



Kanton Graubünden

Gemeinde Ardez

Teilrevision Baugesetz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Dezember 2010

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	2
Ausgangslage	2
Problemstellung und Zielsetzung.....	2
Lösungsbeschreibung.....	3
Mitwirkungsverfahren.....	3
2. Kantonale Vorprüfung	4
3. Revision Baugesetz.....	4
Anhang	5

1. Allgemeines

Ausgangslage

Im Rahmen der Totalrevision Ortsplanung (2005) wurde auch das neue Baugesetz (BG) revidiert. Gleichzeitig wurde der Quartierplan Curtinatsch verabschiedet und rechtskräftig. Dieses Quartier ist zurzeit die einzige grössere Bauzone (rund 1 ha) der Gemeinde und befindet sich am östlichen Dorfausgang Richtung Ftan.

Im Jahre 2008 wurde dieses Quartier erschlossen. Es wurde durch die ersten Diskussionen mit Bauinteressenten schnell klar, dass sich Zielkonflikte zwischen Baugesetz und Quartierplan ergaben, die eine Änderung des letzteren erforderten.

Problemstellung und Zielsetzung

Die Probleme waren folgende:

- Ausnützung und Stellung der Bauten. Die tiefe Ausnützung war in Widerspruch mit dem BG. Die Stellung war zu restriktiv und verhinderte eine kohärente Gestaltung des Quartiers

- Es waren maximal 2 Vollgeschosse möglich, was wiederum eine zu tiefe Ausnützung zur Folge hätte
- Die Ausnutzung war strikt (Angaben in m²) und wenig liberal, sowie die Firstrichtung strikt definiert.
- Die Quartierstrasse sah eine Mischzone vor von privatem und öffentlichem Grund, was sich als nicht praktikabel erwies.

Lösungsbeschreibung

Eine Ausführungs Verfügung (ordinaziun executiva, Anhang 1) beschreibt die neue Anordnung, mit den drei Zielen des verdichteten Bauens, einer verbesserten Ausführungsgrundlage sowie der Eliminierung von Widersprüchen mit dem Baugesetz (Anhang 1). Die wichtigsten Elemente sind:

- Modell. Es wurde ein 3 – dimensionales Modell im Massstab 1: 200 erstellt, welches integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes wurde. Weiter wurde Modelle im Massstab 1: 500 mit den bestehenden und neuen Varianten zwecks Klarheit geschaffen (s. unten).



Mitwirkungsverfahren

Im Sommer 2008 erarbeitete die Baukommission in enger Zusammenarbeit mit dem architektonischen Berater (R. Obrist, St. Moritz) und dem Juristen (R. Viletta, Garsun) eine neue Variante des Gestaltungsplanes, welche anschliessend durch den Gemeindevorstand im Prinzip gutgeheissen wurde. Im November wurden die Besitzer konsultiert und diese stimmten den Änderungen einstimmig zu und begrüßten diese Initiative der Behörde. Im März 2009 verabschiedete der Gemeindevorstand die Ausführungs Verordnung um diese als neue Diskussionsgrundlage mit den Bauinteressenten nutzen zu können¹. Im Juni 2009 organisierte

¹ Dies im Wissen, dass eine Revision des BG anzupeilen war.

die Gemeinde eine öffentliche Informationsveranstaltung, um erste Reaktionen zu sammeln und die Position der Behörde zu kommunizieren (s. Anhang 3). Es wurde schnell klar, dass eine Hauptsorge der Bevölkerung darin bestand, dass durch das verdichtete Bauen die Wahrscheinlichkeit für EFH kleiner wurde. Einige meinten, dass die Einheimischen nicht in Mehrfamilienhäusern zu wohnen wünschen. Das Argument des knappen Bodens und des Schutzes des Dorfbildes wurde von diesen Kreisen ignoriert.

