gemeinde zizers

Teilrevision Stiftbungert West

Planungs- und Mitwirkungsbericht

R+K

Die Raumplaner.

R+K Büro für Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Gotthardstrasse 47
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

550-09
9. Dezember 2021

Impressum

Auftrag Teilrevision Stiftbungert West

Auftraggeber Gemeindevorstand Zizers
Rathaus
Vialstrasse 2
7205 Zizers

Auftragnehmer R+K
Büro für Raumplanung AG
Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

R+K
Büro für Raumplanung AG
Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

R+K
Büro für Raumplanung AG
Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
rkplaner.ch

Bearbeitung Michael Ruffner, Simon Zaugg

Titelbild Vialstrasse, Blick aus dem «Torbau» Richtung Süden (R+K)

Qualitätsmanagement SQS ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

I.	**Abkürzungsverzeichnis**	**4**
1.	**Ausgangslage**	**5**
2.	**Verfahren**	**6**
2.1	Ablauf	6
2.2	Vorprüfung	6
2.3	Mitwirkung	9
2.4	Vorberatende Gemeindeversammlung	13
3.	**Grundlagen**	**14**
3.1	Sachplanungen und Inventare des Bundes	14
3.2	Richtplan Graubünden	14
3.3	Regionalplanung	15
3.4	Kommunales räumliches Leitbild (KRL)	15
3.5	Wertvolle Bauten und Anlagen	17
3.6	Rechtskräftige Grundordnung	17
4.	**Situationsanalyse**	**20**
4.1	Ortsbild	20
4.2	Erschliessungssituation	21
5.	**Planung**	**22**
5.1	Entwicklungsgrundsätze	22
5.2	Ortsbaulicher Entwurf	22
5.3	Volumenstudie	25
5.4	Einbezug Nachbarn	26
5.5	Vergleich Volumenstudie / rechtsgültiger Quartierplan	26
5.6	Mindestdichte	27
5.7	Baulandmobilisierung	28
6.	**Anpassung der Grundordnung**	**29**
6.1	Neue planerische Rahmenbedingungen	29
6.2	Massnahme Zonenplan	30
6.3	Massnahmen Genereller Gestaltungsplan	31
6.4	Massnahmen Baugesetz	31

I. Abkürzungsverzeichnis

BauG	Baugesetz
GeoGR	Geodatendrehscheibe Graubünden
GEP	Genereller Erschliessungsplan
GGP	Genereller Gestaltungsplan
IVS	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KGS	Kulturgüterschutzinventar
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRIP	Kantonaler Richtplan
KRL	Kommunales räumliches Leitbild
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
RRK	Regionales Raumkonzept

1. Ausgangslage

Gebiet

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung befasst sich mit der Entwicklung des Gebiets Stiftbungert West beim Unteren Schloss. Sie umfasst die Parzelle Nr. 439 in der Wohnzone W1 oberhalb bzw. ostseitig der Vialstrasse.

Anlass und Ziel

Die Eigentümerin möchte die heute unüberbaute Wiese Stiftbungert West einer zeitgemässen Überbauung zuführen.

In Betrachtung ortsbaulicher und raumplanerischer Kriterien wird die geltende Ortsplanung im Sinne einer Optimierung der Gestaltung und Nutzung überprüft und soll angepasst werden.

Das Ziel ist, dass in Zusammenarbeit von Eigentümerin und Gemeindebehörde sowie unter Mitwirkung der Nachbarschaft und der Bevölkerung, die rechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung von hoher Qualität geschaffen werden.

Ausgangslage

Das Gebiet ist gemäss der rechtsgültigen Ortsplanung der Wohnzone W1 zugeordnet und unterliegt gemäss dem Generellen Gestaltungsplan der Pflicht zur Quartierplanung.

Der Quartierplan Stiftbungert West wurde 2010 von privater Seite ausgefertigt und von der Gemeinde genehmigt. Er wurde nicht umgesetzt und entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Nachfolgend an die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung soll ein neuer Quartierplan gestützt auf das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) ausgearbeitet werden.

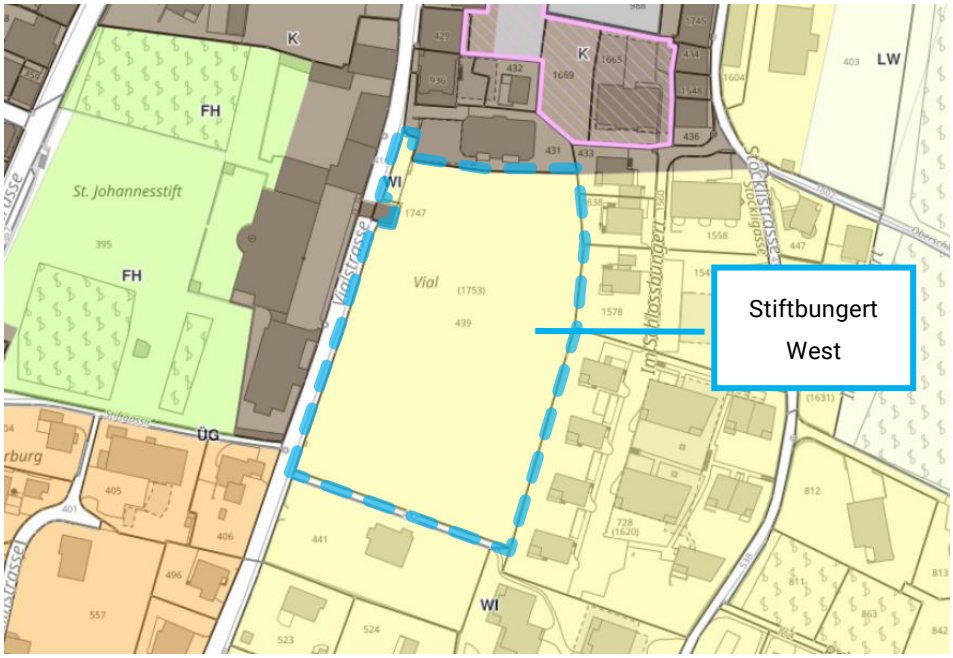

Abb. 1: Zonenplan und Gebiet Stiftbungert West (GeoGR, R+K)

2. Verfahren

2.1 Ablauf

Das Verfahren für eine Teilrevision der Ortsplanung ist gemäss dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) sowie gemäss der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) durchzuführen. Es gliedert sich in die nachfolgenden Schritte. Die Zeitangaben für ausstehende Planungsschritte basieren auf einer Abschätzung des Zeitbedarfs bei einem optimalen Ablauf.

	Verfahrensschritt
2020	
Okt. / Nov.	Entwurf der Teilrevision
15. Dezember	Freigabe zuhanden der kantonalen Vorprüfung (Gemeindevorstand)
2021	
15. April	Vorprüfung durch den Kanton
April / Mai	Behandlung der Vorprüfung und Freigabe zur Mitwirkungsauflage (Gemeindevorstand)
16. Juni	Orientierung an der Gemeindeversammlung
Juni – Aug.	Öffentliche Mitwirkungsauflage gemäss Publikation
Aug. / Sept.	Behandlung der Mitwirkungseingaben und Freigabe zuhanden der Gemeindeversammlung (Gemeindevorstand)
18. November	Behandlung an der Gemeindeversammlung
2022	
13. Februar	Erlass (Urnenabstimmung)
Ab Februar	Beschwerdemöglichkeit (30 Tage ab Publikation des Erlasses)
Ab Februar	Genehmigung durch den Kanton, evtl. Behandlung von Beschwerden

2.2 Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) hat am 15. April 2021 den Vorprüfungsbericht zur vorliegenden Teilrevision verfasst. Das ARE hält fest,

dass die Teilrevision den übergeordneten Vorgaben von Bund (Art. 1 und 3 RPG) und Kanton (KRIP) entspricht, wonach die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und vorwiegend auf mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossene Lagen zu fokussieren ist.

Nachfolgend sind die Bemerkungen des ARE, welche die Inhalte der Teilrevision betreffen, zusammenfassend aufgeführt (*jeweils kursiv*) und behandelt.

Nutzungsmix

Im Bericht wird erwähnt, dass im Erdgeschoss zumindest des Gebäudes A eine publikumsorientierte Nutzung angestrebt wird. Die richtigen Erdgeschossnutzungen tragen erfahrungsgemäss massgeblich dazu bei, attraktive Siedlungen, belebte Orte und lebenswerte Räume zu schaffen. In diesem Kontext wäre zu prüfen, ob publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss als Rahmenbedingung für den Quartierplan Stiftbungert West vorgeschrieben werden sollten. Ebenfalls gäbe es die Möglichkeit, solche Nutzungen mittels spezifischer baurechtlicher Boni zu fördern und so Anreize zu generieren.

Behandlung

Mit der vorliegenden Teilrevision eine gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses im Baubereich A vorzuschreiben, würde einen neuen Regelungstatbestand generieren, der sich nicht auf die Zentrumszone Stiftbungert West reduzieren lässt. Eine entsprechende Regelung könnte in einer Gesamtrevision oder grösseren Teilrevision erwogen und untersucht werden.

Baulandmobilisierung

Es wäre zu überprüfen, ob bereits im Rahmen der vorliegenden Teilrevision Mobilisierungsmassnahmen (Bauverpflichtungen) umgesetzt werden sollen und nicht erst wie beschrieben in der Gesamtrevision der Ortsplanung.

Behandlung

Das Thema Baulandmobilisierung enthält Regelungsspielräume, die nicht Teil der vorliegenden Teilrevision sein können. Des Weiteren ist eine Gleichbehandlung bei der Behandlung des Themas gefragt, weshalb auf die Behandlung zum späteren Zeitpunkt festgehalten wird.

Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe wird nach kantonalem Recht lediglich bei Einzonungen zwingend verlangt. Nach Art. 19j Abs. 2 KRG können die Gemeinden weitere Abgabetatbestände z.B. auch für Um- oder Aufzonungen vorsehen. Entsprechende Aussagen dazu fehlen in vorliegendem Bericht und auch im KRL ist die Thematik Mehrwertabgabe nicht enthalten. Das ARE legt der Gemeinde nahe, die Thematik aufzugreifen und im Bericht darzulegen.

