

Gemeindeversammlung

Protokoll

Nr. 02/18 vom Donnerstag, 23. August 2018

Vorsitz: Gemeindepräsidentin Elita Florin

Traktanden

1. Protokollgenehmigung
 2. Nachtragskredit Quellfassung Paliu Fravi
 3. Orientierungen
 - 3.1 Teilrevision Ortsplanung und Teilrevision Baugesetz Kernzone
 - 3.2 Präsentation Siegerprojekt Neubau Mehrzweck-Doppelsporthalle und Schulraumerweiterung (M&S) / weitere Informationen
 - 3.3 Stand Teilrevision Ortsplanung Vicrusch
 4. Varia
 5. Schluss der Versammlung
-

Die Gemeindepräsidentin begrüsst die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger und stellt die ordnungsgemäss einberufene Gemeindeversammlung gemäss Art. 29 und 30 der Gemeindeverfassung fest. Sie ist demzufolge beschlussfähig.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung samt Botschaft wurde in alle Haushaltungen verteilt. Über den Termin der Gemeindeversammlung wurde frühzeitig im amtlichen Publikationsorgan orientiert.

Als Gäste sind heute eingeladen:

- Frau Daniela Guardia-Lippuner, Firma Lippuner zum Traktandum 2
- Herr Duri Pally, Rechtsvertreter der Gemeinde Bonaduz zum Traktandum 3.1

Die Gemeindepräsidentin dankt der Presse für die Berichterstattung.

Traktandenliste

Diese wird verlesen und zur Diskussion gestellt. Es werden keine Einwendungen eingebracht und ist somit genehmigt.

Stimmberechtigung und Stimmfähigkeit

Der diesbezügliche Auszug aus der Gemeindeverfassung wurde mit der Einladung zur Gemeindeversammlung in der Botschaft festgehalten. Die betreffenden Artikel werden somit nicht mehr verlesen.

Gemäss neuer Gemeindegesetzgebung sind an der Gemeindeversammlung Gäste zugelassen. Diese haben weder Rede- noch Stimmberechtigung.

Zum Protokoll

Das Protokoll wird auf der Homepage aufgeschaltet. Einwände müssen innert 30 Tagen dem Vorstand gemeldet werden, ansonsten ist das Protokoll genehmigt. Allfällige Einwände werden an der nächsten Gemeindeversammlung besprochen und zur Genehmigung vorgelegt.

Stimmzählerinnen / Stimmzähler

Als Stimmzähler für die Handmehrabstimmungen schlägt die Präsidentin vor und werden von der Versammlung stillschweigend gewählt:

Linke Saalseite:

Rechte Saalseite inkl. Vorstandstisch:

Elisabeth Federspiel

Tobias Marty

Bekanntgabe der Präsenz

Es sind total 96 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger und 8 Gäste anwesend.

1. Protokollgenehmigung

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2018 lag gemäss Publikation in der Ruinaulta verfassungsgemäss am Schalter der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Ebenfalls konnte es auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden. Der Gemeindevorstand hat das Protokoll genehmigt und es zuhanden der heutigen Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die Diskussion zum Protokoll wird nicht gewünscht. Die Versammlung genehmigt das Protokoll einstimmig.

2. Nachtragskredit Quellfassung Paliu Fravi

Mit dem Investitionsbudget 2018 hat die Gemeindeversammlung am 7. Dezember 2017 einem Kredit von CHF 270'000 für die Sanierung Quellfassung Paliu Fravi erteilt.

Heute ist ein beträchtlicher Nachtragskredit für diese Sanierung traktandiert. Für Fach- oder Projektfragen ist heute auch Frau Guardia-Lippuner hier.

Warum wir heute dies beantragen, erklärt der zuständige Departementsleiter Infrastrukturen.

