



Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

A+  
Adressaten gemäss Verteiler

Chur, 26. April 2022  
OP 2021/0525 Wi

**Stadt Chur & Gemeinde Churwalden**  
**Teilrevision der Ortsplanung – Brambrüeschbahn**  
**Vorprüfungsbericht**

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin, sehr geehrte Frau Stadträtin  
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit Schreiben vom 17. Dezember 2021 hat uns die STW AG für Raumplanung den Entwurf der eingangs erwähnten Teilrevision zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) zugestellt. Im Rahmen der kantonalen Vernehmlassung haben sich die Region Plessur, das Amt für Natur und Umwelt (ANU), das Tiefbauamt (TBA), das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), das Amt für Jagd und Fischerei (AJF), der Archäologische Dienst (AD) sowie die Denkmalpflege (DP) zur Vorlage geäußert. Basierend auf diesen Stellungnahmen sowie unserer raumplanerischen Beurteilung ergeben sich die folgenden Bemerkungen:

**1. Nutzungsplanung**

**1.1 Plandarstellung**

Für das Territorium der Stadt Chur wurde ein (verbindlicher) Genereller Erschliessungsplan (GEP) 1:5000 eingereicht. Dieser umfasst lediglich die Festsetzung der touristischen Transportanlage. Die Aufhebung der bestehenden Linienführung hingegen wird nicht vorgenommen. Diese wird lediglich im beigelegten Informationsplan dargestellt. Entgegen den Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) wäre die Aufhebung der bestehenden Linienführung nicht Gegenstand der Teilrevision. Die Aufhebung sowie die geplante Linienführung müssen beide im GEP 1:5000 als Festsetzungen dargestellt werden. Die Beilage eines Informationsplanes ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus entspricht der GEP nicht den Vorgaben der Richtlinie Darstellung Nutzungsplanung vom Juni 2018 des ARE-GR. Das betrifft den Plantitel, die Planlegende und den Plan selbst. Im Hinblick auf die Genehmigung ist die aktualisierte Richtlinie vom Januar 2022 zu erfüllen. Die Richtlinie Dar-

stellung NUP ist gestützt auf Art. 4 Abs. 1 KRVO sowie Art. 11 der Verordnung über Geoinformation (GeoIV) in Verbindung mit Art. 6, Art. 12 und Art. 18 der kantonalen Geoinformationsverordnung (KGeoIV) verbindlich.

## 1.2 Raumplanerische Beurteilung

Die geplante Seilbahn ersetzt die heute bestehende Seilbahn. Damit wird das touristische Intensiverholungsgebiet Brambrüesch–Dreibündenstein von der Stadt Chur aus erschlossen. Sowohl das Intensiverholungsgebiet als auch die bestehende Seilbahn sind im Kant. Richtplan (KRIP) enthalten. Die geänderte Linienführung für die geplante Seilbahn wird parallel zur Nutzungsplanung im Regionalen Richtplan (RRIP) sowie im KRIP festgelegt. Folglich sind die raumplanerischen Voraussetzungen für die vorliegende Nutzungsplanung gegeben.

## 1.3 Wildruhezone

Im Moment verläuft die Grenze der Wildruhezone «Pradalast» entlang der jetzigen Bahnachse der Brambrüeschbahn. Entsprechend dem Verlauf auf der neuen Achse der Bahn muss auch die Wildruhezone westlich verschoben werden und der Perimeter der Wildruhezone ist gemäss dem Entwurf der Stadt Chur vom 13. Dezember 2021 festzulegen. Dies kann entweder über die Nutzungsplanung (Zonenplananpassung) oder mittels Stadtratsbeschluss erfolgen.

## 1.4 Archäologie

Durch das der Teilrevision folgende Bauprojekt werden voraussichtlich eine Vielzahl an archäologischen Funden und Befunden freigelegt werden. Dies erfordert die Mitwirkung des AD in der weiteren Planung und Ausführung des Projekts.

Ausführungen zum Umgang mit den archäologischen Fundstellen sind nur im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB; Voruntersuchung, VU) in der Beilage zur Anpassung der Richtplanung (separates Verfahren) zu finden. Der AD kann diesen Ausführungen grundsätzlich zustimmen. Für eine bestmögliche Koordination zwischen dem Projekt und den zwingend notwendigen archäologischen Dokumentationsarbeiten, ist der AD in diese Folgeplanungen (weiterhin) eng einzubinden.

Im PMB sollte der Sachverhalt bezüglich dem Umgang mit den archäologischen Fundstellen und den archäologischen Funden und Strukturen kurz dargelegt werden (wie dies bereits für die Bereiche wie Verkehr, Wald, Wildruhezonen, etc. ausgeführt wird).

## 2. Weitere Hinweise zu Folgeverfahren oder Folgeprojekten

### 2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Zuge des Plangenehmigungsverfahrens (PGV) ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Der UVB VU wurde zusammen mit der Richtplananpassung eingereicht. Die Bemerkungen des ANU sowie der anderen Amtsstellen dazu wurden bereits im Rahmen des Vorprüfungsbericht zum RRIP beigelegt.

