

**REVISION  
ORTSPLANUNG  
2009**

CLIENT

KANTON  
GRAUBÜNDEN  
  
GEMEINDE  
NUFENEN

ARCHITECT

MANFRED NUSSBAUM  
DIPL. ARCH. ETH / SIA  
  
7437 NUFENEN  
8003 ZÜRICH

DATE 15. Dezember 2009

SHEET TITLE

**Bericht**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. AUSGANGSLAGE
2. SIEDLUNGSINVENTAR , ANALYSE
3. LEITBILD, PLANERISCHE ZIELSETZUNG
4. MASSNAHMEN
5. UMSETZUNG

## **1. AUSGANGSLAGE**

Gestützt auf die kantonale Gesetzgebung und auf die neu formulierten Planungs- und Entwicklungsziele der Gemeinde Nufenen soll eine Revision der Ortsplanung die bisherigen Grundlagen ersetzen.

Die Entwicklung der letzten Jahre sowie eine Analyse der Istsituation zeigen Handlungsbedarf und Dringlichkeit einer Ortsplanungsrevision. Mit schriftlicher Umfrage bei Bevölkerung und Grundeigentümern sowie mit persönlichen Interviews wurden Wünsche und Bedürfnisse festgehalten.

Sämtliche Bestandteile der Ortsplanung sollen als Entscheidungs- und Lenkungshilfsmittel eingesetzt werden, um eine den Nutzungsanforderungen entsprechenden Entwicklung zu ermöglichen.

Insbesondere soll die "lebenswerte" und "qualitätsvolle" räumliche Dorfentwicklung gesichert werden.

Grundsätzliche Zielsetzung ist die Anpassung der Ortsplanung an die neuen Bedürfnisse und Verhältnis sowie die Erstellung einer Grundlage für die massvolle, dem Bedarf angepasste Entwicklung der Gemeinde.

Die vorliegende Ortsplanungsrevision beschränkt sich auf das Siedlungsgebiet.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Revision das gesamte Gemeindegebiet erfassen.

## **2. ANALYSE: BEVÖLKERUNG, SIEDLUNGSINVENTAR**

Die eingehende Analyse der bestehenden Dorfstruktur ist über verschiedene Kriterien erfolgt.

Bevölkerung

Objektbelegung Wohnbauten

Bauliche Dichte

Abstände

Bauvolumen

Raumbildung Dorfstruktur

Bauten Abstand und Höhen

Überbauungsziffer

Die Aufnahme dieser Faktoren liefert ein präzises Bild der bestehenden Siedlungsstruktur und Ansätze für eine mögliche nutzungsmässige, bauliche und gestalterische Weiterentwicklung.

## **2.1 BEVOELKERUNG, BELEGUNG VON WOHNBAUTEN**

### **Bevölkerung**

Einwohnerzahl: ständig in der Gemeinde wohnhafte und angemeldete Personen

|      |     |
|------|-----|
| 1986 | 132 |
| 2008 | 150 |

### **Belegung Wohnbauten**

Die Belegung der Wohnbauten ist erfasst und kann als gut bezeichnet werden.

Einzelne Objekte sind zurzeit unterbelegt. Dies ist auf die mangelnde Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf der Liegenschaft sowie auf eine nur mässige Feriennutzung zurückzuführen.

Verschiedene Anzeichen deuten aber darauf hin, dass in Zukunft diese schwach genutzten Liegenschaften wieder einer vermehrten Feriennutzung oder gar einer dauernden Nutzung durch die Eigentümer zugeführt werden.

Es ist zu erwarten, dass die Wohnbauten (bestehende und neue) vor allem als ständiger Wohnsitz für in der Gemeinde ansässige oder in die Gemeinde zurückkehrende Eigentümer genutzt werden.

Zweit-Wohnungen für den Verkauf werden vorläufig eine untergeordnete Rolle spielen. Das Angebot an Ferienwohnungen wird vor allem in Splügen vorhanden sein und auch ausschliesslich nachgefragt.

Die noch freien Kapazitäten der Wohnbauten werden teilweise mit Feriennutzung belegt.

Einzelne Objekte sind deutlich unterbelegt:

|         |                                                   |
|---------|---------------------------------------------------|
| Nr. 51  | sanierungsbedürftig, Feriennutzung zunehmend      |
| Nr. 55  | Gemeindehaus, Kapazitäten für saisonales Personal |
| Nr. 128 | sanierungsbedürftig, Verkaufsabsicht              |
| Nr. 106 | ungünstige Lage                                   |

In verschiedenen Fällen blockieren die Eigentumsverhältnisse sowie die massiven finanziellen Aufwendungen für die Sanierung eine kurzfristige Mehrnutzung. Langfristig werden aber auch diese Objekte wieder genutzt. Nufenen wird über die landschaftlichen und ortsbaulichen Qualitäten an Attraktivität für Wohnnutzung zunehmen (dauernde Nutzung und Feriennutzung).

| OBJEKTBELEGUNG    |         |     |        |     |               |         |        |        |        |
|-------------------|---------|-----|--------|-----|---------------|---------|--------|--------|--------|
| Parzellen Nr.     | STÄNDIG |     | FERIEN |     | Parzellen Nr. | STÄNDIG |        | FERIEN |        |
|                   | IST     | POT | IST    | POT |               | IST     | POT    | IST    | POT    |
| 28                | 5       | 5   | -      | -   | 112           | 1       | 3      | 4      | 4      |
| 38                | 2       | 5   | 6      | 6   | 113           | -       | -      | 4      | 4      |
| 34                | -       | -   | 6      | 6   | 114A          | -       | -      | 2      | 4      |
| 91                | 5       | 6   | 5      | 5   | 114B          | -       | -      | 6      | 6      |
| 42                | 6       | 6   | -      | -   | 115           | -       | -      | 6      | 6      |
| 47                | 14      | 14  | 4      | 4   | 117           | -       | -      | 8      | 10     |
| 47A               | 3       | 5   | 4      | 4   | 129           | 7       | 10     | 6      | 6      |
| 51                | -       | -   | 6      | 12  | 128           | -       | 14     | -      | -      |
| 44                | -       | -   | 4      | 4   | 127           | 6       | 6      | -      | -      |
| 45A               | 1       | 3   | -      | -   | 124           | 3       | 5      | -      | -      |
| 45B               | -       | -   | 6      | 6   | 140           | -       | -      | 14     | 14     |
| 45C               | 1       | 5   | 2      | 2   | 138           | 4       | 4      | 8      | 8      |
| 66                | -       | -   | 4      | 4   | 139           | -       | -      | 6      | 6      |
| 65                | 12      | 12  | -      | -   | 141           | 2       | 6      | 3      | 3      |
| 72                | -       | -   | 3      | 3   | 182           | 8       | 8      | -      | -      |
| 73                | 4       | 8   | -      | -   | 183           | 3       | 5      | 2      | 2      |
| 55                | -       | -   | 4      | 12  | 146           | 6       | 6      | -      | -      |
| 56                | 3       | 6   | -      | -   | 148           | 3       | 7      | -      | -      |
| 57                | 2       | 4   | -      | -   | 153           | 4       | 5      | -      | -      |
| 12                | 4       | 6   | 6      | 8   | 155           | -       | -      | 4      | 6      |
| 511               | 2       | 4   | -      | -   | 168           | -       | -      | 4      | 6      |
| 60                | -       | -   | 6      | 6   | 166           | 1       | 5      | -      | -      |
| 14                | -       | -   | 6      | 8   | 165           | 2       | 4      | -      | -      |
| 13                | -       | -   | 6      | 8   | 164           | -       | -      | 4      | 4      |
| 82                | 1       | 4   | 6      | 6   | 162           | -       | -      | 4      | 4      |
| 83                | -       | -   | 4      | 4   | 161           | -       | -      | 4      | 4      |
| 81                | 9       | 9   | 2      | 4   | 173           | -       | -      | 4      | 4      |
| 85                | 2       | 4   | 3      | 3   | 174           | 4       | 4      | -      | -      |
| 77                | 1       | 4   | 3      | 3   | 176           | 3       | 4      | 2      | 2      |
| 22                | 3       | 3   | 8      | 10  | 106           | -       | -      | 2      | 10     |
| 93                | -       | -   | 6      | 6   | 107           | 4       | 5      | 1      | 1      |
| 133               | 9       | 10  | -      | -   | 78            | -       | -      | 4      | 4      |
| TOTAL STÄNDIG IST |         |     |        |     |               | 150.00  |        |        |        |
| TOTAL STÄNDIG POT |         |     |        |     |               |         | 224.00 |        |        |
| TOTAL FERIEN IST  |         |     |        |     |               |         |        | 212.00 |        |
| TOTAL FERIEN POT  |         |     |        |     |               |         |        |        | 252.00 |

|                                                             |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| Gesamtkapazität ständig bewohnte Wohnbauten:                | 224 Personen |
| Zurzeit ständig bewohnte Wohnbauten                         | 150 Personen |
| Gesamtkapazität zeitweise bewohnte Wohnbauten:              | 252 Personen |
| Zurzeit teilweise genutzte Wohnbauten (Ferien, Wochenende): | 212 Personen |

## 2.2 SIEDLUNGSSTRUKTUR

### **Überbauungsziffer, Dichte**

Die Analyse zeigt eine relativ grosse und kulturlandschonende Dichte der Bebauung.

Bezüglich Überbauungsziffer (Gebäudegrundfläche : Landfläche) können drei grundsätzliche Bereiche festgestellt werden:

- Überbauungsziffer 8 - 20%
- Überbauungsziffer 20 - 50%
- Überbauungsziffer 50 - 100%

Diese Baumassendichte führt zu einer starken, räumlichen Ausbildung der Dorfstruktur und soll wegweisend für die weitere Bebauung sein.

### **Abstände, Gebäudehöhen**

Lage der Bauten, Orientierung im Tal, Position zu Wege und Strassen haben zu einer klaren Bebauungsform geführt. Gemäss Nutzung und Wichtigkeit der Bauten können Bautengruppen mit ähnlichen Gebäudehöhen festgestellt werden. Die Abstände der Bauten weisen E - W und N-S unterschiedliche Masse auf. Beide Parameter führen zu einer klaren und räumlich gehaltvollen Dorfstruktur.

## 2.3 ÜBERSICHT BAULAND

### 2.3.1 Bestehende Bauzonen

Die Übersicht über die Baulandflächen kann in folgende Kategorien eingeteilt werden:

Bestehend eingezonte Landfläche, überbaut

**Zurzeit sind ca. 53'192 m2 bestehende Bauzone überbaut (1\*)**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Dorfzone 1              | 30'237 m2 |
| Dorfzone 2              | 10'881 m2 |
| Stall- Gewerbezone      | 10'939 m2 |
| Zone öffentliche Bauten | 851 m2    |

Bestehend eingezonte Landfläche, nicht überbaut

**Zurzeit sind ca. 20'778 m2 bestehende Bauzone nicht überbaut (2\*)**

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Dorfzone 1              | 8'210 m2 |
| Dorfzone 2              | 7'537 m2 |
| Stall- Gewerbezone      | 5'445 m2 |
| Zone öffentliche Bauten | 0 m2     |

Diese noch nicht überbaute Fläche umfasst in den Dorfzonen diejenigen Grundstücke, welche vom Eigentümer nicht für den Verkauf vorgesehen sind und in absehbarer Zukunft für den Eigenbedarf überbaut werden. Verschiedene Parzellen sind aufgrund ihrer Grösse nicht bebaubar oder sind durch andere, einem Objekt zugehörige Nutzungen belegt (Pflichtparkplätze, Gärten, Vorhof, etc.)

