

# Planungs- und Mitwirkungs- bericht nach Art. 47 RPV

Teilrevision Ortsplanung Dorfkern

## Genehmigung

**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

Oberalpstrasse 81  
6490 Andermatt UR  
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch  
www.rkplaner.ch



313-07  
30. Mai 2022

## Impressum

<b>Auftrag</b>	Teilrevision Ortsplanung Dorfkern		
<b>Auftraggeber</b>	Gemeinde Bonaduz Hauptstrasse 25 7402 Bonaduz		
<b>Auftragnehmer</b>	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
<b>Bearbeitung</b>	Michael Ruffner, Jasmin Sartorius		
<b>Titelbild</b>	R+K, 13. Oktober 2020		
<b>Qualitätsmanagement</b>	SQS ISO 9001		

# Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass und Grundsätze der Planung	5
1.2 Ablauf und Organisation der Planung	6
1.2.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung	9
1.2.2 Vorprüfung	9
1.2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	9
1.2.4 Gemeindeversammlung	14
<b>2. Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>15</b>
2.1 Bundesebene	15
2.2 Kantonale Ebene	15
2.3 Regionale Ebene	16
2.4 Kommunale Ebene	17
2.4.1 Rechtskräftige Ortsplanung	17
2.4.2 Kommunales Räumliches Leitbild	19
<b>3. Analyse der Kernzone</b>	<b>20</b>
3.1 Qualitative Beurteilung	20
3.2 Quantitative Beurteilung	21
3.3 Schlussfolgerungen für die Kernzonenplanung	22
<b>4. Inhalte der Kernzonenplanung</b>	<b>23</b>
4.1 Grundlegende Inhalte der Revision	23
4.2 Baugesetz	24
4.3 Zonenplan	30
4.3.1 Kernzone	30
4.3.2 Platzzone	31
4.4 Genereller Gestaltungsplan	31
4.4.1 Gewerbebereich	31
4.4.2 Erhaltenswerte Brunnen	31
4.4.3 Arealplan Dorfplatz	31
4.4.4 Baulinien	32
4.5 Genereller Erschliessungsplan	34
<b>Beilagen</b>	<b>35</b>
<b>Anhang</b>	<b>36</b>

## Abbildungen

<b>Abb. 1:</b> Grundsätze der Kernzonenplanung, nounproject.com	5
<b>Abb. 2:</b> Ausschnitt aus dem Konzeptplan (massstabslos), Region Imboden 2021	16
<b>Abb. 3:</b> Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (massstabslos),	17
<b>Abb. 4:</b> Zonenschema Art. 13 Baugesetz, Gemeinde Bonaduz 2009	18
<b>Abb. 5:</b> Hohe Qualitäten im Dorfkern von Bonaduz, Foto R+K 2021	19
<b>Abb. 6:</b> Realisierte Bebauungsdichte pro Parzelle (massstabslos),	21
<b>Abb. 7:</b> Grundsätze der Kernzonenplanung, nounproject.com	23
<b>Abb. 8:</b> Schema Höhenmasse Kernzone gemäss Art. 13 und Art. 20 BauG, R+K 2022	25
<b>Abb. 9:</b> Schema Höhenmasse im Gewerbebereich bei mindestens 60 % Gewerbenutzung im Erdgeschoss gemäss Art. 20 und Art. 21 BauG, R+K 2022	27
<b>Abb. 10:</b> Ausschnitt aus dem Änderungsplan, R+K 2022	30
<b>Abb. 11:</b> Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan, Gemeinde Bonaduz 2009	30
<b>Abb. 12:</b> Ausschnitt aus dem Informationsplan (ZP / GGP), R+K 2022	30
<b>Abb. 13:</b> Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Dorfkern (massstabslos), R+K 2022	33
<b>Abb. 14:</b> Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan,	34
<b>Abb. 15:</b> Ausschnitt aus dem Generellen Erschliessungsplan mit Änderungen,	34

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Anlass und Grundsätze der Planung

Anlass/Planungszone	<p>Im Rahmen der Regelbauweise der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde können im Dorfkern von Bonaduz sehr grossvolumige und hohe Gebäude realisiert werden. Diese Regelbauweise steht allerdings teilweise im Widerspruch mit dem Einordnungsgebot gemäss Art. 73 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) und der Wahrung des Charakters der bestehenden Siedlung gemäss Art. 21 BauG. Aufgrund von Baueingaben, welche die Vorschriften der Regelbauweise einhalten, jedoch ortsbaulich nicht vertretbar sind (Art. 21 BauG, Art. 73 KRG), hat sich der Gemeindevorstand für eine Teilrevision der Ortsplanung im Dorfkern entschieden. Damit sollen diese planungsrechtlichen Diskrepanzen behoben und bestehende ortsbauliche Qualitäten gesichert werden. Eine bauliche Verdichtung soll jedoch weiterhin möglich sein. Um Entscheide zu verhindern, welche den vorgesehenen Änderungen widersprechen, wurde am 6. November 2017 eine Planungszone über den gesamten Dorfkern erlassen. Der Gemeindevorstand hat diese mehrfach verlängert. Die Planungszone besteht bis am 5. November 2023 und wird verlängert, bis die Kernzonenplanung abgeschlossen ist.</p>
Bestandteile der Planung	<p>Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung befasst sich mit der Entwicklung des Dorfkerns von Bonaduz. Das Gebiet der Kernzone ist der Perimeter der Planung, die nachfolgend «Kernzonenplanung» genannt wird. Grundsätzlich werden Änderungen ausserhalb der Kernzone, die nicht zwingend im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgen müssen, in der Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.</p>
Grundsätze	<p>Zu Beginn der Planungsarbeiten wurden die Grundsätze der Kernzonenplanung definiert. Die Inhalte der Planung richten sich nach den folgenden Prinzipien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verdichtung im Kern mit Rücksicht auf bestehende Qualitäten und Eigenheiten ermöglichen.</li> <li>■ Pragmatische, nachvollziehbare, verständliche Lösungen und Regelungen (Einfachheit).</li> <li>■ Verlässliche Grundlagen/Instrumente für den Vollzug schaffen (Regeln/Richtlinien).</li> <li>■ Einbezug der Bevölkerung im Planungsprozess.</li> </ul>



**Abb. 1:** Grundsätze der Kernzonenplanung, nounproject.com

## 1.2 Ablauf und Organisation der Planung

Planungsvorlage Herbst 2019

Die politische Gemeinde Bonaduz hat die Arbeiten an der Kernzonenplanung bereits im Jahr 2017/2018 aufgenommen. Die Vorlage wurden im Sommer 2018 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung fiel grundsätzlich positiv aus. Nach der Überarbeitung der Planungsvorlage wurde sie im Januar und Februar 2019 öffentlich aufgelegt und anschliessend überarbeitet. Aufgrund der Änderungen erfolgte im Mai und Juni 2019 eine zweite Mitwirkungsaufgabe. Diese bedingte nur noch untergeordnete Anpassungen, sodass an der Gemeindeversammlung vom 3. Oktober 2019 über die Vorlage debattiert wurde. Das Eintreten auf die Vorlage war umstritten, sodass darüber schriftlich abgestimmt wurde. Die Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten hat das Nichteintreten beschlossen.

Basierend auf diesem Entscheid beschloss der Gemeindevorstand am 9. November 2020, dass die Planungsvorlage vom Herbst 2019 überprüft und optimiert werden soll.

Planungsablauf

Das Verfahren der Kernzonenplanung ist gemäss dem Raumplanungsgesetz (KRG) und der Raumplanungsverordnung des Kantons Graubünden (KRV) durchzuführen.

Januar – August 2021	Analyse Planungsvorlage 2019, Entwurf Kernzonenplanung
September – Dezember 2021	Kantonale Vorprüfung
30. September 2021	Informationsanlass (Stand der Planung, kantonale Vorprüfung)
Januar – Februar 2022	Bereinigung gemäss Vorprüfung
4. März – 3. April 2022	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
April und Mai 2022	Bereinigung gemäss Mitwirkungsaufgabe
30. Mai 2022	Beschluss Gemeindevorstand
22. Juni 2022	Gemeindeversammlung
XXX – XXX	Beschwerdeaufgabe
XXX – XXX	Kantonales Genehmigungsverfahren



Koordination mit weiteren Planungen

Parallel zur Kernzonenplanung laufen weitere Planungsarbeiten, welche den Dorfkern der Gemeinde Bonaduz betreffen. Die Koordination mit diesen Planungen wird nachfolgend aufgezeigt.

*Baumemorandum*

In Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Graubünden wird ein Baumemorandum erarbeitet. Mit dem Ziel des Erhalts und der Förderung von ortsbaulichen Qualitäten werden Gestaltungsleitlinien für den Dorfkern formuliert. Diese werden der Gemeinde, Architektinnen und Architekten sowie Bauherrschaften als Wegleitung für künftige bauliche Veränderungen an die Hand gegeben. Durch die Koordination der Arbeiten am Baumemorandum und der Kernzonenplanung wurde sichergestellt, dass diese inhaltlich abgestimmt sind. Dies betrifft verschiedene Gestaltungsfragen und den Erhalt der Brunnenplätze. Gestaltungsfragen können anhand der neuen Kriterien im Baugesetz beurteilt werden.

*Entwicklung Dorfplatz*

Der Dorfplatz in Bonaduz gehört neben dem Bahnhofvorplatz zu den grössten öffentlichen Plätzen im Siedlungsgebiet der Gemeinde. Aufgrund des Erneuerungs- und Erweiterungsbedarfs der Coop-Filiale beim Dorfplatz ist ein Ausbau der Filiale in Planung. Es wurden erste Bebauungs- und Erschliessungsvarianten ausgearbeitet. Zurzeit läuft eine Machbarkeitsstudie, in der die Planungsgrundlagen für eine unterirdische Parkierung mit integrierten Schutzräumen beim Dorfplatz erarbeitet werden. Künftig soll auf dem Dorfplatz zudem die Aufenthaltsqualität gesteigert und die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs reduziert werden.

Für die Ausarbeitung verschiedener Varianten zur Entwicklung der Platzgestaltung, Teilen der Randbebauung, der Erschliessung, der Parkierung sowie der Schutzplätze wird ein Studienauftrag mit verschiedenen Architekturteams durchgeführt. Die Stimmbevölkerung hat an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2021 den Investitionskredit für die Durchführung des Studienauftrags zur Entwicklung des Dorfplatzes genehmigt. Es ist vorgesehen, dass die

Resultate der Studie in einem Arealplanverfahren gesichert werden. Die genaue Abgrenzung des Arealplans wird im Laufe des Projektes zur Entwicklung des Dorfplatzes abschliessend festgelegt.

Ausserdem befindet sich eine geschützte Linde auf dem Dorfplatz. Über den Umgang mit dieser Linde kann im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung noch kein Urteil gefällt werden. Die Details dazu werden im Rahmen der Entwicklung des Dorfplatzes geprüft und festgelegt.

Am nördlichen Rand des Dorfplatzes, auf der Parzelle Nr. 529, befindet sich eine alte Stallscheune. Diese ist auf der Inventarliste schutzwürdiger Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Denkmalpflege Graubündens. Ein verbindlicher Schutzstatus besteht jedoch nicht. Aus folgenden Gründen wird auf eine Unterschutzstellung und eine Aufnahme im GGP der Stallscheune verzichtet:

- Es besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Neugestaltung des Dorfplatzes;
- Die Entwicklung der Coop-Filiale ist für das Dorfleben und die Belebung des Dorfplatzes äusserst wichtig;
- Die Entwicklung des Dorfplatzes erfolgt mit einem qualitativen Varianzverfahren.

Aufgrund dieser Faktoren handelt es sich bei der Planung eines attraktiven Dorfplatzes um ein Vorhaben von hohem Interesse. Dabei wird eine hohe Gestaltungsqualität sichergestellt. Im Studienauftrag werden strukturierte Fassaden, eine Höhenstaffelung und Gestaltungsvorschriften vorgegeben. Über den genauen Umgang mit der Scheune wird erst im Verlauf des Verfahrens entschieden. Eine Unterschutzstellung der Stallscheune zum aktuellen Zeitpunkt würde die Resultate des Varianzverfahrens stark einschränken.

Generell wird anhand der der Dorfkernplanung sichergestellt, dass die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine neue Platzgestaltung mit einer unterirdischen Parkierung geschaffen sind.

#### *Betriebs- und Gestaltungskonzept Hauptstrasse*

Im Rahmen des Agglomerationsprogrammes der 4. Generation wird ein Betriebs- und Gestaltungskonzept ausgearbeitet. Diese Inhalte sind mit der Kernzonenplanung kompatibel.

#### *Gesamtrevision der Ortsplanung*

Aufgrund des negativen Entscheids bezüglich der Kernzonenplanung an der Gemeindeversammlung im Herbst 2019 überlagern sich die Arbeiten der Kernzonenplanung und der Gesamtrevision der Ortsplanung zeitlich. Bei beiden Planungen wird dieselbe Kerngruppe eingesetzt. Auch die Begleitgruppe ist ähnlich aufgestellt; die Begleitgruppe der Kernzonenplanung wird für die



Gesamtrevision mit weiteren Interessenvertretern ergänzt. Damit wird sichergestellt, dass bereits diskutierte Inhalte und Grundsatzentscheide der Kernzonenplanung auch in die Gesamtrevision einfließen. Ausserdem beruhen beide Planungen auf dem Kommunalen Räumlichen Leitbild, womit sie derselben Entwicklungsstrategie entsprechen.

Themen, die den Planungssperimeter der vorliegenden Teilrevision überragen und nicht zwingend in der Teilrevision Ortsplanung Dorfkern behandelt werden müssen, werden in der Gesamtrevision der Ortsplanung bearbeitet. Damit sollen die beiden Planungen inhaltlich voneinander abgegrenzt werden können.

Unter anderem folgende Themen sind Bestandteile der Gesamtrevision

- Mehrwertabschöpfung;
- Baulandmobilisierung;
- Aktualisierung Baugesetz;
- vollständige Umsetzung IVHB;
- Siedlungsinterne Freiflächen / Parkierung (evtl. nachgelagerte Planungen / Konzepte für öffentliche Freiflächen notwendig);
- Ausscheidung wertvoller Gebäude und Anlagen;
- Zonengrenzkorrekturen.

### **1.2.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung**

Die Bevölkerung wurde durch die Interessenvertretenden in der Begleitgruppe von Beginn an in die Arbeiten und Entscheidungsprozesse involviert. Die Inhalte der Begleitgruppensitzungen konnten jeweils in den einzelnen Interessengruppen nach den Sitzungen vertieft diskutiert werden.

Die Bevölkerung wurde in Pressemitteilungen stets über den aktuellen Stand der Arbeiten informiert. Die Inhalte der Planungsvorlage wurden während der kantonalen Vorprüfung an einer öffentlichen Informationsveranstaltung (30. September 2021) präsentiert.

### **1.2.2 Vorprüfung**

Die Planungsvorlage wurde im September bis im Dezember 2021 von den kantonalen Amtsstellen vorgeprüft und anschliessend überarbeitet. Die Übersicht dieser Vorprüfung und eine Zusammenfassung des Umgangs mit der Prüfung ist im Anhang A ersichtlich.

### **1.2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe**

Die Planungsvorlage lag vom 4. März bis am 3. April 2022 öffentlich auf (Homepage und Gemeindehaus). Während dieser Frist konnten Anträge per Mail, Brief und dem Mitwirkungsformular auf der Homepage eingereicht werden. Ausserdem wurden Sprechstunden angeboten. In diesem Rahmen haben drei Gespräche stattgefunden. In der schriftlichen Mitwirkung gingen insgesamt 98 Nachrichten ein.

Die einzelnen Mitwirkungseingaben sowie die Behandlung der Anträge durch den Gemeindevorstand sind in Anhang B aufgeführt. Von den Mitwirkenden, die Anträge gestellt haben, wurden die folgenden Inhalte am meisten thematisiert – die Behandlung der Themen kann ebenfalls aus dem Anhang B entnommen werden:

Gegensätzliche Anträge zur  
Bebauungsdichte

Zur Höhe der Ausnützungsziffer (AZ) und dem damit verbundenen Bevölkerungswachstum gingen sehr unterschiedliche Anträge ein. Auf der einen Seite wurde geäußert, dass mit der gewählten Ausnützungsziffer (AZ) von 0.9 kaum bauliche Entwicklungen im Dorfkern möglich seien. In diesen Anträgen wurde eine Bandbreite von 1.2 bis 1.8 oder ein Verzicht der Ziffer gefordert. Auf der anderen Seite wurden in mehr Mitwirkungsbeiträgen angebracht, dass die AZ richtig oder zu hoch gewählt sei. Auch in Anträgen, in denen die AZ nicht explizit genannt wurde, wurde bezweifelt, dass mit dem möglichen Bevölkerungswachstum ein dörfliches Ortsbild und eine hohe Wohnqualität aufrechterhalten werden könne. Ausserdem sei mit einer starken Verkehrszunahme und einer sinkenden Schulwegsicherheit zu rechnen. Auch wird vielfach angebracht, dass die Wasserversorgung und die Siedlungsentwässerung an ihre Grenzen stossen.

Der Gemeindevorstand reagiert wie folgt darauf:

Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:

- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)
- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.

Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe hat sich für eine AZ zwischen 0.8 und 1.0 ausgesprochen. Der Gemeindevorstand hat sich entsprechend dieser Mehrheitsmeinung eine AZ von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich (bei Realisierung einer gewerblichen Nutzung) festgelegt. Nach Auffassung des Vorstandes handelt es sich hierbei um eine moderate bis hohe AZ, mit welcher der dörfliche

Charakter noch einigermaßen erhalten werden kann. Das damit verbundene, aus Sicht des Vorstandes vernünftige Bevölkerungswachstum im Dorfkern, ist mit der bestehenden Infrastruktur (noch) vertretbar.

In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Etwas weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 eingesetzt.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich (bei Realisierung einer gewerblichen Nutzung) zu belassen. Nach Auffassung des Vorstandes handelt es sich hierbei um eine moderate bis hohe AZ, mit welcher der dörfliche Charakter noch einigermaßen erhalten werden kann. Das damit verbundene, aus Sicht des Vorstandes vernünftige Bevölkerungswachstum im Dorfkern, ist mit der bestehenden Infrastruktur (noch) vertretbar.

Dimensionierung  
Gewerbebereich

In einigen Mitwirkungseingaben wird eine Vergrösserung des Gewerbebereichs gefordert. Bei einigen Fällen handelt es sich dabei um die Ausdehnung auf einzelne Parzellen. In anderen Anträgen wird beantragt, dass der Gewerbebereich deutlich vergrössert oder auf den gesamten Dorfkern ausgedehnt wird. Auch zu dieser Thematik gibt es gegensätzliche Meinungen, die eine Reduktion des Gewerbebereichs fordern.

Der Gemeindevorstand reagiert wie folgt darauf:

Die Abgrenzung des Gewerbebereichs wurde nach einheitlichen Grundsätzen gewählt. A) Der Gewerbebereich wurde auf das Gebiet entlang der Haupt- und Versamerstrasse sowie beim Arealplan Dorfplatz (Gestaltung eines attraktiven Dorfkerns mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume) festgelegt. Damit wird verhindert, dass der Gewerbeverkehr in den Quartierstrassen zunimmt. Einzelne Parzellen, die leicht zurückversetzt liegen, jedoch durch den Parzellenverbund an die genannten Strassengrenzen oder die bereits gewerblich genutzt sind, wurden ebenfalls dem Gewerbebereich zugewiesen. B) Der Gewerbebereich soll nirgendwo direkt an Wohnzonen (W2) angrenzen, damit keine unerwünschte immense Höhen- und Dichtesprünge zwischen benachbarten Parzellen erfolgen.

Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden. Dabei muss aufgezeigt werden, dass eine angemessene Staffelung gegenüber der umliegenden Bebauung (insbesondere gegenüber der Wohnzone W2) erfolgt.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Dimensionierung des Gewerbebereichs beizubehalten.

Fassaden- / Gesamthöhe  
und Geschossigkeit

Bezüglich der Fassaden- und Gesamthöhen wurde ebenfalls verschiedentlich verlangt, dass ein grösserer Spielraum eingeräumt werden soll. Ausserdem solle die Anzahl zulässiger Geschosse nicht festgelegt werden, da die Bauvolumen mit den festgelegten Fassaden- und Gesamthöhen ausreichend reguliert seien.

Der Gemeindevorstand reagiert wie folgt darauf:

Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosszahl im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet. An den Höhenmassen und maximalen Geschosszahlen wird festgehalten.

Dachformen und Kniestock

Von verschiedenen Seiten wird gefordert, dass Flachdächer zugelassen werden sollen oder dies geprüft werden soll. Mit Dachbegrünungen solle demnach die Biodiversität und mit Photovoltaikanlagen eine nachhaltige Energiegewinnung gefördert werden. Im Zusammenhang mit der Liberalisierung der zulässigen Dachformen könne zudem auf die Regulierung der Kniestockhöhe verzichtet werden. Ausserdem sei die Festlegung der Kniestockhöhe nicht notwendig, da die Höhengestaltung mit der Fassaden- und Gesamthöhe schon ausreichend behandelt sei.

Der Gemeindevorstand reagiert wie folgt darauf:

Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar. Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden. An den Regelungen wird festgehalten.

Gestaltungsanforderungen und  
beratende / beurteilende  
Kommission

Der Art. 21 BauG wird vielfach kritisiert, da er zu umfänglich und komplex sei. Insbesondere sollen die Gestaltungsanforderungen vereinfacht werden. In verschiedenen Anträgen wird ergänzt, dass anstelle eines umfassenden

Gestaltungsartikels eine Fachkommission oder eine Bau- / Gestaltungsberatung eingesetzt werden solle.

Der Gemeindevorstand reagiert wie folgt darauf:

Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde. An den Inhalten in Art. 21 wird festgehalten.

Aussenparkplätze Auch bezüglich der Reduktion der zulässigen Aussenparkplätze wurden einige Anträge gestellt. Von einigen Seiten wird verlangt, dass auf eine Reduktion der Aussenparkplätze verzichtet werden solle. Andere verlangen, dass 10 – 12 Aussenparkplätze zugelassen werden sollen. Wieder andere fordern, dass sicherlich sechs solcher Parkplätze zulässig sein sollen.

Der Gemeindevorstand reagiert wie folgt darauf:

Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird. An der Regulierung oberirdischer Parkplätze wird festgehalten.

Ausführungsbestimmungen Zu Art. 21 Abs. 5 und Art. 75 Abs. 2 BauG wurden einige Anträge gestellt, dass der Erlass von Ausführungsbestimmungen nicht erwünscht seien oder mit einem Rechtsmittel ergänzt werden soll. Letzteres ist bereits im Sinne der Mitwirkenden geregelt. So können rechtssetzende Erlasse - wozu auch Vorstandsverordnungen gehören - gemäss in Art. 57 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) mit Verfassungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Der Gemeindevorstand reagiert wie folgt darauf:

Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von

Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen. An der Möglichkeit zur Festlegung von Ausführungsbestimmungen wird festgehalten.

Hofstattrecht /  
Besitzstandswahrung

Die Thematik des Hofstattrechts / der Besitzstandswahrung wurde in der Vorlage zur Teilrevision Dorfkernplanung nicht behandelt, da es den Planungssperimeter übersteigt und das Baugebiet ausserhalb der Kernzone gleichermaßen betrifft. Es wurde von verschiedenen Seiten gefordert, dass das Hofstattrecht generell gelten soll (auch bei Abbruch von Gebäuden).

Der Gemeindevorstand reagiert wie folgt darauf:

Die Thematik des Hofstattrechts / der Besitzstandswahrung hat einen grossen Einfluss auf das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde. Aus diesem Grund wird dies im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.

#### 1.2.4 Gemeindeversammlung

pendent

## 2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1 Bundesebene

Sachpläne, ISOS, KGS Der Dorfkern von Bonaduz wird weder von den Sachplänen des Bundes noch vom Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) oder vom Kulturgüterschutzinventar (KGS Inventar) tangiert.

IVS Die Versamer- und die Hauptstrasse werden im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als Strasse mit historischem Verlauf von nationaler Bedeutung ohne Substanz aufgeführt. Diese Strasse unterliegt jedoch keinen für die Teilrevision relevanten Schutzziele, da keine historische Substanz vorhanden ist.

### 2.2 Kantonale Ebene

Raumkonzept Graubünden Die Gemeinde Bonaduz ist gemäss dem Raumkonzept des Kantons Graubünden dem Raumtyp «suburbaner Raum» zugewiesen. In diesem soll weiterhin ein Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum möglich sein. Dabei soll jedoch die Siedlungsausdehnung stabilisiert werden. Die urbanen und suburbanen Räume sollen als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden.

Die Gemeinde Bonaduz ist ausserdem Teil des Handlungsraums Nordbünden. In diesem sollen insbesondere ein gutes Umfeld für eine hohe Wettbewerbsfähigkeit und ein verdichtetes, qualitativ hochwertiges Wohnangebot gefördert werden.

Kantonaler Richtplan Im Kantonalen Richtplan werden die Reserven der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) mit dem erwarteten Wachstum der Gemeinden bis 2030 verglichen. Bonaduz wird dabei als Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ beschrieben. Damit sind Einzonungen künftig grundsätzlich möglich. Im Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) sind jedoch, abgesehen vom bereits bewilligten, aber noch nicht freigegebenen Neubaugebiet Ginellas sowie Siedlungserweiterungen für Arbeitsgebiete (z.B. Arbeitsplatzgebiet Farsch) nur eine geringfügige Erweiterung im Bereich Caschners vorgesehen. Damit wird das Siedlungsgebiet gemäss dem Kantonalen Richtplan für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen kaum vergrössert. Das bedeutet, dass sich der bestehende Siedlungskörper und diejenigen Gebiete, die für eine Entwicklung während den nächsten 25 Jahren vorgesehen sind, nur gering ausdehnen. Für Einzonungen sind ausserdem Massnahmen zur Mobilisierung und Verdichtung sowie zur Sicherstellung der Verfügbarkeit der Einzonungsgebiete vorzunehmen. Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung ist gemäss diesen kantonalen Grundlagen insbesondere eine qualitätsvolle Innenentwicklung anzustreben.

## 2.3 Regionale Ebene

Regionales Verkehrs- und Raumkonzept

Das regionale Verkehrs- und Raumkonzept wurden am 10. Februar 2021 von der Präsidentenkonferenz der Region Imboden verabschiedet. Mit diesen Planungsinstrumenten werden die überkommunale Koordination der Siedlungsentwicklung und die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sichergestellt.

Für die Kernzonenplanung sind insbesondere folgende Ziele von Bedeutung:

- Positionierung als attraktive Wohn- und Arbeitsregion mit einem diversifizierten Wohnungsangebot und einem massvollen Bevölkerungswachstum.
- Förderung der Region als starker Arbeitsstandort, das Beschäftigtenwachstum hält mit dem Bevölkerungswachstum Schritt.
- Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes mit hoher Siedlungsqualität.
- Schaffen von Ortskernen mit hoher Aufenthaltsqualität (Wohn- und Arbeitsstandorte).
- Die Grundversorgung erfolgt in der Region dezentral.

Gemäss dem Konzeptplan des regionalen Raumkonzeptes wird im Siedlungsgebiet der Gemeinde Bonaduz eine punktuelle bis quartierweise Verdichtung angestrebt. Der Wohn- und Arbeitsraum soll im Schwerpunkt der Siedlungserneuerung und -verdichtung massgebend erweitert werden.

Der Strassenraum der Hauptstrasse soll ausserdem umgestaltet und der Durchfahrtswiderstand erhöht werden. Die Massnahmen hierfür werden aktuell im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes ausgearbeitet.

- ■ ■ Gemeinde-Kooperationsräume
- Punktuelle bis quartierweise Verdichtung anstreben
- Schwerpunkt Siedlungserneuerung und -verdichtung
- Erweiterung Siedlungsgebiet (Wohn-, Misch- und Zentrumszone)
- ■ regionaler / lokaler Arbeitsstandort
- ■ Arbeitszonen
- Siedlungsgebiet
- Weitere touristische Angebote (Camping, Golf, Go Kart)
- Regionales Kulturobjekt
- Touristischer Ausgangspunkt
- Flussraum
- Wald
- ■ ■ Bahnlinie (und Haltestellen)
- ■ ■ Buslinie (und Haltestellen)
- ■ ■ Nationalstrasse

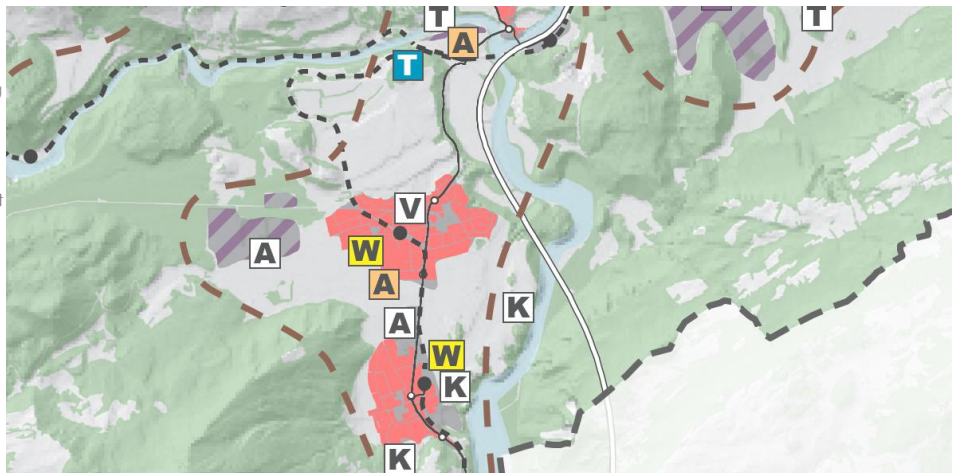


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Konzeptplan (massstabslos), Region Imboden 2021

Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan Siedlung ist aktuell in Erarbeitung (Auswertung der Vernehmlassung in Standortgemeinden, anschliessend Behandlung in der Präsidentenkonferenz für die Freigabe zur internen Vernehmlassung beim ARE). Das Regionale Raumkonzept bildet die Grundlage dieser Arbeiten und wird im Regionalen Richtplan konkretisiert.



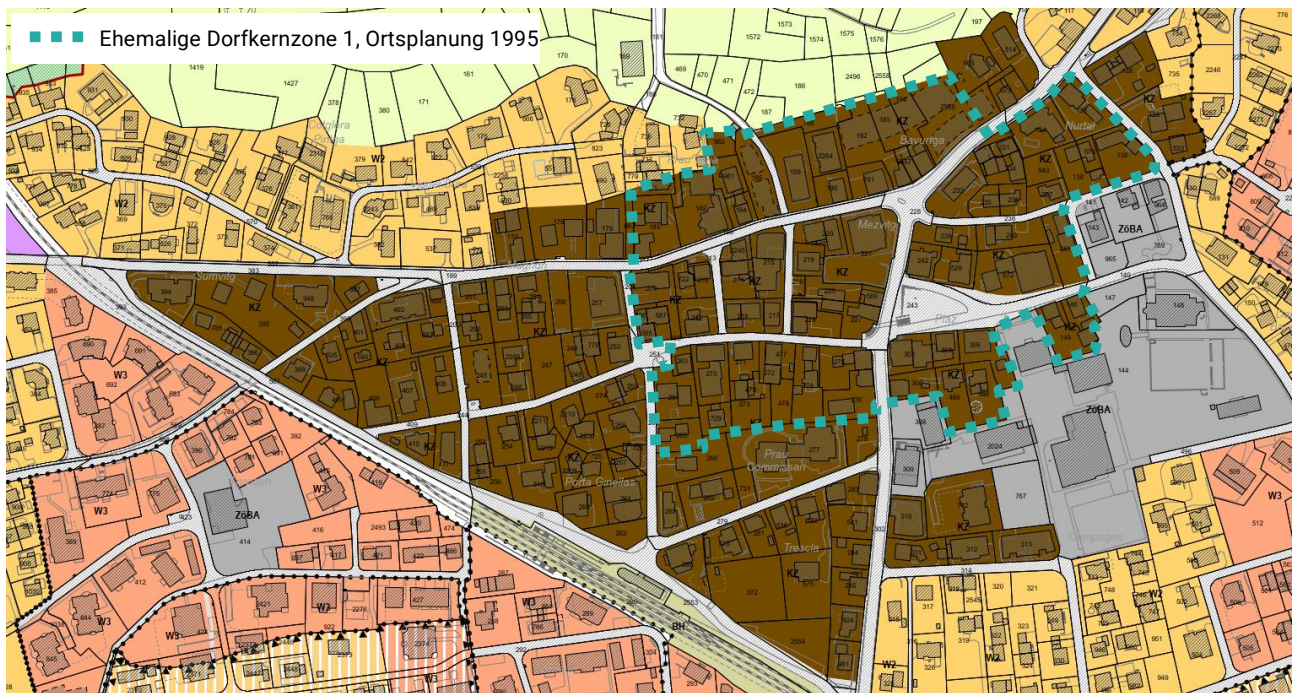
## 2.4 Kommunale Ebene

### 2.4.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz wurde an der Gemeindeversammlung vom 16. März 2009 angenommen und am 7. Juli 2009 von der Regierung genehmigt.

Zonenplan und Zonenschema

Der gesamte Dorfkern ist im rechtskräftigen Zonenplan der Kernzone zugewiesen (Abb. 3). In diesem sind keine Vorschriften bezüglich der Ausnutzungsziffer definiert (Abb. 4). In der Ortsplanung von 1995 war das Gebiet noch in zwei verschiedene Kernzonen unterteilt. Die Dorfkernzone 1 umfasste das erweiterte Gebiet um die Kreuzung der Versamer- und Hauptstrasse. Die Dorfkernzone 2 erstreckte sich über den Südwesten und den Nordosten des Dorfkerns. In diesem Gebiet waren geringere Dichten als im inneren Dorfkern zulässig.



**Abb. 3:** Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (massstabslos), Gemeinde Bonaduz mit Ergänzung R+K 2009

Art.	Zone		AZ nach SIA 421 (2006)		Gesamthöhe 1) Art. 16 [z m]	Fassadenhöhe traufseitig 2) Art. 16	Gebäuelänge 3) Art. 17	Grenzabstand Art. 19	ES 4)
				Max. Anteil Wohnen %					
21	Kernzone	KZ	-	-	17,0 m	13,0 + z m	28,0 m <sup>5)</sup>	2,5 m	III
22	Wohnzone 3	W3	0,65	-	14,0 m	10,0 + z m	35,0 m	4,0 m	II
22	Wohnzone 2	W2	0,50	-	11,0 m	7,0 + z m	25,0 m	4,0 m	II
23	Wohnmischzone 3	WM3	0,70	-	14,0 m	10,0 + z m	35,0 m	4,0 m	III
24	Gewerbemischzone 3	GWM3	0,80	40 %	14,0 m	10,0 + z m	35,0 m	6,0 m	III
25	Industrie- und Gewerbezone	IGZ	-	-	15,0 m	-	80,0 m	3,0 m	IV
26	Industrie-Gewerbezone Farsch <sup>5)</sup>	IGF	-	-	15,0 m	-	80,0 m	3,0 m	IV
27	Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung	APV	-	Art. 27	14,0 m, reine Gewerbebauten max. 18 m	-	35,0 m	6,0 m	III
28	Arbeitsplatzzone <sup>5)</sup>	A	-	-	15,0 m	11,0 + z m	AP	AP	III
29	Zone für Energieverteilanlagen	E	-	-	-	-	-	-	IV
30	Lager- und Materialumschlagzone	LM	-	-	20,0 m	-	40,0 m	2,5 m	IV <sup>6)</sup>
32	Bahnhofzone	BH	-	-	14,0 m	10,0 + z m	35,0 m	2,5 m	III
KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	-	-	-	-	2,5 m	II / III

Abb. 4: Zonenschema Art. 13 Baugesetz, Gemeinde Bonaduz 2009

## Genereller Gestaltungsplan

Im Generellen Gestaltungsplan sind für die Kernzone insbesondere die Bestimmungen zu folgenden Inhalten von Bedeutung:

- Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen; Bauvorhaben in diesem Gebiet müssen bestimmten gestalterischen und ortsbaulichen Anforderungen entsprechen. Die Abgrenzung dieses Bereichs ist ähnlich der Kernzone 1 von 1995 (Kreuzungsbereich Haupt- und Versamerstrasse).
- Wertvolle Gebäude und Anlagen – ortstypisch, prägende Objekte gemäss der Inventarliste der Denkmalpflege; Bauvorhaben bei diesen Gebäuden und Anlagen müssen den Schutzanordnungen entsprechen. Die historische Bausubstanz oder der ortstypische Charakter sind zu wahren.
- Baulinie – Gestaltung: Diese Baulinien definieren die zwingende Lage von Fassadenfluchten.
- Baulinie – Freihaltung: Unterschreitungen der Baulinien sind nicht zulässig.

