

**Kanton Graubünden
Gemeinde Bonaduz**



Teilrevision Ortsplanung Dorfkern

Siedlungsanalyse

Impressum

Projekt

Bonaduz, Teilrevision Ortsplanung Dorfkern

Projektnummer: 27058

Dokument: Siedlungsanalyse

Auftraggeber

Gemeinde Bonaduz

Bearbeitungsstand

Stand: konsolidiert

Bearbeitungsdatum: 12.03.2019

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Ralf Petter, Silke Altena, Sabrina Lenz)

z:\gemeinde\bonaduz\27058_optr_dorfkern\01_rap\03_grundlagen\siedlungsanalyse_dorfkern\siedlungsanalyse\20190312_siedlungsanalyse.doc



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Einleitung | 5 |
| 1.1 | Ausgangslage | 5 |
| 1.2 | Anlass und Zielsetzung | 5 |
| 1.3 | Gegenstand der Analyse | 6 |
| 1.4 | Methodik | 6 |
| 1.5 | Grundlagen | 7 |
| 2. | Erfasste Merkmale | 7 |
| 2.1 | Ortsbildprägende Elemente | 7 |
| 2.1.1 | Wertvolle Gebäude und Anlagen | 7 |
| 2.1.2 | Grünflächen / Gartenbereiche | 8 |
| 2.1.3 | Besonders wertvolle Gärten | 9 |
| 2.1.4 | Wichtige Einzelbäume | 10 |
| 2.1.5 | Wertvolle Aussenräume | 11 |
| 2.1.6 | Wertvolle Platzsituationen | 11 |
| 2.1.7 | Verbindungsachsen | 12 |
| 2.1.8 | Strassenraumprägende Fassadenfluchten | 13 |
| 2.2 | Struktur / Dichte | 14 |
| 2.2.1 | Geschossigkeit | 14 |
| 2.2.2 | Bauliche Dichte | 15 |
| 2.2.3 | Engeres Kerngebiet | 16 |
| 2.2.4 | Erweitertes Kerngebiet | 17 |
| 2.2.5 | Entwicklungsgebiete | 17 |
| 2.2.6 | Gebäudenutzung | 17 |
| 2.2.7 | Gebäudefirstrichtung | 18 |
| 2.3 | Nutzungsreserven | 18 |
| 2.3.1 | Unbebautes Bauland | 18 |
| 2.3.2 | Bebautes Bauland mit Verdichtungspotentialen | 18 |
| 2.3.3 | Umnutzungspotentiale | 19 |
| 2.3.4 | Erhaltenswerte Freiflächen | 19 |
| 3. | Gesamthafte Bewertung der ortsbaulichen Situation im Dorfkern | 19 |
| 4. | Empfehlungen zur Umsetzung in die Nutzungsplanung | 20 |





1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Kommunales räumliches Leitbild

Die Gemeinde Bonaduz erarbeitet derzeit als Grundlage für die beabsichtigte Überprüfung und Anpassung ihrer Ortsplanung ein kommunales räumliches Leitbild (KRL). Teil des KRL bildet eine ortsbauliche Analyse, welche die geschichtliche Entwicklung des Ortes sowie die aktuelle Siedlungs- und Freiraumstruktur betrachtet.

Teilrevision Ortsplanung Dorfkern

Der Nutzungsdruck auf Altliegenschaften im Dorfkern hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszahlen ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung auch in Zukunft anhalten wird.

Gemäss geltendem Baugesetz ist in der gesamten Kernzone von Bonaduz eine sehr hohe bauliche Dichte (Ausnützungsziffer > 2.0) möglich. Die Realisierung grossvolumiger Bauten bewegte sich in der Vergangenheit häufig im Spannungsfeld zwischen baulicher Dichte und Siedlungsqualität. Wichtige gesetzliche Grundlagen bilden in diesem Zusammenhang Art. 73 KRG sowie Art. 21 BauG, welche die gestalterische Einbindung der Baute in die Umgebung regeln.

Im Rahmen der parallel laufenden Teilrevision der Ortsplanung Dorfkern werden Regelungen geprüft, wie in der Kernzone eine angemessene Verdichtung bei gleichzeitig hoher Wohnqualität sichergestellt werden kann.

1.2 Anlass und Zielsetzung

Die vorliegende Siedlungsanalyse soll dazu beitragen, im Rahmen der Teilrevision Dorfkern und des kommunalen räumlichen Leitbilds auf der Grundlage vorhandener Qualitäten resp. Schwächen geeignete Regelungen zu einer qualitativen Verdichtung des bestehenden Dorfkerns von Bonaduz zu formulieren.



1.3 Gegenstand der Analyse

Perimeter

Der Betrachtungsfokus liegt auf der Kernzone gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung sowie den nördlich angrenzenden Wohngebieten entlang der Versamerstrasse. Die Bahnstrecke stellt eine deutliche Zäsur im Siedlungsgefüge dar und trennt die Kernzone von den südwestlich angrenzenden Siedlungsflächen. Sie bildet den südwestlichen Abschluss des Betrachtungsperimeters.

