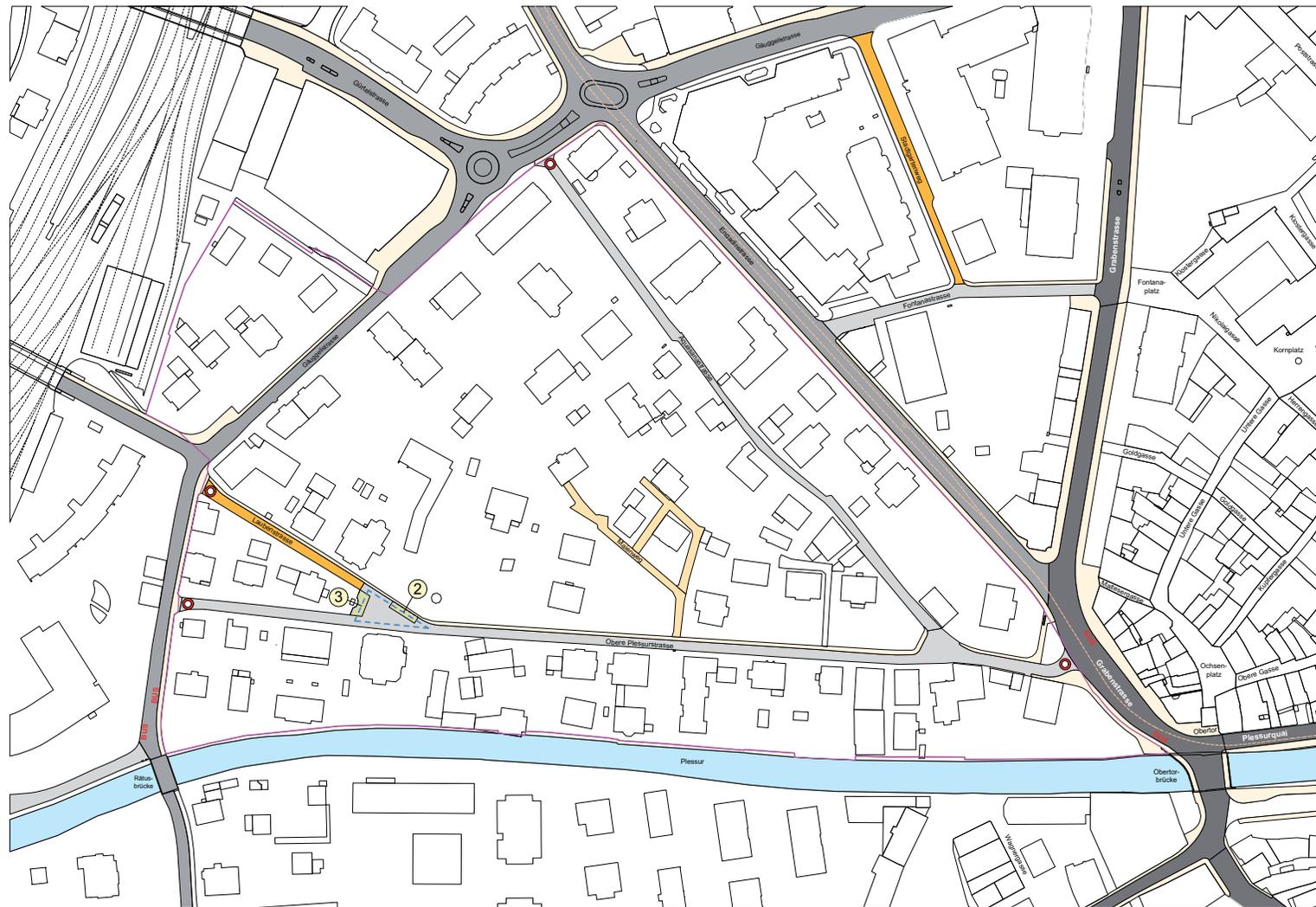


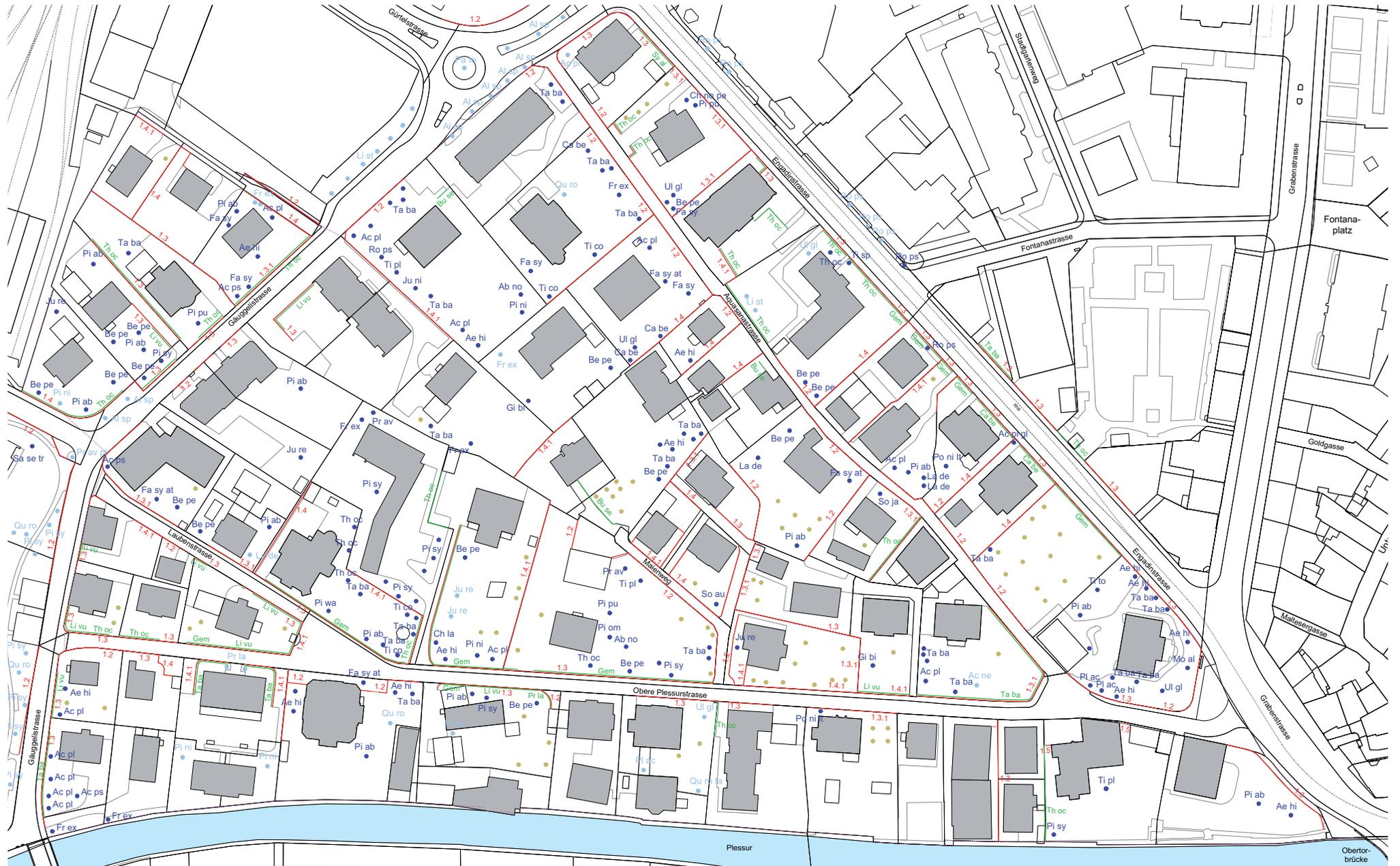
- | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|---|---|---|--|---|
|  Archäologiezone |  Schutzbereich Altstadt |  Erhaltungsbereich Gebiet mit besonderer Wohnqualität | | | | | | | |
|  Zone (W3) Wohnen 3 |  Zone (W4) Wohnen 4 |  Zone (W5) Wohnen 5 |  Zone (ZC) Zentrum/City |  Zone (ZA1) Altstadt 1 |  Zone (G4) Wohnen-Arbeiten 4 |  Zone (ZB) Zentrum Bahnhof |  Grünzone (GR) |  Gefahrenzone 2 (GF2) |  Zone (GW/GF1) Gewässer/Gefahrenzone 1 |