Behandlung

Eine Mehrwertabgabe wird nicht thematisiert, da es sich um eine Umzonung ohne nennenswerte Wertveränderung handelt. Insbesondere die Ausnützungsziffer, welche das Nutzungsmass für Wohn- und Gewerbeflächen vorgibt, bleibt unverändert.

Mindestdichte

Unter Kap. 5.2.2 des KRIP wird festgehalten, dass im Interesse der baulichen Verdichtung bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten festgelegt werden

müssen. In suburbanen Gemeinden ist eine Ausnützungsziffer (AZ) von mindestens 0.8 vorgesehen. Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische, ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen. Die vorliegende Planung sieht eine AZ, analog der bestehenden Wohnzone W1, von 0.5 vor. Eine konkrete Begründung und weitergehende Erläuterungen diesbezüglich fehlen. Dies ist im Hinblick auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren nachzuholen.

Behandlung

Auf die Thematik wird neu in Kapitel 5.6 Mindestdichte auf Seite 27 eingegangen. Von einer Erhöhung der baulichen Dichte wird abgesehen.

Archäologie

Die Gemeinde wird aufgefordert die Archäologiezonen zu aktualisieren und damit das Gebiet Stiftbungert West als Archäologiezone aufzunehmen. Es wird auch bemerkt, dass der Archäologische Dienst Graubünden bereits im Austausch mit der Bauherrschaft steht und erste Massnahmen zur Untersuchung (Prospektion) des Areals durchgeführt hat (eine geophysikalische Untersuchung vom Herbst 2020 befindet sich in Auswertung).

Behandlung

In der parallel zu dieser Teilrevision laufenden Teilrevision Zentrumsentwicklung werden die Archäologiezonen gesamthaft überprüft und angepasst. Zumal sich die Bauherrschaft bereits im Austausch mit dem Archäologischen Dienst befindet, soll auf die Teilbehandlung des Themas Archäologie in der vorliegenden Teilrevision verzichtet werden und auf die Teilrevision Zentrumsentwicklung verwiesen sein.

Bauberatung Ortsbild

In der Vorprüfung wird empfohlen, dass das Bauvorhaben aufgrund der Nähe zum Unteren Schloss durch die Kantonale Denkmalpflege oder durch eine kommunale Bauberatung begleitet wird. Dies soll als Vorgabe im Baugesetz aufgenommen werden.

Behandlung

In Zizers ist eine kommunale Bauberatung nicht implementiert. Eine Beratung durch die kantonale Denkmalpflege im Rahmen der Quartierplanung, ist aufgrund der Nähe zum Unteren Schloss und dem dadurch engen Bezug, sinnvoll. Im Anhang zum Baugesetz, unter den Rahmenbedingungen für den Quartierplan Stiftbungert West wird neu aufgenommen, dass der Quartierplanentwurf der Denkmalpflege Graubünden zur Stellungnahme im Sinne einer Beratung einzureichen ist.

Gebäudehöhe

Die geplante Dachneigung der Neubauten sollte im Bezug zur bestehenden Dorfbebauung überprüft werden. Es wird empfohlen, statt der max. Traufhöhe eine min. Dachneigung vorzuschreiben. Somit können flache Dächer, welche in Zizers nicht üblich sind, vermieden werden.

Behandlung

Gemäss Art. 31 Baugesetz hat sich die Dachgestaltung grundsätzlich den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen. Eine Auseinandersetzung mit dem Thema ist im Studienauftrag erfolgt und ist im Rahmen der

Quartierplanung zu vertiefen. Eine neue Regelungsform im Rahmen der vorliegenden Teilrevision aufzunehmen ist nicht zweckmässig.

Baubereiche

Die neue Überbauung ist das Scharnier zwischen dem Schloss und dem bestehenden Wohnquartier und es hat somit die Aufgabe, sich am Quartier wie auch am Schloss anzubinden. Es wird empfohlen, die Positionierung der Baubereiche B und C zu überprüfen. Eine Verschiebung / Vergrösserung nach Osten könnte die räumliche Anbindung der Überbauung am Wohnquartier erhöhen.

Behandlung

Entlang der Ostgrenze befindet sich eine Böschung, welche den Stiftbungert West vom Stiftbungert Ost trennt und das Gelände terrassiert. Zudem sieht der bestehende Quartierplan Stiftbungert West entlang der Ostgrenze ein Hochbauverbot vor. Die Berücksichtigung der Böschung, wie im bestehenden Quartierplan, wird mit Lage der Baubereiche B und C in der Teilrevision übernommen.

2.3 Mitwirkung

Am 18. Juni 2021 wurde in Anwendung von Art. 13 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) die Teilrevision Stiftbungert West publiziert und bis am 6. August 2021 öffentlich aufgelegt.

Innert der Auflagefrist sind fünf Mitwirkungseingaben eingegangen. Die Inhalte sind nachfolgend zusammenfassend erläutert (*jeweils kursiv*) und behandelt.

Präzisierung Rahmenbedingungen Quartierplanung

Die Mitwirkenden beantragen, dass eine Quartierplan-Rahmenbedingung klarer formuliert wird, um Interpretationsspielräume zu vermeiden. Konkret geht es um den Wortlaut «öffentlich zugänglich» der folgenden Rahmenbedingung: «Der Freihaltebereich ist als Grünfläche (Bungert) und öffentlich zugänglich auszubilden.».

Behandlung

Die Absicht hinter dem Wortlaut «öffentlich zugänglich» ist, dass der Freihaltebereich nicht durch Nutzungen wie private Sitzplätze von einzelnen Wohnungen beansprucht wird und keine Einfriedungen wie Zäune, Mauern oder Lebhäge erstellt werden.

Die Rahmenbedingung wird in diesem Sinne präzisiert und lautet neu wie folgt: «Der Freihaltebereich ist als Grünfläche (Bungert) und öffentlich zugänglich auszubilden. Einfriedungen und private Sitzplätze für einzelne Wohnungen sind nicht zulässig».

Erhöhung Ausnützung für Gewerbeflächen

Die Erdgeschossflächen in den Baubereichen A und D, welche direkt an die Vialstrasse zu liegen kommen, eignen sich nicht für Wohnnutzungen. Die Mitwirkenden, in diesem Falle die Grundeigentümer, möchten in diesen Räumen Gewerbeflächen anbieten. Damit dies wirtschaftlich interessant ist, beantragen sie

eine leichte Erhöhung der Ausnützungsziffer damit 260 m² Gewerbefläche realisiert werden können.

Behandlung

Um zusätzlich 260 m² Gewerbefläche realisieren zu können, müsste die Ausnützungsziffer um 6% von 0.50 auf 0.53 erhöht werden. Für die Zentrumszone Stiftbungert könnte die Ausnützungsziffer dementsprechend auf 0.53 festgesetzt werden. In den Rahmenbedingungen für die Quartierplanung wäre festzuhalten, dass die zusätzliche Ausnützung von 0.03 für Gewerbeflächen in den Erdgeschossen der Baubereiche A und D an der Vialstrasse vorbehalten ist.

Eine projektspezifische Lösung mit einer Erhöhung der Ausnützungsziffer wird abgelehnt

Herabsetzung Firsthöhen

Die maximalen Firsthöhen der beiden Baubereiche A und D sind zu hoch und passen nicht zur Bebauungsstruktur der Umgebung. Die Mitwirkenden beantragen eine Herabsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe.

Behandlung

Um einen Freihaltebereich/Bungert zu schaffen und gleichzeitig eine Mindestausnutzung zu erreichen, muss kompakter, sprich höher, gebaut werden. Die Wirkung und das Zusammenspiel verschiedener Firsthöhen wurde im Rahmen einer Volumenstudie geprüft und festgelegt. Mit der Höhenabstufung zwischen den Baufeldern wird auf die Höhenstruktur der umgebenden Bauten reagiert und ein sanfter Übergang von den höheren Bauten der Zentrumszone zu den niedrigeren Bauten der angrenzenden Zone W1 geschaffen. Mit den Gebäuden A und D werden zwei Torsituation geschaffen, die den Schlossbereich markieren. Der markante Bau bei der Villa-Maria wurde nach Anhörung der Nachbarn bereits verschoben, so dass die Entfernung zum Haus Vialstrasse 21 möglichst gross ist, die ortsbauliche Zielsetzung und Qualität aber erhalten bleibt.

Bepflanzung Bungert

Ein Bungert ist eine traditionelle Form des Obstbaus, eine eigentliche Streuobstwiese. Die Mitwirkenden schlagen vor, diesen Freihaltebereich mit alten, lokalen Obstbaumsorten, in Kombination mit einer Fromentalwiese (traditionelle, artenreiche Fettwiese) zu bepflanzen. Zur Sensibilisierung der Bevölkerung könnten Infotafeln angebracht werden. Damit könnte trotz Überbauung ein Beitrag zur Förderung der Biodiversität geleistet werden.

Behandlung

Die vorgesehene Rahmenbedingung für die Quartierplanung im Anhang zum Baugesetz: «Der Freihaltebereich ist als Grünfläche (Bungert) und öffentlich zugänglich auszubilden», enthält bereits die Vorgabe zur Umsetzung eines Bungerts. Die Vorschläge zu Ausgestaltung und Bepflanzung des Bungerts sind zudem mit der Volumenstudie kompatibel. Konkretere Aussagen Bepflanzung passen allerdings vom Detailierungsgrad her nicht in die Grundordnung

und sollen erst im nächsten Schritt, im Rahmen der Quartierplanerarbeitung, präzisiert werden.

Ausrichtung Giebeldächer

Um die Durchsicht zum Unteren Schloss zu gewährleisten und ein einheitliches Gesamtbild zu gewährleisten wurde im Quartierplan Stiftbungert 1. Etappe (östliches Bearbeitungsgebiet) eine Giebel-Ausrichtungen von Ost nach West festgeschrieben. Die Mitwirkenden beantragen, dass die Ausrichtung der vorgesehenen Bauten (insb. Baubereich B), in der neu geplanten Zone nochmals überprüft und begründet werden sollen. Damit die Dächer als Giebeldächer wahrgenommen werden, wird zudem vorgeschlagen, einen minimalen Neigungswinkel festzusetzen.