Inhalt

Die Analyse konzentriert sich auf das heutige Erscheinungsbild der Siedlung. Vor dem Hintergrund der gegebenen Zielsetzung wird der Fokus auf die bestehenden Strukturen und ortstypischen Merkmale gelegt. Die historische Siedlungsentwicklung wird im kommunalen räumlichen Leitbild erläutert und deshalb im Folgenden nicht detaillierter thematisiert.

1.4 Methodik

Vor dem Hintergrund der gegebenen Zielsetzung wurden die zu erfassenden Merkmale definiert.

Mittels einer Begehung wurden die entsprechenden Elemente erfasst und schliesslich in Plänen verortet.

Anhand der Einzelmerkmale erfolgt eine gesamthafte Bewertung der ortsbaulichen Situation im Dorfkern werden die Siedlungsstruktur des Kerngebietes beschrieben, Nutzungsreserven aufgezeigt sowie Empfehlungen zur Umsetzung in die Nutzungsplanung formuliert.

Plan 1 zeigt die ortsbildprägenden Elemente. Plan 2 bietet eine Übersicht zu Struktur und Dichte. Plan 3 stellt mögliche Nutzungsreserven vor dem Hintergrund einer potentiellen qualitativen Verdichtung dar.



1.5 Grundlagen

Zur Bearbeitung der Siedlungsanalyse wurden folgende Grundlagen herangezogen:

- Inventar Schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Inventar-Liste der schutzwürdigen Bauten, Anlagen und Ortsbilder, Denkmalpflege Graubünden (Stand Mai 2017)
- Gebäude- und Wohnungsstatistik, Bundesamt für Statistik
- Rechtskräftige Nutzungsplanung (insbesondere ZP, GGP, BauG)
- Kommunales räumliches Leitbild (KRL), Stand Entwurf
- Teilrevision Ortsplanung Bonaduz, Dorfkern, Stand Entwurf
- Ortsbild und Verdichtung - Empfehlungen zum Dorfkern Bonaduz (Planpartner AG, Stand Februar 2018)

2. Erfasste Merkmale

2.1 Ortsbildprägende Elemente

2.1.1 Wertvolle Gebäude und Anlagen

Hinsichtlich der wertvollen Gebäude und Anlagen ist zwischen jenen zu unterscheiden, welche verbindlich (durch integralen Schutz oder durch Aufnahme in den Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde) festgelegt wurden und jenen, welche zwar in der Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege verzeichnet sind, jedoch keinen rechtsverbindlichen Status aufweisen.

Geschützte Objekte

National / kantonal geschützt ist in Bonaduz ausschliesslich die in Teilen auf das Jahr 1494 zurückgehende katholische Kirche 'Unsere Liebe Frau'.

Ortstypisch, prägende Objekte gemäss Generellem Gestaltungsplan

Die im rechtsgültigen Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde verzeichneten ortstypisch, prägende Objekte stellen besonders wertvolle Einzelobjekte der Inventarliste der Denkmalpflege dar. Es handelt sich hierbei um die Gebäudegruppe im Bereich Bavurtga, das Gemeindehaus, das ehemalige Hotel Oberalp, das Bahnhofsgebäude sowie be-



sonders wertvolle Wohnhäuser im Bereich Platte (Kreuzung Dorfstrasse / Untere Bahnhofstrasse) resp. gegenüber dem Gemeindehaus an der Hauptstrasse. Darüber hinaus wurden die Turnhalle sowie ein dahinter befindlicher Pavillon als weitere ortstypisch, prägende Objekte im GGP verzeichnet.

Schutzwürdige Objekte gemäss Inventarliste der Denkmalpflege

Gemäss Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden sind innerhalb des Betrachtungsperimeters eine Gebäudegruppe, 18 Einzelbauten sowie ein Brunnen als schutzwürdige Objekte erfasst. Bei der historischen Gebäudegruppe handelt es sich um die Häusergruppe Ecke Hauptstrasse / Versamerstrasse, welche den Dorfbrand von 1908 überstand und somit einen wichtigen historischen Zeugen für die früher in Bonaduz übliche Bauweise darstellt. Die erfassten Einzelgebäude sind öffentliche Gebäude (Gemeindehaus, Schulhaus, Bahnhofsgebäude), Wohnhäuser, Stallscheunen sowie das ehemalige Hotel Oberalp. Die entsprechenden Gebäude, überwiegend aus der Zeit um 1900, sind grösstenteils bauzeitlich erhalten. Der Brunnen auf der platzartig erweiterten Strassenkreuzung Dorfstrasse / Untere Bahnhofstrasse, datiert auf 1990, wird als wichtiges raumbildendes Element geführt.

