



Kanton Graubünden

Gemeinde Guarda

Teilrevision Ortsplanung

Erschliessung „Pramanan“

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Guarda
7545 Guarda

Kontaktperson: Herr Reto Viletta, Gemeinderat
081 / 862 23 90

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Orlando Menghini, Projektleitung
081 / 258 34 44; o.menghini@stauffer-studach.ch

Andrea Kurzbein, Sachbearbeitung
081 / 258 34 44; a.kurzbein@stauffer-studach.ch

Erstellung: Dezember 2013 / Mai 2014

Dokument: \\stst-storage\daten\Gemeindedaten\Guarda\op\14-
11_Erschliessung_Pramanan\Texte_Berichte\140506_PMB_Erschliessung Pramanan_Guarda_Gen.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Zielsetzungen	2
2	Grundlagen	2
3	Konzept	2
4	Kantonaler Richtplan	4
5	Inhalt der Nutzungsplanung	5
5.1	Teilrevision Zonenplan	5
5.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	5
5.3	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	5
6	Verfahren	6
6.1	Organisation des Planungsträgers	6
6.2	Vorprüfung	6
6.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6

Anhang

- Anhang 1: Variantenstudie Erschliessung „Pramanan“
- Anhang 2: Studie Parkhaus

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Der Gemeindewerkhof von Guarda mit Feuerwehrmagazin und zentraler Sammelstelle für Abfälle ist für Fahrzeuge nur schlecht erreichbar. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über eine schmale und sehr steile Gasse östlich vom Gemeindehaus. Für die Feuerwehrfahrzeuge und die Lastwagen der Abfallentsorgung ist die Zufahrt sehr problematisch bis unmöglich (vgl. Abb.1). Die Gebäudeversicherung hat denn auch die bestehende Zufahrt zum Feuerwehrdepot beanstandet.

Das Gebiet westlich vom Gemeindewerkhof ist gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan einer Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Das Gelände ist weitgehend steil, exponiert und für eine gewerbliche Überbauung schlecht geeignet.

Gemäss dem rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan soll das Gebiet im Bereich des Gemeindewerkhofs („Pramanan“) von Westen her ab der Verzweigung der Erschliessungsstrasse nach „Guarda Pitschen“ erschlossen werden.

Generell ist das Angebot an Parkierungsflächen im Dorf Guarda sehr knapp. Dieser Sachverhalt stellt die Gemeinde bei Um- oder Ausbauten von alten Häusern vor Probleme. So kollidieren die Interessen an der Realisierung von erforderlichen Parkplätzen mit den Interessen an der Erhaltung der schützenswerten Bauten und ihrer Umgebung bzw. an der Erhaltung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung.

Der bestehende gemeinschaftliche Parkplatz im Gebiet „Pra Mazun“ ist nur über die zentrale Dorfstrasse erreichbar. Die Zufahrt ab der Dorfstrasse ist sehr eng. Aufgrund der kürzlich ausgeschiedenen Hotelzone in diesem Gebiet stellt sich die Frage einer geeigneten, künftigen Erschliessung dieses Areals.



Abb. 1: Dorf Guarda mit Gemeindemagazin und Sportplatz (gelb) (Quelle: Google Maps 2013).

1.2 Zielsetzungen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

- Regelung der Strassenerschliessung für den Gemeindewerkhof mit Feuerwehrmagazin und Abfallsammelstelle sowie für den Parkplatz „Pra Mazun“.
- Angebot von gut erreichbaren Parkplätzen für den Dorfkern Guarda
- Aufhebung und Bereinigung der Wohn- und Gewerbezone
- Kleinere Anpassungen der Bauzonen

2 Grundlagen

Die Gemeinde hat folgende Grundlagen erarbeiten lassen:

- Variantenstudie für die Zufahrt zum Gemeindemagazin (1. Etappe) bzw. der Zufahrt bis zum Parkplatz „Pra Mazun“ (2. Etappe) (vgl. Anhang 1, Variantenstudie Erschliessung Pramaran, Caprez Ingenieure).
- Studie für Parkhaus im Bereich „Pramanan“ (vgl. Anhang 2, Studie Parkhaus, Architekturbüro Vulpi, Guarda).

