Kanton Graubünden
**Gemeinde Rothenbrunnen**

# Bebauungskonzept «Pro Leung» (Parzellen Nrn. 36, 37 und 38)

## Gesamtrevision Nutzungsplanung Rothenbrunnen

Stauffer & Studach Raumentwicklung

# Impressum

**Auftraggeber**
Gemeinde Rothenbrunnen, 7405 Rothenbrunnen

**Bearbeitung**
Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Toni Broder, Projektleitung
+41 81 555 332 87
t.broder@stauffer-studach.ch

**Erstellung**
Juni – September 2024 / März - November 2025

**Bearbeitungsstand**
Stand Gemeindeversammlung

2510_Bebauungsstudie_Pro_Leung_P36-38 - Gemeindeversammlung

# Inhaltsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Ausgangslage** | **2** |
| 1.1 | Entwicklungspotenzial und Rahmenbedingungen | 2 |
| 1.2 | Planungsansatz und Betrachtungsperimeter Gesamtkonzeption | 2 |
| 1.3 | Ziele – Grundlage für die Baubewilligungserteilung | 3 |
| **2** | **Konzept** | **4** |
| 2.1 | Nutzungen, Struktur, Umgebung | 4 |
| 2.2 | Ortsbau | 5 |
| 2.3 | Erschliessung | 5 |
| **3** | **Bebauungsstudie** | **6** |
| 3.1 | Eckdaten | 6 |
| 3.2 | Topografie | 7 |
| 3.3 | Baukörpervarianten samt Tiefgarage | 8 |
| 3.4 | Giebelorientierung, Bauflucht in letzter Bautiefe | 9 |
| 3.5 | Setzung und Stellung der Baukörper, Aussenraum (Einfügung ins Ortsbild) | 10 |
| 3.6 | Vorzugsvariante und massgebliche Ordnungsprinzipien | 16 |
| **4** | **Fazit** | **19** |

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Entwicklungspotenzial und Rahmenbedingungen

Am Standort «Pro Leung», hinter dem Postgebäude in zweiter Bautiefe der gemeindeeigenen Parz. 36, ist über die Jahre eine Baulückensituation an zentraler und gut erschlossener Lage entstanden (mit Bushaltestelle vor dem Haus). Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung ist vorgesehen, die Lücke zu schliessen und einen Bauplatz für die Realisierung eines Mehrfamilienhauses (ev. Mehrgenerationenhaus) auszuscheiden. Dazu müssen die nötigen Flächen der Gemeindeparzelle 36 sowie der Privatparzellen 37 und 38 eingezont werden. In der Gesamtrevisionsvorlage (Stand Mitwirkung) wurden die betreffenden Parzellenbereiche der Dorfkernerweiterungszone nach Art. 25 Baugesetz zugewiesen.

Lage und Potenzial am Rand des Dorfkerns sowie das öffentliche Interesse erfordern es, eine ortsbaulich hochwertige Entwicklung sicherzustellen. Um die nötigen Voraussetzungen zu schaffen, gelten nebst der Einzonung folgende Festlegungen auf den die Parz. 36 – 38:

- Neugestaltungsbereich nach Art. 32 Baugesetz, welcher eine Angleichung der geplanten Überbauung an die Bebauungsstruktur des Ortskerns sowie den Beizug der Gestaltungsberatung als Pflicht einfordert.
- Bereich mit Konzeptpflicht nach Art. 33 Baugesetz, welcher vor Baubewilligungserteilung ein von der Gestaltungsberatung beurteiltes Gesamtkonzept in Bezug auf die Gestaltung (Situierung und äussere Erscheinung von Bauten und Anlagen samt Aussenräume) und Erschliessung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung) der betreffenden Parz. 36 – 38 einverlangt.
- Geplante öffentliche Erschliessungsstrasse auf der Parz. 38, welche der Gemeinde zwei Handlungsoptionen ermöglicht, namentlich die Zufahrt über die Parz. 38, oder doch die Zufahrt über die gemeindeeigene Parz. 36 (bestehend).

Die Gesamtrevisionsvorlage mit den entsprechenden Festlegungen im Bereich der Parz. 36 – 38 wurde im Juni 2024 dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das Konzept wurde mit Bericht des ARE vom 21. Januar 2025 als zweckmässige Überbauungslösung und im Ergebnis positiv beurteilt.

## 1.2 Planungsansatz und Betrachtungsperimeter Gesamtkonzeption

Im vorliegenden Bericht wird das gemäss Art. 33 Baugesetz verlangte und mittlerweile entworfene Bebauungskonzept für die Entwicklung der Parz. 36 – 38 näher erläutert (Gesamtkonzept, Stand Mitwirkung).

Im Bebauungskonzept werden folgende Planungsaspekte berücksichtigt:

- Zonenabgrenzung: Massgeblich für eine bauliche Entwicklung ist die konkrete Zonenausscheidung der Dorfkernerweiterungszone im Bereich der Baulücke (überbaubarer Bereich ca. 1'120 $m^2$).

- Dichte und Qualität: An zentraler Lage soll eine möglichst dichte und qualitätsvoll (hochwertige) ermöglicht werden. Anzustreben ist eine Ausnützung von 0.8 (Ausnützungsziffer, AZ).
- Topografie: Östliche Hanglage mit angrenzender Gefahrenzone und topografischen Absätzen/Geländeabstufungen – die Topografie hat massgeblich Einfluss auf die Erschliess- und Bebaubarkeit sowie die Anordnung der Bauten innerhalb des Areals.
- Der öffentliche Nutzungscharakter der Parz. 36: Beim ehemaligen Postgebäude kommen Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss in Frage (mit bestehendem Posteinwurf); vor dem Gebäude befindet sich die Bushaltestelle mit Warteraum und in den Obergeschossen sind von der Gemeinde vermietete Geschosswohnungen in Betrieb – diese Nutzungsausrichtung hat ebenfalls massgeblichen Einfluss auf die Erschliessung sowie die Ausgestaltung der Umgebung und des Aussenraums (öffentlich / privat).

Die Planung erfordert grösste Sorgfalt, um dem Standortpotenzial an zentraler Lage und an der Schnittstelle zum Dorfkern gerecht zu werden. Hierfür wird ein Betrachtungsperiemter sowie ein innerer Perimeter (Neubauberich) gesetzt.