2.1.2 Grünflächen / Gartenbereiche

Bonaduz ist geprägt durch einen hohen Anteil innerörtlicher Grünflächen. Wichtige innerörtliche grünräumliche Strukturen bilden die privaten Hausgärten, welche sich netzartig über das Kerngebiet verteilen, in den Strassenraum hinein wirken und somit wesentlich zum Ortsbild beitragen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Anteil bestehender Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebietes.



Grünflächen Siedlungsgebiet (Stand 2017); grau dargestellt sind die vorhandenen Gebäude, Strassen- und Parkplatzflächen sowie Gleisanlagen

Grünstrukturen innerhalb der Strassenräume, die zu einer Aufwertung des Ortsbildes sowie zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen, fehlen weitgehend.

2.1.3 Besonders wertvolle Gärten

Besonders wertvolle Gärten sind für das Ortsbild und die Qualität des Aussenraumes essenziell. Entsprechende Strukturen wurden im Rahmen einer Begehung im Mai 2017 erfasst. Eine besondere Wertigkeit aufgrund ihrer ortsbildprägenden Bedeutung resp. ihrer Situierung in Zusammenhang mit einem wertvollen Bauwerk oder Ensemble kommt in diesem Zusammenhang dem Garten des Pfarrhauses, einem von Bebauung umgebenden Garten nördlich von Nurtal, einem zu einer schutzwürdigen Stallscheune gehörenden eingehegten Garten auf der Nordseite des Dorfplatzes, grösseren zum Teil mit Obstbäumen bestandenen Gärten gegenüber des Gemeindehauses sowie einem zum schutzwürdigen Wohnhaus auf Parz. Nr. 245 gehörigen eingehegten Garten zu. Weitere besonders wertvolle Gärten finden sich nördlich der Versamerstrasse im Gebiet Prau Tena sowie im Gebiet Mugrign zwischen Versamerstrasse und Dorfstrasse.



Besonders wertvoller Garten im Gebiet Nurtal (Parz. Nr. 943)

2.1.4 Wichtige Einzelbäume

Vereinzelte herausragende Altbäume (insbesondere im Bereich der Kirche sowie auf dem Dorfplatz) tragen zu einer Gliederung des Ortsbildes bei. Weitere wichtige Einzelbäume finden sich an den Abzweigungen Hauptstrasse/Versamerstrasse und Versamerstrasse/Sculmserstrasse.

Die alte Linde auf dem Dorfplatz ist als geschütztes Naturobjekt im Generellen Gestaltungsplan eingetragen.



Linde auf dem Dorfplatz



2.1.5 Wertvolle Aussenräume

Die Bereiche um Kirche und Schulhaus bilden wertvolle Aussenräume mit entsprechender Aufenthaltsqualität. Hier finden sich auch die einzigen öffentlichen Spielplätze innerhalb des Dorfes. Dem derzeit unüberbauten, jedoch in Planung befindlichen Bereich vis-à-vis des Bahnhofsgebäudes kommt ebenfalls eine besondere Bedeutung als wertvollem Aussenraum im innerörtlichen Gefüge zu.



Bereich um die Katholische Kirche

2.1.6 Wertvolle Platzsituationen

Eigentliches Dorfzentrum bildet der dreieckige Freiraum „Platz“, welcher im Jahr 2008 als Ergebnis eines Projektwettbewerbs umgestaltet und als Dorfplatz mit entsprechender Aufenthaltsqualität realisiert wurde. Acht Brunnenplätze innerhalb des Ortskerns, welche als kleinräumliche Strukturen das Ortsbild entscheidend prägen, tragen ebenfalls zu einer Attraktivierung des öffentlichen Raumes bei. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die sog. Platte, die platzartig erweiterte Strassenkreuzung Dorfstrasse / Untere Bahnhofstrasse mit dem hier platzierten, auf 1990 datierten Brunnen als wichtigem raumbildenden Element.



Strassenkreuzung Dorfstrasse / Untere Bahnhofstrasse, die sog. 'Platte'

2.1.7 Verbindungsachsen

Hauptachsen

Die Hauptachsen des Ortes, welche den Dorfkern entscheidend prägen, bilden die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptstrasse sowie die von der Hauptstrasse abzweigende Versamerstrasse. Obwohl die Hauptstrasse einen Teil der sogenannten Unteren Strasse, einer der zwei wichtigsten historischen Bündner Transitrouten bildet, ist innerhalb des Siedlungsgebietes von Bonaduz keine entsprechende historische Substanz mehr nachweisbar (vgl. Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz IVS).

Sonstige wichtige Verbindungsachsen

Die Obere Bahnhofstrasse sowie die Dorfstrasse stellen weitere wichtige Verbindungsachsen dar, welche die Anbindung des westlichen Teils des Dorfkerns an die östlichen Bereiche (Kirche, Schule) gewährleisten. Insbesondere die Querungsstellen mit der Hauptstrasse stellen potentielle Gefahrenpunkte dar, welche einer eingehenden Betrachtung sowie gegebenenfalls baulicher Massnahmen bedürfen. Eine weitere, aus ortsbaulicher Sicht wichtige Verbindungsachse stellt die Sculmersstrasse dar, welche wesentlich zur Anbindung der westlich der Bahnlinie gelegenen Ortsteile an die Versamerstrasse beiträgt.



