



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 | Telefax +41 (0)81 257 21 42 | Internet: www.are.gr.ch | E-Mail: info@are.gr.ch

Amt für Raumentwicklung GR, Grabenstrasse 1, 7001 Chur

A+
Gemeindevorstand Bonaduz
Hauptstrasse 25
7402 Bonaduz

Chur, 12. Juni 2019
OP 2019/0232 Wi

Gemeinde Bonaduz
Teilrevision der Ortsplanung – Arealplan Ginellas–Ruver–Caschners
Vorprüfungsbericht

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit Schreiben vom 3. April 2019 hat uns die STW AG für Raumplanung in Ihrem Auftrag den Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugesandt. Auf eine Vernehmlassung bei den kantonalen Fachstellen konnte verzichtet werden. Zur Vorlage drängen sich die folgenden Ausführungen auf:

Im Zuge der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz im Jahre 2009 wurden in den Gebieten Ruver, Ginellas und Caschners Einzonungen vorgenommen. Die entsprechenden Flächen wurden mittels eines Arealplans (AP) in drei Nutzungsetappen gegliedert. Damit sollte eine bedarfsgerechte Entwicklung dieser Gebiete sichergestellt werden. Mit der vorliegenden Anpassung des AP soll nun die dritte Nutzungsetappe, welche nur mehr das Gebiet Ginellas betrifft, freigegeben werden. Da die Einzonung als solche bereits im Rahmen der Nutzungsplanung vor zehn Jahren von der Gemeinde beschlossen wurde, besteht heute seitens der Gemeinde keine Pflicht zur Erhebung einer Mehrwertabgabe (Art. 108a Abs. 1 KRG).

Hingegen werden mit der dritten Etappe eine bestehende Bauzone freigegeben und somit neue Bauzonenkapazitäten geschaffen. Entsprechend ist zu prüfen, ob diese Freigabe mit den Vorgaben des Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und den Kriterien des neuen kantonalen Richtplanes Siedlung (KRIP-S) übereinstimmt.

Nach Art. 15 Abs. 1 RPG darf die Kapazität der Bauzonen den voraussichtlichen Bedarf für die kommenden 15 Jahre nicht überschreiten. Dabei gilt es, nebst der Kapazität auf den unüberbauten Flächen auch die Kapazität in den bereits überbauten Bauzonen (Verdichtungspotenziale; Mobilisierungspotenziale) zu berücksichtigen. Die neueste Rechtsprechung des Bundesgerichts hierzu

verlangt, dass eine Gemeinde erst dann neues Bauland schaffen darf, wenn sämtliche bestehenden Reserven analysiert wurden und der Bedarf hinreichend belegt wurde (BGE 1C_105/2018 und 1C_494/2016). Dies muss im Rahmen des Planungs- und Mitwirkungsbericht dargestellt werden. Die Ermittlung des Bedarfs kann im Lichte des kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) erfolgen.

Im Weiteren fehlt es aktuell an verbindlichen Regeln zur Mobilisierung bestehender Reserven. Im Entwurf des KRL wurde zwar die Prüfung geeigneter Massnahmen vorgesehen; diese Aussage ist aber zu unverbindlich, um den bundesrechtlichen Vorgaben hinreichend Rechnung zu tragen. Erforderlich ist, dass die Mobilisierungsmassnahmen in der Nutzungsplanung effektiv verankert sind oder die entsprechende Planungsmassnahme effektiv aufgegleist ist (z.B. Mitwirkungsvorlage mit entsprechender Anordnung von Bauverpflichtungen auf unüberbauten bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im Sinne von Art. 19g Abs. 1 Ziffer 1 KRG). Der Ansatz, wonach auch verbindliche Vorgaben im KRL gemacht werden, ist in Frage zu stellen. Das KRL hat behördenverbindliche Wirkung. Ob schlussendlich allgemein verbindliche Regeln auf Gesetzesstufe vom Stimmbürger eingeführt werden, ist damit nicht gesichert. Aufgrund der speziellen Vorgeschichte (Einzonung 2009, Freigabe 2019) ist in diesem Falle ein solches Vorgehen nicht auszuschliessen. Letztlich wird aber die Regierung darüber zu befinden haben, ob ein solches Vorgehen statthaft ist.

Darüber hinaus gibt der KRIP-S in Kap. 5.2.2 für neue Baugebiete Mindestanforderungen an die ÖV-Erschliessung vor. In suburbanen Gemeinden ist mindestens die ÖV-Güteklasse D zu erreichen. Dies ist vorliegend erfüllt: Das Gebiet Ginellas befindet sich grösstenteils in der Güteklasse C, der übrige Teil in der Klasse D.

Ferner verlangt der KRIP-S im Interesse der baulichen Verdichtung Mindestdichten (Ausnützungsziffer [AZ] oder entsprechendes anderes Nutzungsmass). Im suburbanen Raum muss die AZ mindestens 0.8 betragen (im Einzugsbereich der ÖV-Güteklasse A oder B: AZ mindestens 1.0). Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planerische Gründe dies rechtfertigen würden. Die AZ für die freizugebende Fläche liegt gemäss Art. 13 des Baugesetzes (BauG) Bonaduz bei 0.5. Zudem fehlt im Baugesetz eine Vorschrift, welche sicherstellt, dass die festgelegte AZ im Bauprojekt um mindestens 80 Prozent ausgeschöpft wird, wie dies der KRIP-S in Ziffer 5.2.2 unter Ziele und Leitsätze (Abschnitt «Mindestdichten festlegen») vorschreibt. Diese Vorgaben sind vorliegend nicht eingehalten. Um von der Mindestdichte von 0.8 abzuweichen, müsste im Zuge der Planung aufgezeigt werden, dass diese Unterschreitung aus den genannten Gründen geboten ist, und es müsste noch sichergestellt werden, dass die Mindestdichte im Bauprojekt zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Anpassung des AP grundsätzlich genehmigungsfähig ist, sofern die Baulandmobilisierung für die bestehenden Bauzonen verbindlich geregelt wird. Ferner muss der Nachweis bezüglich der Unterschreitung der Dichtevorgaben gemäss KRIP-S erbracht und zudem sichergestellt werden, dass die Mindestdichte im Bauprojekt zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft wird.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen wenden Sie sich bitte an mich (Tel. 081 257 23 07 oder linus.wild@are.gr.ch). Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

Abteilung Nutzungsplanung



Linus Wild, Kreisleiter

- 2 Vorprüfungs dossiers

Kopie (inkl. Beilage)

- STW AG, Gäuggelistrasse 7, 7000 Chur

Kopie (per E-Mail, ohne Beilage):

- Gemeinde Bonaduz
- STW