## 2.4.2 Kommunales Räumliches Leitbild

Das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) wurde am 26. Oktober 2020 vom Gemeindevorstand beschlossen. Dieses zeigt die Entwicklungsstrategie der Gemeinde Bonaduz bis ca. 2040 auf und bildet somit eine wichtige Grundlage der Kernzonenplanung.

Weiterentwicklung des  
Dorfkerns

Der Dorfkern weist grosszügige bauliche Potenziale auf. Diese sollen mit einem hohen Qualitätsanspruch realisiert werden. Für den Dorfkern sind folgende Handlungsanweisungen definiert:

- Prüfung der Zonenabgrenzung
- Prüfung der Nutzungsziffer
- Prüfung von Baulinien
- Prüfung von Folgeplanpflichten
- Erarbeitung von Vollzugshilfen für künftige Bebauungen (Arbeitshilfe mit Beispielen für mögliche Entwicklungen im Kerngebiet)
- Ergänzung Baugesetz mit qualitativen Festlegungen

Hochwertige Baukultur

Mit dem KRL bekennt sich die Gemeinde zu einer hochwertigen Baukultur, welche die bestehenden, wertvollen und ortsbildprägenden Bauten und Anlagen berücksichtigt. Die Bausubstanz ist aufgrund des Brandes von 1908 nicht historisch. Trotzdem sind schöne Kernzonenentwicklungen und typische Bauten entstanden.

Es ist eine hohe bauliche und gestalterische Qualität zu realisieren und qualitätssichernde Verfahren sind durchzuführen. Es sind Anreize für Bauvorhaben mit überdurchschnittlichen Qualitäten zu setzen.



Abb. 5: Hohe Qualitäten im Dorfkern von Bonaduz, Foto R+K 2021

Öffentliche Begegnungsräume

Die beiden grössten Plätze, der Dorfplatz und der Bahnhofvorplatz, sollen als attraktive, behinderten- und altersgerechte Begegnungsorte mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Mit dem Erhalt der kleineren Brunnenplätze wird eine Belebung und Attraktivitätssteigerung des Dorfes angestrebt.

### 3. Analyse der Kernzone

#### 3.1 Qualitative Beurteilung

Eine detaillierte Beurteilung der Bebauungs- und Freiraumstruktur fand bereits im Rahmen der Erarbeitung der Planungsvorlage von 2019 statt. Die umfassende Siedlungsanalyse wurde in der kantonalen Vorprüfung positiv gewürdigt. Aus diesem Grund wurde auf eine erneute Analyse des Dorfkerns verzichtet. Stattdessen wurden die bestehenden Grundlagen kritisch gesichtet. Die wesentlichen Punkte sind nachfolgend zusammengefasst. Die ausführliche Analyse ist dem vorliegenden Bericht beigelegt (Beilage A: Teilrevision Ortsplanung Dorfkern, Gemeinde Bonaduz und STW AG für Raumplanung, 2019).

Begrünung durch private Gärten	Neben den geschützten Bauten (kantonal/national und Genereller Gestaltungsplan; Kapitel 2.4.1) zeichnet sich der Dorfkern von Bonaduz durch eine Vielzahl an öffentlichen Freiräumen aus. Zudem tragen private Gärten massgebend zur Begrünung bei. Grünflächen und Bepflanzungen im öffentlichen Raum, insbesondere im Strassenraum fehlen jedoch grösstenteils. Die Einzelbäume bei der Kirche, beim Dorfplatz und in den Kreuzungsbereichen Haupt-/Versamerstrasse und Versamer-/Sculmserstrasse bilden die Ausnahmen.
Platzsituationen	<p>Eine weitere Eigenheit vom Dorfkern ist das Netz aus kleinen und grösseren Platzbereichen. Der Dorfplatz bildet aufgrund seiner Grösse und Gestaltung sowie der darum liegenden Versorgungsangebote das Zentrum von Bonaduz. Acht weitere, deutlich kleinere Plätze, tragen zu den Qualitäten und zur Identität des Dorfkerns bei. Diese befinden sich bei Strassenkreuzungen und sind mit Brunnen gestaltet.</p> <p>Der Bahnhofsvorplatz wird in der Siedlungsanalyse von 2019 nicht beschrieben. Dieser befindet sich am Rand der Kernzone im Kreuzungsbereich der Bahnstrasse, der Unteren und Oberen Bahnhofstrasse. Hier befinden sich keine Gestaltungselemente, die den Freiraum als Aufenthalts- und Begegnungsort stärken würde. Stattdessen dominiert der motorisierte Individualverkehr durch den breiten Strassenraum und die Parkierungsflächen. Aufgrund seiner Grösse und der Funktion als Ankunftsort soll künftig eine bessere Gestaltung realisiert und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.</p>
Strassenraumprägende Fassadenfluchten	Die Versamer- und Hauptstrasse gliedern den Dorfkern von Bonaduz stark. Entlang dieser Hauptachsen, an der Oberen Bahnhofstrasse und entlang der Dorfstrasse wird der Strassenraum von regelmässig angeordnet Fassadenfluchten geprägt. Diese Eigenheit ist durch die Baulinien im Generellen Gestaltungsplan gesichert. Die Anbaupflichten der Baulinien haben sich jedoch in der Praxis aus Gründen der Verkehrssicherheit als wenig sinnvoll erwiesen.

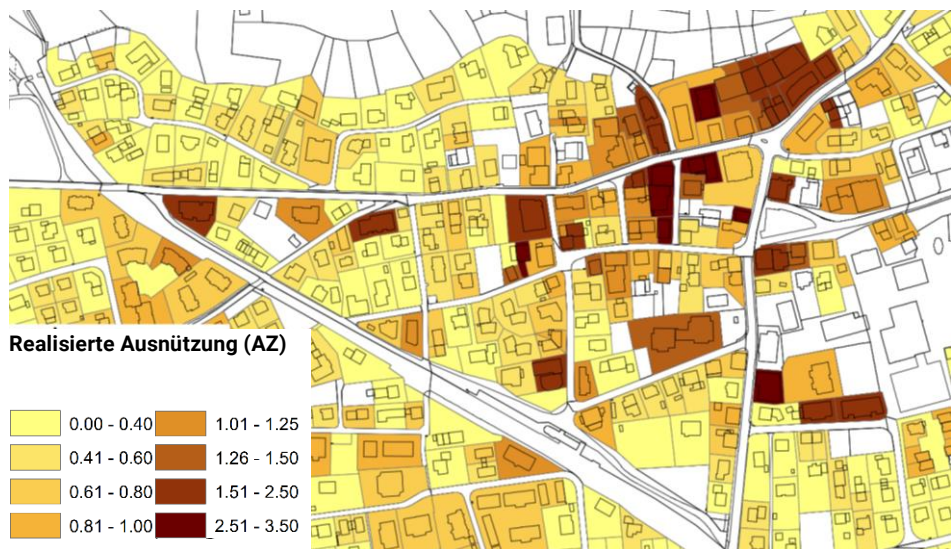


### 3.2 Quantitative Beurteilung

Für die Planungsvorlage von 2019 wurden auf Basis von räumlichen Daten verschiedene quantitative Analysen durchgeführt. Für die Diskussionen im Laufe der Erarbeitung der vorliegenden Planung war insbesondere die bestehende bauliche Dichte wichtig. Diese Berechnung wurde erneut durchgeführt, um die Resultate plausibilisieren zu können. Die Resultate weichen kaum von der Analyse von 2019 ab.

Deutliche Dichteunterschiede

Die Berechnung der realisierten Ausnutzung (Ausnutzungsziffer, AZ) zeigt auf, dass in der Kernzone Gebiete mit sehr unterschiedlicher baulicher Dichte bestehen. Im Kreuzungsbereich der Versamer- und der Hauptstrasse sind im Vergleich zu den umliegenden Quartieren sehr hohe Bebauungsdichten vorhanden. In der übrigen Kernzone wurden vereinzelt Bauten mit einer deutlich höheren Ausnutzungsziffer realisiert, als es auf den Nachbarsparzellen der Fall ist.



**Abb. 6:** Realisierte Bebauungsdichte pro Parzelle (massstabslos), Datenquelle; Amt für Immobilienbewertung Graubünden (Gebäude Bruttofläche) und Gebäudeversicherung GR (Gebäudevolumen), Darstellung R+K 2021

### **3.3 Schlussfolgerungen für die Kernzonenplanung**

Bonaduz verfügt über einige Qualitäten, die es künftig zu wahren gilt. Mit der geforderten Verdichtung des bestehenden Siedlungskörpers gewinnen die privaten und öffentlichen Freiräume zunehmend an Bedeutung. Diese bringen «Luft» in dicht bebaute Quartiere und steigern die Aufenthaltsqualität. Demnach soll mit der Revision der Kernzonenplanung eine angemessene Verdichtung und gleichzeitig die Sicherung bestehender Qualitäten erfolgen. Diese Grundsätze wurden mehrfach seitens der Begleitgruppe und durch den Gemeindevorstand bestätigt. Ausserdem soll der dörfliche Charakter von Bonaduz auch in Zukunft noch erkennbar sein.

## 4. Inhalte der Kernzonenplanung

### 4.1 Grundlegende Inhalte der Revision

Die Grundlagen und Inhalte der Kernzonenplanung wurden auf Basis der Grundsätze (Kapitel 1.1) sowie anhand der Handlungsanweisungen aus dem Kommunalen Räumlichen Leitbild (Kapitel 2.4) aufgebaut. Nachfolgend wird eine grobe Übersicht der Inhalte der Planung aufgezeigt.

- Verdichtung im Kern mit Rücksicht auf bestehende Qualitäten und Eigenheiten ermöglichen.



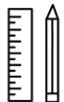
- Beibehalten **einer Kernzone, Ausnutzungsziffer von 0.9** ermöglicht in vielen Teilen eine deutliche bauliche Verdichtung.
- **Gewerbebereich** unterstützt den Erhalt des **Versorgungsangebotes** und ermöglicht **höhere Dichten im zentralen Dorfkern (Ausnutzungsziffer von 1.1). Steuerung der Zentrumsentwicklung.**
- Erhalt öffentlicher Begegnungsräume durch die **Platzzone.**

- Pragmatische, nachvollziehbare, verständliche Lösungen und Regelungen (Einfachheit).



- Anpassung der **Zonenabgrenzung** dort, wo Gebäude in zwei verschiedenen Zonen liegen.
- Beibehalten der Nutzungsziffer (**Ausnutzungsziffer**), da diese etabliert ist und eine verlässliche Grundlage darstellt.
- Vereinfachung des Systems der **Baulinien.**

- Verlässliche Grundlagen/Instrumente für den Vollzug schaffen (Regeln/Richtlinien).



- Ergänzung der **Gestaltungsvorschriften** im Baugesetz mit konkreten **Kriterien.**

- Einbezug der Bevölkerung im Planungsprozess



- Mitwirkung der Bevölkerung bei Erarbeitung des KRL als Grundlage der vorliegenden Teilrevision.
- Miteinbezug der Bevölkerung in die konkrete Planung indirekt über die Begleitgruppe (12 Vertreter von Interessengruppen) und direkt über die Mitwirkung.

Abb. 7: Grundsätze der Kernzonenplanung, nounproject.com

## 4.2 Baugesetz

Die nachfolgende Zusammenfassung der Revision des Baugesetzes gibt einen Überblick über die Änderungen und deren Begründungen. Der genaue Wortlaut kann aus der Vorlage des Baugesetzes entnommen werden. Sämtliche Änderungen sind darin rot markiert.

Art. 11, Grundsatz In Art. 11 erfolgt eine technische Anpassung. Für die Kernzone sind die zulässigen Abweichungen von den Höhenvorgaben und der AZ der Regelbauweise detailliert in einzelnen Bestimmungen geregelt (Art. 13 FN 6, Art. 21 Abs. 6, Art. 48<sup>bis</sup> Abs. 2). Die allgemeine Regelung betreffend dieselben Abweichungen in Art. 11 ist entsprechend einzuschränken, zumal diese selbstverständlich nicht kumuliert werden können.

Art. 13, Zonenschema Für die Kernzone wird neu eine Ausnutzungsziffer (AZ) von maximal 0.9 eingeführt. Die Gesamt- und die traufseitige Fassadenhöhe sowie die Gebäudelänge werden reduziert. Der Grenzabstand wird auf 3.0 m erhöht. Neu wird die Anzahl der Voll- und Dachgeschosse festgelegt. Ausserdem wird im Zentrum des Dorfkerns ein Gewerbebereich eingeführt. In diesem Bereich ist eine Mehrnutzung möglich, sofern mindestens 60 % des Erdgeschosses gewerblich genutzt wird. Nähere Ausführungen zu diesem Bereich sind zu den Erklärungen zu Art. 13 FN 6 und in Kapitel 4.4.1 aufgeführt. Die Regelbauweise ist in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt.

	AZ	Gesamthöhe	Fassadenhöhe traufseitig	Gebäudelänge	Grenzabstand	Vollgeschosse	Dachgeschosse
Kernzone (rechtsgültiges BauG)	-	17.0 m	13.0 + z m	28.0 m	2.5 m	-	-
Kernzone (neues BauG)	0.90	13.4 m	10.4 m	25.0 m	3.0 m	max. 3	max. 1
Kernzone Gewerbebereich (neues BauG)	1.10	17.4 m	14.4 m	25.0 m	3.0 m	max. 4	max. 1

Art. 13 FN 1 und 3, Hangzuschlag Auf den Hangzuschlag (z) der Gesamt- und Fassadenhöhe in der Kernzone kann verzichtet werden. Dies, weil die konkrete Gebäudehöhe gemäss Konzeption des vorliegenden Gesetzes hauptsächlich durch die Anzahl Voll- und Dachgeschosse definiert wird, weil die im Zonenschema enthaltenen konkreten Höhenmasse erhebliche Reserven enthalten und weil das Gelände weitgehend flach ist.

Art. 13 FN 3, Abweichung von der Gebäudelänge Gemäss bisheriger Formulierung in FN 3 ist die Gebäudelänge bei «geschlossener Gebäudezeile oder mit Generellem Gestaltungsplan bzw. Folgeplanung frei.» Diese Fussnote ist ersatzlos zu streichen. Die Formulierung ist teilweise überflüssig, weil im Generellen Gestaltungsplan keine solchen Abweichungen vorgesehen sind und weil bei Folgeplanungen solche Abweichungen bereits gestützt auf Art. 11 Abs. 4 zulässig sind. Ein generelles Aufheben der



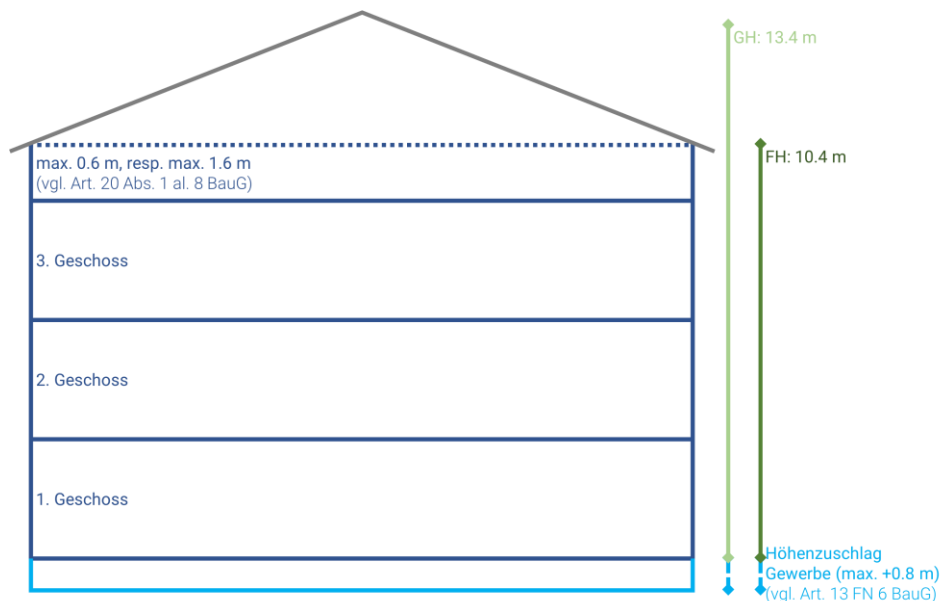
Gebäudelängenbeschränkung bei «geschlossener Gebäudezeile» ist sodann unzweckmässig, weil (a) in Bonaduz (fast) keine solchen die Gebäudelänge überschreitenden geschlossenen Gebäudezeilen ohne Folgeplanung existieren und weil (b) das unbegrenzte Aneinanderbauen von beliebig vielen Häusern beziehungsweise die damit verbundenen sehr grossen Bauvolumen (vgl. beispielsweise die Überbauung Bavurtga) nur im Einzelfall im Rahmen einer projektbezogenen Folgeplanung sachgerecht geregelt werden kann.

Art. 13 FN 5, Berechnungsweise Ausnützungsziffer

Gemäss kantonalem Recht muss die AZ-Berechnung künftig zwingend entsprechend den Vorgaben in Art. 37a KRVO erfolgen (vgl. Art. 37 Abs. 2 KRVO). Mit dieser Fussnote wird klargestellt, dass ausserhalb der Kernzone - bis zur Gesamtrevision der Ortsplanung - noch die bisherige kommunale AZ-Regelung gilt.

Art. 13 FN 6, Gewerbeförderung

Wenn im Erdgeschoss auf mindestens 60 % der realisierten Geschossflächen gewerbliche Nutzungen realisiert und dauernd beibehalten werden, kann vom Zonenschema abgewichen werden. Wird für die Gewerbenutzung eine Geschosshöhe über 3 m realisiert, können die traufseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe um die Mehrhöhe, maximal aber um 0.80 m erhöht werden.



**Abb. 8:** Schema Höhenmasse Kernzone gemäss Art. 13 und Art. 20 BauG, R+K 2022

Art. 19, Grenz- und Gebäudeabstand  
Art. 19<sup>bis</sup>, Strassenabstand

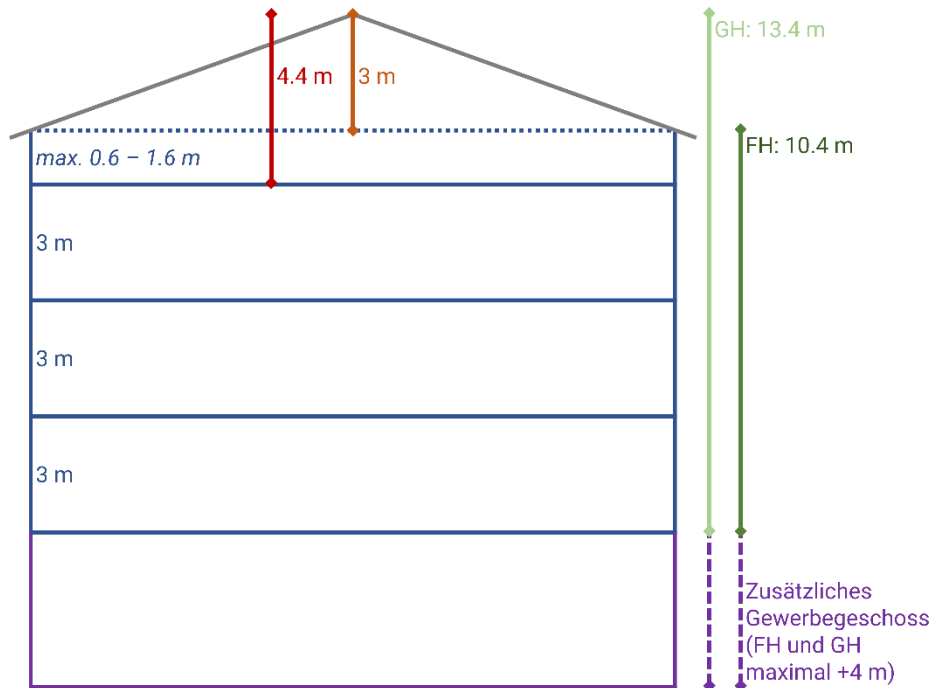
Dieser Artikel wird mit der kantonalen Gesetzgebung harmonisiert und für die Kernzone konkretisiert. Abs. 3 entspricht inhaltlich der verwaltungsrechtlichen Rechtsprechung zu Altbauten, welche den Grenzabstand nicht einhalten. Diese ist allerdings nicht allgemein bekannt. Mit der Umsetzung der Regelung aus der Rechtsprechung im Baugesetz wird für Bauherrschaften und Nachbarn Transparenz und Rechtssicherheit geschaffen.

Die Anpassungen der Bestimmungen aus Art. 19 überschreiten den Perimeter der Kernzone teilweise. Trotzdem werden sie bereits in der Kernzonenplanung behandelt, da sie den Dorfkern stark betreffen.

- Art. 20, Masse gemäss IVHB:  
Vorspringende Gebäudeteile
- Im rechtskräftigen Baugesetz war die maximal zulässige Länge *vorspringender Gebäudeteile* mit  $\frac{2}{5}$  der Länge der gesamten Fassadenlinie - womit gemäss Gesetzeswortlaut alle vier Gebäudeseiten zu addieren wären - definiert. Hierbei handelt es sich um ein offensichtliches gesetzgeberisches Versehen, welches zu korrigieren ist.
- Art. 20, Masse gemäss IVHB:  
Untergeschosse
- Bis anhin konnten *Untergeschosse* im Durchschnitt bis zu 1.20 m über der Fassadenlinie liegen. Damit können Untergeschosse in Form von vorspringenden Gebäudeteilen (Art. 20 Abs. 4 BauG und Abs. 6.2 IVHB) sehr stark in Erscheinung treten, was sich vielfach negativ auf die Gesamtwirkung von Bauten auswirkt. Dieser Wert wird auf maximal 0.20 m reduziert, sofern das Untergeschoss als vorspringender Gebäudeteil ausgestaltet wird.
- Art. 20, Masse gemäss IVHB:  
Dachgeschosse
- Mit Beschränkung der Gebäudehöhe auf drei bzw. vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (vgl. Art. 13) muss eine Kniestockhöhe definiert werden, damit Vollgeschosse von Dachgeschossen unterschieden werden können. Die neu vorgeschriebene Kniestockhöhe von maximal 0.60 m kann in der Kernzone bei sehr guter architektonischer Gestaltung und Einpassung in die Umgebung auf maximal 1.60 m erhöht werden.
- Art. 21 Abs. 1 - 5, Kernzone
- Die Bestimmungen zur Kernzone werden detaillierter ausgeführt. Damit werden Vorschriften wie «der Charakter der bestehenden Siedlung ist zu erhalten» fassbarer und die Umsetzung von Einordnungsgeboten vereinfacht. Ausserdem wird besonderes Augenmerk auf die Umgebungsgestaltung im Dorfkern gelegt. Die konkreten Gestaltungskriterien dienen dem Erhalt und der Förderung bestehender Qualitäten des Ortsbildes und der Freiräume. Mit der Präzisierung der Gestaltungsvorschriften wird der Behörde einerseits eine Checkliste an die Hand gegeben werden, mit der Baueingaben beurteilt werden können. Gleichzeitig werden damit aus Gründen der Transparenz die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung offengelegt. Dies gewährleistet Rechtssicherheit, Rechtsgleichheit und Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.

Art. 21 Abs. 6, Kernzone;  
Gewerbebereich

Im Generellen Gestaltungsplan ist im Dorfzentrum entlang der Kantonsstrassen ein Gewerbebereich definiert. In diesem kann ein zusätzliches Geschoss erstellt werden, sofern 60 % des Erdgeschosses dauernd als Gewerbe genutzt wird. Die Fassaden- und Gewerbehöhe kann damit um maximal 4 m erhöht werden. Ausserdem können bauliche Dichten mit einer Ausnutzungsziffer von maximal 1.1 realisiert werden.



**Abb. 9:** Schema Höhenmasse im Gewerbebereich bei mindestens 60 % Gewerbenutzung im Erdgeschoss gemäss Art. 20 und Art. 21 BauG, R+K 2022

Art. 31<sup>bis</sup>, Platzzone

Mit der neuen Platzzone gemäss Art. 31<sup>bis</sup> werden Zweckbestimmungen und Gestaltungsvorgaben für die öffentlichen Plätze definiert. Damit soll die Vielzahl an Plätzen, die massgebend zur Aufenthalts- und Siedlungsqualität von Bonaduz beitragen, gesichert werden. Bauten in der Umgebung der Plätze beeinflussen deren Qualität. Bauvorhaben in Bereichen, die an die Platzzone angrenzen sind daher besonders sorgfältig zu gestalten und durch die Gestaltungsberatung zu begleiten.

Art. 38, Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen

Mit den Gestaltungsvorschriften aus Art. 21 sind detaillierte Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung definiert, welche für die gesamte Kernzone gelten. Damit kann der Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen aufgehoben werden.

Art. 40, Baulinien für die bauliche Gestaltung

Neu werden ausschliesslich Baulinien gemäss Art. 55 KRG definiert. Auf Gestaltungslinien, welche zwingend die Lage von Fassadenfluchten bestimmen,

wird verzichtet. Art. 40 BauG wird damit überflüssig und wird aufgehoben. Für Genauere Ausführungen, siehe Kapitel 4.4.4.

Art. 48<sup>bis</sup>, Arealplan Dorfplatz

Für die Entwicklung des Dorfplatzes im Zusammenhang mit den Entwicklungsabsichten der Coop-Filiale wird im Generellen Gestaltungsplan eine Arealplanpflicht definiert. Diese umfasst den Dorfplatz sowie im Minimum die Parzellen 529 und 672. Das konkrete Arealplangebiet wird in Abhängigkeit vom vorgesehenen Planungsinhalt zweckmässig festgelegt und bei Bedarf entsprechend ausgedehnt (erfolgt im Rahmen des Projektes zur Entwicklung des Dorfplatzes). Damit wird sichergestellt, dass sich neue Bauten unter anderem bezüglich der ortsbaulichen Setzung und der volumetrischen Ausbildung in der Umgebung einordnen. Ausserdem werden Anforderungen an die Neugestaltung des Dorfplatzes und die Erschliessung des Gebietes gestellt. Auf dem Dorfplatz befindet sich zudem eine Linde, die gemäss Art. 41 BauG geschützt ist. Sollte diese aufgrund der vorgesehenen Tiefgarage nicht an dieser Stelle erhalten werden können, sind Verschiebungs- oder Ersatzmassnahmen vorzunehmen. Die Interessensabwägung für den Umgang mit der Linde erfolgt im Rahmen der Entwicklung des Dorfplatzes.

Eine grosse Qualität von Bonaduz ist das gute Versorgungsangebot im Dorfkern. Damit Erledigungen und Einkäufe auch in Zukunft im Dorf getätigt werden können und der Dorfplatz belebt wird, ist eine publikumsorientierte Gewerbefläche beim Dorfplatz von grosser Bedeutung. Mit dem Coop am nordöstlichen Dorfplatzrand ist dies aktuell gewährleistet. Um dies langfristig zu sichern, soll gesamthaft auf den Parzellen 529 und 672 mindestens 750 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen bestehen. Diese Flächen, die Durchführung eines Varianzverfahrens sowie die Entwicklung von Bauten, Anlagen und Freiräumen mit hoher gestalterischer Qualität sind die Voraussetzungen für die Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf maximal 1.3.

Damit sind die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Dorfplatzes (siehe Kapitel 1.2 «*Entwicklung Dorfplatz*») festgelegt.

Art. 53, Dächer

Bereits im bisherigen Baugesetz sind in der Kernzone ausschliesslich Giebel- und Walmdächer zulässig. Die Giebel- und Walmdächer stellen eine Gemeinsamkeit der Bauten im Dorfkern von Bonaduz und somit eine grosse Qualität des Ortsbildes dar. Diese Qualität gilt es auch in Zukunft zu sichern und die Pflicht von Giebel- und Walmdächern wird darum beibehalten und mit der Vorschrift einer minimalen Dachneigung von 20° ergänzt. Bei Dächern ortstypischer Bauten ist dieser Wert gut eingehalten. Ausschliesslich auf An- und Kleinbauten sowie im Rahmen von Folgeplanungen bei guter Gestaltung können auch andere Dachformen bewilligt werden.

- Art. 61, Abstellplätze für Fahrzeuge  
Die bisherigen Bestimmungen zu den Abstellplätzen für Fahrzeuge werden entsprechend den heute üblichen Regelungen präzisiert und betreffend Besuchendenparkplätzen ergänzt.  
Die zusätzliche Vorschrift in Absatz 4 dient dazu, dass der Strassenraum von geparkten Autos entlastet wird. Dafür sollen Abstellplätze unterirdisch erstellt werden. Da sich der Bau von Tiefgaragen für einzelne Autos wirtschaftlich nicht lohnt, wird festgelegt, dass die Parkierung bei Überbauungen ab sieben Parkplätzen unterirdisch zu erfolgen hat. Dort, wo dies technisch nicht möglich ist, sind Abweichung von dieser Vorschrift möglich.
- Art. 62<sup>bis</sup>, Velounterstände  
Auch bei Art. 62<sup>bis</sup> handelt es sich um eine Ergänzung, die in der Praxis weit verbreitet ist und zur Förderung des Veloverkehrs beiträgt. Die Regelung begünstigt qualitativ gute Überbauungen, indem jeder Bauherr bereits bei der Projektierung eine sachgerechte Lösung betreffend Velounterstände vorsehen muss, und nicht - was vor allem bei Verkauf im Stockwerkeigentum öfters vorkommt - die Wohnungskäufer ihre Velounterstände im Nachhinein irgendwie suboptimal in den Frei-/Grünflächen realisieren müssen.
- Art. 75, Vollzug  
Mit Art. 75 Abs. 2 wird die gesetzliche Grundlage für den Erlass von Ausführungsbestimmungen und Vollzugshilfen geschaffen.
- Art. 75b, Übergangsbestimmung zur Teilrevision Kernzone (2022)  
Die vorliegende Revision beschränkt sich - wo immer möglich - auf das Gebiet der Kernzone. Jene Regelungen, welche das ganze Baugebiet betreffen, werden im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision überprüft und - sofern zweckmässig - überarbeitet.

## 4.3 Zonenplan

### 4.3.1 Kernzone

Abgrenzung der Kernzone  
grösstenteils unverändert

Die Abgrenzung der Kernzone ist gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung grösstenteils unverändert geblieben. Einzelne untergeordnete Zonen-  
grenzkorrekturen zwischen der Erschliessungsfläche wurden vorgenommen.

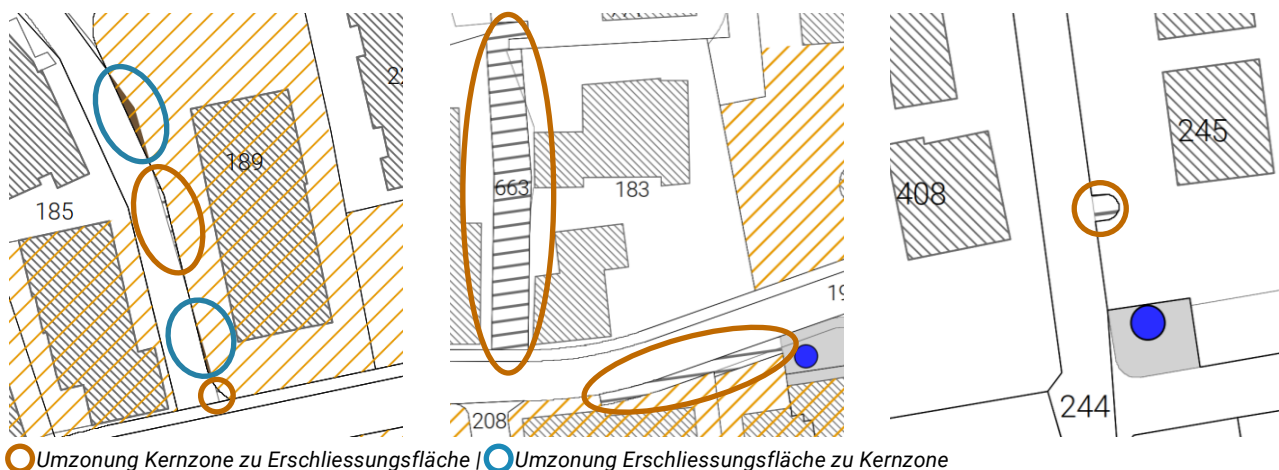


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Änderungsplan, R+K 2022

Anpassung Zonengrenze  
Dorfplatz

Der nördliche Rand des Dorfplatzes (Parzelle Nr. 672) ist im rechtskräftigen Zonenplan der Erschliessungsfläche zugewiesen. Im Rahmen des Ausbaus der Coop Filiale (Kapitel 1.2) wird dieser Bereich neu der Kernzone zugewiesen. Damit wird einerseits eine sinnvolle Abgrenzung der Zonen entlang der Parzellengrenzen erreicht. Andererseits wird damit eine gute Grundlage für die Entwicklung der Parzelle Nr. 672 in Zusammenhang mit der Neugestaltung des Dorfplatzes geschaffen.

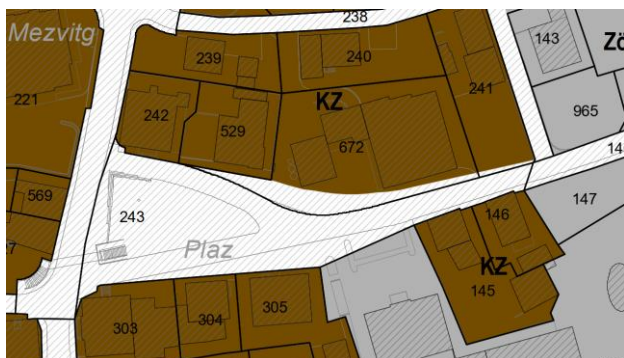


Abb. 11: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan, Gemeinde Bonaduz 2009



Abb. 12: Ausschnitt aus dem Informationsplan (ZP / GGP), R+K 2022

### 4.3.2 Platzzone

Sicherung öffentlicher Plätze

Die Plätze, die der Platzzone zugewiesen werden, befinden sich allesamt im Besitz der politischen Gemeinde Bonaduz.

Bisher waren die Plätze der Erschliessungsfläche oder der Kernzone zugewiesen. Neu werden diese der Platzzone zugeteilt, womit sichergestellt werden kann, dass sie ihre Funktion als Plätze auch künftig behalten.

Abgeltung für planungsbedingte Mehrwerte

Nach Art. 19i ff. KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke ein- oder umgezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Bei den Erschliessungsflächen und bei der Kernzone handelt es sich gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan um Bauzonen. Bei der Zuweisung zur Platzzone handelt es sich damit um eine Umzonung. Eine Mehrwertabschöpfung gemäss Art. 19i ff. KRG ist somit nicht notwendig.