### Erläuterungen bezüglich Verfügbarkeit

Erläuterungen zur Verfügbarkeit der unbebauten Parzellen Wohnzonen:

|           |                                                                |
|-----------|----------------------------------------------------------------|
| Parz. 26  | nicht verfügbar, Landreserve Familie 3 Kinder                  |
| Parz. 27  | verfügbar                                                      |
| Parz. 39  | nicht verfügbar, Landreserve Familie                           |
| Parz. 40  | nicht verfügbar, Landreserve Erbengemeinschaft                 |
| Parz. 53  | nicht verfügbar, Eigenbedarf                                   |
| Parz. 61  | verfügbar                                                      |
| Parz. 77  | nicht verfügbar, Erbengemeinschaft, Eigenbedarf                |
| Parz. 79  | nicht verfügbar, Landreserve Erbengemeinschaft                 |
| Parz. 100 | nicht verfügbar, Landreserve Familie, inkl. Garten Parzelle 99 |
| Parz. 128 | nicht verfügbar, Landreserve Familie, 2 Kinder                 |
| Parz. 134 | nicht verfügbar, Erweiterungsreserve bestehendes Objekt        |

|           |                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------|
| Parz. 136 | nicht verfügbar, Pflichtparkplätze zu Parzelle 115 |
| Parz. 137 | nicht verfügbar, Landreserve Familie, 3 Kinder     |
| Parz. 147 | verfügbar                                          |
| Parz. 160 | nicht verfügbar, Eigenbedarf                       |
| Parz. 163 | nicht verfügbar, Eigenbedarf                       |
| Parz. 175 | nicht verfügbar, Landreserve Familie               |
| Parz. 176 | nicht verfügbar, Landreserve Familie               |
| Parz. 178 | verfügbar                                          |
| Parz. 306 | verfügbar                                          |
| Parz. 521 | verfügbar                                          |

### **Erläuterungen bezüglich Überbauungsgrad**

Erläuterungen zum Überbauungsgrad Wohnzonen:

Nicht weiter überbaubare Parzellen:

|           |                                                                        |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|
| Parz. 12  | Aufgrund Garten und Zufahrt 100% überbaut                              |
| Parz. 13  | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                        |
| Parz. 15  | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                        |
| Parz. 18  | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                        |
| Parz. 29  | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                        |
| Parz. 30  | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                        |
| Parz. 31  | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                        |
| Parz. 32  | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                        |
| Parz. 33  | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                        |
| Parz. 37  | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                        |
| Parz. 42  | Zonenfläche wird nach Überbauung 100% überbaut                         |
| Parz. 43  | Bereits teilüberbaut, bei Erweiterung ist Bauzonenfläche 100% überbaut |
| Parz. 48  | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                        |
| Parz. 74  | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                        |
| Parz. 75  | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                        |
| Parz. 78  | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                        |
| Parz. 99  | überbaut mit Gartenanlage                                              |
| Parz. 119 | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                        |
| Parz. 120 | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                        |
| Parz. 125 | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                        |
| Parz. 130 | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                        |
| Parz. 136 | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                        |
| Parz. 139 | überbaut mit Pflichtparkierung                                         |

|           |                                                                                        |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Parz. 142 | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                                        |
| Parz. 146 | Aufgrund bestehender Überbauung und Gartenanlage ist keine weitere Überbauung möglich. |
| Parz. 155 | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                                        |
| Parz. 156 | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                                        |
| Parz. 157 | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                                        |
| Parz. 167 | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                                        |
| Parz. 179 | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                                        |
| Parz. 183 | Aufgrund Grösse nicht weiter überbaubar, Garten                                        |

### 2.3.2 Neueinzonung

#### Neueinzonung, überbaut

**Die Neueinzonung betrifft ca. 8'715 m2 bereits überbaute Landfläche (3\*)**

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Dorfzone 1              | 1'805 m2 |
| Dorfzone 2              | 472 m2   |
| Stall- Gewerbezone      | 4'665 m2 |
| Zone öffentliche Bauten | 9 m2     |

Die bereits überbaute Neueinzonung betrifft in erster Linie bestehende Stallbauten oder Stallbauten welche aufgrund der zukünftigen Nutzung einer Dorfzone zugewiesen werden. Stallbauten welche in der Landwirtschaftszone stehen, nahe dem Siedlungsgebiet, werden der Stall- und Gewerbezone zugewiesen.

#### Neueinzonung, nicht überbaut

**Die Neueinzonung betrifft ca. 11'234 m2 nicht überbaute Landfläche (4\*)**

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Dorfzone 1              | 2'734 m2 |
| Dorfzone 2              | 1'958 m2 |
| Stall- Gewerbezone      | 3'477 m2 |
| Zone öffentliche Bauten | 26 m2    |

Die Neueinzonung für Stall- und Gewerbebauten betrifft die von den Eigentümern geforderte Zonenvergrösserung für die Entwicklung bestehender Betriebe.

Die Neueinzonung im Bereich der Dorfzonen betrifft Grundstücke, die aufgrund der Nachfrage und der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer neu dem Markt zugeführt werden.

**Nur diese Baulandparzellen sind für den minimalen, aufkommenden Baulandmarkt und für die dringend notwendige Dorfentwicklung verfügbar.**

### 2.3.3 Baulandreserve Wohnbauzonen

#### Bestehende Zonen unbebaut

|            |          |
|------------|----------|
| Dorfzone 1 | 8'210 m2 |
| Dorfzone 2 | 7'537 m2 |

#### Neue Zonen unbebaut

|            |          |
|------------|----------|
| Dorfzone 1 | 2'734 m2 |
| Dorfzone 2 | 1'958 m2 |

#### Total Dorfzonen unbebaut

|            |           |
|------------|-----------|
| Dorfzone 1 | 10'944 m2 |
| Dorfzone 2 | 9'495 m2  |

#### Davon nicht verfügbar aufgrund Grösse oder bestehender Nutzung

|            |          |      |
|------------|----------|------|
| Dorfzone 1 | 800 m2   | (5*) |
| Dorfzone 2 | 1'167 m2 | (6*) |

#### Davon nicht verfügbar aufgrund Eigenbedarf

|            |          |      |
|------------|----------|------|
| Dorfzone 1 | 8'832 m2 | (7*) |
| Dorfzone 2 | 2'060 m2 | (8*) |

#### Davon Anpassungen Bauzone an Parzellengrenze (keine Mehrnutzung)

|            |        |
|------------|--------|
| Dorfzone 1 | 170 m2 |
| Dorfzone 2 | 472    |

#### Auf Markt verfügbare Dorfzonen

|            |          |
|------------|----------|
| Dorfzone 1 | 1'142 m2 |
| Dorfzone 2 | 5'796 m2 |

Die Gesamtfläche der nicht überbauten Dorf-Bauzonen von **20'439 m2** wird reduziert um die nicht zu überbauende Fläche von 1'967 m2, die nicht zur Verfügung stehende Fläche von 10'892 m2 und die zusätzliche Zonenfläche aus der Anpassung Bauzone an Parzellengrenze von 642 m2. Aus diesen Gründen ist die auf dem Markt und für eine gesunde Dorfentwicklung zur Verfügung stehende Landfläche reduziert.

**Von der total eingezonten Fläche für Wohnbauten von 63'805 m2 sind auf dem Markt 6'938 m2 für Neubauten verfügbar; d.h. 11%.**

TEILREVISION ORTSPLANUNG NUFENEN

STAND DER ÜBERBAUUNG, DER ERSCHLIESSUNG UND DER BAUREIFE: BESTEHENDE BAUZONE

| Zone | Parzelle | Überbauungsstand [m2] |                        |                 | Erschliessungsstand [m2] |                       |                   | Baureife [m2] |                     |                | Bemerkungen                                   |                                                   |
|------|----------|-----------------------|------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|---------------|---------------------|----------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|      | Nummer   | BZ-Fläche bebaut      | BZ-Fläche nicht bebaut | BZ-Fläche total | voll erschlossen         | teilweise erschlossen | nicht erschlossen | baureif       | baureif in 5 Jahren | übriges Gebiet | Überbauungsgrad                               | Verfügbarkeit                                     |
| D1   | 12       | 1'542                 |                        | 1'542           | 1'542                    |                       |                   |               |                     |                | c: Aufgrund Garten und Zufahrt 100% überbaut. |                                                   |
| D1   | 13       | 535                   |                        | 535             | 535                      |                       |                   |               |                     |                | c                                             |                                                   |
| D1   | 14       | 200                   |                        | 200             | 200                      |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 15       | 265                   |                        | 265             | 265                      |                       |                   |               |                     |                | c                                             |                                                   |
| D1   | 16       | 58                    |                        | 58              | 58                       |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 17       | 93                    |                        | 93              | 93                       |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 18       |                       | 32                     | 32              |                          |                       | 32                |               |                     | 32             | a und c                                       |                                                   |
| D1   | 21       | 102                   |                        | 102             | 102                      |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 22       | 401                   |                        | 401             | 401                      |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 39       |                       | 930                    | 930             | 930                      |                       |                   |               | 930                 |                |                                               | nicht verfügbar, Landreserve Familie              |
| D1   | 40       |                       | 708                    | 708             | 708                      |                       |                   |               | 708                 |                |                                               | nicht verfügbar,<br>Landreserve Erbengemeinschaft |
| D1   | 42       | 296                   |                        | 296             | 296                      |                       |                   |               |                     |                |                                               | nicht verfügbar, Eigenbedarf                      |
| D1   | 44       | 668                   |                        | 668             | 668                      |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 45       | 747                   |                        | 747             | 747                      |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 46       | 60                    |                        | 60              | 60                       |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 47       | 1'930                 |                        | 1'930           | 1'930                    |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 48       |                       | 218                    | 218             |                          | 218                   |                   |               |                     | 218            | a und c                                       |                                                   |
| D1   | 49       | 35                    |                        | 35              | 35                       |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 50       | 93                    |                        | 93              | 93                       |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 51       | 776                   |                        | 776             | 776                      |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 52       | 9                     |                        | 9               | 9                        |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 53       |                       | 385                    | 385             |                          | 385                   |                   |               | 385                 |                |                                               | nicht verfügbar, Eigenbedarf                      |
| D1   | 54       | 251                   |                        | 251             |                          | 251                   |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 55       | 364                   |                        | 364             | 364                      |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 56       | 391                   |                        | 391             | 391                      |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 57       | 91                    |                        | 91              | 91                       |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 59       |                       | 45                     | 45              | 45                       |                       |                   | 45            |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 60       | 96                    |                        | 96              | 96                       |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 61       |                       | 635                    | 635             |                          | 635                   |                   |               | 635                 |                |                                               | verfügbar                                         |
| D1   | 65       | 461                   |                        | 461             | 461                      |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 66       | 147                   |                        | 147             | 147                      |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 67       | 56                    |                        | 56              | 56                       |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 68       | 108                   |                        | 108             | 108                      |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 70       | 76                    |                        | 76              | 76                       |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 71       | 72                    |                        | 72              | 72                       |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 72       | 77                    |                        | 77              | 77                       |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 73       | 963                   |                        | 963             | 963                      |                       |                   |               |                     |                |                                               |                                                   |
| D1   | 74       | 158                   |                        | 158             | 158                      |                       |                   |               |                     |                | a und c                                       |                                                   |
| D1   | 75       |                       | 13                     | 13              | 13                       |                       |                   |               |                     | 13             | a                                             |                                                   |
| D1   | 77       | 928                   | 605                    | 1'533           | 1'533                    |                       |                   |               | 605                 |                |                                               | nicht verfügbar,<br>Eigenbedarf Erbengemeinschaft |
| D1   | 78       | 1'214                 |                        | 1'214           | 1'214                    |                       |                   |               |                     |                | c                                             |                                                   |