Die Bahnlinie bildet eine klare Zäsur zwischen der Kernzone und den südwestlich angrenzenden Siedlungsflächen. Eine Minimierung der hiermit verbundenen Trennwirkung durch Aufwertung der vorhandenen Über- bzw. Unterführungen wäre wünschenswert.

2.1.8 Strassenraumprägende Fassadenfluchten

Wichtige strassenraumprägende resp. –definierende Fassadenfluchten bilden die Gebäude entlang der Hauptstrasse, die Gebäude auf der südlichen Seite der Oberen Bahnhofstrasse, die Gebäude beidseitig des östlichen Abschnittes der Dorfstrasse sowie die Gebäude entlang der Versamerstrasse.



Strassenraumprägende Fassadenfluchten entlang der Hauptstrasse

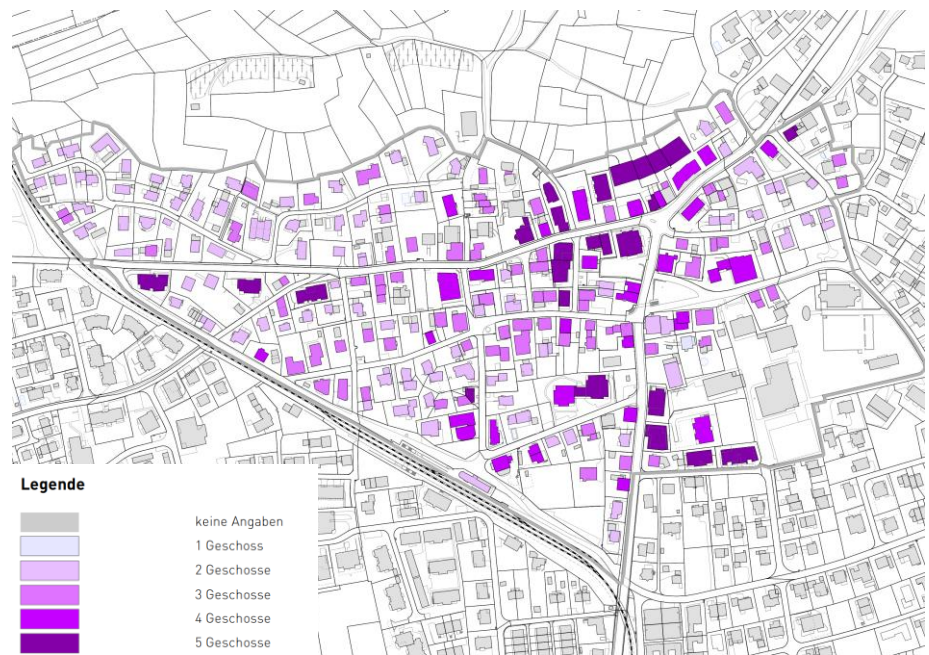
Zur Sicherung der wichtigen Fassadenfluchten definiert der rechtsgültige Generelle Gestaltungsplan Baulinien für die bauliche Gestaltung, differenziert in Typ A (gelten wie Grenzabstandsvorschriften) und Typ C (Anbaupflicht). In der Praxis hat sich jedoch die im GGP definierte Anbaupflicht in Teilbereichen (insbesondere entlang der Versamerstrasse) wegen der teilweise recht geringen Strassenraumquerschnitte als nicht zweckmässig erwiesen. Auf eine Differenzierung der Baulinien wurde deshalb in der vorliegenden Siedlungsanalyse verzichtet. Die Darstellung in Plan 1 beschränkt sich ausschliesslich auf die Abbildung wichtiger strassenraumprägender Fassadenfluchten.



2.2 Struktur / Dichte

2.2.1 Geschossigkeit

Hinsichtlich der Geschossigkeit lässt sich eine klare Differenzierung der derzeitigen Kernzone feststellen. Während die Gebäude im Bereich Bavurtga resp. entlang der Hauptverkehrsachsen überwiegend 3-5 Geschosse aufweisen, nimmt die Geschossigkeit in den hinteren Häuserreihen resp. mit zunehmender Entfernung vom Dorfzentrum ab. Somit ergibt sich eine klare Höhenabstufung von innen nach aussen.