## 4.4 Genereller Gestaltungsplan

### 4.4.1 Gewerbebereich

Der Gewerbebereich umfasst das zentrale Gebiet des Dorfkerns an der Versamer- und Hauptstrasse sowie beim Dorfplatz. In diesem Gewerbebereich soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben unterstützt und gefördert werden, indem bei Schaffung (und dauernder Beibehaltung) von mindestens 60% Gewerbeflächen im Erdgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden darf («gratis Gewerbestockwerk»). Die damit verbundene höhere Dichte ist in diesem Bereich - also entlang der Versamer- und der Hauptstrasse sowie beim Dorfplatz - vertretbar. Überdies kann mit der angestrebten Konzentration der (publikumsintensiven) Gewerbenutzung entlang der Kantonsstrassen eine (zu) starke Verkehrsbelastung von Quartierstrassen und Schulwegen vermieden werden.

### 4.4.2 Erhaltenswerte Brunnen

Ein typisches Merkmal vieler Plätze im Dorfkern sind die Brunnen. Diese werden im Generellen Gestaltungsplan als «erhaltenswerte Brunnen» bezeichnet und sind gemäss Art. 41 BauG in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

### 4.4.3 Arealplan Dorfplatz

Der Dorfplatz sowie im Minimum die Parzellen 529 und 672 unterliegen der Arealplanpflicht. In diesem Bereich ist die Entwicklung des Dorfplatzes und der bestehenden Coop-Filiale vorgesehen. Die Ausdehnung des Arealplans










kann im weiteren Verlauf des Projektes ausgedehnt werden, wenn dies gemäss dem Planungsinhalt zweckmässig ist.

#### **4.4.4 Baulinien**

Bis anhin waren auf vielen Parzellen entlang der Versamer- und Hauptstrasse sowie bei der Dorfstrasse, der Oberen Bahnhofstrasse und beim Dorfplatz Baulinien definiert (Typ «Gestaltung» und Typ «Freihaltung»). Diese wurden auf Basis der Baufuchten der bestehenden, grösstenteils zweigeschossigen Bauten festgelegt. Mit der heutigen Kernzonenplanung und auch mit der vorliegenden Planungsvorlage sind jedoch drei- respektive viergeschossige Bauten plus ein Dachgeschoss zulässig. Die Kombination aus sehr geringen Parzellen- und Strassenabständen mit zusätzlichen Geschossen hat sich bei einzelnen Neubauten bereits negativ auf das Ortsbild und den Dorfcharakter des Strassenraums ausgewirkt. Damit der Strassenraum mit den zusätzlichen Geschossen nicht «erdrückend» wirkt, soll auf die Baulinien verzichtet werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit haben sich diese in der Praxis vielfach als nicht zweckmässig herausgestellt. Aus diesem Grund sowie zur Vereinfachung der Vorschriften werden ausschliesslich Baulinien beim Dorfplatz und auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstrasse definiert. Damit kann der Dorfplatz auch bei baulichen Veränderungen eng gefasst werden. Auf eine Differenzierung der Baulinientypen wird verzichtet.



**Festlegungen Zonenplan: Bauzonen**

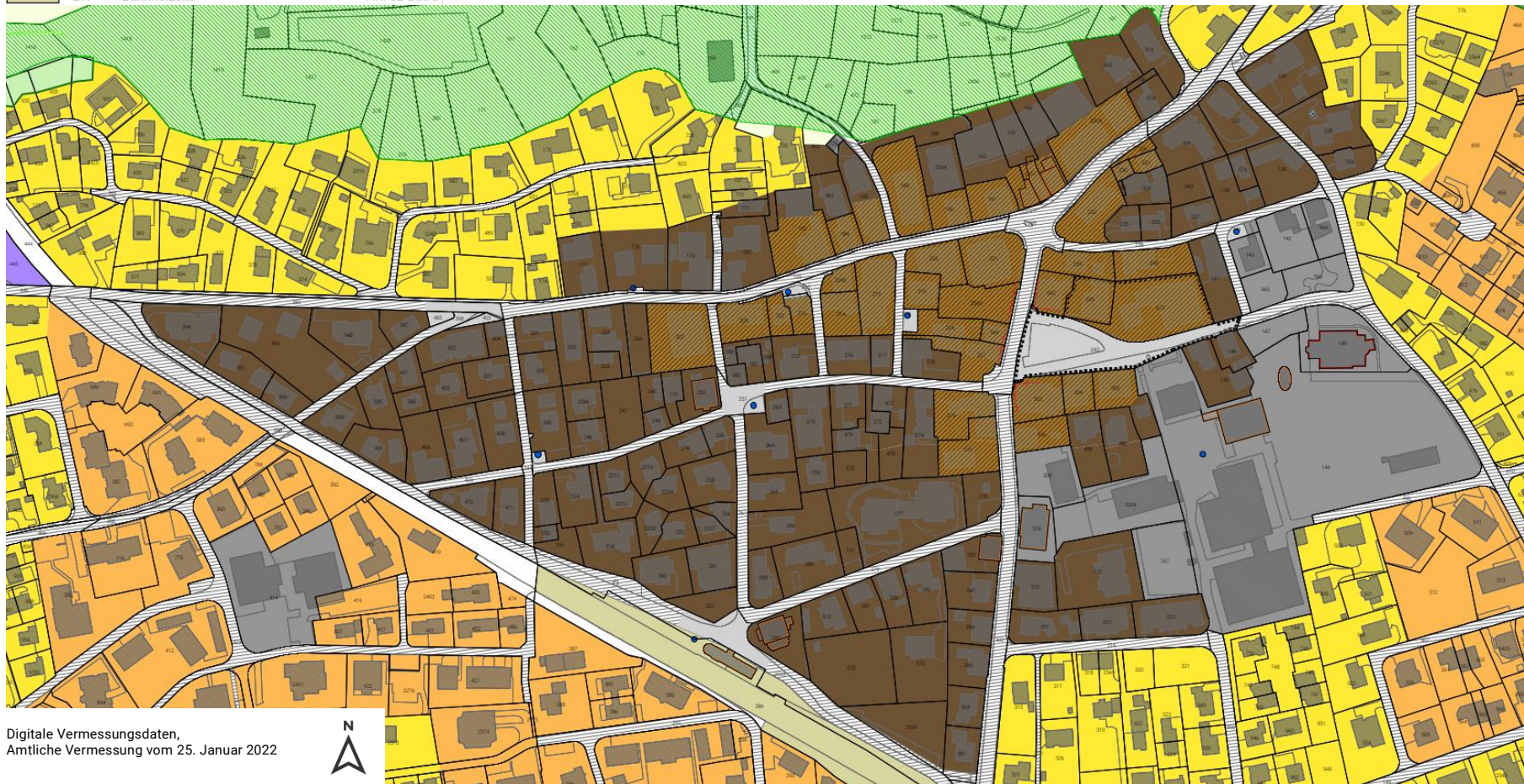
	KZ	Kernzone	Art. 21 BauG
	W2	Wohnzone 2	Art. 22 BauG
	W3	Wohnzone 3	Art. 22 BauG
	WM3	Wohnmischzone 3	Art. 23 BauG
	GMZ3	Gewerbemischzone 3	Art. 24 BauG
	ZöBA	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 28 KRG
	EF	Erschliessungsflächen	Art. 27 KRG
	PZ	Platzzone	Art. 31bis BauG
	BH	Bahnhofzone	Art. 32 BauG

**Festlegungen Zonenplan**

<b>Nichtbauzonen</b>			
	LW	Landwirtschaftszone	Art. 32 KRG
	ÜG	Zone übriges Gemeindegebiet	Art. 41 KRG
<b>überlagerte Nutzungen</b>			
	LS	Landschaftsschutzzone	Art. 34 KRG
<b>Weitere Festlegungen</b>			
		Statische Waldgrenze	Art. 10/13 KWaG

**Festlegungen Genereller Gestaltungsplan**

	Gewerbeförderbereich	Art. 13 BauG
	Freihaltebereich	Art. 42 BauG
	geschützte Objekte	Art. 39 BauG
	ortstypische, prägende Objekte	Art. 39 BauG
	erhaltenswerte Hecken, Feld- und Ufergehölze	Art. 41 BauG
	geschütztes Naturobjekt	Art. 41 BauG
	erhaltenswerte Brunnen	Art. 41 BauG
	Baulinie	Art. 55 KRG



Digitale Vermessungsdaten,  
Amtliche Vermessung vom 25. Januar 2022



**Abb. 13:** Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Dorfkern (massstabslos), R+K 2022



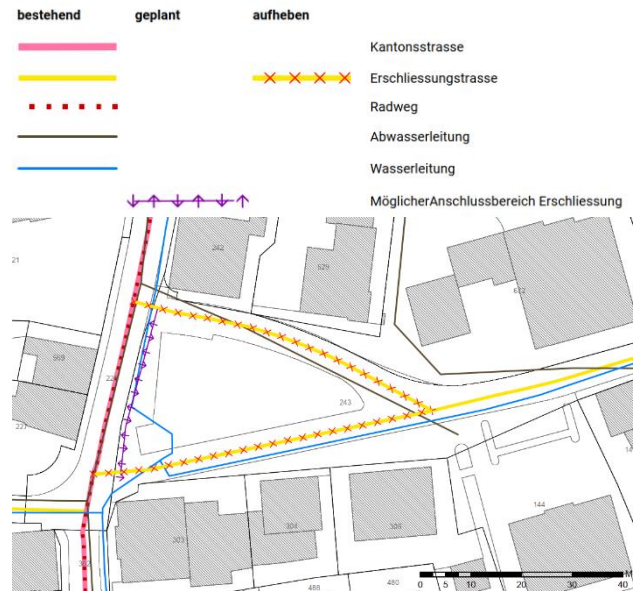
## 4.5 Genereller Erschliessungsplan

Neue Erschliessung beim Dorfplatz

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Dorfplatzes und dem Projekt zur Entwicklung der Coop-Filiale ist eine Reduktion der Verkehrsflächen auf dem Dorfplatz vorgesehen. Aktuell laufen dafür einige Abklärungen (Kapitel 1.2). Die genaue Lage der Erschliessungspunkte ist aktuell noch nicht definiert. Die Erschliessung, wie sie aktuell im Generellen Erschliessungsplan festgelegt ist, wird künftig verändert. Die entsprechende Grundlage wird mit der Anpassung des Generellen Erschliessungsplans geschaffen. Die Festlegung des möglichen Anschlussbereichs für die Erschliessung bedeutet, dass auch andere Anschlüsse an die Kantonsstrasse zulässig sind, wenn dies zu einer zweckmässigen Lösung führt.



**Abb. 14:** Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan, Gemeinde Bonaduz 2009



**Abb. 15:** Ausschnitt aus dem Generellen Erschliessungsplan mit Änderungen, R+K 2021 34

## Beilagen

Beilage A      Siedlungsanalyse Teilrevision Ortsplanung Dorfkern,  
Gemeinde Bonaduz und STW AG für Raumplanung, 2019

## Anhang

- Anhang A Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung (23.12.2021)  
und Behandlung durch Gemeindevorstand
- Anhang B Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung (4.3.2022 –  
3.4.2022) und Behandlung durch Gemeindevorstand

## Anhang A Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung (23.12.2021) und Behandlung durch Gemeindevorstand

### Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung



Amt für Raumentwicklung Graubünden  
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun  
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Telefon +41 (0)81 257 23 23, Internet: www.arae.gr.ch, E-Mail: info@arae.gr.ch

Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

Gemeindevorstand Bonaduz  
Hauptstrasse 25  
7402 Bonaduz

Chur, 23. Dezember 2021  
2021/0379 Ca

#### **Gemeinde Bonaduz Teilrevision der Ortsplanung; Kernzonenplanung Vorprüfung**

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin  
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit Schreiben vom 14. September 2021 haben Sie uns die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugesandt:

- Genereller Erschliessungsplan 1:500
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1 000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1 000 Änderungsplan
- Teilrevision Baugesetz
- Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV
- Siedlungsanalyse

Im Rahmen der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde können im Dorfkern von Bonaduz sehr grossvolumige und hohe Gebäude realisiert werden. Diese Regelbauweise steht allerdings teilweise im Widerspruch mit dem Einordnungsgebot und der Wahrung des Charakters der bestehenden Siedlung. Aufgrund von Baueingaben, welche die Vorschriften der Regelbauweise einhalten, jedoch ortsbaulich nicht vertretbar sind, hat sich der Gemeindevorstand für eine Teilrevision der Ortsplanung im Dorfkern entschieden. Damit sollen diese planungsrechtlichen Diskrepanzen behoben und bestehende ortsbauliche Qualitäten gesichert werden.

Die interessierten kantonalen Amtsstellen erhielten im Rahmen einer verwaltungsinternen Vernehmlassung Gelegenheit, zu den eingereichten ortsplanerischen Unterlagen Stellung zu nehmen.

### Behandlung durch den Gemeindevorstand

Wird zur Kenntnis genommen.

**Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung**

2

Die letzte Stellungnahme ist am 2. November 2021 bei uns eingetroffen. Basierend auf die eingegangenen Stellungnahmen der einbezogenen kantonalen Amtsstellen sowie aufgrund unserer eigenen Beurteilung ergeben sich zur Vorlage die folgenden Ausführungen:

**1. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan****a) Baulinien**

Gemäss Siedlungsanalyse bilden Gebäude entlang der Hauptstrasse, der Oberen Bahnhofstrasse, der Dorfstrasse sowie entlang der Versamerstrasse strassenraumprägende, respektive definierende Fassadenfluchten. Künftig sollen die Strassenräume im Generellen Gestaltungsplan (GGP) nicht mehr mit Baulinien gesichert werden. Dies wird damit begründet, dass die Verkehrssicherheit nicht zweckmässig umgesetzt werden konnte. Zudem wolle man die Vorschriften vereinfachen. Lediglich noch im Bereich des Dorfplatzes respektive gegenüber der Hauptstrasse werden Baulinien festgelegt.

Die historischen Strassen von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) von Thusis (GR 13.2) und von Ilanz (GR 71.6) nach Reichenau treffen sich in Bonaduz. Der Strassendorfcharakter mit den zwei Verkehrsachsen und der wichtigen Kreuzung sind noch immer strukturprägend für die Siedlung. Es sind geeignete Massnahmen in der Ortsplanung vorzusehen, damit auch künftig der Strassendorfcharakter gewahrt werden kann. Dies unter angemessener Berücksichtigung der vorgesehenen Gebäudevolumen und des zu erhaltenden Dorfcharakters. Der Gemeinde wird folglich empfohlen, die Aufhebung dieser Baulinien zu überdenken oder anderenfalls Massnahmen festzulegen, welche auch künftig den Strassendorfcharakter sichern. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) sind weiter die unterschiedlichen Interessen besser aufzuzeigen und gegeneinander abzuwägen.

**b) Arealplanpflicht**

Im Bereich des Dorfplatzes wird neu eine Arealplanpflicht festgelegt. Aufgrund der vorgesehenen Entwicklung ist dies nachvollziehbar und zweckmässig. Für die Abgrenzung der Arealplanpflicht wurden die Grundstücksgrenzen gewählt, so dass die gesamten Grundstücke Nrn. 243, 529 und 672 umfasst werden.

Plätze werden bis zu den angrenzenden Fassaden wahrgenommen. Aus diesem Grund sind Platzabgrenzungen wie Hausfassaden genauso wichtig für die Platzgestaltung wie die Platzfläche selbst. Um eine qualitative Gesamtlösung für den Dorfplatz zu erhalten, wird der Gemeinde empfohlen, den Perimeter der Arealplanpflicht zu erweitern. Auch wenn der Arealplan noch ausgedehnt werden kann, wenn dies zweckmässig erscheint (Art. 48a BauG sowie PMB Kap. 4.4.3).

Mehrere Bauten am Dorfplatz, wie beispielsweise die Stallscheune GVG-Nr. 529 stehen auf der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Denkmalpflege. Vor der weiteren Planung ist die Schutzwürdigkeit dieser Gebäude genauer abzuklären und gegebenenfalls sind Schutzziele festzulegen.

**c) Geschütztes Naturobjekt**

Aufgrund der vorgesehenen Tiefgarage im Bereich des Dorfplatzes geht die Gemeinde davon aus, dass die Linde allenfalls nicht mehr erhalten werden kann. Aus diesem Grund soll der Schutz der Linde aufgelöst werden (Art. 41 BauG). Bei der Linde handelt es sich um ein raumbildendes und bedeutendes Element, wie dies auch in der Siedlungsanalyse richtigerweise erkannt wurde.

**Behandlung durch den Gemeindevorstand**

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Baulinien wurden ursprünglich für die Baufluchten der zweigeschossigen Bauten definiert. Mit der heutigen Kernzonenplanung und auch mit der Planungsvorlage sind jedoch drei- respektive viergeschossige Bauten plus ein Dachgeschoss zulässig. Die Kombination aus sehr geringen Parzellen- und Strassenabständen mit zusätzlichen Geschossen hat sich bei einzelnen Neubauten bereits negativ auf das Ortsbild und den Dorfcharakter des Strassenraums ausgewirkt. Damit der Strassenraum mit den zusätzlichen Geschossen nicht «erdrückend» wirkt, soll auf die Baulinien verzichtet werden. Auch das Tiefbauamt begrüsst die Aufhebung der Baulinien des Typs C aus Gründen der Verkehrssicherheit (Vorprüfungsbericht, S. 3). Daher soll an der Aufhebung der Baulinien festgehalten werden. Die Aspekte des Ortsbildes und der Verkehrssicherheit werden im Planungs- und Mitwirkungsbericht genauer aufgeführt.

Parallel zur Teilrevision Ortsplanung Dorfkern läuft ein Projekt zur Entwicklung des Dorfplatzes. Die Bevölkerung von Bonaduz hat sich bereits an einer Gemeindeversammlung für einen Kredit zur Durchführung eines Studienauftrags ausgesprochen. Die Resultate werden anschliessend in einem Arealplanverfahren gesichert. Die genaue Abgrenzung des Arealplans wird im Rahmen der Entwicklung des Dorfplatzes im Detail geprüft und festgelegt. Die Stallscheune unterliegt keinem verbindlichen Schutzstatus. Auf eine Unterschutzstellung und auf eine Aufnahme im GGP wird verzichtet (hohes öffentliches Interesse an der Neugestaltung des Dorfplatzes und Sicherung des Versorgungsangebotes, Entwicklung anhand qualitativem Varianzverfahren. Der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht wird entsprechend ergänzt, die Umsetzung erfolgt jedoch grösstenteils im Rahmen der Revision der Ortsplanung und der Entwicklung des Dorfplatzes.

Analog zum Punkt 1. b) des Vorprüfungsberichtes wird auch die Interessensabwägung zum Umgang mit der Linde auf dem Dorfplatz im Rahmen der Entwicklung des Dorfplatzes durchgeführt. Vor der Durchführung des qualifizierten Varianzverfahrens kann über den Umgang mit der Linde noch keine Aussage getroffen werden. Der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung	Behandlung durch den Gemeindevorstand
<p style="text-align: center;">3</p> <p>Im Baugesetzartikel zum Arealplan Dorfplatz (Art. 48a BauG) wird festgesetzt, dass sofern die Linde nicht erhalten werden kann, ein angemessener Ersatz notwendig wird. Im PMB wird darauf leider nicht weiter eingegangen. Hierbei wird nicht weiter erläutert, was unter einem angemessenen Ersatz zu verstehen ist. Auch wird nicht erläutert, unter welchen Umständen die Linde tatsächlich weichen kann (Interessenabwägung). Die Gemeinde wird diesbezüglich aufgefordert, den PMB zu ergänzen.</p> <p><i>d) Parkierung und Freiflächen</i> Die Gemeinde strebt eine Verdichtung im Kern mit Rücksicht auf bestehende Qualitäten und Eigenheiten an. Für eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen spielen Freiräume eine zentrale Rolle. Die vorliegende Siedlungsanalyse benennt einige wertvolle Gärten. Heute werden viele Freiflächen im Ortskern als Parkplätze genutzt. Je nachdem welcher Gewerbebezirk sich im Gewerbebereich niederlässt, steigen die Anforderungen an Parkplätze. Aus ortsbaulicher Sicht wird der Gemeinde empfohlen, ein Parkplatzkonzept zu erstellen und siedlungsinterne Grünflächen in der Ortsplanung zu bezeichnen respektive zu sichern.</p> <p><i>e) Mehrwertabschöpfung</i> Bei den Erschliessungsflächen innerhalb des Siedlungsgebiets handelt es sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde bereits um Bauzonen. Folglich handelt es sich nicht um Ein- sondern lediglich um Umzonungen bei der Zuweisung zu Platzzonen. Eine Mehrwertabschöpfung nach Art. 19i f KRG ist somit nicht notwendig.</p> <p><i>f) Weitere Hinweise</i> Das Tiefbauamt Graubünden hat keine Einwände gegen die Festlegung der strassensäumenden Baulinien im Bereich der Grundstücke Nr. 227, 242, 303, 569 und 2569. Aus Gründen der Verkehrssicherheit begrüsst das Tiefbauamt Graubünden zudem ausdrücklich, dass die Gemeinde auf die Festlegung von Baulinien Typ C (Baugestaltungslinien) verzichtet.</p> <p><b>2. Genereller Erschliessungsplan</b> Das Tiefbauamt Graubünden hat keine grundsätzlichen Einwände gegen die geplante Aufhebung der Erschliessungsstrassen im Bereich des Dorfplatzes mit gleichzeitiger Festlegung eines Anschlussbereiches Erschliessung. Im Hinblick auf die Folgeverfahren wird jedoch empfohlen, frühzeitig mit der Strassenbaupolizei des Tiefbauamtes Graubünden Kontakt aufzunehmen. Für Fragen steht Ihnen der Leiter der Strassenbaupolizei des Tiefbauamtes Graubünden, Herr Patrick Bargetzi (081 257 37 07 oder patrick.bargetzi@tba.gr.ch), gerne zur Verfügung.</p>	<p>Für die Entwicklung der öffentlichen Plätze (Gestaltung, Möblierung, Bepflanzung etc.) wird ein Konzept ausgearbeitet. Dies erfolgt nicht im Rahmen der Dorfkernplanung. Der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung	Behandlung durch den Gemeindevorstand
<p style="text-align: right;">4</p> <p><b>3. Baugesetz</b></p> <p><i>Art. 11</i></p> <p>Keine Anmerkungen</p> <p><i>Art. 13 Zonenschema</i></p> <p><i>Nutzungsmass</i></p> <p>Neu wird in der Kernzone eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.9 vorgesehen. Diese kann im definierten Gewerbebereich, sofern gewerbliche Nutzungen realisiert werden, auf 1.1 erhöht werden. Beim Dorfplatz kann die AZ im Zusammenhang mit der Arealplanung auf 1.3 erhöht werden.</p> <p>Die künftig vorgesehene AZ ist aufgrund der vorliegenden Siedlungsanalyse nachvollziehbar und erscheint angemessen. Diese unterstützt das raumplanerische Ziel einer Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Weiter wird gemäss unserer Beurteilung damit ausreichend dem Dorfkarakter von Bonaduz Rechnung getragen.</p> <p><i>Definition der Ausnützungsziffer</i></p> <p>Gemäss Art. 37 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) gilt für die AZ die Definition gemäss Art. 37a KRVO. Sofern die Gemeinde wie vorliegend über abweichende Definitionen verfügt, wurden sie angewiesen, diese anzupassen. Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Ausnützungsziffer (AZ) für die Kernzone gemäss den kantonalen Vorgaben übernommen. Für die restlichen Zonen (Wohnzone 2 und 3, Wohnmischzone 3 sowie die Gewerbemischzone 3) gilt hingegen weiterhin die AZ gemäss Art. 14 dem kommunalen Baugesetz (BauG).</p> <p>Planerisch ist es zweckmässig und notwendig, dass die Definition der AZ in der Kernzone vorliegend angepasst wird. Auch ist es nachvollziehbar, dass die Definition der AZ für die restlichen Zonen mit der vorliegenden Teilrevision nicht angepasst wird. Dies erschwert es jedoch der Gemeinde aber auch den Planenden, die korrekte Definition der AZ zu wählen, was es sehr Fehleranfällig macht. Der Gemeinde wird dahingehend dringend empfohlen, die Ortsplanung möglichst rasch abzuschliessen, so dass wieder Klarheit und auch Planungssicherheit geschaffen wird.</p> <p><i>Fussnoten</i></p> <p>Fussnote 6): In der Klammerbemerkung hat sich ein Fehler eingeschlichen (effektive Geschosshöhe <u>EG ./.</u> 3m), welcher zu bereinigen ist.</p> <p>Fussnote 7): Es wird auf den Art. 21 Abs. 6 verwiesen. Leider fehlt, zu welchem Gesetz (BauG) dieser Artikel gehört, was noch zu ergänzen ist.</p> <p><i>Art. 19bis Strassenabstand</i></p> <p>Keine Bemerkungen</p> <p><i>Art. 20 Masse gemäss IVHB</i></p> <p>Gebäude oder Gebäudeteile von 70 m<sup>2</sup> haben grosse Auswirkungen auf das Ortsbild. Aus diesem Grund wird der Gemeinde empfohlen, die Definition von Klein- und Anbauten von 20 – 30 m<sup>2</sup> gemäss Art. 32 MBauG nicht zu überschreiten und im BauG anzupassen. Die Gemein-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und verdeutlicht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Anpassung der Masse gemäss IVHB sind Bestandteil der Gesamtrevision der Ortsplanung.</p>



**Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung**

**Behandlung durch den Gemeindevorstand**

5

de wird angehalten, die Fläche spätestens im Zusammenhang mit der anstehenden Gesamtrevision zu überprüfen.

*Art. 21 Kernzone*

Neu werden im vorliegenden Artikel Gestaltungsanforderungen für den gesamten Bereich innerhalb der Kernzone festgelegt. In der Folge wird vorgesehen, den «Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen» (Art. 38 BauG) aufzuheben.

In den Vorschriften wird nun definiert, was konkret für eine architektonisch gute Gestaltung zu berücksichtigen ist. Der Gewerbebereich ist das Zentrum vom Bonaduz, welches in hoher architektonischer Qualität weiterzuentwickeln ist. Um dies sicherzustellen, ist es aus ortsbaulicher Sicht ein Anliegen, dass alle Bauvorhaben im Gewerbebereich von der Gestaltungsberatung beurteilt und begleitet werden. Der Gemeinde wird dringend empfohlen zu prüfen, eine obligatorische Gestaltungsberatung einzuführen oder allenfalls den Art. 38 BauG beizubehalten.

*Art.31<sup>bis</sup> Platzzone*

Es wird begrüsst, dass Platzzonen zur Stärkung ausgeschieden werden. Auch hier wird darauf hingewiesen, dass nicht nur Bauvorhaben in der Platzzone besonders sorgfältig gestaltet werden sollten, sondern auch die angrenzenden Bauvorhaben, da diese massgeblich für die Wahrnehmung des Platzes sind. Der Gemeinde wird empfohlen, die Vorgaben der Platzgestaltung soweit anzupassen, dass auch bei angrenzenden Bauvorhaben besonders sorgfältig zu planen ist. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob nicht ein überlagernder Bereich im GGP zweckmässiger für die Festlegung der Platzbereiche wäre.

*Art. 38 Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderung*

Siehe Erläuterungen zu Art. 21 Kernzone.

*Art. 40 Baulinien für die bauliche Gestaltung*

Entsprechend den Ausführungen zu den Baulinien im Kapitel 1 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan ist der Art. 40 allenfalls zu belassen.

*Art. 48a Arealplan Dorfplatz*

Grundsätzlich wird die Gemeinde angehalten, bei den Vorschriften sich auf das wesentliche zu konzentrieren. Erläuternde Inhalte erschweren die Lesbarkeit der einzelnen Artikel. Es ist daher zielführender, wenn erläuternde Inhalte folglich im PMB aufgeführt werden.

So kann auf die ersten beiden Sätze im Abs. 2 verzichtet werden, da bereits in Art. 48 BauG festgehalten wird, dass die Baubehörde zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen kann. Dies, sofern sich eine Ausdehnung als notwendig oder zweckmässig erweist. Für das Verfahren ist es jedoch dienlich, wenn diesbezüglich im PMB Ausführungen aufgeführt werden.

Die Erläuterungen im PMB zum gesamten Arealplan Dorfplatz sind relativ knapp gehalten. Es sind kaum Ausführungen bspw. zu den Anforderungen, zu der Abgrenzung oder auch zu den Gewerbeflächen enthalten. Gerade auch bei den Gewerbeflächen wird festgehalten, dass gemäss Abs. 2 die AZ erhöht werden kann, wenn unter anderem ausreichend Gewerbeflächen realisiert werden. Es ist hierbei jedoch nicht eindeutig, ob diese Flächen bei jeder Parzelle oder gesamthaft realisiert werden müssen.

Mit den konkreten Kriterien einer «guten Gestaltung» wird die Definition und Überprüfung dieses Begriffs vereinfacht. Aus diesem Grund wird auf eine Verschärfung der Praxis der Gestaltungsberatung verzichtet.

Die Vorgaben zur Platzzone werden so ergänzt, dass auch an die Platzzonen angrenzende Bauvorhaben besonders sorgfältig gestaltet werden sollen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Erläuternde Inhalte werden im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) aufgeführt, auf diese Inhalte wird im BauG verzichtet. Die Erläuterungen zur Entwicklung des Dorfplatzes werden im PMB stärker ausgeführt.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung	Behandlung durch den Gemeindevorstand
<p style="text-align: right;">6</p> <p><i>Art. 61 Abstellplätze für Fahrzeuge: 1. Pflichtplätze</i></p> <p>Parkierte Autos wirken oft störend im Ortsbild. In der Kernzone soll möglichst darauf geachtet werden, dass über die Pflichtparkplätze hinaus keine weiteren oberirdischen Aussenparkplätze erstellt werden. Zudem wird der Gemeinde nahegelegt, die aus Sicht des Ortsbildes bedeutende Bestimmung aus dem Musterbaugesetz (MBauG; Art. 107 Abs. 5) im Baugesetz zu ergänzen: «Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.»</p> <p><i>Art. 62bis Velounterstände</i></p> <p>Die Bestimmungen betreffend den Velounterständen wird sehr waage formuliert. Der Gemeinde wird empfohlen, die Bestimmung gemäss MBauG (Art. 107 Abs. 4) zu übernehmen.</p> <p><i>Art. 75b Übergangsbestimmung zur Teilrevision Kernzone (2021)</i></p> <p>Auf diesen Artikel kann im kommunalen Baugesetz verzichtet werden. Der Abs. 1 dieser Vorschrift wird bereits im Art. 13, Fussnote 5) erläutert. Diese Wiederholung ist nicht notwendig. Auch auf den Abs. 2 betreffend Planbeständigkeit kann verzichtet werden. Unserer Beurteilung nach ist es ausreichend, wenn das gewählte Vorgehen klar im PMB aufgezeigt und erläutert wird.</p> <p><i>Wertvolle Bauten</i></p> <p>Gemäss Abs. 2 erfolgt die Ausscheidung wertvoller Gebäude und Anlagen in einer späteren Planungsphase. Aus ortsbaulicher Sicht wird empfohlen, diese Ausscheidung mit der vorliegenden Teilrevision zu verbinden. Auf jeden Fall sollte die Inventarliste der schützenswerten Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Denkmalpflege bei Bauvorhaben berücksichtigt werden.</p> <p><i>Fachkommission Ortsbild</i></p> <p>In der Vorprüfungsvorlage zur Teilrevision Dorfkern aus dem Jahre 2018 war eine Fachkommission Ortsbild für Bonaduz vorgesehen. Die Einführung einer Fachkommission für die Kernzone wurde begrüsst. Aus welchem Grund in der vorliegenden Vorlag darauf verzichtet wird, ist nicht nachvollziehbar. Es wäre begrüssenswert, wenn dies der Entschluss im PMB erläutert würde.</p> <p><i>Solaranlagen</i></p> <p>Erneuerbare Energien gewinnen an Bedeutung, so auch die Erstellung von Solaranlagen. Solaranlagen an Gebäuden können in sensiblen Ortsbildern störend in Erscheinung treten und den Zielen des Ortsbildschutzes entgegenlaufen. Nach RPG bedürfen lediglich Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung oder nicht genügend angepasste Solaranlagen eine Baubewilligung. Daher haben sich die Regionen Landquart, Plessur und Imboden im Regionalen Richtplan Erneuerbare Energien zum Ziel gesetzt, Solaranlagen in Ortskerngebieten bezüglich Gestaltung und Einordnung erhöhte Anforderungen zu stellen.</p> <p>Aus ortsbaulicher Sicht wird der Gemeinde empfohlen, eine Regelung mit erhöhten Anforderungen für Solaranlagen im Ortsbildschutzbereich festzulegen und damit im Baubewilligungsverfahren eine Interessenabwägung stattfinden kann.</p>	<p>Das Baugesetz wird so ergänzt, dass ausschliesslich Pflichtparkplätze oberirdisch erstellt werden dürfen.</p> <p>Die Bestimmungen aus dem Musterbaugesetz werden im Rahmen der Revision der Ortsplanung geprüft.</p> <p>Die Normen des VSS ergeben für städtische Räume durchaus Sinn. Eine Verschärfung der Gesetzgebung gemäss den Normen wird für die Gemeinde Bonaduz jedoch als unzweckmässig eingeordnet. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf Abs. 1 wird verzichtet, Abs. 2 wird beibehalten.</p> <p>Die Ausscheidung wertvoller Gebäude und Anlagen erfolgt im Rahmen der Revision der Ortsplanung und der Entwicklung des Dorfplatzes. Auf die Ausscheidung der Stallscheune als schutzwürdige Baute wird verzichtet. Genauere Ausführungen und die Interessensabwägung wird im Planungs- und Mitwirkungsbericht ausgeführt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im PMB deutlicher ausgeführt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Revision der Ortsplanung behandelt.</p>

**Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung****Behandlung durch den Gemeindevorstand**

7

**4. Fazit**

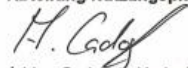
Die Vorlage entspricht weitgehend den übergeordneten Gesetzen. Mit der vorliegenden Planung wird eine solide erste Teilrevision vorgesehen, welche nach heutigem Kenntnisstand keine präjudizierende Wirkung auf die Revision der Ortsplanung hat, welche bezüglich der Umsetzung zum RPG1 nicht notwendig ist. Im Hinblick auf die Genehmigung ist die Vorlage bezüglich der oben genannten Punkte zu überprüfen.

Gerne hoffen wir, dass wir Ihnen mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht die notwendigen Anregungen für die Anpassung der Nutzungsplanungsvorlage sowie weitere nützliche Hinweise im Hinblick auf die nach Abschluss der Nutzungsplanung durchzuführenden Baubewilligungsverfahren übermitteln konnten. Entsprechend empfehlen wir der Gemeinde Bonaduz, die Planung im Hinblick auf die Beschlussfassung in der Gemeinde sowie im Hinblick auf das anschliessend durchzuführende regierungsrätliche Genehmigungsverfahren im Sinne des vorliegenden Vorprüfungsberichts zu überprüfen und die beschriebenen erforderlichen respektive zweckmässigen Anpassungen und Ergänzungen noch vorzunehmen.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

**Abteilung Nutzungsplanung und BAB**



Adrian Cadosch, Kreisplaner

**Beilagen (2-fach):**

- Genereller Erschliessungsplan 1:500
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1 000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1 000 Änderungsplan
- Teilrevision Baugesetz
- Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV
- Siedlungsanalyse

**Kopie (mit Beilagen):**

- R+K Büro für Raumplanung AG

**Kopie per E-Mail (ohne Beilagen):**

- Gemeinde Bonaduz
- R+K Büro für Raumplanung AG
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Kantonspolizei Graubünden
- Rhätische Bahn
- Archäologischer Dienst
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Denkmalpflege Graubünden
- Tiefbauamt Graubünden
- Amt für Energie und Verkehr

Wird zur Kenntnis genommen.

