

Gemeinde Guarda
Kanton Graubünden

Teilrevision

Mitwirkungs- und Planungsbericht 1996 - 2000

Genereller Gestaltungsplan 1:1000
Zonenplan 1:100
Baugesetz
Quellschutzzonen 1:10000

1. Planungsablauf und Planungsverfahren
 - 1.1 Organisation des Planungsträgers
 - 1.2 Planungsablauf
2. Inhalt und Ergebnisse
 - 2.1 Ausgangslage
 - 2.2 Grundlagen
 - 2.3 Ziele
 - 2.4 Massnahmen

1. Planungsablauf und Planungsverfahren

1.1 Organisation des Planungsträgers

Planer:	Obrist und Partner Architekten Planer 7500 St. Moritz
Jurist:	Dr. jur. Rudolf Viletta Rechtsanwalt 7545 Guarda
Denkmalpfleger:	Hr. Meyer, Hr. Giovanoli Kant. Denkmalpflege 7001 Chur

1.2 Planungsablauf

Ende	93	Genehmigung der OP-Revision
Januar	94	Im Regierungsbeschluss wird das Fehlen eines Generellen Gestaltungsplanes bemängelt
August	96	Erste Entwürfe Gestaltungsplan 1 : 1000
August	96	Der GGP setzt sich neu aus zwei Plänen zusammen. Die Parkierungsmöglichkeiten werden aus dem eigentlichen Gestaltungsplan herausgenommen und in einem separaten Plan dargestellt.
Oktober	96	Gemeinderatssitzung, Präsentation GGP und Baugesetz
September	97	Überarbeitung Gestaltungsplan 1 : 1000
Januar	98	Orientierungsversammlung, Einsichtnahme in Pläne
Januar	98	Fassung aller Teile
Mai	98	Zur Vorprüfung an Kanton
Oktober	98	Vorprüfung zurück
Februar	99	Öffentliche Planauflage
Frühjahr	99	Überarbeitung
April	00	Abstimmung

2. Inhalt und Ergebnisse des Generellen Gestaltungsplanes

2.1 Ausgangslage

Ende 1993 genehmigte die Regierung die OP-Revision. Zu wiederholten Malen wird in der Korrespondenz das Fehlen eines umfassenden Gestaltungsplanes bemängelt. Dies mit Recht, ist doch die Bedeutung von Guarda als vollständig erhaltenes und in früherer Zeit mit öffentlicher Unterstützung weitgehend restauriertes Bauerndorf in landschaftlich ausgezeichnete Lage, allgemein bekannt. Das Dorf ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als von nationaler Bedeutung eingestuft. Mit Rücksicht auf die hervorragende räumliche Qualität und Siedlungsstruktur von Guarda, ist es von Nöten, einen separaten Generellen Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Wesentliche Elemente sind im rechtsgültigen Zonen- und Gestaltungsplan festgelegt, doch gibt es verschiedene Punkte die einer aussagekräftigeren Festlegung im Rahmen eines separaten Generellen Gestaltungsplans bedürfen. Unter anderem bemängelte der Regierungsbeschluss vom 6. Januar 1994 folgende Punkte der OP-Revision wegen fehlendem Generellem Gestaltungsplan:

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen unterhalb des Dorfes am südlichen Dorfrand
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für den Busparkplatz beim Dorfeingang
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vis à vis Valletta talseits der Kantonsstrasse

Zudem soll die neue Gewerbe- und Wohnzone überprüft werden, da sie sich über eine gut sichtbare Geländerippe erstreckt, aufwendig zu erschliessen wäre und deshalb das äussere Ortsbild gravierend beeinträchtigen würde. Auch die Garten- und Hofraumzone bedarf einer genaueren Überprüfung und Definierung (Gärten als Strukturelemente Guardas).

