

Kanton Graubünden Gemeinde Klosters



Quartierplan Coop-Areal Beschluss Gemeindevorstand gemäss Art. 19 Abs. 1 KRVO

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Impressum

Projekt
Quartierplan Coop-Areal Gemeinde Klosters
Projektnummer:
S2022-301

Dokument
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Klosters

Bearbeitungsstand
Stand:
Beschluss Gemeindevorstand
Bearbeitungsdatum:
1. November 2023

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
Benjamin Aebli

z:\4_klosters\s2022-301_quartierplan_coop-
areal\01_rap\05_bericht\01_pmb\20221201_qp_coop_areal_pmb.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Einleitung	4
1.3	Ziele der Quartierplanung	5
1.4	Standort / Perimeter	5
1.5	Inhalte der Nutzungsplanung	6
2.	Vorhaben	6
2.1	Beschrieb Richtprojekt	6
2.2	Ortsbauliche Einordnung	8
2.3	Erschliessung	8
2.4	Parkierung	8
2.5	Nutzung	9
2.6	Etappierung	10
3.	Quartierplaninhalte	10
3.1	Bestandteile	10
3.2	Landumlegung	10
3.3	Erschliessung	10
3.4	Gestaltung	11
3.5	Quartierplanvorschriften	12
4.	Ablauf / Verfahren	12
4.1	Einleitung	12
4.2	Erarbeitung der Quartierplanunterlagen	12
4.3	Juristische Prüfung	12
4.4	Vernehmlassung	12
4.5	Grundbuchliche Prüfung	12
4.6	Öffentliche Auflage	12
4.7	Orientierung Gemeinderat	12
4.8	Beschluss Gemeindevorstand	12

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Ende 2021 wurde im Bereich der Parzellen Nr. 318 und 651 ein Bauprojekt für die Erweiterung der bestehenden Bausubstanz bei der Gemeinde Klosters eingereicht. Das Bauvorhaben sieht eine umfassende Erweiterung der Ladenfläche, des Parkhauses und die Erstellung von Wohnungen vor.

Eine erste formelle Grobprüfung bei der Gemeinde hat ergeben, dass das Bauvorhaben nicht ohne weiteres bewilligt werden kann. Der Fortbestand und der Weiterbetrieb des Ladens an zentraler Lage von Klosters liegt in Sinne des öffentlichen Interessens. Zudem konnte die Bauherrschaft im Rahmen ihrer räumlich eingeschränkten Möglichkeiten plausibel aufzeigen, dass eine betriebliche und wirtschaftliche Weiterentwicklung der bestehenden Ladennutzung und der Tiefgarage nur im Rahmen einer Erweiterung in Richtung Süden gemacht werden kann.

Eine Baubewilligung kann allerdings nur erteilt werden, wenn sich das Bauvorhaben gut in die bestehende Umgebung eingliedert und die Bauten in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht (zusätzlich) eingeschränkt werden. Das Bauvorhaben kann erst umfassend beurteilt und bewilligt werden, sobald eine mögliche Einbettung in das gesamte Gebiet überprüft und geklärt wurde.

Aus diesem Grund hat der Gemeindevorstand von Klosters das Baugesuch gestoppt und zunächst die öffentlichen Bedürfnisse im Gebiet untersuchen und mögliche Entwicklungsszenarien aufzeigen lassen. Die Ergebnisse wurden in einem Entwicklungskonzept für das Gebiet Klosters Platz (Coop-Areal) festgehalten.

Des Weiteren müssen die Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten planerisch und öffentlich-rechtlich festgesetzt werden, weshalb für das betroffene Gebiet eine Quartierplanung durchgeführt wurde.