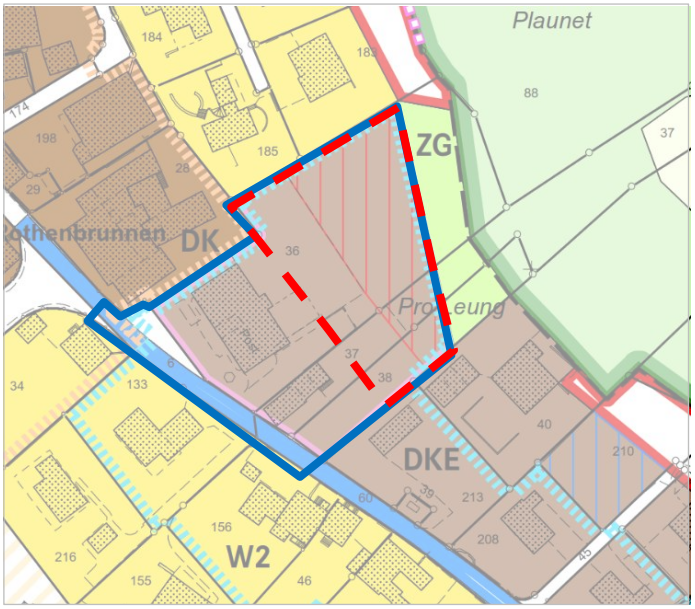



Abb. 1: Ausschnitt Zonenplanentwurf – Betrachtungsperimeter (blau) und innerer Perimeter Neubaubereich (rot-gestrichelt umrandet)

## 1.3 Ziele – Grundlage für die Baubewilligungserteilung

Ziel ist es, Projektierungshinweise und -vorgaben zu formulieren, welche für die nach der Ortsplanungsrevision anstehende Bauprojektierung als Grundlage dienen. Letztlich soll das vorliegende Bebauungskonzept, nach Vornahme einer Beurteilung der Gestaltungsberatung, als Beurteilungsgrundlage für die Baubewilligungserteilung im Sinne von Art. 33 Baugesetz herangezogen werden können.

# 2 Konzept

Die Baulücke in zweiter Bautiefe der Parz. 36 – 38 soll ortsverträglich überbaut, die Baukörper entsprechend der baugesetzlichen Vorgaben gesetzt und gestaltet sowie die Erschliessung- und Umgebung effizient und zweckmässig – unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Nutzungsansprüche – ausgestaltet werden. Der derzeit etwas undefiniert wirkende Vorbereich des ehemaligen Postgebäudes mit Parkplätzen und bestehendem Brunnen (Abb. 2) soll identitätsstiftend und funktional aufgewertet werden. Die Überbaubarkeit in zweiter Bautiefe bietet die Gelegenheit, in Verbindung mit den entstehenden Nutzungen einen neuen öffentlich zugänglichen Aufenthaltsraum zu schaffen.



Abb. 2: Situation vor dem ehemaligen Postgebäude mit Geschosswohnungen und privaten Parkplätzen

## 2.1 Nutzungen, Struktur, Umgebung

Anhand einer Analyse des Ortes ergeben sich folgende Handlungsoptionen (Abb. 3):




Abb. 3: Nutzungs-, Erschliessungs- und Überbauungskonzeption aufgrund der Nutzungsansprüche

Das Erdgeschoss des ehemaligen Postgebäudes sowie allenfalls die Erdgeschosse der geplanten Baukörper im rückwärtigen Raum bieten Potenzial, öffentliche bis halböffentliche Nutzungen zu realisieren (Verpflegungsstätte, Dienstleistungsbetriebe etc.), wodurch der Ort belebt und aufgewertet werden kann.

## 2.2 Ortsbau

Die bebaubare Fläche eignet sich für ein bzw. mehrere Bauvolumen (Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau), diese sich an der Topografie orientieren und sich gut in die Bebauungsstruktur in Bezug auf Setzung, Körnigkeit, Firstrichtung/Orientierung einfügen. Im Weiteren erfordert es, den Übergangsbereich zwischen den am Siedlungsrand geplanten Baukörper und der Hangkante bzw. dem Wald zu definieren (bewirtschaftbares Abstandsgrün).

## 2.3 Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt vorzugsweise über die Parz. 36 (Tiefgarage) und als Direktzugang über die Parz. 38 (privater Zugang oberirdisch). Langsamverkehrsmässig (zu Fuss, mit dem Velo) soll vorwiegend auf den Parz. 36 und 38 die nötige Durchlässigkeit gewährleistet werden.

Die dargestellte Konzeption (Abb. 3) bildet Grundlage für die vertiefte Überbauungsstudie gemäss nachfolgendem Kap. 3.

# 3 Bebauungsstudie

## 3.1 Eckdaten

| **Raumplanerische Grundlage** | |
|---|---|
| Grundstücke | Parzellen Nrn. 36, 37 und 38 |
| Zonenzuteilung<br>(Zonenplanentwurf) | – Dorfkernerweiterungszone (ca. 1'440 $m^2$)<br>– Zone für Grünfläche (ca. 550 $m^2$)<br>– Übriges Gemeindegebiet (Verkehrsfläche) |
| Qualitätssicherung<br>(Zonenplanentwurf) | – Neugestaltungsbereich nach Art. 31 Baugesetz<br>– Bereich mit Konzeptpflicht nach Art. 32 Baugesetz |
| Erschliessung<br>(Entwurf-GEP) | – Öffentliche Erschliessungstrasse (geplant) Parz. 38<br>→ als Handlungsoption für optimale Erschliessung |

| **Projektgrundlage – Zonenbestimmung gemäss neuem Baugesetz (BauG)** | |
|---|---|
| Ausnützungsziffer (Art. 20 BauG) | 0.8 |
| Max. mittlere traufseitige Fassadenhöhe (Art. 22 BauG) | 9.00 m |
| Max. Gesamthöhe (Art. 22 BauG) | 12.00 m |
| Max. Gebäudelänge (Art. 22 BauG) | 30.00 m |
| Grenzabstand (Art. 23 BauG) | 2.50 m |
| Anrechenbare Geschossfläche<br>(Parzelle Nr. 36, 37 und 38) | Ca. 2'530 $m^2$ |
| Anrechenbare Geschossfläche Parz. 36 | Ca. 1'320 $m^2$ |

Die nachstehend ausgebreiteten und geprüften drei **Bauvarianten 1 – 3** sind auf Basis der im Baugesetz neu enthaltenen Regelbauweisevorschriften bzw. der maximal möglichen Ausnutzung dimensioniert. Die Lage der Gebäude am Hang wird je nach Setzung und Ausrichtung der Bauten das Ortsbild mehr oder weniger entscheidend beeinflussen.