## Anhang B Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung (4.3.2022 – 3.4.2022) und Behandlung durch Gemeindevorstand

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
001	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person hat keinen Antrag gestellt, sondern wünscht einen Gesprächstermin.	Es wurde ein Gespräch mit der mitwirkenden Person durchgeführt und Fragen zur Nutzung des Dorfplatzes diskutiert.
002	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
003	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
004	Linde Dorfplatz	Es wird beantragt, dass der Erhalt der Linde berücksichtigt wird. Insbesondere wenn die Dorfbrunnen geschützt werden, solle die gesunde alte Linde nicht dem öffentlichen Verkehr und einer Tiefgarage weichen. Ein angemessener Ersatz sei nicht möglich. Die Linde gehöre zum Dorfbild und sei ein sehr wichtiges Naturelement und ein Lebensraum für die Erhaltung der Artenvielfalt. Es wären schon einige Bäume gefällt worden, um noch mehr Profit zu generieren. Ein Umdenken zu Gunsten des Klimas und der Artenvielfalt sei dringend nötig (Reinigung der Atemluft und Schattenspender).	Der Erhalt der Linde ist wünschenswert. Ob dies möglich ist, muss vertieft geprüft werden und kann im Rahmen der Teilrevision Dorfkernplanung noch nicht abschliessend entschieden werden, da die genaue Ausgestaltung des Dorfplatzes (inkl. Parkierungslösung, Nutzungen auf dem Dorfplatz etc.) noch offen ist. Aus diesem Grund wird diese Thematik im Arealplanverfahren vertieft behandelt (vgl. Art. 48 <sup>bis</sup> Abs. 1 al. 6).
005	Nutzung Dorfplatz	Es wird beantragt, dass der Dorfplatz als kultureller Begegnungsort genutzt werden kann, auf dem die Traditionen gepflegt werden können.	Die Festlegung der konkreten Gestaltung und der Nutzung des Dorfplatzes ist Inhalt des Arealplanverfahrens, in dem die Details der Entwicklung des Dorfplatzes geklärt werden. Dieses Verfahren erfolgt nach einem Wettbewerbsverfahren und einer Mitwirkung der Bevölkerung. (vgl. Art. 48 <sup>bis</sup> ).
006	Nutzung Dorfplatz	Die mitwirkende Person freue sich auf eine schöne Gestaltung des Dorfplatzes. Mit dazu gehöre jedoch auch eine klare Definition, in welcher Art und Weise er in Zukunft genutzt werden soll / kann. Im Nachgang zur diesjährigen Fasnacht aber auch aufgrund von früheren Ereignissen schein eine Klärung erforderlich, wie die Gemeinde mit Kultur und Tradition im Dorf umgehen will.	Die Festlegung der konkreten Gestaltung und der Nutzung des Dorfplatzes ist Inhalt des Arealplanverfahrens, in dem die Details der Entwicklung des Dorfplatzes geklärt werden. Dieses Verfahren erfolgt nach einem Wettbewerbsverfahren und einer Mitwirkung der Bevölkerung. (vgl. Art. 48 <sup>bis</sup> ).
007	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
008	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
009	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
010	Klimawandel / Hitze in Städten	Es wird beantragt, dass sämtliche öffentlichen Plätze (Dorfplatz, Spielplätze, Pärke etc.) nach den Vorschriften und Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt gemäss der Broschüre «Hitze in Städten; Grundlage für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung» zu gestalten sind. Damit soll auf den Klimawandel reagiert und die negativen Auswirkungen auf die Gesundheit reduziert werden.	Die Festlegung der konkreten Gestaltung und der Nutzung des Dorfplatzes ist Inhalt des Arealplanverfahrens, in dem die Details der Entwicklung des Dorfplatzes geklärt werden. Dasselbe gilt sinngemäss für die Arbeitsgrundlage «Hitze in Städten» des BAFU; es wird im Rahmen besagter Arealplanung zu prüfen sein, welche der Inputs aus dieser Arbeitsgrundlage sinnvoll umgesetzt werden können. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass das im Rahmen der Arealplanung Dorfplatz erneut eine Mitwirkungsaufgabe durchgeführt wird, in deren Rahmen jedermann seine Anliegen einbringen kann. Die Entwicklung des Dorfplatzes erfolgt mit einem Wettbewerbsverfahren und einer Mitwirkung der Bevölkerung. (vgl. Art. 48 <sup>bis</sup> ). Bei den übrigen öffentlichen Plätzen muss situativ über die genaue Ausgestaltung entschieden werden.
011	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
012	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
013	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
014	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
015	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
016	Bevorzugung Einheimischer bei Wohnungsvergabe	Die mitwirkende Person stimmt den Inhalten der Planungsvorlage zu und fragt an, ob es möglich wäre, bei der Vermietung von Neubauwohnungen der bisher in Bonaduz wohnhaften Personen den Vorrang zu geben. Es sei sehr schwierig, in Bonaduz eine schöne Wohnung zu finden und sie lebe sehr gerne hier.	Die Bevorzugung einheimischer Wohnungsbewerber kann privaten Grundeigentümern nicht vorgeschrieben werden, weil eine derartige Regelung mit der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) nicht vereinbar ist.
017	Visualisierungen Gebäudehöhen	Es wird beantragt, dass die Visualisierungen der Vorgaben bezüglich der Gebäudehöhen in Skizzen oder einem Merkblatt präzisiert werden. Bei der Interpretation entstanden Fragen. Die Baukommission benötige klare und unmissverständliche Vorgaben.	Unterlagen betreffend die Interpretation der IVHB-Begriffe sind bereits vorhanden. Diese wurden im Rahmen der IVHB ausgearbeitet und können abgegeben werden.
018	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
019	30er-Zonen, Hauptachse entschleunigen	Die mitwirkende Person ist mit der Dorfkernplanung sehr einverstanden. Jedoch habe ein lebendiger Dorfkern für alle EinwohnerInnen nur eine Chance, wenn die bestehenden 30er-Zonen kontrolliert und durchgesetzt werden und der Verkehr auch auf der Hauptachse entschleunigt werde.	Damit eine optimale Abstimmung von Siedlung und Verkehr gewährleistet werden kann, wurde ein Gesamtverkehrskonzept ausgearbeitet. Darin werden unter anderem auch die temporeduzierten Gebiete behandelt. Diese und allen weiteren Verkehrsprojekte können und dürfen allerdings nicht im Rahmen der Ortsplanung umgesetzt werden. Hierfür ist im übergeordneten Recht ein separates und zwingend einzuhaltendes Verfahren nach Strassenverkehrsgesetz vorgesehen.
020	Verdichtung Dorfkern	Es wird beantragt, dass einer weiteren Verdichtung des Dorfkerns Einhalt geboten wird. Eine weitere Verdichtung würde die Lebensqualität in der Kernzone weiter mindern und sich negativ auf das dörfliche Erscheinungsbild von Bonaduz auswirken.	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnutzungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnutzungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnutzungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p>
021	AZ	Die mitwirkende Person bedankt sich für die kompetente Arbeit und stimmt der Ausnützungsziffer von 0.9. Diese sei sehr grosszügig angedacht und so könne der Dorfkern sehr zeitgemäss und wirtschaftlich bebaut werden.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
022	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
023	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
024	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
025	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
026	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
027	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestimmungen Dorfkernzone</li> <li>- Ausführungsbestimmungen</li> <li>- Aussenparkplätze</li> <li>- AZ</li> <li>- Gebäudelänge</li> <li>- Gesamthöhe</li> <li>- Flachdächer</li> <li>- Kniestock</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person stellt verschiedene Anträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 21 (Dorfkernzone) streichen: Der Artikel könne nicht gerecht angewendet werden, da in der Kernzone diesbezüglich ein riesen Durcheinander herrsche.</li> <li>- Art. 75 Punkt 2 (Ausführungsbestimmungen) streichen: Der Artikel verhindere die Entwicklung und fördere die Ungleichbehandlung der Bauwilligen.</li> <li>- Es sollen so viele Aussenparkplätze als möglich erstellt werden können. Die Erfahrung habe gezeigt, dass es immer zu wenig Parkplätze habe. Den Verkehr könne man durch das Streichen von Parkplätzen nicht reduzieren. Dadurch würde nur das wilde Parkieren gefördert werden.</li> <li>- Die Ausnützungsziffer müsse in der Kernzone wegfallen. Das bisherige Baugesetz trage der vom Bund geforderten Verdichtung Rechnung.</li> <li>- Die Gebäudelängen sollen nicht eingeschränkt werden. Es gebe in der Kernzone praktisch keine Parzellen, die diesbezüglich Auswüchse zulassen.</li> <li>- Die Gesamthöhe solle auf 17 m festgelegt werden. Um die gewünschte Verdichtung zu erreichen, müsse auf den kleinen Parzellen in die Höhe gebaut werden.</li> <li>- Es sollen Flach- oder Giebeldächer zulässig sein. Es mache bei der heutigen Vielfalt keinen Unterschied mehr aus und erlaube die volle Ausnutzung.</li> <li>- Auf die Festlegung zum Kniestock soll verzichtet werden, da auch Flachdächer (Attikageschosse) zugelassen werden sollen.</li> </ul>	<p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann aus den vorgängig erwähnten Gründen hilfreich sein. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen. Soweit für Ausführungsbestimmungen ein Rechtsmittel gefordert wird, ist dies bereits im Sinne der Mitwirkenden geregelt. So können rechtssetzende Erlasse - wozu auch</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
		<p>Es seien schon fünf Jahre vergeudet und eine Million CHF eingesetzt worden, um ein taugliches Baugesetz zu erstellen. Der aktuelle Vorschlag sei noch restriktiver als der letzte und sei das Gegenteil von der Verdichtung nach innen (vom Bund gefordert). Die Revision solle demnach mehrheitsfähig aufgegleist werden, damit keine weitere Niederlage an der Gemeindeversammlung droht. Sollte eine weitere Niederlage erfolgen, müsse der Gemeindevorstand sofort zurücktreten und die Planer sowie Anwälte der Gemeinde seien auszuwechseln.</p>	<p>Vorstandsverordnungen gehören - gemäss Art. 57 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) mit Verfassungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnutzungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnutzungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnutzungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnutzungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnutzungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnutzungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der</p>



Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand																																								
			<p>Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Die zulässige Gebäudelänge wird zur Wahrung des dörflichen Charakters reduziert. Damit werden überlange Gebäude verhindert, die auf grossen Parzellen oder Parzellenverbänden realisiert werden könnten.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosszahl im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p>																																								
028	<p>- Gesamthöhe - Fassadenhöhe - AZ - Geschosse</p>	<p>Die mitwirkende Person merkt an, dass das Raumplanungsgesetz die Siedlungsentwicklung nach innen fördert und die Reduktion überdimensionierter Bauzonen fordert. Es sei daher unverständlich, dass die Planungsvorlage diesem Grundsatz widerspräche. Gegenüber der Teilrevision von 2019 habe sich die Bebaubarkeit der Kernzone noch einmal um 11 % reduziert. Dies sei erstaunlich, da an der GV vom 3.10.2019 die niedrige Ausnützung der Parzellen zur Ablehnung der damaligen Vorlage führte. Dem Schreiben werden Beispiele beigelegt, in welchen die bebaubaren Flächen zweier Parzellen berechnet werden:</p> <table border="0" data-bbox="481 949 1265 1204"> <tr> <td>Beispiel 1:</td> <td colspan="3">Parzelle 729, 376 m2</td> </tr> <tr> <td>Baugesetz 2009:</td> <td>Bruttogeschossfläche total:</td> <td>1045m2</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Baugesetz Teilrevision 2019:</td> <td>Bruttogeschossfläche total:</td> <td>452m2</td> <td>43%</td> </tr> <tr> <td>Baugesetz gemäss Teilrevision 2022:</td> <td>Bruttogeschossfläche total:</td> <td>338.4m2</td> <td>32%</td> </tr> <tr> <td>Nutzungsreduktion:</td> <td>Bruttogeschossfläche total:</td> <td>706.6m2</td> <td>68%</td> </tr> <tr> <td>Beispiel 2:</td> <td colspan="3">Parzelle 536, 482 m2</td> </tr> <tr> <td>Baugesetz 2009:</td> <td>Bruttogeschossfläche total:</td> <td>1355m2</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Baugesetz Teilrevision 2019:</td> <td>Bruttogeschossfläche total:</td> <td>580m2</td> <td>43%</td> </tr> <tr> <td>Baugesetz gemäss Teilrevision 2022:</td> <td>Bruttogeschossfläche total:</td> <td>433.8m2</td> <td>32%</td> </tr> <tr> <td>Nutzungsreduktion:</td> <td>Bruttogeschossfläche total:</td> <td>921.2m2</td> <td>68%</td> </tr> </table> <p>Dem Schreiben ist zudem ein Dokument beigelegt, in dem die bebaubaren Flächen und Gebäudemasse skizziert sind. Es wird vorgeschlagen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu unterstützen und die Nutzung der Kernzone nicht so massiv einzuschränken, wie dies mit der vorliegenden Revision des Baugesetzes vorgesehen wäre. Dies solle mit diesen Massen erfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamthöhe neu: 15.20 m</li> <li>- Fassadenhöhe neu: 11.20 m</li> </ul>	Beispiel 1:	Parzelle 729, 376 m2			Baugesetz 2009:	Bruttogeschossfläche total:	1045m2	100%	Baugesetz Teilrevision 2019:	Bruttogeschossfläche total:	452m2	43%	Baugesetz gemäss Teilrevision 2022:	Bruttogeschossfläche total:	338.4m2	32%	Nutzungsreduktion:	Bruttogeschossfläche total:	706.6m2	68%	Beispiel 2:	Parzelle 536, 482 m2			Baugesetz 2009:	Bruttogeschossfläche total:	1355m2	100%	Baugesetz Teilrevision 2019:	Bruttogeschossfläche total:	580m2	43%	Baugesetz gemäss Teilrevision 2022:	Bruttogeschossfläche total:	433.8m2	32%	Nutzungsreduktion:	Bruttogeschossfläche total:	921.2m2	68%	<p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosszahl im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im</p>
Beispiel 1:	Parzelle 729, 376 m2																																										
Baugesetz 2009:	Bruttogeschossfläche total:	1045m2	100%																																								
Baugesetz Teilrevision 2019:	Bruttogeschossfläche total:	452m2	43%																																								
Baugesetz gemäss Teilrevision 2022:	Bruttogeschossfläche total:	338.4m2	32%																																								
Nutzungsreduktion:	Bruttogeschossfläche total:	706.6m2	68%																																								
Beispiel 2:	Parzelle 536, 482 m2																																										
Baugesetz 2009:	Bruttogeschossfläche total:	1355m2	100%																																								
Baugesetz Teilrevision 2019:	Bruttogeschossfläche total:	580m2	43%																																								
Baugesetz gemäss Teilrevision 2022:	Bruttogeschossfläche total:	433.8m2	32%																																								
Nutzungsreduktion:	Bruttogeschossfläche total:	921.2m2	68%																																								



Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausnützungsziffer: 1.50</li> <li>- Geschosse: Max. 4 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss</li> </ul>	<p>Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p>
029	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
030	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
031	Gewerbebereich Parzelle 179	Es wird beantragt, dass der Gewerbebereich in westliche Richtung bis und mit Parzelle 179 ausgedehnt werde. Dort befinde sich seit über 100 Jahren das Schuhhaus Degiacomi. Das Erdgeschoss auf dieser Parzelle sei vollständig gewerblich genutzt. Gemäss der Siedlungsanalyse von STW befinde sich diese Parzelle in der engeren Kernzone. Deswegen sei es unverständlich, weshalb diese Parzelle nicht im Gewerbebereich liege. Insbesondere auch, weil sich die gegenüberliegende Parzelle (Volg) im Gewerbebereich befinde, wo erst seit ca. 20 Jahren Gewerbe betrieben werde. Dies sei eine Ungleichbehandlung. Über die Gründe liesse sich nur mutmassen. Die Frage, ob die Eigeninteressen gewisser Kommissionsmitglieder in den Vordergrund gestellt werden, wird aufgebracht.	<p>Die Abgrenzung des Gewerbebereichs wurde nach einheitlichen Grundsätzen gewählt. A) Der Gewerbebereich wurde auf das Gebiet entlang der Haupt- und Versamerstrasse sowie beim Arealplan Dorfplatz (Gestaltung eines attraktiven Dorfzentrums mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume) festgelegt. Damit wird verhindert, dass der Gewerbeverkehr in den Quartierstrassen zunimmt. Einzelne Parzellen, die leicht zurückversetzt liegen, jedoch durch den Parzellenverbund an die genannten Strassenangrenzen oder die bereits gewerblich genutzt sind, wurden ebenfalls dem Gewerbebereich zugewiesen. B) Der Gewerbebereich soll nirgendwo direkt an Wohnzonen (W2) angrenzen, damit keine unerwünschte immense Höhen- und Dichtesprünge zwischen benachbarten Parzellen erfolgen.</p> <p>Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden. Dabei muss aufgezeigt werden, dass eine angemessene Staffelung gegenüber der umliegenden Bebauung (insbesondere gegenüber der Wohnzone W2) erfolgt.</p>
032	Erschliessung Ginellas	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus. Es wird auf die Problematik der Erschliessung im Gebiet Ginellas hingewiesen.	Über die Revision des Quartierplans Ginellas wurde soeben Beschluss gefasst. Darin wird unter anderem die neue Süderschliessung geregelt, welche möglichst rasch realisiert werden soll.
033	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
034	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
035	AZ	<p>Die mitwirkende Person beantragt die AZ in der Kernzone auf maximal 0.8 zu beschränken. Eine AZ von 0.9 entspreche einer dichten Nutzung, welche eine Verdoppelung der Bewohner in diesem Gebiet sowie entsprechenden Mehrverkehr zur Folge habe. Somit gehe der dörfliche Charakter verloren.</p>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnutzungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnutzungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnutzungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnutzungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnutzungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnutzungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnutzungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p>
036	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AZ</li> <li>- Verkehrszunahme</li> <li>- Auswirkungen Infrastruktur</li> <li>- Dorfplatz</li> <li>- Begrünung Freiflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die mitwirkende Person ist mit der Ausnutzungsziffer von 0.9 einverstanden, weil das Dorf auch in Zukunft einen dörflichen Charakter haben soll.</li> <li>- Der mitwirkenden Person stellt sich die Frage, wie sich der Gemeindevorstand vorstellt, den, mit dem Wachstum von zusätzlich ca. 500 Personen, zunehmenden Verkehr zu organisieren.</li> <li>- Zudem stellt sich für die mitwirkende Person die Frage, ob die Infrastrukturen der Gemeinde für dieses Wachstum ausgelegt sind oder was die Folgen bzgl. Investitionen für die Gemeinde wären.</li> <li>- Die mitwirkende Person steht dem Einbezug des Dorfplatzes mit einer möglichen Weiterentwicklung für Gewerbe und Freiraum positiv gegenüber. Sie stellt den Antrag die Freiraumplätze noch verbessert zu begrünen und wenn möglich</li> </ul>	<p>Die Infrastrukturen wurden bei der Ausarbeitung der Planung berücksichtigt. Unter anderem aufgrund der engen Strassenräume, die nicht verbreitert werden können und der weiteren Auswirkungen auf die Infrastrukturen wird ein moderates Bevölkerungswachstum angestrebt.</p> <p>Die Festlegung der konkreten Gestaltung und der Nutzung des Dorfplatzes ist Inhalt des Arealplanverfahrens, in dem die Details der Entwicklung des Dorfplatzes geklärt werden. Dieses Verfahren erfolgt nach einem Wettbewerbsverfahren und einer Mitwirkung der Bevölkerung (vgl. Art. 48<sup>bis</sup>). Bei den übrigen öffentlichen Plätzen muss situativ über die genaue Ausgestaltung entschieden werden. Es wurde darauf verzichtet, private</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
		<p>mit Bäumen zu bepflanzen, da durch das verdichtete Bauen im Dorfkern viele Grünflächen entfallen, was sich negativ auf die Wohnqualität im Dorfkern auswirkt. In dieser Vorlage fehlen ihr auch die Bezeichnungen für Freiraum und Spielplätze für die Kinder, welche dann in diesen Überbauungen wohnen.</p>	<p>Grünräume grundeigentümergebunden zu schützen. Stattdessen werden im BauG Gestaltungskriterien der Umgebungsgestaltung aufgeführt. Die Bezeichnung für Freiräume und Spielplätze betreffen auch Gebiete ausserhalb des Dorfkerns stark. Diese Thematik wurde daher in die Gesamtrevision der Ortsplanung verschoben.</p>
037	<ul style="list-style-type: none"> <li>-AZ</li> <li>-Wohnqualität</li> <li>-Freiräume, Grünflächenziffer</li> <li>-Öffentliche Freiflächen</li> <li>-Linde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die mitwirkenden sind mit einer Ausnützungsziffer von 0.9 einverstanden, um weiterhin einen dörflichen Charakter zu behalten. Eine höhere Dichte für Gewerbebauten für die Dorf- und Dienstleistungsentwicklung sei eine sinnvolle und zukunftsweisende Ergänzung.</li> <li>- Mit Bedauern wird angemerkt, dass auch mit der Innenentwicklung der Strassenraum für Motorfahrzeuge, Langsamverkehr und Fussgängerkehr nicht verbessert werden kann und dass das Verkehrsthema sich noch verschärfen wird. Für sie stellen sich die Fragen: <ul style="list-style-type: none"> <li>o wie sich der Gemeindevorstand vorstellt, bei einer Zunahme im Dorfkern von ca. 500 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner, der Verkehrssituation gerecht zu werden</li> <li>o wie die Entwicklung der Schülerzahlen und damit verbunden die Infrastruktur für die Bildung aussieht</li> <li>o ob mit diesem Wachstum die Infrastruktur für die Bildung vorhanden ist</li> </ul> </li> <li>- Ebenfalls stellt sich die Frage, wie die Wohnqualität im Dorfkern beibehalten werden kann mit dieser 50 % Zunahme an Einwohnerinnen und Einwohner und wie Freiräume für die Bevölkerung und für die darin wohnenden Familien mit Kindern gestaltet werden sollen, da die Grünziffer nicht mehr in der Vorlage enthalten ist.</li> <li>- Die mitwirkenden sind der Meinung, dass die Planungsgrundlage für den Dorfplatz eine gute Grundlage zur Entwicklung von Dienstleistungen und für öffentliche Aktivitäten ermöglicht. Dabei sollen diese Platzgestaltung auch mit Grünflächen und Bäumen ausgestaltet werden und ein Ersatz für die bestehende Linde soll aufgezeigt werden.</li> </ul> <p>Es sei wichtig, dass mit dieser Vorlage (Art. 3 Planungsgrundsätze, RPG) nun Klarheiten für die Baubehörde, die Baukommission, das Bauamt und die Bauherren geschaffen werden. Sie geht davon aus, dass die Diskrepanz zwischen dem geltenden Gestaltungsartikel und dem Zonenschema nun definitiv geregelt ist.</p>	<p>Die Infrastrukturen wurden bei der Ausarbeitung der Planung berücksichtigt. Unter anderem aufgrund der engen Strassenräume, die nicht verbreitert werden können und der weiteren Auswirkungen auf die Infrastrukturen wird ein moderates Bevölkerungswachstum angestrebt. Auch das Ziel der Wahrung der Wohnqualität trug dazu bei, dass keine höhere Bebauungsdichte oder keine höhere Masse gemäss Regelbauweise definiert wurden.</p>
038	<p>Gewerbebereich Parzelle 179</p>	<p>Die mitwirkende Person beantragt, dass die Liegenschaft 179, Versamerstrasse 32, in der Kernzone/Gewerbebereich bleibt, sich seit über 100 Jahren das Schuhgeschäft Degiacomi in dieser Liegenschaft befände, welches ein wertvolles Versorgungsangebot für die Gemeinde und die Region Imboden darstellt und Arbeitsplätze generiert.</p> <p>Zudem bestehe zu dieser Liegenschaft ein Ausbauprojekt, von welchem das Bauamt Kenntnis hat und dessen Vorprojekt, in welches von den Eigentümern bereits viel Geld investiert wurde, dazu genehmigt wurde.</p> <p>Für die mitwirkende Person stellt sich die Frage, was die Gründe für eine Ausschlussung der Liegenschaft aus der Kernzone/Gewerbebereich sein, denn auf sachlicher Ebene gäbe es keinen nachvollziehbaren Grund dafür</p>	<p>Die Abgrenzung des Gewerbebereichs wurde nach einheitlichen Grundsätzen gewählt. A) Der Gewerbebereich wurde auf das Gebiet entlang der Haupt- und Versamerstrasse sowie beim Arealplan Dorfplatz (Gestaltung eines attraktiven Dorfkerns mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume) festgelegt. Damit wird verhindert, dass der Gewerbeverkehr in den Quartierstrassen zunimmt. Einzelne Parzellen, die leicht zurückversetzt liegen, jedoch durch den Parzellenverbund an die genannten Strassenangrenzen oder die bereits gewerblich genutzt sind, wurden ebenfalls dem Gewerbebereich zugewiesen. B) Der Gewerbebereich soll nirgendwo direkt an Wohnzonen (W2) angrenzen, damit keine unerwünschte immense Höhen- und Dichtesprünge zwischen benachbarten Parzellen erfolgen.</p> <p>Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden. Dabei muss aufgezeigt werden, dass eine</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
039	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestimmungen Dorfkernzone</li> <li>- Ausführungsbestimmungen</li> <li>- Aussenparkplätze</li> <li>- Flachdächer</li> <li>- Dachneigung</li> <li>- AZ</li> <li>- Gebäudelänge</li> <li>- Fassadenhöhe</li> <li>- Gesamthöhe</li> <li>- Kniestock</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person ist der Meinung, dass es kein gutes Zeugnis für den Gemeindevorstand sei, dass man bereits über 4 Jahre an der Revision bastelt. Sie stellt fest, dass man nichts aus der Vergangenheit gelernt habe und fragt sich, wo die Kompromissbereitschaft bleibe. Es werden folgende Anträge gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Art. 75, Punkt 2 soll gestrichen werden, weil er nicht nötig sei</li> <li>- den Art. 21 sei massiv zu vereinfachen, weil er zu kompliziert sei</li> <li>- Aussenparkplätze seien nicht zu begrenzen, da der Bauherr frei sein sollte</li> <li>- Flachdächer sollen möglich sein, weil diese eine bessere Ausnützung ermöglichen, moderner seien, eine Begrünung ermöglichen und Photovoltaikanlagen besser möglich machen</li> <li>- Die Dachneigung soll nicht begrenzt werden, um eine bessere Ausgestaltung im Dachgeschoss zu ermöglichen</li> <li>- Die Ausnützungsziffer soll auf 1.8 festgelegt werden, um nach innen zu verdichten. Dieser Wert sei noch immer tiefer aktuell</li> <li>- Die Gebäudelängen sollen auf 30 Meter erhöht werden, dass mehr möglich ist</li> <li>- Gebäudehöhe: Fassadenhöhe auf 11 Meter und die Gesamthöhe auf 15 Meter festgelegt, um gemäss Bundesrat nach innen zu verdichten</li> <li>- Es brauche keinen Kniestock, weil dieser schöne und vor allem praktische Dachwohnungen verhindere.</li> </ul>	<p>angemessene Stafflung gegenüber der umliegenden Bebauung (insbesondere gegenüber der Wohnzone W2) erfolgt.</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann aus den vorgängig erwähnten Gründen hilfreich sein. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen. Soweit für Ausführungsbestimmungen ein Rechtsmittel gefordert wird, ist dies bereits im Sinne der Mitwirkenden geregelt. So können rechtssetzende Erlasse - wozu auch Vorstandsverordnungen gehören - gemäss Art. 57 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) mit Verfassungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p> <p>Die Festlegung einer minimalen Dachneigung gewährleistet Rechtssicherheit, Rechtsgleichheit und Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht,</li> </ul>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Die zulässige Gebäudelänge wird zur Wahrung des dörflichen Charakters reduziert. Damit werden überlange Gebäude verhindert, die auf grossen Parzellen oder Parzellenverbänden realisiert werden könnten. Grossprojekte, welche die vorgesehene Gebäudelänge von 25 Metern überschreiten, werden dadurch jedoch nicht verunmöglicht. Sie bedürfen einer Folgeplanung (in der Regel Quartierplan), in deren Rahmen von der Regelbauweise abgewichen werden darf (Art. 11 Abs. 4 BauG).</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosszahl im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
040	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AZ</li> <li>- Ausführungsbestimmungen</li> <li>- Aussenparkplätze</li> <li>- Gebäudelänge bei</li> <li>- Fassadenhöhe</li> <li>- Gesamthöhe</li> <li>- Dachneigung</li> <li>- Kniestock</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person stellt folgende Anträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Ausnützungsziffer sollte mindestens auf 1.6 festgelegt werden und nicht tiefer, weil es möglich sein muss, eine Parzelle sinnvoll und wirtschaftlich zu überbauen.</li> <li>- Der Art. 75 Punkt 2 soll gestrichen werden, weil es ihn nicht braucht.</li> <li>- Aussenparkplätze ohne Begrenzung, da es viele gute Beispiel im Dorfkern gäbe (z.B. Gemeindehaus)</li> <li>- Die Gebäudelänge soll bei 28 Meter belassen werden</li> <li>- Gebäudehöhe: Fassadenhöhe auf 10.60 Meter und die Gesamthöhe auf 14.60 Meter festgelegt, weil diese Masse eine akzeptable Verdichtung ermöglichen, so wie es vom Bund vorgeschrieben sei</li> <li>- Eine Dachneigung von mindestens 10 Grad, dass mehr Möglichkeiten im Dachgeschoss entstehen</li> <li>- Der Kniestock soll gestrichen werden, weil er nicht nötig ist und das Dachgeschoss massiv abwertet</li> </ul>	<p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen. Soweit für Ausführungsbestimmungen ein Rechtsmittel gefordert wird, ist dies ist bereits im Sinne der Mitwirkenden geregelt. So können rechtssetzende</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Erlasse - wozu auch Vorstandsverordnungen gehören - gemäss Art. 57 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) mit Verfassungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Die zulässige Gebäudelänge wird zur Wahrung des dörflichen Charakters reduziert. Damit werden überlange Gebäude verhindert, die auf grossen Parzellen oder Parzellenverbänden realisiert werden könnten. Grossprojekte, welche die vorgesehene Gebäudelänge von 25 Metern überschreiten, werden dadurch jedoch nicht verunmöglicht. Sie bedürfen einer Folgeplanung (in der Regel Quartierplan), in deren Rahmen von der Regelbauweise abgewichen werden darf (Art. 11 Abs. 4 BauG).</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosszahl im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die Festlegung einer minimalen Dachneigung gewährleistet Rechtssicherheit, Rechtsgleichheit und Vorhersehbarkeit für Bauherrn, Nachbarn und Baubehörde. Eine minimale Dachneigung von 20° ist vergleichbar mit den Werten in anderen Gemeinden in der Region und im Kanton.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p>
041	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
042	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
043	- RPG1 - AZ - Fassadenhöhe - Gesamthöhe - Kniestock	- Die mitwirkende Person ist der Meinung, dass beim neuen Baugesetz Vorschlag noch weniger gebaut werden könnte als beim letzten Gesetzesvorschlag von 2019. Es stellt sich für die Person die Frage, ob diese Variante gem. eidg. Raumplanungsgesetz ist, welches die Verdichtung nach Innen vorsieht. Sie denke nicht.	Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:  - Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht,

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flachdächer</li> <li>- Aussenparkplätze</li> <li>- Eigenart Ortsbild, Umgebungsgestaltung, Ausführungsbestimmungen</li> <li>- Gestaltungsartikel</li> <li>- Zonenzweck</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die mitwirkende Person findet, dass die Ausnützungsziffer von 0.9 im Dorfkern viel zu tief sei und beantragt, dass sie mindestens 1.6 betragen muss, da aktuell Gebäude mit bis zu 2.8 AZ gebaut werden können und in den letzten Jahren auch gebaut wurden.</li> <li>- Es wird beantragt, dass die Gebäudehöhen, wie vorgeschlagen, tiefer als im aktuellen Baugesetz angesetzt werden. Die mitwirkende Person schlägt vor, die Fassadenhöhe auf 10.60 Meter und die Gesamthöhe auf 14.60 Meter festzulegen.</li> <li>- Es wird beantragt, den Kniestock nicht einzuführen, denn es wäre sehr schade für das Dachgeschoss. Durch die Begrenzung auf 0.60 Meter wären praktische Lösungen nicht mehr möglich.</li> <li>- Die mitwirkende Person beantragt, dass auch Flachdächer im Dorfkern möglich gemacht werden, weil dies vorteilhaft für die Begrünung sei und Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen begünstigt.</li> <li>- Die mitwirkende Person stellt fest, dass eine Begrenzung der Aussenparkplätze schwierig werde, da es im Kern tendenziell immer zu wenig Parkplätze gäbe.</li> <li>- Es wird beantragt, dass im Art. 21 Punkt 1, 4 und 5 gestrichen werden und Punkt 3 vereinfacht wird.</li> <li>- Es wird beantragt, dass Art. 75 Punkt 2 entfernt wird, da es ihn nicht braucht</li> </ul>	<p>als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosshöhe im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer</p>



Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann aus den vorgängig erwähnten Gründen hilfreich sein. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen. Soweit für Ausführungsbestimmungen ein Rechtsmittel gefordert wird, ist dies bereits im Sinne der Mitwirkenden geregelt. So können rechtssetzende Erlasse - wozu auch Vorstandsverordnungen gehören - gemäss Art. 57 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) mit Verfassungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p>
044	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AZ</li> <li>- Höhen</li> <li>- Kniestock</li> <li>- Dachneigung</li> <li>- Flachdächer</li> <li>- Grundbuchanmerkung</li> <li>- Gewerbenutzung</li> <li>- Aussenparkplätze</li> </ul>	<p>Das «alte Baugesetz» betr. Dorfkernzone hat die mitwirkende Person nicht restlos überzeugt, insbesondere betr. Art. 21; unter anderem mit einer Bauhöhe von 17,0 m hat zu Problemen geführt, die uns in das «Schlamassel», indem wir heute drinstecken, geführt hat. Die Person ist der Meinung, die Gemeindeführung sei diesbezüglich massgeblich beteiligt und habe Kosten in Millionenhöhe verursacht und der nun vorliegende Entwurf gehe jedoch extrem in die entgegengesetzte Richtung des «alten Baugesetzes» und widerspreche der Vorgabe vom Bund und Kanton. Es werden folgende Anträge gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Ausnutzungsziffer muss mindestens 1.5 betragen, weil 0.9 zu tief sei.</li> <li>- Die Bauhöhe muss mindestens 14.60m sein, 0.60m höher als in der Wohnzone 3.</li> <li>- Auf den Kniestock soll verzichtet werden, da dieser durch die Gebäudehöhen geregelt wird und zweckmässige Dachwohnungen verhindert.</li> <li>- Die Begrenzung der Dachneigung auf 10 Grad geht auch, dass eine bessere Dachraumgestaltung möglich wird.</li> <li>- Es wäre gemäss der mitwirkenden Person zu überlegen, ob auch im Dorfkern Flachdächer zu erlauben sind.</li> <li>- Auf eine Eintragung im Grundbuch betr. Gewerbeflächen sollte verzichtet werden, da die Nachfrage und der Bedarf un stetig sein könnten.</li> </ul>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnutzungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnutzungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnutzungsziffer in der</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
		<p>- Aussenparkplätze sollten mehr als 6 möglich sein und nicht begrenzt werden, je grösser das Grundstück, je mehr Aussenparkplätze sollte man erstellen, weil es in der Regel zu wenig Parkplätze hat.</p> <p>Als Mitbesitzer von zwei abbruchreifen Liegeschatten in der Dorfkernzone, welche zur Zeit leer stehen und nicht gerade eine Visitenkarte von Bonaduz darstellen, ist die mitwirkende Person an einer mehrheitsfähigen und schnellen Umsetzung interessiert.</p>	<p>Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosshöhe im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Die Festlegung einer minimalen Dachneigung gewährleistet Rechtssicherheit, Rechtsgleichheit und Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde. Eine minimale Dachneigung von 20° ist vergleichbar mit den Werten in anderen Gemeinden in der Region und im Kanton.</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p> <p>Die Realisierung von erwünschten Gewerbeflächen im Erdgeschoss wird durch mögliche Abweichungen von der Regelbauweise gefördert (zusätzliche Erdgeschosshöhe in Art. 13 FN 6; zusätzliches Stockwerk und AZ 1.1 im Gewerbebereich). Jeder Grundeigentümer ist frei, ob er - bei Realisierung von mindestens 60% Gewerbeflächen im Erdgeschoss - von diesen möglichen Abweichungen von der Regelbauweise profitieren möchte oder nicht. Wenn ein Grundeigentümer diese Abweichungen beansprucht, muss er die für diesen «Bonus» erforderliche gewerbliche Nutzung natürlich dauernd beibehalten. Diese Verpflichtung muss kraft Art. 962 Abs. 1 ZGB zwingend im Grundbuch angemerkt werden. Wenn ein Grundeigentümer Gewerbeflächen realisiert, ohne den entsprechenden Bonus zu</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>beanspruchen, besteht selbstverständlich keine Pflicht, die Gewerbenutzung dauernd beizubehalten und im Grundbuch wird diesbezüglich auch nichts angemerkt.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p>
045	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussenparkplätze</li> <li>- AZ</li> <li>- Fassadenhöhe</li> <li>- Gesamthöhe</li> <li>- Gebäudelänge</li> <li>- Grenzabstand</li> <li>- Kniestock</li> <li>- Zonenzweck, Gestaltungsanforderungen</li> <li>- Ausführungsbestimmungen</li> <li>- Parzelle 226 in Gewerbebereich</li> <li>- Velounterstände</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person beantragt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aussenparkplätze dürfen nicht begrenzt werden, da es jetzt schon zu wenig Parkplätze im Zentrum habe.</li> <li>- Die AZ kann auf 1.5 reduziert werden, da 0.9 ein Rückschritt bei der Verdichtung nach innen wäre.</li> <li>- Die Fassadenhöhe auf 11.5m und die Gesamthöhe auf 15.5m reduzieren. Dies wäre um ca. 1 Stockwerk tiefer als im aktuellen und lässt eine vernünftige Verdichtung zu.</li> <li>- Die Gebäudelänge muss auf 30m erhöht werden, anstatt 28m, weil so tiefere Gebäudehöhen kompensiert werden können.</li> <li>- Der Grenzabstand sollte, für eine optimale Ausnutzung der Parzelle 3m, ausser nordseitig 2.5m, betragen.</li> <li>- Der Kniestock sollte gestrichen werden, weil er gemäss der mitwirkenden Person unnötig einschränkt.</li> <li>- Art. 21 sei zu streng formuliert und kann auch weggelassen werden.</li> <li>- Art. 75 Punkt 2 soll weggelassen werden, da er nicht nötig ist.</li> <li>- Parzelle 226 soll zum Gewerbebereich hinzugefügt werden, da diese Parzelle zentral ist und eine optimale Verkehrsanbindung hat.</li> <li>- Art. 62 soll gestrichen werden, weil es nicht reglementiert zu werden braucht.</li> </ul>	<p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosshöhe im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die zulässige Gebäudelänge wird zur Wahrung des dörflichen Charakters reduziert. Damit werden überlange Gebäude verhindert, die auf grossen Parzellen oder Parzellenverbänden realisiert werden könnten.</p> <p>Der rechtskräftige minimale Grenzabstand ist in Relation mit der zulässigen Bebauungsdichte und der maximalen Gesamthöhe sehr gering. Um Einschränkungen der Wohnqualität durch geringe Grenzabstände zu reduzieren, wird der minimale Grenzabstand erhöht. Wird der nordseitige Grenzabstand wiederum nicht erhöht, wirkt sich dies stark auf nördlich angrenzende Parzellen aus (Schattenwurf).</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Art. 75 Abs. 2 kann aus den vorgängig erwähnten Gründen hilfreich sein. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen. Soweit für Ausführungsbestimmungen ein Rechtsmittel gefordert wird, ist dies bereits im Sinne der Mitwirkenden geregelt. So können rechtssetzende Erlasse - wozu auch Vorstandsverordnungen gehören - gemäss Art. 57 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) mit Verfassungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p> <p>Die Abgrenzung des Gewerbebereichs wurde nach einheitlichen Grundsätzen gewählt. A) Der Gewerbebereich wurde auf das Gebiet entlang der Haupt- und Versamerstrasse sowie beim Arealplan Dorfplatz (Gestaltung eines attraktiven Dorfzentrums mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume) festgelegt. Damit wird verhindert, dass der Gewerbeverkehr in den Quartierstrassen zunimmt. Einzelne Parzellen, die leicht zurückversetzt liegen, jedoch durch den Parzellenverbund an die genannten Strassenangrenzen oder die bereits gewerblich genutzt sind, wurden ebenfalls dem Gewerbebereich zugewiesen. B) Der Gewerbebereich soll nirgendwo direkt an Wohnzonen (W2) angrenzen, damit keine unerwünschte immense Höhen- und Dichtesprünge zwischen benachbarten Parzellen erfolgen.</p> <p>Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden. Dabei muss aufgezeigt werden, dass eine angemessene Staffelung gegenüber der umliegenden Bebauung (insbesondere gegenüber der Wohnzone W2) erfolgt.</p> <p>Die Reglementierung des Angebotes von Velounterständen entspricht einer zeitgemässen Anpassung des Baugesetzes. Sie dient der Förderung des Veloverkehrs und begünstigt qualitativ gute Überbauungen, indem jeder Bauherr bereits bei der Projektierung eine sachgerechte Lösung betreffend Velounterstände vorsehen muss, und nicht - was vor allem bei Verkauf im Stockwerkeigentum öfters vorkommt - die Wohnungskäufer ihre Velounterstände im Nachhinein irgendwie suboptimal in den Frei-/Grünflächen realisieren müssen. Im Vorprüfungsbericht wurde gar eine Verschärfung der vorliegenden Formulierung gewünscht. Diese Änderung wurde jedoch nicht vorgenommen, um den Handlungsspielraum nicht allzu stark einzuschränken.</p>
046	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versand Plangrundlagen</li> <li>- Teilung der Kernzone</li> <li>- Gewerbebereich verzichten, Gewerbebenutzung</li> <li>- AZ</li> <li>- Dorfcharakter</li> </ul>	<p>Die mitwirkenden Personen nehmen auf die für sie wichtigsten Gesetzesartikel Stellung und wünscht, dass diese Punkte in die neue Planungsunterlagen einfließen werden. Auswirkungen auf weitere Artikel sollen sinngemäss angepasst werden. Ihnen liegt viel daran, dass sie in diesem Zusammenhang angehört und somit aktiv die neue Teilrevision der Ortsplanung Kernzone mitgestalten können. Folgende Anträge werden gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gewerbezone soll nicht eingeführt werden, der Gewerbebereich soll somit auch auf dem Gestaltungsplan entfernt werden, da insbesondere weitere Gebiete in der Dorfkernzone, in welchem heute schon Gewerbe angesiedelt ist,</li> </ul>	<p>Der Gewerbebereich wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert und gutgeheissen. Mit den Festlegungen zum Gewerbebereich wird das Angebot an bezahlbaren Gewerbeflächen gefördert. Dies kommt sowohl der Dorfbevölkerung als auch Gewerbetreibenden zugute. Es ist klarzustellen, dass nach wie vor im gesamten Dorfkern Gewerbebenutzungen gemäss Art. 21 Abs. 2 (BauG) zulässig sind. Bestehende Gewerbebetriebe können damit problemlos weiterbetrieben werden.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamthöhe</li> <li>- Fassadenhöhe</li> <li>- Gebäudelänge</li> <li>- Grenzabstand</li> <li>- Besitzstand</li> <li>- Kniestock</li> <li>- Wertigkeit / Gestaltung</li> <li>- Baukommission</li> <li>- Flachdächer</li> <li>- Pflichtparkplätze</li> <li>- Ausführungsbestimmungen</li> <li>- persönliche Erläuterungen / gemeinsamer Vorschlag</li> </ul>	<p>weiterhin die Möglichkeiten erhalten sollten, die Bebauungsflächen wie heute schon bekannt, zu nutzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausnutzungsziffer soll 1.50 sein, da die durch die Gemeinde vorgeschlagene AZ als viel zu gering ausgelegt sei.</li> <li>- Gesamthöhe auf 15.2 m festlegen</li> <li>- Fassadenhöhe auf 11.2 m + zm festlegen</li> <li>- Gebäudelänge auf 25 m festlegen</li> <li>- Grenzabstand auf 3 m festlegen</li> <li>- Auf Art. 20 Absatz 8 Kniestock soll verzichtet werden, da im Zusammenhang mit der Einschränkung mit der Gebäudehöhe im Gesetz, dieser Punkt klar definiert ist. Das Thema Kniestock führt somit zu Planungsunsicherheiten und Verwirrung.</li> <li>- Im Vorschlag der Gemeinde werden viele Einschränkungen im Sinne einer Wertigkeit aufgelistet. Auf diese soll weitgehend verzichtet werden. Die Gemeinde sollte ihre fachkompetente Baukommission stärken. Diese Baukommission müsste durchaus in der Lage sein, die entsprechenden Baugesuche zu beurteilen und entsprechend zu werten. Die Notwendigkeit einer Bauberatung in der Kernzone sollte zur Sicherung der Fachkommission ebenfalls in Betracht gezogen werden.</li> <li>- Begrünte Flachdächer sollten in den Art. 53 miteinbezogen werden, weil dadurch gewünschte Grünfläche und somit die Biodiversität nicht nur auf dem Strassenniveau, sondern auch auf den Dächern entsteht.</li> <li>- Art. 61 Abs. 4 sollte insbesondere auf kleineren Parzellen die Anzahl der Pflichtparkplätze auf oberirdisch 6 erhöht werden, da sich sonst dieser Absatz auf Grund vieler Kleinparzellen in der Praxis nicht umsetzen lässt. Dieser Teilabschnitt sollte noch einmal zu Gunsten von Kleinparzellen und allf. unförmigen Parzellen überdenkt werden.</li> <li>- Es soll auf Ausführungsbestimmungen, Art. 75, ausserhalb des Baugesetzes verzichtet werden, da weitere Teilrevisionen von Gesetzesartikel so oder so notwendig sein werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass Ausführungsbestimmungen durch Einzelfälle ausgelöst werden und somit heutige Ziele in der Gesetzesartikel verloren gehen. Zudem besteht die Gefahr, dass die Bevölkerung kein Mitspracherecht an einschneidenden Ausführungsbestimmungen haben wird.</li> </ul> <p>Die mitwirkenden Personen würde es sehr begrüßen zusammen mit der Gemeindebehörde einen gemeinsamen Vorschlag an die entsprechende Gemeindeversammlung zu richten.</p>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnutzungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnutzungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnutzungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnutzungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnutzungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnutzungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnutzungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosshöhe im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt.</p> <p>Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Eine allfällige künftige Fachkommission betrifft nicht nur den Dorfkern. Dasselbe gilt für die Frage, ob eine Fachkommission für den Dorfkern oder die gesamte Gemeinde eingesetzt werden soll. Verfahrensrechtliche / organisatorische Fragen, die das gesamte Gemeindegebiet betreffen, werden in der in Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig.</p> <p>Soweit eine unterirdische Parkierung aufgrund der konkreten Umstände nicht sinnvoll möglich ist und eine positive Stellungnahme der Baubehörde vorliegt, kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen. Soweit für Ausführungsbestimmungen ein Rechtsmittel gefordert wird, ist dies bereits im Sinne der Mitwirkenden geregelt. So können rechtssetzende Erlasse - wozu auch Vorstandsverordnungen gehören - gemäss Art. 57 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) mit Verfassungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p> <p>Der Gemeindevorstand bedankt sich für den Vorschlag, zusammen mit den Mitwirkenden einen gemeinsamen Vorschlag zuhanden der Gemeindeversammlung auszuarbeiten, er kann darauf aber nicht eingehen. Dies, weil der Vorstand aus Gründen der Transparenz, der Fairness und namentlich der Gleichbehandlung nicht mit einzelnen Interessengruppen im vorliegenden, weit fortgeschrittenen Planungsstadium über den Inhalt der Planung separate Verhandlungen führen darf. Dies wäre sowohl gegenüber den übrigen 11 in der Begleitgruppe vertretenen Interessengruppen</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>als auch gegenüber den insgesamt ca. 100 Mitwirkenden nicht vertretbar. Die Bevölkerung wurde bis heute in dreifacher Hinsicht in den Planungsprozess miteinbezogen, nämlich im Rahmen des KRL - welches Grundlage der vorliegenden Planung bildet - sowie bei Ausarbeitung der vorliegenden Planungsvorlage indirekt über die 12 Vertreter/innen von Interessengruppen in der Begleitgruppe sowie direkt über die Mitwirkung. Alle diese mit viel Engagement indirekt und direkt Mitwirkenden dürfen davon ausgehen, dass sie vom Vorstand (rechts-)gleich behandelt werden und dass niemandem eine Vorzugsstellung eingeräumt wird. Sie alle würden es zu Recht nicht verstehen, wenn der Vorstand die Vorlage und ihre Mitwirkungen ohne sie – aber in Zusammenarbeit mit einer der elf Interessengruppen - bereinigen würde.</p>
047	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterteilung Kernzone</li> <li>- Geschossigkeit</li> <li>- Bevölkerungswachstum</li> <li>- AZ</li> <li>- Balkone</li> <li>- Kombination Sattel- mit Flachdach</li> <li>- Aussenparkplätze</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person richtet ihre Anliegen nach den folgenden Prinzipien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verdichtung nach innen, bereits bebautes Gebiet sinnvoll nutzen.</li> <li>- Effizienz und Innovation in Gestaltung und Energie, Berücksichtigung von kantonalen und Bundesrichtlinien</li> <li>- Sich nach der aktuellen Bausituation richten, einfache, faire und kontinuierliche Gesetze erstellen.</li> </ul> <p>Die mitwirkende Person stellt folgende Anträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Kernzonen müssen nicht unterteilt werden und können gleich behandelt werden. Entlang der Versamerstrasse in der Kernzone ist eine Gebäudehöhe vorzusehen, welche 5 Vollgeschosse erlaubt. Viele Gebäude haben bereits diese Höhe. Eine Begrenzung auf 3 bietet keine Verdichtung und benachteiligt diese Eigentümer gegenüber denjenigen, die bereits neu gebaut haben. Die innenliegenden Parzellen sollten mindestens 4 Geschosse hoch bauen können. Der Vorschlag der Gemeinde benachteiligt die Eigentümer von kleinen Parzellen stark.</li> <li>- Der Vorschlag der Gemeinde rechnet für die Kernzone eine zusätzliche Kapazität von 500 Personen aus. Es ist jedoch nicht realistisch anzunehmen, dass alle Räume nun voll ausgebaut werden. Um tatsächlich eine höhere Kapazität zu ermöglichen, benötigen wir Vorschriften die mehr Wohnraum ermöglichen.</li> <li>- Eine Ausnutzungsziffer ist in den Bündner Gemeinden nicht üblich. So sollte es auch in Bonaduz sein. Wenn eine AZ eingeführt wird, so muss diese mindestens 1.5 betragen. Damit die Ausdehnung der Gebäude eingegrenzt werden kann, sind innenliegende, also überdachte Balkone oder nur gering von der Fassade vorstehende Balkone zu bauen</li> <li>- Damit die mit dem neuen Energiegesetz des Kantons vorgeschriebene Eigenproduktion sinnvoll möglich ist und gleichzeitig eine Begrünung des Daches erreicht werden kann, sollen Giebel- oder Walmdächer mit Flachdach kombiniert werden. Das Flachdach kann begrünt und mit Photovoltaik ausgerüstet werden und als Terrasse nutzbar sein. Von unten kann die PVA so nicht gesehen werden und zusätzlich so ausgerichtet werden, dass eine hocheffiziente Produktion möglich ist.</li> <li>- Die Anzahl Abstellplätze für Autos oberirdisch sollen für kleine Parzellen erhöht werden können. Das Erdgeschoss kann baulich zurückversetzt werden, resp. unten schmaler gebaut werden und in den Obergeschossen breiter, damit die Parkplätze oberirdisch erstellt werden können. Dies ist für kleine Parzellen hilfreich.</li> </ul> <p>Die mitwirkende Person würde sich freuen, wenn sie konstruktiv an der weiteren Ausarbeitung teilnehmen könnte.</p>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnutzungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnutzungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnutzungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnutzungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnutzungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnutzungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnutzungsziffer für den Dorfkern</p>



Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Auf vielen Parzellen im Dorfkern liegt die realisierte Ausnützung unter der AZ von 0.9. Eine Verdichtung und Innenentwicklung sind damit möglich. Die zulässigen Höhenmasse werden zur Wahrung des dörflichen Charakters reduziert. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen eine Reserve eingerechnet. Mit der Einführung der maximalen Anzahl an Geschossen wird ein robustes, leicht verständliches Mass eingeführt.</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p>
048	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AZ</li> <li>- Fassadenhöhe</li> <li>- Gesamthöhe</li> <li>- Geschossigkeit</li> <li>- Gewerbebereich</li> <li>- Bahnhofsgelände zweites Dorfzentrum</li> <li>- Besitzstandwahrung</li> <li>- Kniestock</li> <li>- Gestaltungsanforderungen, Fachkommission</li> <li>- Aussenparkplätze</li> <li>- Ausführungsbestimmungen</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person stellt folgende Anträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die AZ bei 1.2 bis 1.4 ansetzen, weil 0.9 zu gering ist. Es ist auf verschiedene Dokumente verwiesen worden, welche z.B. die Überbauung «in buona compagnia» als gute Beispiele aufführen (AZ ca. 1.5). Mit der vorgesehenen AZ von 0.9 ist eine solche Bebauung nicht mehr möglich.</li> <li>- Die Fassadenhöhe soll auf 11.20m und die Gesamthöhe auf 15.0m erhöht werden, da den bisherigen Bebauungen Rechnung getragen werden soll und die Masse angeglichen werden sollen. Zu starke Höhenversätze würden störend wirkende Siedlungsbilder hervorrufen.</li> <li>- Es soll keine Geschosszahl festgelegt werden, denn mit der Fassaden- und Gesamthöhe sind die Bauvolumen genügend klar definiert.</li> <li>- Die Kernzone Gewerbebereich sollte auf die gesamte Kernzone ausgeweitet werden, denn die Bereiche «Kernzone Gewerbebereich» sind heute schon mehrheitlich neu überbaut, bzw. saniert. Es muss im Gesamten Kerngebiet Platz für das Gewerbe mit gleichen Voraussetzungen haben.</li> <li>- Das Bahnhofsgelände soll auch als zweites Dorfzentrum gestärkt werden, zumindest müsste bei der Festlegung dieses Bereichs eine Erweiterung stattfinden.</li> <li>- Es ist zu prüfen, eine generelle Besitzstandwahrung im Gesetz aufzunehmen, weil heute bestehende Gebäude mit den neuen Gesetzesbestimmungen nicht mehr weiterentwickelt werden können.</li> <li>- Auf eine Einführung von Art. 20 Abs. 8 Kniestockhöhe soll verzichtet werden, da mit der Definition der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe die Volumen genügend stark reguliert werden, sodass die neu geplante Kniestockhöhe einen zusätzlich unnötige Einschränkung darstelle.</li> <li>- Eine Reduktion der beschriebenen Gestaltungspunkte. Zielführend wäre der Bezug einer Fachkommission, weil es immer schwieriger wird Baugesuche ohne</li> </ul>	<p>Die Architektur der besagten sehr grossen Gebäude ist nicht zu beanstanden, allerdings beanspruchen sie aufgrund der geringen Grenzabstände die Freiräume der Nachbarparzellen und verunmöglichen damit faktisch gleichartige Bauten auf diesen.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnutzungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnutzungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnutzungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
		<p>Einsprachen in der Gemeinde Bonaduz durchzubringen und mit diesen zusätzlichen Gestaltungspunkten wird eine zusätzliche Hürde geschaffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sollen auf jeden Fall 6 Parkplätze oberirdisch erstellt werden können. Dies würde vor allem kleinere Parzellen entlasten und ein Vorhaben nicht nur auf Grund der Pflichtparkplatzzahl und Parzellenform evtl. im Vorherem verumöglichen.</li> <li>- Art. 75: Es ist ein Rechtsmittel für solche Ausführungsbestimmungen einzuführen. Grundsätzlich ist es sinnvoll, gewisse Ausführungsbestimmungen nicht auf Gesetzesebene zu regeln. Trotzdem darf keine Behördenwillkür entstehen.</li> </ul>	<p>Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosshöhe im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die Abgrenzung des Gewerbebereichs wurde nach einheitlichen Grundsätzen gewählt. A) Der Gewerbebereich wurde auf das Gebiet entlang der Haupt- und Versamerstrasse sowie beim Arealplan Dorfplatz (Gestaltung eines attraktiven Dorfkerns mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume) festgelegt. Damit wird verhindert, dass der Gewerbeverkehr in den Quartierstrassen zunimmt. Einzelne Parzellen, die leicht zurückversetzt liegen, jedoch durch den Parzellenverbund an die genannten Strassenangrenzen oder die bereits gewerblich genutzt sind, wurden ebenfalls dem Gewerbebereich zugewiesen. B) Der Gewerbebereich soll nirgendwo direkt an Wohnzonen (W2) angrenzen, damit keine unerwünschte immense Höhen- und Dichtesprünge zwischen benachbarten Parzellen erfolgen.</p> <p>Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden. Dabei muss aufgezeigt werden, dass eine angemessene Staffelung gegenüber der umliegenden Bebauung (insbesondere gegenüber der Wohnzone W2) erfolgt.</p> <p>Die Thematik der Besitzstandswahrung hat einen grossen Einfluss auf das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde. Aus diesem Grund wird dies im Rahmen der Gesamtrevison der Ortsplanung behandelt.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Eine allfällige künftige Fachkommission betrifft nicht nur den Dorfkern. Dasselbe gilt für die Frage, ob eine Fachkommission für den Dorfkern oder die gesamte Gemeinde eingesetzt werden soll. Verfahrensrechtliche / organisatorische Fragen, die das gesamte Gemeindegebiet betreffen, werden in der in Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen. Soweit für Ausführungsbestimmungen ein Rechtsmittel gefordert wird, ist dies bereits im Sinne der Mitwirkenden geregelt. So können rechtssetzende Erlasse - wozu auch Vorstandsverordnungen gehören - gemäss Art. 57 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) mit Verfassungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p>
049	- Grundflächen und Höhen bestehender Gebäude	- Der mitwirkenden Person scheint es am besten, wenn die bestehenden Gebäude Grundflächen und -höhen für die Zukunft festgeschrieben werden, d.h. künftige Bauten gleich gross würden wie heute.	Der Antrag, in Zukunft ausschliesslich Entwicklungen zuzulassen, die sich auf die bestehenden Gebäudegrundflächen und -höhen beschränken, ist nicht mit der Innenentwicklung vereinbar, die auf Bundes- und Kantons-ebene verlangt wird.

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bevölkerungsentwicklung</li> <li>- Parkhaus, Autofreier Dorfkern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach der mitwirkenden Person muss die Bevölkerung nicht zwangsmässig so stark wachsen, dies würde mit der Planung der Bauzonen, Baugesetze, etc. bestimmt werden.</li> <li>- Die mitwirkende Person kann sich voll identifizieren mit dem ganzen Abschnitt 4 (Empfehlungen zur Umsetzung, Bericht),</li> </ul>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnutzungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnutzungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnutzungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnutzungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnutzungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnutzungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnutzungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p>
050	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AZ</li> <li>- Gesamthöhe</li> <li>- Fassadenhöhe</li> <li>- Gebäudelänge</li> <li>- Kniestock</li> <li>- Flachdächer</li> <li>- Gestaltungsanforderungen</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person beantragt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das eidgenössische Raumplanungsgesetz macht klare Vorgaben: Die weitere Zersiedelung soll gestoppt werden und damit die Kulturlandschaft geschützt werden. Die künftige Siedlungsentwicklung soll innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete und insbesondere in den zentralen, gut im öffentlichen Verkehr erschlossenen Standorten stattfinden.</li> <li>- Die AZ muss mindestens 1.5 betragen. Im aktuellen Baugesetz ist keine Beschränkung. Somit ist AZ 1.5 ein guter und vernünftiger Kompromiss zum aktuellen Baugesetz. Die AZ 0.9 ist zu tief, es müssen Entwicklungsmöglichkeiten bestehen bleiben.</li> </ul>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnutzungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> </ul>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umgebungsgestaltung</li> <li>- Ausführungsbestimmungen</li> <li>- Aussenparkplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gesamthöhe muss mindestens 14.60 Meter sein und die Fassadenhöhe darf 10.60 Meter nicht unterschreiten. Somit wären die Gebäude um 1 Stockwerk tiefer als im aktuellen Baugesetz. Auch hier wäre das ein vertretbarer Kompromiss.</li> <li>- Die Gebäudelänge ist wie aktuell bei 28 Meter zu belassen. Es gibt keinen plausiblen Grund diesen zu verkleinern</li> <li>- Im aktuellen Baugesetz ist keine Kniestockbegrenzung. Der 1. Satz unter Art.20 Punkt 8 muss gestrichen werden.</li> <li>- Flachdächer sollten auch im Dorfkern möglich sein, um moderne, zeitgerechte Bauten zu erstellen, welche auch begrünt werden können</li> <li>- Änderungen in Art. 21                         <ul style="list-style-type: none"> <li>o Punkt 3 ist zu vereinfachen</li> <li>o Punkt 4 streichen</li> <li>o Punkt 5 streichen</li> </ul> </li> <li>- Art.61 Punkt 4: 10-12 Aussenparkplätze sollten möglich sein, je grösser das Grundstück, je mehr Aussenparkplätze sollte man erstellen können. Parkplätze hat es nie genug!</li> <li>- Auf Art.75 Punkt 2 kann verzichtet werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosszahl im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die zulässige Gebäudelänge wird zur Wahrung des dörflichen Charakters reduziert. Damit werden überlange Gebäude verhindert, die auf grossen Parzellen oder Parzellenverbänden realisiert werden könnten. Grossprojekte, welche die vorgesehene Gebäudelänge von 25 Metern überschreiten, werden dadurch jedoch nicht verunmöglicht. Sie bedürfen einer Folgeplanung (in der Regel Quartierplan), in deren Rahmen von der Regelbauweise abgewichen werden darf (Art. 11 Abs. 4 BauG).</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen. Soweit für Ausführungsbestimmungen ein Rechtsmittel gefordert wird, ist dies bereits im Sinne der Mitwirkenden geregelt. So können rechtssetzende Erlasse - wozu auch Vorstandsverordnungen gehören - gemäss Art. 57 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) mit Verfassungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p>
051	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AZ</li> <li>- Gesamthöhe</li> <li>- Fassadenhöhe</li> <li>- Gebäudelänge</li> <li>- Kniestock</li> <li>- Flachdächer</li> <li>- Gestaltungsanforderungen</li> <li>- Umgebungsgestaltung und</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person beantragt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das eidgenössische Raumplanungsgesetz macht klare Vorgaben: Die weitere Zersiedelung soll gestoppt werden und damit die Kulturlandschaft geschützt werden. Die künftige Siedlungsentwicklung soll innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete und insbesondere in den zentralen, gut im öffentlichen Verkehr erschlossenen Standorten stattfinden.</li> <li>- Die AZ muss mindestens 1.5 betragen. Im aktuellen Baugesetz ist keine Beschränkung. Somit ist AZ 1.5 ein guter und vernünftiger Kompromiss zum aktuellen Baugesetz. Die AZ0.9 ist zu tief, es müssen Entwicklungsmöglichkeiten bestehen bleiben.</li> <li>- Die Gesamthöhe muss mindestens 14.60 Meter sein und die Fassadenhöhe darf 10.60 Meter nicht unterschreiten. Somit wären die Gebäude um 1 Stockwerk tiefer als im aktuellen Baugesetz. Auch hier wäre das ein vertretbarer Kompromiss.</li> </ul>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnutzungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnutzungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden</li> </ul>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
	<p>Ausführungsbestimmungen - Aussenparkplätze</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gebäudelänge ist wie aktuell bei 28 Meter zu belassen. Es gibt keinen plausiblen Grund diesen zu verkleinern</li> <li>- Im aktuellen Baugesetz ist keine Kniestockbegrenzung. Der 1. Satz unter Art.20 Punkt 8 muss gestrichen werden.</li> <li>- Flachdächer sollten auch im Dorfkern möglich sein, um moderne, zeitgerechte Bauten zu erstellen, welche auch begrünt werden können</li> <li>- Änderungen in Art. 21                         <ul style="list-style-type: none"> <li>o Punkt 3 ist zu vereinfachen</li> <li>o Punkt 4 streichen</li> <li>o Punkt 5 streichen</li> </ul> </li> <li>- Art.61 Punkt 4: 10-12 Aussenparkplätze sollten möglich sein, je grösser das Grundstück, je mehr Aussenparkplätze sollte man erstellen können. Parkplätze hat es nie genug! Auf Art.75 Punkt 2 kann verzichtet werden.</li> </ul>	<p>können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</p> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosszahl im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die zulässige Gebäudelänge wird zur Wahrung des dörflichen Charakters reduziert. Damit werden überlange Gebäude verhindert, die auf grossen Parzellen oder Parzellenverbänden realisiert werden könnten. Grossprojekte, welche die vorgesehene Gebäudelänge von 25 Metern überschreiten, werden dadurch jedoch nicht verunmöglicht. Sie bedürfen einer Folgeplanung (in der Regel Quartierplan), in deren Rahmen von der Regelbauweise abgewichen werden darf (Art. 11 Abs. 4 BauG).</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p>



Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen.</p>
052	AZ	Die mitwirkende Person beantragt die Erhöhung der Ausnützungsziffer auf 1.5. Eine AZ zwischen 0.9 – 1.1 sei zu gering.	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p>
053	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussenparkplätze</li> <li>- AZ</li> <li>- Fassadenhöhe</li> <li>- Gesamthöhe</li> <li>- Gebäudelänge</li> <li>- Flachdächer</li> <li>- Kniestock</li> <li>- Gestaltungsanforderungen</li> <li>- Umgebungsgestaltung und Ausführungsbestimmungen</li> <li>- Aussenparkplätze</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person beantragt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Begrenzung der Aussenparkplätze ist nicht akzeptabel, es hat heute jetzt schon zu wenig Parkplätze im Zentrum.</li> <li>- Die Ausnützungsziffer kann auf 1.5 reduziert werden. Aktuell gibt es keine Begrenzung bei der Ausnützungsziffer 0.9 wäre ein Rückschritt bei der Verdichtung nach Innen</li> <li>- Fassadenhöhe auf 10.5 Meter und die Gesamthöhe auf 14.50 Meter festlegen. Die ist um 1 Stockwerk tiefer als im aktuellen und lässt eine Verdichtung zu.</li> <li>- Die Gebäudelängen muss erhöht werden. Der Vorschlag wäre 30 Meter anstatt 28 Meter wie aktuell. Somit kann kompensiert werden, dass die Gebäudehöhen neu tiefer sind.</li> <li>- Die Dachformen Giebel- und Flachdächer müssen erlaubt werden und der Kniestock soll gestrichen werden. Im ganzen Dorf sind Flachdächer erlaubt, somit muss dies auch im Dorfkern möglich sein. Die Kniestockbegrenzung schränkt unnötig ein.</li> <li>- Art.21 ist zu streng formuliert und kann auch weggelassen werden.</li> <li>- Art.75 Punkt 2 ist nicht nötig, da es eine Baukommission inkl. einem professionellen Bauamt hat.</li> </ul>	<p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosshöhe im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die zulässige Gebäudelänge wird zur Wahrung des dörflichen Charakters reduziert. Damit werden überlange Gebäude verhindert, die auf grossen Parzellen oder Parzellenverbänden realisiert werden könnten. Grossprojekte, welche die vorgesehene Gebäudelänge von 25 Metern überschreiten, werden dadurch jedoch nicht verunmöglicht. Sie bedürfen einer Folgeplanung (in der Regel Quartierplan), in deren Rahmen von der Regelbauweise abgewichen werden darf (Art. 11 Abs. 4 BauG).</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen.</p>
054	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussenparkplätze</li> <li>- AZ</li> <li>- Fassadenhöhe</li> <li>- Gesamthöhe</li> <li>- Gebäudelänge</li> <li>- Grenzabstand</li> <li>- Flachdächer</li> <li>- Kniestock</li> <li>- Zonenvorschriften</li> <li>- Ausführungsbestimmungen</li> <li>- Parzelle 266 in Gewerbebereich</li> <li>- Velounterstände</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person beantragt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Begrenzung der Aussenparkplätze ist nicht akzeptabel, es hat heute jetzt schon zu wenig Parkplätze im Zentrum.</li> <li>- Die Ausnützungsziffer kann auf 1.5 reduziert werden. Aktuell gibt es keine Begrenzung bei der Ausnützungsziffer 0.9 wäre ein Rückschritt bei der Verdichtung nach Innen</li> <li>- Fassadenhöhe auf 11.5 m und die Gesamthöhe auf 15.50 m festlegen. Die ist um 1 Stockwerk tiefer als im aktuellen und lässt eine Verdichtung zu.</li> <li>- Die Gebäudelänge muss erhöht werden. Der Vorschlag wäre 30 m anstatt 28 m wie aktuell. Somit kann kompensiert werden, dass die Gebäudehöhen neu tiefer sind.</li> <li>- Für eine optimale Ausnutzung der Parzelle soll der Grenzabstand 3 m, ausser nordseitig 2.5 m, betragen.</li> <li>- Die Dachformen Giebel- und Flachdächer müssen erlaubt werden und der Kniestock soll gestrichen werden. Im ganzen Dorf sind Flachdächer erlaubt, somit muss dies auch im Dorfkern möglich sein. Die Kniestockbegrenzung schränkt unnötig ein.</li> <li>- Art.21 ist zu streng formuliert und kann auch weggelassen werden.</li> <li>- Art.75 Punkt 2 ist nicht nötig und soll weggelassen werden, da es eine Baukommission inkl. einem professionellen Bauamt hat.</li> <li>- Parzelle 226 zum Gewerbebereich hinzufügen, da die Parzelle zentral ist und eine optimale Verkehrsanbindung hat.</li> <li>- Art. 62 soll gestrichen werden, da es nicht reglementiert zu werden braucht.</li> </ul>	<p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosszahl im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die zulässige Gebäudelänge wird zur Wahrung des dörflichen Charakters reduziert. Damit werden überlange Gebäude verhindert, die auf grossen Parzellen oder Parzellenverbänden realisiert werden könnten.</p> <p>Der rechtskräftige minimale Grenzabstand ist in Relation mit der zulässigen Bebauungsdichte und der maximalen Gesamthöhe sehr gering. Um Einschränkungen der Wohnqualität durch geringe Grenzabstände zu reduzieren, wird der minimale Grenzabstand erhöht. Wird der nordseitige Grenzabstand wiederum nicht erhöht, wirkt sich dies stark auf nördlich angrenzende Parzellen aus (Schattenwurf).</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen.</p> <p>Die Abgrenzung des Gewerbebereichs wurde nach einheitlichen Grundsätzen gewählt. A) Der Gewerbebereich wurde auf das Gebiet entlang der Haupt- und Versamerstrasse sowie beim Arealplan Dorfplatz (Gestaltung eines attraktiven Dorfzentrums mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume) festgelegt. Damit wird verhindert, dass der Gewerbeverkehr in den Quartierstrassen zunimmt. Einzelne Parzellen, die leicht zurückversetzt liegen, jedoch durch den Parzellenverbund an die genannten Strassenangrenzen oder die bereits gewerblich genutzt sind, wurden ebenfalls dem Gewerbebereich zugewiesen. B) Der Gewerbebereich soll nirgendwo direkt an Wohnzonen (W2) angrenzen, damit keine unerwünschte immense Höhen- und Dichtesprünge zwischen benachbarten Parzellen erfolgen.</p> <p>Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden. Dabei muss aufgezeigt werden, dass eine angemessene Staffelung gegenüber der umliegenden Bebauung (insbesondere gegenüber der Wohnzone W2) erfolgt.</p> <p>Die Reglementierung des Angebotes von Velounterständen entspricht einer zeitgemässen Anpassung des Baugesetzes. Sie dient der Förderung des Veloverkehrs und begünstigt qualitativ gute Überbauungen, indem jeder Bauherr bereits bei der Projektierung eine sachgerechte Lösung betreffend Velounterstände vorsehen muss, und nicht - was vor allem bei Verkauf im Stockwerkeigentum öfters vorkommt - die Wohnungskäufer ihre Velounterstände im Nachhinein irgendwie suboptimal in den Frei-/Grünflächen realisieren müssen. Im Vorprüfungsbericht wurde gar eine Verschärfung der vorliegenden Formulierung gewünscht. Diese Änderung wurde jedoch nicht vorgenommen, um den Handlungsspielraum nicht allzu stark einzuschränken.</p>
055	Dorfcharakter	Für die mitwirkende Person hat die dorfähnliche Kernzone Priorität, denn so wie es jetzt sei, können alle Einwohner, Alte mit Rolator, Mütter mit Kinderwagen, Kindern auf Kleinvelo, etc., die Strassen benützen und sich in einer angenehmen Umgebung aufhalten	Die Wahrung des dörflichen Charakters war ein zentraler Grundsatz bei der Ausarbeitung der vorliegenden Teilrevision Ortsplanung Dorfkern. Mit den Gewählten Parametern wird eine angemessene Verdichtung und entsprechende Bevölkerungsentwicklung gefördert.
056	- Gewerbebereich - Grenz- und Gebäudeabstände - Gestaltungsanforderungen	Die mitwirkende Person beantragt folgendes: - Die Geschäftsliegenschaft Degiacomi Schuhmode an der Versamerstrasse 32 in Bonaduz sei in der Kernzone für Gewerbebetriebe zu belassen. In dieser Liegenschaft befindet sich seit 1919, also seit mehr als 103 Jahren ein Gewerbebetrieb. Zudem liegt ein Bauprojekt seit 2017 vor, welches von allen Seiten, inkl. der Gemeinde, als ausgewogen bezeichnet wird. Die Baubewilligung wurde nur nicht erteilt, weil eine Planungszone verhängt wurde. Weiter müsste bei der Festlegung dieses Bereichs eine Erweiterung stattfinden.	Die Abgrenzung des Gewerbebereichs wurde nach einheitlichen Grundsätzen gewählt. A) Der Gewerbebereich wurde auf das Gebiet entlang der Haupt- und Versamerstrasse sowie beim Arealplan Dorfplatz (Gestaltung eines attraktiven Dorfzentrums mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume) festgelegt. Damit wird verhindert, dass der Gewerbeverkehr in den Quartierstrassen zunimmt. Einzelne Parzellen, die leicht zurückversetzt liegen, jedoch durch den Parzellenverbund an die genannten Strassenangrenzen oder die bereits gewerblich genutzt sind, wurden ebenfalls dem Gewerbebereich zugewiesen. B)