## 2.2 Denkmalschutz

### 2.2.1 Talstation

Die Stadthalle prägt heute das Quartier am Hangfuss des Pizogel. Der Hallenbau mit basilikalem Querschnitt wurde 1933–1934 von den Gebrüdern Sulser entworfen. Die Baute figuriert im Bündner Bautenverzeichnis 1900–1970 sowie als interessante Baute im ersten Churer Stadtinventar (Aufnahmen 1985–1989). Die Gebrüder Walther und Emil Sulser führten bis 1935 gemeinsam ein Architekturbüro. Sie gehören zu den wichtigen Architekten der Zwischenkriegszeit in Graubünden. Nach dem Tod seines Bruders wirkte Walther Sulser zunehmend als Kirchenrestaurator und Archäologe. Bei öffentlichen Aufgaben wie dem Schwimmbad Sand (1922) und dem Naturhistorischen Museum (1927–29) dominierten noch neoklassizistische Elemente, während später bei Walther Sulser auch vermehrt der Regionalismus eine Rolle spielt. Aus architekturgeschichtlicher Perspektive kommt der Stadthalle insofern einige Bedeutung zu, dass in der von genereller Unsicherheit und Materialknappheit geprägten Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg dennoch ein recht beachtliches Bauprojekt umgesetzt werden konnte.

Leza Dosch bezeichnete in seinen Aufnahmen für das erste Churer Stadtinventar auch die Talstation der Brambrüeschbahn innerhalb der Kategorie «interessante Bauten». Die Talstation der Luftseilbahn Chur–Brambrüesch wurde zusammen mit der Mittelstation Känzeli 1957 erbaut. Architekt war Gaudenz Domenig. In den versetzten Dachschrägen des Aufnahmegebäudes wird etwas von der Dynamik der Fünfziger Jahre manifestiert.

Aus architekturhistorischer Sicht geht mit dem vorgesehenen Abbruch der Stadthalle ein weiterer prominenter Bau der Gebrüder Sulser verloren. Das Gebäude sollte deshalb vor einem Abbruch durch eine Fachperson fotografisch dokumentiert und architekturgeschichtlich gewürdigt werden.

Der vorgesehene Abbruch der bedeutenden Bauten hat grossen Einfluss auf das Quartier. Nur mit einer sorgfältig geplanten Umstrukturierung kann das Quartier städtebaulich aufgewertet und die neue Station gut im Stadtteil eingeführt werden. Aus diesem Grund wird die Stadt Chur ersucht, zur architektonischen und städtebaulichen Qualitätssicherung, einen städtebaulichen Wettbewerb für das Quartier durchzuführen.

### 2.2.2 Mittelstation

Die Durchführung eines Architekturwettbewerbs für die neue Mittelstation und das Restaurant wird begrüsst. Die bestehende Station sollte vor dem Abbruch fotografisch dokumentiert werden.

### 2.2.3 Bergstation

Die geplante Bergstation befindet sich gemäss GGP der Gemeinde Churwalden im Bereich mit Pflicht zur Bauberatung. Das neue Gebäude ist nach der Regel der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 73 KRG). Der Bauherrschaft wird empfohlen, auch hier einen Architekturwettbewerb oder ein Studienauftrag durchzuführen.

## 2.3 Wildtierschutz

Insbesondere das Gebiet südwestlich der neuen Seilbahnachse ist ein wichtiges Rückzugsgebiet für Hirsch, Reh und Gämse im von Freizeitnutzung stark gestörten Raum um Chur. Dies gilt auch für die bis anhin noch ruhigen Gebiete zwischen Brambrüesch und Churwalden (Valtschamela Schlüechtli bis Pradaschier-Wald). Diese Gebiete sind für das Wild in ihrer Qualität als Rückzugslebensraum zwingend zu erhalten. Die neue Bahn ermöglicht eine Kapazitätssteigerung bis zu 30% zur heutigen Förderkapazität. Dies ist hinsichtlich der Nutzung des Raums Brambrüesch dringend zu beachten. Damit die grössere Anzahl an Besuchern des Gebiets nicht zu einem noch höheren Störungsdruck führen ist aus Sicht des Wildtierschutzes eine gute Lenkung der Besuchermassen nötig. Dazu ist ein Nutzungslenkungskonzept zu erarbeiten, in dem die Nutzungskorridore für Freizeitaktivitäten und die Ruheräume für das Wild verbindlich festgelegt werden.