3 Konzept

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung gründet auf einem Konzept mit folgenden Bestandteilen (vgl. Abb.2):

Strassenerschliessung

Die Erschliessungsstrasse wird in zwei Etappen realisiert (vgl. Anhang 1, Variantenstudie Erschliessung Pramaran, Caprez Ingenieure). Die erste Etappe reicht bis zum Gemeindemagazin („Pramanan“). Sie dient der Erschliessung des Gemeindewerkhofs mit Feuerwehrmagazin und zentraler Multiabfallsammelstelle. Die Linienführung folgt in optimaler Weise der Topografie, wodurch die landschaftlichen Eingriffe minimiert werden. Zum bestehenden Wohngebiet wird ein gebührender Abstand eingehalten.

Die zweite Etappe der Erschliessungsstrasse reicht vom Gemeindewerkhof bis zum Parkplatz „Pra Mazun“ und dient in erster Linie der Erschliessung desselben. Das Trasseee folgt auf ebenem Gelände dem nördlichen Rand der Gärten an der Rückseite des Dorfs. Die zweite Etappe wird erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert.

Die Erschliessungsstrasse hat nicht die Funktion einer Umfahrungsstrasse und soll in Zukunft auch nicht weiter geführt werden. Sie dient einzig den oben erwähnten Zwecken.

Parkierungsanlage

Auf dem bestehenden Sportplatz wird eine Autoeinstellhalle für ca. 40 Fahrzeuge realisiert (vgl. Anhang 2, Studie Parkhaus, Architekturbüro Vulpi, Guarda). Der bestehende Sport-

platz wird auf dem Dach der Parkieranlage vollständig ersetzt. Die Parkplätze werden von der Gemeinde erstellt und interessierten Eigentümern von Wohnungen im Dorfkern zur Verfügung gestellt.

Bauzone

Die Bestehende Wohn- und Gewerbezone westlich des Sportplatzes wird gestrichen und zu einem grossen Teil der Landwirtschaftszone zugeteilt. Mit den betroffenen Grundeigentümern hat die Gemeinde über ihren Rechtsvertreter intensive Gespräche geführt und schliesslich einvernehmliche Lösungen gefunden. Als Ersatz für die beträchtliche Reduktion der Bauzonenfläche werden demnach im unteren Bereich des Areals beschränkte Flächen der Kernzone zugeteilt. Im Bereich der Parz. Nr. 1458 und 1466 wird die ausgeschiedene Kernzone mit der Einschränkung belegt, wonach nur An- und Nebenbauten gemäss Art. 61 BauG zulässig sind.

Im Bereich der Parz. Nr. 1447 wird ein Baustandort festgelegt mit Auflagen hinsichtlich Lage und minimalem Gebäudevolumen. Die Situierung des zulässigen Bauvolumens wurde unter Beizug der Denkmalpflege definiert. Die Erschliessung hat von unten über den Vorplatz zu erfolgen und darf nicht von oben über die geplante Erschliessungsstrasse statt finden. Den Vorplatz entlang der Dorfstrasse im Bereich der Parzellen Nr. 1448, 1447, 1457 haben die betroffenen Grundeigentümer unter Beizug der Denkmalpflege gemeinsam zu gestalten und zu finanzieren. Eine entsprechende Vereinbarung wird zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümer vertraglich geregelt.

Die bestehende Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen im Bereich des Gemeindewerkhofs wird den tatsächlichen Geometrien angepasst.