Behandlung

Im Quartierplans Stiftbungert 1. Etappe (östliches Bearbeitungsgebiet) wurde zwar eine Firstrichtung festgelegt, die Gewährleistung der Durchsicht auf das Untere Schloss ist jedoch nicht Bestandteil des Quartierplans Stiftbungert 1. Etappe (östliches Bearbeitungsgebiet). Zudem wurde im östlichen Berarbeitungsgebiet ebenfalls ein Gebäude mit Firstrichtung Nord-Süd realisiert (Baufeld 1). Weiter ist zu betonen, dass es sich hierbei erst um eine Volumenstudie handelt. Die effektive Firstausrichtung wird erst im Quartierplan oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Aus architektonischer Sicht fasst die in der Volumenstudie Nord-Süd ausgerichtete Baute B den Freihaltebereich und wirkt zudem das Pendent zur Gebäudestruktur des Schlosses, welches ebenfalls eine Nord-Süd-Ausrichtung aufweist.

Herabsetzung Gebäudelänge

Mit der neu zulässigen maximalen Gebäudelänge von 55 m werden künftig Gebäude ermöglicht, die fast doppelt so lang ausfallen, wie es aktuell erlaubt ist (Zone W1: 30 m). Ein 55 m langer Gebäuderiegel im Baubereich B würde einem einheitlichen Gesamtbild widersprechen, die Durchsicht verunmöglichen, die Fliessrichtung des gewachsenen Terrains durchbrechen und die Einheit der beiden Teile West und Ost des Stiftbungerts wäre nicht mehr gegeben. Die Mitwirkenden beantragen eine Herabsetzung der maximalen Gebäudelänge auf 30 m.

Behandlung

Die längliche Baute in Baufeld B bildet zusammen mit den neuen Bauten am südlichen und nördlichen Rand und dem Schlossensemble im Westen eine Umrahmung des Schlossbungerts. Die Gebäudelänge ist durch die Volumenstudie und die ortsbauliche Situation begründet. Eine fliessende Geländeform ist aufgrund der deutlichen Böschung zwischen den Teilen Ost und West nicht vorhanden. Die Durchsicht zum Schloss ist zwar durch den unterhalb der Böschung liegenden Gebäuderiegel in Baufeld B nicht mehr im gleichen Masse gegeben, jedoch ist die maximale Gebäudehöhe im Baufeld B niedriger als im bestehenden Quartierplan, was die Sichtbeziehungen der hinteren Bauten über Haus B hinweg wiederum verbessert.

Hochbauverbot

Die Hochbauverbotslinie von 8 m ist gemäss dem bestehenden Quartierplan zu übernehmen, in den neuen Zonenplan zu integrieren und auszuweisen. Zudem

ist im Baugesetz der dritte Absatz im neuen Art. 10a Zentrumszone Stiftbungert zu streichen.

Behandlung

Die Baubereiche im Generellen Gestaltungsplan berücksichtigen die Hochbauverbotslinie. Zur Präzisierung wird die Formulierung von Art. 6 der Quartierplanvorschriften des Quartierplans Stiftbungert West vom 19. 6. 2019 (rev. 15. 4. 2010) im dritten Absatz des neuen Art. 10a Zentrumszone Stiftbungert sinngemäss übernommen. Damit kann auch die bestehende Formulierung verbessert und der Zweck, dass keine Hochbauten entstehen, verdeutlicht werden. Es kann zudem verdeutlicht werden, dass das Hochbauverbot nicht für Erschliessungsanlagen oder Elemente der Umgebungsgestaltung gelten soll.

Formulierung bestehend: «Ausserhalb der Baubereiche, mit Ausnahme des Freihaltebereichs, sind Erschliessungsanlagen und nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben zulässig».

Formulierung neu: «Ausserhalb der Baubereiche sind keine Hochbauten zulässig. Erschliessungsanlagen und Anlagen der Umgebungsgestaltung sind zulässig.»

qualitätssicherndes Verfahren

Der durchgeführte «Ideen-Workshop» genügt keinem offiziellen qualitätssichernden Verfahren. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob ein öffentlicher Wettbewerb durchgeführt wurde, welche Kriterien bei der Evaluation beachtet wurden, und auch nicht wer die Entscheidung über die Projektidee getroffen hat. Es ist eine umfassendere Analyse zu tätigen, welche den Blick für eine Gesamtlösung weitet und den Ansprüchen an die Nutzung und das Erscheinungsbild aller umliegenden bereits bebauten Zonen, sowie dem Schloss gerecht wird. Die Gemeinde soll sich an den Kosten des qualitätssichernden Verfahrens beteiligen sowie massgeblich an der Entscheidungsfindung beteiligt werden.

Behandlung

Das Baugesetz schreibt kein qualitätssicherndes Verfahren vor. Eine Bebauung gemäss den Vorgaben der Wohnzone W1 und des Quartierplans Stiftbungert West wäre stets möglich. Die Ideenstudie mit den vier Architekturbüros wurde auf freiwilliger Basis und auf Empfehlung der Gemeinde durchgeführt. Hauptziel war das Ausloten eines breiten Lösungsspektrums, und der Austausch von Ideen, was mit dem Ideen-Workshop erreicht wurde.

Öffentliche Parkplätze

Die vorgesehene Einstellhalle mit 150 Plätzen wird begrüsst und entspricht dem Bedürfnis nach mehr Parkplätzen in der Ortsmitte. Eine öffentliche Nutzung eines Teils der Parkplätze soll durch die Gemeinde abgeklärt werden.

Behandlung

Die Mitwirkungseingabe wird zur Kenntnis genommen und in den nachfolgenden Planungsschritten bedacht.

Mehrwertabgabe

Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung Graubunden wird darauf hingewiesen, dass Aussagen über die Mehrwertabgabe fehlen, welche für

Auf- und Umzonungen geltend gemacht werden können. Dadurch entgehen der Gemeinde Einnahmen. Die Gemeinde nimmt diesen Input auf und definiert die Mehrwertabgaben vor einer allfälligen Genehmigung der Zonenplanänderung.

Behandlung

Eine Mehrwertabgabe wird nicht thematisiert, da es sich um eine Umzonung ohne nennenswerte Wertveränderung handelt. Insbesondere die Ausnützungsziffer, welche das Nutzungsmass für Wohn- und Gewerbeflächen vorgibt, bleibt unverändert. Demzufolge entgehen der Gemeinde auch keine Einnahmen.

Platzbereich

Der Bereich nördlich des Stiftbogens, der gemäss GEP zu einem «Platzbereich» für Plätze, Pärke, Spiel- oder Sportplätze werden soll, ist sehr kleinräumig. Ob diese Zielsetzungen an diesem kleinräumigen Ort möglich sind, wird in Frage gestellt.

Behandlung

Die Neueinführung des Planinhalts «Platzbereich» im Generellen Gestaltungsplan soll nicht nur beim Schlossbungert sondern allgemein anwendbar sein. Im Bereich Stiftbungert sind aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse keine Spiel-/Sportplätze angedacht, sondern lediglich eine kleinräumige, platzartige Öffnung des Strassenraums im Sinne eines «Pocket-Parks».

Linienführung öffentlicher Fussweg

Eine Linienführung am südlichen Rand des Schlossbungerts (über ehem. Parzelle 442/Heliosweglein und Parzelle 525) wird abgelehnt und aufgrund des Geländes auch nicht als zielführend erachtet. Eine rollstuhlgängige Linienführung am Nordrand des Bungerts wird empfohlen. Die ehemalige Parzelle 442 soll umgezont werden (heute «Übriges Gemeindegebiet»). Der zugehörige Passus (Möglichkeit für einen öffentlichen Fussweg) im Anhang des Baugesetzes ist zu streichen.

Behandlung

Die Linienführung eines möglichen zukünftigen Fussweges ist nicht definiert. In den Quartierplan-Rahmenbedingungen (Anhang BauG) soll für die Gemeinde langfristig die Möglichkeit für einen öffentlichen Fussweg gesichert werden. Dies im Hinblick auf die Planbeständigkeit eines Quartierplan von mehreren Jahrzenten und der Entwicklungen im Bereich Langsamverkehr.

Eine allfällige Umzonung der ehem. Parzelle 442 ist im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zu prüfen.

2.4 Vorberatende Gemeindeversammlung

An der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 18. November 2021 wurde ein Antrag angenommen, wonach die Empfindlichkeitsstufe (gemäss der Lärmschutzverordnung des Bundes) für die vorgesehene Zentrumszone Stiftbungert von 3 auf 2 herabzusetzen ist. Die entsprechenden Anpassungen wurden vorgenommen. Nachfolgend wurde die Revision mit 70 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen befürwortet.

3. Grundlagen

Planungsgrundlagen gibt es auf verschiedenen Stufen und mit verschiedenen Verbindlichkeiten. Massgebend sind unter anderem die Raumplanungsgesetzgebung, Sachpläne und Inventare auf Stufe Bund, die kantonalen und regionalen Planungsinstrumente (Raumplanungsgesetz, Richtpläne, Konzepte etc.) sowie die kommunalen Grundlagen.

Nachfolgend sind die wesentlichen Grundlagen aufgeführt, die in Beziehung zur vorliegenden Teilrevision stehen.

3.1 Sachplanungen und Inventare des Bundes

Sachplanung

Das betreffende Gebiet wird von keiner Sachplanung des Bundes tangiert.

KGS

Das Untere Schloss mit Garten ist Im Kulturgüterschutzinventar (KGS) des Bundes eingetragen.

3.2 Richtplan Graubünden

Der kantonale Richtplan setzt Ziele und Leitsätze für die räumliche Entwicklung auf Stufe Kanton fest. Er ist das Koordinationsinstrument, welcher die raumrelevanten Belange von Bund, Nachbarstaaten, Regionen und Gemeinden zusammenbringt.

Die Gemeinden sind angewiesen diese Leitsätze auf regionaler sowie auf kommunaler Stufe zu berücksichtigen

Siedlungsstrategie

Die Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung ist gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP) eine hochwertige Entwicklung nach innen, welche die Eigenheiten der Orte berücksichtigt. Gemäss den Leitsätzen bedeutet dies, dass eine massvolle Verdichtung bei gleichzeitiger Erhaltung beziehungsweise Steigerung der Siedlungsqualität, insbesondere der Wohn- und Aussenraumqualität anzustreben ist. Gute Siedlungsqualität zeichnet sich unter anderem aus, durch eine hochwertige Gestaltung, ein gutes Zusammenspiel von Bebauung, öffentlichem Raum, Frei- und Grünräumen, durch sichere und durchgängige Fuss- und Radwegnetze sowie durch verkehrsberuhigte Strassen in Wohnquartieren. Zur Entwicklung nach innen gehört auch eine Mobilisierung von Kapazitätsreserven. Dazu gehören Mindestdichten bei Neuüberbauungen, der Abbau von Hemmnissen und gegebenenfalls Bauverpflichtungen (vgl. KRIP, Kap. 5.1.2).