|    |     |     |       |       |       |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
|----|-----|-----|-------|-------|-------|-------|-----|-----|-------|-----|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| D1 | 79  |     | 1'008 | 1'008 |       | 1'008 |     |     | 1'008 |     |                                    | nicht verfügbar,<br>Landreserve Erbgemeinschaft             |
| D1 | 81  | 272 |       | 272   | 272   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 82  | 513 |       | 513   | 513   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 83  | 201 |       | 201   | 201   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 85  | 516 |       | 516   | 516   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 90  | 40  |       | 40    | 40    |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 91  | 645 |       | 645   | 645   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 93  | 519 |       | 519   | 519   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 94  | 590 |       | 590   |       | 590   |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 95  | 184 |       | 184   |       | 184   |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 96  | 116 |       | 116   |       | 116   |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 97  | 356 |       | 356   | 356   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 98  | 265 |       | 265   | 265   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 99  |     | 171   | 171   |       |       | 171 |     |       | 171 | c: Überbaut mit Gartenanlage.      |                                                             |
| D1 | 100 | 231 | 882   | 1'113 | 1'113 |       |     | 882 |       |     |                                    | nicht verfügbar,<br>Landreserve Familie, inkl. Garten Pz 99 |
| D1 | 106 | 389 |       | 389   | 389   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 107 | 343 |       | 343   | 343   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 112 | 333 |       | 333   | 333   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 113 | 178 |       | 178   | 178   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 114 | 427 |       | 427   | 427   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 115 | 259 |       | 259   | 259   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 116 | 194 |       | 194   |       | 194   |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 117 | 759 |       | 759   | 759   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 118 | 115 |       | 115   |       | 115   |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 119 |     | 99    | 99    |       | 99    |     |     |       | 99  | a und c                            |                                                             |
| D1 | 120 |     | 100   | 100   |       | 100   |     |     |       | 100 | a und c                            |                                                             |
| D1 | 121 | 30  |       | 30    |       | 30    |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 122 | 156 |       | 156   |       | 156   |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 123 | 133 |       | 133   |       | 133   |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 124 | 543 |       | 543   | 543   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 125 |     | 44    | 44    | 44    |       |     |     |       | 44  | a und c                            |                                                             |
| D1 | 126 | 403 |       | 403   |       | 403   |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 127 | 551 |       | 551   |       | 551   |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 128 | 745 | 700   | 1'445 |       | 1'445 |     |     | 700   |     |                                    | nicht verfügbar,<br>Landreserve Familie mit 2 Kindern       |
| D1 | 129 | 329 |       | 329   | 329   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 130 |     | 86    | 86    | 86    |       |     | 86  |       |     | a und c                            |                                                             |
| D1 | 133 | 718 |       | 718   | 718   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 134 | 456 | 402   | 858   |       | 858   |     |     | 402   |     |                                    | nicht verfügbar,<br>Erweiterungsreserve best. Objekt        |
| D1 | 135 | 473 |       | 473   | 473   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 136 |     | 159   | 159   |       | 159   |     |     |       | 159 | a und c                            | nicht verfügbar,<br>Pflichtparkplätze zu Pz 115             |
| D1 | 137 |     | 567   | 567   | 567   |       |     | 567 |       |     |                                    | nicht verfügbar,<br>Landreserve Familie mit 3 Kindern       |
| D1 | 138 | 523 |       | 523   | 523   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 139 | 821 |       | 821   | 821   |       |     |     |       |     | b: Überbaut mit Pflichtparkierung. |                                                             |
| D1 | 140 | 410 |       | 410   | 410   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 141 | 580 |       | 580   | 580   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 142 |     | 50    | 50    |       | 50    |     |     | 50    |     | c: Überbaut mit Gartenanlage.      |                                                             |
| D1 | 145 | 114 |       | 114   | 114   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 153 | 412 |       | 412   | 412   |       |     |     |       |     |                                    |                                                             |
| D1 | 155 | 512 |       | 512   | 512   |       |     |     |       |     | c                                  |                                                             |

|    |     |       |       |       |       |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
|----|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| D1 | 156 |       | 41    | 41    | 41    |       |     |       | 41  | a und c                                                                                |                                                               |
| D1 | 157 |       | 59    | 59    |       | 59    |     |       | 59  | a und c                                                                                |                                                               |
| D1 | 163 | 312   | 256   | 568   | 568   |       |     | 256   |     |                                                                                        | nicht verfügbar, Eigenbedarf                                  |
| D1 | 180 | 46    |       | 46    | 46    |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D1 | 181 | 159   |       | 159   | 159   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D1 | 182 | 459   |       | 459   | 459   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D1 | 183 | 403   |       | 403   | 403   |       |     |       |     | c                                                                                      |                                                               |
| D1 | 184 |       | 15    | 15    | 15    |       | 15  |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D1 | 280 | 72    |       | 72    | 72    |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D1 | 507 | 21    |       | 21    | 21    |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D1 | 511 | 148   |       | 148   | 148   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 26  |       | 546   | 546   | 546   |       |     | 546   |     |                                                                                        | nicht verfügbar,<br>Landreserve Familie 3 Kinder<br>verfügbar |
| D2 | 27  |       | 788   | 788   |       | 788   |     | 788   |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 28  | 574   |       | 574   | 574   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 29  |       | 211   | 211   | 211   |       |     |       | 211 | a und c                                                                                |                                                               |
| D2 | 30  |       | 144   | 144   | 144   |       |     |       | 144 | a und c                                                                                |                                                               |
| D2 | 31  | 65    |       | 65    |       |       |     |       |     | a                                                                                      |                                                               |
| D2 | 32  |       | 212   | 212   | 212   |       |     |       | 212 | a und c                                                                                |                                                               |
| D2 | 33  |       | 79    | 79    | 79    |       |     |       | 79  | a und c                                                                                |                                                               |
| D2 | 34  | 155   |       | 155   | 155   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 35  | 179   |       | 179   | 179   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 36  | 539   |       | 539   | 539   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 37  |       | 228   | 228   |       |       | 228 |       | 228 | a                                                                                      |                                                               |
| D2 | 38  | 884   |       | 884   | 884   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 146 | 1'003 | 603   | 1'606 | 1'606 |       | 603 |       |     | c: Aufgrund best. Überbauung und Gartenanlage ist<br>keine weitere Überbauung möglich. |                                                               |
| D2 | 147 |       | 873   | 873   | 873   |       | 873 |       |     |                                                                                        | verfügbar                                                     |
| D2 | 148 | 945   |       | 945   | 945   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 160 | 543   | 400   | 943   |       | 943   |     | 400   |     |                                                                                        | nicht verfügbar, Eigenbedarf                                  |
| D2 | 161 | 839   |       | 839   | 839   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 162 | 842   |       | 842   | 842   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 164 | 471   |       | 471   | 471   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 165 | 597   |       | 597   | 597   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 166 | 420   |       | 420   | 420   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 167 | 483   |       | 483   | 483   |       |     |       |     | c                                                                                      |                                                               |
| D2 | 168 | 311   |       | 311   | 311   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 170 | 30    |       | 30    | 30    |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 171 | 31    |       | 31    | 31    |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 172 |       | 614   | 614   | 614   |       | 614 |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 173 | 278   |       | 278   | 278   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 174 | 589   |       | 589   | 589   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| D2 | 175 |       | 433   | 433   | 433   |       | 433 |       |     |                                                                                        | nicht verfügbar, Landreserve Familie                          |
| D2 | 176 | 1'103 |       | 1'103 | 1'103 |       |     |       |     |                                                                                        | nicht verfügbar, Landreserve Familie                          |
| D2 | 178 |       | 488   | 488   |       | 488   |     | 488   |     |                                                                                        | nicht verfügbar, Eigenbedarf                                  |
| D2 | 179 |       | 23    | 23    | 23    |       |     |       | 23  | a und c                                                                                |                                                               |
| D2 | 306 |       | 1'418 | 1'418 |       | 1'418 |     | 1'418 |     |                                                                                        | verfügbar                                                     |
| D2 | 521 |       | 477   | 477   |       | 477   |     | 477   |     |                                                                                        | verfügbar                                                     |
| SG | 5   | 564   |       | 564   | 564   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| SG | 6   | 666   |       | 666   | 666   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |
| SG | 7   |       | 2'938 | 2'938 |       | 2'938 |     | 2'938 |     |                                                                                        | verfügbar                                                     |
| SG | 8   | 482   |       | 482   | 482   |       |     |       |     |                                                                                        |                                                               |

|      |     |       |       |       |       |       |  |       |       |  |                                    |                                                         |
|------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|--|-------|-------|--|------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| SG   | 9   | 771   |       | 771   | 771   |       |  |       |       |  |                                    |                                                         |
| SG   | 10  | 2'845 |       | 2'845 | 2'845 |       |  |       |       |  | b: Überbaut mit Pflichtparkierung. |                                                         |
| SG   | 11  | 1'201 |       | 1'201 | 1'201 |       |  |       |       |  |                                    |                                                         |
| SG   | 22  | 1'557 | 1'191 | 2'748 | 2'748 |       |  | 1'191 |       |  |                                    |                                                         |
| SG   | 103 |       | 316   | 316   | 316   |       |  | 316   |       |  |                                    | Betriebserweiterung Eigentümer                          |
| SG   | 104 | 799   |       | 799   | 799   |       |  |       |       |  |                                    |                                                         |
| SG   | 175 | 910   |       | 910   | 910   |       |  |       |       |  |                                    |                                                         |
| SG   | 177 | 123   |       | 123   | 123   |       |  |       |       |  |                                    |                                                         |
| SG   | 178 | 314   | 1'000 | 1'314 |       | 1'314 |  |       | 1'000 |  |                                    | Für geplante Stall-Erweiterung dringend benötigte Zone. |
| SG   | 510 | 707   |       | 707   | 707   |       |  |       |       |  |                                    |                                                         |
| ZöBA | 88  | 684   |       | 684   | 684   |       |  |       |       |  |                                    |                                                         |
| ZöBA | 92  | 167   |       | 167   | 167   |       |  |       |       |  |                                    |                                                         |