Abb. 1 Foto ins Quartierplangebiet «Coop-Areal», an der Bahnhofstrasse

1.3 Ziele der Quartierplanung

Die Ziele der vorliegenden Quartierplanung sind (1.) die Sicherung der bestehenden ortsbaulichen und freiräumlichen Qualitäten im Quartierplangebiet, (2.) die Definition der Rahmenbedingungen für eine massvolle räumliche Weiterentwicklung der sich im Quartierplangebiet befindenden Liegenschaften sowie (3.) die Schaffung der planerischen Grundlagen für die Umsetzung des Bauvorhabens für den Ladenbetrieb und das Parkhaus.

1.4 Standort / Perimeter

Das Quartierplangebiet «Coop-Areal» befindet sich in Klosters Platz an bester mit dem öffentlichen Verkehr erschlossener Lage, direkt an der Bahnhofstrasse von Klosters. Aber auch mit dem motorisierten Individualverkehr ist das Quartierplangebiet sehr gut erschlossen und erreichbar.

Das Geviert wird im Westen von der Bahnlinie, im Osten von der «alten Bahnhofstrasse», im Norden von der (neuen) «Bahnhofstrasse» und im Süden von der «Gotschnastrasse» begrenzt.

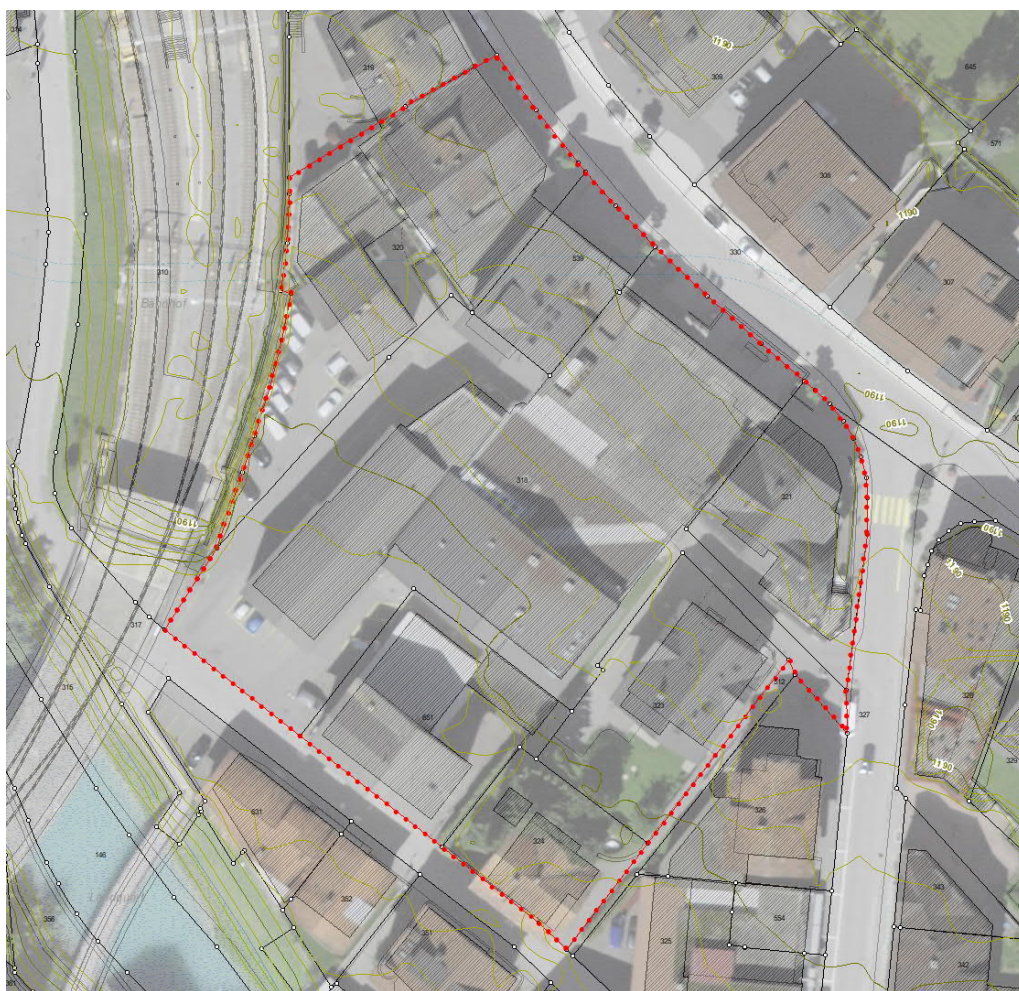


Abb. 2 Übersicht Quartierplanperimeter gemäss Einleitungsplan (rot) und Orthofoto (massstabslos)

1.5 Inhalte der Nutzungsplanung

Das Quartierplangebiet befindet sich gemäss dem aktuellen rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Klosters vollständig innerhalb der Kernzone (genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 95.1701). Parallel zur Quartierplanung «Coop-Areal» revidiert die Gemeinde Klosters die Nutzungsplanung. Das Gebiet verbleibt voraussichtlich auch künftig unverändert innerhalb der Kernzone. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird auch das Baugesetz der Gemeinde überarbeitet. Dabei erfahren die Zonenvorschriften im Zonenschema leichte Anpassungen. Inhaltlich ist die vorliegende Quartierplanung auf dem künftigen Recht gemäss der laufenden Ortsplanungsrevision abgestellt.

Neben einer Baulinie entlang der bestehenden Strassen, wurde im generellen Gestaltungsplan zudem ein «Bereich mit ausschliesslich gewerblicher Erdgeschossnutzung» festgesetzt.