Baukultur

«Die Sicherstellung einer guten baulichen Gestaltung der Siedlung ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie sorgt zusammen mit der Bauherrschaft dafür, dass die Bauvorhaben sorgfältig und in der Gesamtwirkung ansprechend realisiert werden. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten innerhalb der Siedlung sowie das Ortsbild gepflegt und wo nötig verbessert werden. Die Gestaltung ist ein wichtiges Element bei der Siedlungsentwicklung nach innen sowie für die Stärkung und den Erhalt lebendiger Ortskerne und Quartiere» (KRIP, Kap. 5.1.3).

Dies bedeutet, dass wertvolle gewachsene Strukturen zu erhalten und aufzuwerten sind sowie, dass gestützt auf Art. 73 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG), neue Bauten und Anlagen sorgsam einzufügen sind. Die Mittel dazu sind, die Bevölkerung in die Planung mit einzubeziehen, bei ortsbaulich wichtigen Vorhaben Varianzverfahren (z.B. Architekturwettbewerbe) einzufordern, Anreize für kooperative Planungen zu schaffen sowie Qualitätsziele zu formulieren. Des Weiteren sollen Fachexperten bei wichtigen gestalterischen sowie ortsbaulich Vorhaben einbezogen werden (vgl. KRIP, Kap. 5.1.3).

3.3 Regionalplanung

Das regionale Raumkonzept (RRK) und das Gesamtverkehrskonzept (GVK) der Region Landquart wurden Ende 2019 von der Präsidentenkonferenz beschlossen. Mit diesen Instrumenten wurde die Strategie für die räumliche Entwicklung auf Stufe Region festgehalten. Die Ausarbeitung des darauf basierend regionalen Richtplans für die Siedlungsentwicklung ist in Arbeit.

Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung soll gemäss dem RRK primär innerhalb der bestehenden Bauzonen gefördert werden. Dabei ist an gut mit dem ÖV erschlossenen, zentralen Lagen eine Verdichtung anzustreben. Diese Verdichtung soll angemessen und auf die Ortschaften abgestimmt erfolgen. Das heisst, es ist auf den Erhalt bzw. die Steigerung der Siedlungsqualität Wert zu legen, ohne die Siedlungserneuerung zu hemmen. Dafür ist der Ortsbildschutz primär sicherzustellen.

3.4 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Das kommunale räumliche Leitbild (KRL) hält die Entwicklungsstrategie für raumrelevante Themen auf Stufe der Gemeinde fest.

Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

Die Siedlungsentwicklung erfolgt gemäss dem KRL vorwiegend innerhalb der Bauzone. Das heisst, das Bevölkerungswachstum ist prioritär durch die

Mobilisierung von unbebautem Bauland, durch Umnutzungen und Verdichtungen aufzunehmen.

Beim Gebiet Stiftbungert West oberhalb der Vialstrasse handelt es sich um eine bedeutende Innenentwicklungsreserve. Grundsätzlich sind Innenentwicklungsreserven prioritär zu entwickeln, wobei Mobilisierungsmassnahmen für die Überbauung wie z.B. Bauverpflichtungen zu prüfen sind.

Abb. 2: Ausschnitt Leitbildplan KRL

Quartiersteckbrief

Das KRL benennt für das Gebiet Vial folgende Zielsetzungen und Handlungsanweisungen.

Zielsetzungen:

- Wohnquartier mit punktuellen Weiterentwicklungen
- Erhalt der bestehenden Bebauungsstrukturen
- Qualitative hohe Bauvorhaben mit Rücksicht auf Umgebung

Handlungsanweisungen:

- Erhalt der Strukturen
- Zonierung auf Aktualität prüfen

3.5 Wertvolle Bauten und Anlagen

Siedlungsinventar

Das Untere Schloss, der Torbau, der Park samt Mauer und die Nebengebäude bilden demnach ein einmaliges Baudenkmal und stehen unter Schutz von Bund, Kanton und Gemeinde. Die Wiese oberhalb der Vialstrasse ist im Inventar nicht aufgeführt.

IVS-Lokal

Im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist die Vialstrasse als Weg von lokaler Bedeutung mit historischem Verlauf und mit Substanz bezeichnet. D.h., dass die Linienführung und historische Elemente ganz oder teilweise erhalten sind.

3.6 Rechtskräftige Grundordnung

Die rechtskräftige Grundordnung besteht aus dem Zonenplan, dem Generellen Erschliessungsplan (GEP), dem Generellen Gestaltungsplan (GGP), dem Baugesetz (BauG) und dem Zonenschema zum Baugesetz (Totalrevision genehmigt am 6. November 2012). Nachfolgend sind die wesentlichen Vorgaben für die Entwicklung des Gebiets Stiftbungert West wiedergegeben.

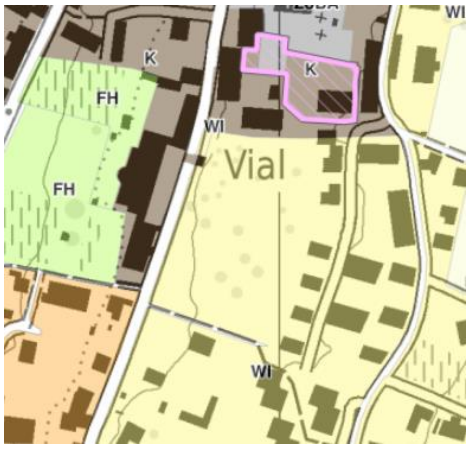

Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan (GeoGR)

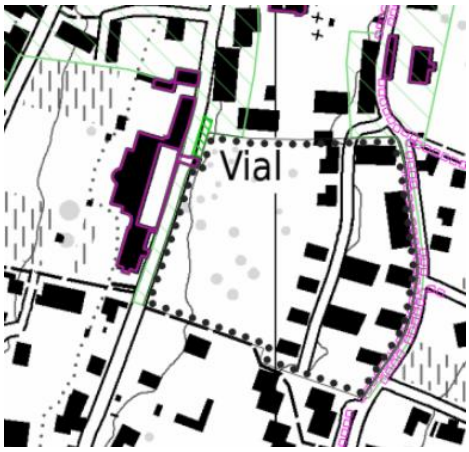

Abb. 4: Ausschnitt GGP (GeoGR)

Kernzone

Das Untere Schloss inkl. dem Torbau «Villa Maria», welcher über die Vialstrasse reicht, sind gemäss Zonenplan der Kernzone zugeordnet. Ebenfalls der Kernzone zugehörig ist der nordseitig angrenzende Siedlungsbereich.

Wohnzone W1

Das Gebiet Stiftbungert West sowie die östlich und südlich angrenzenden Siedlungsbereiche befinden sich in der Wohnzone W1. Im Zonenschema sind die folgenden abgebildeten Bebauungsmasse für die Kernzone sowie für die Wohnzone W1 angegeben.

Kernzone (bei offener Bauweise):

Aus-nützungs-ziffer	Grenzabstand gross m	Grenzabstand klein m	Gebäude-länge m	Gebäudehöhe Trauf m	Gebäudehöhe First m
-	5.0	2.5	40	12.0	15.0

Wohnzone W1:

Aus-nützungs-ziffer	Grenzabstand gross m	Grenzabstand klein m	Gebäude-länge m	Gebäudehöhe Trauf m	Gebäudehöhe First m
0.5	4.0	4.0	30	6.5	9.5

Quartierplanpflicht

Gemäss dem GGP unterliegt das Gebiet Stiftbungert West zusammen mit dem Gebiet Stiftbungert Ost der Quartierplanpflicht.

Freihaltebereich

Der Bereich entlang der Vialstrasse nordseitig vom Torbau, der als Parkplatz ausgebildet ist, gilt gemäss GGP als Freihaltebereich. Im Freihaltebereich dürfen gemäss Art. 34 BauG keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden.

GEP

Im GEP ist die Vialstrasse als Sammelstrasse sowie als Fussweg klassiert. Zwischen Vialstrasse und Stöcklistrasse, nordseitig vom Stiftbungert und nördlich der Parzellen Nrn. 431 und 433 ist eine Fusswegverbindung eingetragen.

Quartierplan Stiftbungert

Das Quartierplangebiet Stiftbungert ist im Osten gemäss dem Quartierplan Stiftbungert vom 2. April 2003 mit Ein- und Mehrfamilienhäusern überbaut. Der Teil Stiftbungert West wurde als 2. Etappe vorgesehen.

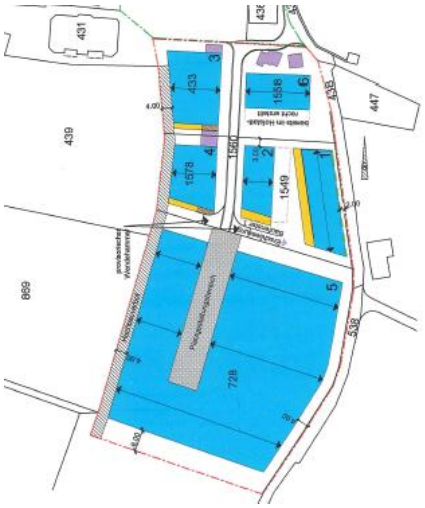

Abb. 5: Ausschnitt Gestaltungsplan QP Stiftbungert

Abb. 6: Luftbild 2019 (GeoGR, swisstopo)

Quartierplan Stiftbungert West

Der Quartierplan Stiftbungert West wurde von privater Seite ausgefertigt und von der Gemeinde am 31. Mai 2010 genehmigt. Er beinhaltet neun Baufenster für Hauptbauten in zwei Hangparallelen Reihen. Die obere Reihe angrenzend an den Quartierplan Stiftbungert Teil Ost beinhaltet fünf Einfamilienhäuser. Die untere Reihe sieht entlang der Vialstrasse eine Überbauung mit vier mehrgeschossigen Bauten vor

Nachfolgend an die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung soll ein neuer Quartierplan gestützt auf das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) erarbeitet werden.