## 3.2 Topografie

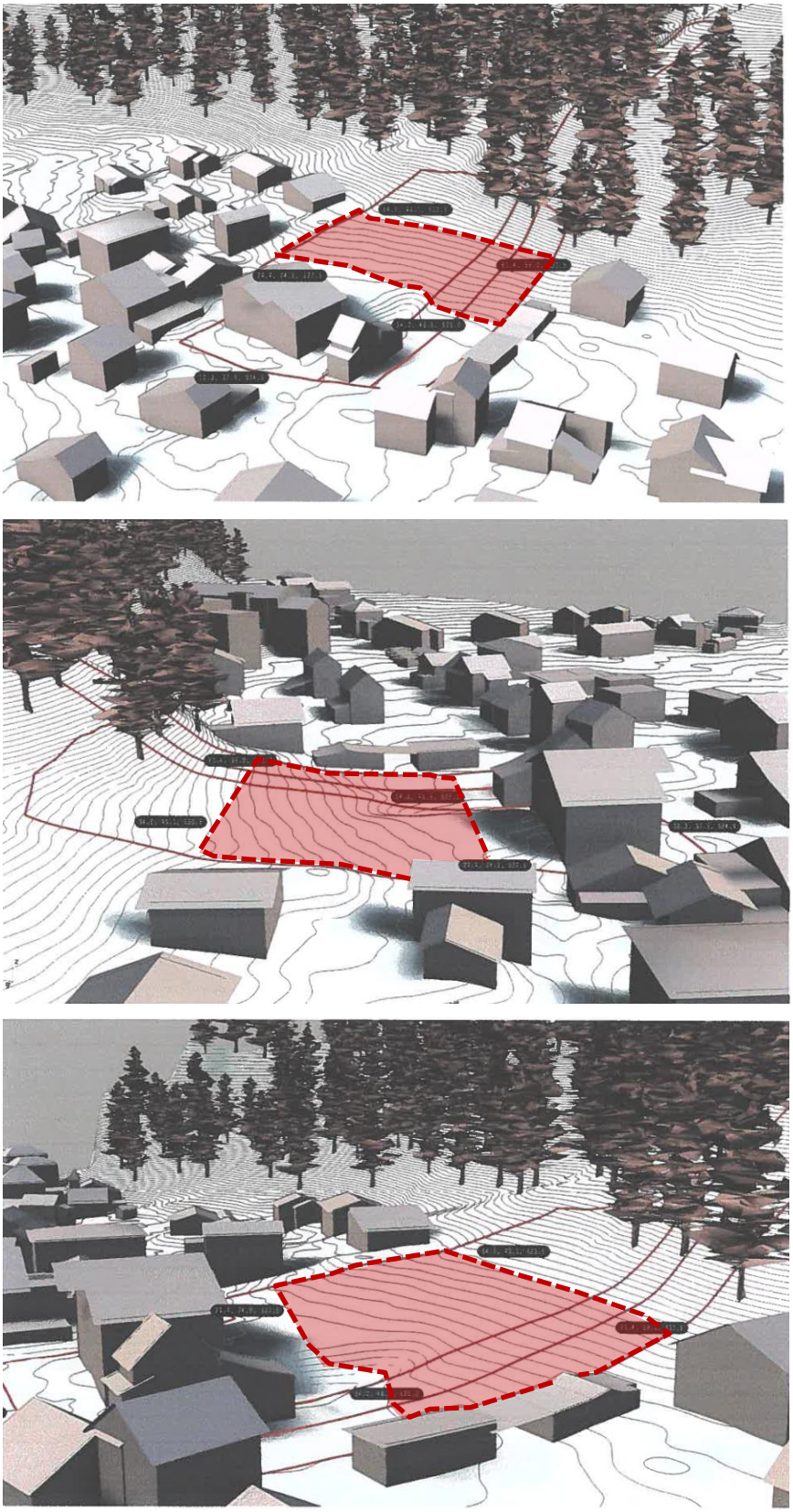
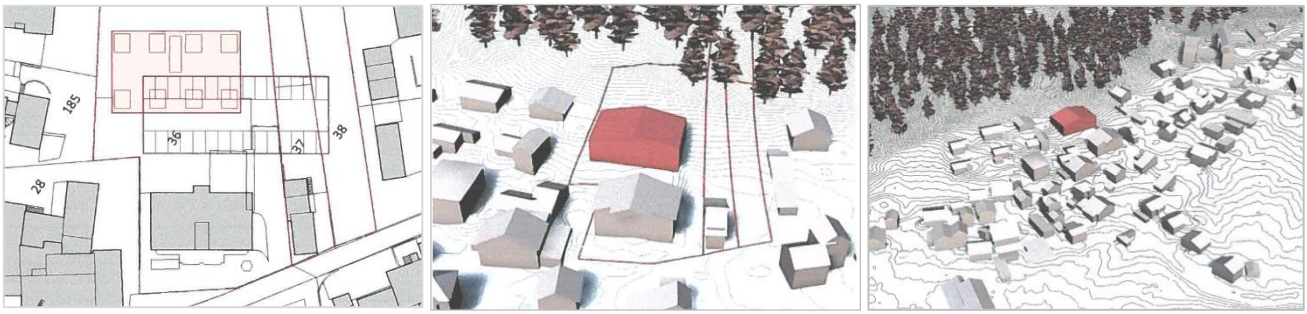


