



EINLADUNG ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG
DONNERSTAG, 3. OKTOBER 2019, 20.00 UHR IN DER TURNHALLE RUFER IN BONADUZ

Traktanden:

1. Kenntnisnahme Protokoll der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2019
2. Teilrevision der Ortsplanung Dorfkern bestehend aus
 - Teilrevision Baugesetz betreffend die Art. 6, 6a, 6b, 7, 11, 11a, 11b, 13, 14, 15, 19, 19a, 20, 21, 38, 40, 42, 48a, 52a, 61, 75 und 75b
 - Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
3. Rollsportanlage Bonaduz - Kreditgenehmigung
4. Orientierungen
 - Stand Neubau Mehrzweck-Doppelsporthalle und Schulraumerweiterung M&S
 - Info Sanierung Turnhallenboden Schulhaus Ruver
5. Varia

Bonaduz, 30. August 2019

Der Gemeindevorstand

Auszug aus der Gemeindeverfassung:

- Art. 5 Stimmfähig sind alle Personen, die das 18. Altersjahr erfüllt haben und nicht wegen Geisteskrankheit oder Geistesschwäche entmündigt wurden.
- Art. 6 Stimmberechtigt in Gemeindeangelegenheiten sind
- a) stimmfähige Schweizer, die in der Gemeinde Bonaduz wohnhaft sind
 - b) stimmfähige Ausländer, die über eine Niederlassungsbewilligung verfügen und seit mindestens zehn Jahren ununterbrochen in der Gemeinde Bonaduz wohnhaft sind.

Das Stimmrecht in Gemeindeangelegenheiten wird in offener Gemeindeversammlung ausgeübt. Personen, welche die Bedingungen nicht erfüllen, sind als Gäste willkommen. An der Diskussion können sie sich jedoch nicht beteiligen und bei Wahlen und Abstimmungen ist Stimmenthaltung zu üben.

BOTSCHAFT

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeindevorstand legt Ihnen folgende Geschäfte vor:

TRAKTANDUM 1

KENNTNISNAHME DER GENEHMIGUNG DES PROTOKOLLS VOM 23. MAI 2019

Das Protokoll wurde auf der Gemeindekanzlei vom 7. Juni 2019 bis am 7. Juli 2019 aufgelegt und auf unserer Homepage publiziert (gemäss neuem Kant. Gemeindegesetz Art. 11). Es ist von Kuno Casanova eine Einsprache / Ergänzung zum Protokoll eingegangen. An der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2019 wurde kein Wort-Protokoll verfasst, deshalb hat der Gemeindevorstand die Einsprache / Ergänzung abgelehnt.

Falls der exakte Wortlaut im Protokoll festgehalten werden soll, bittet der Gemeindevorstand um vorgängige, schriftliche Zustellung des Textes.

TRAKTANDUM 2

TEILREVISION ORTSPLANUNG DORFKERN UND TEILREVISION BAUGESETZ DORFKERN

Ausgangslage

Anpassungen der Ortsplanung führen stets zu umfassenden Grundsatzdiskussionen. Oft werden diese Auseinandersetzungen sehr gegenläufig, manchmal auch sehr emotional geführt. Das ist nicht weiter erstaunlich, denn jede Person, die in Bonaduz wohnhaft ist, wird durch eine Revision der Ortsplanung schlussendlich betroffen; sei es als Eigentümer einer Liegenschaft, sei es als Investor, sei es als Nachbar oder einfach als Nutzer unserer Infrastrukturen und unseres gesamtheitlichen Angebots im Dorf Bonaduz. Aus diesem Grund war es auch ein grosses Anliegen der Gemeindebehörde, ausgehend von den sich stellenden Grundsatzfragen, eine umfassende, tiefgreifende Analyse der Kernpunkte durchzuführen und gestützt darauf eine angemessene, konsolidierte, rechtsbeständige und zukunftsorientierte Lösung vorzuschlagen. Dafür wurden verschiedene ausgewiesene Fachleute beigezogen, welche zusammen mit den Verantwortlichen der Gemeinde die vorliegende Revisionsvorlage ausgearbeitet haben. Die Bevölkerungskonferenz, die Mitwirkungen und die Dorfspaziergänge dienten der Abstützung der Ergebnisse in der Bevölkerung. Das Ergebnis liegt nun vor. Der Gemeindevorstand ist der festen Überzeugung, dass mit dieser Teilrevision der Ortsplanung die öffentlichen Interessen an einer gesunden Entwicklung der Gemeinde gestützt werden und dass sich Bonaduz als lebenswerter Ort in die Zukunft entwickeln kann. Damit bieten wir auch der nächsten Generation in Bonaduz einen schönen Wohn- und Arbeitsstandort.

Für den eiligen Leser:

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung hat 3 primäre Zielsetzungen.

1. Der Dorfkern soll lebenswert erhalten und entwickelt werden können.
2. Die Gebäudevolumina im Dorfkern sollen verträglich, nicht zu voluminös und zu hoch aber wirtschaftlich erstellt werden können.
3. Minimale Frei- und Grünräume im Dorfkern sollen erhalten und soweit möglich geschaffen werden.

