

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE Langwies



**Revision Ortsplanung 1993 - 96
Erhaltungszonen**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	1
2	Grundlagenarbeiten	1
3	Grundsätze für das Beibehalten der Erhaltungszonen	2
4	Beschrieb der einzelnen Erhaltungszonen	3
4.1	Fondei	3
4.11	Alpa	3
4.12	Nigglish Hus / Blackter Stafel	4
4.13	Uf em Hof	4
4.14	Meierhof	5
4.2	Sapün	5
4.21	Dörfji	5
4.22	Schmitten	6
4.23	Chüpfen	7
4.3	Medergen	7
4.4	Eggen-Meierhof	8
5.	Planungsmittel	8
5.1.	Zonenplan	8
5.2.	Genereller Gestaltungsplan	8
5.3.	Genereller Erschliessungsplan	9
6	Baugesetz	10
7	Raumverträglichkeit	11
8	Information und Mitwirkung	12

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Langwies gehört zu den rund dreissig Gemeinden im Kanton Graubünden, welche bereits vor Inkrafttreten des teilrevidierten kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) auf den 1. Januar 1988 bzw. der Raumplanungsverordnung des Bundes vom 2. Oktober 1989 über rechtsgültige Erhaltungszonen verfügte. Die bis dahin gehandhabte Bewilligungspraxis führte kaum zu grösseren Problemen im Ortsbild. Die Erhaltungszonen befinden sich zudem allesamt im temporären Siedlungsbereich der Gemeinde. Mit der KRG-Revision änderte sich die Sachlage und in einem ersten Schritt ist die Erhaltungszone Strassberg den neuen Gegebenheiten angepasst worden.

Die Regierung genehmigte am 15. Dezember 1992 die Teilrevision der Ortsplanung bezüglich der Erhaltungszone Strassberg (Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan, Genereller Gestaltungsplan und das Baugesetz). Für die Gemeinde von Bedeutung waren insbesondere die Beurteilung des Gestaltungsplanes sowie des Art. 36 und 36bis. Es zeigte sich, dass die geleisteten Vorarbeiten seitens der Gemeinde wesentlich zur Lösung beigetragen haben. Dazu gehörten die Grobinventarisierung der Gebäude (nur äusserlich) und ihres Umschwunges, wie auch die umfassende Abklärung über die landwirtschaftliche Betriebsstruktur der einzelnen Eigentümer.

Bereits im dazugehörenden Mitwirkungsbericht ist darauf verwiesen worden, dass nach der Genehmigung der Erhaltungszone Strassberg die übrigen Erhaltungszonen überprüft und planlich bereinigt werden. Nachdem die weitere Revision der Ortsplanung Langwies durch das dafür zuständige Ingenieurbüro J. Desax, Chur, im Entwurf ebenfalls vorliegt, kann die Koordination zwischen den einzelnen Sachgebieten gewährleistet werden.

Der Gemeindevorstand hat als Konsequenz dieser Ausgangslage im Winter 92/93 beschlossen, sämtliche übrigen Erhaltungszonen ebenfalls den aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Gleichzeitig beauftragte die Behörde die STW AG für Raumplanung, Chur, mit der planerischen Beratung für die Revision dieser Erhaltungszonen.

2 Grundlagenarbeiten

Bereits im Herbst 1991, also noch während der Bearbeitung der Erhaltungszone Strassberg, sind sämtliche Eigentümer von landwirtschaftlichen Gebäuden innerhalb der übrigen ausgeschiedenen Erhaltungszonen mittels einem Fragebogen erfasst worden. Im Vordergrund stand dabei die Abklärung über die künftige Weiterverwendung der jeweiligen Gebäude, die Situation betreffend Verpachtung der landwirtschaftlichen Baute und der daraus allfällig entstehenden Schwierigkeiten.

Im Sommer 1992 ist sodann eine umfassende Bestandesaufnahme bei sämtlichen Erhaltungszonen durchgeführt worden. Im Vordergrund stand hier die Beurteilung bezüglich der Gestaltungsmerkmale, so der Dachgestaltung, der Materialwahl, der bestimmungsgemässen Nutzung, der störenden Eingriffe in die Fassaden und des Gebäudeumschwunges. Weiter sind die Abklärungen bezüglich der strassenmässigen Zufahrt bzw. Parkierung, der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie der elektrischen

Versorgung und des Telefons gemacht worden. Die Aufnahmen sind ausserdem durch eine Fotodokumentation ergänzt worden und gewährleisten so einen genaueren Überblick.

Im Rahmen der Detailbearbeitung ist im Frühsommer 93 eine spezielle Begehung durch den Gemeindevorstand in sämtlichen Erhaltungszonen durchgeführt worden. Diese Begehung diente auch der vertieften Auseinandersetzung mit der ganzen Thematik.

Seitens der [REDACTED] [REDACTED] ist durch Herrn [REDACTED] für sämtliche Erhaltungszonen eine Beurteilung durchgeführt worden. Die im Herbst 1991 durch die Eigentümer von landwirtschaftlichen Bauten schriftlich beantworteten Fragebögen standen zu seiner Verfügung und konnten somit in der Stellungnahme berücksichtigt werden.

