



Kanton Graubünden
Gemeinde Zillis-Reischen

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

- Bereinigung Zillis-Reischen**
- Kanalisationsleitung Zarnos-Nislas**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Zillis-Reischen, CH-7432 Zillis

Kontaktperson

Regula Götte, Gemeindepräsidentin

+41 81 661 13 83

info@zillis-reischen.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 45

s.sauter@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

November – Dezember 2016; Februar, September 2017, März 2018

Bearbeitungsstand

26. März 2018

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	4
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren	5
2.6	Beschwerdeaufgabe	6
3	Grundlagen	7
3.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	7
3.2	Bedarfsnachweis	7
4	Umsetzungskonzept	8
4.1	Neuparzellierung	8
4.2	Umzonung in Kernzone	8
4.3	Mehrwertabschöpfung	8
4.4	Strassen	8
4.5	Bushaltestelle	9
4.6	Parkplätze	9
4.7	Kanalisation Zarnos	9
4.8	Trafostationen	10
5	Umsetzung in den Planungsmitteln	11
5.1	Teilrevision Zonenplan	11
5.2	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	11

Beilage

Beilage A – Grenzbereinigung (nicht massstäblich)

Beilage B – Vorprojekt Quartiererschliessung Zarnos (jenny planing ag, 26. Juni 2017, nicht massstäblich)

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Anstoss für die vorliegende Teilrevision bot das Harmonisierte Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2), welches die Gemeinde im Jahr 2017 einführt. Diese Umstellung nimmt die Gemeinde Zillis-Reischen zum Anlass, eine Überprüfung der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen vorzunehmen.

Die Parzellen Nr. 174 (teilweise), 348 (teilweise) und 486 befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA). Gestützt auf die vorhandene bzw. geplante Nutzung des ehemaligen Gemeindehauses (GVG Nr. 99C) und des ehemaligen Postlokals (GVG Nr. 27) beabsichtigt die Gemeinde die Parzellen Nr. 174 (teilweise), 348 (teilweise) und 486 aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu entlassen.

Verschiedene Änderungen der Strassenkategorisierung im kantonalen Strassennetz führen zudem dazu, dass die Festlegungen im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde Zillis-Reischen überprüft respektive angepasst werden müssen. Damit die Zonenkonformität gegeben und das kantonale Strassennetz Berücksichtigung findet, ist eine Anpassung der Ortsplanung erforderlich.

Im Weiteren wird die Erschliessung der Kanalisation im Quartierplangebiet Zarnos durch eine neue Anschlussleitung optimiert und die bestehenden Transformatorstationen in Zillis-Reischen werden im Generellen Erschliessungsplan nachgeführt.

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die private Nutzung des ehemaligen Postgebäudes (GVG Nr. 27) (Parz. Nr. 486) und des ehemaligen Gemeindehauses (GVG Nr. 99C) geschaffen werden. Zudem soll der Generelle Erschliessungsplan entsprechend dem kantonalen Strassennetz, den bestehenden Bushaltestellen, der neu geplanten Kanalisationsleitung und den Trafostationen angepasst werden.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Zillis-Reischen wurde im Wesentlichen am 7. August 1992 von den Stimmberechtigten angenommen und mit RB Nr. 1760 vom 13. Juli 1993 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit sind diverse Teilrevisionen vorgenommen worden.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Zillis-Reischen beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Grundlagen	Dezember 2016
Bearbeitung der Planungsmittel	Januar 2017
Vorprüfung	26. Juni 2017
Mitwirkungsaufgabe	23. November – 22. Dezember 2017
Beschluss Gemeindevorstand	13. März 2018
Beschwerdeaufgabe	16. März – 14. April 2018
Genehmigung Departement	Frühjahr 2018

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 26. Juni 2017 wurde das Vorhaben im Wesentlichen begrüsst. Nachzuweisen sei ein Nachweis der Kanalisationserschliessung (vgl. Beilage B). Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Ortsplanung der Gemeinde Zillis-Reischen im Zusammenhang mit dem kommenden Richtplan Siedlung gesamthaft zu überprüfen sei. Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis und wird diese Überprüfung nach Genehmigung des kantonalen Richtplanes vornehmen.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe vom 23. November bis 22. Dezember 2017 sind keine Eingaben eingegangen.

2.5 Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren

Da es sich vorliegend um eine Planänderung von untergeordneter Bedeutung handelt, wird – da bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind – das vereinfachte Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) angewendet.

Der Gemeindevorstand hat die Vorlage an seiner Sitzung vom 13. März 2018 beschlossen.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgte vom 16. März bis 14. April 2018.

3 Grundlagen

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes in Kraft getreten. Die Kantone werden darin angewiesen, ihre Richtplanung innert 5 Jahren an die neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung darf die Gesamtfläche der rechtskräftigen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden. Während der Übergangsfrist können Einzonungen somit grundsätzlich nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird (Flächenkompensation).