|              |   |                   |                   |               |        |        |     |       |        |       |                               |                              |
|--------------|---|-------------------|-------------------|---------------|--------|--------|-----|-------|--------|-------|-------------------------------|------------------------------|
| <b>D1</b>    | Σ | 30'237            | 8'210             | 38'447        | 30'505 | 7'739  | 203 | 1'595 | 5'679  | 936   | 913 m² nicht überbaubar 5*)   | 6'602 m² nicht verfügbar 7*) |
| <b>D2</b>    | Σ | 10'881            | 7'537             | 18'418        | 14'076 | 4'114  | 228 | 2'523 | 4'117  | 897   | 1'500 m² nicht überbaubar 6*) | 1'867 m² nicht verfügbar 8*) |
| <b>SG</b>    | Σ | 10'939            | 5'445             | 16'384        | 12'132 | 4'252  | 0   | 1'507 | 3'938  | 0     |                               |                              |
| <b>ZöBA</b>  | Σ | 851               | 0                 | 851           | 851    | 0      | 0   | 0     | 0      | 0     |                               |                              |
| <b>Total</b> |   | <b>52'908 1*)</b> | <b>21'192 2*)</b> | <b>74'100</b> | 57'564 | 16'105 | 431 | 5'625 | 13'734 | 1'833 |                               |                              |

- a Aufgrund Grösse nicht überbaubar  
b Aufgrund bestehender Nutzung nicht überbaubar (baurechtlich bedingt; z.B. Pflichtparkierung)  
c Aufgrund bestehender Nutzung mit Bezug zu zugehörigen Bauten nicht überbaubar (nicht baurechtlich bedingt; z.B. Garten, Vorplatz)

D1 = Dorfzone 1  
D2 = Dorfzone 2  
SG = Stallbau- und Gewerbezone  
ZöBA = Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

TEILREVISION ORTSPLANUNG NUFENEN

STAND DER ÜBERBAUUNG, DER ERSCHLIESSUNG UND DER BAUREIFE: NEU FESTGELEGTE BAUZONE

| Zone | Parzelle | Überbauungsstand [m2] |                        |                 | Erschliessungsstand [m2] |                       |                   | Baureife [m2] |                     |                | Bemerkungen                                                              |                                                                                                                            |
|------|----------|-----------------------|------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|---------------|---------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | Nummer   | BZ-Fläche bebaut      | BZ-Fläche nicht bebaut | BZ-Fläche total | voll erschlossen         | teilweise erschlossen | nicht erschlossen | baureif       | baureif in 5 Jahren | übriges Gebiet | Überbauungsgrad                                                          | Verfügbarkeit                                                                                                              |
| D1   | 12       | -41                   |                        | -41             | -41                      |                       |                   |               |                     |                | d und c: Aufgrund Garten und Zufahrt 100% überbaut.                      |                                                                                                                            |
| D1   | 42       |                       | 465                    | 465             |                          | 465                   |                   |               | 465                 |                | Bereits teilüberbaut, bei Erweiterung wird Bauzonenfläche 100% überbaut. | nicht verfügbar, Eigenbedarf                                                                                               |
| D1   | 43       |                       | 554                    | 554             |                          | 554                   |                   |               | 554                 |                | Zonenfläche wird nach Überbauung 100% überbaut.                          | verfügbar                                                                                                                  |
| D1   | 47       | -131                  |                        | -131            | -131                     |                       |                   |               |                     |                |                                                                          |                                                                                                                            |
| D1   | 52       | -9                    |                        | -9              | -9                       |                       |                   |               |                     |                |                                                                          |                                                                                                                            |
| D1   | 59       |                       | -45                    | -45             | -45                      |                       |                   | -45           |                     |                | d                                                                        |                                                                                                                            |
| D1   | 60       | -14                   |                        | -14             | -14                      |                       |                   |               |                     |                | d                                                                        |                                                                                                                            |
| D1   | 68       | -36                   |                        | -36             | -36                      |                       |                   |               |                     |                | e                                                                        |                                                                                                                            |
| D1   | 73       | -89                   |                        | -89             | -89                      |                       |                   |               |                     |                | d                                                                        |                                                                                                                            |
| D1   | 74       | -49                   |                        | -49             | -49                      |                       |                   |               |                     |                | a, c und d                                                               |                                                                                                                            |
| D1   | 77       | 75                    | 74                     | 149             | 75                       |                       | 74                |               | 74                  |                |                                                                          | nicht verfügbar, aufgrund Nutzungserweiterung Sennerei                                                                     |
| D1   | 78       | -88                   |                        | -88             | -88                      |                       |                   |               |                     |                | c und d                                                                  |                                                                                                                            |
| D1   | 79       |                       | -49                    | -49             | -49                      |                       |                   | -49           |                     |                | d                                                                        | nicht verfügbar, Landreserve Erbgemeinschaft                                                                               |
| D1   | 107      | 90                    |                        | 90              | 90                       |                       |                   |               |                     |                | e                                                                        |                                                                                                                            |
| D1   | 128      |                       | 63                     | 63              |                          | 63                    |                   |               | 63                  |                | c                                                                        |                                                                                                                            |
| D1   | 133      | 202                   |                        | 202             | 202                      |                       |                   |               |                     |                |                                                                          |                                                                                                                            |
| D1   | 134      | 629                   | 800                    | 1429            |                          | 629                   | 800               |               | 800                 |                |                                                                          | Erweiterung Gemeindesaal 2009 erfolgt nicht verfügbar, aufgrund bestehender Stallnutzung bzw. Nutzungserweiterung Sennerei |
| D1   | 144      | 1200                  | 792                    | 1992            | 1200                     | 792                   |                   |               | 792                 |                |                                                                          | nicht verfügbar, aufgrund bestehender Stallnutzung und Landreserve Familie                                                 |
| D1   | 153      | 116                   |                        | 116             | 116                      |                       |                   |               |                     |                | e                                                                        |                                                                                                                            |
| D1   | 155      | -27                   |                        | -27             | -27                      |                       |                   |               |                     |                | c                                                                        |                                                                                                                            |
| D1   | 156      |                       | -2                     | -2              | -2                       |                       |                   | -2            |                     |                | a, c und e                                                               |                                                                                                                            |
| D1   | 157      |                       | -2                     | -2              |                          | -2                    |                   | -2            |                     |                | a, c und e                                                               |                                                                                                                            |
| D1   | 163      |                       | 99                     | 99              | 99                       |                       |                   | 99            |                     |                |                                                                          | nicht verfügbar, Eigenbedarf                                                                                               |
| D1   | 184      |                       | -15                    | -15             | -15                      |                       |                   | -15           |                     |                | d                                                                        |                                                                                                                            |
| D1   | 511      | -23                   |                        | -23             | -23                      |                       |                   |               |                     |                | d                                                                        |                                                                                                                            |
| D2   | 26       |                       | 193                    | 193             | 193                      |                       |                   | 193           |                     |                | e                                                                        | nicht verfügbar, Landreserve Familie 3 Kinder                                                                              |
| D2   | 28       | 162                   |                        | 162             | 162                      |                       |                   |               |                     |                | e                                                                        |                                                                                                                            |
| D2   | 29       |                       | -108                   | -108            | -108                     |                       |                   | -108          |                     |                | a und c                                                                  |                                                                                                                            |
| D2   | 32       |                       | -212                   | -212            | -212                     |                       |                   | -212          |                     |                | a und c                                                                  |                                                                                                                            |
| D2   | 33       |                       | -13                    | -13             | -13                      |                       |                   | -13           |                     |                | a und c                                                                  |                                                                                                                            |
| D2   | 38       | 19                    |                        | 19              | 19                       |                       |                   |               |                     |                | e                                                                        |                                                                                                                            |
| D2   | 158      |                       | 1'613                  | 1613            |                          | 1613                  |                   |               | 1613                |                |                                                                          | verfügbar                                                                                                                  |
| D2   | 162      | 51                    |                        | 51              | 51                       |                       |                   |               |                     |                | e                                                                        |                                                                                                                            |
| D2   | 164      | 94                    |                        | 94              | 94                       |                       |                   |               |                     |                | e                                                                        |                                                                                                                            |
| D2   | 166      | 163                   |                        | 163             | 163                      |                       |                   |               |                     |                | e                                                                        |                                                                                                                            |
| D2   | 170      | -8                    |                        | -8              | -8                       |                       |                   |               |                     |                | e                                                                        |                                                                                                                            |
| D2   | 171      | -9                    |                        | -9              | -9                       |                       |                   |               |                     |                | e                                                                        |                                                                                                                            |
| D2   | 289      |                       | 485                    | 485             |                          | 485                   |                   |               | 485                 |                |                                                                          | verfügbar                                                                                                                  |
| SG   | 5        | -8                    |                        | -8              | -8                       |                       |                   |               |                     |                |                                                                          |                                                                                                                            |
| SG   | 10       | -65                   |                        | -65             | -65                      |                       |                   |               |                     |                |                                                                          |                                                                                                                            |
| SG   | 22       |                       | -158                   | -158            | -158                     |                       |                   | -158          |                     |                |                                                                          |                                                                                                                            |
| SG   | 103      |                       | 983                    | 983             | 983                      |                       |                   | 983           |                     |                |                                                                          | Betriebserweiterung Eigentümer                                                                                             |
| SG   | 108      |                       | 1'115                  | 1115            |                          | 1115                  |                   |               | 1115                |                |                                                                          | Bedarf Erstellung Ökonomiegebäude angemeldet: Projekt und Grundstückerwerb in Arbeit                                       |
| SG   | 149      | 1356                  |                        | 1356            | 1356                     |                       |                   |               |                     |                |                                                                          | Betriebserweiterung Eigentümer                                                                                             |
| SG   | 150      | 940                   |                        | 940             | 940                      |                       |                   |               |                     |                |                                                                          | Betriebserweiterung Eigentümer                                                                                             |

|      |     |      |     |      |     |      |  |     |     |  |  |                                                                 |
|------|-----|------|-----|------|-----|------|--|-----|-----|--|--|-----------------------------------------------------------------|
| SG   | 158 | 208  |     | 208  | 208 |      |  |     |     |  |  | Betriebserweiterung Eigentümer                                  |
| SG   | 510 |      | 702 | 702  | 702 |      |  | 702 |     |  |  | Betriebserweiterung Eigentümer                                  |
| SG   | 513 | 2234 | 835 | 3069 |     | 3069 |  |     | 835 |  |  | Für geplante Stall-Erweiterung angemessene<br>Zonenerweiterung. |
| ZöBA | 52  | 9    |     | 9    | 9   |      |  |     |     |  |  |                                                                 |
| ZöBA | 33  |      | 13  | 13   | 13  |      |  | 13  |     |  |  |                                                                 |
| ZöBA | 155 |      | 13  | 13   | 13  |      |  | 13  |     |  |  |                                                                 |

|              |   |                  |                  |               |       |       |     |       |       |   |                                                                 |                              |
|--------------|---|------------------|------------------|---------------|-------|-------|-----|-------|-------|---|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>D1</b>    | Σ | <b>1'805</b>     | <b>2'734</b>     | <b>4'539</b>  | 1'164 | 2'501 | 874 | -14   | 2'748 | 0 | -113 m2 nicht überbaubar (aufgrund a-c =-53 m2/ d-e=-60 m2) 5*) | 2'230 m² nicht verfügbar 7*) |
| <b>D2</b>    | Σ | <b>472</b>       | <b>1'958</b>     | <b>2'430</b>  | 332   | 2'098 | 0   | -140  | 2'098 | 0 | - 333 m2 nicht überbaubar (aufgrund a-c) 6*)                    | 193 m² nicht verfügbar 8*)   |
| <b>SG</b>    | Σ | <b>4'665</b>     | <b>3'477</b>     | <b>8'150</b>  | 3'958 | 4'184 | 0   | 1'527 | 1'950 | 0 |                                                                 |                              |
| <b>ZöBA</b>  | Σ | <b>9</b>         | <b>26</b>        | <b>35</b>     | 35    | 0     | 0   | 26    | 0     | 0 |                                                                 |                              |
| <b>Total</b> |   | <b>6'951 3*)</b> | <b>8'195 4*)</b> | <b>15'154</b> | 5'489 | 8'783 | 874 | 1'399 | 6'796 | 0 |                                                                 |                              |