Paliu Fravi ist die ergiebigste Quelle von Bonaduz. Durch die Sanierung wird eine Qualitätsverbesserung des Wassers aber auch eine grössere Quellmenge erwartet. Bei den Arbeiten für die Sanierung wurden folgende Feststellungen gemacht:

- Um die volle Wassermenge der Quelle nutzen zu können, braucht es einen Aushub von bis zu 7 Metern, anstatt wie geplant 2 - 3 Meter. Daraus ergeben sich massiv höhere Kosten in den Bereichen Arbeitssicherheit, Abspriessungen und Transporte
- Aus Gründen der Hygiene und der entsprechenden Arbeitsabläufe mussten Helikopter-Flüge organisiert werden, welche ebenfalls zu höheren Kosten geführt haben
- Durch die höhere Förderung von Trinkwasser nimmt die Abhängigkeit der Gemeinde Bonaduz zu anderen Wasser-Lieferanten ab

Die Amortisationszeit bei einer Förderung von 100 Liter / Minute beläuft sich auf 23 Jahre. Bei der Förderung von 150 Liter / Minute dauert diese 15 Jahre. Deshalb ist die Zusatzinvestition auch aus finanzieller Sicht gut investiertes Geld.

Der Departementsleiter Infrastrukturen stellt das Traktandum zur Diskussion, diese wird nicht benutzt.

Antrag

- Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, den für die Sanierung der Quelle Paliu Fravi erforderlichen Zusatzkredit von CHF 230'000.00 (inkl. MWSt.) zu bewilligen.
- Mit dem Vollzug sei der Gemeindevorstand zu beauftragen.

Abstimmung

Der Antrag wurde durch die Versammlung ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen genehmigt.

3. Orientierungen

3.1 Stand Teilrevision Ortsplanung und Teilrevision Baugesetz Kernzone

Die Gemeindepräsidentin erläutert und orientiert.

Es geht um den Konflikt zwischen dem Gestaltungsartikel und dem Zonenschema. Beide Artikel müssen bei der Erteilung einer Baubewilligung berücksichtigt werden. Da wir im Baugesetz für die Baubehörde nicht klar definierte Rahmenbedingungen zur Beurteilung der Gesamtgestaltung und somit zur Berücksichtigung einer angemessenen Verdichtung bei hoher Wohnqualität stellen, ist es äusserst schwierig, neue Baugesuche in der Kernzone zu beurteilen.

Darum hat der Gemeindevorstand am 6. November 2017 eine Planungszone erlassen. Folgende Ziele sollen damit erreicht werden:

- Beide Artikel gleichberechtigt anwenden können
- Angemessene Verdichtung bei gleichzeitig hoher Wohnqualität erreichen

Grundsätzlich gilt, dass wenn die Planungsarbeiten fortgeschritten sind, somit auch die Planungszone diesem Stand angepasst wird. In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen. Aussage gemäss Art. 101 KRG (Kantonales Raumplanungsgesetz).

Für die Erarbeitung der Arbeiten Teilrevision Ortsplanung Kernzonen haben wir folgende Grundlagen:

- Rückmeldungen zur Informationsveranstaltung vom Juni 2017 zu den Grundsätzen des KRL
- Moderates Wachstum
- Dorfcharakter soll erhalten werden
- Verdichten ja, mit Qualität
- Grünzonen sind wichtig
- Wachstumsfrage: + 1.5%
- Bauliche Verdichtung im Dorfkern, ja
- Ausnützungsziffer ca. 1 - 1.5
- Im Dorfkern Frei- und Grünflächen erhalten
- Aufteilung der Kernzone
- Gemischte Nutzung

Dazu ist das Urteil des Verwaltungsgerichts in Bezug auf das Projekt «Palazzo» eingetroffen. In diesem Urteil hat die Gemeinde Bonaduz in allen Belangen Recht bekommen.

Mit der Teilrevision wollen wir Rechtssicherheit schaffen, deshalb die Anpassung und TR OP Kernzone und TR Baugesetz Kernzone. Die Einwohnerinnen und Einwohner haben uns die Grundlagen weitergegeben.