2. Vorhaben

2.1 Beschrieb Richtprojekt

Die geplanten Bautätigkeiten können in die nachfolgenden zwei Bereiche an der «Bahnhofstrasse» und an der «Gotschnastrasse» aufgeteilt werden.

Vorhaben an der «Bahnhofstrasse»

Das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. 318 an der Bahnhofstrasse ist historisch entstanden. Inzwischen fügt sich dieses aber nicht mehr in die vorhandene Bausubstanz ein. Einerseits ist die Fassadengestaltung, andererseits das Flachdach nicht mehr ortstypisch. Mit dem geplanten Vorhaben soll zentral des bestehenden Gebäudes ein neues, eigenständiges Gebäude entstehen. Dies soll lediglich mit einer Erweiterung und einer eingeschossigen Aufstockung mit einem Dachgeschoss erreicht werden. Das geplante Gebäudevolumen, welches als eigenständig wahrgenommen werden soll, wird mit einem Satteldach versehen. Die Fassadengestaltung soll mit der Materialisierung und Farbgebung an die bestehende Bausubstanz entlang der Bahnhofstrasse angeglichen werden. Die geplante Erweiterung des Gebäudes in Richtung Bahnhofstrasse wird auf dem Niveau der Bahnhofstrasse auf Stützen gestellt. Dadurch entsteht eine vor der Witterung geschützte Arkadensituation. Der halböffentliche Aussenraum wird ebenfalls neu gestaltet. Dieser soll klar strukturiert und durchlässig gestaltet werden.

Vorhaben an der «Gotschnastrasse»

Das bestehende «Haus Brassel» an der «Gotschnastrasse» soll abgebrochen werden. Anstelle dieses Gebäudes soll ein viergeschossiger Neubau im Hofstattrecht aber redimensioniert erstellt werden. Das geplante Gebäudevolumen wird gegenüber der Nachbarschaft im Osten mit einem zusätzlichen Abstand zur Parzellengrenze und in der Höhe etwas niedriger vorgesehen. Der Neubau verfügt über eine eigene Tiefgarage, welche separat von Süden erschlossen wird und über welche optional weitere, geplante Tiefgaragen in der Nachbarschaft erschlossen werden können. Das Erdgeschoss des geplanten Neubaus ist für Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Die Obergeschosse sind für Wohnungen für Einheimische vorgesehen.



