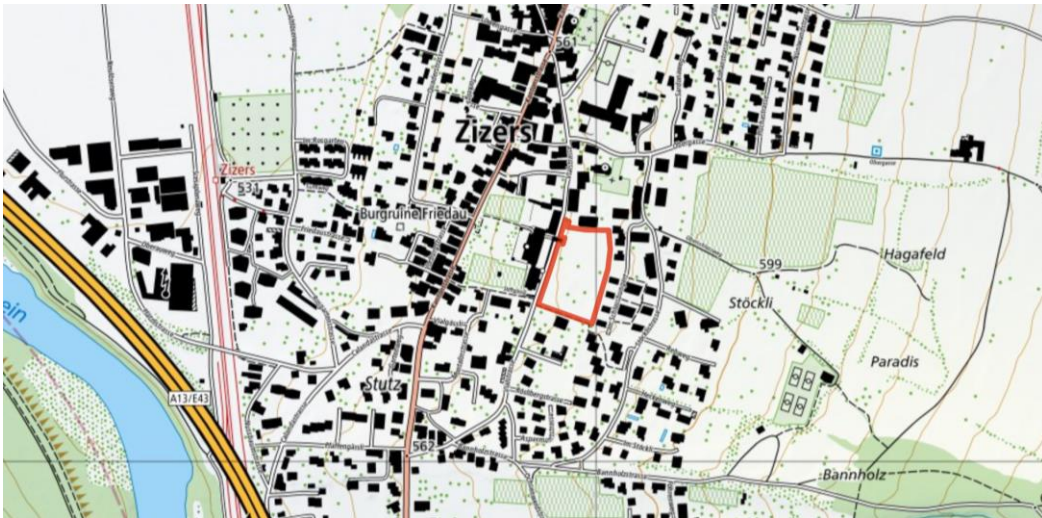




Kanton Graubünden
Gemeinde Zizers

Quartierplan Schlossbungert

Quartierplanvorschriften



Öffentliche Auflage vom 10. Juni 2022

bis 11. Juli 2022

Vom Gemeindevorstand erlassen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

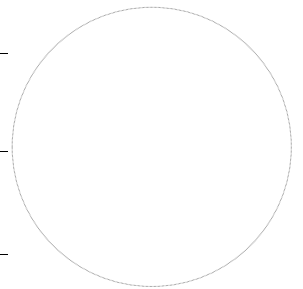
Die Grundeigentümer Grundstück 439

Stiftung St. Johannes-Stift Zizers

Stiftung Domkapitel Chur

Die Baurechtsnehmerin Baurechtsparzelle 1753

Schloss Salis Zizers AG



Bearbeitungsstand
30. Mai 2022

220530_Schlossbungert_QPV

Inhalt

I	Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1	Geltungsbereich	1
Art. 2	Zweck	1
Art. 3	Bestandteile des Quartierplans	1
Art. 4	Verbindlichkeit	2
II	Nutzung / Gestaltung	2
Art. 5	Richtprojekt	2
Art. 6	Gestaltung	2
Art. 7	Nutzung und Nutzungsmass	2
Art. 8	Baubereiche, Baugestaltungslinien	3
Art. 9	Gebäudeabstand minimal	3
Art. 10	Bereich Nebenbauten, Aussenbereich quartierintern, Aussenbereich privat	3
Art. 11	Platzbereich	4
Art. 12	Hochbauverbot	4
Art. 13	Bereich Bungert	4
Art. 14	Bereich Nutzgärten	4
Art. 15	Bereich Hecken	5
Art. 16	Baumstandort	5
Art. 17	Höhe, Geschossigkeit	5
Art. 18	Dachgestaltung, Firstrichtung, Traufrichtung	6
Art. 19	Mauer	6
Art. 20	Gewachsenes und neues Terrain	6
III	Erschliessung	6
Art. 21	Ein-/Ausfahrt Tiefgarage	6
Art. 22	Fussweg quartierintern	7
Art. 23	Fussweg öffentlich (Anschlusspunkt)	7
Art. 24	Abfallentsorgung	7
Art. 25	Kurzzeit-Parkierung	7
Art. 26	Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser	7
IV	Ausführung, Unterhalt, Erneuerung der Erschliessungsanlagen, Finanzierung	8
Art. 27	Erschliessungsanlagen	8
Art. 28	Finanzierung private Erschliessungsanlagen	8
Art. 29	Unterhalt Tiefgarage	8
Art. 30	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	8
V	Schlussbestimmungen	9
Art. 31	Planungskosten	9
Art. 32	Anmerkung	9
Art. 33	Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans, Differenzbereinigung	9