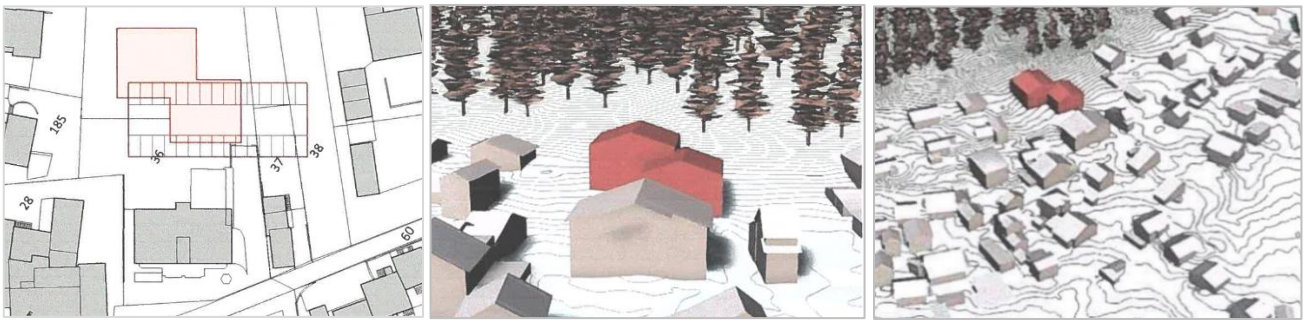
Abb. 4: Topografische Gegebenheiten im Baubereich

## 3.3 Baukörpervarianten samt Tiefgarage

**Baukörper – Variante 1: Einbettung eines Baukörpers**




**Baukörper – Variante 2: Einbettung zweier zusammenhängender Baukörper**




**Baukörper – Variante 3: Einbettung zweier getrennter Baukörper**

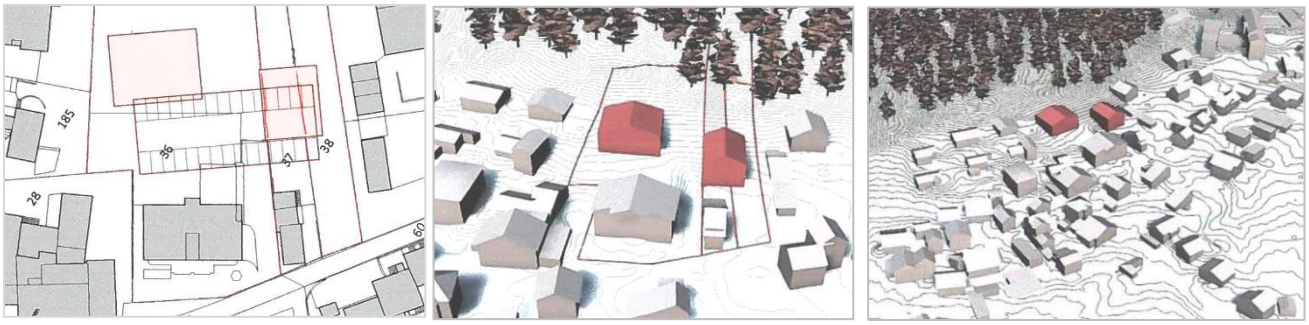



Abb. 5: Baukörpervarianten 1 – 3

**Variante 1** sieht einen einzelnen grossen Baukörper vor, dieser keinen Bezug nimmt auf die umliegende bestehende Siedlungsstruktur. Volumetrie und Körnigkeit überschreiten deutlich die benachbarten Bauten in ebenfalls zweiter Bautiefe.
**Variante 2** zeigt ein gegliedertes Volumen, bietet aber keine überzeugende Lösung, da diese Bebauungstypologie von zwei ineinandergreifenden Hauptbauten für Rothenbrunnen untypisch ist.
**Variante 3** übernimmt die Körnigkeit und die Volumetrie der umliegenden Baukörper und fügt sich gegenüber der Variante 1 und 2 besser in die bestehende Siedlung und in die Topografie ein.

**Im Ergebnis** ist unter diesem Aspekt die Variante 3 mit zwei selbstständigen Baukörpern anzustreben.

## 3.4 Giebelorientierung, Bauflucht in letzter Bautiefe




Abb. 6: Gebäude-Giebelorientierung - Einfügung zweier Baukörper in der bestehende Struktur

Die Bebauungsstruktur ist heterogen. Die Giebelorientierung Nordwest/Südost (Abb. 6, rötlich) und die Giebelorientierung Nordost/Südwest (dunkel) kommt in allen Lage und Bautiefen vor. Mittels der neu geplanten Baukörpern, welche die topografischen Gegebenheiten berücksichtigen, kann vor allem eine nachvollziehbare Bauflucht in der letzten Bautiefe merklich akzentuiert werden (Abb. 6, rot gestrichelt-punktierte Linie), wobei zusätzlich neue erlebbare Aussenräume im umbauten Raum geschaffen werden können.

Es zeigt sich, dass zunächst vor allem die Setzung und Stellung der Baukörper selbst für eine gute Einfügung der neuen Volumen ins Ortsbild entscheidend sind und ein mögliches Ordnungsprinzip nicht allein an der Gebäude- resp. Giebelorientierung festzumachen sein wird.

## 3.5 Setzung und Stellung der Baukörper, Aussenraum (Einfügung ins Ortsbild)

**Bauvariante 1**




**Bauvariante 2**




**Bauvariante 3**




Abb. 7: Baustrukturvarianten 1 – 3 in der Aufsicht

**Anzahl Geschosse A: 2.5, B: 3.5**

**Bauvariante 1 und 2** zeigen gegenüber der Variante 3 Vorteile in Bezug auf das Verhältnis und die Ausgewogenheit zwischen Bauvolumen und angemessenen Aussenräume. Variante 1 und 2 fügen sich besser in die Situation ein als die einzig auf der Parz. 36 angesiedelte dichte Variante 3, welche die Privatparzellen 27 und 38 ungenutzt lässt.

**Im Ergebnis** sind zur optimalen Ausnützung der Flächenpotenziale die beiden anzustrebenden Baukörper über die gesamte überbaubare Fläche, d.h. über alle drei Parzellen 36 – 38, zu planen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen nutzbaren Aussenräumen (öffentlich, privat) und den geplanten und umliegenden Bauten zu gewährleisten.

**Bauvariante 1**



**Bauvariante 2**



**Bauvariante 3**



Abb. 8: Bauvarianten 1 – 3 mit Blick auf die Freiraumkorridore

**Bauvariante 1 und 2** gewährleisten weiterhin die Freiraumkorridore vor und hinter der letzten Bauzeile. Mit beiden Varianten bleibt – im Gegensatz zur Variante 3 eine gewisse Durchlässigkeit wahrnehmbar erhalten.