Abb. 3 bestehendes «Haus Brassel» (Streetview)

Zwischen dem geplanten Neubau und dem Gebäude nördlich werden das bestehende Ladengeschoss und das bestehende Parkierungsgeschoss in der bestehenden Struktur Richtung Süden erweitert und mit dem geplanten Gebäude an der «Gotschnastrasse» verknüpft.

Zwischen dem bestehenden Lager des Ladens und dem geplanten Neubau direkt an der «Gotschnastrasse» wird ein Gebäudevolumen mit drei Geschossen und einem Dachgeschoss - vom geplanten Neubau leicht zurückversetzt - vorgesehen. Dieses Gebäude ist ebenfalls für Wohnungen für Einheimische bestimmt. Das Gebäude hat kein Erdgeschoss. Auf dem Niveau des Erdgeschosses befinden sich der Anlieferungs- und der Abtransport-Bereich von Gütern für das Ladengeschäft. Des Weiteren befindet sich die Ausfahrt der bestehenden Garage und die Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage in diesem Bereich.

Die Nutzungen im Aussenraum, wie beispielsweise die Zufahrt, die Ausfahrten, die Ver- und Entsorgung bleiben im Grundsatz unverändert. Einige wenige oberirdische Abstellplätze werden aufgehoben und in die geplante Tiefgarage integriert.



Abb. 4 Schematische Darstellung der geplanten Gebäude

2.2 Ortsbauliche Einordnung

Das zu Grunde liegende Richtprojekt wurde in mehreren Arbeitssitzungen mit der Gemeinde und den Projektverfassenden konkretisiert und im Sinne einer besseren ortsbaulichen Einordnung weiterentwickelt.

Das geplante Vorhaben fügt sich gut in die bestehende Bausubstanz ein und kann diese aufwerten. Durch die Setzung der geplanten Gebäude können harmonische Übergänge mit den bestehenden Bauten geschaffen werden. Die funktional besetzten Flächen (Parkierung, Erschliessung, Ver- und Entsorgung), als auch das gross proportionierte, bestehende Gebäude inmitten des Quartierplanperimeters, können durch die Erstellung der geplanten Gebäudevolumen retuschiert werden.

Auch wenn das Richtprojekt erst schematischen Charakter aufweist, kann festgehalten werden, dass dieses keine eigenständige Ausdrucksweise sucht, sondern sich harmonisch in den Bestand zu integrieren vermag und einen Bezug zum Bestand herstellen kann.

Die Dachlandschaft kann gegenüber der heutigen Situation ebenfalls beruhigt und aufgewertet werden.

2.3 Erschliessung

Die Situation entlang der Bahnhofstrasse bleibt in Bezug auf die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr unverändert. Einige wenige Kurzzeitabstellplätze und ein gedeckter Bereich für Veloabstellplätze sind vor dem Ladengeschäft vorgesehen.

Die Erschliessung bleibt im Grundsatz unverändert. Die Einfahrt zur bestehenden Garage auf der Parzelle Nr. 318 bleibt bestehen. Die beiden bestehenden Ausfahrten aus der Garage als auch der Standort für die Versorgung des Ladens und den Abtransport von Gütern (Entsorgung) bleiben unverändert bestehen. Im Bereich des bestehenden «Haus Brassel» werden 7 oberirdische Parkplätze aufgehoben und in die geplante Tiefgarage verlegt. Zudem werden optionale Erweiterungen der Tiefgarage und verkehrsmässige Verbindungen zu den Parzelle Nr. 323 und 324 ermöglicht, was zu einer räumlichen Konzentration der Verkehrsbewegungen führen wird.