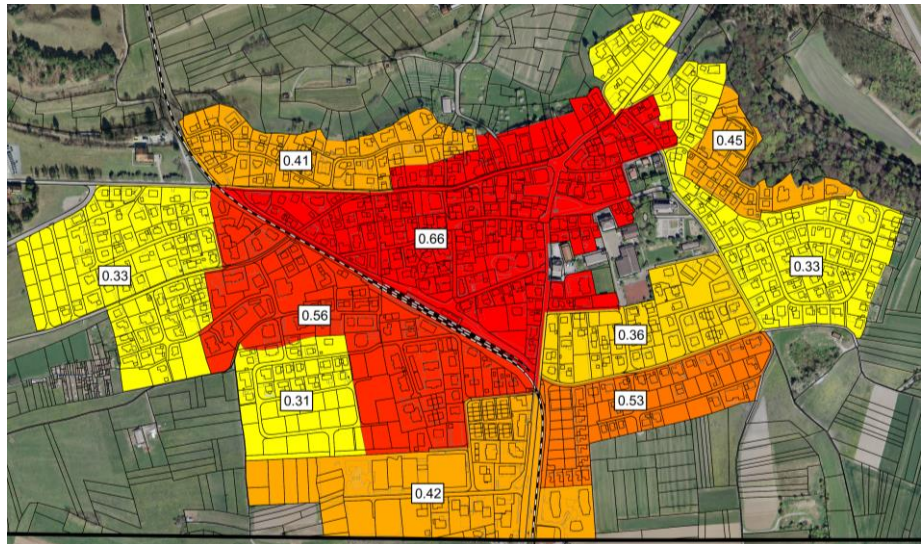
Geschossigkeiten innerhalb des Dorfkerns¹

¹ Die Anzahl Vollgeschosse wurde aus den Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) übernommen; die Datenquelle birgt eine gewisse Ungenauigkeit (schätzungsweise +/-20 %)



2.2.2 Bauliche Dichte

Im Dorfkern sowie in den kernnahen Gebieten zeigt sich erwartungsgemäss die höchste Ausnützung. Eine grobe Abschätzung der durchschnittlichen Ausnützung ergibt für die gesamte Kernzone eine durchschnittliche Ausnützung von 0,66, für die Wohnzone W2 nördlich der Versamerstrasse von 0,41².



Geschätzte, durchschnittliche Ausnutzungsziffer pro Teilgebiet, gemäss Entwurf Kommunales räumliches Leitbild (2017)

² Die durchschnittliche Ausnutzung wurde im Zuge der Arbeiten zum Kommunales räumliches Leitbild (KRL) durch eine automatische Auswertung der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) ermittelt. Durch Ungenauigkeiten in den GWR-Daten (z.B. Berechnung der Grundflächen mithilfe von Koordinaten, die teilweise ausserhalb des Gebäudekörpers liegen, einige GWR-Einträge besitzen keine Grundfläche oder andere keine Koordinaten) ergab sich eine Ungenauigkeit von ca. - 20 bis - 30 %. Im Zuge der nachfolgenden differenzierteren Betrachtungen im Rahmen der OPTR Dorfkern wurden diverse räumliche und attributsbezogene Abfragen hinzugefügt und die Daten teilweise manuell angepasst. Hierdurch wurden die ursprünglich per automatischer Auswertung der GWR-Daten ermittelten Werte in der Kernzone um ca. +30 % korrigiert (s. Abbildung „Ausnutzungsziffer pro Parzelle“). Eine noch höhere Genauigkeit liesse sich nur noch mit einer manuellen Anpassung der Gebäudeflächen erreichen, wodurch übrige Gebäudeteile in der Berechnung entfallen würden, was eine geringe Korrektur nach unten zur Folge hätte.



Ausnutzungsziffer pro Parzelle

Bei einer differenzierten, parzellenbezogenen Betrachtung wird deutlich, dass der Dorfkern keine einheitliche Dichte aufweist. So sind die Grundstücke im Gebiet Bavurtga, rund um den Dorfplatz sowie entlang der wichtigen Strassenzüge wesentlich dichter bebaut als beispielsweise Grundstücke im westlichen Teil des Dorfkerns. Generell lässt sich, wie bereits hinsichtlich der Geschossigkeit, eine Abnahme der baulichen Dichte mit zunehmender Entfernung zum Dorfzentrum beobachten.

Innerhalb des Dorfkerns, beispielsweise auf Parz. Nr. 402 (AZ 2,1) sowie auf Parz. Nr. 217 (AZ 2,1), lassen sich insbesondere nach Inkrafttreten des aktuellen Baugesetzes im Jahr 2009, teilweise problematische Verdichtungstendenzen beobachten, welche auf Kosten der Wohn- und Freiraumqualität gehen.

2.2.3 Engeres Kerngebiet

Eigentliches Dorfzentrum bildet der dreieckige Dorfplatz. Um ihn herum findet sich das engere Kerngebiet, welches durch grösservolumige Einzelbauten und geringere Gebäudeabstände charakterisiert ist. Das engere Kerngebiet umfasst Teile des Gebietes Prau Tena (entlang der Versamerstrasse), das Gebiet Bavurtga, den westlichen Teil des Gebie-



tes Nurtal, sowie das Gebiet Mezvitg. Einzelne Gebäude fügen sich aufgrund ihrer Volumetrie und ihrer Proportionen nur ungenügend in das Siedlungsgefüge ein und wirken als Fremdkörper in der bestehenden Bebauung.