An der Gemeindeversammlung vom 5. Oktober 2010 orientierte die Behörde nochmals über die neuen Vorstellung des Gestaltungsplanes und machte konkrete Vorschläge, wo das BG anzupassen wäre, um die Ausführungs Verordnung in Kraft treten zu lassen. Es erwuchs danach die hierbei vorgeschlagene Lösung, welche das Modell als Maximal Variante vorsieht². Als Minimal Variante wird eine Kubatur vom mindestens 75% des Modells erforderlich sein.

Die Gemeindeversammlung vom 14.12.2010 stimmte der Gesetzesänderung des Baugesetzes ohne Gegenstimme zu.

In der gleichen Woche veranlasste die Gemeinde die Publikation der Beschwerdeaufgabe im kantonalen Amtsblatt (Anhang 4).

2. Kantonale Vorprüfung

In einer schriftlichen Reaktion des Kantons vom 4.10.10 (ARE, Vorprüfungsverfahren) wurde die Revision grundsätzlich als zielführend und daher als zu begrüssende Änderung positiv beurteilt.

3. Revision Baugesetz

Die 2 Artikel 59 und 60 des BG werden geändert, um sowohl Länge, Breite und Höhe der Bauten entsprechend dem Modell und der Idee des verdichteten Bauens zu ermöglichen:

Art. 59

Schema da
zonas

ZA Zona d'abitar

Otezza maximala da l'edifici

9.0 m

Otezza maximala da la culmaina

12.0 m

² Bez. Kubatur

Lunghezza maximala da l'edifiz		
vart laterala		<u>23.0 m</u>
vart fruntala		<u>15.0 m</u>
Distanza minimala dal cunfin		
gronda		<u>5.0 m</u>
pitschna		<u>2.5 m</u>
Quotas minimalas d'abitaziuns principalas	1)	50 %
Grà da disturbis admiss per intrapraisas	2)	1
Grads da sensibilità	3)	II

Art. 60 (alineia 4 nouv)

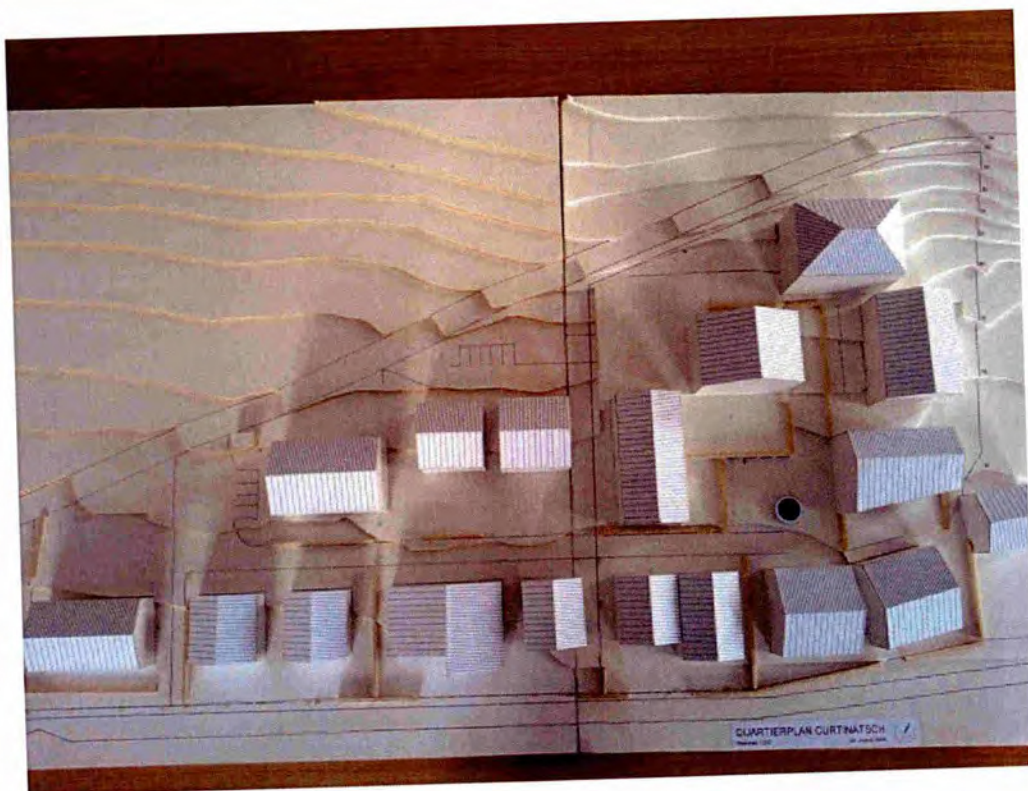
Otezza da l'edifiz e da la culmaina Per pussibilitar üna fuormaziun optimala da la zona d'abitar illa part nouva dal cumün po l'otezza da l'edifiz e da la culmaina gnir masürada davent dal nivel fuormà da nouv cun üna rimplida moderada e bain adattada o lura cun üna fundamainta fuormada in tal möd e chi nu quinta sco sur-fatscha da plans brütta.