Diese Zielsetzungen werden mit gezielten Anpassungen in der Baugesetzgebung, im Zonenplan und im Generellen Gestaltungsplan erreicht. Eine Verdichtung gegenüber dem heutigen Gebäudebestand wird deutlich ermöglicht. Diese Verdichtung wird aber nicht auf Kosten der Nachbarn oder der Allgemeinheit erzwungen, sondern auf Basis von qualitativen Detailplanungen ermöglicht. Wer sorgfältig plant und die Nachbarschaft mit einbezieht, wird mit dieser angepassten Ortsplanung auch zukünftig wirtschaftlich, Ortsbaulich und gestalterisch gute und vermiet- oder veräusserbare Gebäude erstellen können. Die Details zu den neuen Bestimmungen und deren Wirkung können Sie im nachfolgenden Teil der Botschaft im Detail nachlesen. Wenn dazu Fragen auftauchen, scheuen Sie sich nicht, diese direkt der Gemeinde auf info@bonaduz.ch zu stellen, wir werden Ihnen dazu die Antworten und Begründungen spätestens an der Gemeindeversammlung vom 3. Oktober 2019 liefern. Versäumen Sie es aber auch nicht, die Dokumentationen zur Re-

vision der Ortsplanung und die Antworten zu den häufig gestellten Fragen auf der Homepage der Gemeinde zu konsultieren. Sie werden Ihnen dabei helfen, die Beweggründe und die Argumente des Gemeindevorstands für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung zu verstehen.

Erläuterungen zur Teilrevision der Ortsplanung:

Chronologie der Beschlüsse zur Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz

Die letzte Totalrevision der Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Bonaduz an der Gemeindeversammlung vom 16. März 2009 beschlossen und von der Regierung am 7. Juli 2009 genehmigt.

Die seither im Zonenschema definierte Regelbauweise lässt im Dorfkern mit einer maximalen Gesamthöhe von 17 Metern und einer maximalen Fassadenhöhe von 13 Metern vier- bis fünfgeschossige Bauten zu. Zudem betragen die Gebäudelänge maximal 28 Meter und der Grenzabstand minimal 2.5 Meter. Vorspringende Gebäudeteile dürfen in den Grenzabstand hineinragen. Es ist keine maximale Ausnützung festgelegt. Im Resultat erlaubt diese Regelbauweise sehr hohe bauliche Dichten mit einer Ausnützungsziffer (AZ) > 2.0. Diese gemäss Regelbauweise sehr hohen Dichten stehen potenziell im Widerspruch zu den gleichrangig geltenden Einordnungs-, Erhaltungs- und Anpassungsregelungen in Art. 73 Kant. Raumplanungsgesetz (KRG) und Art. 21 Baugesetz Bonaduz, welche „eine gute Gesamtwirkung“ beziehungsweise eine „Anpassung an die bestehende Bauweise“ fordern. Aufgrund dieses Widerspruchs bestehen im Einzelfall sowohl für die Bauherrschaften, für die Nachbarschaft als auch für die Gemeinde grosse Rechtsunsicherheiten darüber, welche Bauvolumen effektiv bewilligt werden können.

Gemäss Raumplanungsgesetz des Bundes ist «die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität». Der kantonale Richtplan fordert eine Verdichtung.

Im Rahmen der Erarbeitung des Kommunalen Räumlichen Leitbilds (KRL) und der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wurde die Haltung der Dorfbevölkerung abgefragt und die Frage der verträglichen Dichte und der Anteil von angemessenen Grünflächen im Dorfkern ausgelotet und neu festgelegt. Eine Mehrheit der Bevölkerung unterstützt den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung und der angemessenen Dichte. Die gemäss geltender Ortsplanung erzielbaren Dichten werden aber als deutlich zu hoch betrachtet und mehrheitlich abgelehnt. Dies insbesondere auch mit Bezug auf einen lebenswerten Dorfkern mit attraktiven Aussenräumen.

Mit der vorliegenden Revision werden aus raumplanerischer Sicht drei Anliegen verfolgt:

1. Angemessene Verdichtung
2. Sicherstellung einer angemessenen bis hohen Wohnqualität
3. Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit

Planungszone

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurden intensiv Regelungen geprüft, wie in der Kernzone eine angemessene Verdichtung bei gleichzeitig hoher Wohnqualität sichergestellt werden kann. Damit die Lösungsfindung für diese Frage nicht negativ präjudiziert wird, hat der Gemeindevorstand bereits zu einem frühen Zeitpunkt anlässlich seiner Sitzung vom 6. November 2017, gestützt auf Art. 21 des Kant. Raumplanungsgesetzes (KRG), für die Kernzone eine Planungszone mit folgendem Planungsziel erlassen:

Prüfung von Regelungen in der Kernzone, mit welchen sowohl eine angemessene Verdichtung als auch eine hohe Wohnqualität sichergestellt werden können. In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen (Art. 21 Abs. 2 KRG).

Bevölkerungskonferenz vom 17. Februar 2018

Aus aktuellem Anlass wurden der Bevölkerung von Bonaduz an der Bevölkerungskonferenz vom 17. Februar 2018, im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL), Fragen zur Dorfkernentwicklung gestellt.

Die Ergebnisse zeigen, dass im Dorfkern von Bonaduz eine bauliche Verdichtung stattfinden soll. Die Teilnehmenden votierten mehrheitlich für eine Ausnutzungsziffer von tendenziell „1-1,5“. Allerdings sollen für die Sicherstellung der Wohn- und Lebensqualität im Dorfkern Frei- und Grünflächen erhalten werden. Um den verschiedenen Quartierstrukturen besser Rechnung zu tragen, soll die Kernzone in unterschiedliche Gebiete aufgeteilt werden. Für einen lebendigen Dorfkern soll die gemischte Nutzung erhalten bleiben.