**Im Ergebnis** ist es ortsbaulich und bezüglich Ablesbarkeit der Raumabfolgen von Vorteil, wenn die Freiraumkorridore über das Areal hinaus (frontseitig und im Rückraum) beibehalten werden.

**Bauvariante 1**



**Bauvariante 2**



**Bauvariante 3**

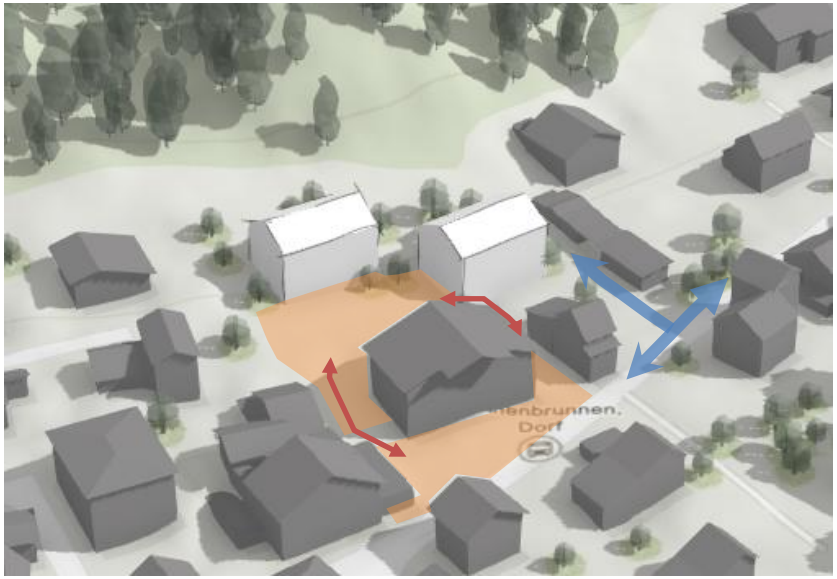


Abb. 9: Bauvarianten 1 – 3 als Ergänzung in der Siedlungsstruktur

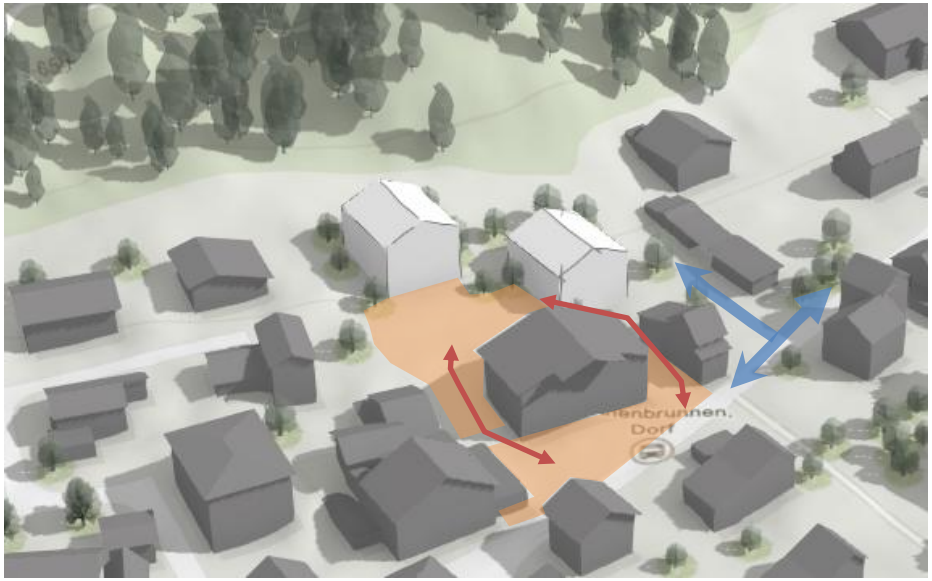
**Bauvariante 2** wirkt von dieser Perspektive am besten. Variante 2 fügt sich bezüglich Volumen und Körnigkeit gut in die Bebauungsstruktur ein. Bei Variante 1 wirken die Baukörper falsch gesetzt, und bei Variante 3 entsteht gegenüber dem vorgelagerten Wohnquartier eine spürbare Abriegelung durch die zwei traufseitigen nahgesetzten Fassaden.

**Im Ergebnis** ist es ortsbaulich von Vorteil, wenn mittels Setzung der neuen Baukörper dabei keine zu starke Riegelwirkung gegenüber dem Wohnquartier entsteht.

**Bauvariante 1**



**Bauvariante 2**



**Bauvariante 3**

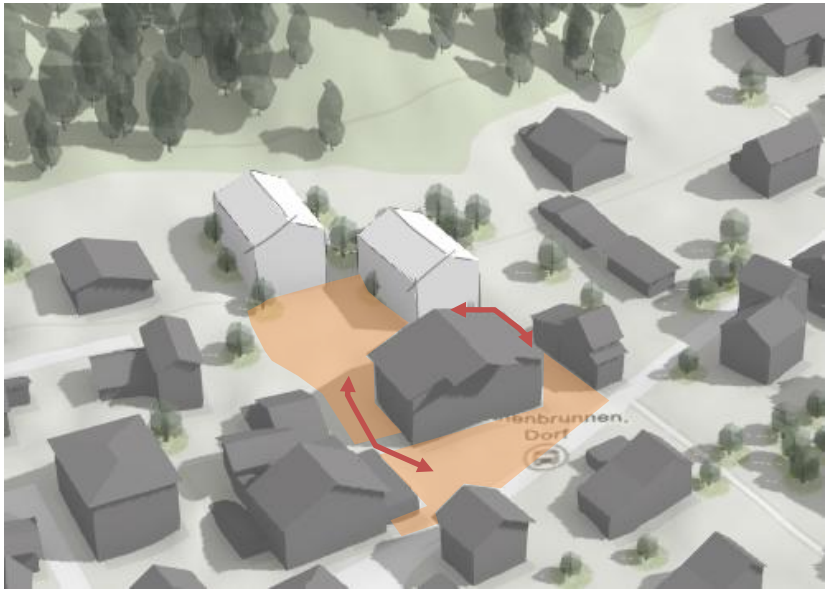
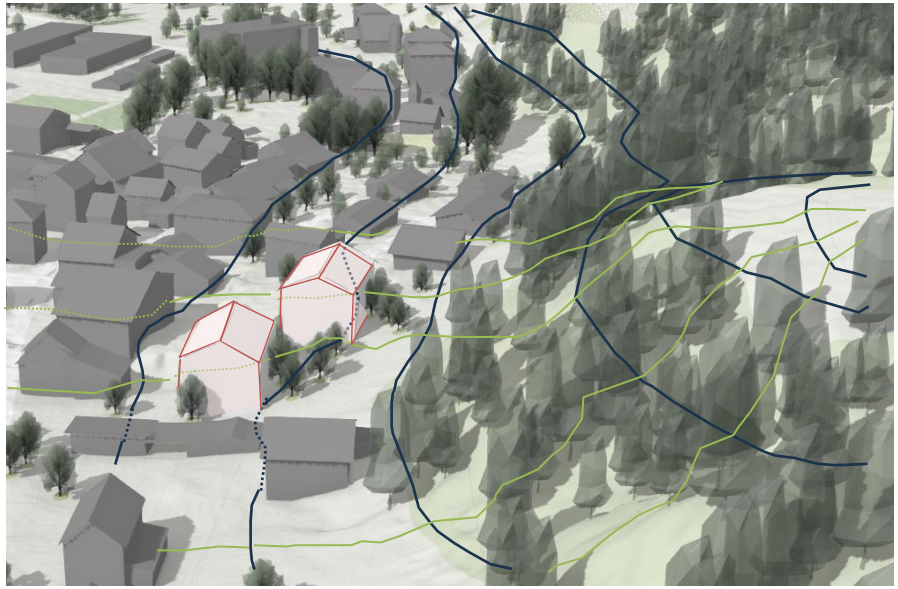