3 Grundsätze für das Beibehalten der Erhaltungszonen

Im Hinblick auf die Kriterienauswahl für die Beibehaltung der bisherigen Erhaltungszonen orientierte sich die Gemeinde nach der künftigen Weiterverwendung der Bauten innerhalb der einzelnen Gruppen, so insbesondere der Landwirtschaft, und der Gestaltung der Bauten, hier insbesondere die wünschbaren Verbesserungen im Siedlungsbild.

In Gruppen, wo die Verwendung landwirtschaftlicher Bauten in Zukunft nicht mehr gegeben und Zweckänderung der temporären Wohnbauten schon vor Jahren durchgeführt worden ist, wird am Grundsatz der bisherigen Erhaltungszone festgehalten. In diesen Gruppen soll zudem die Baugestaltung, im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungen, dort angepasst werden, wo nach dem Generellen Gestaltungsplan ein Nachholbedarf existiert.

Bei der Gestaltung werden vorab die Fassaden (Öffnungen und deren Grösse, Materialwahl, Zustand), die Dachgestaltung (Materialwahl) sowie die unmittelbare Gebäudeumgebung in die Beurteilung einbezogen. Die entsprechenden Bauten sind im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet, wobei die Bestimmung der zu treffenden Massnahmen in Zusammenhang mit dem jeweiligen Baugesuch erfolgen soll.

Hinsichtlich der Erschliessung besteht bereits heute eine stark differenzierte Situation. So gibt es mit Strasse und Wasser bzw. Abwasser und Elektrisch erschlossene Erhaltungszonen und es gibt solche die praktisch nur mittels einem besseren Fussweg und ohne weitere Infrastruktur zugänglich sind. Sowohl gestützt auf die reduziert mögliche Erschliessung gemäss Art. 27a des kantonalen Raumplanungsgesetzes, als auch bezogen auf die gegebenen Verhältnisse vor Ort, sollen die Erschliessungsanforderungen grundsätzlich den bestehenden Zuständen entsprechen. Es sollen also keine zusätzlichen Komfortverbesserungen angeboten werden. Davon ausgenommen sind Auflagen, welche in Zusammenhang mit dem Umweltschutzgesetz (USG) stehen.

Aus Sicht der Landwirtschaft (gemäss Betriebsberater, Herr [REDACTED]) besteht folgende Ausgangslage: Die Analyse sämtlicher Betriebe in Langwies zeigt, dass heute 22 Betriebe, mit einer Grösse zwischen 3 und 31,5

ha, bestehen. Der durchschnittliche Viehbestand beträgt rund 11,4 Dünger-Grossvieheinheiten. Von diesen 22 Betrieben können deren zehn als gesichert betrachtet werden. Davon verfügen wiederum sechs Betriebe über neu gebaute Oekonomiegebäude. Mindestens vier Betriebe benötigen in den nächsten Jahren ebenfalls über zeitgemässe Stallbauten. Allerdings betrifft das keine der vorliegenden Erhaltungszonen.

4 Beschrieb der einzelnen Erhaltungszonen

4.1 Das FONDEI

Das FONDEI wurde im 14. Jahrhundert von aus Davos kommenden Walsern besiedelt. Bedingt durch die Topographie konnten damals die FONDEIER ihr Haus und Stall in der Regel dorthin stellen, wo sie ihren wirtschaftlichen Schwerpunkt hatten. Damit entstand eine typische Streusiedlung vom Blackter Stafel bis Barga. Anhand geschichtlicher Dokumente kann davon ausgegangen werden, dass das FONDEI im 17. Jahrhundert von mehreren Hundert Personen bewohnt war. Das Tal verfügte im 19. Jahrhundert auch über eine eigene Schule (bis 1903) sowie bis 1982 eine Poststelle.

In der Zwischenzeit stellt das Tal für die Landwirtschaft immer noch eine wichtige Ertragsquelle dar, erfüllt aber immer mehr die Funktion eines Erholungsgebietes für Einheimische wie für Auswärtige. Die meist bis in die jüngere Vergangenheit während Wochen und Monaten genutzten Walserhäuser zeugen von der starken kulturgeschichtlichen Verbundenheit. Der Wandel von der landwirtschaftlichen hin zur nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung prägt ganz entscheidend die Bedeutung dieser Siedlungen als Erhaltungszonen.

4.11 ALPA

Die Erhaltungszone ALPA liegt talseitig der Zufahrt nach Strassberg auf einer Höhe von rund 1700 M.ü.M. Die Zufahrt ist gewährleistet und mit Pw befahrbar. Es besteht kein zentraler Parkplatz, die Fahrzeuge parkieren bei den jeweiligen Gebäuden. Bezüglich Wasser verfügt die Siedlung über zwei private Zuleitungen sowie über drei Brunnen. Die Wohnbauten verfügen über chemische oder Trocken-WC. Das anfallende Abwasser wird über einen Klärschacht (für zwei Gebäude) in den Bach als Vorfluter eingeleitet. Eine Stromversorgung besteht nicht, ebensowenig störende Antennen und Solaranlagen.