Die Ergebnisse der Konferenz und die Inhalte des Auswertungsberichts dienen der Kommission KRL sowie dem Gemeindevorstand als wertvolle Grundlage zur Weiterbearbeitung des KRL sowie der Teilrevision der Ortsplanung Dorfkern. Diese Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz sind im Rahmen der geplanten Festlegungen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung berücksichtigt.



Bevölkerungskonferenz vom 17. Februar 2018, 126 Teilnehmende

Öffentliche Mitwirkung – 1. und 2. Mitwirkungsaufgabe

Die durch den Gemeindevorstand am 17. Dezember 2018 verabschiedeten Planungsgrundlagen wurden, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO), vom 11. Januar 2019 bis zum 11. Februar 2019 öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe sind 22 Mitwirkungseingaben eingegangen, wobei eine davon als Sammeleingabe eingereicht wurde und mit rund 300 Unterschriften versehen war. Die Eingaben wurden vom Gemeindevorstand geprüft und gegenüber den Mitwirkenden schriftlich beantwortet. Die Vorlage wurde in der Folge in einigen Punkten angepasst (insbesondere Korrektur Baulinien, Korrektur Abgrenzung Kernzonen sowie Streichung Fachkommission Ortsbild), weshalb eine zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe notwendig wurde.

Die angepassten und durch den Gemeindevorstand am 15. April 2019 verabschiedeten Planungsgrundlagen wurden, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO), vom 24. Mai 2019 bis zum 24. Juni 2019 ein zweites Mal öffentlich aufgelegt. Im Rahmen dieser zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe sind 15 Mitwirkungseingaben eingegangen. Diese führten nach der Auswertung durch den Gemeindevorstand lediglich dazu, dass bei einer Parzelle beim Dorfplatz eine Baulinie geringfügig reduziert wurde und dass Art. 18 (Mehrlängenzuschlag) unverändert belassen wird. Deshalb wurde auf eine erneute öffentliche Auflage verzichtet.

Inhalt der Teilrevision der Ortsplanung Dorfkern

Die Kernzone wird neu in zwei verschiedene Teilbereiche (Kernzone 1 und Kernzone 2) unterteilt. Es wird eine maximale Geschosshöhe eingeführt und in der Kernzone 2 wird die Nutzung mit der Einführung einer maximalen Überbauungsziffer begrenzt sowie eine minimal zu erreichende Überbauungsziffer eingeführt. In der Kernzone 2 wird zudem

eine Grünflächenziffer eingeführt. Der Grenzabstand wird generell von 2,5 m auf 3 m erhöht und die zulässigen Höhen- und Längenmasse der Regelbauweise werden reduziert.

Zonenplan

Die Abgrenzungen der Kernzone 1 und der Kernzone 2 wurden anhand der Analyse sowie der tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Aufgrund von Mitwirkungsangaben wurden teilweise noch Anpassungen nach der ersten und zweiten öffentlichen Mitwirkungsauflage vorgenommen.



Übersicht Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Änderungen (massstabslos)

Genereller Gestaltungsplan

Der Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderung wird aufgehoben, da in der gesamten Kernzone gleich hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt werden sollen.

Die konkrete Geometrie der Baulinien des Typs C (Pflichtbaulinien) hat vermehrt zu Problemen sowie zu unzweckmässigen Fassadenfluchten bei Bauvorhaben geführt. Diese Gestaltungsbaulinien werden als nicht mehr zweckmässig erachtet und werden gänzlich aufgehoben. Die Baulinien des Typs A (gelten wie Grenzabstandsvorschriften / Unterschreitungen gemäss KRG sind nicht zulässig) werden ebenfalls als nicht mehr zweckmässig erachtet und aufgehoben. Entlang der Dorfstrasse, der oberen Bahnhofstrasse und der unteren Bahnhofstrasse sollen aufgrund der Platzverhältnisse keine Baulinien mehr festgelegt werden. Entlang der Versamerstrasse und der Hauptstrasse sowie am Dorfplatz werden Baulinien (nach Art. 55 KRG) festgelegt. Allerdings war geplant die Baulinien nicht mehr entlang der bestehenden Fassaden, sondern im Grundsatz (Ausnahme Platzbereiche und ortstypisch, prägende Objekte) entlang der Versamerstrasse und entlang der Hauptstrasse in einem Abstand von 4.5 m vom Fahrbahnrand festzulegen, um allfällige verkehrssicherheitsbedingte Massnahmen (Trottoir, Strassenverbreiterung, etc.) längerfristig nicht zu verunmöglichen. Um den Dorfplatz werden Baulinien nordseitig entlang der Zonengrenze vorgeschlagen, um die räumliche Platzsituation zu unterstützen und zu stärken.