2.2 Grundlagen

- Baugesetz 1993
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1993
- Erschliessungsplan 1993
- ISOS 1982
- Verzeichnis der durch Bund und Kanton zwischen 1940-99 unter Schutz gestellten Bauten: (Hausnr. 22, 22A, 25, 25A, 26, 27, 33, 33A, 34, 34A, 35, 35A, 37, 37A, 40, 40A, 41, 41A, 43, 43A, 44, 44A, 45, 46, 46A, 47, 47A, 48, 48A, 50, 50A, 51, 51A, 53, 54, 54A, 55, 55A, 56, 56A, 57, 57A, 58, 58A, 59, 59A, 60, 60A, 61, 61A, 63, 63A, 64, 64A, 65, 65A, 66, 67, 67A, 69, 70, 73, 75, 75A, 76, 76A, 77, 77A, 79, 79A, 80, 80A, 82, 82A, 85, 85A, 86, 87, 87A, 88, 88A, 89, 89A, 94, 94A, 95, 95A, 95B, 100, 101, 101A, 102, 123, 123A, 124, 128, 128A)

2.3 Leitbild / Ziele

Der Generelle Gestaltungsplan soll das bestehende Planungsinstrumentarium bezüglich Baugestaltung präzisieren und verfeinern. Die Garten- und Hofraumzone muss genauer definiert werden. Vor allem die Randbereiche sind bezüglich Dorfbild besonders empfindlich. Die Dachlandschaft soll auf Möglichkeiten von Dachfenstern und Solaranlagen untersucht werden.

Neben den bereits geschützten Häusern stehen ebenso viele schützenswerte Häuser in Guarda, die genauer betrachtet werden müssen. Für das Parkplatzproblem soll eine Lösung gefunden werden. Einige Massnahmen werden auch Änderungen im Baugesetz mit sich führen.

2.4 Massnahmen

2.4.1 Schutzbereich

Das gesamte Dorf, d.h. Kernzone mit Garten- und Hofraumzone wird zum Schutzbereich. Im Generellen Gestaltungsplan sind Gebäude und Strukturelemente nach ihrem Erhaltungswert markiert. Je nach Erhaltungswert bestehen verschiedene baugestalterische Regeln die im Baugesetz festgelegt sind.

2.4.2 Garten- und Hofraumzone

Bisher konnte in der Garten- und Hofraumzone bis zu einer Grundfläche von 36 m² gebaut werden, was an einigen Orten, das innere Ortsbild stark beeinträchtigen würde. Um dem entgegenzuwirken wurde der Artikel verschärft. Mit dem Generellen Gestaltungsplan werden nur noch Leichtbauten von 9 m² Fläche ermöglicht. An dafür ausgewiesenen Orten dürfen Parkierungsbauten bis zu einer Höhe von 2.7 m erstellt werden.

2.4.3 Dächer / Solaranlagen

Die Dachlandschaft (hauptsächlich Blecheindeckungen) präsentiert sich momentan noch in einer ziemlich einheitlichen Form. Mit den aktuellen Baugesetzregelungen bezüglich Dachausbauten und Solaranlagen besteht jedoch die Gefahr diese Einheit zu zerstören. Um dies zu verhindern werden Art, Grösse und Lage der Aufbauten und Sonnenkollektoren im neuen Artikel enger definiert. Dachöffnungen sollen nur als Nebenlichtquellen möglich sein. Weitere Dachdurchbrüche sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Jeder Eingriff soll immer im Zusammenhang zur gesamten Dachlandschaft gesehen werden. Ein Bauberater muss beigezogen werden.

2.4.4 Parkierung

Mit dem Bau des öffentlichen Parkplatzes vor Guarda hat man zwar den Tourismusverkehr in den Griff bekommen. Trotzdem braucht es auch in Guarda selber weitere Plätze. Hauseigentümer Guardas die über keinen eigenen Parkplatz verfügen, können zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden. Zudem soll verhindert werden, dass Einheimische sowie Besucher auf jeder freien Ecke parkieren. Der GGP wird durch einen separaten Parkierungsplan ergänzt, der sämtliche öffentlichen und privaten Parkierungsmöglichkeiten aufzeigt.

2.4.5 Strukturelemente

Im Generellen Gestaltungsplan sind weitere Elemente markiert, wie Bäume, Mauern und Brunnen. Diese sind schützenswert und zu erhalten, da sie massgebend das innere Ortsbild Guardas prägen. Schützenswerte Einfriedungen

ausserhalb der Kern-, Garten- und Hofraumzone werden gemäss Art. 19 behandelt.