- a Aufgrund Grösse nicht überbaubar  
b Aufgrund bestehender Nutzung nicht überbaubar (baurechtlich bedingt; z.B. Pflichtparkierung)  
c Aufgrund bestehender Nutzung mit Bezug zu zugehörigen Bauten nicht überbaubar (nicht baurechtlich bedingt; z.B. Garten, Vorplatz)  
d Anpassung Bauzone an Gefahrenzone  
e Anpassung Bauzone an Parzellengrenze

- D1 = Dorfzone 1  
D2 = Dorfzone 2  
SG = Stallbau- und Gewerbezone  
ZöBA = Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

#### **2.3.4 Erschliessungsgrad, Baureife der Grundstücke inkl. Neueinzonung**

Der Erschliessungsgrad aller Grundstücke in Bauzonen definiert sich nach der Erschliessung mit Werkleitungen und Strassen. Da bei wird in folgende Kategorien unterschieden:

1. Voll erschlossen: sämtliche Werkleitungen und Strassen erstellt
2. Teilweise erschlossen: ein Teil der Leitungen und Strassen sind erstellt
3. Nicht erschlossen: keine Erschliessungswerke sind vorhanden

Baureife Grundstücke sind voll erschlossen.

Nicht baureife Grundstücke sind nicht oder nur teilweise erschlossen, oder Quartierplanverfahren ist ausstehend.

#### **2.3.5 Übersicht über Stand der Überbauung, der Erschliessung und Baureife**

Erschliessungsgrad und Baureife sind für Nufenen nur von relativer Wichtigkeit. Aufgrund der Dorfanlage und der bestehenden Erschliessung sind alle eingezonten Grundstücke sofort überbaubar (Quartierplan und Erschliessung auf Kosten der Grundeigentümer).

Bauzonenstatistik der Gemeinde Nufenen, Teilrevision Ortsplanung 2009  
**Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife**

MANFRED NUSSBAUM dipl. Arch. / ETH SIA  
 Aegertenstrasse 8 8003 Zürich  
 Telefon 044 775 17 00 Telefax 044 775 17 04  
 7437 Nufenen Telefon 081 664 14 36  
 nussbaum.arch@bluewin.ch

| Nutzungszonen                           | Bauzone       | Überbauungsstand |                |           | Erschliessungsstand |                       |                   |                                           | Baureife     |                     |                |
|-----------------------------------------|---------------|------------------|----------------|-----------|---------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------------------|--------------|---------------------|----------------|
|                                         |               | überbaut         | nicht überbaut | überbaut  | voll erschlossen    | teilweise erschlossen | nicht erschlossen | voll erschlossen von total nicht überbaut | baureif      | in 5 Jahren baureif | übriges Gebiet |
|                                         | total         |                  |                |           |                     |                       |                   |                                           |              |                     |                |
|                                         | m2            | m2               | m2             | %         | m2                  | m2                    | m2                | %                                         | m2           | m2                  | m2             |
|                                         |               |                  |                |           |                     |                       |                   |                                           |              |                     |                |
| Dorfzone 1                              | 42'986        | 32'042           | 10'944         | 75        | 31'669              | 10'240                | 1'077             | 74                                        | 1'581        | 8'427               | 936            |
| Dorfzone 2                              | 20'848        | 11'353           | 9'495          | 54        | 14'408              | 6'212                 | 228               | 69                                        | 2'383        | 6'215               | 897            |
| Stallbau- und Gewerbezone               | 24'526        | 15'604           | 8'922          | 64        | 16'090              | 8'436                 | 0                 | 66                                        | 3'034        | 5'888               | 0              |
|                                         |               |                  |                |           |                     |                       |                   |                                           |              |                     |                |
| Subtotal                                | 88'360        | 58'999           | 29'361         | 67        | 62'167              | 24'888                | 1'305             | 70                                        | 6'998        | 20'530              | 1'833          |
|                                         |               |                  |                |           |                     |                       |                   |                                           |              |                     |                |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 886           | 860              | 26             | 97        | 886                 | 0                     | 0                 | 100                                       | 26           | 0                   | 0              |
|                                         |               |                  |                |           |                     |                       |                   |                                           |              |                     |                |
| <b>Total</b>                            | <b>89'246</b> | <b>59'859</b>    | <b>29'387</b>  | <b>67</b> | <b>63'053</b>       | <b>24'888</b>         | <b>1'305</b>      | <b>71</b>                                 | <b>7'024</b> | <b>20'530</b>       | <b>1'833</b>   |

## 2.4 BAULANDBEDARF, BEDÜRFNISSE

Die Analyse der bestehenden Kapazitäten an Bauland und nicht voll genutzten Bauten zeigt, dass eine gewisse Reserve vorhanden ist.

Einerseits stehen aber vor allem bestehende Bauten für einen Verkauf nicht zur Verfügung und andererseits sind es in verschiedenen Fällen Raumangebote, die voraussichtlich in naher Zukunft von den Eigentümern wieder genutzt werden.

Der Baulandbedarf wird vor allem durch verkaufswillige Eigentümer angemeldet. Eine Nachfrage besteht.

### BEFRAGUNG 2007/8

#### FRAGEBOGEN für GrundeigentümerInnen und EinwohnerInnen

Im Weiteren wurde der Bedarf (nutzungsmässig und baulich) in einer ausführlichen Befragung der Einwohner und Grundeigentümer sowie in persönlichen Gesprächen abgeklärt.

#### Grundeigentümer ortsansässig

##### Betrieb grundsätzlich

Situation:

Welche Art von Betrieb führen sie?

Landwirtschaft

Gewerbe

andere Betriebsart

Sind sie im eigenen Betrieb tätig?

ja  nein

Ist ihr Betrieb

Vermietet?  ja  nein

Verpachtet?  ja  nein

##### Betrieb grundsätzlich

Grösse angemessen

ja  nein

Beabsichtigen sie

Verkleinerung?

-

ja

14

nein

Vergrösserung?

6

ja

10

nein

Vermieten?

-

ja

6

nein

Verpachten?

2

ja

5

nein

Verkaufen?

-

ja

6

nein

Erwerb eines Betriebs?

-

ja

6

nein?

### **Betrieb**

**Bauten** (Stall Tiere, Stall Heu, Lager Stroh, Lager, Schuppen)

Grösse angemessen

12

ja

4

nein

Beabsichtigen sie für Bauten

Verkleinerung?

1

ja

12

nein

Vergrösserung?

5

ja

9

nein

Vermieten?

1

ja

11

nein

Verpachten?

3

ja

10

nein

Verkaufen?

2

ja

10

nein

### **Landfläche**

**Betriebsfläche** (Auslauf, Holzplatz, Lagerplatz, etc)

**Nutzfläche** (Wiesland, Weideland, Wald, etc.)

Grösse angemessen

10

ja

5

nein

Beabsichtigen sie für Landfläche

|                |   |    |    |       |
|----------------|---|----|----|-------|
| Verkleinerung? | - | ja | 13 | nein  |
| Vergrösserung? | 7 | ja | 7  | nein  |
| Vermieten?     | - | ja | 12 | nein  |
| Verpachten?    | 5 | ja | 9  | nein  |
| Verkaufen?     | 1 | ja | 12 | nein  |
| Erwerb?        | 6 | ja | 6  | nein? |

### **Wohnsituation**

#### **Bauten**

#### **Eigentümer und Einwohner**

|                                                        |    |    |    |      |
|--------------------------------------------------------|----|----|----|------|
| Wohnen sie in der eigenen Liegenschaft als Eigentümer? | 34 | ja | 14 | nein |
|--------------------------------------------------------|----|----|----|------|

|                                                               |    |    |    |      |
|---------------------------------------------------------------|----|----|----|------|
| Wohnen sie in einer fremden Liegenschaft?<br>Wohnen zur Miete | 10 | ja | 22 | nein |
|---------------------------------------------------------------|----|----|----|------|

Haben sie ihre Wohnliegenschaft

|             |   |    |    |      |
|-------------|---|----|----|------|
| Vermietet?  | 9 | ja | 32 | nein |
| Verpachtet? | - | ja | 33 | nein |

|                                             |    |    |   |      |
|---------------------------------------------|----|----|---|------|
| Ist die Grösse ihrer Wohnbauten angemessen? | 39 | ja | 1 | nein |
|---------------------------------------------|----|----|---|------|

Beabsichtigen sie für Wohnbauten

|                |   |    |    |       |
|----------------|---|----|----|-------|
| Verkleinerung? | - | ja | 33 | nein  |
| Vergrösserung? | 3 | ja | 31 | nein  |
| Vermietung?    | 4 | ja | 26 | nein  |
| Neubau/ Umbau? | 9 | ja | 28 | nein  |
| Erwerb?        | 1 | ja | 30 | nein? |

|                                                                               |                                 |    |                                |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----|--------------------------------|------|
| Ist die Grösse der Nebenbauten angemessen<br>(Garage, Lager, Werkstatt, etc.) | <input type="text" value="27"/> | ja | <input type="text" value="6"/> | nein |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----|--------------------------------|------|

|                |                                |    |                                 |      |
|----------------|--------------------------------|----|---------------------------------|------|
| Verkleinerung? | <input type="text" value="-"/> | ja | <input type="text" value="27"/> | nein |
|----------------|--------------------------------|----|---------------------------------|------|

|                |                                |    |                                 |      |
|----------------|--------------------------------|----|---------------------------------|------|
| Vergrösserung? | <input type="text" value="6"/> | ja | <input type="text" value="23"/> | nein |
|----------------|--------------------------------|----|---------------------------------|------|