Aufgrund der zahlreichen Mitwirkungseingaben betreffend die neu festgelegten Baulinien nach Art. 55 KRG, hat sich der Gemeindevorstand nach der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe entschieden, die Baulinien wie folgt abzuändern und neu festzulegen: Die rechtsgültigen Baulinien Typ A und Typ C werden aufgehoben. Es werden neu Baulinien nach Art. 55 KRG in einem Abstand von 4.5 m vom Fahrbahnrand festgelegt. Dort wo Baulinien des Typs C rechtsgültig festgelegt waren, werden die neuen Baulinien nach Art. 55 KRG auf die bestehende Linienführung der Baulinien des Typs C gelegt. Somit muss nicht mehr zwingend auf die Baulinie „nach vorne“ gebaut werden, es kann aber bis auf die Baulinie „nach vorne“ gebaut werden. Somit wird bezüglich der Bebaubarkeit der betroffenen Parzellen eine grosse Flexibilität geschaffen und der Gemeindevorstand kommt den Bedürfnissen der Mitwirkenden entsprechend entgegen. Aus der Siedlungsanalyse werden zudem Platzbereiche festgelegt, an welchen die bestehende Platzsituation aufzuwerten oder zu erhalten ist (vgl. Art. 42 BauG).

Zudem werden die bestehenden Brunnen als erhaltenswerte Brunnen im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet (vgl. Art. 41 BauG).

Baugesetz (Erläuterungen zu ausgewählten Artikeln)

Art. 11, Art. 11a, Art. 11b: Regelbauweise, Grundsatz, Abweichungsmöglichkeiten innerhalb und ausserhalb der Kernzone: Es wird neu sehr differenziert geregelt, unter welchen Voraussetzungen innerhalb und ausserhalb der Kernzone von der Regelbauweise abgewichen werden kann und dass die Bauberatung eine entsprechende Stellungnahme erarbeitet, ob die im Baugesetz festgelegten Anforderungen erfüllt werden.

Art. 13 Zonenschema: Da die neuen Regelungen für die Kernzone Bonaduz sehr differenziert festgelegt werden, wird für die Kernzone ein eigenes Zonenschema Art. 13 b) vorgeschlagen. Dieses Zonenschema beinhaltet die Regelbauweise sowie die jeweiligen maximal möglichen Abweichungen bei Folgeplanungen sowie die jeweilige Anforderung an die Grösse des Bezugsgebiets.

In den Fussnoten werden zudem

- Abweichungen von der minimalen Überbauungs- und Grünflächenziffer vorgesehen, wenn diese nicht sinnvoll realisiert werden können;
- innenliegende Balkone und Loggias mit einem Bonus gefördert, sowie
- verschiedene Boni für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe definiert

Die im Zonenschema Art. 13 b) festgelegten Masse (Überbauungsziffer, Grünflächenziffer, Abstände, Längen- und Höhenmasse, Geschossigkeit und deren differenzierte Festlegung in den entsprechenden Teilgebieten inkl. Abweichungsmöglichkeiten) werden im Bericht Varianten Regelbauweise detailliert analysiert, hergeleitet und die Empfehlungen der Arbeitsgruppe dargelegt, welche dann zu den vorgeschlagenen Massvorgaben führten.

Art. 14 Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer: Betreffend diesen Ziffern wird auf die Massgabe der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung beziehungsweise auf die Definition in der IVHB (Internationale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) verwiesen.

Art. 15 Übertragung von Nutzungsziffern / Abparzellierung: Die Regelungen betreffend Nutzungsübertragung und Abparzellierung werden ergänzt und präzisiert und mit einer Regelung für die Möglichkeit zur Übertragung von Grünflächenziffern ergänzt.

Art. 19 Grenz- und Gebäudeabstand: Der bestehende Artikel wird präzisiert und ergänzt. Es werden detaillierte Regelungen betreffend Grenzabstand, Gebäudeabstand, vorspringenden Gebäudeteilen, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten sowie dem Strassenabstand (Art. 19a) eingeführt.

Art. 20 Masse gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB): Es werden detaillierte Regelungen betreffend vorspringende Gebäudeteile, unterschieden in Vordächer, Vortreppen, Rampen, offene Balkone und in übrige vorspringende Gebäudeteile getroffen. Ebenfalls geregelt werden die Masse für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile.

Das Mass für die Untergeschosse wird an das Mass für Unterniveaubauten angeglichen.

Mit der Einführung der max. Anzahl Vollgeschosse muss die Kniestockhöhe eingeführt werden, um die Unterscheidbarkeit zwischen Vollgeschoss und Dachgeschoss zu gewährleisten.

Art. 21 Kernzone: Die Zweckbestimmung der Kernzone wird beibehalten und mit einer Zielvorgabe ergänzt um gleichzeitig die Eigenart des Ortsbilds zu erhalten und unter Berücksichtigung qualitativer Anforderungen eine zeitgemässe Erneuerung/Verdichtung zuzulassen. Der Artikel wird dahingehend angepasst und ergänzt, dass der Einbezug der Bauberatung geregelt und bezüglich Ästhetik auf Art. 73 KRG verwiesen wird.

Art. 38 Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen: Der Artikel wird analog dem dazugehörenden Bereich im Generellen Gestaltungsplan aufgehoben.

Art. 40 Baulinien für die bauliche Gestaltung: Neu werden lediglich noch Baulinien nach Art. 55 KRG festgelegt. Daher kann der Artikel aufgehoben werden.

Art. 42 Freihaltebereich, Platzbereich: Der bestehende Artikel wird mit einer Regelung betreffend den im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Platzbereichen ergänzt.

Art. 52a Nebenräume und Velounterstände: Da die Überbauungsziffer keine Regelungen bezgl. Nutzung der Innenräume beinhaltet, wird eine Bestimmung zu Nebenräumen eingeführt.

Art. 53 Dächer: Die Dachvorschriften werden nach wie vor als zweckmässig erachtet und somit nicht geändert.