Anhang

Anhang 1	Ausführungs Verfügung (Ordinaziun executiva) (separates pdf-Dok)
Anhang 2	Abbild des Modells
Anhang 3	Informationsveranstaltung Juni 2008 (separates pdf-Dok)
Anhang 4	Beschwerdeauflage

Anhang 1 sowie Anhang 3 separat

Anhang 2





Anhang 4: Beschwerdeauflage

Cumün d'Ardez

Exposiziun da recuors

revisiun parziala da la planisaziun locala

A basa da l'art. 48 alinea 4 da ledscha chantunala davart la planisaziun dal territori (LPTGR) ha lö l'exposiziun da recuors concernent üna revisiun parziala da la planisaziun locala decis illa radunanza cumünala dals 14-12-2010.

Oget da la revisiun

parziala: Fuormaziun optimala da l'abitadi i'l quartier Curtinatsch; adattamaint da la ledscha da fabrica dal cumün d'Ardez art. 59 ed art. 60

Actas d'exposiziun: Ledscha da fabrica dal cumün d'Ardez

Temp d'exposiziun: 30 dis (dals 23 december 2011 – 24 schner 2011)

Lö ed urari da l'exposiziun: Chanzlia cumünala d'Ardez, d'ürant las uras d'avertüra

Recuors cunter la planisaziun Persunas chi han ün agen interess degn da gnir protet per üna contestaziun da la planisaziun o chi sun legitimadas per quai tenor dret federal, pon far recuors in scrit e cun motivaziun pro la Regenza infra 30 dis daspö la data da quista comunicaziun publica.

Organisaziuns per la pro-

tecziun da l'ambient: Organisaziuns per la protecziun da l'ambient pon far adöver da lur dret da recuorrer tenor art. 104 alinea 2 LPTGR, q.v.d. ellas s'annunzchan infra il temp da recuors pro l'Uffizi chantunal pel svilup dal territori ed inolteschan in seguit eventualmaing üna posiziun.

Beschwerdeauflage Ortsplanung

In Anwendung von Art. 48 Abs. 4 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) findet die Beschwerdeauflage bezüglich der von der Gemeindeversammlung am 14.12.2010 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Ardez statt.

Gegenstand der

Teilrevision: Optimale Gestaltung des Quartiers Curtinatsch; Anpassung des Baugesetzes der Gemeinde Ardez Art. 59 und Art. 60

Auflageakten: Baugesetz der Gemeinde Ardez

Auflagefrist: 30 Tage (vom 23. Dezember – 24. Januar 2011)

Auflageort / Zeit: Gemeindekanzlei Ardez, während der Schalterzeit

Planungsbeschwerden: Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht dazu legitimiert sind, können innert 30 Tagen seit dem heutigen Publikationsdatum bei der Regierung schriftlich Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanung einreichen.

Umweltorganisationen: Umweltorganisationen üben ihr Beschwerderecht nach Massgabe von Art. 104 Abs. 2 KRG aus, d.h. sie melden sich innert der Beschwerdefrist beim kantonalen Amt für Raumentwicklung an und reichen danach gegebenenfalls eine Stellungnahme ein.

Ardez, 23 december 2010

Suprastanza cumünala d'Ardez