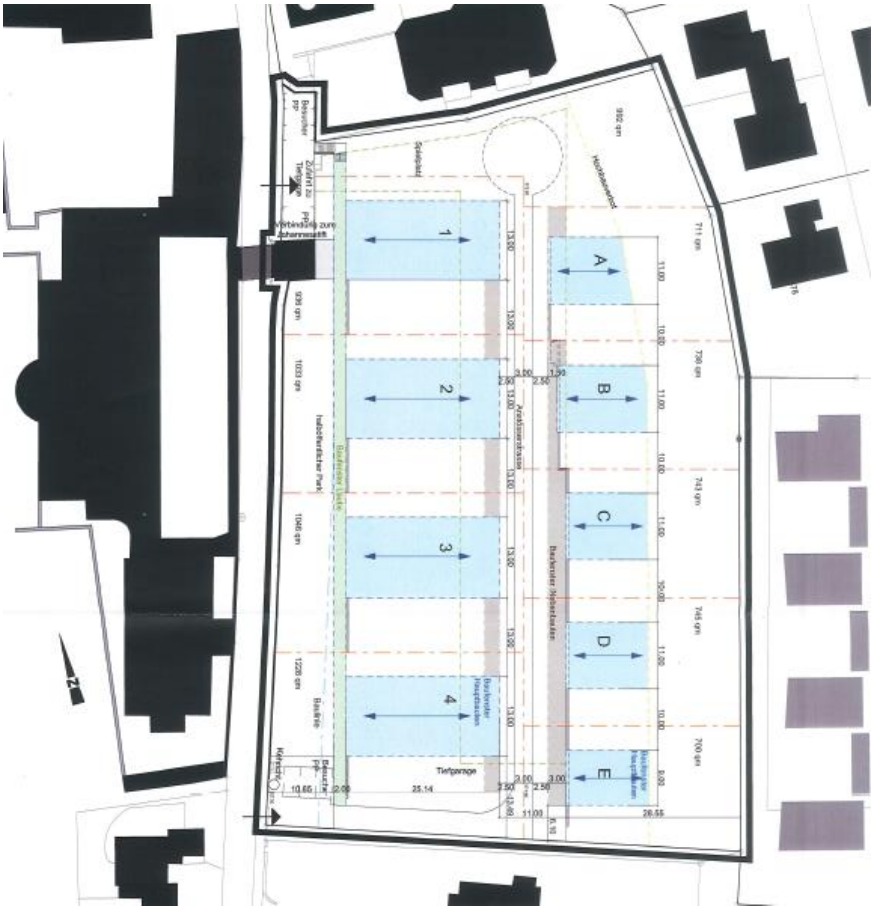

Abb. 7: Ausschnitt Gestaltungsplan QP Stiftbungert West (2010)

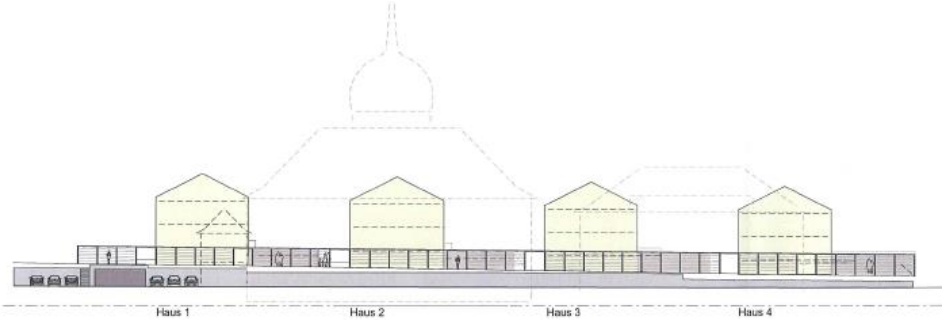

Abb. 8: Ausschnitt Nord-Süd-Schemaschnitt QP Stiftbungert West (2010)

4. Situationsanalyse

4.1 Ortsbild

Umfeld Schloss

Das Untere Schloss ist eines der wichtigsten Bauten von Zizers. Es ist durch seine räumliche starke Wirkung sowohl für Zizers als auch für das Bündner Rheintal von sehr hoher Bedeutung.

Das Gebiet Stiftbungert West schliesst rückwertig an das Schloss an. Aus der Perspektive des Bündner Rheintals liegt es «hinter» dem Schloss. Auf Ortsebene nimmt es aber eine wichtige Stellung in Zusammenhang mit dem Dorfkern und der Zugangssituation zum Schloss wahr. Das Gebiet ist ein Scharnier zwischen dem Schloss, der Kernzone und der Einfamilienhaus-Wohnquartiere.

Abb. 9: Westansicht Unteres Schloss (Schloss Salis Zizers AG)

Abb. 10: Luftaufnahme Unteres Schloss (Schloss Salis Zizers AG)

Dorfkern

Der Dorfkern unterscheidet sich zu den umliegenden Wohnquartieren durch die historische Bausubstanz und durch eine relativ hohe bauliche Dichte. Im Raum ist der Dorfkern deshalb sehr gut wahrnehmbar.

Wohnzone

Die Wohnzone W1 im nördlich liegenden Quartier Rangs weist eine heterogene Einfamilienhausstruktur auf. Der angrenzende Bereich mit einer Reihe von Einfamilienhäusern ist nachfolgend an die Genehmigung des Quartierplans Stiftbungert entstanden.

4.2 Erschliessungssituation

Das Gebiet Stiftbungert West ist an die Vialstrasse angeschlossen. Diese führt in beiden Richtungen zur Kantonsstrasse. In Richtung Dorfkern ist der Anschluss an die Kantonsstrasse eng und unübersichtlich. Der Anschluss südseitig weist bessere Sicht und Platzverhältnisse auf.

Zwischen dem Schloss und dem Planungsgebiet befindet sich mit dem Torbau «Villa Maria» eine Engstelle, welche nur einspurig passiert werden kann. Die Engstelle ist sehr unübersichtlich.

Abb. 11: Vialstrasse Richtung Norden (R+K)

5. Planung

5.1 Entwicklungsgrundsätze

Ortsbild

Die Herausforderung in der direkten Umgebung des Unteren Schlosses ist eine bauliche Entwicklung mit dem Vorhandenen zu kombinieren und dabei die vorhandene Struktur zu berücksichtigen, so dass ein gutes Zusammenspiel von «Alt» und «Neu» entstehen kann.

Der öffentliche Raum muss dabei bewusst gestaltet werden. D.h. Erneuerungen von Gebäuden und Infrastrukturen haben sich gestalterisch auf den öffentlichen Raum und auf die Nutzung zu beziehen und einen Beitrag an die Attraktivität des Ortes zu leisten.

Grundsatz Gestaltung

Für die qualitätvolle Entwicklung sind verschiedene Faktoren wichtig:

- Die richtigen Proportionen und die richtige Setzung von Volumen in Zusammenspiel mit den Freiräumen.
- Die Fassadengestaltung inkl. Dach, d.h., Gebäude sollen zum öffentlichen Raum hin «schön» sein.
- Die Erdgeschossnutzung, die zur Belebung beiträgt.

Nebst den Hochbauten und Freiräumen ist die Gestaltung der Strassen und Plätze von hoher Bedeutung. Hier ist die Gemeinde zusammen mit den privaten Anstössern gefragt, diese Flächen in Abwägung der Interessen aller Verkehrsteilnehmenden weiterzuentwickeln.

5.2 Ortsbaulicher Entwurf

Zur Ermittlung verschiedener Umgangsweisen in der bestehenden Struktur und schliesslich zur Ermittlung eines besten ortsbaulichen Entwurfs wurde ein Studienauftrag mit vier eingeladenen Büros durchgeführt.

Auszüge der einzelnen Beiträge sind nachfolgend abgebildet.