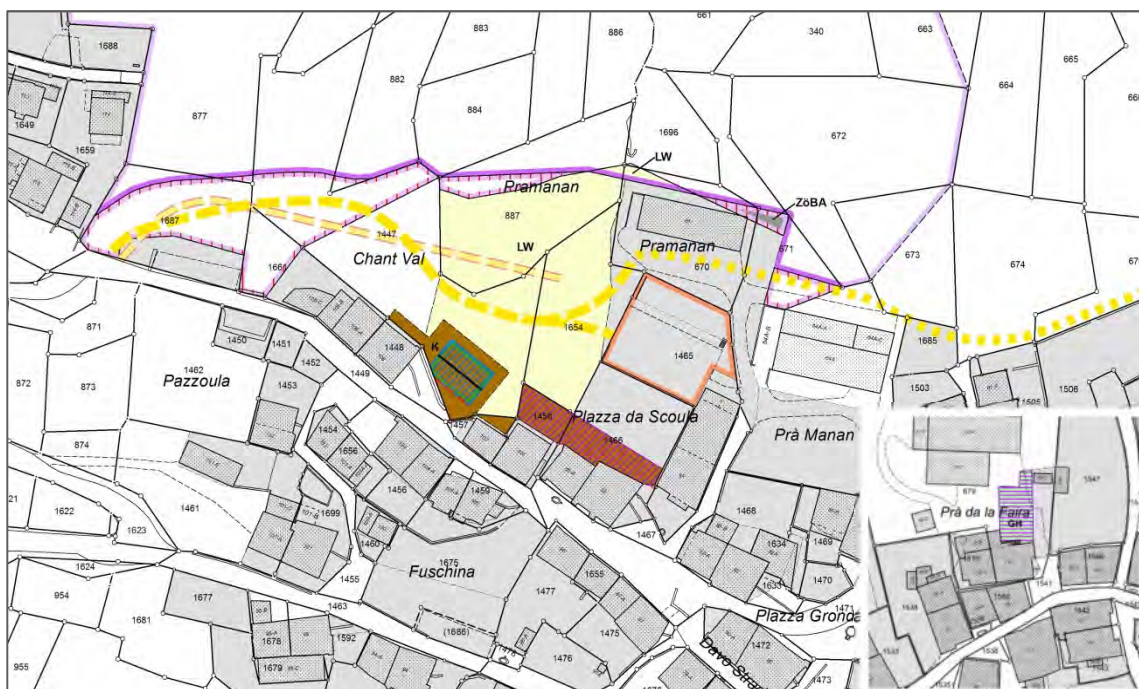


Abb. 2: Ausschnitt aus Teilrevision Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan.

Wintersportzone

Die Wintersportzone wird der neuen Situation angepasst.

Oberirdische Parkierung

Die bestehende Garten- und Hofraumzone mit oberirdischer Parkierung auf der Parzelle Nr. 679 wird in der Abgrenzung angepasst (Vgl. Abb. 2, Kasten).

4 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan (RIP2000) ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen.

Das wichtige Kapitel 5.3 *Siedlungsgebiet und Ausstattung* ist im vorliegenden Fall nicht relevant. Dies weil vorwiegend Rückzonungen getätigt werden. Mit Ausnahme einer geringfügigen Anpassung einer Garten- und Hofraumzone mit oberirdischer Parkierung werden nur kleinste Um- und Einzonungen als Ersatz für weit grössere Rückzonungen getätigt. Für die lediglich umgezonte Flächen als Ersatz für ausgezonte Flächen kann nicht der Nachweis der Verfügbarkeit verlangt werden, da dies auch nicht für die bisher geltende Bauzone galt. Die kleine Einzonung einer Garten- und Hofraumzone mit oberirdischer Parkierung bedarf ebenfalls keines Nachweises der Verfügbarkeit, weil diese nicht überbaut werden kann und in jedem Fall als Parkplatz genutzt wird.

Somit ist bei der vorliegenden Teilrevision einzig das *Kapitel 5.6 Schützenswerte Ortsbilder und Objekte* von Belang. Dabei geht es einerseits um die geplante Strasse im Bereich zwischen Gemeindewerkhof und Parkplatz „Pra Mazun“ und andererseits um den geplanten Baustandort an der Dorfstrasse. Beide Objekte wurden von der Gemeinde auch im Gelände mit der Denkmalpflege besprochen und als machbar beurteilt:

- Die Etappe 1 der neuen Erschliessungsstrasse ersetzt und konkretisiert eine bereits rechtskräftige Planfestlegung (geplante Erschliessungsstrasse) und wird sorgfältig in das bestehende Gelände eingefügt. Dabei wird ein gebührender Abstand vom Siedlungsgebiet eingehalten.
- Die Etappe 2 der neuen Erschliessungsstrasse kommt am unmittelbaren Rand der Bauzone auf praktisch ebenem Gelände zu liegen und hat kaum Auswirkungen auf das Ortsbild.
- Der Baustandort an der Dorfstrasse ergänzt die bestehende Strassenbebauung mit einem zurückversetzten Bau und grenzt zusammen mit den bestehenden Bauten einen gemeinsamen Vorplatz. Die Erschliessung des Baustandorts hat über den Vorplatz zu erfolgen und darf nicht von oben über die geplante Erschliessungsstrasse statt finden. Bei sorgfältiger baulicher Gestaltung der neuen Baute und des Vorplatzes wird das Ortsbild zweckmässig ergänzt. Jedenfalls hätte die Überbau-

ung der bisherigen, exponierten Wohn- und Gewerbezone weit schwerwiegendere Auswirkungen auf das Ortsbild entfaltet.

Es darf somit festgestellt werden, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Richtplans vereinbar ist.

5 Inhalt der Nutzungsplanung

5.1 Teilrevision Zonenplan

Der Plan hat folgende Inhalte:

- *Kernzone*: Im Bereich der Parz. Nr. 1477, 1457 und 1458 verbleibt ein kleiner Teil der bisherigen Wohn- und Gewerbezone in der Bauzone und wird in eine Kernzone umgezont. Ein schmaler Streifen der Parzelle Nr. 1447 wird neu der Kernzone zugewiesen. Im Bereich der Parz. Nr. 1466 wird ein Streifen der bisherigen Garten- und Hofraumzone der Kernzone mit beschränkter Nutzung für An- und Nebenbauten zugeteilt.
- *Garten- und Hofraumzone*: Eine Teilfläche der Parz. Nr. 679 wird der Garten- und Hofraumzone zur Nutzung als Parkplatz zugewiesen.
- *ZöBA*: Die bestehende ZöBA beim Gemeindemagazin wird der neuen Geometrie angepasst.
- *Landwirtschaftszone*: Die Flächen der gestrichenen Wohn- und Gewerbezone werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- *Wintersportzone*: Diese wird aufgrund der neuen Situation angepasst.

5.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Der Plan hat folgende Inhalte:

- *Baustandort mit Baugestaltungslinie und Bauvolumen*: Der Baustandort legt die Lage und das minimale Bauvolumen für einen Neubau fest.
- *Bereich für Parkhaus (eingeschossig)*: Der Bereich legt den Standort für eine eingeschossige Parkierungsanlage fest.
- *Bereich für oberirdische Parkierung*: Die Abgrenzung für die bestehende oberirdische Parkierung wird an die aktuellen Bedürfnisse angepasst.

5.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Der Plan hat folgende Inhalte:

- *Erschliessungsstrasse geplant*: Der Plan legt im Sinne eines Konzeptes die Linienführung der geplanten Erschliessungsstrasse, 1. Etappe und 2. Etappe fest.

6 Verfahren

6.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr O. Menghini eingesetzt. Die Sachbearbeitung erfolgte durch Frau A. Kurzbein. Mit der juristischen Beratung wurde Herr Dr. R. Viletta beauftragt.

6.2 Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf Art. 12 der kant. Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 26. Februar 2014 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Revisionsvorlage grundsätzlich positiv beurteilt. Lediglich hinsichtlich des Anschlusses der geplanten Erschliessungsstrasse an die bestehende Sammelstrasse wurde eine Verlegung der Linienführung angeregt. Diesem Anliegen wurde soweit möglich Rechnung getragen.

6.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Während der Zeit vom 13. März bis 12. April 2014 wurden die revidierten Planungsmittel öffentlich aufgelegt.

Zwei betroffene Grundeigentümer haben von der gebotenen Mitwirkungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und im wesentlichen Fragen gestellt. Der Gemeinderat hat die Eingaben geprüft und schriftlich beantwortet, ohne jedoch die Revisionsvorlage wesentlich zu ändern.

Chur, Dezember 2013 / Mai 2014, Stauffer & Studach Raumentwicklung, ak / om