Art. 61 Abstellplätze für Fahrzeuge: Die Regelungen bezüglich der Pflichtparkplätze werden generell auf die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) abgestützt, welche im Vergleich zur bisherigen Regelung stärker differenziert und insbesondere auch erlaubt, die jeweilige ÖV-Erschliessung zu berücksichtigen (wesentliche Änderung bei Wohnnutzungen bisher „ein Platz pro Wohnung bis 120 m², darüber zwei Plätze“ / neu „1 Parkfeld pro 100 m² oder 1 Parkfeld pro Wohnung, zusätzlich für Besucher 10% der Bewohner-Parkfelder“). In der Kernzone müssen für Wohnnutzungen mit mehr als 7 Parkplätzen die Pflichtparkplätze für Bewohner unterirdisch oder innerhalb der anrechenbaren Gebäudefläche erstellt werden (Ausnahmeregelungen formuliert).

Art. 75 Vollzug: Es wird die Möglichkeit eingeführt, für einzelne Bestimmungen des Baugesetzes ergänzende Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Richtlinien bezgl. Gestaltung, weitere).

Art. 75b Übergangsbestimmung zur Teilrevision Kernzone (2019): Der Generelle Gestaltungsplan wird mit vorliegender Revision umfassend überarbeitet. Allerdings soll die Überarbeitung der wertvollen Gebäude und Anlagen auf eine spätere Planungsphase gelegt werden. Betreffend Regelung der Planbeständigkeit wird diesbezüglich eine Übergangsbestimmung eingeführt.

Zusammenfassende Bemerkungen

Im Vergleich zum Bestand wird in der Kernzone 2 mit der neu definierten Regelbauweise eine angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht. Mit den festgelegten Massen der Regelbauweise (Überbauungsziffer, Geschosszahl) wird eine minimale Ausnützungsziffer von ca. 0.75 ($0.25 \times 3 = 0.75$) sowie eine maximale Ausnützungsziffer von ca. 1.125 ($0.3 \times 3.75 = 1.125$) erreicht.

Mit Folgeplanungen und einer Fläche $>1'800 \text{ m}^2$ ist eine AZ von bis zu ca. 1.5 ($0.35 \times 4.5 = 1.575$) möglich und das ist ca. das Doppelte von der heute effektiv realisierten Dichte von durchschnittlich rund 0,7.

Innerhalb der Kernzone 1 soll keine Nutzungsziffer eingeführt werden um weiterhin grosse Bauvolumen sowie eine stärkere Verdichtung zu ermöglichen. Es wird mit verschiedenen Massnahmen (Erhöhung Grenzabstand, Verringerung Gebäudelängen und Höhen, etc.) die Wohn- und Lebensqualität sichergestellt.

Im erweiterten Kerngebiet (Kernzone 2) wird mit der Einführung einer Überbauungsziffer eine kompaktere Bauweise gefördert. Mit der Grünflächenziffer wird eine entsprechende Durchgrünung der Siedlung sichergestellt. Innerhalb der Kernzone 1 soll keine Grünflächenziffer eingeführt werden.

Die Aufteilung der Kernzone in verschiedene Gebiete wird aufgrund der Analyse der bestehenden Strukturen vorgenommen.

Der Zonenzweck wird für eine Nutzungsdurchmischung unverändert beibehalten.

Wenn die Anforderungen an eine qualitativ gute Überbauung im Dorfkern eingehalten werden können, wird im Rahmen von Folgenplanungen ein Bonus gewährt. Die Einhaltung besagter Qualität wird über die Bauberatung im Baubewilligungsverfahren sichergestellt.



Vergleich Neubau nach geltendem Baugesetz, ohne Berücksichtigung des Gestaltungsartikels, mit der bestehenden Bausubstanz; erkennbar ist in diesem Bild der massive, unerwünschte Massstabssprung von 2 auf 4 Geschosse und zusätzlichem Dachgeschoss, bei unverändertem Grenz- und Gebäudeabstand

Nachweis zur Umsetzung der Ergebnisse aus der Bevölkerungskonferenz in der Teilrevision der Ortsplanung