Abb. 12: Ausschnitt Beitrag Pablo Horváth

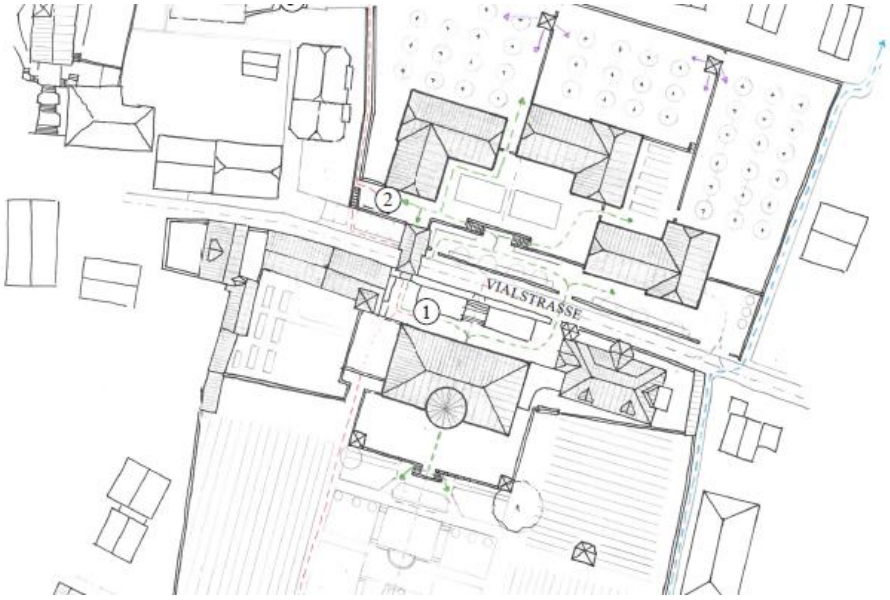

Abb. 13: Ausschnitt Beitrag Marcel Liesch

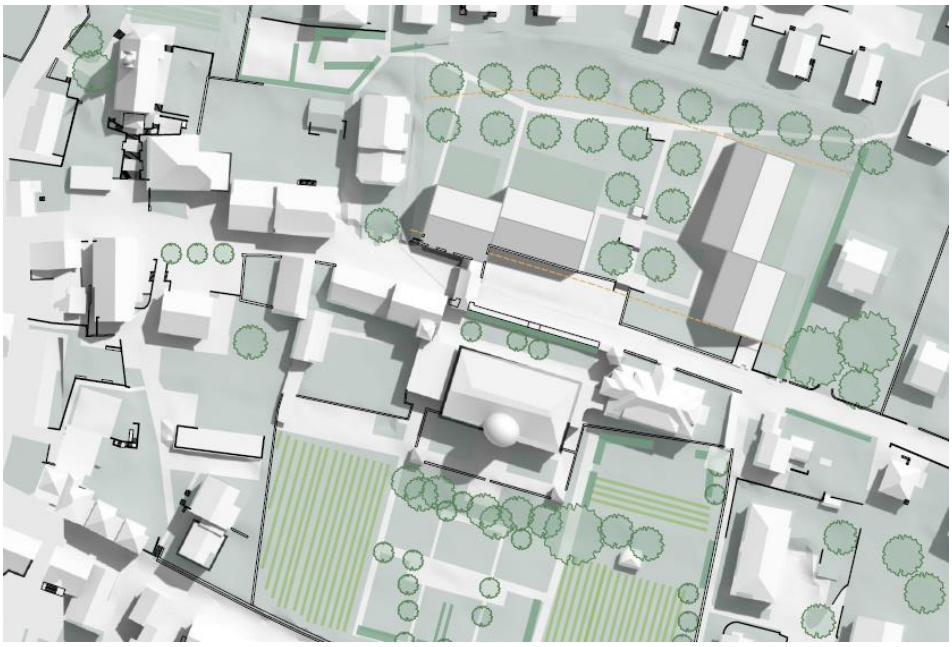

Abb. 14: Ausschnitt Beitrag AMJGS Architektur

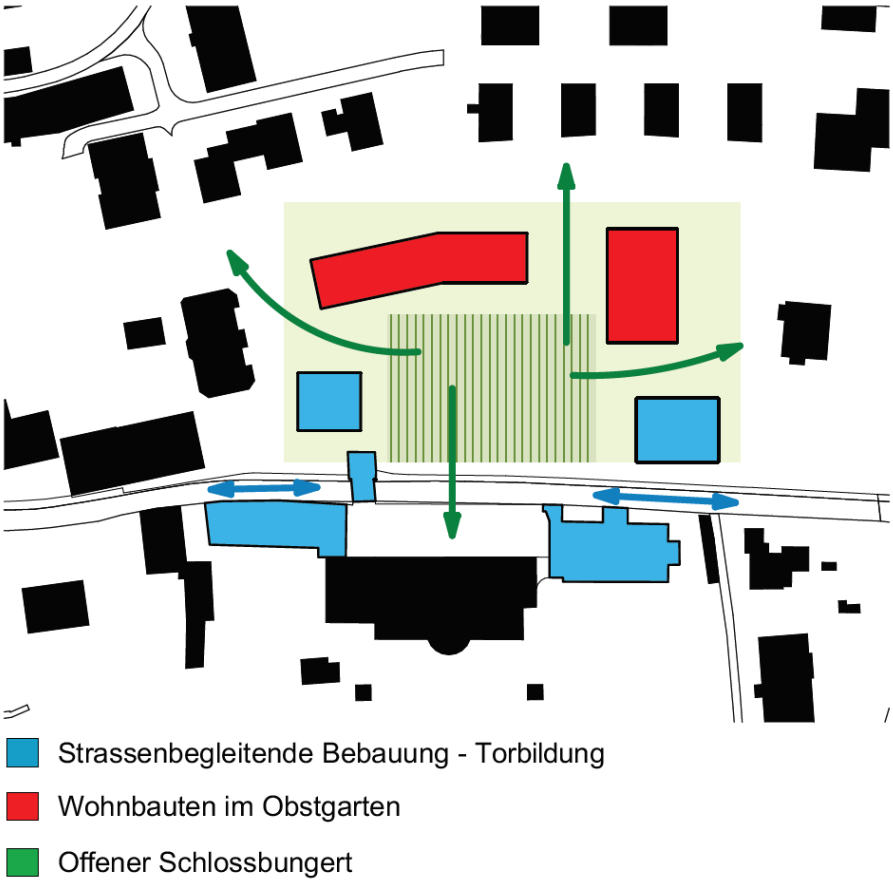

Abb. 15: Ausschnitt Beitrag Ritter-Schumacher

Von den vier Beiträgen wurde dasjenige von Ritter-Schumacher zur Weiterbearbeitung erkoren. Im Wesentlichen nimmt es die Lage im Scharnier zwischen

Dorfkern, Schloss und Wohnen auf und erhält mit einem grossen zentralen Bungert einen historischen Bezug zum Schloss.

Als wichtige ortsbauliche Situation wird der Bereich um den Torbau «Villa Maria» angesehen.

5.3 Volumenstudie

Der ortsbauliche Entwurf von Ritter-Schumacher wurde zu einer Volumenstudie weiterbearbeitet (siehe Beilage «Volumenstudien» vom 08.12.2020).

Bebauung

Die potenzielle Ausnützung der Wohnzone W1 mit der Ausnützungsziffer 0.5 wird auf vier Bauvolumen konzentriert. Beim Torbau «Villa Maria» sieht die Volumenstudie ein markantes Volumen vor (Gebäude A), welches die Masse des Dorfkerns aufnimmt und im Verhältnis zur Wohnzone W1 relativ hoch ist.

Hangseitig anschliessend sind Reiheneinfamilienhäuser vorgesehen (Gebäude B), welche den Bungert nach hinten einrahmen. Bezüglich Gebäudehöhe unterschreiten diese im First die Masse der Wohnzone W1.

Bei den Gebäuden C und D handelt es sich um Mehrfamilienhaustypen, wobei das Haus D für die Torbildung an der Vialstrasse wiederum markanter in Erscheinung tritt.

Umgebung

Die Umgebungsgestaltung sieht vor, die Bebauung um einen Bungert anzuordnen. Des Weiteren sind Pflanzgärten hinter den Reiheneinfamilienhäusern und ein Platz beim Gebäude A vorgesehen.

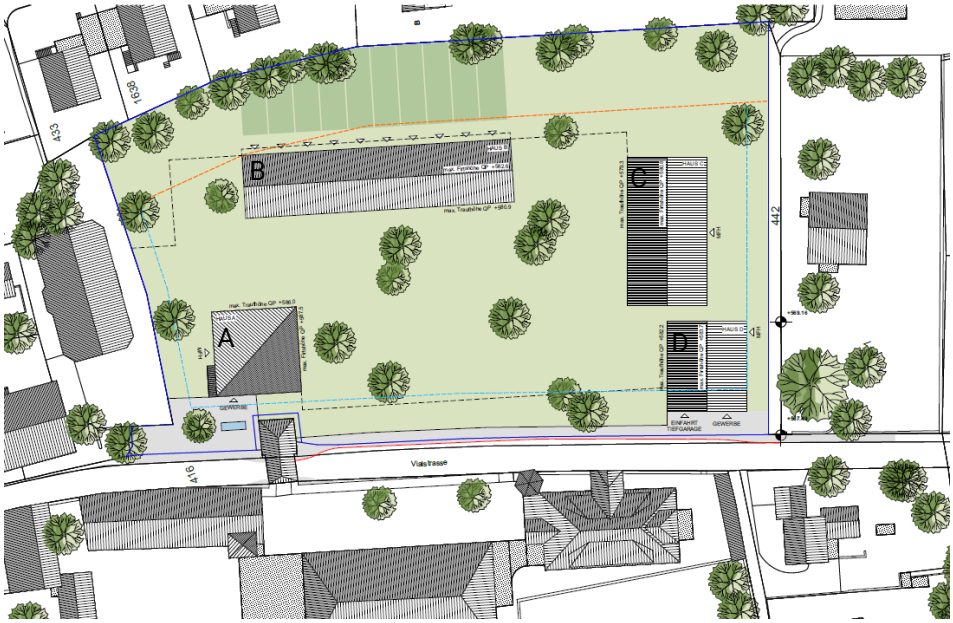

Abb. 16: Situationsplan Volumenstudie (Ritter-Schumacher)

Nutzung

Im Erdgeschossbereich des Gebäude A wird eine Publikumsorientierte Nutzung angestrebt, die sich zur Villa Maria und zum Vorplatz hin orientiert.

Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt ab der Vialstrasse. Die Volumenstudie sieht eine Tiefgarage vor. Die Einfahrt ist in das Gebäude D integriert. Um entlang der Vialstrasse mehr Platz für den Langsamverkehr zu schaffen ist bergseitig eine Verbreiterung des Trottoirs vorgesehen.

5.4 Einbezug Nachbarn

Die Bauherrschaft hat die benachbarten Eigentümer und Eigentümerinnen mehrfach eingeladen, um das Vorhaben vorzustellen und um Rückmeldungen dazu zu erhalten. Diese Veranstaltungen wurden gut besucht und die Anliegen wurden aufgenommen. Der markante Bau bei der Villa-Maria wurde in der Folge so verschoben, dass die Entfernung zum Haus Vialstrasse 21 möglichst gross ist, die ortsbauliche Zielsetzung und Qualität aber erhalten bleibt.

5.5 Vergleich Volumenstudie / rechtsgültiger Quartierplan

Der Vergleich der Volumen gemäss dem rechtsgültigen Quartierplan und des neuen ortsbaulichen Konzepts, illustriert deutlich die ortsbaulichen Unterschiede.

Die Volumen, welche gemäss dem rechtsgültigen Quartierplan Stiftbungert West möglich sind und die Vorgaben der Wohnzone W1 einhalten, füllen den Raum auf. Sie nehmen einzig Bezug zu den Einfamilienhäusern des Stiftbungert Ost.

Der ortsbauliche Entwurf der neuen Volumenstudie erzeugt eine interessante Situation. Die Setzung und Ausprägung der Gebäude schafft zwei Torsituationen entlang der Vialstrasse, welche den Schlossbereich markieren. Der Torbau «Villa Maria» wird mit einem markanten, an die Volumen des Dorfkerns angelehnten Gebäude, akzentuiert. Die Villa Maria gewinnt dadurch an räumlicher Bedeutung. Die tieferen, nach hinten versetzten Volumen schaffen einen Übergang zu der angrenzenden Struktur und Rahmen den Bungert ein. Der Bungert selbst, als zentraler Freiraum, schafft «Luft» zum Schloss, so dass dieses im Raum eine eigenständigere und bessere Wirkung hat.