2.4.6 Gewerbe- und Wohnzone

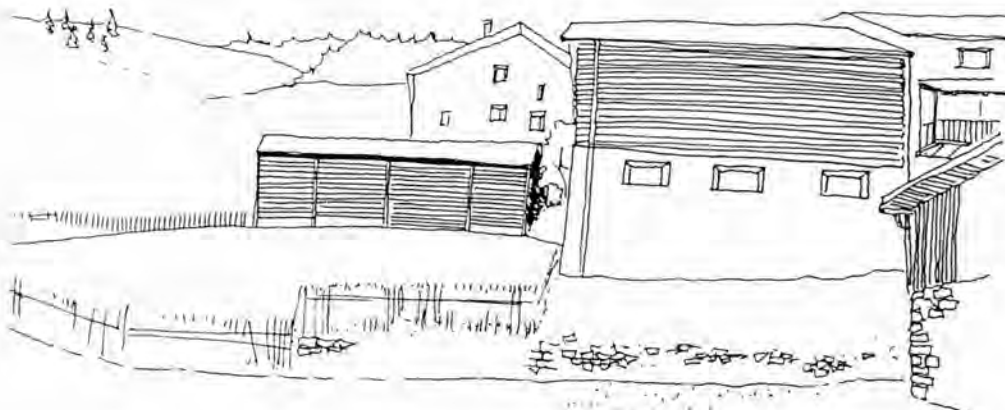
Da die neue Gewerbe- und Wohnzone an einer gut einsehbaren Lage ist, wurden Zufahrt- und Überbaumöglichkeiten genauer überprüft. Die neue Zufahrt ist im GGP eingezeichnet. Die Gewerbe- und Wohnzone und die danebenliegende ZÖBA wurden etwas vergrössert. Unter Berücksichtigung des Geländes, bestehen so bessere Bebauungsmöglichkeiten. Am Ende der Sackgasse im Neubaugebiet wird ein Zwickel für einen Kehrplatz eingezont.

2.4.7 Randbereiche des Dorfes

Durch die Freihaltezone, Schutzzone und Erhaltungszone ist die zukünftige Entwicklung weitgehend geregelt. Die Randbereiche der Siedlung sind in Bezug auf das Dorfbild sehr empfindlich. Geplante An- und Nebenbauten der Grundeigentümer der Parzellen 1461 und 1592 sollen möglichst sorgfältig geplant werden. Die Umgebungsgestaltung des Hotel Buin beim oberen Dorfeingang wird ebenfalls in den GGP aufgenommen. Für alle drei Bereiche ist eine Umzonung nötig. Kleinere Anpassungen erfolgten auch am bergseitigen Dorfrand.