Anhang - Ergänzende Richtlinien Gestaltung Hochbauten	10
Anhang - Ergänzende Richtlinien Gestaltung Umgebung	11

Der Gemeindevorstand Zizers erlässt gestützt auf Art. 51 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 16 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) die nachstehenden Quartierplanvorschriften (QV) als Bestandteil des Quartierplans Schlossbungert.

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

- 1 Der Quartierplan Schlossbungert umfasst das Grundstück Nr. 439 des Grundbuches der Gemeinde Zizers, welches vollumfänglich mit dem selbständigen und dauernden Baurecht gemäss Grundstück Nr. 1753 belastet ist.
- 2 Soweit die vorliegenden Quartierplanvorschriften keine Regelungen enthalten, gelten die Bestimmungen der Grundordnung und der massgebenden Gesetze der Gemeinde sowie die übergeordneten Gesetzgebungen.

Art. 2

Zweck

- 1 Der Quartierplan Schlossbungert bezweckt eine ortsbaulich und architektonisch-gestalterisch überzeugende und mit der Umgebung abgestimmte Bebauung und Erschliessung des Gebiets.
- 2 Der Quartierplan bestimmt in den Grundzügen die Situierung der Bauten, deren maximale Ausdehnungen, deren generelle Gestaltung sowie die Umgebungsbe-
reiche.

Art. 3

Bestandteile des Quartierplans

- 1 Der Quartierplan Schlossbungert umfasst folgende Bestandteile:
Verbindliche Inhalte:
 - Quartierplanvorschriften
 - Bestandesplan 1:500
 - Quartierplan Gestaltung und Erschliessung, Schnitte 1:500Orientierende Inhalte:
 - Richtprojekt, 6. Mai 2022, bestehend aus
 - Bebauung
 - Umgebung vom 31. März 2022
 - Ergänzende Richtlinie Gestaltung Hochbauten und Umgebung (Anhang Vorschriften)
 - Lärmgutachten vom 21. April 2022
 - Planungsbericht

Art. 4

Verbindlichkeit

- 1 Der Quartierplan gilt für die Eigentümer¹ und den Baurechtsnehmer der im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbeschrieben allfälliger Handänderungen oder künftiger Abparzellierungen.
- 1 Für Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet gelten, soweit die Quartierplanvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, die jeweils geltenden Bauvorschriften der Gemeinde.
- 2 Vor Erstellung von Bauten und Anlagen und vor Abbrüchen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

II Nutzung / Gestaltung

Art. 5

Richtprojekt

- 1 Die Unterlagen zum Richtprojekt vom 6. Mai 2022 bilden die Grundlage für die Projektierung und die Beurteilung der Bauten, der Erschliessung und der Umgebungsgestaltung. Es setzt sich zusammen aus dem Richtprojekt Bebauung und dem Richtprojekt Umgebung (letzteres vom 31.3.2022).
- 2 Bauvorhaben haben generell erhöhten gestalterischen Ansprüchen zu genügen. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

Art. 6

Gestaltung

- 1 Die architektonische Gestaltung der Bauten ist in einer stimmigen Gesamterscheinung auszuformulieren. Die im Anhang enthaltenen Gestaltungshinweise sind richtungsweisend.

Art. 7

Nutzung und Nutzungsmass

- 1 Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Grundordnung.
- 2 Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) für die Baubereiche A – D beträgt 4363m², wovon mindestens 4300m² zu realisieren sind. Die Kontrolle erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Bei Anpassungen des Baugesetzes ist die zulässige und minimale Geschossfläche verhältnismässig anzupassen.
- 3 Die Aufteilung der anrechenbaren Geschossfläche auf die einzelnen Baubereiche A – D orientiert sich am Richtprojekt.

¹ Alle Personenbezeichnungen in diesen Vorschriften beziehen sich auf Personen weiblichen und männlichen Geschlechts.