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







■ 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

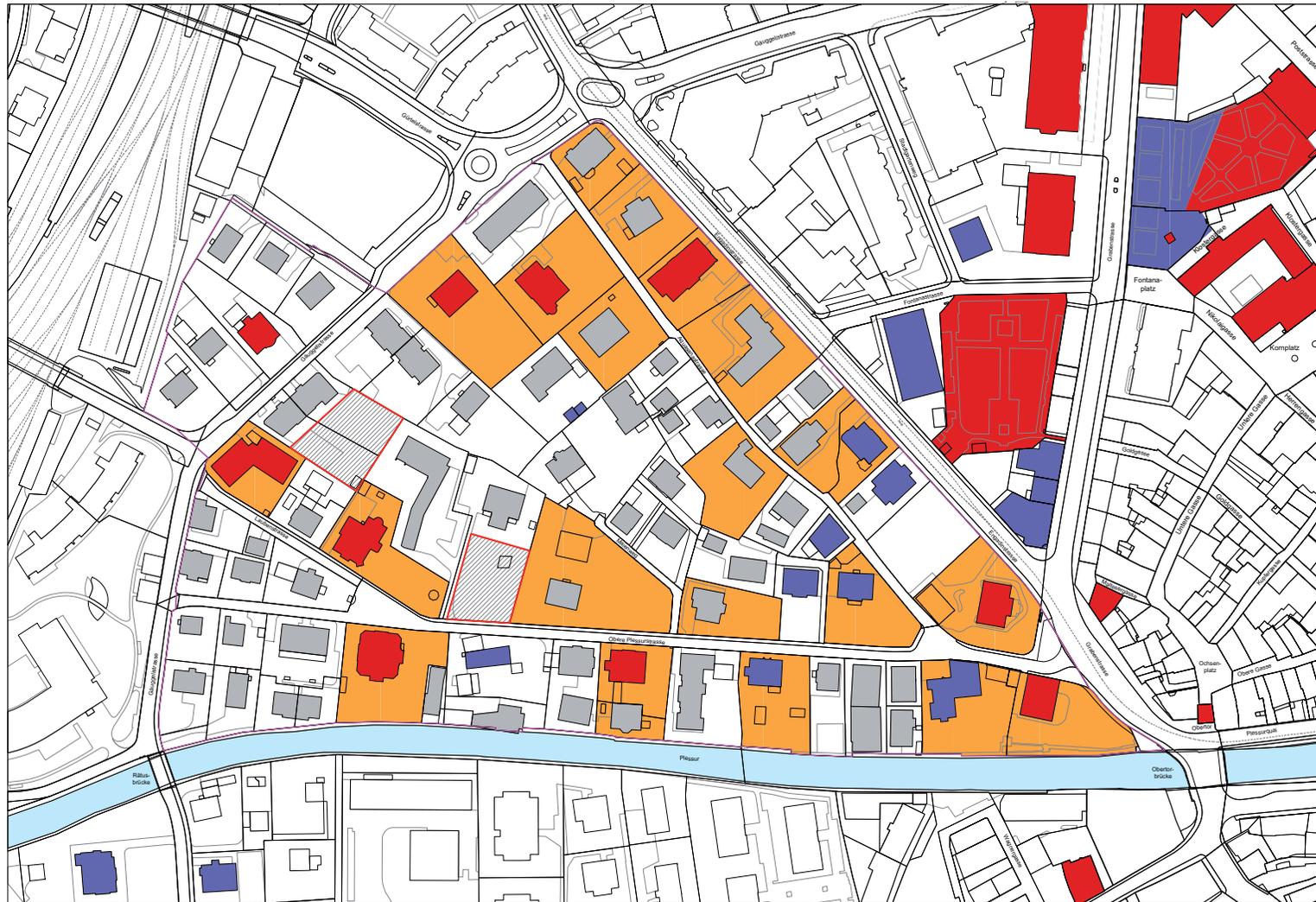
Legende
Bäume

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