Anzahl Bauten in der Erhaltungszone	zum Wohnen genutzt	landwirtschaftl. genutzt	landwirtschaftl. vorbehalten	zum Wohnen noch umnutzbar
8	4	4	1	3

Die bestehenden Wohnbauten sind gesamthaft in einem guten baulichen Zustand. Gestalterisch grobe Mängel bestehen keine und der Gebäudeumschwung ist allgemein intakt. Die Umnutzung der noch nicht zweckgeänderten Oekonomiebauten ist kaum in nächster Zukunft zu erwarten. Zudem wird ein Oekonomiegebäude verpachtet und ein zweites teilweise noch landwirtschaftlich genutzt.

4.12 Nigglish Hus / Blackter Stafel

Die Erhaltungszone Nigglish Hus befindet sich bergseitig der Strasse nach Strassberg, rund 400 m von der Zufahrt entfernt. Die Siedlung liegt auf ca. 1900 M.ü.M und ist nur mittels geländegängigen Fahrzeugen erreichbar. Ein allfälliger Parkplatz ist somit eher am Weg, im Bereich "Greten Eggen" zu benutzen. Die Siedlung hat einen Brunnen, ansonsten verfügen die nutzbaren Bauten über kein Wasser; ebenso wenig über Elektrizität. Abwasser fällt keines an. Einzelne Bauten verfügen über ein Walser-WC.

Anzahl Bauten in der Erhaltungszone	zum Wohnen genutzt	landwirtschaftl. genutzt	landwirtschaftl. vorbehalten	zum Wohnen noch umnutzbar
14	5	3	0	9

Die in Nigglish Hus zu Wohnzwecken genutzten Bauten sind in gutem Zustand. Das trifft soweit auch auf die Oekonomiebauten zu. Gestalterisch grobe Mängel bestehen keine und der Gebäudeumschwung ist intakt.

Die Erhaltungszone Blackter Stafel liegt unmittelbar neben Nigglish Hus, jedoch etwa 30 m höher. Die Erreichbarkeit ist ebenfalls nur mittels geländegängigen Fahrzeugen möglich. Die Siedlung verfügt ebenfalls über einen zentralen Brunnen, der für die Wasserversorgung zu genügen hat. Ihre frühere der Landwirtschaft zugewiesene Funktion wird schon länger nicht mehr beansprucht, was zu Beeinträchtigungen bei einzelnen Bauten geführt hat. Von den ehemals zwölf vorhandenen Gebäuden sind zwei Bauten nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar und von zwei Ställen existieren sogar nur noch die Überreste.

Die zwei im Blackter Stafel zu Wohnzwecken genutzten Bauten sind in einem rechten Zustand. Hingegen sind bei vereinzelt Oekonomiebauten die Dächer in einem schlechten Zustand. Ansonsten stellt die Siedlung eine wertvolle Bereicherung für das Fondei dar.

4.13 Uf em Hof

Die Erhaltungszone Uf em Hof befindet sich talseitig an der Zufahrt zum Skihaus Casanna, auf einer Höhe von knapp 1900 M.ü.M. Die Erreichbarkeit ist daher gegeben, wenn auch die Strasse rund 50 m entfernt vorbei führt. Parkplätze existieren keine und es sind deshalb die Gemeindeparkplätze in Strassberg zu benutzen. Hinsichtlich Wasser verfügt die Siedlung über zwei Brunnen. Wasseranschlüsse in die Gebäude bestehen keine, ebenso wenig Elektrozuleitungen. Abwasser fällt keines an. Einzelne Bauten verfügen über ein Walser-WC.

Anzahl Bauten in der Erhaltungszone	zum Wohnen genutzt	landwirtschaftl. genutzt	landwirtschaftl. vorbehalten	zum Wohnen noch umnutzbar
5	2	3	0	3

Die zwei zu Wohnzwecken genutzten Bauten sind in gutem Zustand. Das trifft soweit auch auf die Oekonomiebauten zu. Gestalterisch grobe Mängel bestehen keine und der Gebäudeumschwung ist intakt.

Wenn zur Zeit auch nur zwei Gebäude als Wohnbauten genutzt werden, so

vertritt die Gemeinde klar die Ansicht, dass die Siedlung Uf em Hof weiterhin in der Erhaltungszone verbleibt. Für die Gemeinde ist massgebend, dass die Siedlung bereits bis anhin in dieser Zone war und dass nach Art. 14 der kantonalen Raumplanungsverordnung das Kriterium der Gebäudeanzahl und nicht der Gebäudenutzung zählt.