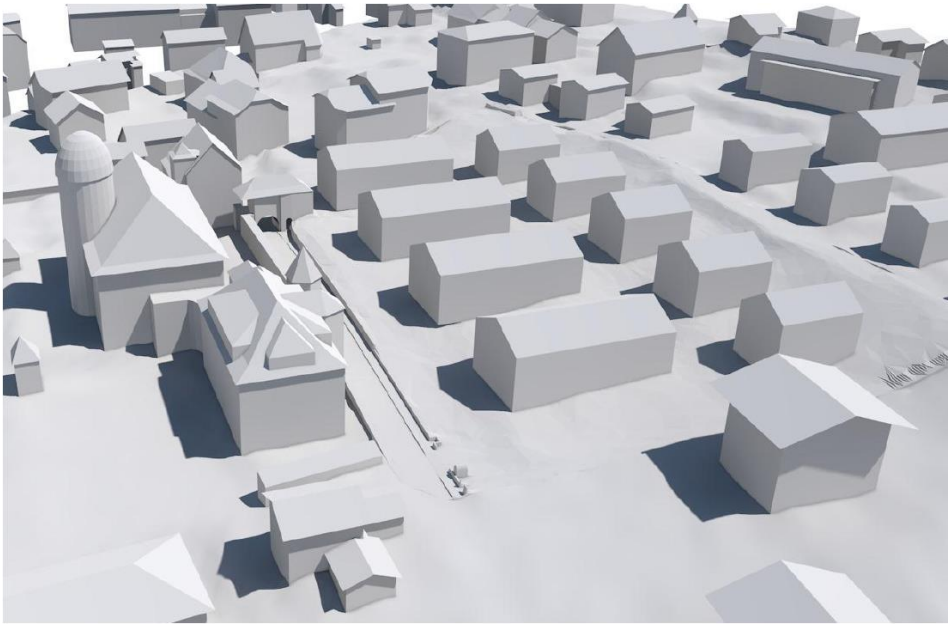

Abb. 17: Volumen gemäss dem rechtsgültigen Quartierplan Stiftbungert West (Ritter-Schumacher)

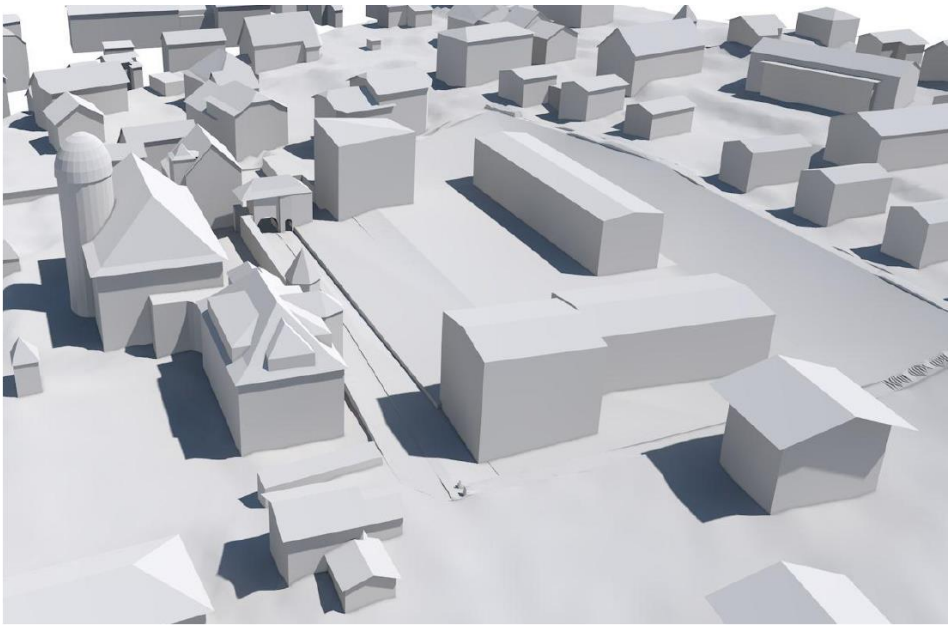

Abb. 18: Neue Volumenstudie (Ritter-Schumacher)

5.6 Mindestdichte

Unter Kap. 5.2.2 des KRIP wird festgehalten, dass im Interesse der baulichen Verdichtung bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten festgelegt werden müssen. In suburbanen Gemeinden ist eine Ausnützungsziffer (AZ) von mindestens 0.8 vorgesehen. Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische, ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

Das Gebiet befindet sich im Spannungsfeld zwischen dem Unteren Schloss, den Bauten der Kernzone (ohne Ausnützungsziffer) und dem Wohnquartier der Wohnzone W1 (Ausnützungsziffer = 0.5). Dieses Spannungsfeld soll möglichst aufgenommen werden und zu einer ortsbaulich angepassten Situation entwickelt werden. Das Untere Schloss ist ein Gebäudeensemble von herausragender Bedeutung. Der Studienauftrag hat aufgezeigt, dass eine adäquate Reaktion auf das Schloss, die Kombination von Torsituationen und Freiflächen ist. Auf die Kernzone wird mit punktuell höheren baulichen Möglichkeiten reagiert und zur Wohnzone W1 wird der Übergang mit vergrössertem Abstand vorgeschlagen.

Die Freihaltung einer Fläche hat zur Konsequenz, dass eine Verschiebung der baulichen Dichte stattfindet. Das heisst, die bestehenden baulichen Möglichkeiten werden auf einen engeren Raum konzentriert und haben dort prinzipiell eine höhere Dichte zur Folge. Aus gestalterischen und ortsbaulichen Überlegungen ist dem Interesse an einer hohen ortsbaulichen Qualität, in Zusammenhang mit dem Unteren Schloss und den angrenzenden Zonen, hohes Gewicht beizumessen. Die Volumenstudie im vorangehenden Kapitel belegt zudem, dass die bauliche Dichte der Ausnützungsziffer 0.5 eine ortsbaulich und gestalterisch austarierte Entwicklung zulässt.

Eine Mindestausschöpfung von 80% der maximalen Ausnützung ist als Vorgabe für die Quartierplanung sicherzustellen und wird als Rahmenbedingung für die Quartierplanung im Anhang zum Baugesetz festgesetzt.

5.7 Baulandmobilisierung

Mit der vorliegenden Revision werden die Voraussetzungen für eine zeitgemässe Überbauung geschaffen. Dies trägt zur Mobilisierung des Baulands bei.

Die Umsetzung der kantonalen Vorgaben zur Baulandmobilisierung im Sinne von Bauverpflichtung, werden im Rahmen einer gesamtheitlichen Überarbeitung der Grundordnung zur Vorlage kommen.

6. Anpassung der Grundordnung

6.1 Neue planerische Rahmenbedingungen

Zone

Die Umsetzung der Volumenstudie bzw. des ortsbaulichen Konzepts bedingt eine Anpassung der Grundordnung.

In der rechtsgültigen Wohnzone W1 ist eine Konzentration der Ausnützung auf wenige Bauvolumen nicht möglich. Der Limitierende Faktor ist die maximale Gebäudehöhe. Deshalb wird mit der vorliegenden Revision eine neue Zone «Zentrumszone Stiftbungert» vorgesehen, welche die Qualitäten des ortsbaulichen Konzepts ermöglicht und sicherstellt. Konkret bedeutet dies die Schaffung einer Zone, die zwar die Ausnützung nicht erhöht, aber mehr Flexibilität in der Gebäudehöhe und Gebäudelänge einräumt.

Im Generellen Gestaltungsplan werden Baubereiche ausgeschieden, für die eine maximale Gebäudehöhe als Höhenkote festgelegt ist. Die Genaue Situierung der Gebäude erfolgt erst zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Quartierplanung und der Bauprojekte. Auf Stufe Grundordnung ist eine höhere Detaillierung bzw. Lagegenauigkeit nicht stufengerecht.

Umgebungsgestaltung

Die Qualitäten der Umgebungsgestaltung können gesichert werden, indem im Generellen Gestaltungsplan ein zentraler Freihaltebereich ausgeschieden wird, der für das Ortsbild von besonderer Bedeutung ist. Im Freihaltebereich dürfen gemäss Art. 34 des Baugesetzes keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden.

Beim Torbau «Villa Maria» wird der bestehende Freihaltebereich in einen Platzbereich umgewandelt. Der «Platzbereich» ist ein neuer Inhalt im Generelleren Gestaltungsplan und bedingt eine Definition im Baugesetz.

Im Unterschied zum Freihaltebereich ist der Zweck nicht einen unbebauten Raum zu schaffen, sondern einen Raum, welcher der öffentlichen Nutzung zugeschrieben ist. Dies können z.B. Plätze, Pärke, Spiel- und Sportplätze sein. Nutzungsspezifische Anlagen sind dabei zulässig. Die Allgemeine Definition des Platzbereichs ermöglicht, diesen gegebenenfalls auch anderenorts anzuwendenden.

Quartierplan

Die Quartierplanpflicht soll auf den Bereich der neuen Zone angepasst und mit Rahmenbedingungen ergänzt werden. Zu den Rahmenbedingungen gehören insbesondere die Verbreiterung des Trottoirs, die Ausbildung des Bungerts inkl. öffentliche Zugänglichkeit, die Schaffung eines öffentlichen Platzes, die Möglichkeit einer Fusswegverbindung von der Vialstrasse in Richtung Stöcklistrasse und die Tiefgaragenzufahrt im Süden des Gebiets.