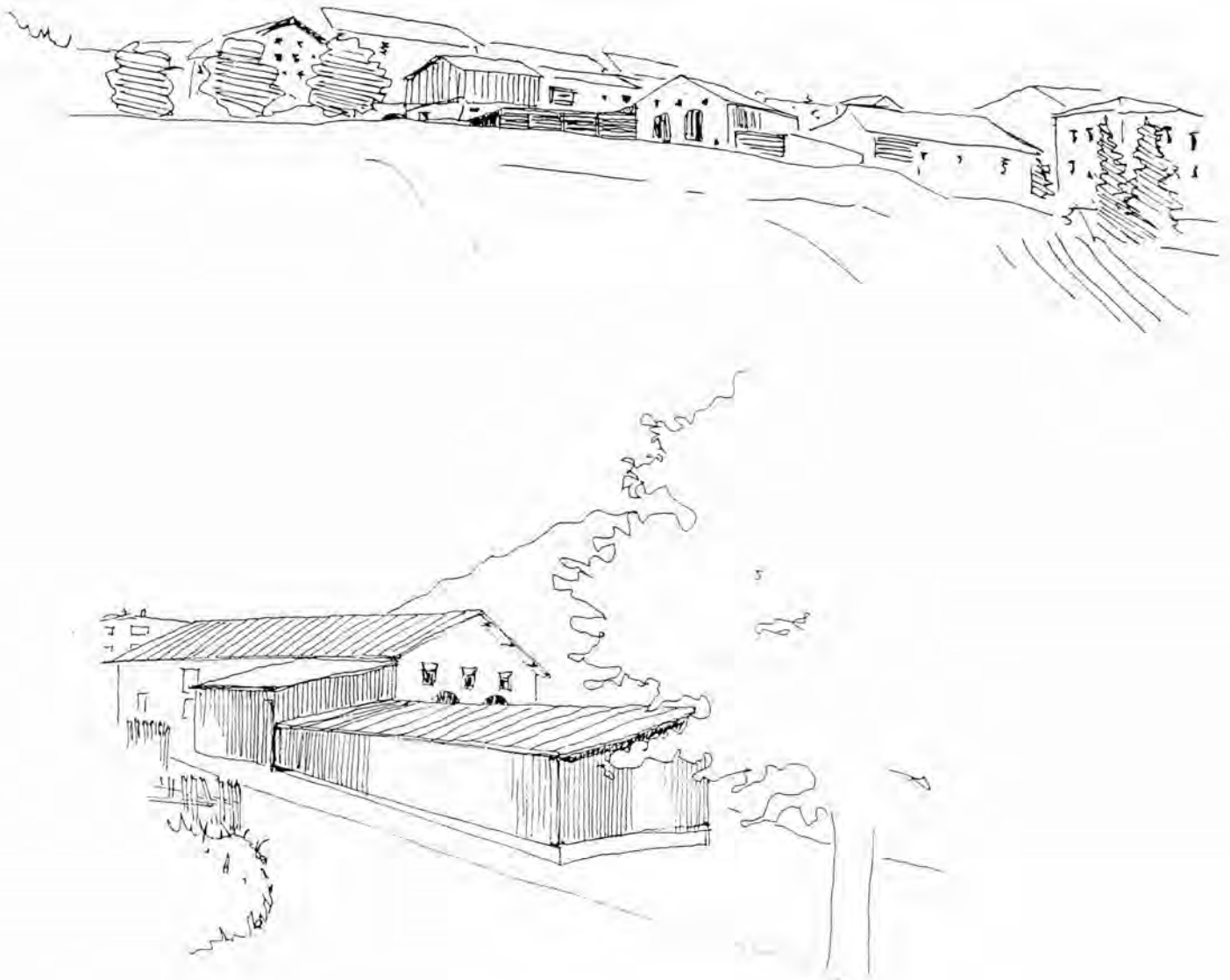
Parzelle 1461:

Der Grundeigentümer möchte in näherer Zukunft einen Nebenbau für landwirtschaftliche Zwecke erstellen. Da sein Grundstück an einer exponierten Lage steht, werden Standort, Form und Materialisation eines möglichen Nebenbaus in den Gestaltungsplan aufgenommen.



Parzelle 1592:

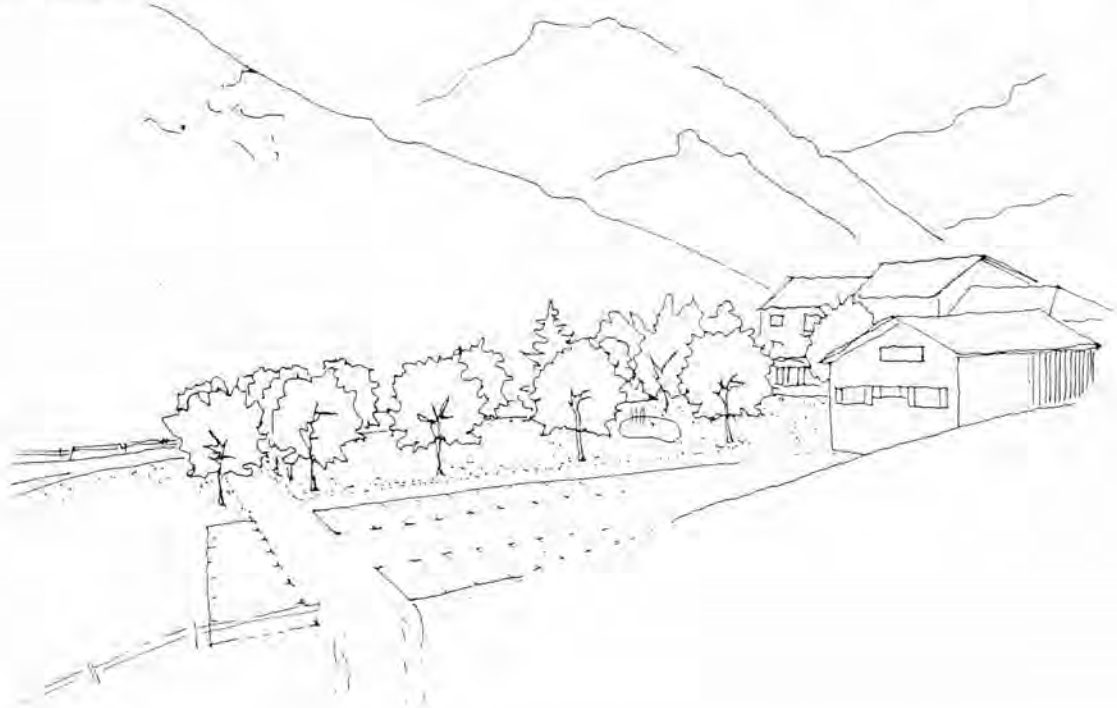
Die bestehende Schreinerei möchte in naher Zukunft ihr Unternehmen vergrössern. Standortgebundenheit und schon voll ausgelastete Räume zwingen die Eigentümer einen Anbau zu erstellen. Das geschützte Gebäude prägt den Dorfeingang schon von weitem, die Westfassade darf auf keinen Fall verbaut werden. Deshalb wird im Gestaltungsplan Standort, Form und Materialisation festgehalten.



Parzelle 1553, Umgebung Hotel Buin:

Beim oberen Dorfeingang ist eine Gemeinschaftsanlage für spezielle Pflichtparkplätze geplant. Fürs Hotel Buin besteht der Wunsch nach einer Vergrösserung und Neugestaltung der bestehenden Parkanlage, die Gästeparkplätze sollen

und Neugestaltung der bestehenden Parkanlage, die Gästeparkplätze sollen verschoben werden. Dieser Randbereich wurde in jüngerer Zeit stark verändert. Durch eine neue Umgebungsgestaltung besteht nun die Chance diesem Dorfteil eine stärkere Präsenz zu geben. Grösse und Form des Hotelparks, Lage der Parkplätze und eine neue Bepflanzung werden in den Gestaltungsplan aufgenommen.



2.4.8 Baugesetz

Das Baugesetz wird dem neuen Gestaltungsplan angepasst. Massgeblich sind dies Veränderungen bezüglich Dächer und der oben genannten Punkte.

Ausserdem werden bestimmte Korrekturen und Vervollständigungen vorgenommen sowie neu die Regelung bezüglich der Abstellplätze für Motorfahrzeuge auch auf die bestehenden Bauten und Anlagen ausgedehnt, eine Entscheidungskompetenz der Baukommission bei offensichtlich unbedeutenden Bauvorhaben eingeführt und die Bauberatungsvorschriften verschärft.

In den Regierungsbeschlüssen Nr. 3240 vom 21. Dezember 1993 und Nr. 1709 vom 29. Juni 1996 hatte die Regierung die Regelung betreffend die Erstwohnungsanteile bemängelt. Die Gemeinde Guarda hat diese Kritik entgegengenommen und die dringend notwendigen Anpassungen in die vorliegende Teilrevision miteinbezogen. Um diese aber nicht zu überladen, soll eine weitergehende Überprüfung und allfällige Abänderung in dieser Hinsicht einer künftigen Teilrevision des Baugesetzes vorbehalten bleiben.

2.4.9 Quellschutzzonen

Vom Büro Gilly, Zernez sind 4 Quellschutzzonen im Plan 1:10000 ausgeschieden. In Art. 50 BG ist die Quellschutzzone definiert.

St. Moritz, April 2000

Der Planer:
Robert Obrist, Planer BSP

P. Oh



Guarda, 25.04.2000

R. Pongratz tad: Hg/nes