4.14 Meierhof

Meierhof ist im Fondei mit ca. 1950 M.ü.M. die höchst gelegene Temporärsiedlung. Der Zugang erfolgt einzig über einen Wan-derweg von Strassberg her oder von der Zufahrt Richtung Skihaus Casanna. Als Parkplatz ist derjenige von Strassberg benutzbar. Die Siedlung verfügt über einen Brunnen, ansonsten weder Wasseranschlüsse noch eine Stromversorgung. Abwasser fällt keines an. Einzelne Bauten verfügen über ein Walser-WC.

Anzahl Bauten in der Erhaltungszone	zum Wohnen genutzt	landwirtschaftl. genutzt	landwirtschaftl. vorbehalten	zum Wohnen noch umnutzbar
6	3	3	1	2

Die bestehenden Wohnbauten sind gesamthaft in einem guten baulichen Zustand und gehören als Gruppe zu den schöneren Siedlungen. Gestalterisch grobe Mängel bestehen keine und der Gebäudeumschwung ist intakt. Die Umnutzung der noch nicht zweckgeänderten Oekonomiebauten ist zudem kaum in nächster Zukunft zu erwarten, zumal eine dieser Bauten der Landwirtschaft vorbehalten bleibt.

4.2 Sapün

Wie das Fondei so ist auch Sapün um 1307 von Davos her besiedelt worden. Allerdings mussten die Sapüner beim Bau ihrer Siedlungen lawinensichere Nischen suchen. Damit entstand denn auch eine wesentlicher konzentriertere Siedlungsstruktur. Im 17. Jahrhundert wohnten auch in dieser Talschaft mehrere Hundert Leute. Während rund 25 Jahren wurde zudem Mitte des 19. Jahrhunderts eine Schule geführt. Hinzu kam eine Poststelle und 1920 das elektrische Licht.

Das Talerlangte insbesondere durch die seinerzeitigen Verbindungen über den Strelapass nach Davos eine wichtige Bedeutung im Ost-West-Verkehr. Die Siedlungen Haupt, Chüpfa, Sapün und Egga waren im Winter oftmals Zufluchtsort bei Lawinengefahren. Der Standort Chüpfa war zudem der Ausgangspunkt für die Verbindung über Medergen in Richtung Arosa.

4.21 Dörfji

Die Erhaltungszone Dörfji Sapün stellt innerhalb sämtlicher Erhaltungszonen der Gemeinde die grösste Siedlung dar, mit immerhin 36 Bauten. Sapün gehörte früher zu einer wichtigen Verbindung in Richtung Davos-Strela und war sogar während längerer Zeit das ganze Jahr hindurch bewohnt. Heute bestehen ganzjährig noch zwei bewohnte Haushalte. Die Siedlung liegt auf einer Höhe von ca. 1700 bis 1750 M.ü.M und ist mittels Fahrzeugen gut erreichbar. Parkplätze sind auf privatem Grund, ca. 100 m in Richtung Schmitten, verfügbar.

Anzahl Bauten in der Erhaltungszone	zum Wohnen genutzt	landwirtschaftl. genutzt	landwirtschaftl. vorbehalten	zum Wohnen noch umnutzbar
36	16	20	8	12

Praktisch alle Gebäude sind mit Elektrizität erschlossen und verschiedene Wohnbauten verfügen auch über eine Trinkwasserversorgung im Gebäude. Diese wie auch die Löschbereitschaft wird durch die fraktionseigene Wassergenossenschaft sichergestellt. Der obere Teil wird bezüglich Abwasser in einem Sammelklärschacht gefasst und gereinigt, wogegen das Abwasser im unteren Teil meist über Güllenkästen abgeleitet wird.

Das Siedlungsbild ist durch die Aktivität einzelner Eigentümer seit langen Jahren geprägt worden. Die äussere Gestaltung darf denn auch als weitgehend gut gelungen betrachtet werden. Gestalterisch grobe Mängel bestehen nur vereinzelt, z.B. Abzäunungen, Mauern oder Anbauten.

Die intensive Umnutzung der noch nicht zweckgeänderten Oekonomiebauten ist ebenfalls kaum in nächster Zeit zu erwarten. Etliche dieser Bauten werden von den Eigentümer noch zu landwirtschaftlichen Zwecken beansprucht.

Die gemäss Vorprüfungsbericht beanstandete westliche Zonengrenze ist mit der Überarbeitung korrigiert worden und stimmt mit der Gefahrenzone überein.

4.22 Schmitten

Die Erhaltungszone Schmitten befindet sich unmittelbar neben Sapün, was vermutlich beim Bau auf den seinerzeitigen Schutzgedanken vor Lawinen zurückzuführen ist. Die Siedlung liegt auf einer Höhe von rund 1720 bis 1770 M.ü.M und ist ebenfalls für Fahrzeuge gut erschlossen. Parkplätze sind die auf privatem Grund nutzbar, zwischen Dörfji und Schmitten gelegen.