Abb. 10: Bauvarianten 1 – 3, Aussenraumnutzung und Erschliessung

**Bauvarianten 1 und 2** nutzen die Flächenverhältnisse optimal aus, wodurch im Innern eine grössere Hofsituation entsteht. Varianten 1 und 2 erfordern grundsätzlich die Realisierung beider Erschliessungsvarianten (nicht «entweder, oder»). Hingegen bieten die Bauvarianten 1 und 2 mehr und genügend Platz für die Realisierung einer nötigen Tiefgarage.

**Im Ergebnis** ist es ortsbaulich von Vorteil, wenn ein möglichst grosser Innenhofbereich freigehalten und gebildet wird, was eine Überbauung über alle drei Parz. 36 – 38 erfordert. Überdies kann die Erschliessung besser mittels zweier Optionen geregelt werden (Tiefgarage bei der bestehenden Zufahrt Parz. 36, oberirdischer Zugang im Bereich der Parz. 38 – mit Synergiemöglichkeit im Falle einer künftigen Überbauung der Parz. 40/213).

**Bauvariante 1**



**Bauvariante 2**



**Bauvariante 3**

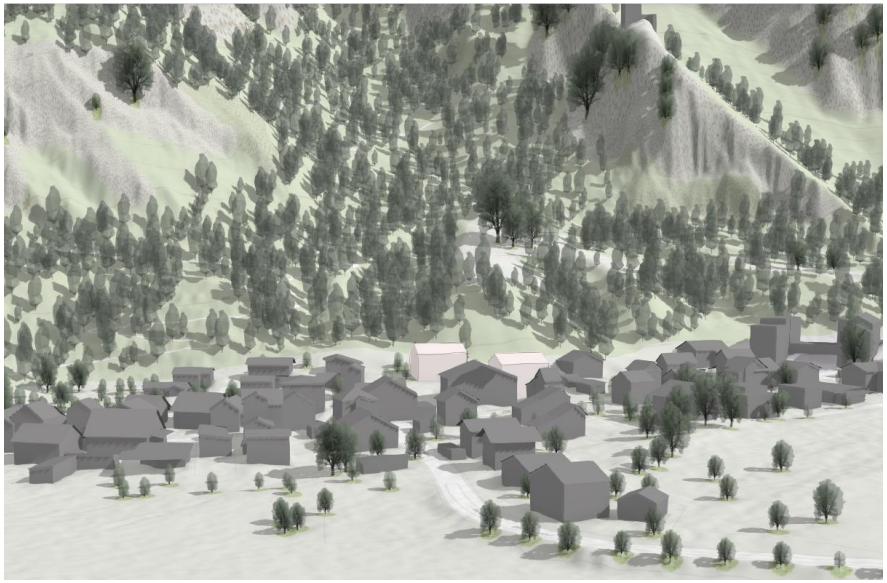


Abb. 11: Bauvarianten 1 – 3, Betrachtung anhand des Geländeverlaufs

**Bauvariante 2** fügt sich am besten in die Geländesituation ein. Auch die übrigen schon bestehenden Gebäude folgen in ihrer Ausrichtung und Gestaltung sorgfältig dem Höhenverlauf. Bauvariante 2 weist darüberhinaus im Vergleich zur Variante 3 zwei breitere und niedriege Gebäude auf, die Baukörper der Variante 3 sind leicht länger und höher. Die breiteren und weniger hohen Gebäude der Variante 2 zeigen sich in der Hangsituation als geeigneter. Die Bauvariante 1 wirkt hingegen störend.

**Im Ergebnis** ist es ortsbaulich von Vorteil, die Bauten in Richtung des Geländeverlaufs zu setzen.

**Bauvariante 1**



**Bauvariante 2**




**Bauvariante 3**




Abb. 12: Bauvarianten 1 – 3, Perspektive Weitsicht / Luftansicht

Durch die traufseitige Stellung der Bauvariante 1 zum Hang treten die Baukörper dominanter im Ortsbild in Erscheinung als die Bauvarianten 2 und 3. **Bauvariante 2** schneidet infolge der breiteren und etwas niedrigeren Baukörper in dieser Perspektive am besten ab; Bauvariante 3 wirkt gegenüber dem benachbarten Wohnquartier in giebelständiger Setzung tendenziell überdimensioniert.

**Im Ergebnis** ist es ortsbaulich von Vorteil, breitere und dafür etwas niedrigere Baukörper vorzusehen.

### 3.6 Vorzugsvariante und massgebliche Ordnungsprinzipien

Bauvariante 2 schneidet in allen Betrachtungsweisen gut bis am besten ab. Vor diesem Hintergrund sind die massgeblichen Ordnungsprinzipien für eine Überbauung der Parz. 36 – 38 anhand der Bauvariante 2 näher auszuformulieren.