### 2.3.1 Wald-Wild-Problematik

Mit dem Ausbau des Alpenbikepark und der Kapazitätssteigerung der neuen Brambrüeschbahn muss damit gerechnet werden, dass der Nutzungs- und damit der Störungsdruck auf die Gebiete Stadelwald und Pizoggel zunimmt. Je nach Ausprägung wird das dazu führen, dass die Wildtiere noch stärker in die unterhalb liegenden Schutzwälder, insbesondere in den Schwarzwald verdrängt werden. Der Schwarzwald wird im Wald-Wild-Bericht Rheintal/Schanfigg-Domleschg/Heinzenberg-Safien, welcher aktuell erarbeitet wird, als Wald-Wild-Handlungsfläche ausgeschieden. Dabei sind verschiedene jagdliche und forstliche Massnahmen zur Verbesserung der Wald-Wild-Situation geplant. Eine zusätzliche Verdrängung von Schalenwild in dieses Gebiet führt zu einem höheren Verbissdruck in den Schutzwäldern und steht im Widerspruch mit den Bestrebungen zur Verbesserung der Wald-Wild-Situation. Der langfristige Erhalt von günstigen und ruhigen Äsungsflächen und Wildlebensräume ist in diesem Gebiet zur Verbesserung der Wald-Wild-Situation zentral.

## 2.4 Grundwasserschutz

Die Linienführung des neu geplanten Rutschbahnwegs tangiert die Grundwasserschutzzone S3 der provisorisch ausgeschiedenen Schutzzonen für die Quellen Brambrüesch. Es sind keine baulichen Eingriffe in den Zonen S2 und S1 vorgesehen. Für die weitere Bearbeitung ist die kommentierte Relevanzmatrix Rutschbahnweg zu berücksichtigen. Zu beachten gilt, dass Grabarbeiten in der Zone S3 auf das notwendige Minimum zu beschränken sind. Der Hangwasserspiegel darf durch allenfalls zwingend erforderliche Hanganschnitte nicht tangiert werden und die Deckschicht ist nach Ausführung der Arbeiten (Filterwirkung) wiederherzustellen. Für die Erstellung des Rutschbahnwegs ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung nötig.

## 2.5 Wald

Die neue Seilbahn verläuft im unteren Sektor Stadt – Mittelstation fast ausschliesslich im Wald und im oberen Sektor Mittelstation – Bergstation zu ca. 2/3 im Wald. Ob eine Rodungsbewilligung erforderlich ist oder allenfalls ein Niederhalteservitut zur Anwendung kommt, kann erst beim Vorliegen eines Bauprojektes definitiv beurteilt werden (maximale Baumhöhe von 12–15 m). Ausschlaggebend sind die Maststandorte und die Höhe der Seilbahn über dem Boden bzw. über dem Baumbestand mit den entsprechenden Sicherheitsabständen.

Ob die neue Streckenführung des Mountainbikewegs im Wald als nichtforstliche Kleinbaute genehmigt werden kann oder ob dazu eine Rodungsbewilligung erforderlich ist, hängt von den konkreten baulichen Massnahmen und der dafür beanspruchten Waldfläche ab.

Aufgrund der Standortgebundenheit der Anlage können die forstrechtlichen Bewilligungen in Aussicht gestellt werden.

### 2.6 Naturgefahren / Gefahrenzonen

Im Bereich Fülän, in welchem Teile der neuen Bahn sowie die Mittelstation und das Panorama-restaurant zu liegen kommen, besteht die Gefahrenzone 2, welche durch Rutsch begründet wird. Im unteren Sektor verläuft die Bahn ebenfalls durch die Gefahrenzone 2, hier ist der massgebende Prozess Sturz. Gemäss Gefahrenzonenplan der Gemeinde Churwalden befindet sich der Standort der Bergstation in keiner Gefahrenzone.

### 3. Zusammenfassung

Die Revision der Nutzungsplanung als solche ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Allerdings weist die Plandarstellung schwere Mängel auf. Der GEP muss im Zuge des Genehmigungsverfahrens den Vorgaben der Richtlinie Darstellung NUP entsprechen. Ansonsten sind die Hinweise auf die Folgeverfahren sowie Folgeprojekte zu beachten.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen wenden Sie sich bitte an mich (Tel. 081 257 23 07 oder [linus.wild@are.gr.ch](mailto:linus.wild@are.gr.ch)). Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

**Abteilung Nutzungsplanung & BAB**



Linus Wild, Leiter Kreis Nord

- Chur: 3 Dossiers Vorprüfungsakten Chur
- Churwalden: 2 Dossiers Vorprüfungsakten Churwalden

**Verteiler:**

- Stadträtin Departement Bau Planung Umwelt, Postfach 820, 7001 Chur
- Gemeinde Churwalden, Rathaus, 7075 Churwalden

**Kopie inkl. Beilage OP Churwalden:**

- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur

**Kopie (per E-Mail, ohne Beilage):**

- Gemeinde Churwalden
- Stadtentwicklung Chur

- STW AG, Nina Eichholz
- Stauffer & Studach, Dominik Rüegg
- Region Plessur
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Jagd und Fischerei
- Archäologischer Dienst
- Denkmalpflege
- Tiefbauamt