Art. 8

Baubereiche, Baugestaltungslinien

- 1 Die Baubereiche bestimmen die zulässige Lage und Ausdehnung der Hochbauten. Hochbauten sind nur innerhalb der festgelegten Baubereiche A – D zulässig.
- 2 Wird der Baubereich nicht vollständig ausgenutzt, so gilt der an dieser Stelle angrenzende Bereich (Bereich Nebenbauten, Aussenbereich quartierintern oder privat).
- 3 Als Baugestaltungslinien bezeichnet sind diejenigen Baulinien mit einer Anbaupflicht, an welche die Hochbauten zu stellen sind. Eine Zurücksetzung der Bauten oder Auskragungen sind nicht zulässig. Dachvorsprünge und Vordächer können über die Baubereiche und die Baugestaltungslinie hinausragen.
- 4 Im Baubereich D ist ein Rücksprung des Erdgeschosses von der Baugestaltungslinie um bis max. 2.00 m zulässig. Die Anbaupflicht bezieht sich im Baubereich D auf die Obergeschosse.
- 5 Unterirdische Bauten und Bauteile können im ganzen Quartierplangebiet unterirdisch bis an die Grenze gestellt werden.

Art. 9

Gebäudeabstand minimal

- 1 Zwischen den Bauten in den Baubereichen C und D ist unabhängig der definitiven Setzung der Bauten ein minimaler Gebäudeabstand von 3 m einzuhalten.

Art. 10

Bereich Nebenbauten, Aussenbereich quartierintern, Aussenbereich privat

- 1 Im Bereich Nebenbauten ist die Erstellung von Aussenanlagen sowie Nebenbauten ohne anrechenbare Geschossfläche gemäss Baugesetz wie beispielsweise Gartenhäuschen, Anbauten und Kleinbauten zulässig. Spielbereiche für Kinder sind im Bereich Nebenbauten zulässig und im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.
- 2 Der quartierinterne Aussenbereich umfasst die an die Hochbauten anschliessenden halböffentlichen Flächen.
- 3 Die privat genutzten Aussenbereiche umfassen die den jeweils angrenzenden Erdgeschosswohnungen zugewiesene Flächen. Die Gestaltung der Fläche wie auch ein allfälliger Sichtschutz von aussen sind pro Baubereich einheitlich zu gestalten. Ein allfälliger Sichtschutz ist über eine auf die Umgebungsgestaltung abgestimmte Bepflanzung vorzunehmen. Die Detailgestaltung ist zusammen mit dem Plan Umgebung gemäss Art. 10 Abs. 5 QPV auszuweisen.
- 4 Die Aussenbereiche privat sind auf die effektive Ausdehnung der zugehörigen Baute zu begrenzen.

- 5 Auf der Grundlage der generellen Festlegungen im Plan Gestaltung und Erschliessung 1:500 und des Richtprojekts ist zuhanden des Baugesuches ein detailliertes Gestaltungskonzept zur Umgebung (Plan Umgebung) vorzulegen. Darin sind für die quartierinternen wie auch privat genutzten Aussenbereiche Aussagen zur Durchwegung, Bepflanzung, Oberflächenmaterialisierung, Beleuchtung und Möblierung zu machen. Die im Anhang zu den Vorschriften enthaltenen Hinweise sind richtungsweisend.

Art. 11

Platzbereich

- 1 Der Platzbereich umfasst eine öffentlich zugängliche Platzfläche.
- 2 Die Gestaltung erfolgt gemäss den Richtlinien im Anhang. Die Detailgestaltung ist zusammen mit dem Plan Umgebung gemäss Art. 10 Abs. 5 QPV auszuweisen. Die Erstellung von Kurzzeitparkplätzen und Veloabstellanlagen ist zulässig.

Art. 12

Hochbauverbot

- 1 Im Hochbauverbot sind keine Hochbauten zulässig.

Art. 13

Bereich Bungert

- 1 Der Bereich Bungert umfasst die zentrale Obstwiese und ist öffentlich zugänglich. Eine Durchwegung, Möblierung oder die Erstellung von Sitzbänken ist nicht zulässig. Die Detailgestaltung und Bepflanzung orientiert sich an den Richtlinien gemäss Anhang und ist zusammen mit dem Plan Umgebung gemäss Art. 10 Abs. 5 QPV auszuweisen.
- 2 Gegen die Vialstrasse grenzt eine Mauer den Bungert ab, deren Lage ist schematisch. Die definitive Lage und ist im Rahmen des Strassensanierungsprojekts festzulegen (siehe Art. 19 «Mauer»).
- 3 Erstellung, Unterhalt und Bewirtschaftung des Bungerts ist Sache der Baurechtsnehmer.