Folgende Grundlagen und Analysen wurden deshalb weiter erarbeitet:

Für die Siedlungsanalyse

- Ortsbildprägende Elemente
- Siedlungsstruktur
- Dichte
- Unterteilung in verschiedene Teilgebiete

- Geschossflächen / Überbaute Flächen
- Grünflächen
- Anzahl Geschosse
- Gebäudelängen

Für die Abgrenzung der Kernzonen

- Aufgrund bestehender Siedlungsstruktur
- baulicher Dichte (AZ/ÜZ)
- Anzahl Geschosse
- Frei- und Grünflächenbestand
- sowie tatsächliche Verhältnisse vor Ort

Anhand der Siedlungsanalyse hat es sich gezeigt, dass wir vor allem von einem engeren Innenkern und einem äusseren Kern sprechen, die Kernzone 1 und 2. Die Kernzone 1 ist gemäss Analyse derjenige Teil, welcher vor allem bereits dicht überbaut ist und kaum noch Grünflächen aufweist. Die Kernzone 2 wurde als Gesamtes betrachtet und nicht weiter in verschiedenen Zonen unterteilt. Für die Kernzone 2 jedoch werden verschiedene Instrumente implementiert, um die Flexibilität und Qualität zu fördern. Kleine und schwierig überbaubare Parzellen sollen für einen Bau realisierbar sein. Dazu werden Vermerke formuliert. Ebenso werden für Gewerbe- und Dienstleistungsflächen besondere Bestimmungen formuliert. Für grössere Flächen in der Kernzone 2 ab 1800m² ist vorgesehen, dass Abweichungen von der Regelbauweise möglich sind. Darin soll im Rahmen von Gesamtüberbauungen und Folgeplanungen, entsprechend den Vorgaben im Zonenschema, von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern Voraussetzungen, welche im Baugesetz formuliert werden, erfüllt werden.

In den Kernzonen ist die Fachkommission Ortsplanung zur Beurteilung beizuziehen.

Mit der ÜZ(Überbauungsziffer) führen wir eine andere Nutzungsziffer, anstatt eine Ausnutzungsziffer ein.

Warum: sie ist einfach zu berechnen, einfach zu überprüfen, eine Analyse des Bestandes ist einfach und genau möglich, es gibt keine Einschränkungen von Bauvorhaben innerhalb des bestehenden Volumens, fördert eine kompakte Bauweise und ist national geregelt. Beispiel: Laax. Als Beispiele in Bonaduz dienen heute: Coop, Casa Ventira, Haus Stoffel an der Versamerstrasse, Alte Post.

Die Änderungen zum Baugesetz von 2009 sind die Folgenden:

- Anpassungen gemäss BauG vor 2009
- Flexibilisierung für (kleine Bauten/grössere Flächen/Gewerbe- und Dienstleistungsflächen)
- Flexibilisierung für Flächen grösser als 1800m² in der Kernzone 1
- Keine Nutzungsziffern in der Kernzone 1
- Angemessene Dichte bei hoher Wohnqualität
- Einhaltung von RPG und KRG
- Einhaltung von Gerichtsentscheid Palazzo
- Rechtssicherheit schaffen

- Welche Wohnqualität soll erreicht werden?
 - Berücksichtigung der Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz
 - Berücksichtigung der Ergebnisse des Urteils des Verwaltungsgerichtes
 - Berücksichtigung des KRG und RPG
- Angemessene Verdichtung bei gleichzeitiger hoher Wohnqualität

- **In der Kernzone 1**
 - keine Nutzungsziffer
 - durch qualitätssichernde Festlegungen mit Beurteilung durch eine Fachkommission Ortsbild (Vergleich ca. AZ 1.5)
 - Rechtssicherheit erhalten

- **In der Kernzone 2**
 - Überbauungsziffer mit Regelbauweise (Vergleich ca. AZ 1.05)
 - im Rahmen des Zonenschemas werden verschiedene mögliche Abweichungen z.B. für Kleinparzellen oder für Gewerbeflächen, aufgezeigt
 - mit Folgeplanung bei einer Fläche ab 1800 m², verschiedene Abweichungen möglich, Höhen und Anzahl Geschosse wie Kernzone 1, mit Beurteilung durch eine Fachkommission Ortsbild
 - Rechtssicherheit erhalten