Anzahl Bauten in der Erhaltungszone	zum Wohnen genutzt	landwirtschaftl. genutzt	landwirtschaftl. vorbehalten	zum Wohnen noch umnutzbar
11	7.5	3.5	1.5	2

In Schmitten hier sind praktisch alle Gebäude mit Elektrizität versorgt, wie auch mit der eigenen Wasserversorgung. Das Abwasser wird gesammelt und in einen Schacht, unterhalb der Siedlung, geführt.

Die bestehenden Wohnbauten sind baulich in einem guten Zustand. Bezüglich der Gestaltung bestehen allerdings einzelne Mängel, wie z.B. gemauerte Anbauten, grosse Sonnenstoren, Rundholzbauten, Terrassen oder unproportionale Baukuben und Dachneigungen. Die Umnutzung der verbleibenden Stallbauten wird kaum unmittelbar bevorstehen, wenngleich ihr Anteil nur noch bescheiden ist.

Gemäss Vorprüfungsbericht sei die genaue Lage der südlichsten Baute zu überprüfen. Grundlage für den Zonenplan war der Grundbuchplan, womit der Standort mit der Wirklichkeit übereinstimmen wird.

4.23 Chüpfen

Die Erhaltungszone Chüpfen ist die hinterste Erhaltungszone im Tal und liegt auf einer Höhe von ca. 1750 M.ü.M. Die Erschliessung ist für Personenwagen problemlos. Parkplätze bestehen rund 200 m vor der Siedlung an der Strasse in Richtung Schmitten und Sapün auf einem gemeindeeigenen Platz. Die Siedlung war früher Ausgangspunkt für die Verbindung aus Davos in Richtung Medergen und Arosa. Die Erschliessung mit Wasser erfolgt über zwei Brunnen. Ein Gebäude besitzt einen Wasseranschluss und eine dazugehörige Kläranlage. Die Zone ist elektrisch erschlossen.

Anzahl Bauten in der Erhaltungszone	zum Wohnen genutzt	landwirtschaftl. genutzt	landwirtschaftl. vorbehalten	zum Wohnen noch umnutzbar
12	5	7	0	7

Die bestehenden Wohnbauten sind gesamthaft in einem baulich guten Zustand. Gestalterisch grobe Mängel bestehen keine und der Gebäudeumschwung ist allgemein intakt. Die Umnutzung der noch nicht zweckgeänderten Oekonomiebauten ist zeitlich offen. Einzelne Bauten werden noch landwirtschaftlich genutzt.

Der Vorprüfungsbericht hat die Ausdehnung der Erhaltungszone über den Bach in Richtung Norden in Frage gestellt. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass die Gebäudegruppe beidseits des Sapüner Baches durchaus als eine Siedlung beurteilt werden kann. Demzufolge wird, mit Ausnahme der zwei nordöstlichsten Bauten, an der Erhaltungszone festgehalten.

4.3 Medergen

Medergen stellt nach Sapün die zweitgrösste Siedlung in den Erhaltungszonen dar. Sie ist ausserdem die höchst gelegene bewohnbare Tempörsiedlung in der Gemeinde Langwies, auf 2000 M.ü.M. Die Zufahrt für Fahrzeuge ist problemlos und ein grösserer Parkplatz besteht ca. 150 m vor der Siedlung. Medergen hatte, im Gegensatz zu Fondei oder Sapün, nicht die kulturgeschichtliche Bedeutung. Hingegen wurde die Siedlung wahrscheinlich seit jeher als Alp benutzt, wie es auch heute noch der Fall ist.

Anzahl Bauten in der Erhaltungszone	zum Wohnen genutzt	landwirtschaftl. genutzt	landwirtschaftl. vorbehalten	zum Wohnen noch umnutzbar
30	24	6	0.5	5.5

Bezüglich der Wasserversorgung bestehen zwei Brunnen, welche allen bewohnbaren Bauten und selbst dem Restaurant dienen. Eine Abwasserbeseitigung existiert nicht, hingegen verfügen die Bauten über Trocken- oder Walser-WC. Elektrisch ist die Siedlung nicht erschlossen und es sind auch keine störenden Antennen oder Solaranlagen festzustellen.

Das Siedlungsbild von Medergen ist geprägt durch den hohen Anteil an Wohnbauten, zahlreiche störende Balkone und Terrassen sowie vereinzelte unnötige Umzäunungen. Die einzelnen Wohnbauten befinden sich in einem baulich guten Zustand und lediglich ein Stallteil beeinträchtigt das ansonsten harmonische Bild.

4.4 Eggen-Meierhof

Auf die bestehende Erhaltungszone Eggen-Meierhof wird verzichtet. Hierfür sprechen folgende Gründe: Der Standort dieser Siedlung befindet sich nicht im Temporär- sondern im Dauerwohnsiedlungsbereich oberhalb der Bahnlinie Chur - Arosa bzw. an der vom Kanton neu übernommenen Verbindungsstrasse. Hinzu kommt, dass von den fünf bestehenden Bauten zwei bereits eine Wohnnutzung beinhalten und die übrigen drei Oekonomiebauten auch künftig der Landwirtschaft vorbehalten bleiben werden. Somit fehlt ein entsprechendes Umnutzungspotential.