Aus Gründen, welche sich aus den Brandschutzvorschriften ergeben, müssen im Bestand zusätzliche Fluchtwege erstellt werden. Ein zusätzlicher Fluchtweg für den Laden und die geplante Erweiterung / Aufstockung an der Bahnhofstrasse soll über die Liegenschaft Nr. 321 geschaffen werden. Ein weiterer Fluchtweg ist auf der südöstlichen Seite des Ladens über eine Fluchttreppe vorgesehen.

Durch das Zurückversetzen des geplanten Gebäudes an der «Gotschnastrasse» kann dem Langsamverkehr mehr Platz zur Verfügung gestellt werden. Im Übrigen bleiben die Verkehrswege für den Langsamverkehr unverändert.

2.4 Parkierung

Heute befinden sich 80 bestehende Parkplätze in der Garage. Diese sind eng und schmal und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Aus diesem Grund sollen diese auf einen neuen Stand gebracht werden. Dadurch geht zwar eine geringe Anzahl an Abstellplätzen verloren. Gleichzeitig können mit der geplanten Erweiterung aber zusätzliche Abstellplätze geschaffen und insgesamt mehr Abstellplätze angeboten werden.

Neben den Abstellplätzen in der Garage stehen heute auch insgesamt 20 Aussenabstellplätze zur Verfügung. Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens werden insgesamt 14 oberirdische Abstellplätze aufgehoben.

Für Bauten und Anlagen, welche nicht dem Wohnen dienen, bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze für Bewohner und Besucher bzw. für Personal und Kunden/Besucher

gestützt auf die als Richtlinie beizuziehenden Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS (Art. 92 Abs. 3 Baugesetz neu).

Für die geplanten Wohnungen sind gemäss dem neuen Baugesetz insgesamt 27 Pflicht-Parkplätze zur Verfügung zu stellen.

Die zukünftige Ladenfläche löst - unter Berücksichtigung einer sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr - den Bedarf an zusätzlich 74 Abstellplätzen aus.

Gemäss dem Richtprojekt können insgesamt 121 Abstellplätze in der Garage und in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden. Die Pflichtparkplätze können demnach eingehalten werden.

2.5 Nutzung

Das Vorhaben an der Bahnhofstrasse löst folgende Erweiterungen aus:

Geschoss 4	Erweiterung Therapie / Fitness	32.9 m ²
Geschoss 5	Erweiterung Aufstockung Wohnen 4.5-Zi-Whg	130.8 m ²
Geschoss 5	Erweiterung Aufstockung Wohnen 3.5-Zi-Whg	103.8 m ²

Durch das Vorhaben an der «Gotschnastrasse» werden Wohnnutzungen, Ladenflächen sowie Kellerräume und Technikräume aufgelöst und durch die neuen Nutzungen ersetzt. Die geplanten Nutzflächen beim Vorhaben an der «Gotschnastrasse» unterteilen sich wie folgt:

Geschoss 1	Ladenfläche	141.5 m ²
Geschoss 1	Keller	95.5 m ²
Geschoss 1	Waschküche	42.2 m ²
Geschoss 1	Skiraum	29.1 m ²
Geschoss 2	Wohnen 2.5-Zi-Whg	70.2 m ²
Geschoss 2	Wohnen 2.5-Zi-Whg	52.7 m ²
Geschoss 2	Wohnen 2.5-Zi-Whg	58.1 m ²
Geschoss 2	Erweiterung Personalbereich (Garderobe/Aufenth.)	56.3 m ²
Geschoss 3	Wohnen 3.5-Zi-Whg	81.9 m ²
Geschoss 3	Wohnen 2.5-Zi-Whg	52.7 m ²
Geschoss 3	Wohnen 3.5-Zi-Whg	58.1 m ²
Geschoss 3	Lager / Tiefkühlung / Metzgerei	69.9 m ²
Geschoss 3	Erweiterung Ladenfläche	456.7 m ²
Geschoss 4	Wohnen 2.5-Zi-Whg	71.5 m ²
Geschoss 4	Wohnen 3.5-Zi-Whg	86.2 m ²
Geschoss 4	Wohnen 4.5-Zi-Whg	105.8 m ²
Geschoss 5	Wohnfläche zu Wohnungen in Geschoss 4	-

Gleichzeitig soll auch das bestehende Lagergebäude im Innern umgebaut und teilweise umorganisiert werden.