Abb. 13: Bauvariante 2 – Vorzugsvariante aufgrund der Überbauungsstudie

**Ordnungsprinzipien**, abgeleitet aus den Ergebnissen der Überbauungsstudie:

- Zur optimalen Ausnützung der vorhandenen Flächenpotenziale sind zwei Baukörper über die gesamte überbaubare Fläche, d.h. über alle drei Parzellen 36 – 38, anzustreben und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den nutzbaren Aussenräume und den geplanten und umliegenden Bauten zu gewährleisten.
- Die Bauten sind in Richtung des Geländeverlaufs (Gebäudeorientierung, Firstrichtung) und unter Berücksichtigung der durchs Areal verlaufenden topografischen Abstufung zu setzen (Untergeschosse im Bereich der Geländeabstufung).
- Durch die Setzung der neuen Baukörper ist eine störende Riegelwirkung gegenüber dem nördlich angrenzenden Wohnquartier zu vermeiden. Das Gebäude A soll hierfür lediglich 2.5 Geschosse und das Gebäude B lediglich 3.5 Geschosse aufweisen. Zwischen den Bauten ist genügend Abstand vorzusehen.
- Es ist ein möglichst grosser Innenhofbereich zu bilden und für eine öffentliche- oder halböffentliche Nutzung freizuhalten. Zudem sind wahrnehmbare Freiraumkorridore über das Areal hinaus (frontseitig und im Rückraum) zu gewährleisten (Merkmale: Durchlässigkeit, Ablesbarkeit von Raumabfolgen, keine störenden Bauten und Anlagen im Aussenraum ansiedeln).
- Für eine optimale Erschliessung sind schliesslich die vorgesehenen zwei Optionen (Tiefgarage bei der bestehenden Zufahrt Parz. 36, oberirdischer Zugang im Bereich der Parz. 38) anzustreben und umzusetzen. Die oberirdische Erschliessung Parz. 38 bietet schliesslich Synergiemöglichkeit im Falle einer künftigen Überbauung der Parz. 40/213.

Bei Einhaltung dieser Ordnungsprinzipen im Rahmen der weiteren Bauprojektierung kann aus planerischer Sicht eine ortsverträgliche Überbauung bei ausreichender Dichte (Ausnützung AZ 0.8) gewährleistet werden.

### 3.6.1 Überarbeitete Vorzugsvariante aufgrund der Mitwirkung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Überbauunsstuide geschaffen. Dazu sind die Parzellen Nrn. 36, 37 und 38 von der Landwirtschaftszone teilweise in die Dorfkernerweiterungszone (DKE) und teilweise in die Zone für Grünfläche (ZG) eingezont worden. Die geplanten Einzonungen sowie die vorgesehene Entwicklung der Parzellen Nrn. 36 – 38 bzw. die Überbauungsstudie «Pro Leung» wurden im Rahmen der kantonalen Vorprüfung u.a. hinsichtlich der Bauzonengrösse und -dimensionierung sowie bezüglich einer qualitätsvollen Entwicklung gutgeheissen.

Die vorliegende Überbauungsstudie wurde ebenfalls dem Mitwirkungsverfahren der Revision als Beilage beigefügt.

Auf Basis des Ergebnisses der Mitwirkung ist die Überbauungsstudie „Pro Leung" zwecks optimaler Einfügung in die gebaute Umgebung leicht zu überarbeiten. Die beiden geplanten Baukörper (Haus A und B) sollen möglichst bergwärts verschoben werden, um bezüglich der Parzelle Nr. 183 ein genügendes Sichtfeld zu gewährleisten. Zudem ist im Baugesetz zu bestimmen, dass das nördliche Gebäude Haus A nur maximal 2 Vollgeschosse inkl. Dachgeschossausbau (2.5 Geschosse) aufweisen darf.

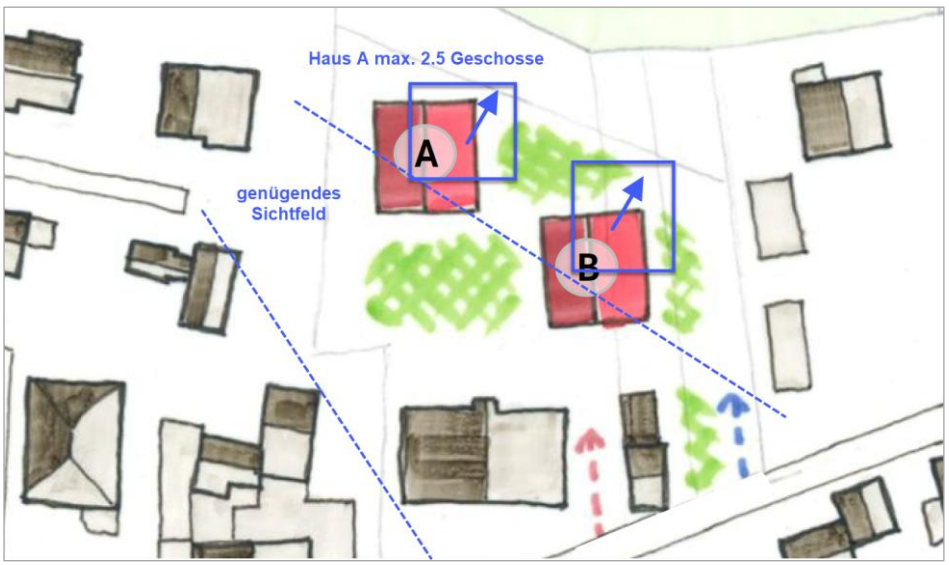
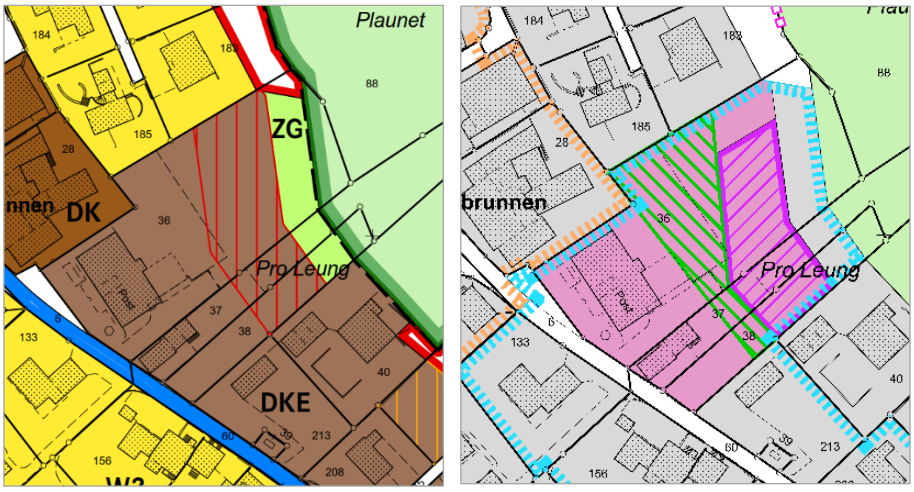