Im engeren Kerngebiet findet sich eine durchschnittliche Ausnützung von $AZ = 1,33$ (vgl. Plan „Struktur / Dichte“).

2.2.4 Erweitertes Kerngebiet

Das erweiterte Kerngebiet umfasst die durch eine weniger dichte, kleinvolumigere Bebauung gekennzeichneten Bereiche der bisherigen Kernzone (östlicher Teil des Gebietes Nurtal, die Gebiete Prau Commissari, Trescla, Porta Ginellas und Mugrign sowie den südwestlichen Teil von Sera Curt). Das erweiterte Kerngebiet ist geprägt durch einen hohen Anteil an miteinander vernetzten, unterschiedlich stark strukturierten Grünflächen. Aufgrund seiner ortsbaulichen Struktur sowie seiner baulichen Dichte ist das Gebiet Vignel, entgegen der rechtsgültigen Nutzungsplanung, eher einer Wohnzone, als einer Kernzone zuzuordnen.

Das erweiterte Kerngebiet weist eine durchschnittliche Ausnützung von $AZ = 0,76$ (vgl. Plan „Struktur / Dichte“) auf.

2.2.5 Entwicklungsgebiete

Dem derzeit unüberbauten, jedoch in Planung befindlichen Bereich gegenüber dem Bahnhofsgelände kommt eine besondere Bedeutung als potentiell bauliches Entwicklungsgebiet zu.

2.2.6 Gebäudenutzung

Der Grossteil der Kernzone besteht aus Wohnbauten bzw. Einfamilien-/Mehrfamilienhäusern. Sie sind über die ganze Kernzone verstreut. Einige Ställe ergänzen die Wohnsiedlung. Die Ställe sind in sehr unterschiedlichen Zuständen.

Gewerbebauten findet man hauptsächlich in der Nähe des Zentrums (Plaz / Kreuzung der Hauptverkehrsachsen). Ein paar einzelne Gewerbebauten stehen in Bahnhofsnähe.



Klein- und Anbauten wie Autounterstände, Gartenhäuser etc. sind bei vielen Wohn-/ Gewerbebauten Bestandteil.

In der Nähe der Kernzone bzw. in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) befinden sich auch wichtige öffentliche Bauten wie das Gemeindehaus, das Schulhaus oder die Kirche. Sie sind gut erschlossen und schnell erreichbar.

2.2.7 Gebäudefirstrichtung

Die Gebäude innerhalb des gesamten Dorfkernes sind sowohl giebel-, wie auch traufständig, zur Strasse hin orientiert. Eine einheitliche Ausrichtung ist nicht erkennbar. Die Richtung ist meist situationsabhängig. Die Form und Grösse der Parzellen bestimmen oft die Form und Ausrichtung der einzelnen Bauten und somit auch die Firstrichtung. Die meisten Gebäude sind mit einem Sattel oder Walmdach versehen. Nur einzelne, oft grössere Bauten haben verschiedene Firstrichtungen bzw. keine Hauptrichtung des Daches.

2.3 Nutzungsreserven

2.3.1 Unbebautes Bauland

Die Kernzone weist einige unbebaute Grundstücke auf. Der Grund hierfür liegt wohl meist in der geringen Grösse resp. im Zuschnitt des entsprechenden Grundstücks, welche eine Bebauung erschweren oder sogar verunmöglichen. Diese Parzellen eignen sich daher für erhaltenswerte Freiflächen resp. zur Auflockerung der Siedlungsstruktur. Unter Umständen ist eine Zusammenführung mit angrenzenden Parzellen denkbar, um eine Bebauung realisieren zu können.

2.3.2 Bebautes Bauland mit Verdichtungspotentialen

Parzellen mit Verdichtungspotentialen sind Flächen, die bereits bebaut sind, jedoch Potential aufweisen, durch Zusatzbauten oder gar grössere Neubauten verdichtet zu werden.

In Abhängigkeit von dem als „zweckmässig“ erachteten Mass der AZ lassen sich innerhalb des Dorfkernes von Bonaduz mehr oder weniger grosse Verdichtungspotentiale ausmachen. Setzt man beispielsweise



eine AZ von 1,5 als „zweckmässiges“ Mass für eine Ausnützung innerhalb des engeren Kerngebietes an, würden hier 60 Parzellen Verdichtungspotentiale aufweisen. Bei einer als „zweckmässig“ angenommenen AZ von 0,8 für das erweiterte Kerngebiet lassen sich hier auf 55 Parzellen Verdichtungspotentiale lokalisieren.

2.3.3 Umnutzungspotentiale

In der Kernzone befinden sich diverse Ställe in unterschiedlichem Zustand und oft ungenutzt oder nur als Lager dienend. Durch die Möglichkeit, solche Ställe einer anderen Nutzung zuführen zu können, ergibt sich ein zusätzliches Verdichtungspotential durch Ausnützung vorhandener Nutzungsreserven.