- **Sicherung von Wohn- und Lebensqualität**
 - Grundsatz: Anzahl Geschosse wie vor 2009
 - Kernzone 1
 - ohne Nutzungsziffern – grossteils bereits überbaut gemäss Siedlungsanalyse, wenig Grünflächen
 - Kernzone 2
 - Mit Festlegung der ÜZ gemäss Regelbauweise wird eine kompakte Bauweise gefördert und somit Freiflächen sichergestellt - mit der Einführung der Grünflächenziffer werden Grünflächen gesichert

- **Den verschiedenen Quartierstrukturen besser Rechnung tragen**
 - Aufteilung der Kernzone in verschiedene Gebiete gemäss Analyse der bestehenden Strukturen

- **Zonenzweck**
 - Wohnzone, mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie Gastgewerbe - wie bisher
 - **Neu**
 - Zudem sind zur Förderung und Unterstützung von Dienstleistungs- oder Gewerbenutzungen massgebliche Erleichterungen vorgesehen.

Die Gemeindepräsidentin zeigt die Auswirkungen anhand diverser Visualisierungen auf. Ebenfalls stellt sie das weitere Vorgehen vor:

Datum	Massnahme
23. August 2018	Information Gemeindeversammlung
Bis 09/2018 (4. Juli 2018 eingereicht)	Vorprüfungsverfahren Kanton
10/2018	Bereinigung Arbeitsgruppe
November 2018	Freigabe Vorstand für öffentliche Auflage
November – Dezember 2018	Mitwirkungsaufgabe
1. Sem. 2019	Behandlung der Vorschläge und Einwände
	Evtl. Infoveranstaltung
	Verabschiedung Gemeindevorstand
	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
	Beschwerdeaufgabe
	Genehmigungsverfahren Regierung

Die Gemeindepräsidentin stellt das Traktandum zur Diskussion.

Folgende Voten wurden vorgebracht:

- Die Vorlage sei einschränkend
- Die Überbauungsziffer ist neu, einige bestehende Bauten wären nicht konform
- Die Grünflächenzone sei für kleinere Parzellen schwierig einzuhalten
 - o Diese Ziffer sollte nochmals überarbeitet werden, sie sei zu hoch
- In den zukünftigen Kernzonen 1 und 2 sind Bauten schwieriger zu realisieren
- Es wurden folgende Anregungen eingebracht:
 - Abgrenzungslinie zwischen Kernzone 1 und 2 nochmals überdenken, die Grenze sollte eine Strasse sein
 - Überdenken der Grösse der Kernzone 2
 - Nochmals die ÜZ in der Kernzone 2 durchrechnen mit Varianten
 - Die Grünflächenzone ist definiert, jedoch über das Thema «Flachdach» gibt es keine Ausführungen
 - Flachdächer kombiniert mit Attika-Geschoss beurteilen und ins neue Baugesetz aufnehmen
- Das verdichtete Bauen ist sinnvoll, jedoch soll man jetzt nicht in «Gegenteil» verfallen
- Der Gemeindevorstand wird gebeten, die Berechnungen auch auf kleinere Parzellen durchzuführen um sicher zu sein, dass diese ebenfalls bebaut werden können

Der Rechtsvertreter der Gemeinde geht auf die Voten ein und erklärt die diversen Auswirkungen.

Es werden keine weiteren Wortmeldungen gewünscht.

3.2 Präsentation Siegerprojekt Neubau Mehrzweck-Doppelsporthalle und Schulraumerweiterung M & S / weitere Informationen

Der Departementsleiter Bau und Verkehr präsentiert das Siegerprojekt «Beneduces» der Firma Implen AG anhand einiger Bilder. Das weitere Vorgehen sieht folgendermassen aus:

23. August 2018	Info Gemeinde Versammlung
27. August 2018	VS Beantragung Baukredit z. H. Gemeindeversammlung vom 25. Oktober 2018
25. Oktober 2018	Gemeindeversammlung
25. November 2018	Urnenabstimmung

Am Grundriss EG des Schulhaus Ruver müssen Anpassungen gemacht werden. Diese werden anhand eines Planes erläutert.