Art. 14

Bereich Nutzgärten

- 1 Der Bereich Nutzgärten bezeichnet Flächen, die als Pflanzgärten einzelnen Wohneinheiten zugewiesen sind.
- 2 Die Gestaltung und Erschliessung der Nutzgärten ist im Umgebungsplan gemäss Art. 10 Abs. 5 QPV auszuweisen.

- 3 Die Bereich Nutzgärten ist auf die effektive Ausdehnung der gegenüberliegenden Baute abzustimmen.

Art. 15

Bereich Hecken

- 1 Im Bereich Hecken ist ein, die ganze Anlage umfassender Heckengürtel zu erstellen. Dessen Detailgestaltung orientiert sich an den Richtlinien gemäss Anhang und ist zusammen mit dem Plan Umgebung gemäss Art. 10 Abs. 5 QPV auszuweisen.

Baumstandort

Art. 16

- 1 Die Baumstandorte geben die schematische Lage der im Bungert zu pflanzenden hochstämmigen Obst- und Nussbäumen an. Die Detailgestaltung orientiert sich an den Richtlinien gemäss Anhang und ist zusammen mit dem Plan Umgebung gemäss Art. 10 Abs. 5 QPV auszuweisen.
- 2 Die Tiefgarage ist im Bereich des Bungerts mit einer ausreichenden Überdeckung zu versehen, die das Pflanzen und Gedeihen von Hochstammobstbäumen ermöglicht.

Art. 17

Höhe, Geschossigkeit

- 1 Die den Baubereichen A – D zugewiesene maximalen Koten bestimmen die zulässige Gebäudehöhe (inklusive Dachgeschoss) der Neubauten.
- 2 Die maximalen Gebäudehöhen betragen:

	max. First	max. Traufe
Baubereich A	587.50m ü.M. (dachformunabhängig)	
Baubereich B	582.60m ü.M.	580.90m ü.M.
Baubereich C	580.80m ü.M.	579.30m ü.M.
Baubereich D	583.70m ü.M.	582.20m ü.M.

- 3 Gebäudetechnisch bedingte Aufbauten sind zulässig und in der Höhenausdehnung auf das technisch Notwendige zu beschränken.
- 4 Die zulässige Anzahl Geschosse ergibt sich je Baubereich aus dem Plan Gestaltung und Erschliessung, Schnitte 1:500.

Art. 18

Dachgestaltung, Firstrichtung,
Traufrichtung

- 1 Die im Plan Gestaltung und Erschliessung den Baubereichen B, C und D festgelegten Firstlinien und im Baubereich A festgelegte Trauflinie sind in ihrer Richtung verbindlich.
- 2 Geeignete Dachflächen sind mit Einrichtungen für die Solarenergiegewinnung zu versehen. Diese sind in die Dachfläche zu integrieren und reflexionsarm auszugestalten. Aufdachlösungen sind nicht zulässig. In die Fassaden integrierte, reflexionsarme Elemente sind zulässig.

Art. 19

Mauer

- 1 Gegen die Vialstrasse grenzt eine maximal 1.0 m hohe Mauer den Bungert ab. Materialisierung und Gestaltung der Mauer ist mit Rücksicht auf die gegenüberliegende historische Einfriedung auszugestalten.
- 2 Der Übergang von der Vialstrasse zum Quartierplanperimeter wird auf der ganzen Länge im Rahmen des Strassen- und Werkleitungssanierungsprojekts geregelt.

Art. 20

Gewachsenes und neues Terrain

- 1 Das gewachsene Terrain bezeichnet das Terrain, das vor Beginn der archäologischen Grabungsarbeiten bestanden hat.
- 1 Das neu gestaltete Terrain bezeichnet schematisch jenen Geländeverlauf, wie er nach Abschluss der Bauarbeiten wieder hergestellt wird.