### Landfläche

|                                           |                                 |    |                                |      |
|-------------------------------------------|---------------------------------|----|--------------------------------|------|
| Ist die zugehörige Landfläche angemessen? | <input type="text" value="35"/> | ja | <input type="text" value="9"/> | nein |
|-------------------------------------------|---------------------------------|----|--------------------------------|------|

|             |                                |    |                                 |      |
|-------------|--------------------------------|----|---------------------------------|------|
| Vergrössern | <input type="text" value="5"/> | ja | <input type="text" value="23"/> | nein |
|-------------|--------------------------------|----|---------------------------------|------|

|             |                                |    |                                 |      |
|-------------|--------------------------------|----|---------------------------------|------|
| Verkleinern | <input type="text" value="-"/> | ja | <input type="text" value="26"/> | nein |
|-------------|--------------------------------|----|---------------------------------|------|

|                                                                                                          |                                |    |                                 |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----|---------------------------------|------|
| Haben sie Bedarf an Landfläche für<br>Eigengebrauch (Familie, Verwandte)<br>Für Verkauf, Familie, Fremde | <input type="text" value="2"/> | ja | <input type="text" value="34"/> | nein |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----|---------------------------------|------|

### Erschliessung

#### Verkehr, Zufahrt zu ihrer Liegenschaft

|            |                                 |    |                                |      |
|------------|---------------------------------|----|--------------------------------|------|
| Angemessen | <input type="text" value="45"/> | ja | <input type="text" value="3"/> | nein |
|------------|---------------------------------|----|--------------------------------|------|

|                         |                                |    |                                 |      |
|-------------------------|--------------------------------|----|---------------------------------|------|
| Vergrössern, verbessern | <input type="text" value="6"/> | ja | <input type="text" value="25"/> | nein |
|-------------------------|--------------------------------|----|---------------------------------|------|

|             |                                |    |                                 |      |
|-------------|--------------------------------|----|---------------------------------|------|
| Verkleinern | <input type="text" value="-"/> | ja | <input type="text" value="27"/> | nein |
|-------------|--------------------------------|----|---------------------------------|------|

#### Ver- und Entsorgung ihrer Liegenschaft

|            |                                 |    |                                |      |
|------------|---------------------------------|----|--------------------------------|------|
| Angemessen | <input type="text" value="41"/> | ja | <input type="text" value="-"/> | nein |
|------------|---------------------------------|----|--------------------------------|------|

|                         |                                |    |                                 |      |
|-------------------------|--------------------------------|----|---------------------------------|------|
| Vergrössern, verbessern | <input type="text" value="1"/> | ja | <input type="text" value="26"/> | nein |
|-------------------------|--------------------------------|----|---------------------------------|------|

|             |                                |    |                                 |      |
|-------------|--------------------------------|----|---------------------------------|------|
| Verkleinern | <input type="text" value="-"/> | ja | <input type="text" value="26"/> | nein |
|-------------|--------------------------------|----|---------------------------------|------|

### Situation der Gemeinde

Sollte die Gemeinde im Sinne einer wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Entwicklung aktiver werden? 12 ja 24 nein

Sollte die Gemeinde ihren Grundbesitz vergrössern? 7 ja 29 nein

Sollte die Gemeinde gemeinschaftliche Einrichtungen planen und bauen (Alterswohnungen, Spitex, Pflegeabteilung, Verwaltungsräume, Museum, etc.) 5 ja 31 nein

Sollte die Gemeinde ihren Besitz an Wohnbauten vergrössern? - ja 35 nein

Welche Nutzungen wären in den aktuellen Gemeindebauten sinnvoll?

Gemeindehaus EGGA

Platzhaus

Etc.

|                   |   |
|-------------------|---|
| wie bisher        | 7 |
| Vermieten         | 4 |
| Metzgereilokal    | 3 |
| Gemeindverwaltung | 1 |
| Wohnungen         | 1 |

Wünschen sie ein persönliches Gespräch mit dem Planer bezüglich ihrer Vorstellungen (Liegenschaft, Bauland, Einzonung, Auszonung, etc.)??

5 ja 36 nein

### Anhang zum Fragebogen

Folgende Personen denken über eine Vergrößerung seines Betriebes nach:

- [REDACTED] Parzellen 12, 144, 322, 355
- [REDACTED] Parzellen 124, 142, 145, 175
- [REDACTED], Parzellen 1, 65, 70
- [REDACTED] Parzellen 5, 56, 74
- [REDACTED] Parzellen 122, 127, 510
- [REDACTED] Parzellen 2, 30, 36, 91 -> Umbau Laufstall

Folgende Personen denken über eine Vergrößerung ihrer Betriebs-Bauten nach:

- [REDACTED] Parzellen 12, 144, 322, 355
- [REDACTED] Parzellen 1, 65, 70
- [REDACTED] Parzellen 5, 56, 74
- [REDACTED] Parzellen 122, 127, 510
- [REDACTED] Parzellen 2, 30, 36, 91 -> Umbau Laufstall

Folgende Personen denken über eine Vergrößerung ihrer Betriebs- und Nutzfläche nach:

- [REDACTED] Parzellen 12, 144, 322, 355
- [REDACTED] Parzellen 1, 65, 70
- [REDACTED] Parzellen 5, 56, 74
- [REDACTED] Parzellen 122, 127, 510
- [REDACTED] Parzellen 11, 81, 163
- [REDACTED] Parzellen 149, 180
- [REDACTED] Parzellen 124, 142, 145, 175 Stall- und Gewerbezone
- Parz. 178 für geplante Stall-Erweiterung angemessene Zonenerweiterung
- Parz. 513 für geplante Stall-Erweiterung angemessene Zonenerweiterung
- Parz. 508 für geplante Stall-Erweiterung dringend benötigte Zonenerweiterung

Folgende Personen denken darüber nach, ihr Betriebs- und Nutzland oder Teile davon zu verpachten:

- [REDACTED] Parzelle 59
- [REDACTED] Parzelle 306
- [REDACTED] 11, 81, 163

- [REDACTED] Parzelle 273
- [REDACTED] Parzellen 104, 107, 150, 177, 181

Folgende Personen denken darüber nach, ihr Betriebs- und Nutzland oder Teile davon zu verkaufen:

- [REDACTED] Parzelle 273

Folgende Personen denken daran, Betriebs- und Nutzland zu erwerben:

- [REDACTED] Parzellen 1, 65, 70
- [REDACTED] Parzellen 149, 180
- [REDACTED] Parzellen 5, 56, 74
- [REDACTED] Parzellen 11, 81, 163
- [REDACTED] Parzellen 21, 513
- [REDACTED] Parzellen 12, 144, 322, 355

Folgende Personen denken daran, ihre Wohnbauten zu vergrössern:

- [REDACTED], Parzelle 146
- [REDACTED] Parzelle 78
- [REDACTED] Parzelle 173

Folgende Personen denken an einen Neubau/Umbau ihrer Wohnbauten:

- |                                           |                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------|
| - [REDACTED] Parzelle 146                 | -> Umbau inkl. Vergrößerung |
| - [REDACTED] Parzelle 147                 | -> Umbau oder Neubau??      |
| - [REDACTED] Parzellen 5, 56, 74          | -> Umbau                    |
| - [REDACTED] Parzellen 11, 81, 163        | -> ?                        |
| - [REDACTED] Parzelle 173                 | -> ?                        |
| - [REDACTED] Parzellen 124, 142, 145, 175 | -> ?                        |
| - [REDACTED] Parzellen 21, 513            | -> Neubau                   |
| - [REDACTED] Parzelle 78                  | -> Umbau                    |
| - [REDACTED] Parzelle 83                  | -> ?                        |

Folgende Personen denken an Erwerb von Wohnbauten:

- [REDACTED] Parzellen 21, 513  
-> ob neue Parzelle für Neubau oder alte ist nicht klar ersichtlich!

Folgende Personen denken daran, ihre Nebenbauten zu vergrössern:

- [REDACTED], Parzellen 21, 513
- [REDACTED] Parzellen 11, 81, 163
- [REDACTED] Parzellen 122, 127, 510
- [REDACTED] Parzellen 1, 65, 70
- [REDACTED] Parzelle 146
- [REDACTED] Parzelle 57

Folgende Personen denken daran, die zu den Wohnbauten gehörige Landfläche zu vergrössern:

- [REDACTED] Parzelle 173
- [REDACTED] Parzellen 11, 81, 163
- [REDACTED] Parzellen 149, 180
- [REDACTED] Parzellen 1, 65, 70
- [REDACTED] Parzelle 511

Folgende Personen haben Bedarf an Landfläche für Eigengebrauch (Familie, Verwandte) oder für Verkauf

- [REDACTED] Parzelle 173
- [REDACTED] Parzellen 11, 81, 163
- [REDACTED] Parzelle 76
- [REDACTED] Parzelle 306

Folgende Personen denken, die Zufahrt zur Liegenschaft sollte verbessert, vergrössert werden:

- [REDACTED] Parzelle 45
- [REDACTED] Parzellen 149, 180
- [REDACTED] Parzellen 126, 181, 183
- [REDACTED] Parzellen 11, 81, 163

- [REDACTED] Parzelle 44 (Zufahrt um das Restaurant Rheinwald soll attraktiver werden.)
- [REDACTED] Parzellen 511 (Verbesserung der Zufahrt)

Folgende Personen denken, die Ver- und Entsorgung zur Liegenschaft sollte vergrössert werden:

- [REDACTED] Parzellen 126, 181, 183

### **Meinungen zur Situation der Gemeinde**

Die Gemeinde sollte aktiver werden, um ihre wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung anzukurbeln. Diese Frage wurde von acht Personen bejaht. Die wirtschaftliche Entwicklung wurde einmal extra betont!

Die Mehrheit der befragten Personen sind dafür, dass die Gemeinde ihren Grundbesitz nicht vergrössert. Auch die gemeinschaftlichen Einrichtungen scheinen der Mehrheit zu genügen. Einzig drei Personen wünschen sich neue gemeinschaftliche Einrichtungen. Erwähnt wurde: Spitex, Museum und ein Jugendraum sowie ein Sportplatz beim Schulhaus.

[REDACTED], Parzelle 57, schlagen wie auch [REDACTED], Parzellen 2, 30, 36, 91, eine Abfallentsorgungsstelle vor. (Öl, Blech, Glas, Haushaltsabfall, etc.) Diese sollte sich nach Möglichkeit in der Nähe der A13 befinden.

Im Zusammenhang mit einer Talfusion müsste die Frage nach gemeinschaftlichen Einrichtungen neu überdacht werden.

Die aktuellen Gemeindebauten sollen wie bisher behandelt und vermietet werden.

Betont wurde oft, dass das Metzgereilokal sinnvoll genutzt werden sollte.

[REDACTED] Parzellen 2, 30, 36, 91, regt einen Teilverkauf der Liegenschaften in Gemeindebesitz an.