Mit der vorliegenden Teilrevision erfolgt eine Umzonung einer bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) in eine Kernzone. Die Bauzonenfläche wird weder verändert noch vergrössert. Die Teilrevision ist somit von der Kompensationspflicht gemäss den Übergangsbestimmungen nicht direkt betroffen. Die Flächen sind weitgehend mit Gebäuden überbaut und von Bauzonen umgeben. Somit lässt sich die Fläche, auch im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen, nur mit einer Umzonung auch zukünftig sinnvoll nutzen. Zudem wird mit der Zuweisung der Bushaltestelle «Zillis, Schulhaus» zur Zone «Übriges Gemeindegebiet» die bestehende Bauzone verkleinert.

3.2 Bedarfsnachweis

Die heutige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde im Hinblick auf die Nutzung für öffentliche Einrichtungen (Gemeindehaus, Schule usw.) ausgeschieden. Zwischenzeitlich hat sich der Bedarf an öffentlichen Einrichtungen verändert.

Im ehemaligen Gemeindehaus (GVG Nr. 99C, Parz. Nr. 174) ist der Bedarf für öffentliche Nutzungen nicht mehr gegeben. Das Gebäude ist aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet und der Erschliessungssituation für Wohnzwecke grundsätzlich geeignet und wird bereits so genutzt.

Auf der Parzelle Nr. 486 ist die öffentliche Nutzung des Postgebäudes (GVG Nr. 27) durch die Schliessung der Post im Jahr 2016 nur noch für den Gebäudeteil der Gemeindekanzlei und Museum gegeben. Künftig sollen in den ehemaligen Räumlichkeiten der Post auch private Nutzungen (Arzt, Büros usw.) möglich sein.

Aufgrund des nicht vorhandenen Bedarfs für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der bestehenden und künftig vorgesehenen privaten Nutzungen, erachtet die Gemeinde die Entlassung dieser Flächen aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als sinnvoll und zweckmässig.

4 Umsetzungskonzept

4.1 Neuparzellierung

Gleichzeitig mit der Umzonung findet eine neue Parzellierung der Parzellen Nr. 174 und 31 statt, welche der neuen Zonenzuweisung entspricht. Die Parzelle Nr. 174 wird neu in vier neue Parzellen aufgeteilt, die Parzelle Nr. 31 in zwei Parzellen (siehe Beilage A).

4.2 Umzonung in Kernzone

Gemeindehaus

Die heute der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesene Teilfläche der Parzelle Nr. 174, auf der das ehemalige Gemeindehaus steht (GVG Nr. 99C), wird bereits für Wohnungen genutzt und entspricht somit nicht dem Zonenzweck. Gemäss Art. 28 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) dürfen bestehende Bauten welche dem Zonenzweck widersprechen nur unterhalten werden. Die Teilfläche der Parzelle Nr. 174 im Umfang von 1756 m² wird in Abstimmung auf die heutige Nutzung der Kernzone zugewiesen.

Gemeindestall

Im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 174 steht der Gemeindestall. Dieser Stall (GVG Nr. 99-A) ist der Kernzone zugewiesen. Entsprechend der parallel durchgeführten Neuparzellierung, wird die rechtskräftige Kernzone südlich der bestehenden Erschliessung zur Sicherung eines kleinen Umschwungs für den Stall geringfügig erweitert.

Postgebäude

Die Parzellen Nr. 348 (teilweise) und 486 sind heute der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Die bestehende Baute auf der Parzelle Nr. 486 wird zur Hälfte als Gemeindekanzlei und zur anderen Hälfte wurde sie bis Mitte 2016 als Poststelle genutzt. Nach der Aufgabe der Poststelle hat die Gemeinde an der Gemeindeversammlung vom 11. November 2016 entschieden, die Stockwerkeinheit 486/2 von der Post Immobilien AG zum Liquidationspreis zu erwerben. Damit die neu erworbene Stockwerkeinheit künftig auch für private Zwecke zur Verfügung steht, werden die Parzellen Nr. 348 (teilweise) und 486 der Kernzone zugewiesen.

4.3 Mehrwertabschöpfung

Eine Mehrwertabschöpfung entfällt im vorliegenden Fall, da die betroffenen Flächen sich im Eigentum der Gemeinde befinden.

4.4 Strassen

Resgia / Stradun

Der Generelle Erschliessungsplan der Gemeinde wird in Abstimmung auf das kantonale Strassennetz angepasst. Der «Stradun» wird durch das Dorf bis zu den Anschlüssen an die Italienische Strasse (Hauptstrasse) im Osten und der kantonalen

Verbindungsstrasse «Resgia» (Schamserbergstrasse) im Westen als Erschliessungsstrasse festgelegt. «Resgia» wird als kantonale Verbindungsstrasse klassiert (Hinweis).