2.6 Etappierung

Eine Etappierung ist grundsätzlich möglich aber wenig sinnvoll. Die geplanten Vorhaben können zudem nach den Standorten an der Bahnhofstrasse und den Vorhaben an der «Gotschnastrasse» aufgeteilt werden. In einem ersten Schritt müssen das «Haus Brassel» abgebrochen und anschliessend die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen erstellt werden.

3. Quartierplaninhalte

Mit dem Quartierplan «Coop-Areal» soll eine Überbauung mit hoher Funktionalität, einer zweckmässigen Erschliessung sowie einer angemessenen verdichteten Bauweise erreicht werden. Innerhalb des Quartierplanperimeters wird der Aussenraum ebenfalls funktional genutzt. Mit Ausnahme von Fusswegverbindungen entlang des Quartierplanperimeters findet keine Durchwägung des Quartiers statt. Aus diesem Grund ist vorwiegend den öffentlichen Räumen entlang der bestehenden Strassenzüge erhöhte Beachtung zu schenken.

3.1 Bestandteile

Der Quartierplan «Coop-Areal» besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Situationsplan 1: 500 (Einleitungsplan)
- Altbestand / Bestandesplan 1:500 (informativ)
- Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:500
- Quartierplanvorschriften
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (informativ)

3.2 Landumlegung

Die Bauherrschaft befindet sich in Besitz der Parzelle Nr. 318 und 321, welche dem Quartierplanperimeter angehören. Mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 651 bestehen rechtsgültige Vereinbarungen. Die Verfügbarkeit des beplanten Gebiets ist sichergestellt. Eine Landumlegung oder Neuzuteilung drängt sich nicht auf, weshalb auf eine Neuzuteilung im Rahmen der Quartierplanung verzichtet wird.

Die drei vorhergehend erwähnten Liegenschaften machen insgesamt rund 62 % der gesamten Fläche innerhalb des Quartierplanperimeters aus.

3.3 Erschliessung

Die Verkehrserschliessung erfolgt ab den bestehenden Erschliessungsstrassen. Die Ein- und Ausfahrten bleiben gegenüber der heutigen Situation unverändert. Die neu geplante Tiefgarage für die gewerbliche Nutzung und die Wohnungen an der «Gotschnastrasse» sowie die bestehenden Ein- und Ausfahrten werden im Quartiergestaltungsplan bezeichnet. Der Standort für die Versorgung und den Abtransport bleibt ebenfalls unverändert bestehen und wird im Quartiergestaltungsplan bezeichnet.

Die bestehende und künftig geplante Parkfläche in der Garage wird im Quartiergestaltungsplan mit einem Baufeld überlagert. Unterirdische Parkierungsflächen werden nicht speziell festgesetzt.

Die Umlegung von bestehenden Werkleitungen oder die Planung von neuen, längeren Werkleitungen ist nicht notwendig. Das Projekt knüpft an die bestehenden Werkleitungen an.

Auf einen separaten Quartiererschliessungsplan wird verzichtet.

3.4 Gestaltung

Die architektonische Gestaltung der Erweiterung an der «Bahnhofstrasse» als auch die Erweiterung an der «Gotschnastrasse» lehnt sich stark an die bestehende Substanz in der Umgebung an. Die Erdgeschosse werden gemauert. In den Obergeschossen dominieren Holzverkleidungen und verputzte Flächen das Erscheinungsbild der neu geplanten Gebäudevolumen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die architektonische Gestaltung der Bauvorhaben mit den Zielen und Inhalten des eingangs erwähnten Entwicklungskonzepts zu prüfen.