III Erschliessung

Art. 21

Ein-/Ausfahrt Tiefgarage

- 1 Im Plan Gestaltung und Erschliessung, Schnitte 1:500 bezeichnet der Anschlusspunkt Ein-/Ausfahrt Tiefgarage den Anschluss der Tiefgarage an die Vialstrasse. Geringfügige Abweichungen in der Lage sind im Rahmen der Detailprojektierung (Baubewilligungsverfahren) zulässig.
- 2 Die Einfahrt ist baulich in das Gebäude des Baubereichs D zu integrieren und mit einem Tor zu verschliessen. Der Vorbereich bis zur Strasse muss mindestens 5.00 m betragen und darf den Fussverkehr nicht beeinträchtigen.
- 3 Die Tiefgarage enthält die Pflichtparkplätze für das Quartierplangebiet Schlossbungert sowie diejenigen für das Untere Schloss. Sie kann weitere Parkplätze für Dritte ausserhalb des Quartierplanperimeters bereitstellen.

- 4 Besucherparkplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen.
- 5 Die Erstellung von Aussenparkplätzen ist nur im «Platzbereich» zulässig. Zulässig sind Kurzzeitparkplätze.

Art. 22

Fussweg quartierintern

- 1 Die quartierinterne Erschliessung erfolgt über Fusswege, deren Detailgestaltung sich an den Richtlinien gemäss Anhang orientiert und im Umgebungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt wird. Wo nicht anders bezeichnet, stehen diese ausschliesslich den privaten Anstössern zur Verfügung.

Art. 23

Fussweg öffentlich (Anschlusspunkt)

- 1 Ein optional im Norden des Quartiers zu führender öffentlicher Fussweg wird über die Anschlusspunkte ans übergeordnete Netz angeschlossen. Die Realisierung ist zeitlich nicht an die Überbauung Schlossbungert gekoppelt.

Art. 24

Abfallentsorgung

- 1 Der mögliche Standort von Abfallsammelstellen ist im Plan Gestaltung und Erschliessung, Schnitte 1:500 bezeichnet. Die Platzierung und Ausgestaltung ist zusammen mit dem Plan Umgebung gemäss Art. 10 Abs. 5 QPV auszuweisen.

Art. 25

Kurzzeit-Parkierung

- 1 Die Kurzzeit-Parkplätze sind in die Gestaltung des Platzbereichs zu integrieren. Die Platzierung und Ausgestaltung ist zusammen mit dem Plan Umgebung gemäss Art. 10 Abs. 5 QPV auszuweisen.

Art. 26

Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser

- 1 Die Erschliessung mit Wasser- und Abwasserleitungen sowie Leitungen der Energieversorgung und der Telekommunikation richtet sich nach den Vorgaben der zuständigen Werke.

IV Ausführung, Unterhalt, Erneuerung der Erschliessungsanlagen, Finanzierung

Art. 27

Erschliessungsanlagen

- 1 Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Wasser- und Abwasseranlagen richten sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Kantons, der Gemeinde und der zuständigen Werke.
- 2 Dienen einzelne Anlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, regeln die betroffenen Grundeigentümer die Ausführung sowie den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen selbst. Vorbehalten bleiben private grundbuchliche Vereinbarungen in dieser Sache.

Art. 28

Finanzierung private Erschliessungsanlagen

- 1 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der privaten Erschliessungsanlagen wie Fusswege, Hauszugänge, Garagen, Auto- und Veloabstellplätze, und dergleichen tragen die Eigentümer, denen diese Anlagen dienen.
- 2 Die Kosten für die privaten Versorgungsanlagen sind von jenen Beteiligten zu tragen, denen diese Anlagen dienen.
- 3 Dienen private Erschliessungsanlagen mehreren Eigentümern gemeinsam, regeln sie die Aufteilung der Kosten für deren Erstellung, Unterhalt und Erneuerung selbst. Können sie sich über die Aufteilung der Kosten nicht einigen, entscheidet die Gemeinde im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung.

Art. 29

Unterhalt Tiefgarage

- 1 Bezüglich Unterhalts- und Erneuerungspflicht gilt Art. 740 a Abs. 1 ZGB.

Art. 30

Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

- 1 Gesetzliche Beiträge und Gebühren an öffentliche Erschliessungswerke bleiben ausdrücklich vorbehalten und sind gemäss den entsprechenden Bestimmungen zu entrichten.

V Schlussbestimmungen

Art. 31

Planungskosten

- 1 Die Kosten für die Erarbeitung des Quartierplans Schlossbungert, bestehend aus den Auslagen im Zusammenhang mit den Vorarbeiten, dem Entwurf sowie die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung / Eintragung des Quartierplans im Grundbuch (Verfahrenskosten) gehen zu Lasten der Baurechtsnehmer.