2.3.4 Erhaltenswerte Freiflächen

In einigen Dorfteilen wurden Gebäude so platziert, dass grössere zusammenhängende Freiflächen über mehrere Parzellen entstanden sind. Diese Freiflächen lockern die Siedlungsgebiete positiv auf und sollten, trotz hiermit verbundener Verdichtungspotentiale, nach Möglichkeit erhalten werden.

3. Gesamthafte Bewertung der ortsbaulichen Situation im Dorfkern

Bonaduz ist charakterisiert durch eine sehr klare Siedlungsstruktur. Der bereits in der Siegfriedkarte von 1875 dokumentierte Siedlungskern ist noch heute gut erkennbar. Der Dorfplatz bildet das eigentliche Dorfzentrum. Entlang der beiden Hauptachsen Hauptstrasse und Versamerstrasse befinden sich die dominantesten Bauten des Ortes. Die Bebauung entlang der Hauptstrasse ist, wenn auch tendenziell eher grösservolumig, recht aufgelockert und wirkt aufgrund einer grossen Varianz unterschiedlicher Bauformen eher inhomogen. Die baulichen Strukturen entlang der Versamerstrasse und auch der Dorfstrasse zeigen mittlere, teilweise grösservolumige Einzelbauten mit Abständen, die in Zentrumsnähe klein sind, gegen aussen jedoch grösser werden. Entsprechend nimmt der Anteil der Grünflächen mit zunehmendem Abstand vom Dorfplatz / Ortszentrum zu. Gesamthaft erscheinen die Bauten an der Versamerstrasse dominanter, was



möglicherweise auf die Tatsache zurückzuführen ist, dass es sich bei ihr, im Gegensatz zur Dorfstrasse, um eine Durchgangsachse handelt. Insgesamt ergibt sich ein differenziertes Erscheinungsbild des Dorfkerns, welchem bei den Planungen hinsichtlich möglicher Verdichtung Rechnung getragen werden sollte.

Für die ortsbauliche Struktur erscheint die Dorfstrasse mit ihrer Verbindungsfunktion zwischen Bahnlinie und Dorfplatz resp. Schulquartier entscheidend. Sie sollte in ihrer Funktionalität erhalten und wenn möglich gestärkt werden.

Dem Dorfplatz als eigentlichem Zentrum kommt eine besondere Bedeutung für das ortsbauliche Gefüge sowie als identitätsstiftendes Element innerhalb des Dorfes zu. Die derzeitige Teilnutzung als Parkierungsfläche wird hinsichtlich der Aufenthaltsqualität sowie der Geschlossenheit des Platzes als nachteilig beurteilt.

Für das Ortsbild von Bonaduz sind die lockere Bebauung, die freistehenden Stallscheunen sowie die zahlreichen Brunnenplätze innerhalb des Dorfkerns wichtig und prägend. Entsprechende Strukturen geraten in Zusammenhang mit Erneuerungs- und Verdichtungstendenzen zunehmend unter Druck. Die Regelungen zur qualitativen Verdichtung sollten diese Aspekte gebührend berücksichtigen. Generell sollte der dörfliche Charakter der bestehenden Siedlung, welcher den besonderen Wert des Dorfes ausmacht, trotz Verdichtung erhalten bleiben.

4. Empfehlungen zur Umsetzung in die Nutzungsplanung

Vor dem Hintergrund der per Gesetzgebung geforderten qualitativen Verdichtung gilt es, durch geeignete Massnahmen eine optimale Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Berücksichtigung qualitativer Anforderungen zu gewährleisten.

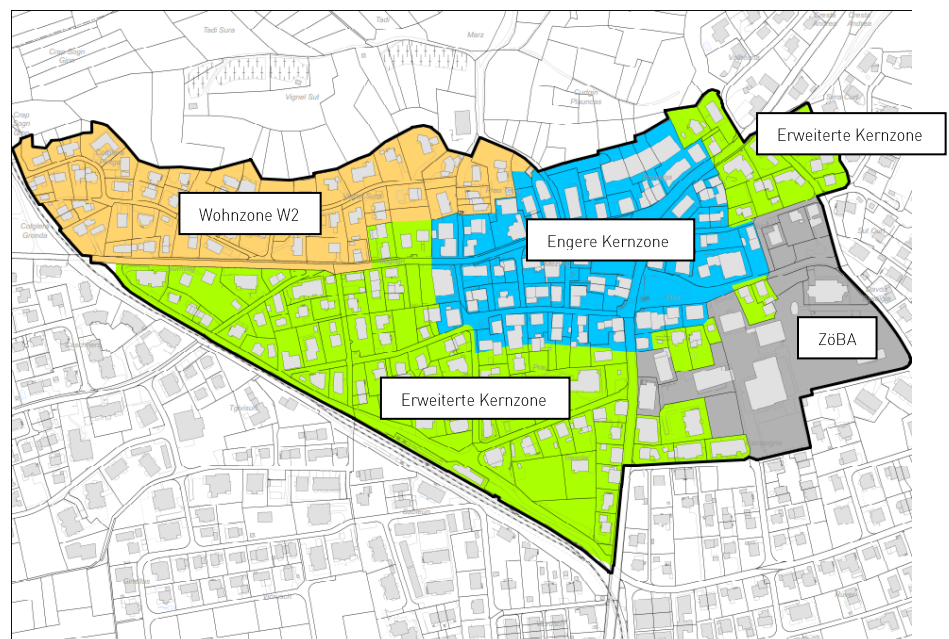
Im Rahmen einer Bevölkerungskonferenz sprachen sich die Bewohner von Bonaduz am 17. Februar 2018 mehrheitlich ebenfalls für eine qualitative, massvolle Verdichtung aus. Trotz Verdichtung sollen Grünflächen und Freiräume erhalten bleiben, um die Lebens- und Wohnqualität zu sichern. Dem Erhalt des Ortsbildes sei besondere Beachtung zu schenken.