Im Quartiergestaltungsplan werden die Baufelder bezeichnet. Die baulichen Erweiterungen werden mit Satteldächern ausgeführt. Die Baufenster III und IV werden mit maximalen baulichen Höhen und in den Quartierplanbestimmungen mit Massangaben in Meter über Meer versehen.

Im Bereich für Regelbauweise werden keine zusätzlichen (Gestaltungs-) Anforderungen festgesetzt. In diesem Bereich gilt die Regelbauweise.

Insbesondere entlang der Bahnhofstrasse befindet sich der Baubestand in geschlossener Bauweise. Bei Abbrüchen und Wiederaufbauten wären die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baugesetz der Gemeinde einzuhalten, sofern nicht das Hofstattrecht geltend gemacht wird. Die geschlossene Bauweise entlang der Bahnhofstrasse soll beibehalten werden. Dies setzt Einigung unter den entsprechenden GrundeigentümerInnen voraus. Unterstützend dazu werden die entsprechenden Schnittstellen als «Grenzbereich mit Koordinationspflicht» im Quartiergestaltungsplan festgesetzt.

Des Weiteren werden im Quartiergestaltungsplan die Standorte der Ein- und Ausfahrten, der Versorgungs- und Abtransportbereiche und die optionalen unterirdischen Verkehrsverbindungen bezeichnet.



Abb. 5 Übersicht Quartiergestaltungsplan (massstabslos)

3.5 Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften zur Quartierplanung «Coop-Areal» beschränken sich auf das Notwendige und ergänzen das Baugesetz der Gemeinde Klosters. Sie regeln schwergewichtig die Erschliessung und die Gestaltung des Gebiets konkreter.

4. Ablauf / Verfahren

4.1 Einleitung

An der Sitzung vom 12. April 2022 hat der Gemeindevorstand von Klosters, gestützt auf Art. 53 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und Art. 16ff der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) die Absicht zur Einleitung des Quartierplanverfahrens beschlossen. Diese Absicht wurde vom 25. April 2022 bis am 24. Mai 2022 im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Klosters (Bezirksamtsblatt und Klosterser Zeitung) publiziert und der vorgesehene Perimeter des Quartierplangebiets lag ebenfalls öffentlich auf. Gegen die beabsichtigte Einleitung sowie gegen die vorgesehene Abgrenzung des Quartierplangebiets gingen keine Einsprachen ein.

4.2 Erarbeitung der Quartierplanunterlagen

Von Juni 2022 bis Dezember 2022 wurden das Richtprojekt konkretisiert und die Bestandteile des Quartierplans wurden in der Folge entwickelt. Im Mai 2023 wurde der Entwurf der Quartierplanunterlagen im Gemeindevorstand von Klosters behandelt.

4.3 Juristische Prüfung

Während der Quartierplanung wurde die Gemeinde Klosters juristisch beraten. Die Durchführung einer juristischen Überprüfung war deshalb nicht notwendig.

4.4 Vernehmlassung

Mit Schreiben vom 04. August 2023 wurden die Quartierplanunterlagen den betroffenen GrundeigentümerInnen im Quartierplanperimeter zugestellt. Die Vernehmlassung dauerte bis Ende August 2023.

4.5 Grundbuchliche Prüfung

Da im Rahmen des Quartierplanverfahrens keine Neuzuteilung (Landumlegung) erfolgt, wurde auf eine umfassende Überprüfung seitens des Grundbuchamtes verzichtet.

4.6 Öffentliche Auflage

Der Quartierplan wurde vom 15.09.2023 bis am 16.10.2023 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

4.7 Orientierung Gemeinderat

Der Gemeinderat wurde über das Vorhaben und den Stand der Planung informiert.

4.8 Beschluss Gemeindevorstand

Der Quartierplan wurde an der Sitzung vom 14. November 2023 durch den Gemeindevorstand Klosters beschlossen.