Anzahl Bauten in der Erhaltungszone	zum Wohnen genutzt	landwirtschaftl. genutzt	landwirtschaftl. vorbehalten	zum Wohnen noch umnutzbar
5	2	3	3	0

Die Gemeinde ist sich der damit verbundenen Konsequenzen für die bisherige Erhaltungszone Eggen-Meierhof bewusst. Sie will jedoch dazu beitragen, dass nur dort Erhaltungszonen ausgeschieden werden, wo sie von der bisherigen Entwicklung und Nutzungsstruktur gerechtfertigt sind. Das ist nach Auffassung des Gemeindevorstandes bei den verbleibenden Erhaltungszonen der Fall.

5 Planungsmittel der Erhaltungszonen

5.1 Zonenplan

Die Zonenpläne im Mst. 1:1'000 stellen, in Ergänzung zum Zonenplan 1:10'000, die bisher ungenaue Zonenabgrenzung nachvollziehbar dar. In Ergänzung zu den der Vorprüfung eingereichten Unterlagen weisen die nun vorliegenden Zonenpläne alle notwendigen Angaben auf und ergänzen somit den Zonenplan 1:10'000. Das betrifft insbesondere die Darstellung der Land- und Forstwirtschaftszone sowie der überlagerten Nutzung (Landschaftsschutzzone und Gefahrenzonen).

5.2 Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan unterscheidet zwischen der zu sanierenden Bausubstanz und der der Landwirtschaft vorbehaltenen Bauten. Grundlage dazu bilden die Grobinventare und die Fotodokumentationen jeder einzelnen Erhaltungszone. Die Gemeinde vertritt klar die Ansicht, dass - im Gegensatz zum Vorprüfungsbericht - ein detailliertes Gebäudeinventar zu weit geht und unverhältnismässig ist. Es muss der Baubehörde überlassen werden, dass sie im konkreten Fall einer Bauabsicht die erforderlichen Inventarunterlagen verlangt. Es darf nicht übersehen werden, dass in Zukunft nur wenige Bauten von einer Umwandlung betroffen sein dürften.

Von grosser Bedeutung in den Erhaltungszonen ist die zu sanierende Bausubstanz, die teilweise durch frühere Eingriffe in ihrer Qualität Einbussen erlitt. Dabei sind es vor allem drei Arten, die im Rahmen von Sanierungen korrigiert werden sollen:

- a) Das Anpassen der Gebäudeform, bei speziell bezeichneten Bauten (im Plan mit rot bezeichnet). Bei all diesen Bauten handelt es sich um Gebäude, deren Erhalt aber auch die künftige Korrektur für die Erhaltungszone und das Siedlungsbild bedeutungsvoll ist.

Die Umbauarbeiten sollen so durchgeführt werden, dass auch mit der Volumenverkleinerung Verbesserungen im Interesse des Gesamtbildes erreicht werden können. Die Veränderungen dürfen jedoch nur soweit gehen, als dass der ortsübliche Baustil erhalten bleibt. All diese Massnahmen erfordern, wie bereits bis anhin, den Beizug eines qualifizierten Bauberaters.

- b) Das Anpassen der Fassaden, bei ebenfalls speziell bezeichneten Bauten (im Plan mit blau bezeichnet). Hierbei handelt es sich vorwiegend um bewohnbare Gebäude, die durch frühere Fassadeneingriffe teilweise verunstaltet worden sind. Es ist ebenfalls die Absicht, dass bei bewilligungspflichtigen Umbauarbeiten diese Sanierungen als Auflage aufgenommen werden. Die Behörde ist sich dabei jedoch bewusst, dass diese Qualitätsverbesserung nur mittel- bis langfristig zu realisieren ist.
- c) Das Wiederherstellen der ortsüblichen Dacheindeckung (im Plan mit Nr. 3 bezeichnet). Gerade diese Massnahme ist für das Siedlungsbild von etwelcher Bedeutung. Es sind zahlreiche Gebäude, deren Dächer im Laufe der Zeit zu sanieren sind, entweder aus Gründen des verwendeten Materials oder infolge der vorhandenen Schäden bzw. des fehlenden Unterhaltes. Auch hier gilt wie unter lit. b), dass die Anpassungen im Zeitpunkt der bewilligungspflichtigen Sanierung vorzunehmen sind.

Was die landwirtschaftliche Betriebsstruktur betrifft, so sind die Abklärungen mit dem zuständigen Betriebsberater getroffen worden. Es wurde bei allen Eigentümern eine Umfrage durchgeführt. Diese konnten sich konkret über die Zukunft ihrer Liegenschaften äussern. Gleichzeitig erfolgte eine Beurteilung aus Sicht des landwirtschaftlichen Betriebsberaters. Die Aufnahmen der bestehenden Erhaltungszonen entsprechen dem Ist-Zustand. Insofern ergibt sich keine neue Situation, die für die Landwirtschaft zu Problemen führen würde.