Die Gemeindepräsidentin orientiert über die aktuellen Zahlen. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. CHF 17.3 Mio., dazu kommt eine eventuelle PV-Anlage mit Kosten von ca. CHF 400'000.00. Die Finanzziele sind:

- Finanzierung ohne Steuererhöhung
- Das langfristige Fremdkapital soll nicht mehr als CHF 10 Mio. übersteigen
- Weitere grössere Investitionen erst ab 2026 möglich
- Weiterhin jährliche Investitionen in der Höhe von =< CHF 1 Mio. als Werterhaltung

Das Wort an die Versammlung wurde freigegeben. Der Departementsleiter Bau und Verkehr beantwortet diese:

- Gibt es einen Ersatz für den Roten Platz während der Bauphase?
 - o Ja, die Kindergartenwiese
- Sind Parkplätze geplant?
 - o Nein, es sind keine zusätzlichen Parkplätze geplant. Jedoch wird ein Parkplatzkonzept im Rahmen des Verkehrskonzepts erarbeitet.

Es werden keine weiteren Wortmeldungen gewünscht.

3.3 Teilrevision Ortsplanung Vicrusch

Der Departementsleiter Bau und Verkehr orientiert über die Ziele und über das Verfahren.

Ziele

- Süderschliessung des Gebietes Ginellas
- Verbesserte Rahmenbedingungen für Hamilton, keine Ausfahrt über Parkplatz Hamilton

Zudem wird eine neue Zone geschaffen: Arbeitsplatzzone Vicrusch. Das Vorprojekt wurde durch den Kanton geprüft und als gut eingestuft.

Das weitere Vorgehen ist wie folgt geplant:

Datum	Massnahme
23.8.2018	Gemeindeversammlung
29.8.2018	Information Direktbetroffene
30.8.2018	Informationsveranstaltung
31.8.-31.9.2018	Mitwirkungsaufgabe
10/2018	Behandlung von Eingaben
11/2018	Verabschiedung Gemeindevorstand
12/2018	Beschluss Gemeindeversammlung
01/2019	Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
04/2019	Genehmigung Regierung

Das weitere Vorgehen im QP Ginellas sieht so aus:

Datum	Massnahme
8.10.2018	Einleitungsbeschluss QP Ginellas
11/2018	Publikation
02/2019	Anpassung Quartierplanung
02/2019	Öffentliche Auflage
03/2019	Bereinigung
04/2019	Beschluss Gemeindevorstand a) QP Ginellas b) Auslösung Etappe III Arealplan

Der Departementsleiter Bau und Verkehr orientiert, dass die Grundeigentümer jeweils im Vorfeld über die nächsten Schritte informiert werden.

Das Wort wurde für die Versammlung freigegeben.

Eine Wortmeldung wurde gewünscht mit der Frage, wie ist die Verkehrssituation sichergestellt?

Der Departementsleiter Bau Diese:

- Die nördliche Erschliessung / Entleerung wird mit einem Fahrverbot belegt
- Die Entleerung erfolgt nach Süden
- Jedes Quartier braucht zwei Erschliessungen, dies aus Sicherheitsgründen

Es werden keine weiteren Wortmeldungen mehr gewünscht.

4. Varia

4.1 Nächste Gemeindeversammlungen 2018

Die nächsten Gemeindeversammlungen finden an folgenden Daten statt:

- 25. Oktober 2018
- 10. Dezember 2018

4.2 Varia aus der Versammlung

Es wurde die Frage gestellt, wann die Aufwertung des Schulareals erfolgt. Die Gemeindepräsidentin antwortet dazu, dass der Punkt noch offen ist. Zudem werden vor und während der Bauphase des Projektes M&S keine weiteren Baustellen eröffnet.

Das Wort wird nicht mehr gewünscht.

5. Schluss der Versammlung

Die Gemeindepräsidentin dankt allen Anwesenden für die engagierte Mitarbeit, für die Unterstützung und das Vertrauen.

Schluss der Sitzung ist um 21.50 Uhr

Der Protokollführer:

Daniel Naef



Die Gemeindepräsidentin:

Elita Florin-Caluori