<p>Ergebnisse Bevölkerungskonferenz Qualitative innere Verdichtung</p>	<p>Umsetzung geplante Massnahmen Teilrevision Ortsplanung Dorfkern</p>
<p>Im Dorfkern von Bonaduz soll eine bauliche Verdichtung stattfinden.</p>	<p>Mit den geplanten Massnahmen kann in der Kernzone 2 gemäss Regelbauweise eine angemessene bauliche Verdichtung stattfinden. Es ist davon auszugehen, dass die erzielbare Verdichtung gegenüber der heute effektiv realisierten Dichte höher sein wird. Gegenüber der Dichte, die ohne Revision der Ortsplanung, theoretisch denkbar wäre, ist es natürlich eine Reduktion. Diese Reduktion ist aber angemessen und richtig mit Bezug auf einen lebenswerten Dorfkern in Bonaduz.</p> <p>In der Kernzone 1 ist ohne Nutzungsziffer eine ähnlich hohe Dichte wie heute möglich - allerdings mit verschiedenen qualitätssichernden Festlegungen.</p>
<p>Die Teilnehmenden votierten mehrheitlich für eine Ausnutzungsziffer von tendenziell 1-1.5.</p>	<p>In der Kernzone 2 kann mit der Festlegung einer max. Überbauungsziffer 0.3 gemäss Regelbauweise eine ungefähr umgerechnete max. Ausnutzungsziffer von 1.125 erreicht werden. Mit Folgeplanungen und einer Fläche >1'800m² ist eine AZ von bis zu ca. 1.5 möglich.</p> <p>In der Kernzone 1 ist ohne Nutzungsziffer eine höhere Dichte möglich.</p>
<p>Allerdings sollen für die Sicherstellung der Wohn- und Lebensqualität im Dorfkern Frei- und Grünflächen erhalten werden.</p>	<p>In der Kernzone 2 werden mit der Festlegung einer max. Überbauungsziffer gemäss Regelbauweise eine kompakte Bauweise gefördert und somit Frei- und Grünflächen sichergestellt. Mit der Einführung einer Grünflächenziffer werden Grünflächen gesichert.</p>
<p>Um den verschiedenen Quartierstrukturen besser Rechnung zu tragen, soll die Kernzone in unterschiedliche Gebiete aufgeteilt werden.</p>	<p>Die Aufteilung der Kernzone in verschiedene Gebiete wird aufgrund der Analyse der bestehenden Strukturen vorgenommen.</p>
<p>Für einen lebendigen Dorfkern soll die gemischte Nutzung erhalten bleiben.</p>	<p>Der Zonenzweck (Wohnzwecke, mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie Gastgewerbe) wird für eine Nutzungsdurchmischung unverändert beibehalten. Zudem werden zur Förderung und Unterstützung von Dienstleistungs- oder Gewerbenutzungen massgebliche Erleichterungen vorgesehen.</p>

Modelle

Die Gemeinde hat sich entschieden, die anspruchsvolle Darlegung der verschiedenen Dichtewerte, welche auf Basis der sehr technischen Begriffe, Definitionen und Zahlenwerte entstehen und wenig anschaulich sind, mittels Modellen der Stimmbevölkerung zugänglich zu machen. Dargestellt wurden an einem konkreten Quartier die Bebauungsmöglichkeiten nach heutiger Baugesetzgebung, die Bebauungsmöglichkeit gemäss Vorschlag der Bevölkerungsgruppe, welche den Antrag Futuro gemäss erster Mitwirkungsaufgabe unterzeichnet haben, und die Bebauungsmöglichkeiten nach Vorschlag des Gemeindevorstands entsprechend der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung gemäss zweiter Mitwirkungsaufgabe, in welchem verschiedene Anliegen der Antragsteller eingeflossen sind.



Visualisierung des heutigen Bestands



***Visualisierung der baulichen Möglichkeiten
gemäss dem Antrag des Gemeindevorstands
Bonaduz (abgestützt auf die Mitwirkung
der Bevölkerung)***



***Visualisierung der baulichen Möglichkeiten
gemäss dem Vorschlag Casanova, Kohler,
Bieler und Mitunterzeichnende (Futuro Bo-
naduz)***

Aufgrund der Resultate der Bevölkerungskonferenz und aufgrund dieser Modelle ist, nach Auffassung des Gemeindevorstands, der aktualisierte Vorschlag gemäss Teilrevision augenfällig richtig und in der zu erwartenden Dichte ortsverträglich und qualitativ gut. Der Vorschlag ermöglicht eine angemessene Verdichtung unter Beibehaltung der vorhandenen Wohn- und Lebensqualität.

Dorfspaziergänge

Anlässlich verschiedener Dorfspaziergänge, welche während und auch nach der zweiten Mitwirkungsaufgabe vom Mai / Juni 2019 angeboten und durchgeführt wurden, konnte der Bevölkerung zusätzlich konkret aufgezeigt werden, wie sich die unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten in den Quartieren konkret auswirken könnten. Auch die an fünf Standorten im Dorfkern von Bonaduz konkret ausgearbeiteten Bebauungsmuster legen klar dar, dass die vom Gemeindevorstand in der Teilrevision der Ortsplanung vorgeschlagene Dichte richtig und angemessen ist.



Bevölkerung anlässlich des Dorfspaziergangs vom Juni 2019 vor den Modellen, die Tafeln und Modelle stehen noch bis zur Gemeindeversammlung

Grünflächenanteile

Dank der Überbauungsziffer und der Grünflächenziffer werden in der Kernzone 2 auch künftig Wohn- und Lebensqualität sichergestellt. Die nachfolgenden Visualisierungen verbildlichen den Grünflächenanteil. Der Grünflächenanteil in der Kernzone 2 beträgt heute im Vergleich GZ 0.7.



Visualisierung Grünflächenanteil, Antrag Gemeinde Bonaduz mit Überbauungsziffer ÜZ 0,3 und mit Grünflächenziffer GZ 0,4



1. Vorschlag Casanova, Kohler, Bieler und Mitunterzeichnende (Futuro Bonaduz): Visualisierung ohne Vorgaben zum Grünflächenanteil oder zur Überbauungsziffer



2. Vorschlag Casanova, Kohler, Bieler und Mitunterzeichnende (Futuro Bonaduz): Visualisierung Grünflächenanteil mit Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.4 und einer Grünflächenziffer (GZ) von 0.2.