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausführungsbestimmungen</li> <li>- Aussenparkplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In der Gewerbekezone sei auf eine Ausnützungsziffer zu verzichten oder mindestens im Bereich von 1.5 - 1.8 anzulegen, Ausnützungsziffern schränken eine gewerbliche Nutzung massiv ein. Über die Aussenmasse und die Abstände lässt sich eine Nutzung einer Gewerbeliegenschaft besser planen.</li> <li>- Art. 19 Grenz- und Gebäudeabstände: Es ist zu prüfen, eine generelle Besitzstandswahrung im Gesetz aufzunehmen, da heute bestehende Gebäude mit den neuen Gesetzesbestimmungen nicht mehr weiterentwickelt werden können.</li> <li>- Art. 21 Kernzone: Die beschriebenen Gestaltungspunkte sollen reduziert werden. Zielführender wäre der Beizug einer Fachkommission (Baukommission mit Bauberater), weil die sehr ausführlich beschriebenen Wertigkeiten gefährliche «Einsprachepunkte» für Bauprojekte sein können.</li> <li>- Art. 75: Es ist ein Rechtsmittel für solche Ausführungsbestimmungen einzuführen. Grundsätzlich ist es sinnvoll, gewisse Ausführungsbestimmungen nicht auf Gesetzesebene zu regeln. Trotzdem darf keine Behördenwillkür entstehen.</li> <li>- Art. 61 Abstellplätze für Fahrzeuge, Abs. 4: Es soll auf jeden Fall 6 Parkplätze oberirdisch erstellt werden können. Grundsätzlich wird die Regelung begrüsst, bei grösseren Bauten die Parkplätze unterirdisch zu platzieren. Dies würde vor allem kleinere Parzellen entlasten und ein Vorhaben nicht nur auf Grund der Pflichtparkplatzzahl und Parzellenform evtl. im Vorhinein verunmöglichen.</li> </ul>	<p>Der Gewerbebereich soll nirgendwo direkt an Wohnzonen (W2) angrenzen, damit keine unerwünschte immense Höhen- und Dichtesprünge zwischen benachbarten Parzellen erfolgen.</p> <p>Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden. Dabei muss aufgezeigt werden, dass eine angemessene Staffelung gegenüber der umliegenden Bebauung (insbesondere gegenüber der Wohnzone W2) erfolgt.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Die Thematik der Besitzstandswahrung hat einen grossen Einfluss auf das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde. Aus diesem Grund wird dies im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Eine allfällige künftige Fachkommission betrifft nicht nur den Dorfkerne. Dasselbe gilt für die Frage, ob eine Fachkommission für den Dorfkerne oder die gesamte Gemeinde eingesetzt werden soll. Verfahrensrechtliche / organisatorische Fragen, die das gesamte Gemeindegebiet betreffen, werden in der in Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen. Soweit für Ausführungsbestimmungen ein Rechtsmittel gefordert wird, ist dies bereits im Sinne der Mitwirkenden geregelt. So können rechtssetzende Erlasse - wozu auch Vorstandsverordnungen gehören - gemäss Art. 57 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) mit Verfassungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p>
057	AZ	<p>Die mitwirkende Person beantragt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Ausnützungsziffer soll bei 0.7 – 0.8 angesetzt werden, so dass der Kern auch in Zukunft attraktiv, nachhaltig und qualitativ bleibt.</li> </ul>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem</li> </ul>



Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p>
058	Gestaltungsberatung	Die mitwirkende Person stellt fest, dass für die Dorfkernzone die obligatorische Gestaltungsberatung fehlt, weil eine neutrale Gestaltungsberatung mit auswärtigen Mitgliedern eine gute und vor allem konstante Praxis bei der Umsetzung der neuen und sehr guten Gestaltungsbestimmungen garantiert und das Bauamt und die Bauhöhe entlastet.	Die obligatorische Gestaltungsberatung wurde auch im Rahmen der Kantonalen Vorprüfung von Seite des Kantons gefordert. Aufgrund grosser Widerstände in der zurückgewiesenen Planungsvorlage von 2019 wurde darauf verzichtet. Stattdessen wurden im Baugesetz explizite Gestaltungsanforderungen aufgenommen, und es wurde die bisherige Formulierung beibehalten ( <i>«Für Bauvorhaben in der Kernzone wird in der Regel eine Bauberatung verlangt»</i> ; Art. 21 Abs. 5).
059	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AZ</li> <li>- Gebäudelänge</li> <li>- Gesamthöhe</li> <li>- Fassadenhöhe</li> <li>- Kniestock</li> <li>- Flachdach</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person beantragt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Ausnützungsziffer soll auf 1.5 begrenzt werden, tiefer geht auf keinen Fall. An der Bevölkerungskonferenz (Frühling 2018) haben sich die meisten auf 1.5 AZ geeinigt. Da wurde erklärt, diskutiert und am Schluss fand man einen Kompromiss.</li> <li>- Die Gebäudelänge soll nicht gekürzt werden, sondern auf 30 Meter verlängert werden, für eine Verdichtung nach Innen gemäss eidg. Raumplanungsgesetz.</li> <li>- Die Fassadenhöhe soll bei mind. 10.60 Meter, die Gesamthöhe bei mind. 14.60 Meter festgelegt werden.</li> </ul>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer</li> </ul>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussenparkplätze</li> <li>- Zonenvorschriften</li> <li>- Ausführungsbestimmungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Kniestock soll gestrichen werden, weil er unnötig ist.</li> <li>- Flachdächer sind auch im Dorfkern zu erlauben, da sie Solaranlagen besser ermöglichen.</li> <li>- Aussenparkplätze sollen nicht begrenzt werden.</li> <li>- Der Art. 21 muss vereinfacht werden, sonst gibt es immer Gründe etwas willkürlich abzulehnen.</li> <li>- Der Art. 75 Punkt 2 soll gestrichen werden.</li> </ul>	<p>(Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Die zulässige Gebäudelänge wird zur Wahrung des dörflichen Charakters reduziert. Damit werden überlange Gebäude verhindert, die auf grossen Parzellen oder Parzellenverbänden realisiert werden könnten.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosszahl im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen.</p>
060	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AZ</li> <li>- Gebäudelänge</li> <li>- Gesamthöhe</li> <li>- Fassadenhöhe</li> <li>- Kniestock</li> <li>- Flachdach</li> <li>- Aussenparkplätze</li> <li>- Zonenvorschriften</li> <li>- Ausführungsbestimmungen</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person beantragt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Ausnutzungsziffer soll auf 1.5 begrenzt werden, tiefer geht auf keinen Fall. An der Bevölkerungskonferenz (Frühling 2018) haben sich die meisten auf 1.5 AZ geeinigt. Da wurde erklärt, diskutiert und am Schluss fand man einen Kompromiss.</li> <li>- Die Gebäudelänge soll nicht gekürzt werden, sondern auf 30 Meter verlängert werden, für eine Verdichtung nach Innen gemäss eidg. Raumplanungsgesetz.</li> <li>- Die Fassadenhöhe soll bei mind. 10.60 Meter, die Gesamthöhe bei mind. 14.60 Meter festgelegt werden.</li> <li>- Der Kniestock soll gestrichen werden, weil er unnötig ist.</li> <li>- Flachdächer sind auch im Dorfkern zu erlauben, da sie Solaranlagen besser ermöglichen.</li> <li>- Aussenparkplätze sollen nicht begrenzt werden.</li> <li>- Der Art. 21 muss vereinfacht werden, sonst gibt es immer Gründe etwas willkürlich abzulehnen.</li> <li>- Der Art. 75 Punkt 2 soll gestrichen werden.</li> </ul>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnutzungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnutzungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnutzungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Die zulässige Gebäudelänge wird zur Wahrung des dörflichen Charakters reduziert. Damit werden überlange Gebäude verhindert, die auf grossen Parzellen oder Parzellenverbänden realisiert werden könnten.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosszahl im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt.</p> <p>Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen.</p>
061	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hofstattrecht</li> <li>- AZ</li> <li>- Kniestock</li> <li>- Flachdächer</li> <li>- Zonenvorschriften</li> <li>- Aussenparkplätze</li> <li>- Ausführungsbestimmungen</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person möchte darauf hinweisen, dass im aktuellen Baugesetz im Art. 12 ein Fehler vorhanden ist, welcher bei dieser Revision korrigiert werden muss. Im Baugesetz von Bonaduz wurde ein wichtiger Teil vergessen, der im Baugesetz von Rhäzüns aufgenommen wurde. Ebenfalls fehlt im Bonaduzer Gesetz im Art. 11 der Punkt 4. Die mitwirkende Person bittet, den Wortlaut «oder einer Zonenkonformen Zweckbestimmung» zu ergänzen. Es werden folgende Anträge gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Ausnützungsziffer muss mind. 1.5 betragen, 0.9 sei viel zu niedrig.</li> <li>- Der 1. Satz unter Punkt 8 (Kniestock) muss gestrichen werden. Da die Fassadenhöhe und Gesamthöhe festgelegt sind, macht es keinen Sinn, den Kniestock einzuführen.</li> <li>- Es wäre zu überlegen ob Flachdächer auch im Dorfkern möglich sind, so wie auch in den Quartieren. Es würden noch mehr Gebäude entstehen, wo die Flachdächer begrünt werden können und Solaranlagen betrieben werden könnten.</li> <li>- Der Art. 21 muss wesentlich vereinfacht werden.</li> <li>- Nur 6 Aussenparkplätze sind viel zu wenig, mind. 10 Aussenparkplätze müssen erstellt werden können (Art. 61 Punkt 4)</li> <li>- Auf den Art. 75 Punkt 2 kann verzichtet werden</li> </ul>	<p>Die Thematik des Hofstattrechts / der Besitzstandswahrung hat einen grossen Einfluss auf das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde. Aus diesem Grund wird dies im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen. Soweit für Ausführungsbestimmungen ein Rechtsmittel gefordert wird, ist dies ist</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			bereits im Sinne der Mitwirkenden geregelt. So können rechtssetzende Erlasse - wozu auch Vorstandsverordnungen gehören - gemäss Art. 57 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) mit Verfassungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.
062	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
063	- AZ - Abgrenzung Gewerbebereich	Die mitwirkende Person beantragt folgendes: - Die Ausnützungsziffer von bis 1,1 für den Dorfkern ist deutlich zu hoch. Es ist eine Ausnützungsziffer festzulegen, die sich bei ca. 0,7 - 0,8 bewegt und keinesfalls über 0,9 hinausgeht, da der Dorfkern auch weiterhin einen dörflichen Charakter behalten und qualitative hochstehende Lebens- und Begegnungsmöglichkeiten für Jung und Alt bieten soll. Die Strassen im Dorfkern sind zudem relativ schmal. Mit Bauten, die mit einem minimalen Abstand und maximaler Ausnutzung in die Höhe schiessen, wird demzufolge nicht nur die Wohnattraktivität sowie auch die Sicherheit von Fussgängern negativ beeinflusst. - Die festgelegte Dorfkern-Gewerbezone ist zu grosszügig bemessen. Sie ist auf den reinen Dorfkern (Dorfplatz und Hauptstrasse) zu reduzieren. Ausserdem ist festzulegen, dass sich nur Gewerbe ansiedeln darf, das weder zu zusätzlichen Lärmimmissionen noch zu vermehrtem Verkehrsaufkommen führt (Wohnqualität im Dorfkern erhalten). Es ist völlig unrealistisch, dass in Zukunft im Dorf derart viel Gewerberaum zur Verfügung stehen muss. Es ist nur eine Frage der Zeit, dass Gewerbebauten erstellt werden und mangels Mietern in Wohnbauten umfunktioniert würden. Ausserdem würde die Konzentration um den Dorfplatz herum das Dorfzentrum beleben. - Bei der jetzigen und der zukünftigen Planung ist unbedingt darauf zu achten, dass genügend Abstand von zwischen der Gewerbezone mit den (überhöhten Bauten) und der Wohn-Zone W2 besteht, heisst, dass die Gewerbezone nicht direkt an die Zone W2 anschliesst, da die unmittelbare Nachbarschaft zu einer Abriegelung von niedrigen Wohnbauten durch die hohen Bauten und die Einschränkung der Wohnqualität führt.	Die Abgrenzung des Gewerbebereichs wurde nach einheitlichen Grundsätzen gewählt. A) Der Gewerbebereich wurde auf das Gebiet entlang der Haupt- und Versamerstrasse sowie beim Arealplan Dorfplatz (Gestaltung eines attraktiven Dorfkerns mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume) festgelegt. Damit wird verhindert, dass der Gewerbeverkehr in den Quartierstrassen zunimmt. Einzelne Parzellen, die leicht zurückversetzt liegen, jedoch durch den Parzellenverbund an die genannten Strassenangrenzen oder die bereits gewerblich genutzt sind, wurden ebenfalls dem Gewerbebereich zugewiesen. B) Der Gewerbebereich soll nirgendwo direkt an Wohnzonen (W2) angrenzen, damit keine unerwünschte immense Höhen- und Dichtesprünge zwischen benachbarten Parzellen erfolgen. Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden. Dabei muss aufgezeigt werden, dass eine angemessene Staffelung gegenüber der umliegenden Bebauung (insbesondere gegenüber der Wohnzone W2) erfolgt.  Die erhöhte Regelbauweise im Gewerbebereich kann nur gewährt werden, wenn die Gewerbenutzung im Grundbuch angemerkt wird. Eine einfache Umnutzung für Wohnzwecke ist damit nicht möglich.
064	- Abgrenzung Gewerbebereich - AZ - Fassadenhöhe - Gesamthöhe - Geschossigkeit - Besitzstandwahrung - Aussenparkplätze - Hangzuschlag - Kniestockhöhe	Die mitwirkende Person beantragt folgendes: - Die Ausweitung Gewerbebereich mindestens auf gesamte Versamer- und Hauptstrasse, zusätzliche Flächen wie Bahnhofsnaher Flächen, Dorfstrasse, um Dorfplatz etc. einbeziehen. Der vorgeschlagene Bereich ist schon weitgehend überbaut oder saniert, darum soll ein erweiterter Bereich eine Weiterentwicklung ermöglichen, bzw. nicht verunmöglichen. - Die Ausnützungsziffer soll 1.2 bis 1.4 betragen. Eigentlich sollte in der Kernzone keine Nutzungsziffer eingeführt werden und anderen Mittel zur Qualitätssicherung gesucht werden. - Mit dem vorgeschlagenen Wert wird in der Kernzone in den nächsten Jahren nichts mehr investiert, die Gebäude verlottern und es wird zwangsläufig günstiger Wohnraum entstehen, welcher "schwierige" Mieter anziehen wird. - Die Fassadenhöhe soll bei 11.2 und die Gesamthöhe bei 15.0 Meter festgelegt werden, da dies für 4-geschossige Bauten eine praktikable, richtige Höhe ist. Dies sollte auch künftig in der ganzen Kernzone möglich bleiben. - Die Einführung einer min. AZ (z.B. 0.8). Eine Definition ist nötig, damit nicht 80% von maximaler AZ zwingend wird.	Die Abgrenzung des Gewerbebereichs wurde nach einheitlichen Grundsätzen gewählt. A) Der Gewerbebereich wurde auf das Gebiet entlang der Haupt- und Versamerstrasse sowie beim Arealplan Dorfplatz (Gestaltung eines attraktiven Dorfkerns mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume) festgelegt. Damit wird verhindert, dass der Gewerbeverkehr in den Quartierstrassen zunimmt. Einzelne Parzellen, die leicht zurückversetzt liegen, jedoch durch den Parzellenverbund an die genannten Strassenangrenzen oder die bereits gewerblich genutzt sind, wurden ebenfalls dem Gewerbebereich zugewiesen. B) Der Gewerbebereich soll nirgendwo direkt an Wohnzonen (W2) angrenzen, damit keine unerwünschte immense Höhen- und Dichtesprünge zwischen benachbarten Parzellen erfolgen. Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden. Dabei muss aufgezeigt werden, dass eine angemessene Staffelung gegenüber der umliegenden Bebauung (insbesondere gegenüber der Wohnzone W2) erfolgt.

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Besitzstandwahrung sollte ins Gesetz aufgenommen werden, da Bauten wie in buona compagnia, MFH Triangel, Hotel Alte Post, GKB, Gästehaus alte Post, Bebauungen an der Via Campogna etc. bei Erneuerung etc. Rückgebaut, bzw. reduziert werden müssten.</li> <li>- Es sollen in jedem Fall 6 Parkplätze oberirdisch erstellt werden dürfen (Art. 61), für eine Entlastung von Parzellengrössen 500-700m<sup>2</sup>, bei welchen je nach Grundstücksform eine komplette unterirdische Parkierung schwer möglich ist (nur Teil der Parkierung unterirdisch vorschreiben).</li> <li>- Die Geschosshöhe 4 soll über gesamte Kernzone festgelegt werden. Die bestehenden Strukturen sollen übernommen werden können. Wenn es mehr Freiraum braucht, wäre eine Grenzabstands-Regelung evtl. sinnvoller.</li> <li>- Art. 13, z-Wert: Belassen, Bonaduz ist nicht flach. z.B. Bebauung beim Dorfplatz wird mit dem streichen des Zuschlags z min. 1.5m an Bauhöhe "vernichtet".</li> <li>- Es soll auf die Kniestockhöhen-Einschränkung verzichtet werden, weil die Geschosshöhe ausreicht, um die Geschossigkeit zu regulieren.</li> <li>- Es soll eine minimale Geschosshöhe eingeführt werden.</li> </ul>	<p>Die Architektur der besagten sehr grossen Gebäude ist nicht zu beanstanden, allerdings beanspruchen sie aufgrund der geringen Grenzabstände die Freiräume der Nachbarparzellen und verunmöglichen damit faktisch gleichartige Bauten auf diesen.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnutzungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnutzungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnutzungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnutzungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnutzungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnutzungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnutzungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosshöhe im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im</p>



Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die Einführung einer minimalen Ausnützungsziffer betrifft die Bauzonen des gesamten Gemeindegebietes. Die Thematik wird daher in der Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.</p> <p>Die Thematik des Hofstattrechts / der Besitzstandswahrung hat einen grossen Einfluss auf das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde. Aus diesem Grund wird dies im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.</p> <p>Auf den Hangzuschlag (z) der Gesamt- und Fassadenhöhe in der Kernzone kann verzichtet werden. Dies, weil die konkrete Gebäudehöhe gemäss Konzeption des vorliegenden Gesetzes hauptsächlich durch die Anzahl Voll- und Dachgeschosse definiert wird, weil die im Zonenschema enthaltenen konkreten Höhenmasse erhebliche Reserven enthalten und weil das Gelände weitgehend flach ist.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Die Festlegung einer minimalen Geschoszahl erübrigt sich aufgrund der in der Gesamtrevision festzulegenden Mindestausschöpfung der AZ.</p>
065	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonenzuweisung und Gewerbebereich</li> <li>- Arealplanpflicht</li> <li>- AZ</li> <li>- Arealplan</li> <li>- Vorspringende Gebäudeteile</li> <li>- Umgebungsgestaltung</li> <li>- Dorfplatz</li> <li>- Musikpavillon</li> <li>- Bushaltestelle</li> <li>- Ersatz Linde</li> </ul>	<p>Die mitwirkenden Personen beantragt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dass die Parzelle 529 (Stall) der Kernzone mit überlagerndem Gewerbebereich zugewiesen wird und dass auf dem Gebiet beim Dorfplatz eine Arealplanpflicht festgesetzt wird, wird begrüsst.</li> <li>- Auf eine AZ in der Kernzone bzw. in der Kernzone mit Gewerbenutzung soll verzichtet werden. Es wird gehofft, dass das mehrfach besprochene Coop-Projekt realisiert wird und damit auf den Parzellen 529 und 672 eine AZ von total 1.3 mit der Möglichkeit zum AZ-Transfer zwischen den genannten Parzellen gemäss Art. 48a (<i>neu: 48bis</i>) Abs. 2 E-BauG beansprucht werden kann. Scheitert das Coop-Projekt muss es möglich bleiben, Parzelle 529 sinnvoll und mit einer der Kernzone entsprechenden Dichte zu überbauen. Es müssen auf der Parzelle 529 mindestens sechs 4 1/2-Zimmerwohnungen realisiert werden können. Das wäre bei einer AZ von 0.9 unter Berücksichtigung der Beschränkungen durch die maximal zulässige Gebäudehöhe, die Grenzabstände und die Anforderungen an die Dachgestaltung auf Parzelle 529 ausgeschlossen. Es könnten bei Inkrafttreten der Regelung gemäss Mitwirkungsaufgabe lediglich drei 4 1/2-Zimmerwohnungen realisiert werden, was keiner der Kernzone entsprechenden Dichte entsprechen würde. Aus diesem Grund wird eine AZ nach Regelbauweise von 0.9 als zu gering erachtet. Die angestrebte Dichte kann über die Grenzabstände, die First- und Gebäudehöhe sowie die Vorgaben für die Dachgestaltung ausreichend geregelt werden. Eine zusätzliche Beschränkung durch eine AZ ist in der Kernzone weder notwendig noch sinnvoll. Aufgrund der besonderen Verhältnisse,</li> </ul>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
		<p>Dichteanforderungen und historisch gewachsenen Strukturen in Kernzonen verzichten denn auch die meisten Gemeinden auf die Festlegung einer AZ in der Kernzone.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sollte an einer AZ in der Kernzone bzw. in der Kernzone mit Gewerbenutzung festgehalten werden, ist die maximal zulässige AZ gemäss Regelbauweise von 0.9 auf 1.8 zu erhöhen, denn nur mit einer AZ von 1.8 kann die Realisierung von 6 neuen 4 1/2-Zimmerwohnungen auf der zentral gelegenen Parzelle 529 mitten im Ortskern gewährleistet werden</li> <li>- Art. 11 Abs. 4, wonach eine Erhöhung der AZ im Rahmen des Arealplans bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität um 20% möglich ist, soll auch in der Kernzone gelten. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der AZ-Bonus in der Kernzone mit Folgeplanung strenger gehandhabt werden soll, als in Wohnzonen, Wohnmischzonen oder Gewerbemischzonen. Eine Ergänzung von Art. 11 Abs. 4 wird für zwingend erachtet.</li> <li>- Die Erstellung von auskragenden Balkonen auf mindestens 4/5 der Fassadenlänge und gemäss kantonalem Recht in den Grenzabstand hineinragend soll möglich sein; und zwar soweit nicht zum Dorfplatz hin, so mindestens nach Osten, West und Norden ausgerichtet. Abweichend vom kantonalen Recht sind auf Parzelle 529 keine in den Grenzabstand hineinragende Erker oder vorspringende Balkone zulässig. Damit wird das kantonale Recht verschärft. Zudem dürften vorspringende Balkone nur 2/5 der Länge des betroffenen Fassadenabschnitts ausmachen (Art. 20 Abs. 4). Damit werden vorspringende Balkone faktisch vermöglicht. Das wird abgelehnt. Vorspringende Balkone sind für das Ortsbild von Bonaduz typisch und die umliegenden Liegenschaften verfügen alle über vorspringende Balkone. Sie werden gegenüber Loggien bevorzugt. Nach Art. 19 Abs. 4 dürfen auch Vortreppen maximal 1m in den Grenzabstand hineinragen. Es ist eine Erhöhung auf 1.2 m zu prüfen, weil Fluchttreppen eine Fluchtbreite von 1.20 m aufweisen müssen.</li> <li>- Art. 21 Abs. 4 E-BauG ist ersatzlos zu streichen, eventualiter soll die Vorschrift auf die Kernzone mit überlagerndem Gewerbebereich keine Anwendung finden. Die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung sind sehr einschränkend und in einer Kernzone weder sinnvoll noch notwendig. Die Grenzabstände betragen in der Kernzone nur 3 m. Damit ist der Umschwung sehr klein. Es ist wenig sinnvoll für diese Flächen Vorschriften zur Gestaltung von Spielplätzen oder anderen Freizeitanlagen sowie Regelung zu Grünflächen und Einfriedungen zu formulieren. Unbegründet sind solche Vorschriften insbesondere im Gebiet mit überlagerndem Gewerbebereich. Schliesslich erweist sich die Bestimmung gerade im Bereich von Parzelle 529 für unnötig: Die Parzelle grenzt unmittelbar an eine öffentlich zugängliche Platzzone. Damit sind genügend Freiräume und Grünflächen sichergestellt.</li> <li>- In Art. 31 bis Abs. 1 ist die beispielhafte Aufzählung anzupassen und "Musikpavillon" zu streichen. Musikpavillons sind zwangsläufig mit Lärmemissionen verbunden. Solche Lärmemissionen wären im dicht bebauten Kern von Bonaduz ohnehin unzulässig.</li> <li>- Art. 48a (neu: 48<sup>bis</sup>) Abs. 1, 6. Lemma ist zu streichen. In diesem Artikel steht: "angemessener Ersatz der bestehenden Linde, sofern diese nicht erhalten werden kann." Mit dieser Formulierung wird der Ersatz der Linde zum Problem der Arealplanbeteiligten (auch betreffend Kostenfolge). Das ist weder sachgerecht noch rechtens.</li> </ul>	<p>entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung Dorfkern schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die weiterführenden Planungsschritte (Varianzverfahren, Arealplanung etc.). Eine generelle Erhöhung der Masse gemäss Regelbauweise ist nicht zielführend, um eine angemessene Verdichtung im Dorfkern zu erreichen.</p> <p>In Art. 11 erfolgt eine technische Anpassung. Für die Kernzone sind die zulässigen Abweichungen von den Höhenvorgaben und der AZ der Regelbauweise detailliert in einzelnen Bestimmungen geregelt (Art. 13 FN 6, Art. 21 Abs. 6, Art. 48<sup>bis</sup> Abs. 2). Die allgemeine Regelung betreffend dieselben Abweichungen in Art. 11 ist entsprechend einzuschränken, zumal diese selbstverständlich nicht kumuliert werden können. Im Übrigen ist in der Kernzone bereits eine Ausnützungsziffer vorgesehen, die eine angemessene Bebauungsdichte ermöglicht. Mit einem allgemeinen AZ-Bonus wird dieses Ziel verfehlt. <del>und ein grosser Eingriff in das Ortsbild ermöglicht.</del></p> <p>Die Regelbauweise erlaubt vorliegend eine Fassadenhöhe zwischen 10.4 m (Gewerbebereich 14.4 m) und eine Gebäudelänge von bis zu 25 m bei einem Gebäudeabstand von bloss 6 m. Dürften bei derart mächtigen, sehr nahe beieinanderliegenden Fassaden die Balkone auch noch je 1 m in den Grenzabstand hineinragen - woraus ein Balkonabstand von lediglich 4 m resultiert - ist dies mit einer vernünftigen Wohnqualität nicht mehr zu vereinbaren. Im Übrigen wird die 2/5 Regelung in Art. 20 Ziff. 4 BauG oft missverstanden. Diese Regelung bedeutet nicht, dass Balkone diese Masse nicht überschreiten dürften, sondern bloss, dass sie dann nicht mehr als sogenannt «vorspringende Gebäudeteile», sondern als «Teil des Gebäudes» qualifiziert werden (Ziff. 3.4 IVHB).</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
		<p>- Im Bereich vom neuen Platz bzw. den Parzellen 242 und 529 soll auf die Erstellung einer neuen Bushaltestelle verzichtet werden. Soweit die bestehende Bushaltestelle verschoben werden soll, ist sie im Bereich des Rathauses zu realisieren. Die Gemeinde verfügt dort über ausreichende Landflächen, samt Grünfläche. Eine Bushaltestelle im Bereich Rathaus würde auch eine kurze und direkte Verbindung zu den Schulanlagen gewährleisten. Eine Bushaltestelle im Bereich vom neuen Platz würde den Platzcharakter beeinträchtigen, den Zugang zur GKB und zum Coop behindern und den Platz für Jugendliche und Ausgänger zu Abend- und Nachtstunden attraktiv machen. Das gilt es durch eine vorausschauende Planung zu vermeiden. Der Ortskern und die Parzellen rund um den Platz sind durch verschiedene Nutzungen bereits stark belastet. Darauf ist bei der Planung, auch bei der Verkehrsplanung, Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt.</p> <p>Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Die Festlegung der konkreten Gestaltung und der Nutzung des Dorfplatzes ist Inhalt des Arealplanverfahrens, in dem die Details der Entwicklung des Dorfplatzes geklärt werden. Dieses Verfahren erfolgt nach einem Wettbewerbsverfahren und einer Mitwirkung der Bevölkerung (vgl. Art. 48<sup>bis</sup>). Der Erhalt der Linde ist wünschenswert. Ob dies möglich ist, muss vertieft geprüft werden und kann im Rahmen der Teilrevision Dorfkernplanung noch nicht abschliessend entschieden werden, da die genaue Ausgestaltung des Dorfplatzes (inkl. Parkierungslösung, Nutzungen auf dem Dorfplatz etc.) noch offen ist. Aus diesem Grund wird diese Thematik im Arealplanverfahren vertieft behandelt (vgl. Art. 48<sup>bis</sup> Abs. 1 al. 6). Ausserdem wird es in den Planungsschritten zur Entwicklung des Dorfplatzes erneut Mitwirkungsmöglichkeiten geben, wo Anliegen eingebracht werden können.</p> <p>Die Bushaltestelle wird im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts behandelt und ist in das Agglomerationsprogramm eingeflossen. Die weiteren Planungen diesbezüglich sind nicht Teil der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung.</p>
066	<p>- AZ - Kniestock</p>	<p>Die mitwirkende Person beantragt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verzicht auf Ausnutzung, weil die vorgeschlagene Ausnutzungsziffer viel zu gering ist.</li> <li>- Verzicht auf die Kniestockhöhe, weil die Einschränkung der Gebäudehöhe bereits im Gesetz definiert ist.</li> </ul>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnutzungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnutzungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnutzungsziffer in der</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p>
067	<p>- AZ - Kniestock</p>	<p>Die mitwirkende Person beantragt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verzicht auf Ausnutzung, weil die vorgeschlagene Ausnützungsziffer viel zu gering ist.</li> <li>- Verzicht auf die Kniestockhöhe, weil die Einschränkung der Gebäudehöhe bereits im Gesetz definiert ist.</li> </ul>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p>
068	AZ	<p>Die mitwirkende Person ist der Meinung, dass die Ausnützungsziffer viel zu hoch ist und dass bereits jetzt Probleme im Dorfkern und auch in den Aussenquartieren, mit Verkehr, Schneeräumung bestehen. Bonaduz sei schon lange am Maximum der Bewohnerzahl angekommen und das grösste Problem sei hier ja die Wasserversorgung. Wenn noch mehr Wohnraum entstehe, wird das Wasserversorgungsproblem noch grösser. Der Charakter eines schönen Dorfkerns solle erhalten werden, es seien bereits jetzt schon Häuser entstanden, welche viel zu gross sind und das Dorfbild verunstalten. Bonaduz sei immer noch ein Dorf und müsse keine Häuser haben, welche in eine Stadt gehören. Der Profit solle nicht immer an erster Stelle stehen.</p>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
069	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AZ</li> <li>- Fassadenhöhe</li> <li>- Gesamthöhe</li> <li>- Geschossigkeit</li> <li>- Gewerbebereich</li> <li>- Grenz- und Gebäudeabstände</li> <li>- Besitzstandwahrung</li> <li>- Kniestock</li> <li>- Gestaltungsanforderungen</li> <li>- Flachdächer</li> <li>- Aussenparkplätze</li> <li>- Ausführungsbestimmungen</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person beantragt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Ausnutzungsziffer soll - sofern sie überhaupt einzuführen ist - bei 1.5 bis 1.8 angesetzt werden. Es wird auf verschiedene Dokumente, welche z.B. die Überbauung MFH Triangel als gute Beispiele aufführen (AZ 1.8). Mit der vorgesehenen AZ von 0.9 ist eine solche Bebauung nicht mehr möglich.</li> <li>- Die Fassadenhöhe soll bei 11.20m und die Gesamthöhe bei 15.0m festgelegt werden, weil den bisherigen Bebauungen Rechnung getragen werden soll und die Masse angeglichen werden sollen. Zu starke Höhenversätze würden störend wirkende Siedlungsbilder hervorrufen.</li> <li>- Es soll keine Geschosshöhe festgelegt werden. Falls eine Geschosshöhe vorgeschrieben wird, müsste wohl auch eine minimale Geschosshöhe definiert werden, mit der Höhenfestlegung sind die Bauvolumen klar definiert.</li> <li>- Die Kernzone Gewerbebereich soll auf die gesamte Kernzone ausgeweitet werden. Die Bereiche «Kernzone Gewerbebereich» sind heute schon mehrheitlich neu überbaut, bzw. saniert. Zumindest müsste bei der Festlegung dieses Bereichs eine Erweiterung stattfinden.</li> <li>- Es ist zu prüfen, eine generelle Besitzstandwahrung im Gesetz aufzunehmen, weil heute bestehende Gebäude mit den neuen Gesetzesbestimmungen nicht mehr weiterentwickelt werden können.</li> <li>- Auf eine Einführung von Art. 20 Abs. 8. Kniestockhöhe soll verzichtet werden. Mit der Definition der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe werden die Volumen genügend stark reguliert.</li> <li>- Reduktion der beschriebenen Gestaltungspunkte (Art. 21). Zielführender wäre der Bezug einer Fachkommission (Baukommission mit Bauberater). Die sehr ausführlich beschriebenen Wertigkeiten werden als gefährliche «Einsparungspunkte» für Bauprojekte, bzw. Ergänzungen im Bestand erachtet.</li> <li>- Es ist zu prüfen, ob künftig Flachdächer zugelassen werden sollen. Es wäre eine Möglichkeit, die Biodiversität im Siedlungsraum zu stärken, wenn z.B. begrünte Flachdächer zugelassen würden.</li> <li>- Es sollen auf jeden Fall 6 Parkplätze oberirdisch erstellt werden können. Dies würde vor allem kleinere Parzellen entlasten und ein Vorhaben nicht nur auf Grund der Pflichtparkplatzzahl und Parzellenform evtl. im Vorhinein verunmöglichen.</li> <li>- Art 75. Es ist ein Rechtsmittel für solche Ausführungsbestimmungen einzuführen. Grundsätzlich ist es sinnvoll, gewisse Ausführungsbestimmungen nicht auf Gesetzesebene zu regeln. Trotzdem darf keine Behördenwillkür entstehen.</li> </ul> <p>Der Gemeindevorstand hat mit der Teilrevision der Dorfkernplanung bisher keine gute Falle gemacht. Unter anderem weigerte er sich immer wieder, die kritischen Stimmen im Dorf ernst zu nehmen und sich mit Ihnen an einen Tisch zu setzen. Es wäre wichtig, dass vor allem die Einheimischen über die Zukunft der Gemeinde diskutieren und zusammen Lösungen erarbeiten. Mit der nun eingesetzten Begleitgruppe ist man auf einem besseren Weg, darf aber nicht das Gefühl haben, die</p>	<p>Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnutzungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Die Architektur der besagten sehr grossen Gebäude ist nicht zu beanstanden, allerdings beanspruchen sie aufgrund der geringen Grenzabstände die Freiräume der Nachbarparzellen und verunmöglichen damit faktisch gleichartige Bauten auf diesen.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnutzungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnutzungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnutzungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnutzungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnutzungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnutzungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnutzungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
		<p>ganze Dorfbevölkerung sei damit im Boot. Es ist sehr wichtig, dass sich der Gemeindevorstand mit den Vertretern austauscht und ihre Anliegen ernst nimmt.</p>	<p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosshöhe im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die Abgrenzung des Gewerbebereichs wurde nach einheitlichen Grundsätzen gewählt. A) Der Gewerbebereich wurde auf das Gebiet entlang der Haupt- und Versamerstrasse sowie beim Arealplan Dorfplatz (Gestaltung eines attraktiven Dorfkerns mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume) festgelegt. Damit wird verhindert, dass der Gewerbeverkehr in den Quartierstrassen zunimmt. Einzelne Parzellen, die leicht zurückversetzt liegen, jedoch durch den Parzellenverbund an die genannten Strassenangrenzen oder die bereits gewerblich genutzt sind, wurden ebenfalls dem Gewerbebereich zugewiesen. B) Der Gewerbebereich soll nirgendwo direkt an Wohnzonen (W2) angrenzen, damit keine unerwünschte immense Höhen- und Dichtesprünge zwischen benachbarten Parzellen erfolgen.</p> <p>Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden. Dabei muss aufgezeigt werden, dass eine angemessene Staffelung gegenüber der umliegenden Bebauung (insbesondere gegenüber der Wohnzone W2) erfolgt.</p> <p>Die Thematik der Besitzstandswahrung hat einen grossen Einfluss auf das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde. Aus diesem Grund wird dies im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Eine allfällige künftige Fachkommission betrifft nicht nur den Dorfkern. Dasselbe gilt für die Frage, ob eine Fachkommission für den Dorfkern oder die gesamte Gemeinde eingesetzt werden soll. Verfahrensrechtliche</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>/ organisatorische Fragen, die das gesamte Gemeindegebiet betreffen, werden in der in Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen. Soweit für Ausführungsbestimmungen ein Rechtsmittel gefordert wird, ist dies bereits im Sinne der Mitwirkenden geregelt. So können rechtssetzende Erlasse - wozu auch Vorstandsverordnungen gehören - gemäss Art. 57 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) mit Verfassungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p>
070	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AZ</li> <li>- Gesamthöhe</li> <li>- Fassadenhöhe</li> <li>- Kniestock</li> <li>- Aussenparkplätze</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person beantragt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- AZ auf 1.2 bis 1.4 erhöhen oder zwei Zonen mit unterschiedlichen AZ einführen, z. Bsp. Engere Kernzone AZ 1.5 bis 1.6 (oder ganz verzichten) und erweiterte Kernzone AZ 0.9. Gemäss Bericht STW 2019 besteht in der engeren Kernzone eine AZ 1.33 und in der erweiterten Kernzone eine AZ 0.76. Soll eine Verdichtung möglich sein, ist die AZ in allen Bereichen zu erhöhen. Zudem trägt die Einführung von zwei Zonen dem aktuellen Bebauungsmuster des Dorfes Rechnung.</li> <li>- Alte bestehende Bauten müssten mit einem Neubau von mindestens der gleichen Ausnutzung wieder aufgebaut werden können (Besitzstandswahrung).</li> <li>- Enge Kernzone: Gesamthöhe 15.0 m, Fassadenhöhe 11.20 m</li> <li>- Auf die Einführung eines Kniestockes sollte verzichtet werden. Mit der Begrenzung der Länge, Gebäude- und Fassadenhöhe ist das Volumen definiert. Eine zusätzliche Einschränkung bzw. Definition eines Kniestockes macht keinen Sinn und schränkt die Eigentümer unnötig ein.</li> <li>- Es sollten in jedem Fall mindestens 6 Parkplätze oberirdisch möglich sein. Parkplätze im UG (Tiefgarage) sind generell relativ teuer und beim Bau einer Tiefgarage nahe an einer Parzellengrenze könnten statische Probleme auftreten. Eine etwas weniger strenge Formulierung gibt den Bauwilligen etwas mehr Spielraum.</li> </ul> <p>Es wird ergänzt, dass alle Dokumente sehr übersichtlich und verständlich präsentiert sind. Der Film helfe vielen Bewohnerinnen und Bewohner die Idee und die wesentlichen Änderungen besser zu verstehen. Die verschiedenen</p>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnutzungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnutzungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnutzungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand</p>



Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
		<p>Mitwirkungsmöglichkeiten (auch das Mitwirkungsformular) sind gut aufgegleist. Man merke, dass es den Behörden ein Anliegen ist, dass den Wünschen der Einwohner Rechnung getragen werden kann. Vielen Personen und Liegenschaftsbesitzern sind mit der aktuellen Situation zufrieden. Eine Veränderung durch die bauliche Verdichtung gefalle vielen nicht. Dies sei aber notwendig. Falls die Verdichtungsmöglichkeiten zu gering sind, bestehe die Gefahr, dass es in den nächsten Jahren im Kern praktisch keine Bautätigkeit geben wird und die alten Bauten älter und unattraktiver werden. Dies sollte unbedingt vermieden werden.</p>	<p>des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Die Thematik der Besitzstandswahrung hat einen grossen Einfluss auf das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde. Aus diesem Grund wird dies im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosszahl im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p>
071	AZ	<p>Die mitwirkende Person beantragt, dass die Ausnützungsziffer nicht höher als 0,9 sein sollte, aufgrund der Verkehrssicherheit und der Sicherheit des Schulwegs.</p>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist.</li> </ul>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p>
072	AZ	Die mitwirkende Person beantragt, dass die Ausnützungsziffer nicht höher als 0,8 sein sollte, aufgrund des Verkehrsaufkommens, der Gebäudehöhen und der Sicherheit des Schulwegs.	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnutzungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnutzungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnutzungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnutzungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnutzungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p>
073	<i>Einverstanden</i>	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
074	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dorfplatz autofrei</li> <li>- Niedrigtempogebiete</li> <li>- 80er Zone</li> <li>- Campagna</li> <li>- Veloweg</li> <li>- Einfamilienhäuser</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person beantragt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Autofreier Dorfplatz bei Coop und Schulhaus, für die Wohnqualität und die Sicherheit der Kinder.</li> <li>- 30er Zone oder zum Teil sogar 20er Zone durch die Hautachse Durchgangsverkehr im Dorf, für die Wohnqualität, Sicherheit und Reduktion des Umfahungsverkehrs</li> <li>- 20er Zone anstelle der sehr verbreiteten 30er Zone. Oft wird in der 30er Zone zu schnell gefahren, es hat viele Kinder, Tiere werden zum Teil überfahren</li> <li>- 80er Zonenstart Richtung Versam erst nach dem letzten Haus beim Waldrand um Lärm zu vermeiden und die Sicherheit zu verbessern</li> <li>- Die Campagna Zufahrtsstrasse unten beim Rhein ist durch die LKW Befahrung stark beschädigt. Dadurch besteht eine Umfallgefahr v. a. für Fahrräder.</li> <li>- Die Bezeichnung des Fahrradweges verbessern. Bodenbezeichnung verstärken, Fahrradweg rot und gelbe Pfeile bei Einfahrt Campagna ab Hauptstrasse, genau so bei Einfahrt Versamerstrasse und Hauptstrasse (Leitsystem für Fahrräder), um die Sicherheit für Fahrradfahrer zu verbessern. Im Sommer sind zudem viele Rennvelofahrer unterwegs.</li> </ul> <p>Die mitwirkende Person wünscht sich zudem mehr Möglichkeiten, ein Einfamilienhaus bauen zu können, gerade für Familien mit nicht so hohen finanziellen Mitteln. Zudem ist die mitwirkende Person der Meinung, dass es möglich sein sollte, gewisse Häuser im schlechten Zustand trotz Dorfkernzone abreißen zu können, da sie so dem Dorfbild schaden.</p>	<p>Die Festlegung der konkreten Gestaltung und der Nutzung des Dorfplatzes ist Inhalt des Arealplanverfahrens, in dem die Details der Entwicklung des Dorfplatzes geklärt werden. Dieses Verfahren erfolgt nach einem Wettbewerbsverfahren und einer Mitwirkung der Bevölkerung (vgl. Art. 48<sup>bis</sup>).</p> <p>Damit eine optimale Abstimmung von Siedlung und Verkehr gewährleistet werden kann, wurde ein Gesamtverkehrskonzept ausgearbeitet. Darin werden unter anderem auch die temporeduzierten Gebiete behandelt. Diese und allen weiteren Verkehrsprojekte können und dürfen allerdings nicht im Rahmen der Ortsplanung umgesetzt werden. Hierfür ist im übergeordneten Recht ein separates und zwingend einzuhaltendes Verfahren nach Strassenverkehrsgesetz vorgesehen.</p>
075	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AZ</li> <li>- Aufteilung Kernzone</li> </ul>	Die Festlegung der AZ unter Berücksichtigung des Gewerbebonus wird als angemessene Lösung erachtet. Eine Aufteilung der Kernzone würde nach dem Erachten der mitwirkenden Person eine bessere Differenzierung zulassen. Sofern diese Aufteilung nicht zur Diskussion steht, wird dieser Vorschlag unterstützt.	Über die Option der Aufteilung der Kernzone wurde im Planungsprozess mehrfach diskutiert. Aufgrund des mehrheitlichen Wunsches in der Begleitgruppe, wurde die Variante mit einer Kernzone und einem Gewerbebereich gewählt. Damit kann das Gewerbe an der Versamer- und

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			Hauptstrasse gefördert werden und Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang dieser Strassen entgegengewirkt werden.
076	Mehrverkehr	Die mitwirkende Person stellt sich die Frage, wie mit dem aufkommenden Mehrverkehr im Dorf umgegangen wird. Die veränderte AZ in der Kernzone wird gemäss der mitwirkenden Person zwangsläufig eine Erhöhung des Verkehrs und der Lärmemissionen bewirken. Diese Aspekte können nur mit einer ganzheitlichen und zukunftsorientierten Verkehrsplanung realisiert werden, die den MIV, die Verkehrssicherheit, den Lärmschutz aber auch allfällige Tempo 30 auf den Hauptachsen berücksichtigt.	Damit eine optimale Abstimmung von Siedlung und Verkehr gewährleistet werden kann, wurde ein Gesamtverkehrskonzept ausgearbeitet. Darin werden unter anderem auch die temporeduzierten Gebiete behandelt. Diese und allen weiteren Verkehrsprojekte können und dürfen allerdings nicht im Rahmen der Ortsplanung umgesetzt werden. Hierfür ist im übergeordneten Recht ein separates und zwingend einzuhaltendes Verfahren nach Strassenverkehrsgesetz vorgesehen.
077	- Gewerbefläche - Tiefgarage	Die mitwirkende Person beantragt, dass sichergestellt werden soll, dass nicht jedes Haus mit Ladenfläche geplant wird, um mehr Höhe zu erhalten. Die mitwirkende Person stellt sich die Frage, wie man sicherstellt, dass nicht jeder Bauherr Gewerbefläche plant und es dann zu Leerstand kommt. Zudem fragt sich die mitwirkende Person, wie ein guter Zustand der öffentlichen Tiefgarage langfristig sichergestellt werden kann, da Tiefgaragen auch Versammlungsorte Obdachloser mit oder ohne Drogenhintergrund, oder Jugendlicher mit mehr oder weniger dummen Ideen sein können.	Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind erwünscht. Der Missbrauch wird dadurch verhindert, dass diese Flächen dauernd und ausschliesslich als solche genutzt werden müssen, was mit einer entsprechenden Anmerkung im Grundbuch abgesichert wird. Leerstehende Ladenflächen sind wirtschaftlich uninteressant, sodass kein Investor solche Flächen plant und realisiert, wenn er damit rechnet, dass er sie nicht vermieten/verkaufen kann. Einzelne diesbezügliche Fehlinvestitionen lassen sich nicht vermeiden; indessen kann ausgeschlossen werden, dass dies in grösserem Umfang geschieht.  Der Unterhalt und die Betriebsmodalitäten der vorgesehenen öffentlichen Tiefgarage werden nicht auf Stufe Ortsplanung geregelt. Die in der Mitwirkung angesprochenen Probleme können erfahrungsgemäss mit einem bedarfsgerechten Betriebskonzept gelöst werden, wie beispielsweise die zahlreichen gut funktionierenden öffentlichen Tiefgaragen in Chur zeigen.
078	Einverstanden	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
079	Gestaltungsberatung	Für die Kernzone wird eine verbindliche Beurteilung der Gestaltung durch eine neutrale Bauberatung als wichtig und als einzige Massnahme erachtet, die die Umsetzung einer qualitativen Dorfgestaltung garantieren kann. Dies insbesondere wenn "gute" Qualität sogar eine Mehrausnutzung erlauben soll. Die Kriterien für die mehrfach genannte gute Gestaltung, sehr sorgfältige Einpassung usw. sind nicht definiert. Deshalb ist eine konsequente Beurteilung und Bewertung einer Baueingabe ohne professionelle Hilfe praktisch unmöglich.	Die obligatorische Gestaltungsberatung wurde auch im Rahmen der Kantonalen Vorprüfung von Seite des Kantons gefordert. Aufgrund grosser Widerstände in der zurückgewiesenen Planungsvorlage von 2019 wurde darauf verzichtet, und es wurde die bisherige Formulierung beibehalten («Für Bauvorhaben in der Kernzone wird in der Regel eine Bauberatung verlangt»; Art. 21 Abs. 5).
080	Einverstanden	Die mitwirkende Person drückt ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage aus und stellt keinen Antrag.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Mitwirkung.
081	- AZ - Fassadenhöhe - Gesamthöhe - Geschossigkeit - Gewerbebereich - Grenz- und Gebäudeabstände - Kniestock	Die mitwirkende Person beantragt folgendes: - Die Ausnützungsziffer soll - sofern sie überhaupt einzuführen ist - bei 1.2 bis 1.4 angesetzt werden. Es wird auf verschiedene Dokumente, welche z.B. die Überbauung MFH Triangel als gute Beispiele aufführen (AZ 1.8). Mit der vorgesehenen AZ von 0.9 ist eine solche Bebauung nicht mehr möglich. - Die Fassadenhöhe soll bei 11.20m und die Gesamthöhe bei 15.0m festgelegt werden, weil den bisherigen Bebauungen Rechnung getragen werden soll und die Masse angeglichen werden sollen. Zu starke Höhenversätze würden störend wirkende Siedlungsbilder hervorrufen. - Es soll keine Geschosszahl festgelegt werden. Falls eine Geschosszahl vorgeschrieben wird, müsste wohl auch eine minimale Geschosszahl definiert werden, mit den Höhenfestlegung sind die Bauvolumen klar definiert.	Die Architektur der besagten sehr grossen Gebäude ist nicht zu beanstanden, allerdings beanspruchen sie aufgrund der geringen Grenzabstände die Freiräume der Nachbarparzellen und verunmöglichen damit faktisch gleichartige Bauten auf diesen. Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:  - Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltungsanforderungen</li> <li>- Flachdächer</li> <li>- Aussenparkplätze</li> <li>- Ausführungsbestimmungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Kernzone Gewerbebereich soll auf die gesamte Kernzone ausgeweitet werden. Die Bereiche «Kernzone Gewerbebereich» sind heute schon mehrheitlich neu überbaut, bzw. saniert. Zumindest müsste bei der Festlegung dieses Bereichs eine Erweiterung stattfinden.</li> <li>- Es ist zu prüfen, eine generelle Besitzstandswahrung im Gesetz aufzunehmen, weil heute bestehende Gebäude mit den neuen Gesetzesbestimmungen nicht mehr weiterentwickelt werden können.</li> <li>- Auf eine Einführung von Art. 20 Abs. 8. Kniestockhöhe soll verzichtet werden. Mit der Definition der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe werden die Volumen genügend stark reguliert.</li> <li>- Reduktion der beschriebenen Gestaltungspunkte (Art. 21). Zielführender wäre der Beizug einer Fachkommission (Baukommission mit Bauberater). Die sehr ausführlich beschriebenen Wertigkeiten werden als gefährliche «Einsprachepunkte» für Bauprojekte, bzw. Ergänzungen im Bestand erachtet.</li> <li>- Es ist zu prüfen, ob künftig Flachdächer zugelassen werden sollen. Es wäre eine Möglichkeit, die Biodiversität im Siedlungsraum zu stärken, wenn z.B. begrünte Flachdächer zugelassen würden.</li> <li>- Es sollen auf jeden Fall 6 Parkplätze oberirdisch erstellt werden können. Dies würde vor allem kleinere Parzellen entlasten und ein Vorhaben nicht nur auf Grund der Pflichtparkplatzzahl und Parzellenform evtl. im Vorhinein verunmöglichen.</li> <li>- Art. 75: Es ist ein Rechtsmittel für solche Ausführungsbestimmungen einzuführen. Grundsätzlich ist es sinnvoll, gewisse Ausführungsbestimmungen nicht auf Gesetzesebene zu regeln. Trotzdem darf keine Behördenwillkür entstehen.</li> </ul>	<p>(Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosshöhe im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die Abgrenzung des Gewerbebereichs wurde nach einheitlichen Grundsätzen gewählt. A) Der Gewerbebereich wurde auf das Gebiet entlang der Haupt- und Versamerstrasse sowie beim Arealplan Dorfplatz (Gestaltung eines attraktiven Dorfkerns mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume) festgelegt. Damit wird verhindert, dass der Gewerbeverkehr in den Quartierstrassen zunimmt. Einzelne Parzellen, die leicht zurückversetzt liegen, jedoch durch den Parzellenverbund an die genannten Strassenangrenzen oder die bereits gewerblich genutzt sind, wurden ebenfalls dem Gewerbebereich zugewiesen. B) Der Gewerbebereich soll nirgendwo direkt an Wohnzonen (W2) angrenzen, damit keine unerwünschte immense Höhen- und Dichtesprünge zwischen benachbarten Parzellen erfolgen.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden. Dabei muss aufgezeigt werden, dass eine angemessene Staffelung gegenüber der umliegenden Bebauung (insbesondere gegenüber der Wohnzone W2) erfolgt.</p> <p>Die Thematik der Besitzstandswahrung hat einen grossen Einfluss auf das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde. Aus diesem Grund wird dies im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Eine allfällige künftige Fachkommission betrifft nicht nur den Dorfkern. Dasselbe gilt für die Frage, ob eine Fachkommission für den Dorfkern oder die gesamte Gemeinde eingesetzt werden soll. Verfahrensrechtliche / organisatorische Fragen, die das gesamte Gemeindegebiet betreffen, werden in der in Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen. Soweit für Ausführungsbestimmungen ein Rechtsmittel gefordert wird, ist dies bereits im Sinne der Mitwirkenden geregelt. So können rechtssetzende</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
082	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AZ</li> <li>- Gebäudehöhen</li> <li>- Pflichtparkplätze</li> <li>- Velounterstände</li> <li>- Solaranlagen</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person fordert folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Ausnützungsziffer für die Kernzone soll auf 1.5 – 1.8 und die Kernzone Gewerbebereich auf 1.7 – 2.0 erhöht werden. Die vorgeschlagene Ausnützungsziffern erlauben nur eine Überbauung von einem Viertel oder weniger der Parzellenfläche. Dies entspricht nicht einer Verdichtung wie sie von übergeordnetem Recht gefordert wird. In der Kernzone soll eine gewisse Dichte ermöglicht werden. Bauten sind langlebig. Wird die AZ zu tief gewählt, entsteht bei zukünftigen Erhöhungen der AZ ein Druck bestehende, noch nicht sehr alte Gebäude zu ersetzen.</li> <li>- Die zulässigen Höhen in Kernzone sollen nicht kleiner sein als die zulässigen Höhen in den angrenzenden Zonen. Für ein ansprechendes Dorfbild sollen die Gebäudehöhen von Innen nach Aussen abnehmen. Dies stellt sicher, dass nicht Zwischenzonen entstehen bei welchen auf beiden Seiten die Gebäude höher sind. Dies würde zu Schluchten führen.</li> <li>- Beanspruchung des Bonus muss ins Grundbuch eingetragen und dauernd beibehalten werden. Dies wäre eine gute und sinnvolle Massnahme.</li> <li>- Es soll nicht für jede Wohnung einen Pflichtparkplatz vorgeschrieben werden. Vorschlag: Parkplatz muss für jede zweite Wohnung in einer Liegenschaft erstellt werden. Die aktuell vorgeschlagene Regelung führt zu sehr vielen notwendigen Parkplätzen. Dies ist nicht mehr zeitgemäss. Bonaduz ist mit dem ÖV sehr gut und mehrfach erschlossen. Vorschlag: Gemeinde ermöglicht und investiert in ein Mobility-Angebot für Bonaduz.</li> <li>- Velounterstände Art. 62; ist eine gute und sinnvolle Regelung</li> <li>- Art. 53 ergänzen, dass auch in der Kernzone Solaranlagen auf den Dächern erstellt werden können. In anderen Gemeinden wurden Solaranlagen in der Kernzone mit Verweis auf das Strassen- und Dorfbild nicht bewilligt. Dies ist nicht sinnvoll und gefährdet die Versorgungssicherheit von Bonaduz.</li> </ul>	<p>Erlasse - wozu auch Vorstandsverordnungen gehören - gemäss Art. 57 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) mit Verfassungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosshöhe im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
083	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamthöhe</li> <li>- AZ</li> <li>- Aussenparkplätze</li> <li>- Pflichtparkplätze</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person beantragt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In der Kernzone darf die Gesamthöhe nicht kleiner sein als in der Zone W3, weil noch offen ist wie die Zone W3 künftig aussehen wird und dass das Verhältnis stimmt.</li> <li>- Die Ausnützungsziffer ist in der Kernzone auf 1.5 zu erhöhen. Um einen zukünftigen Druck auf weitere Einzonungen zu minimieren und eine Weiterentwicklung von Bonaduz überhaupt zu ermöglichen, bedarf es einer höheren Ausnützungsziffer als der vorgeschlagenen 0.9 in der Kernzone. Mit einer Ausnützungsziffer von 0.9 ist keine ausreichende Verdichtung möglich. Der Unterschied zur Vorlage 2019 ist gering. Die Grundstücke können bei einer AZ von 0.9 und einer Geschossanzahl von 4 zu weniger als 1/4 überbaut werden. Dies bedeutet, dass 3/4 nicht überbaut werden dürfen.</li> <li>- Da die Parkplätze unterirdisch anzulegen sind, wirkt die Kernzone nicht wie eine Kernzone, sondern wie ein Aussenquartier. Dies gilt es zu vermeiden.</li> <li>- Die Anzahl der Pflichtparkplätze ist zu reduzieren, weil Bonaduz sehr gut mit dem ÖV erschlossen ist und mit einem Mobilityangebot die Lücken geschlossen werden können und die Anzahl Pflichtparkplätze reduziert werden.</li> </ul>	<p>Die vorgesehenen Pflichtparkplätze entsprechen Erfahrungswerten, namentlich in suburbanen Räumen. Mit der Regelung entsprechend Pflichtparkplätzen wird verhindert, dass die Fahrzeuge auf dem öffentlichen Grund abgestellt werden.</p> <p>Eine Ergänzung, wonach in der Kernzone Solaranlagen auf Dächern erstellt werden dürfen, ist nicht notwendig, weil dies bereits bundesrechtlich im Sinne des Mitwirkenden geregelt ist (vgl. Art. 18a RPG). Ein Verbot von solchen Solaranlagen allein mit Hinweis auf das Strassen- und Dorfbild - wie vom Mitwirkenden befürchtet - ist rechtlich nicht haltbar (vgl. Art. 18a Abs. 4 RPG).</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosszahl im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten</p>



Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>(0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkerne beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine häusliche Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Die vorgesehenen Pflichtparkplätze entsprechen Erfahrungswerten, namentlich in suburbanen Räumen. Mit der Regelung entsprechend Pflichtparkplätzen wird verhindert, dass die Fahrzeuge auf dem öffentlichen Grund abgestellt werden.</p>
084	- Parzelle 145 in Gewerbebereich	Die mitwirkende Person beantragt die Umteilung der Liegenschaft 145, (Kirchstrasse 10) von Platz-Zone zu Kernzone mit Gewerbebereich. Diese Liegenschaft liegt direkt am Dorfplatz. Durch die Belebung des Dorfplatzes mit Gewerbe könnte diese Liegenschaft von der attraktiven, ruhigen Wohnlage zur attraktiven Lage für Gewerbe werden und so zur Belebung eines attraktiven Dorfplatzes beitragen.	<p>Die Abgrenzung des Gewerbebereichs wurde nach einheitlichen Grundsätzen gewählt. A) Der Gewerbebereich wurde auf das Gebiet entlang der Haupt- und Versamerstrasse sowie beim Arealplan Dorfplatz (Gestaltung eines attraktiven Dorfzentrums mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume) festgelegt. Damit wird verhindert, dass der Gewerbeverkehr in den Quartierstrassen zunimmt. Einzelne Parzellen, die leicht zurückversetzt liegen, jedoch durch den Parzellenverbund an die genannten Strassenangrenzen oder die bereits gewerblich genutzt sind, wurden ebenfalls dem Gewerbebereich zugewiesen. B) Der Gewerbebereich soll nirgendwo direkt an Wohnzonen (W2) angrenzen, damit keine unerwünschte immense Höhen- und Dichtesprünge zwischen benachbarten Parzellen erfolgen.</p> <p>Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden. Dabei muss aufgezeigt werden, dass eine angemessene Staffelung gegenüber der umliegenden Bebauung (insbesondere gegenüber der Wohnzone W2) erfolgt.</p>
085	- Hofstattrecht - AZ - Balkone - Strassenabstand - Kniestock - Ortsbild	Die mitwirkende Person stellt folgende Anträge: - Art. 12 soll weggelassen oder ergänzt werden. Das Hofstattrecht wird nicht mehr erwähnt in der Teilrevision. Dieses ist im Art. 12 des alten Baugesetzes geregelt. Dies wurde einfach weggelassen. Man stelle sich vor, dass ein Gebäude durch Brand oder dgl. zerstört würde. Beispiel das Gebäude der heutigen GKB. Dort könnte auf den 421m2 Grundfläche mit den ganzen Auflagen noch ein 3 Familienhaus gebaut werden, wobei die Parkierung unterirdisch nicht gelöst werden könnte.	<p>Der Art. 12 BauG wurde nicht verändert und ist daher im vorliegenden Baugesetz nicht erwähnt. Dieses umfasst lediglich die geänderten Artikel.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem</li> </ul>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltungsanforderungen</li> <li>- Umgebungsgestaltung</li> <li>- Dorfplatz</li> <li>- Baulinien</li> <li>- Flachdächer</li> <li>- Aussenparkplätze</li> <li>- Ausführungsbestimmungen</li> <li>- Übergangsbestimmungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit gerade mal einer AZ von 0.90 ist man in der Kernzone weit unter der bereits in der Bevölkerungskonferenz angestrebten 1.50 und 2.00. Die Gemeinde selber hat schon bereits mit einer Überbauungsziffer vorgeschlagen, welche in etwa einer AZ von 1.65 entspricht. Das man nun neu eine AZ von 0.90 vorschlägt, ist inakzeptabel.</li> <li>- Dass man beim Erstellen von Gewerbebauten die Trauf- und Firsthöhen sogar höher erstellen kann als im bestehenden Baugesetz, interessiert wohl einen Besitzer einer angrenzenden Parzelle nicht. Es gilt zu beachten, dass die Einschränkung für Gewerbebaum im EG unter Umständen zu einem späteren Zeitpunkt leere EG-Flächen bedeuten, ist doch dies im Grundbuchamt einzutragen und wird früher oder später Probleme verursachen. Besser wäre es die AZ auf min. 1.8 festzulegen und die alten Höhen gemäss bestehendem Baugesetz zu belassen.</li> <li>- Art. 14 ist nicht beschrieben. Dieser ist zu belassen.</li> <li>- Art. 15 ist nicht beschrieben. Dieser ist zu belassen.</li> <li>- Art. 16 ist nicht beschrieben. Dieser ist zu belassen.</li> <li>- Art. 17 ist nicht beschrieben. Dieser ist zu belassen.</li> <li>- Art. 18 ist nicht beschrieben. Dieser ist zu belassen.</li> <li>- Art. 19 Abs. 4 ist zu belassen, da Balkone zum Ortsbild gehören.</li> <li>- Strassenabstand: Wie verhält es sich bei einer gewachsenen Situation? Diese sind zu dulden.</li> <li>- Art. 20 Abs. 8 bezieht sich auf «... Kernzone bei guter architektonischer Gestaltung und Einpassung in die Umgebung ...». Hier schafft man juristische Spielereien. Der Kniestock soll bei 1.60m belassen werden. Die Höhe ist begrenzt, somit keine Vorgaben.</li> <li>- Art. 21 Abs. 1 In der Kernzone soll die Eigenart des Ortsbildes erhalten und unter Berücksichtigung qualitativer Anforderungen zeitgemäss erneuert werden. Dieser Satz verursacht juristisches Futter.</li> <li>- Art. 21 Abs. 3 Bauten, Anlagen und Freiräume sind (a) architektonisch gut zu gestalten und haben sich (b) gut in das Orts-, Quartier- und Strassenbild einzuordnen. Allein dieser Punkt liefert für Einsprachen genügend Punkte um jahrelang zu prozessieren.</li> <li>- Art. 21 Abs. 4 Hier ist jeder einzelne Satz für Juristen ein Festessen.</li> <li>- Art. 21 Abs. 5 Die Baubehörde kann Ausführungsbestimmungen zu Absatz 4 erlassen (Art. 75 Abs. 2). Für Bauvorhaben in der Kernzone wird in der Regel eine Bauberatung verlangt. Näheres bei Art. 75 Abs. 2</li> <li>- Art. 21 Abs. 6 ist zu schwierig formuliert.</li> <li>- Art. 31 Platzzone. Abs. 2 Die mitwirkende Person stellt sich die Frage, ob hier für die neue Gestaltung und Parkierung beim Dorfplatz ein eigener Artikel geschaffen wird.</li> <li>- Art. 40 Baulinien im bestehenden Baugesetz wird hier nicht behandelt, obwohl es nur in der Kernzone solche gibt.</li> <li>- Art. 48a (neu: 48<sup>bis</sup>) Arealplan Dorfplatz. Hier wird ein Artikel für den Arealplan Dorfplatz im Baugesetz festgelegt. Die mitwirkende Person fragt sich, ob dies nötig sei.</li> <li>- Art. 53 Dächer. Flachdächer sollten zugelassen werden. Hier könnte man eine Begrünung verlangen und dementsprechend der Fauna und Flora auch den Dächern von Bonaduz Grünflächen bieten.</li> </ul>	<p>wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine sehr hohe Ausnutzungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnutzungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnutzungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnutzungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnutzungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnutzungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosszahl im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 61 Abstellplätze für Fahrzeuge: Es ist bei den meisten Parzellen in der Kernzone nicht möglich Einstellhallen zu bauen. Also reduziert die Gemeinde faktisch alle Besitzer von Parzellen in dieser Zone, nicht mehr als 3 Wohnungen über 120m<sup>2</sup> Fläche zu bauen, da man mit 3 Wohnungen bereits auf 6 PP für Bewohner und 1 PP für Besucher kommt. Dies reduziert die Ausnützung (AZ) sogar unter 0.9.</li> <li>- Art. 75 Vollzug. Abs. 2. Dieser Artikel bietet der Baubehörde alle Freiheiten das Baugesetz ohne Volksentscheid abzuändern. Dies ist dahingehend abzuändern, dass Anpassungen am Baugesetz der Gemeindeversammlung vorzulegen sind.</li> <li>- Art. 75b Übergangsbestimmungen zur Teilrevision Kernzone: Es hat in den nicht vorgestellten Artikel jenes, welches für die Kernzone ebenfalls massgeblich ist. Gerade Abstandsvorschriften bei Pflanzen, Bäumen etc. Auch Erdsonden und Solar- oder PV-Anlagen sind in der heutigen Zeit Themen, welche alle beschäftigt. Nicht zu vergessen das Hofstattrecht.</li> <li>- Aus obgenannten Gründen könnte sich die mitwirkende Person durchaus vorstellen, das alte Baugesetz zu belassen. Würde Art 21 daraus richtig gelebt und angewendet, hätte man sich die Kosten für dieses ganze Brimborium ersparen können.</li> </ul>	<p>Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt.</p> <p>Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Art. 40 BauG wurde aufgehoben (siehe S. 8, BauG V12.4). Neu werden die Baulinien gemäss Art. 55 KRG definiert.</p> <p>Mit Art. 48<sup>bis</sup> werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, die für die weiteren Planungsschritte der angestrebten Entwicklung des Dorfplatzes notwendig sind.</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen. Soweit für Ausführungsbestimmungen ein Rechtsmittel gefordert wird, ist dies bereits im Sinne der Mitwirkenden geregelt. So können rechtssetzende Erlasse - wozu auch Vorstandsverordnungen gehören - gemäss Art. 57 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) mit Verfassungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p>
086	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hofstattrecht</li> <li>- AZ</li> <li>- Fassadenhöhe</li> <li>- Gesamthöhe</li> <li>- Geschossigkeit</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person beantragt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Artikel 12 Hofstattrecht bleibt unerwähnt. Dieser wichtige Artikel für den Bestand ist aufzuführen unter der Prämisse der Gesamtplanung.</li> <li>- Die Ausnützungsziffer soll bei 1.2 bis 1.4 angesetzt werden. Es wird auf verschiedene Dokumente, welche z.B. die Überbauung MFH Triangel als gute Beispiele aufführen (AZ 1.8). Mit der vorgesehenen AZ von 0.9 ist eine solche Überbauung nicht mehr möglich.</li> </ul>	<p>Die Thematik der Besitzstandswahrung / des Hofstattrechts hat einen grossen Einfluss auf das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde. Aus diesem Grund wird dies im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.</p> <p>Die Architektur der besagten sehr grossen Gebäude ist nicht zu beanstanden, allerdings beanspruchen sie aufgrund der geringen Grenzabstände</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbebereich</li> <li>- Besitzstandwahrung / Grenz- und Gebäudeabstände</li> <li>- Kniestockhöhe</li> <li>- Gestaltungsanforderungen</li> <li>- Fachkommission</li> <li>- Flachdächer</li> <li>- Aussenparkplätze</li> <li>- Ausführungsbestimmungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fassadenhöhe soll bei 11.20m und die Gesamthöhe bei 15.0m festgelegt werden, weil den bisherigen Bebauungen Rechnung getragen werden soll und die Masse angeglichen werden sollen. Zu starke Höhenversätze würden störend wirkende Siedlungsbilder hervorrufen.</li> <li>- Es soll keine Geschosshöhe festgelegt werden. Falls eine Geschosshöhe vorgeschrieben wird, müsste wohl auch eine minimale Geschosshöhe definiert werden, mit der Höhenfestlegung sind die Bauvolumen klar definiert.</li> <li>- Die Kernzone Gewerbebereich soll auf die gesamte Kernzone ausgeweitet werden. Die Bereiche «Kernzone Gewerbebereich» sind heute schon mehrheitlich neu überbaut, bzw. saniert. Zumindest müsste bei der Festlegung dieses Bereichs eine Erweiterung stattfinden.</li> <li>- Es ist zu prüfen, eine generelle Besitzstandwahrung im Gesetz aufzunehmen, weil heute bestehende Gebäude mit den neuen Gesetzesbestimmungen nicht mehr weiterentwickelt werden können.</li> <li>- Auf eine Einführung von Art. 20 Abs. 8. Kniestockhöhe soll verzichtet werden. Mit der Definition der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe werden die Volumen genügend stark reguliert.</li> <li>- Reduktion der beschriebenen Gestaltungspunkte (Art. 21). Zielführender wäre der Beizug einer Fachkommission (Baukommission mit Bauberater). Die sehr ausführlich beschriebenen Wertigkeiten werden als gefährliche «Einsprachepunkte» für Bauprojekte, bzw. Ergänzungen im Bestand erachtet.</li> <li>- Es ist zu prüfen, ob künftig Flachdächer zugelassen werden sollen. Es wäre eine Möglichkeit, die Biodiversität im Siedlungsraum zu stärken, wenn z.B. begrünte Flachdächer zugelassen würden.</li> <li>- Es sollen auf jeden Fall 6 Parkplätze oberirdisch erstellt werden können. Dies würde vor allem kleinere Parzellen entlasten und ein Vorhaben nicht nur auf Grund der Pflichtparkplatzzahl und Parzellenform evtl. im Vorhinein verunmöglichen.</li> <li>- Art. 75: Es ist ein Rechtsmittel für solche Ausführungsbestimmungen einzuführen. Grundsätzlich ist es sinnvoll, gewisse Ausführungsbestimmungen nicht auf Gesetzesebene zu regeln. Trotzdem darf keine Behördenwillkür entstehen.</li> </ul>	<p>die Freiräume der Nachbarparzellen und verunmöglichen damit faktisch gleichartige Bauten auf diesen.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnutzungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnutzungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnutzungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnutzungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnutzungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnutzungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnutzungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosshöhe im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Die Abgrenzung des Gewerbebereichs wurde nach einheitlichen Grundsätzen gewählt. A) Der Gewerbebereich wurde auf das Gebiet entlang der Haupt- und Versamerstrasse sowie beim Arealplan Dorfplatz (Gestaltung eines attraktiven Dorfzentrums mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume) festgelegt. Damit wird verhindert, dass der Gewerbeverkehr in den Quartierstrassen zunimmt. Einzelne Parzellen, die leicht zurückversetzt liegen, jedoch durch den Parzellenverbund an die genannten Strassenangrenzen oder die bereits gewerblich genutzt sind, wurden ebenfalls dem Gewerbebereich zugewiesen. B) Der Gewerbebereich soll nirgendwo direkt an Wohnzonen (W2) angrenzen, damit keine unerwünschte immense Höhen- und Dichtesprünge zwischen benachbarten Parzellen erfolgen.</p> <p>Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden. Dabei muss aufgezeigt werden, dass eine angemessene Staffelung gegenüber der umliegenden Bebauung (insbesondere gegenüber der Wohnzone W2) erfolgt.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Eine allfällige künftige Fachkommission betrifft nicht nur den Dorfkern. Dasselbe gilt für die Frage, ob eine Fachkommission für den Dorfkern oder die gesamte Gemeinde eingesetzt werden soll. Verfahrensrechtliche / organisatorische Fragen, die das gesamte Gemeindegebiet betreffen, werden in der in Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen. Soweit für Ausführungsbestimmungen ein Rechtsmittel gefordert wird, ist dies bereits im Sinne der Mitwirkenden geregelt. So können rechtssetzende Erlasse - wozu auch Vorstandsverordnungen gehören - gemäss Art. 57 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) mit Verfassungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p>
087	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubehörde</li> <li>- Grenzabstand</li> <li>- Trauf- und Firsthöhe</li> <li>- Gebäudelänge</li> <li>- AZ</li> <li>- Hofstattrecht</li> <li>- Grenzabstand</li> <li>- Zonenvorschriften</li> <li>- Meldeverfahren</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person ist der Meinung, dass beim neuen Baugesetz Kernzone am Ziel vorbeigeschossen wird. Das Ziel sei gewesen, die Unklarheiten im Baugesetz, welche es der Behörde scheinbar erschwerte, präzise Entscheidungen zu treffen, zu eliminieren. Das Ziel sei gewesen, Bauten mit unproportionalen Formen und Volumen zu verunmöglichen in der Kernzone. Dies sei bei der Teilrevison Dorfkern nicht verbessert, sondern es wurden noch weitere Unklarheiten eingebaut.</p> <p>Die mitwirkende Person ist der Meinung, dass die Teilrevison das Hauptziel, welches vom Bund (Bundesamt für Raumentwicklung) und dem Kanton (ARE) gefordert wird, nämlich «die Verdichtung nach innen», verfehlt.</p> <p>Die mitwirkende Person findet, dass alles relativ einfach gehandhabt werden könnte und stellt folgende Anträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird eine Baubehörde mit Fachleuten gebildet. Der Vorstand hat keine Verantwortung mehr.</li> <li>- Die Kernzone erstreckt sich über die heute im Zonenplan braun markierten Bereich.</li> <li>- Es werden Grenzabstand, Gebäudehöhe (Trauf und Firsthöhe), Gebäudelänge angegeben.</li> <li>- Es wird eine minimale AZ von 0.80 vorgesehen.</li> <li>- Das Hofstattrecht kommt vollumfänglich zu tragen.</li> <li>- Der Grenzabstand kann auf 3.00m erhöht werden.</li> <li>- Die Gebäudelänge wird auf 25.00m verkürzt. Die Gebäudehöhe wird in der Traufe auf 11.50 und im First auf 15.50 reduziert.</li> <li>- Art. 21 ist zu belassen und auch umzusetzen.</li> <li>- Einfache Baugesuche im Meldeverfahren durchführen.</li> <li>- Die restlichen Artikel nach Baugesetz belassen und leben.</li> </ul>	<p>Verfahrensrechtliche / organisatorische Fragen, die das gesamte Gemeindegebiet betreffen, werden in der in Gesamtrevison der Ortsplanung behandelt.</p> <p>Die Thematik der Besitzstandswahrung / des Hofstattrechts hat einen grossen Einfluss auf das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde. Aus diesem Grund wird dies im Rahmen der Gesamtrevison der Ortsplanung behandelt.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosshöhe im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p>
088	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubehörde</li> <li>- Grenzabstand</li> <li>- Trauf- und Firsthöhe</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person ist der Meinung, dass beim neuen Baugesetz Kernzone am Ziel vorbeigeschossen wird. Das Ziel sei gewesen, die Unklarheiten im Baugesetz, welche es der Behörde scheinbar erschwerte, präzise Entscheidungen zu treffen, zu eliminieren. Das Ziel sei gewesen, Bauten mit unproportionalen Formen und Volumen zu verunmöglichen in der Kernzone. Dies sei bei der Teilrevison</p>	<p>Verfahrensrechtliche / organisatorische Fragen, die das gesamte Gemeindegebiet betreffen, werden in der in Gesamtrevison der Ortsplanung behandelt.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude-länge</li> <li>- AZ</li> <li>- Hofstattrecht</li> <li>- Grenzab-stand</li> <li>- Zonenvor-schriften</li> <li>- Meldeverfah-ren</li> </ul>	<p>Dorfkern nicht verbessert, sondern es wurden noch weitere Unklarheiten eingebaut.</p> <p>Die mitwirkende Person ist der Meinung, dass die Teilrevision das Hauptziel, welches vom Bund (Bundesamt für Raumentwicklung) und dem Kanton (ARE) gefordert wird, nämlich «die Verdichtung nach innen», verfehlt.</p> <p>Die mitwirkende Person findet, dass alles relativ einfach gehandhabt werden könnte und stellt folgenden Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird eine Baubehörde mit Fachleuten gebildet. Der Vorstand hat keine Verantwortung mehr.</li> <li>- Die Kernzone erstreckt sich über die heute im Zonenplan braun markierten Bereich.</li> <li>- Es werden Grenzabstand, Gebäudehöhe (Trauf und Firsthöhe), Gebäudelänge angegeben.</li> <li>- Es wird eine minimale AZ von 0.80 vorgesehen.</li> <li>- Das Hofstattrecht kommt vollumfänglich zu tragen.</li> <li>- Der Grenzabstand kann auf 3.00m erhöht werden.</li> <li>- Die Gebäudelänge wird auf 25.00m verkürzt. Die Gebäudehöhe wird in der Traufe auf 11.50 und im First auf 15.50 reduziert.</li> <li>- Art. 21 ist zu belassen und auch umzusetzen.</li> <li>- Einfache Baugesuche im Meldeverfahren durchführen.</li> <li>- Die restlichen Artikel nach Baugesetz belassen und leben.</li> </ul>	<p>Die Thematik der Besitzstandswahrung / des Hofstattrechts hat einen grossen Einfluss auf das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde. Aus diesem Grund wird dies im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosshöhe im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt.</p>
089	Gewerbebereich	<p>Die mitwirkende Person stellt folgende Anträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Kern sollen nicht derartige Einschränkungen gemacht werden, da die Verdichtung von innen mit dieser Variante immer noch nur schwer möglich ist. Bauten die zu gross oder nicht dem Dorfbild entsprechen können doch immer noch mit Einsprachen gestoppt werden.</li> <li>- Mehr Häuser sollen in den Dorfkern [Gewerbebereich] eingebunden werden. Die jetzige Planung wirkt für die mitwirkende Person ein wenig willkürlich.</li> </ul>	<p>Die Planung ist notwendig, weil in der Kernzone ein potenzieller Widerspruch zwischen den gemäss Regelbauweise maximal möglichen, sehr grossen Bauvolumina und der in Art. 21 Abs. 2 und 3 BauG definierten Gestaltungsvorschrift besteht (Anpassung der Volumen und Proportionen an die bestehende Bauweise, welche grösstenteils sehr viel geringere Volumen aufweist). Dieser Widerspruch führt dazu, dass im Einzelfall grosse Rechtsunsicherheit für alle Beteiligten besteht.</p> <p>Die Abgrenzung des Gewerbebereichs wurde nach einheitlichen Grundsätzen gewählt. A) Der Gewerbebereich wurde auf das Gebiet entlang der Haupt- und Versamerstrasse sowie beim Arealplan Dorfplatz (Gestaltung eines attraktiven Dorfzentrums mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume) festgelegt. Damit wird verhindert, dass der Gewerbeverkehr in den Quartierstrassen zunimmt. Einzelne Parzellen, die leicht zurückversetzt liegen, jedoch durch den Parzellenverbund an die genannten Strassenangrenzen oder die bereits gewerblich genutzt sind, wurden ebenfalls dem Gewerbebereich zugewiesen. B) Der Gewerbebereich soll nirgendwo direkt an Wohnzonen (W2) angrenzen, damit keine unerwünschte immense Höhen- und Dichtesprünge zwischen benachbarten Parzellen erfolgen.</p> <p>Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden. Dabei muss aufgezeigt werden, dass eine angemessene Staffelung gegenüber der umliegenden Bebauung (insbesondere gegenüber der Wohnzone W2) erfolgt.</p>
090	Keine Revision notwendig	Die mitwirkende Person beantragt, das Baugesetz so zu belassen, wie es ist und damit auf eine Revision zu verzichten, weil es keine Anpassung braucht.	Die Planung ist notwendig, weil in der Kernzone ein potenzieller Widerspruch zwischen den gemäss Regelbauweise maximal möglichen, sehr

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
091	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AZ</li> <li>- Verkehr</li> <li>- Schneeräumung</li> <li>- Wasserversorgung</li> <li>- Dorfcharakter</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person ist der Meinung, dass die Ausnützungsziffer aus den folgenden Gründen viel zu hoch sei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weil unter anderem bereits jetzt Probleme im Dorfkern und auch in den Aussenquartieren mit Verkehr und Schneeräumung bestehen. Der Verkehr sei mit dem stätigen Wachstum des Dorfes sehr gestiegen.</li> <li>- Auch die Schneeräumung sei von immer grösseren Häusern betroffen, weil die Häuser bis aufs Maximum der Grösse erstellt werden und so kein Land mehr für den Schnee bleibt, weshalb er abtransportiert werden muss.</li> <li>- Noch mehr Einwohner noch mehr Verkehr. Zudem ist die Wasserversorgung schon lange am Anschlag.</li> <li>- Bonaduz soll ein Dorf bleiben, es soll keine Stadt werden. Grosse Häuser gehören in den Stadtraum.</li> <li>- Zudem ist der Charakter des Dorfes auch ein Kriterium. Profit sollte man nicht immer an erster Stelle setzen.</li> </ul>	<p>grossen Bauvolumina und der in Art. 21 Abs. 2 und 3 BauG definierten Gestaltungsvorschrift besteht (Anpassung der Volumen und Proportionen an die bestehende Bauweise, welche grösstenteils sehr viel geringere Volumen aufweist). Dieser Widerspruch führt dazu, dass im Einzelfall grosse Rechtsunsicherheit für alle Beteiligten besteht.</p> <hr/> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p>
092	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AZ</li> <li>- Verkehr</li> <li>- Schneeräumung</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person ist der Meinung, dass die Ausnützungsziffer aus den folgenden Gründen viel zu hoch sei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weil unter anderem bereits jetzt Probleme im Dorfkern und auch in den Aussenquartieren mit Verkehr und Schneeräumung bestehen. Der Verkehr sei mit dem stätigen Wachstum des Dorfes sehr gestiegen.</li> </ul>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p>



Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserversorgung</li> <li>- Dorfcharakter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auch die Schneeräumung sei von immer grösseren Häusern betroffen, weil die Häuser bis aufs Maximum der Grösse erstellt werden und so kein Land mehr für den Schnee bleibt, weshalb er abtransportiert werden muss.</li> <li>- Noch mehr Einwohner noch mehr Verkehr. Zudem ist die Wasserversorgung schon lange am Anschlag.</li> <li>- Bonaduz soll ein Dorf bleiben, es soll keine Stadt werden. Grosse Häuser gehören in den Stadtraum.</li> <li>- Zudem ist der Charakter des Dorfes auch ein Kriterium. Profit sollte man nicht immer an erster Stelle setzen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p>
093	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AZ</li> <li>- Verkehr</li> <li>- Schneeräumung</li> <li>- Wasserversorgung</li> <li>- Dorfcharakter</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person ist der Meinung, dass die Ausnützungsziffer aus folgenden Gründen viel zu hoch sei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weil unter anderem bereits jetzt Probleme im Dorfkern und auch in den Aussenquartieren mit Verkehr und Schneeräumung bestehen. Der Verkehr sei mit dem ständigen Wachstum des Dorfes sehr gestiegen.</li> <li>- Auch die Schneeräumung sei von immer grösseren Häusern betroffen, weil die Häuser bis aufs Maximum der Grösse erstellt werden und so kein Land mehr für den Schnee bleibt, weshalb er abtransportiert werden muss.</li> <li>- Noch mehr Einwohner noch mehr Verkehr. Zudem ist die Wasserversorgung schon lange am Anschlag.</li> <li>- Bonaduz soll ein Dorf bleiben, es soll keine Stadt werden. Grosse Häuser gehören in den Stadtraum.</li> <li>- Zudem ist der Charakter des Dorfes auch ein Kriterium. Profit sollte man nicht immer an erster Stelle setzen.</li> </ul>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden</li> </ul>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</p> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p>
094	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungs-/Wohnqualität</li> <li>- AZ</li> <li>- Geschossigkeit</li> <li>- Fassadenhöhe</li> <li>- Gebäudehöhe</li> <li>- Kniestock</li> <li>- Gebäudelänge</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person stellt in diesem Kontext folgende Anträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Reduktion der Gebäudehöhen in der Kernzone auf 3.5 Geschosse und eine Beschränkung der AZ auf 0.9 eine zu grosse Einschränkung, welche eine massvolle Verdichtung und Entwicklung nicht zulässt. 4 Vollgeschosse und eine AZ von mindestens 1.2 wären eine angemessene Reduktion gegenüber der aktuellen Situation und ortsbaulich durchaus vertretbar.</li> <li>- Eine Fassadenhöhen von 12 m und eine Gebäudehöhen von rund 15.50m.</li> <li>- Auf eine Regelung der Kniestockhöhe kann verzichtet werden.</li> <li>- Die Gebäudelänge sollte bei 28m bleiben, da dies die Nutzungsflexibilität erhöht.</li> <li>- Es ist angemessen zu berücksichtigen, dass gemäss Raumplanungsgesetz die Zersiedelung gestoppt und die künftige Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete an zentralen, gut erschlossenen Standorten stattfinden soll.</li> </ul> <p>Die mitwirkende Person möchte beantragen, dass die relevanten Artikel im neuen Gesetzestextentsprechend modifiziert werden.</p>	<p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosszahl im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnutzungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnutzungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnutzungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnutzungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnutzungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Die zulässige Gebäudelänge wird zur Wahrung des dörflichen Charakters reduziert. Damit werden überlange Gebäude verhindert, die auf grossen Parzellen oder Parzellenverbänden realisiert werden könnten. Grossprojekte, welche die vorgesehene Gebäudelänge von 25 Metern überschreiten, werden dadurch jedoch nicht verunmöglicht. Sie bedürfen einer Folgeplanung (in der Regel Quartierplan), in deren Rahmen von der Regelbauweise abgewichen werden darf (Art. 11 Abs. 4 BauG).</p>
095	- Bauvorhaben - Gewerbebereich	Bei der nun laufenden Teilrevision der Dorfkernplanung stellte die mitwirkende Person fest, dass die Liegenschaft an der Versamerstrasse 32, aus der Gewerbe Dorfkernzone ausgezont wurde! Für die mitwirkende Person ist es nicht nachvollziehbar, warum eine Liegenschaft, in der seit 103 Jahren ein Gewerbe betrieben wird, mit einem Ausbauprojekt, welches von der Gemeinde gutgeheissen wurde, nun aus der Kernzone Gewerbebetriebe wieder ausgezont werden soll. Gerne würde diese Person die Beweggründe dieser Auszoning erfahren. Die mitwirkende Person fordert die Aufnahme der Geschäftsliegenschaft wieder in die Kernzone des Gewerbebereichs.	Die Abgrenzung des Gewerbebereichs wurde nach einheitlichen Grundsätzen gewählt. A) Der Gewerbebereich wurde auf das Gebiet entlang der Haupt- und Versamerstrasse sowie beim Arealplan Dorfplatz (Gestaltung eines attraktiven Dorfkerns mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume) festgelegt. Damit wird verhindert, dass der Gewerbeverkehr in den Quartierstrassen zunimmt. Einzelne Parzellen, die leicht zurückversetzt liegen, jedoch durch den Parzellenverbund an die genannten Strassenangrenzen oder die bereits gewerblich genutzt sind, wurden ebenfalls dem Gewerbebereich zugewiesen. B) Der Gewerbebereich soll nirgendwo direkt an Wohnzonen (W2) angrenzen, damit keine unerwünschte immense Höhen- und Dichtesprünge zwischen benachbarten Parzellen erfolgen. Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden. Dabei muss aufgezeigt werden, dass eine

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
096	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussenparkplätze</li> <li>- AZ</li> <li>- Fassadenhöhe</li> <li>- Gesamthöhe</li> <li>- Gebäudelänge</li> <li>- Grenzabstand</li> <li>- Flachdächer</li> <li>- Kniestock</li> <li>- Zonenvorschriften</li> <li>- Ausführungsbestimmungen</li> <li>- Gewerbebereich</li> <li>- Velounterstände</li> </ul>	<p>Die mitwirkende Person beantragt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Begrenzung der Aussenparkplätze ist nicht akzeptabel, es hat heute jetzt schon zu wenig Parkplätze im Zentrum.</li> <li>- Die Ausnützungsziffer kann auf 1.5 reduziert werden. Aktuell gibt es keine Begrenzung bei der Ausnützungsziffer 0.9 wäre ein Rückschritt bei der Verdichtung nach Innen</li> <li>- Fassadenhöhe auf 11.5 Meter und die Gesamthöhe auf 15.50 Meter festlegen. Die ist um 1 Stockwerk tiefer als im aktuellen und lässt eine vernünftige Verdichtung zu.</li> <li>- Die Gebäudelänge muss erhöht werden. Der Vorschlag wäre 30 Meter anstatt 28 Meter wie aktuell. Somit kann kompensiert werden, dass die Gebäudehöhen neu tiefer sind.</li> <li>- Für eine optimale Ausnutzung der Parzelle soll der Grenzabstand 3m, ausser nordseitig 2.5m, betragen.</li> <li>- Giebel- und Flachdächer müssen erlaubt werden und der Kniestock soll gestrichen werden. Im ganzen Dorf sind Flachdächer erlaubt, somit muss dies auch im Dorfkern möglich sein.</li> <li>- Die Kniestockbegrenzung schränkt unnötig ein.</li> <li>- Art. 21 ist zu streng formuliert und kann weggelassen werden.</li> <li>- Art. 75 Punkt 2 ist unnötig und soll weggelassen werden, da es eine Baukommission inkl. einem professionellen Bauamt hat.</li> <li>- Parzelle 226 soll zum Gewerbebereich hinzugefügt werden, da die Parzelle zentral ist und eine optimale Verkehrsanbindung hat.</li> <li>- Art.62 soll gestrichen werden, da es nicht reglementiert zu werden braucht.</li> </ul>	<p>angemessene Staffelung gegenüber der umliegenden Bebauung (insbesondere gegenüber der Wohnzone W2) erfolgt.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine häusliche Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</li> <li>- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnützungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnützungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosszahl im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die zulässige Gebäudelänge wird zur Wahrung des dörflichen Charakters reduziert. Damit werden überlange Gebäude verhindert, die auf grossen Parzellen oder Parzellenverbänden realisiert werden könnten. Grossprojekte, welche die vorgesehene Gebäudelänge von 25 Metern überschreiten, werden dadurch jedoch nicht verunmöglicht. Sie bedürfen einer Folgeplanung (in der Regel Quartierplan), in deren Rahmen von der Regelbauweise abgewichen werden darf (Art. 11 Abs. 4 BauG).</p> <p>Der rechtskräftige minimale Grenzabstand ist in Relation mit der zulässigen Bebauungsdichte und der maximalen Gesamthöhe sehr gering. Um Einschränkungen der Wohnqualität durch geringe Grenzabstände zu reduzieren, wird der minimale Grenzabstand erhöht. Wird der nordseitige Grenzabstand wiederum nicht erhöht, wirkt sich dies stark auf nördlich angrenzende Parzellen aus (Schattenwurf).</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungsbeitrag	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen. Soweit für Ausführungsbestimmungen ein Rechtsmittel gefordert wird, ist dies im Sinne der Mitwirkenden geregelt. So können rechtssetzende Erlasse - wozu auch Vorstandsverordnungen gehören - gemäss Art. 57 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) mit Verfassungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p> <p>Die Abgrenzung des Gewerbebereichs wurde nach einheitlichen Grundsätzen gewählt. A) Der Gewerbebereich wurde auf das Gebiet entlang der Haupt- und Versamerstrasse sowie beim Arealplan Dorfplatz (Gestaltung eines attraktiven Dorfkerns mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume) festgelegt. Damit wird verhindert, dass der Gewerbeverkehr in den Quartierstrassen zunimmt. Einzelne Parzellen, die leicht zurückversetzt liegen, jedoch durch den Parzellenverbund an die genannten Strassenangrenzen oder die bereits gewerblich genutzt sind, wurden ebenfalls dem Gewerbebereich zugewiesen. B) Der Gewerbebereich soll nirgendwo direkt an Wohnzonen (W2) angrenzen, damit keine unerwünschte immense Höhen- und Dichtesprünge zwischen benachbarten Parzellen erfolgen.</p> <p>Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden. Dabei muss aufgezeigt werden, dass eine angemessene Staffelung gegenüber der umliegenden Bebauung (insbesondere gegenüber der Wohnzone W2) erfolgt.</p> <p>Die Reglementierung des Angebotes von Velounterständen entspricht einer zeitgemässen Anpassung des Baugesetzes. Sie dient der Förderung des Veloverkehrs und begünstigt qualitativ gute Überbauungen, indem jeder Bauherr bereits bei der Projektierung eine sachgerechte Lösung betreffend Velounterstände vorsehen muss, und nicht - was vor allem bei Verkauf im Stockwerkeigentum öfters vorkommt - die Wohnungskäufer ihre Velounterstände im Nachhinein irgendwie suboptimal in den Frei-/Grünflächen realisieren müssen. Im Vorprüfungsbericht wurde gar eine Verschärfung der vorliegenden Formulierung gewünscht. Diese Änderung wurde jedoch nicht vorgenommen, um den Handlungsspielraum nicht allzu stark einzuschränken.</p>
097	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AZ</li> <li>- Fassadenhöhe</li> <li>- Gesamthöhe</li> <li>- Geschossigkeit</li> <li>- Gewerbebereich</li> <li>- Kniestock</li> </ul>	<p>Die Mitwirkenden beantragen folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Ausnutzungsziffer soll - sofern er überhaupt einzuführen ist - bei 1.5 bis 2.0 angesetzt werden. Es wird auf verschiedene Dokumente, welche z.B. die Überbauung MFH Triangel als gute Beispiele aufführen (AZ 1.8). Mit der vorgesehenen AZ von 0.9 ist eine solche Bebauung nicht mehr möglich.</li> <li>- Die Fassadenhöhe soll bei 11.20m und die Gesamthöhe bei 15.0m festgelegt werden, weil den bisherigen Bebauungen Rechnung getragen werden soll und die Masse angeglichen werden sollen. Zu starke Höhenversätze würden störend wirkende Siedlungsbilder hervorrufen.</li> </ul>	<p>Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine moderate Ausnutzungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer</li> </ul>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltungsanforderungen</li> <li>- Fachkommission</li> <li>- Flachdächer</li> <li>- Aussenparkplätze</li> <li>- Ausführungsbestimmungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es soll keine Geschosshöhe festgelegt werden. Falls eine Geschosshöhe vorgeschrieben wird, müsste wohl auch eine minimale Geschosshöhe definiert werden, mit der Höhenfestlegung sind die Bauvolumen klar definiert.</li> <li>- Die Kernzone Gewerbebereich soll auf die gesamte Kernzone ausgeweitet werden. Die Bereiche «Kernzone Gewerbebereich» sind heute schon mehrheitlich neu überbaut, bzw. saniert. Zumindest müsste bei der Festlegung dieses Bereichs eine Erweiterung stattfinden.</li> <li>- Es ist zu prüfen, eine generelle Besitzstandswahrung im Gesetz aufzunehmen, weil heute bestehende Gebäude mit den neuen Gesetzesbestimmungen nicht mehr weiterentwickelt werden können.</li> <li>- Auf eine Einführung von Art. 20 Abs. 8. Kniestockhöhe soll verzichtet werden. Mit der Definition der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe werden die Volumen genügend stark reguliert.</li> <li>- Reduktion der beschriebenen Gestaltungspunkte (Art. 21). Zielführender wäre der Bezug einer Fachkommission (Baukommission mit Bauberater). Die sehr ausführlich beschriebenen Wertigkeiten werden als gefährliche «Einsparungspunkte» für Bauprojekte, bzw. Ergänzungen im Bestand erachtet.</li> <li>- Es ist zu prüfen, ob künftig Flachdächer zugelassen werden sollen. Es wäre eine Möglichkeit, die Biodiversität im Siedlungsraum zu stärken, wenn z.B. begrünte Flachdächer zugelassen würden.</li> <li>- Es sollen auf jeden Fall 6 Parkplätze oberirdisch erstellt werden können. Dies würde vor allem kleinere Parzellen entlasten und ein Vorhaben nicht nur auf Grund der Pflichtparkplatzzahl und Parzellenform evtl. im Vorhinein verunmöglichen.</li> <li>- Art 75. Es ist ein Rechtsmittel für solche Ausführungsbestimmungen einzuführen. Grundsätzlich ist es sinnvoll, gewisse Ausführungsbestimmungen nicht auf Gesetzesebene zu regeln. Trotzdem darf keine Behördenwillkür entstehen.</li> </ul>	<p>(Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine sehr hohe Ausnutzungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.</li> </ul> <p>Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe sprach sich für eine moderate Ausnutzungsziffer in der Grössenordnung von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich mit gewerblichen Nutzungen aus. Auf dieser Basis sowie anhand des Grundsatzes, dass eine angemessene Bebauungsdichte und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum angestrebt werden, wurde der Wert der Ausnutzungsziffern in der vorliegenden Planungsvorlage festgelegt.</p> <p>In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnutzungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnutzungsziffer als zu hoch. Deutlich weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer über 0.9 hinaus eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnutzungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich zu belassen.</p> <p>Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosshöhe im Vordergrund. Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet.</p> <p>Die Abgrenzung des Gewerbebereichs wurde nach einheitlichen Grundsätzen gewählt. A) Der Gewerbebereich wurde auf das Gebiet entlang der Haupt- und Versamerstrasse sowie beim Arealplan Dorfplatz (Gestaltung eines attraktiven Dorfkerns mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume) festgelegt. Damit wird verhindert, dass der Gewerbeverkehr in den Quartierstrassen zunimmt. Einzelne Parzellen, die leicht zurückversetzt liegen, jedoch durch den Parzellenverbund an die genannten Strassenangrenzen oder die bereits gewerblich genutzt sind, wurden ebenfalls dem Gewerbebereich zugewiesen. B) Der Gewerbebereich soll nirgendwo direkt an Wohnzonen (W2) angrenzen, damit keine unerwünschte immense Höhen- und Dichtesprünge zwischen benachbarten Parzellen erfolgen.</p>

Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden. Dabei muss aufgezeigt werden, dass eine angemessene Staffelung gegenüber der umliegenden Bebauung (insbesondere gegenüber der Wohnzone W2) erfolgt.</p> <p>Die Thematik der Besitzstandswahrung hat einen grossen Einfluss auf das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde. Aus diesem Grund wird dies im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.</p> <p>Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse kann nicht darauf verzichtet werden.</p> <p>Gemäss Art. 24 KRG müssen die Bauvorschriften die Anforderungen und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung von Aussenräumen entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Art. 21 des teilrevidierten Baugesetzes umfasst diese Regelungen. Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.</p> <p>Eine allfällige künftige Fachkommission betrifft nicht nur den Dorfkern. Dasselbe gilt für die Frage, ob eine Fachkommission für den Dorfkern oder die gesamte Gemeinde eingesetzt werden soll. Verfahrensrechtliche / organisatorische Fragen, die das gesamte Gemeindegebiet betreffen, werden in der in Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.</p> <p>Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird.</p> <p>Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen</p>



Nr.	Themen	Mitwirkungseingabe	Behandlung durch den Gemeindevorstand
			<p>werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen. Soweit für Ausführungsbestimmungen ein Rechtsmittel gefordert wird, ist dies bereits im Sinne der Mitwirkenden geregelt. So können rechtssetzende Erlasse - wozu auch Vorstandsverordnungen gehören - gemäss Art. 57 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) mit Verfassungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p>
098	Linde	<p>Die Mitwirkenden setzt sich für den Erhalt der geschützten Linde auf dem Dorfplatz ein. Dem Präsidenten wurde der Auftrag erteilt, der Gemeindeverwaltung eine entsprechende Stellungnahme zu unterbreiten. Es wird festgestellt, dass weder eine Verschiebung noch ein angemessener Ersatz dieser Linde, welche über 100-jährig ist und vermutlich im Gedenken an den Dorfbrand von 1908 gepflanzt wurde, möglich ist.</p> <p>Bei dieser Linde handelt es sich eindeutig um ein charaktergebendes und wertvolles Element des Bonaduzer Dorfplatzes, welcher seit jeher ein beliebter Begegnungsort der Bevölkerung ist. Von der Aufhebung des Naturobjektschutzes der Linde im generellen Gestaltungsplan ist abzusehen. Gemäss Art. 41 des geltenden BauG soll der Schutz der Linde weiterhin aufrechterhalten bleiben. In der Teilrevision des BauG Art. 48a (<i>neu: 48<sup>bis</sup></i>) ist somit die Klausel über die Linde ersatzlos zu streichen. Die eingangs erwähnten Passagen im PMB bezüglich die besagte Linde sind ebenfalls entsprechend anzupassen.</p>	<p>Der Erhalt der Linde ist wünschenswert. Ob dies möglich ist, muss vertieft geprüft werden und kann im Rahmen der Teilrevision Dorfkernplanung noch nicht abschliessend entschieden werden, da die genaue Ausgestaltung des Dorfplatzes (inkl. Parkierungslösung, Nutzungen auf dem Dorfplatz etc.) noch offen ist. Aus diesem Grund wird diese Thematik im Arealplanverfahren vertieft behandelt (vgl. Art. 48<sup>bis</sup> Abs. 1 al. 6). Ausserdem wird es in den Planungsschritten zur Entwicklung des Dorfplatzes erneut Mitwirkungsmöglichkeiten geben, wo Anliegen eingebracht werden können.</p>