Art. 32

Anmerkung

- 1 Die Gemeinde Zizers lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch auf den Grundstücken Nrn. 439 und 1753 anmerken. Die im Quartierplan festgelegten Vorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten ausschliesslich als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

Art. 33

Aufhebung oder Abänderung
des Quartierplans, Differenz-
bereinigung

- 1 Für die Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Quartierplans gelten die Vorschriften des kantonalen Raumplanungsrechts.
- 2 Entstehen aus der Anwendung des Quartierplans Differenzen aufgrund von Verständnisproblemen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet die Baubehörde darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist die Baubehörde im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei Fachberater beizuziehen.

Anhang - Ergänzende Richtlinien Gestaltung Hochbauten

(richtungsweisend)

Gesamterscheinung	Die architektonische Gestaltung der Bauten ist als eine stimmige Gesamterscheinung auszuformulieren. Wie im bestehenden Kontext zum unteren Schloss, welcher geprägt ist durch seine gewachsene Heterogenität, sollen sich die einzelnen Neubauten beim Schlossbungert ebenfalls in ihrem gewählten Ausdruck unterscheiden. Verschiedene Lochfassaden-Typologien sind möglich. Ebenso können offene Balkone oder Balkonschichten eingeplant werden.
Materialisierung	Die Materialisierung basiert auf mehrheitlich natürlichen Materialien. Fensterrahmen sind aus Holz oder in einem Metallton auszuführen, der sich harmonisch in das Fassadenbild einfügt. Vorkehrungen für den Sonnenschutz sind als Stoffmarkise oder ähnlichem auszuführen. Die Farbgebung erfolgt in natürlichen, dezenten Farbtönen. Auf grelle oder leuchtende Farben ist zu verzichten.
Dachgeschosse	Die architektonische Gestaltung und Materialisierung der Dachgeschosse sind identisch zu den anderen Geschossen auszuführen. Dachaufbauten für die Gebäudetechnik und andere technische Dachaufbauten sind ebenfalls Teil der Gesamtgestaltung. Auf eine ruhige Dachgestaltung ist zu achten.

Anhang - Ergänzende Richtlinien Gestaltung Umgebung

(richtungsweisend)

Gesamtstimmung	Die Gesamtanlage ist in ihrem Charakter als eine grosse durchlässige Gartenanlage mit öffentlichen und privaten Bereichen zu gestalten.
Platzbereich	Der Platz bildet den Auftakt zum Quartier. Er ist mit einer markanten Platzlinde zu versehen. Die Platzoberfläche ist abstimmt auf die Nutzung befestigt oder chaussiert auszubilden. Als weitere Platzelemente vorgesehen werden können ein Brunnen (Element Wasser) und Sitzgelegenheiten. Die Elemente sind typologisch einheitlich auszubilden.
Bungert	Der Bungert ist als Freifläche mit freistehenden Hochstammobstbäumen auszubilden (Apfelbäume, Kirschen und dazwischen wenige mächtige Nussbäume). Weitere Pflanzungen sind gemäss Konzept möglich. Um das Wachstum der Obstbäume über der Tiefgarage zu ermöglichen, ist eine ausreichende Überdeckung über der Tiefgarage zu gewährleisten. Die gesamte Fläche ist als Wiese mit einer reichhaltigen, standortgerechten Flora auszubilden (keine Rasenfläche). Die Bewirtschaftung ist so vorzunehmen, dass Wiesland und Flora längerfristig Bestand haben.
Heckenbereiche	Der Heckengürtel fasst den Garten und das Gebäudeensemble nach Osten und seitlich ein, lässt aber auch Durchblicke offen. Der Heckengürtel ist als Wildhecke mit unterschiedlicher Dichte auszubilden (typische Pflanzen hierfür sind Schwarzdorn, Pfaffenhut, Weissdorn und Hasel, Tierlibaum, Vogelkirsche).
Wege	Die unbefestigten Wege sind als chaussierte Flächen oder in der Stimmung vergleichbarer Weise auszubilden. Die befestigten Flächen sind mit Steinpflaster in verschiedenen Grössen oder in vergleichbarer Weise auszuführen.