## Allgemeine Bemerkungen

### Verkehr

- 1) Verkehrsregelung: Die Zufahrtstrasse Parzelle 58 muss verbessert werden. Es gab ein Vorschlag aus dem Jahre 2002, der aber nicht umgesetzt wurde. Dieser soll nun in neue Planung einbezogen werde. Diese Meinung brachten [REDACTED] sowie [REDACTED] vor.

### Einzonungen

- 1) Neubauten müssen ermöglicht werden. Es ist dringend, die Bauzone für Wohnen angemessen zu vergrössern. Auch wurde mehr Flexibilität zugunsten von Bauherren verlangt. Das Bauen muss erleichtert werden, damit Neuzuzüger möglich sind. Diese Bemerkung wurde gemacht von [REDACTED] Parz. 122, 127, 510 [REDACTED] [REDACTED], Parzellen 1, 65, 70 und Martin Trepp, Parzellen 2, 30, 36, 91)
- 2) Die Freihaltezone der Parzellen 110, 111 sollen in Bauzone umgewandelt werden. Dieses Land ist besterschlossenes Bauland und sollte nicht als Freihaltezone gehalten werden. Meinung von zwei Personen, unter anderem die Eigentümerin der Parzelle 110. [REDACTED]
- 3) Ein Teil der Parzelle 273 sollte in Bauland DF2 eingezont werden, damit der Grundeigentümer [REDACTED] Land an [REDACTED] Parzelle 521 verkaufen kann.
- 4) Parzelle 508 soll in Stall- und Gewerbezone eingezont werden.

### Verkleinerung

- 1) Ein Stall auf Parzelle 513 wurde zu gross gebaut. Meinung des Grundeigentümers Parzelle 161, [REDACTED] Der Stall sei zusammenhangslos gross.

### Entlassung des Stalles „Bühnla“, Parzelle 98, aus der Kategorie „geschützte Bauten“

- 1) [REDACTED] beantragen in einem Schreiben vom 16/11/2006 die Entlassung des Stalles „Bühnla“, Parzelle 98, aus der Kategorie „geschützte Bauten“. Diesem Anliegen schliessen sich am 22/11/2006 [REDACTED] [REDACTED] an. Die Aufnahme in das

Register sei im Rahmen der Ortsplanrevision 1986 in Unkenntnis der Eigentümer erfolgt.

es werden folgende Argumente ins Feld geführt:

- Das Gebäude kann seiner ursprünglichen Funktion aus gesetzgeberischen Gründen nicht mehr dienen.
- Der Eintrag ins Register der „geschützten Bauten“ stelle eine unverhältnismässige Einschränkung der Eigentumsrechte dar und komme einer materiellen Enteignung gleich.
- Die mit der Unterschutzstellung einhergehende Unterhaltspflicht sei nicht tragbar.
- Anstrengungen mit Unterhaltsarbeiten einen Beitrag zur Verschönerung des Ortsbildes zu leisten seien bereits im Gange. Vorderhand bestünden keine Pläne zu Änderungen am Bestand.

### 3.LEITBILD / MATERIELLE ZIELE/ MASSNAHMEN

Aufgrund der Gemeindeentwicklung der letzten 20 Jahre sowie einer Bedarfsanalyse der Gemeindebehörde können die materiellen Ziele für die nächsten 15 bis 20 Jahre formuliert werden.

#### 3.1 NUTZUNG, ZONEN

Als schwergewichtige Nutzungen sollen auch zukünftig die Landwirtschaft und die Wohnnutzung für Ortsansässige und am Ort Beschäftigte gefördert werden. Daneben ist die Dorfentwicklung auch mit einem massvollen Ausbau der 2. Wohnungen zu begleiten.

Dabei ist darauf zu achten , dass in erster Linie bestehende, leerstehende Bauten wieder neu genutzt werden können. Ebenso sollen Bestrebungen unterstützt werden, welche zeitweilig genutzte Bauten (Ferien- Wochenendnutzung) einer langfristig dauernden Nutzung zuführen.

Die im Rahmen der Revision erfolgte Kapazitätsanalyse sowie die vorliegende Nachfrage verlangt eine **massvolle** Erweiterung der Bauzone.

**Von der total eingezonten Fläche für Wohnbauten von 63'805 m2 sind auf dem Markt 6'938 m2 für Neubauten verfügbar; d.h. 11%.**

Die weiter zu fördernde Trennung von Wohnbauten und Stallbauten soll dem Umstand Rechnung tragen, dass sich die Landwirtschaftsbetriebe zu eigentlichen Gewerbebetrieben mit entsprechenden Nutzungs- Raum -und Erschliessungsbedingungen entwickelt haben.

Eine sorgfältige und massvolle Auslegung der Bauzonen soll möglichst kuturlandschonend wirken.

Eine möglichst dichte Bauweise spart Kulturland und verhindert eine Zersiedelung der Landschaft.

Sanierung und Neunutzung von bestehenden Bauten sind anzustreben und durch Planung und Baugesetz zu unterstützen.

Planerische und bauliche Massnahmen haben in erster Linie die Aufgabe, die Landwirtschaftsbetriebe und ihre Folgeeinrichtungen zu fördern. Daneben sind weitere Nutzungen und Bauvorhaben zu ermöglichen, welche eine gesunde Dorfentwicklung sichern.

Die touristische Entwicklung wird keine grössere Bautätigkeit verlangen und kann vorwiegend über die Instandsetzung und den Ausbau der bestehenden Bausubstanz abgedeckt werden.

#### **3.1.1 Dorfzonen**

Die Erweiterung der Dorfzonen ermöglicht die Abdeckung der bestehenden Nachfrage. Sämtliche Parzellen in den Dorfzonen sind grundsätzlich erschlossen oder können im Rahmen eines Quartierplanes innerhalb kürzester Zeit erschlossen werden. Für die Gemeinde entstehen in keinem Falle zusätzliche Erschliessungsaufwendungen.

#### **3.1.2 Stall – und Gewerbezone**

Die landwirtschaftlichen Betriebe sind auf hohem produktivem Niveau und gutem Ausbaustandard einzuordnen. Gemäss Bedarfsnachweis sind verschiedene Betriebe im Ausbau begriffen und auf zusätzliche Landreserven angewiesen. Die biologische Produktion und Tierhaltung verlangen einen erheblichen zusätzlichen Landbedarf.

Im südwestlichen Teil des Dorfes stehen verschiedene Erweiterungs- und Neubauten zur Diskussion. Der Umstand, dass zurzeit keine definitiven Projekte vorliegen, eine Weiterentwicklung jedoch ermöglicht werden soll, hat die Gemeinde zur Festsetzung einer Zone für künftige bauliche Nutzungen bewogen.

#### **3.1.3 Landschaftsschutzzone**

Die Landschaftsschutzzone ist gemäss kantonalem Richtplan auszuscheiden.

#### **3.1.4 Gewässerabstand**

Die Festlegung der Abstandslinie zum Rhein erfolgt gemäss kantonomer Gewässerschutzkarte.

#### **3.1.5 Abstand Hochspannungsleitung**

Entlang der Hochspannungsleitung ist für Wohnzonen ein Abstand von 21.70 m bzw. 21.50 m einzuhalten.

### **3.2 ERSCHLIESSUNG**

#### **3.2.1 Grundsätzlich**

Die neue Abgrenzung des Baugebietes soll neben dem Bedarf vor allem durch die bestehende Erschliessung bestimmt werden. Das ausgeschiedene Bauland soll in erster Linie durch bestehende Strassen und Wege erschlossen werden.

Um die finanzielle Belastung der Gemeinde zu begrenzen werden die Erschliessungsanlagen und Werkleitungen im Rahmen von Quartierplanungen den privaten Bauherren übertragen.

Die Gemeinde kann im Rahmen der Quartierplanungen Vorschriften bezüglich Verkehrsanlagen und Werkleitungen erlassen. Diese gelten auch für privat erstellte Anlagen (bewilligungspflichtig).

Beläge, Randabschlüsse, etc. sind für Strassen und Wege im Gestaltungsrichtplan bestimmt.

Für die Sicherheit auf Gemeinde- und Kantonsstrasse sind Kanton und Gemeinde zuständig. Im Bereich der Privatstrassen sind die Anstösser für Sicherheit, Unterhalt, etc. zuständig.

Die hauptsächlichsten Erschliessungsmassnahmen der Gemeinde sind getätigt. (Wasser, Kanalisation, Elektro, Kläranlage).

#### **3.2.2 Neue Erschliessungs- und Versorgungsanlagen**

Folgende Erschliessungsvorhaben sind für die nächsten Jahre geplant:

##### **Hauptstrasse (Dorfplatz bis östliche Gemeindegrenze):**

Belagsarbeiten inkl. notwendiger Revision der Versorgungsleitungen (Kanalisation | Wasser | Elektro)

Geschätztes Investitionsvolumen CHF 600'000.- (Der Kanton beteiligt sich zu 50% an den Kosten, unterstützt jedoch nicht eine allfällige Pflasterung der Strasse.)

##### **Neue EW-Transformatoranlage inkl. zugehöriger Bauten**

Im Rahmen der Gemeindeflächenvergrößerung soll eine neue Trafo-Anlage erstellt werden.

Ebenfalls vorgesehen ist die Erstellung eines gemeindeeigenen Elektrizitätswerkes.

##### **Neugestaltung Dorfplatz**

Im Rahmen der Strassensanierung Ost wird auch eine Neugestaltung des Dorfplatzes in Erwägung gezogen. Dabei soll vor allem die Verkehrsberuhigung im Bereich Dorfplatz sowie westlich davon angestrebt werden.

### **3.3 GESTALTUNG**

Die bestehende Dorfstruktur sowie die einzelnen Elemente davon (Bauten, Gärten, Strassen, Wege, Plätze, Brunnen, etc.) zeigen sich weitgehend in gutem Zustand und architektonischer Qualität. Der intakte und seit Jahrzehnten nur unwesentlich oder massvoll veränderte Bestand bietet Bewohnern und Besuchern einen hochwertigen Lebensraum. Diesem Umstand soll auch bei einer Weiterentwicklung der Dorfstruktur Rechnung getragen werden. Die entsprechenden Gesetzesgrundlagen und Gestaltungsrichtlinien unterstützen die bauliche Entwicklung in diesem Sinne.

#### **3.3.1 Grundsätze**

Der Lebensraum in Städten und Dörfern soll für die Bewohner und Besucher

- lebenswert
- qualitativ sein.

Dieser Anspruch kann erreicht werden, indem das bauliche Umfeld gewissen Vorstellungen entspricht.

Vielfach werden diese Vorstellungen fälschlicherweise von tradierten Bildern abgeleitet und gesteuert:

- heimelig, Geborgenheit
- man schätzt, was man kennt
- früher war alles besser
- heimelige Bilder werden gesucht und transportiert (Chalet, etc.)

Dieser Ansatz ist aber nicht grundsätzlich falsch.

Gewisse Eigenheiten der historischen Dorfstruktur weisen tatsächlich grosse Qualitäten auf.