Abb. 14: Anpassung der Vorzugsvariante «Bauvariante 2» aufgrund der Mitwirkung

### 3.6.2 Umsetzungskonzept – Nutzungsplanung

Die geplante Einzonung von der Landwirtschaftszone in der Dorfkernerweiterungszone wird weiter in nördlicher Richtung bzw. bis zum 10 m -Waldabstand ausgedehnt. Im Generellen Gestaltungsplan werden zudem ein Baubereich «Pro Leung» sowie ein «Freihaltebereich Hochbauten» festgelegt. Das Baugesetzt bzw. Art. 18 «Zonenschema» wird ebenfalls mit folgender Anmerkung/ mit folgendem Verweis für die Dorfkernerweiterungszone ergänzt: «*Bei Überbauung „Pro Leung" Parzelle Nr. 36 darf der halbe Baubereich nördlich nur mit einem Gebäude zu max. 2.5 Vollgeschossen überbaut werden.*».

Die geschaffenen raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen ermöglichen es, die Gebäude A und B gemäss Konzept weiter bergwärts zu setzen, um eine bestmögliche Einordnung in die gebaute Umgebung zu sichern. Durch diese Anpassungen bleiben die Ordnungsprinzipien der Überbauungsstudie weiterhin umsetzbar bzw. berücksichtigt.



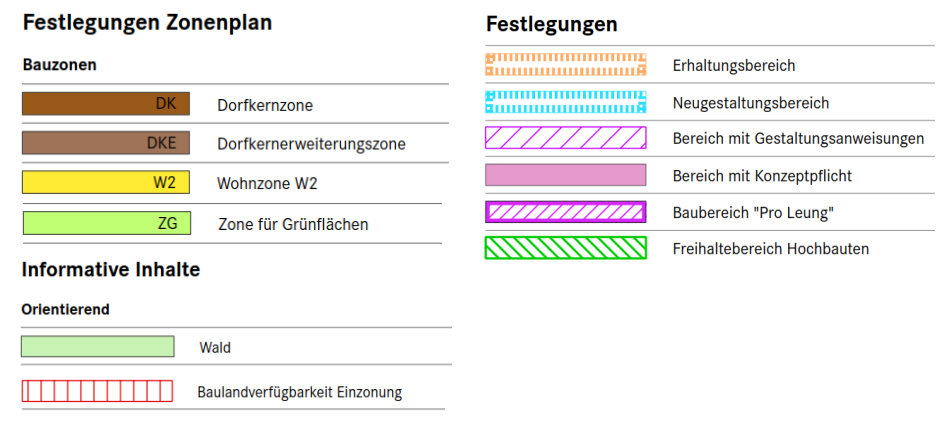




Abb. 15: Ausschnitt Zonenplan (links) und Ausschnitt des Generellen Gestaltungsplans (rechts)

# 4 Fazit

Ziel ist es, Projektierungshinweise und -vorgaben zu formulieren, welche für die nach der Ortsplanungsrevision anstehende Bauprojektierung als Grundlage dienen. Zudem soll das vorliegende Bebauungskonzept, nach Vornahme einer Beurteilung der Gestaltungsberatung, als Beurteilungsgrundlage für die Baubewilligungserteilung im Sinne von Art. 33 Baugesetz herangezogen werden.

Auf Basis der Nutzungs-, Erschliessungs- und Überbauungskonzeption (Kap. 2.1) sowie auf Basis der vorab ausformulierten Ordnungsprinzipien (Kap. 3.6), welche das Ergebnis der Überbauungsstudie und der eruierten besten Bauvariante 2 darstellen, kann das Ziel einer fachlichen Grundlagen grundsätzlich gemäss den massgeblichen Anforderungen nach Art. 33 Baugesetz (Bereich mit Konzeptpflicht) erreicht werden. Die Ordnungsprinzipen ermöglichen eine ins Ortsbild und die Bebauungsstruktur passende Überbauung in ausreichender Dichte (AZ 0.8), welche mit den revidierten Zonen- und Regelbauweisevorschriften im Grundsatz übereinstimmen. Auf dieser Grundlage bestehen gute Chancen, nicht nur die Baulücke der Parz. 36 - 38 architektonisch hochwertig zu schliessen, sondern gleichzeitig auch die Situation beim ehemaligen Postgebäude an zentraler Lage verbessern und aufwerten zu können.

Im weiteren Verlauf der Planung nach erfolgter Beschlussfassung der Gesamtrevisionsvorlage durch die Gemeindeversammlung ist das vorliegende Überbauungskonzept zusammen mit der Gestaltungsberatung der Gemeinde weiter zu vertiefen. Nötige Rechte werden bei Bedarf in einer zweiten Phase geprüft (bspw. Grenzüberbaurechte, Näherbaurechte). Das Überbauungskonzept ist von richtungsweisendem Charakter und bildet die nach Art. 33 Baugesetz erforderliche Beurteilungsgrundlage, um gestützt darauf die weitere Bauprojektierung vornehmen und Baubewilligungen erteilen zu können.

Stauffer & Studach AG, Chur / September 2024 – Nov. 2025, Toni Broder

Beraten und freigegeben durch den Gemeindevorstand am 9. Oktober 2024

Bestandteil der öffentlichen Auflage Mitwirkung Gesamtrevision, April 2025

Anpassung gestützt auf das Ergebnis der Mitwirkung, Oktober-Nov. 2025