Gesamtwürdigung

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden ganz wesentliche Ziele der neuen Raumplanungsgesetzgebung aber auch die Zukunftsvorstellungen der Bevölkerung nach einem wohn- und lebenswerten Kerngebiet in Bonaduz erfüllt. Die damit einhergehende Verdichtung der Siedlung wird unterstützt, ohne dass die vorhandenen Qualitäten zerstört werden. Bonaduz wird sich mit diesen neuen Bauregeln auch künftig als attraktives Dorf mit allen wünschbaren Angeboten an Ladengeschäften, Dienstleistungsbetrieben, Ausbildungsplätzen, Arbeitsplätzen und Naherholungsräumen entwickeln können. Machen Sie sich bei der Gemeinde ein Bild von dieser Umsetzung anhand der erstellten Modelle und Bilder. Die Darstellungen können auf dem Dorfplatz und den fünf Aussenposten besichtigt werden. Die Verantwortlichen der Gemeinde geben ihnen gerne dazu Auskunft.

Folgende Akten stehen zur Einsicht am Schalter der Einwohnerdienste sowie auf der Homepage der Gemeinde bereit:

- A. Teilrevision des Baugesetzes
- B. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt der Stimmbevölkerung von Bonaduz, der Teilrevision der Ortsplanung Dorfkern, umfassend die Teilrevision des Baugesetzes und die Teilrevision des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:1'000, zuzustimmen.

TRAKTANDUM 3 ROLLSPORTANLAGE BONADUZ - KREDITGENEHMIGUNG

Einleitung

Am 28. März 2018 wurde eine Petition des Schülerinnen- und Schülerrates der Schule Bonaduz mit ca. 600 Unterschriften eingereicht.

Der Gemeindevorstand wurde ersucht zu prüfen, ob eine Rollsportanlage bestehend aus Pumptrack und Pump bowl / Skate Platz realisiert werden kann.

Der Gemeindevorstand hat unter Leitung des Departementsleiters Bau und Verkehr eine Arbeitsgruppe gebildet und das Geschäft ausgearbeitet.

Ausgangslage / Ziele

Das Freizeitangebot (ausserhalb von Vereinen) für Kinder, Jugendliche und Erwachsene, welche sich gerne bewegen und einen Rollsport betreiben möchten, ist in Bonaduz beschränkt. Nebst der digitalen Freizeitbeschäftigung (Games, Videospiele etc.) ist es wichtig, eine Freizeitbeschäftigung mit Aktivität und Begegnung zu schaffen. In jeder Familie haben Rollerskates, Rollerboards, Bikes etc. Einzug gehalten.

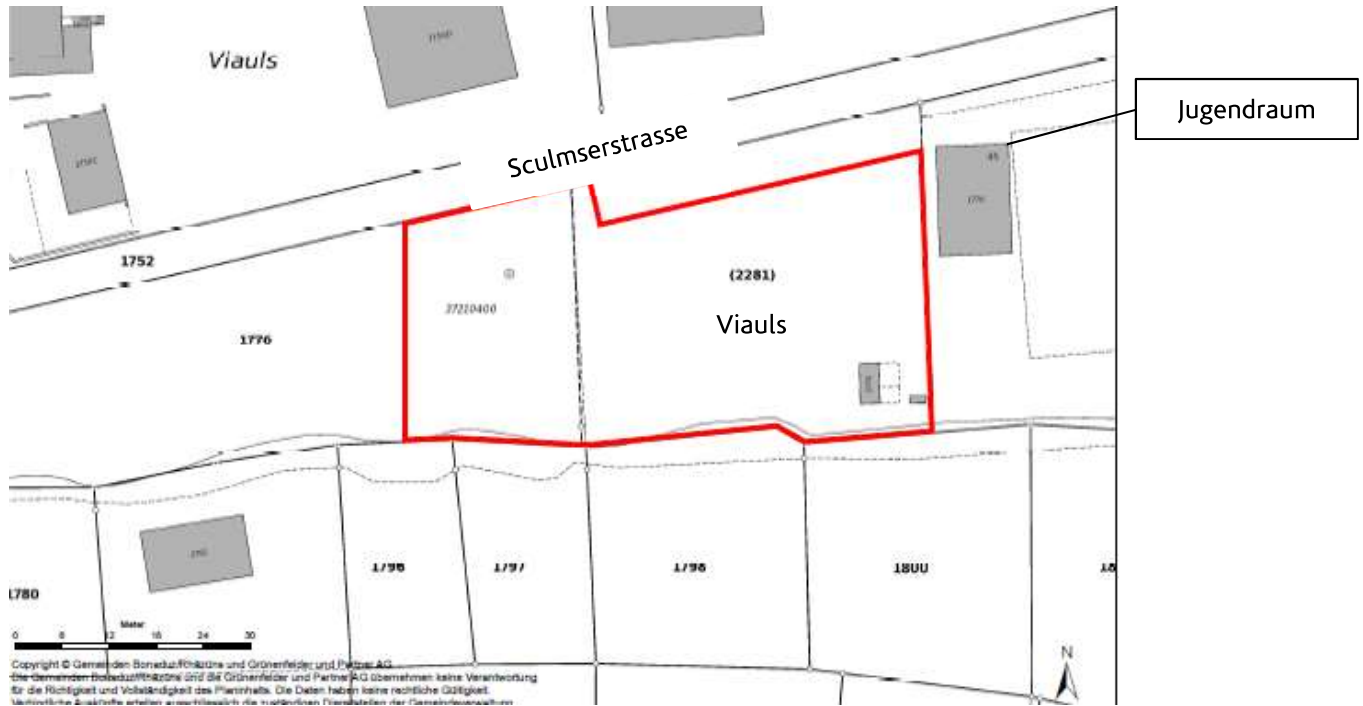
Ziele der Rollsportanlage:

- Das Freizeit-Angebot für aktive Personen aller Altersgruppen soll ausgebaut werden
- Bewegung für Jugendliche fördern (J+S unterstützt das Projekt)
- Erlebnisraum für Familien schaffen
- Raum für Begegnungen schaffen (auch Sitzbänke für Zuschauer)
- Nutzung der Schule für Sportunterricht
- Bonaduz als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Erlebnisort aufwerten

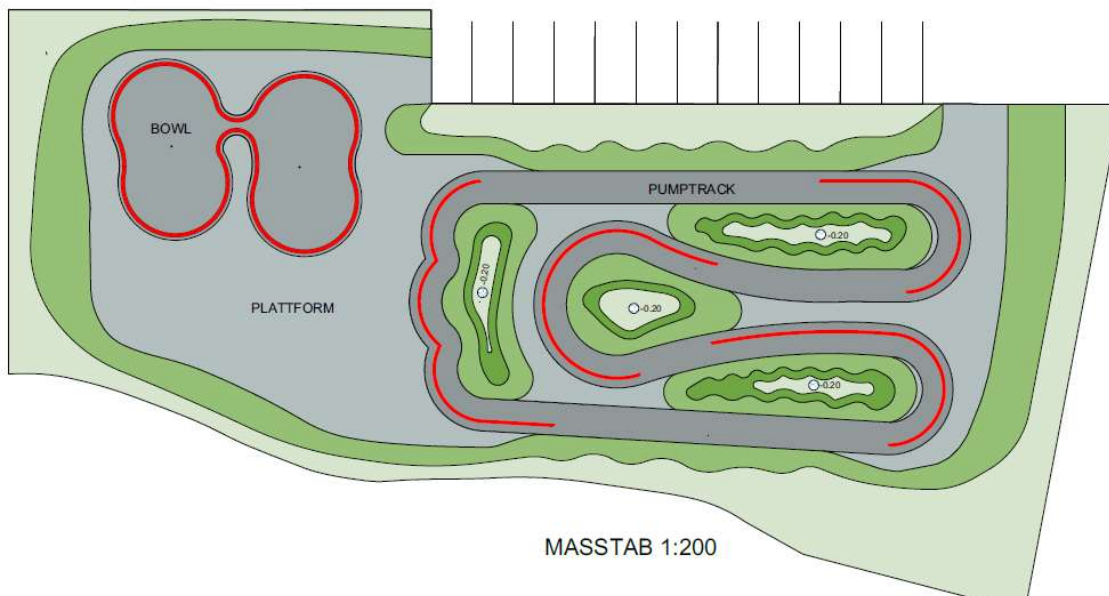


Lage / Grösse

Auf einer Fläche von 2'000 m² soll auf der Gemeinde-Parzelle Nr. 1776 (ZöBA Viauls, Raum ehemaliger Minigolf) die Rollsportanlage mit Pumptrack, Bowl und Plattform erstellt werden.



Die Hauptelemente bilden die Pump-Bowl mit der Plattform und dem Pumptrack



Die Anlage soll, analog den anderen öffentlichen Kinderspielplätzen, Badeanlagen (Lag), roter Platz etc. öffentlich zugänglich sein.

Kosten [inkl. MwSt.]

Das Vorhaben soll durch die Firma Think + Building Velosolution GmbH, Flims, gemäss Offerte vom 17. Januar 2019, ausgeführt werden.

Anlagekosten (Planung, Material, Ausführung)	CHF	230'000.00
Spielelemente, Diverses (Umzäunung, Beleuchtung, Schienen, Bordsteine Boxen)	CHF	50'000.00
Total Kosten (inkl. MwSt.)	CHF	280'000.00

Die Anlage soll analog den übrigen Spielplätzen von der Gemeinde gepflegt und unterhalten werden. Es wird mit laufenden Kosten von ca. CHF 4'000.00 p.a. gerechnet. Die Petitionäre (Schülerrat) sind bereits heute daran, Sponsoren für das Projekt Rollsportanlage zu gewinnen. Es wurden bis heute bereits CHF 29'000.00 in Aussicht gestellt.

Würdigung

Der Schülerrat hat mit seiner Petition mit ca. 600 Unterschriften aktiv am politischen Leben der Gemeinde Bonaduz teilgenommen und bei der Ausarbeitung des Projektes mitgearbeitet. Aktivität und Begegnung stehen bei diesem Projekt im Vordergrund. Der Trend zu Rollsport (Fahrrad, Scooter, Skateboard, Rollerblades etc.) ist unverkennbar. Mit dieser Anlage wird das Freizeitangebot für Jugendliche, Kinder und Erwachsene markant verbessert.



Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt der Stimmbevölkerung von Bonaduz, den Kredit zur Realisation einer Rollsportanlage von CHF 280'000.00 zu genehmigen. Die Rollsportanlage soll im 2020 erstellt werden.

TRAKTANDUM 4 ORIENTIERUNGEN

- Stand Neubau Mehrzweck-Doppelsporthalle und Schulraumerweiterung M&S
- Info Sanierung Turnhallenboden Schulhaus Ruver

Wir danken Ihnen, wenn Sie den mit separater Post zugestellten Stimmrechtsausweis an die Gemeindeversammlung mitnehmen.

Der Gemeindevorstand freut sich über Ihr zahlreiches Erscheinen.