5.3 Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan wird von der im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 27a) gebotenen Möglichkeit zur besonderen Erschliessung von abgelegenen Erhaltungszonen Gebrauch gemacht. Das betrifft sowohl die Verhältnisse bei der Wasserversorgung wie auch die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung und die strassenseitige Erschliessung.

Bezüglich der Wasserversorgung verfügen lediglich die Erhaltungszonen Sapün Dörfji und Schmitten über ein Leitungsnetz, das neben dem Trinkwasser auch der Löschwasserreserve dient. Hier sind denn auch keine weitergehenden Anforderungen notwendig. Bei den übrigen Erhaltungszonen soll die bisherige Versorgungsart - Wasservom Brunnen - beibehalten werden. Auch seitens der Gemeinde besteht keine Absicht, diesbezüglich weitergehende Massnahmen zu treffen. Mit dem neuen Art. 41 (bisher Art. 36bis) des Baugesetzes wird diesem Anliegen Rechnung getragen, was auch dem Willen des Gemeindevorstandes entspricht.

Die Abwasserbeseitigung in Alpa, Sapün Dörfji und in Schmitten ist grund-

sätzlich geregelt, wobei Anpassungen an die Klärung der Abwässer möglicherweise notwendig sind, so insbesondere mit der weiteren Zweckänderung von Oekonomiebauten. In den einzelnen Erhaltungszonen können (Sapün Dörfji ausgenommen) im Mittel noch knapp vier Bauten umgenutzt werden. Da die Wasserversorgung jedoch im bisherigen Stil beibehalten wird (siehe ebenfalls Art. 41 des Baugesetzes), erübrigt sich eine weitergehende Regelung der Abwasserbeseitigung.

Hinsichtlich der verkehrsmässigen Erschliessung wird die Parkierung teilweise angepasst. Das betrifft die Erhaltungszone Medergen, wo ca. 150 m vor der Siedlung ein Parkplatz erstellt wird und somit den Anforderungen an die relativ grosse Siedlung entspricht. In Sapün Dörfji bzw. Schmitten besteht zwischen den beiden Siedlung ein privater Parkplatz, welcher den zusätzlichen Bedarf abdeckt. Die übrigen Erhaltungszonen sind z.T. praktisch nur zu Fuss erreichbar. Für die Erhaltungszone Nigglish Hus/Blackter Stafel besteht eine Parkierung im Bereich der Greten Eggen, für die Erhaltungszonen Uf em Hof und Meierhof ist der Parkplatz bei Strassberg zu benützen. Da eine weitergehende Erschliessung in den vereinzelt eher kleinen Siedlungen weder gewünscht noch vorgesehen ist, erübrigt sich eine zusätzliche Regelung.

Bezüglich der elektrischen Versorgung verfügen die Erhaltungszonen Sapün Dörfji, Schmitten und Chüpfen über die jeweiligen Anschlüsse. Für die übrigen Erhaltungszonen ist kein Stromanschluss vorgesehen, ausgenommen mittels individuellen Solaranlagen. Insoweit bedarf es auch keiner Eintragungen von neuen Leitungen im Plan.

Die im Generellen Erschliessungsplan einbezogenen Wanderwege entsprechen der heutigen Situation und sollen in diesem Umfang erhalten bleiben.

6 Baugesetz

Im Rahmen der Revision der Erhaltungszone Strassberg genehmigte die Regierung 1992 die Überarbeitung des Art. 36 Erhaltungszonen a) Grundsatz und Art. 36bis b) Fraktion Strassberg. Bereits dort wurde im Mitwirkungsbericht darauf hingewiesen, dass bei der späteren Anpassung der übrigen Erhaltungszonen weitgehend auf diese zwei Gesetzesartikel abgestützt werden kann. Abweichungen seien entsprechend zu vermerken. Mit der Überarbeitung sämtlicher Erhaltungszonen kann davon ausgegangen werden, dass die beiden neu nummerierten Art. 44 und 45 (bisher Art. 36 und 36bis) auch die Anliegen der neu revidierten Erhaltungszonen erfüllen.

Bei Art. 44 Abs. 3 ist, in Ergänzung zum Text gemäss Vorprüfung, noch ein neuer Zusatz enthalten. Um auch bei Bauten ohne Wasseranschluss die hygienischen Voraussetzungen der heutigen Zeit anzupassen, wird der Anbau einer Laube mit Plumpsklosett ermöglicht. Der im Vorprüfungsbericht angebrachte Hinweis betreffend Fensterläden sind aufgenommen worden.

In Art. 44 Abs. 5 ist noch eine Präzisierung vorgenommen worden, die auf einzelne tatsächliche Gegebenheiten Rücksicht nimmt und eine Alternative aber auch eine Pflicht stipuliert. Sofern in einem Gebäude ein Wasserspeicher installiert ist, wird dieser einem Wasseranschluss gleichgestellt.