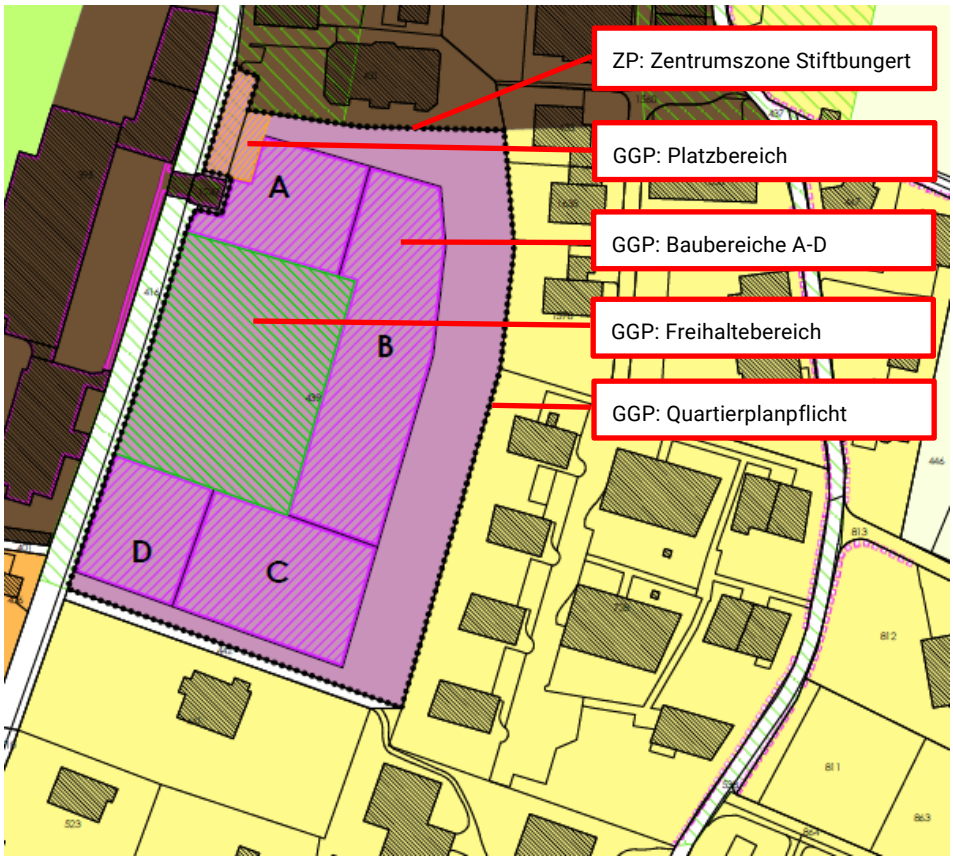

Abb. 19: Informativer Plan mit neuen Rahmenbedingungen im Zonenplan (ZP) und im Genereller Gestaltungsplan (GGP), (Plangrundlage; GeoGR)

6.2 Massnahme Zonenplan

- Neu: Umzonung der Wohnzone W1 in die Zentrumszone Stiftbungert

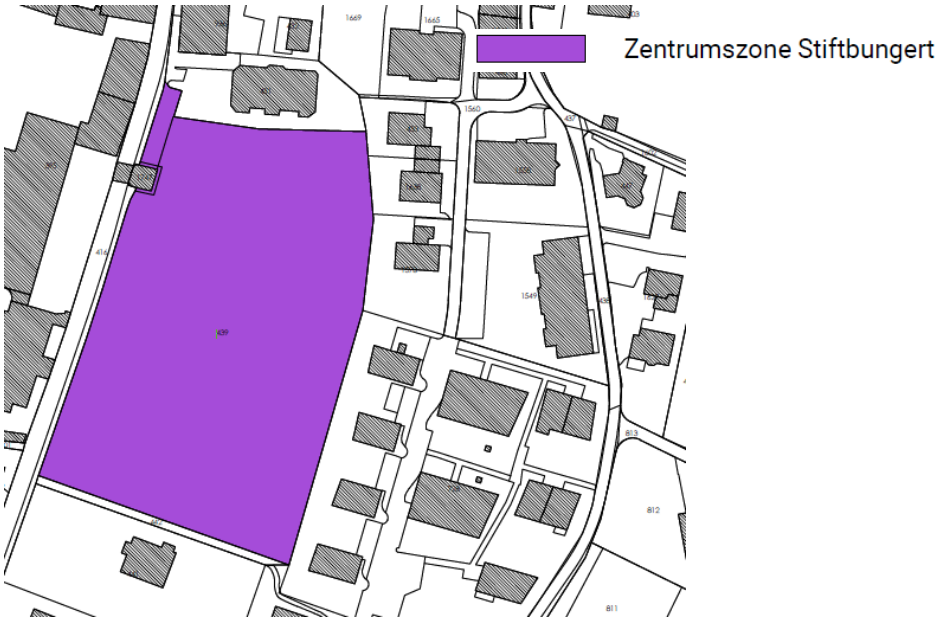

Abb. 20: Ausschnitt Zonenplan, Teilrevision Stiftbungert West

6.3 Massnahmen Genereller Gestaltungsplan

- Neu: Einführung der Quartierplanpflicht für den Stiftbungert West
- Aufhebung der Quartierplanpflicht Stiftbungert (umgesetzter QP Teil Ost)
- Neu: Definition eines Freihaltebereichs
- Aufhebung des bestehender Freihaltebereich vor der «Villa Maria»
- Neu: Definition eines Platzbereichs vor der «Villa Maria»
- Neu: Definition der Baubereiche A-D

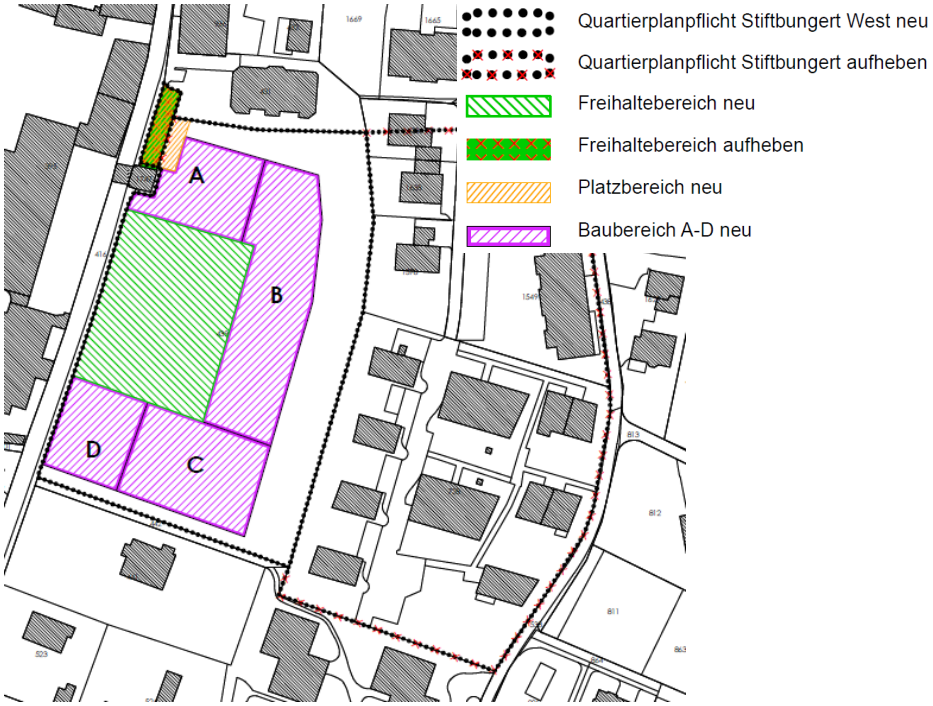

Abb. 21: Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan, Teilrevision Stiftbungert West

6.4 Massnahmen Baugesetz

Neuer Art. 10a Zentrumszone Stiftbungert

[1] Die Zentrumszone Stiftbungert, ist für Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die Zone, zusammen mit den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Baubereichen, bezweckt eine konzentrierte Überbauung und die Schaffung von Freiflächen.

[2] Die Baubereiche B und C sind dem Wohnen vorbehalten. In den Baubereichen A und D sind Wohnnutzungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

[3] Ausserhalb der Baubereiche sind keine Hochbauten zulässig. Erschliessungsanlagen und Anlagen der Umgebungsgestaltung sind zulässig.

Neuer Art. 34a Platzbereich

[1] Der Platzbereich dient der Schaffung eines öffentlichen Freiraums innerhalb des Siedlungsgebietes. Es können Plätze, Pärke, Spiel- und Sportplätze o. Ä. sein.

[2] Im Platzbereich sind Bauten und Anlagen, die dem Zweck des Platzes dienen (namentlich Wege/Strassen, Infrastrukturanlagen, Spielgeräte, Musikpavillons o. Ä.), zulässig. Unterhalb des Platzes sind Infrastrukturen, Tiefgaragen, Zivilschutzanlagen o. Ä. gestattet. Sämtliche Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und haben sich gut in das Ortsbild einzufügen.

Ergänzung Zonenschema; Zentrumszone Stiftbungert

- Ausnützungsziffer: 0.5
- Grenzabstand: gross 4.0 m, klein 4.0 m
- Gebäudelänge: 55 m
- Gebäudehöhe Baubereich A: Gebäudehöhe max. 587.50 M.ü.M. (Dachform-unabhängig)
- Gebäudehöhe Baubereich B: Gebäudehöhe First max. 582.60 M.ü.M., Traufe max. 580.90 M.ü.M.
- Gebäudehöhe Baubereich C: Gebäudehöhe First max. 580.80 M.ü.M., Traufe max. 579.30 M.ü.M.
- Gebäudehöhe Baubereich D: Gebäudehöhe First max. 583.70 M.ü.M., Traufe max. 582.20 M.ü.M.
- Empfindlichkeitsstufe: 2
- Zulässiger Störungsgrad bei Betrieben: 2

Ergänzung Anhang Baugesetz; Rahmenbedingungen Quartierplan Stiftbungert West

Im Anhang zum Baugesetz können Rahmenbedingungen zu einzelnen Gebieten mit Folgeplanung definiert werden. Der entsprechende Baugesetzabsatz wird im Rahmen der parallellaufenden Teilrevision «Cicero» behandelt.

- Es ist eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Umgebungsgestaltung und Erschliessung anzustreben.
- Aufgrund der Nähe zum Unteren Schloss und der dadurch engen Beziehung ist der Quartierplanentwurf der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme im Sinne einer Beratung einzureichen.
- Eine Mindestausschöpfung von 80% der maximalen Ausnützung ist sicherzustellen.
- Der Platzbereich ist als Platz öffentlich und qualitativ hochstehende auszubilden.

- Der Freihaltebereich ist als Grünfläche (Bungert) und öffentlich zugänglich auszubilden. Einfriedungen und private Sitzplätze für einzelne Wohnungen sind nicht zulässig.
- Die Möglichkeit für eine öffentliche Fusswegverbindung von der Vialstrasse in Richtung Stöcklistrasse ist planerisch aufzunehmen.
- Entlang der Vialstrasse ist Raum für eine allfällige Strassenanpassung sowie für ein Trottoir bereitzustellen.
- Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen und im südlichen Bereich des Perimeters an die Vialstrasse anzubinden. Ausgenommen sind Kurzzeitparkplätze.