Folgende Massnahmen berücksichtigen die differenzierte Struktur des Dorfkerns und erscheinen geeignet, den derzeitigen Charakter des Ortsbildes trotz Wachstum zu erhalten:

Differenzierung der bisherigen Dorfkernzone nach Teilgebieten

Der Dorfkern lässt sich in Teilgebiete mit unterschiedlicher Geschosshöhe und baulicher Dichte aufteilen. Um an dieser Besonderheit des Ortsbildes festzuhalten, empfiehlt es sich, die bisherige Kernzone in unterschiedliche Zonen zu gliedern. Vorgeschlagen wird eine Unterteilung in eine engere Kernzone, eine erweiterte Kernzone sowie eine Wohnzone W2, wie in nachfolgender Abbildung dargestellt. Die entsprechende Differenzierung würde sich im Baugesetz in Form unterschiedlicher Gesamthöhen, traufseitiger Fassadenhöhen sowie einer unterschiedlichen Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse widerspiegeln.



Differenzierung der bisherigen Dorfkernzone

Steuerung der baulichen Dichte

Entsprechend der Charakteristik der jeweiligen Teilgebiete des Dorfkerns ist die bauliche Dichte zu steuern. Dies kann über eine Nutzungsziffer oder über Gestaltungsbereiche erfolgen. Die weitergehenden Untersuchungen und Empfehlungen hierzu sind im Bericht „Varianten Regelbauweise“ zur OPTR Dorfkern dokumentiert.



Erhöhung der baulichen Dichte

Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurde für das engere Kerngebiet eine bestehende durchschnittliche Ausnützung von $AZ = 1,33$, für das erweiterte Kerngebiet von $AZ = 0,76$ ermittelt (vgl. Kap. 2.2.3 bzw. 2.2.4). Wie aus dem Plan „Nutzungsreserven“ ersichtlich, sind Verdichtungspotentiale vorhanden, die es im Rahmen einer vom Gesetzgeber geforderten qualitativen Verdichtung massvoll auszuschöpfen gilt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten, der gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie des Wunsches der Bevölkerung nach einer qualitativen, massvollen Verdichtung unter Wahrung der ortsbaulichen Identität³ ist das gewünschte resp. vertretbare Mass der baulichen Verdichtung zu definieren. Die weitergehenden Untersuchungen und Empfehlungen hierzu sind im Bericht „Varianten Regelbauweise“ dokumentiert.

Parzellenübergreifende Arealüberbauungen

Um eine gute Einordnung eines Bauvorhabens in bestehende Siedlungsstrukturen zu gewährleisten, sollte eine planerische Betrachtung über mehrere Grundstücke hinweg erfolgen. Parzellenübergreifende Arealüberbauungen ermöglichen es, dichter zu bauen und gleichzeitig, im Sinne einer guten Gesamtlösung, den qualitativen Anforderungen gerecht zu werden. Das Modell der Arealüberbauung sieht vor, dass eine ursprünglich eher moderat gewählte Nutzungsziffer bei Einhaltung einer minimalen Arealfläche sowie qualitativer Anforderungen fallweise erhöht werden kann.

Bauberatung

Die Fachkompetenz einer Bauberatung kann helfen, Bauvorhaben in qualitativer Hinsicht zu beurteilen und damit die gesetzlich geforderte gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild sicherzustellen. Für Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen innerhalb des Dorfkerns sollte die Bauberatung im Baugesetz für verbindlich erklärt werden.

³Vgl. hierzu Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz vom 17. Februar 2018



Eine Konkretisierung der hier aufgelisteten Empfehlungen zur Umsetzung in die Nutzungsplanung (insbesondere hinsichtlich der Aspekte Nutzungsmasse, Höhenmasse, Längenmasse und Grenzabstände) erfolgt in einem separaten Bericht „Varianten Regelbauweise“.