In Art. 44 Abs. 8 wird klar darauf hingewiesen, weiterhin der Grundsatz gilt, wonach die Fahrzeuge auf einem zentralen Parkplatz am Siedlungsrand, gemäss Generellem Erschliessungsplan, abzustellen sind. Bei den nicht mit Strassen erschlossenen Erhaltungszonen sind daher die Fahrzeuge auf den von der Gemeinde bezeichneten Parkplätzen abzustellen. Die Auflage wird zudem im Baubescheid festgehalten.

Bei Art. 45 wird mit der Revision die Marginalie "Spezielles" aufgeführt. Dies hängt damit zusammen, dass die Bestimmungen nun für alle überarbeiteten Erhaltungszonen zu gelten hat.

In Art. 45 Abs. 1 lit. c) wird die bisherige Formulierung von Art. 36bis Abs. 1 lit. c) übernommen. Damit kann der Generelle Gestaltungsplan angewendet werden.

7 Raumverträglichkeit

Was die Raumverträglichkeit der vorliegenden Revision für die Erhaltungszonen betrifft, so ist davon auszugehen, dass es sich um keine Neueinzonungen handelt und dass kein zusätzlicher Mehrverkehr präjudiziert wird. Zu beachten ist ferner, dass Erhaltungszonen keine Neubauten zulassen und damit weniger starke Veränderungen mit sich bringen. Hingegen werden die Auflagen bezüglich Komfortsteigerung (insbesondere beim Wasser) restriktiver angewendet. Die Auswirkungen dürften sich demzufolge nicht wesentlich anders verhalten als ohne die Revision.

Wenn auch von den gesamthaft rund 165 bestehenden Bauten in allen Erhaltungszonen, inkl. Strassberg, ca. ein Drittel noch umnutzbar ist, so muss diese Zahl (55 Bauten) doch relativiert werden. Gestützt auf die in allen Zonen durchgeführte Umfrage im November 1991 ist anzunehmen, dass etliche dieser umnutzbaren Oekonomiebauten auch mittel- bis längerfristig für die Landwirtschaft eine Funktion erfüllen. Nicht zu unterschätzen ist auch die Tatsache, dass bis anhin - trotz rechtskräftiger Zone - kein eigentlicher Run auf die Bauten stattgefunden hat.

Die Auswirkungen im Verkehrsaufkommen sind bescheiden, konzentrieren sich auf die schneefreien Monate (Landwirtschaft) und auf die Wochenenden (Ferien und Freizeit). Für die Zufahrten sowohl ins Fondei wie auch nach Sapün braucht es ausserdem eine Spezialbewilligung der Gemeinde. Damit kann der Fahrzeugverkehr in Grenzen gehalten werden, ohne dass zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

Bezüglich Luft und Lärm ergeben sich weder vom Verkehr her noch von anderen Bauten und Anlagen irgendwelche Schwierigkeiten. Die Erhaltungszonen werden grundsätzlich der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen (siehe auch Zonenschema).

Die Belastung mittels Abwässer sollte grundsätzlich keine Probleme aufwerfen. Anpassungen sind allenfalls in Strassberg, in Sapün Dörfji und Schmitten erforderlich, wobei der Zeitpunkt die Gemeinde, in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz, festzulegen hat.

8 Information und Mitwirkung

Bereits im Zeitpunkt der Revision der Erhaltungszone Strassberg ist die Gemeindeversammlung über die nachfolgende Überarbeitung der verbleibenden Erhaltungszonen informiert worden. Im Herbst 1991, also noch während des Verfahrens in Strassberg, sind die Eigentümer über das weitere Vorgehen orientiert worden. Gleichzeitig ist mittels eines Fragebogens die bestehende Situation und die künftige Absicht mit der eigenen Liegenschaft geklärt worden.

Der Gemeindevorstand hat die Thematik der Erhaltungszonen an mehreren Sitzungen behandelt und im Sommer 1993 eine ausführliche Begehung, zusammen mit dem verantwortlichen Planer, durchgeführt. Gegenstand dieser Begehung waren detaillierte Beurteilungen über die Erschliessung, die Ver- und Entsorgung sowie die Gestaltung.

Die Zeitspanne zwischen dem Eintreffen des Vorprüfungsberichtes im Frühling 1994 und der Verabschiedung in der Gemeindeversammlung vom 20. September 1996 wurde vor allem durch das Waldfeststellungsverfahren beansprucht. Diese Verfahren tangierte zwar nicht die Erhaltungszonen, diese waren und sind jedoch Bestandteil der gesamten Ortsplanungsrevision.

Während der öffentlichen Publikation vom 3. bis 28. Juni 1996 sind die Pläne, die dazugehörigen Baugesetzartikel und der Bericht aufgelegt. Es sind keine Anträge oder Abänderungswünsche eingegangen.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 20. September 1996 sind die Erhaltungszonen, inkl. den dazugehörigen Generellen Erschliessungs- und Gestaltungsplänen mit 110 zu 1 Stimme verabschiedet worden. Die beiden Artikel 44 und 45 sind im Rahmen der Abstimmung über das Baugesetz behandelt worden.