Pardi

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird die Anpassung der Strassenführung «Pardi» formell bereinigt. Die Strassenparzelle wird abparzelliert und der Zone «Übriges Gemeindegebiet» zugewiesen.

4.5 Bushaltestelle

Die bestehenden Haltestellen «Zillis, Dorf» und «Zillis, Schulhaus» des Postautokurses Schamserberg – Andeer werden im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.

Die Bushaltestelle «Zillis, Schulhaus» wird im Rahmen der parallel durchgeführten Neuparzellierung der Strassenparzelle zugewiesen und entsprechend ihrem Zweck der Zone «Übriges Gemeindegebiet» zugewiesen.

4.6 Parkplätze

Aufgrund der Nutzung des ehemaligen Gemeindehauses (GVG Nr. 99C) für Wohnungen ist der Bedarf eines öffentlichen Parkplatzes an dieser Stelle nicht mehr gegeben. Der Parkplatz wird deshalb im Generellen Erschliessungsplan aufgehoben.

4.7 Kanalisation Zarnos



Abb. 1: Auszug Quartierplan Zarnos, Erschliessungsplan, 1:500 vom 8. November 2016. Rot gestrichelt die geplante Kanalisationsleitung mit Anschluss an die bestehende Leitung (Rot stetig) nördlich des Quartierplangebiets.

Im Rahmen der Projektierung der Erschliessung zeigte sich, dass sich der ursprünglich vorgesehene Anschluss an die Kanalisationsleitung nördlich des Quartierplan-gebiets (vgl. Abb. 1) nicht optimal realisieren lässt. Das Terrain weist in diesem Gebiet eine kurze Steigung auf, welche die ursprünglich vorgesehene Linienführung verunmöglicht. Somit lässt sich die Leitung technisch nicht realisieren. Daher ist neu der Anschluss an die bestehende Leitung westlich des Gebiets Zarnos (Parzelle Nr. 804) vorgesehen. Damit kann die neu notwendige Leitung am nächstmöglichen Punkt (bestehender Kontrollschacht) an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden. Parallel dazu wird eine Kanalisationsleitung für Reinwasser erstellt, welche an die bestehende Entleerung in den Rhein angeschlossen wird. Das Vorprojekt ist in Beilage B beigelegt.

4.8 Trafostationen

Im Rahmen der Vorprüfung zur Teilrevision der Ortsplanung «Gewässerräume» wurde darauf hingewiesen, dass die neu errichtete Trafostation Mulegn nachgeführt werden sollte.

Die Gemeinde nutzt diesen Auslöser, sämtliche Trafostationen auf dem Gemeindegebiet neu hinweisend im Generellen Erschliessungsplan abzubilden. Im Gewerbegebiet Nislas wird eine geplante Trafostation aufgenommen. Diese wird bei einer Bebauung des Quartierplangebiets Zarnos oder aber des Gebiets Nislas voraussichtlich benötigt um die Versorgung mit Elektrizität sicherzustellen.

5 Umsetzung in den Planungsmitteln

5.1 Teilrevision Zonenplan

Die Parzelle Nr. 174 wird im Bereich des ehemaligen Gemeindehauses der Kernzone zugewiesen, im Bereich des Gemeindestalls wird eine kleine Fläche der Kernzone zugewiesen. Die Parzelle Nr. 348 (teilweise) und 486 werden der Kernzone zugewiesen.

Die Strasse Pardi sowie der Bereich der Bushaltestelle «Zillis, Schulhaus» werden von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen neu der Zone «Übriges Gemeindegebiet» zugewiesen. Die Zone «Übriges Gemeindegebiet» entlang der alten Strassenführung wird neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bzw. der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen, dies gilt auch für den Abschnitt zwischen der neuen und alten Strassenführung.

5.2 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

- Die kantonale Erschliessungsstrasse «Resgia» wird aufgehoben und hinweisend als kantonale Verbindungsstrasse klassiert. Der «Stradun» wird als Erschliessungsstrasse festgelegt.
- Die Strassenführung «Pardi» wird an die bestehende Strassenführung angepasst.
- Der festgelegte Parkplatz vor dem ehemaligen Gemeindehaus auf Parzelle Nr. 174 wird aufgehoben.
- Die Haltestellen «Zillis, Schulhaus» und «Zillis, Dorf» werden im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.
- Die bestehende Leitung in den Rhein wird aufgenommen und um die geplante Kanalisationsleitung für Rein- und Schmutzwasser ergänzt.
- Die bisher festgelegten Trafostationen werden aufgehoben. Neu werden sämtliche bestehenden sowie die geplante Anlage Nislas hinweisend dargestellt.

Chur, 26. März 2018, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa, mz