Qualitäten der alten Dorfstruktur, die heute nur schwer realisierbar sind:

- Einheitlichkeit in der Nutzung (einfache Nutzungsbeziehungen)
- klare Nutzungsbedingungen (Stall, Haus, Tränke, etc.)
- Einfachheit in Konstruktion und Material (einheitliche Wahl)
- reduzierte Möglichkeiten (einfache Bauvolumen)
- menschlicher Massstab (Objektgrösse)
- Begegnungsräume (Position der Bauten zur Erschliessung)
- Identität
- Authentizität

**Dies alles führt dazu, dass der Dorfraum zum "Kulturraum" wird.**

Es geht nicht darum, traditionelle Bilder zu kopieren.

Es geht nicht darum, Dörfer und Bauten zu schützen (Heimatschutz) weil sie "alt" sind.

**Es geht darum, die bisherigen Qualitäten der Elemente einer Dorfstruktur zu erkennen.**

Volumen der Bauten , Massstab, Stellung der Bauten, Dorfraum, Platz, Brunnen, Begegnungsräume, etc.

Die Dorfstruktur soll erhalten und im vorherrschenden Charakter ergänzt und erweitert werden.

Das Eingehen auf den Ortscharakter bedeutet das Aufnehmen von wesentlichen Elementen der Dorfstruktur im Sinne einer zeitgemässen Weiterentwicklung und nicht im Kopieren von formalen, konstruktiven oder materialtechnischen Details.

Die bestehenden Strassenräume und die zusammenhängenden Freiräume sollen aufgenommen, erhalten und weitergeführt werden. Sie bilden das wichtigste Element der grossräumigen Dorfstruktur.

#### **Elemente und Qualitäten der räumlichen Dorfstruktur**

Einzelne Siedlungsbereiche: Egga, Isla, Oberhäusern, Hennabüal

Strassenraum: Dorfplatz bis Egga, Dorfplatz bis Isla

Stellung der Bauten zur Erschliessung, Nähe

Garten als abgegrenzter Aussenraum, Raumdefinition

Zugänglichkeit der Bauten, Offenheit

Orientierung

Kristallisationspunkte: Brunnen

#### **3.3.2 Gestaltungsmittel und Bedingungen**

Die gestalterischen Bedingungen für die Weiterentwicklung der Baustruktur sollen dazu führen, dass der dörfliche „**Kulturraum**“ weiterentwickelt werden kann.

Vorschriften sollen das Bauen unterstützen.

Sie ermöglichen der Behörde, Bauten zu beurteilen.

Sie sind Werkzeuge für die Beurteilung von Bauvorhaben.

Sie dienen der Entscheidungsfindung.

Vorschriften sind nicht „an sich“ durchzusetzen.

Die Vorgabe der kantonalen Richtplanung verlangt einen kommunalen Gestaltungsrichtplan. Im Gestaltungsrichtplan sollen die gestalterischen Grundsätze der Ortsplanung festgehalten werden.

Sie dienen als Richtlinie für die Bebauung, als Vorlage für die Nutzungsplanung (Zonenplan, Baugesetz) sowie als Entscheidungsgrundlage für die Baubehörde.

Gestaltungsmittel  
Baugestaltungslinien  
Gestaltungsgrundsätze  
Gestaltungsrichtplan  
Quartiergestaltungspläne  
Bauberatung  
etc.

## **4. UMSETZUNG UND ANWENDUNG**

### **4.1 Neueinzonungen**

Die Genehmigung der Neueinzonungen ist gebunden an Art. 16 des im Rahmen der Ortsplanung revidierten Baugesetzes:

„Sollte die Erschliessung und Überbauung der ausgeschiedenen Wohnbauzonen binnen 10 Jahren nach Genehmigung der revidierten Ortsplanung nicht realisiert werden, gilt ohne weiteren ortsplanerischen Beschluss der Gemeinde die nutzungsplanerische Festlegung einer Landwirtschaftszone (LWZ).“

Allfällige Auszonungen stellen ein wirksames Mittel gegen Baulandhortung dar. Die auf Grund der aktuellen Bedürfnisäusserung erfolgte Einzonung kann damit der Überbauung zugeführt oder relativ kurzfristig korrigiert werden.,

### **4.2 Gebührenordnung**

Die in Baugesetz und Spezialverordnungen (Kanalisation, Wasser) geforderten Entschädigungen an die Gemeinde werden in einer separaten Gebührenordnung fixiert.

### **4.3 Investitionen**

Neben den oben aufgeführten Erschliessungsmassnahmen sind folgende Investitionen zu erwarten:

Sanierung, Neubau EW

Sanierung Gemeindesaal, Trafostation



# REVISION ORTSPLANUNG

2009

CLIENT

KANTON  
GRAUBÜNDEN

GEMEINDE  
NUFENEN

ARCHITECT

MANFRED NUSSBAUM  
DIPL. ARCH. ETH / SIA

7437 NUFENEN  
8003 ZÜRICH

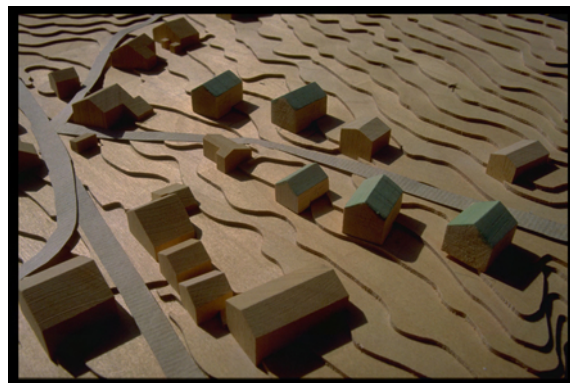
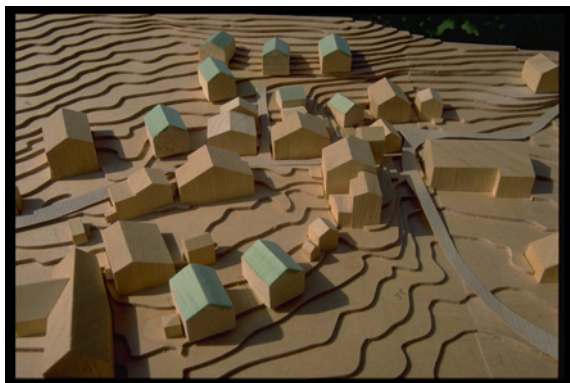
DATE 15. Dezember 2009

SHEET TITLE

Bestehende Dorfstruktur

Siedlungsinventar

1.001



# REVISION ORTSPLANUNG 2009

CLIENT

KANTON  
GRAUBÜNDEN  
  
GEMEINDE  
NUFENEN

ARCHITECT

MANFRED NUSSBAUM  
DIPL. ARCH. ETH / SIA  
  
7437 NUFENEN  
8003 ZÜRICH

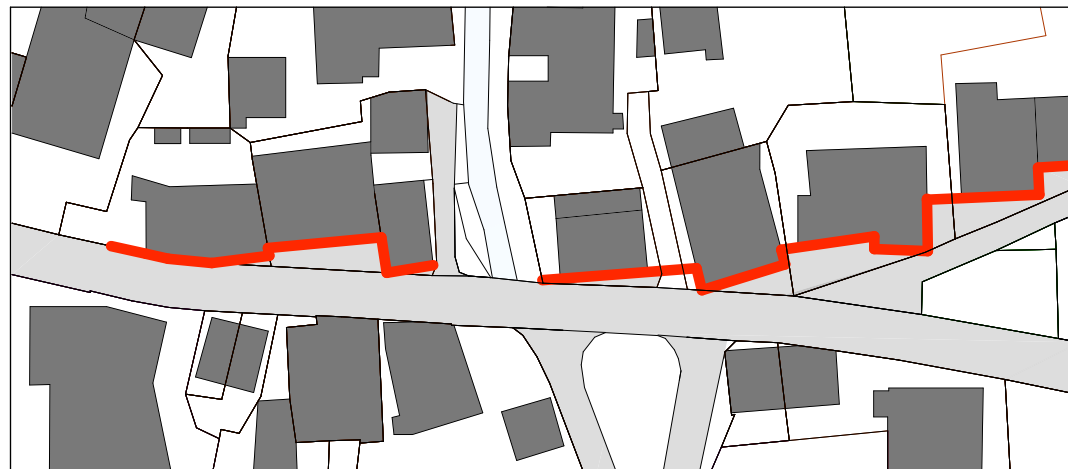
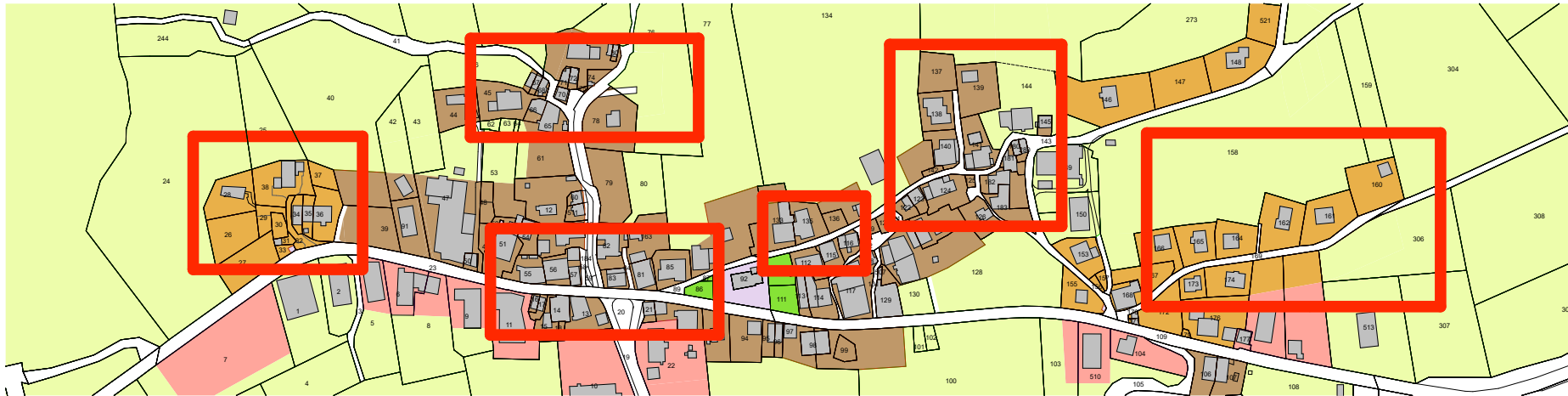
DATE 15. Dezember 2009

SHEET TITLE

Bestehende Dorfstruktur

**Siedlungsinventar**

1.002



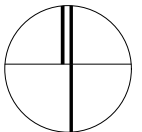
# **REVISION ORTSPLANUNG 2009**

CLIENT

KANTON  
GRAUBÜNDEN  
  
GEMEINDE  
NUFENEN

ARCHITECT

MANFRED NUSSBAUM  
DIPL. ARCH. ETH / SIA  
  
7437 NUFENEN  
8003 ZÜRICH



DATE 15. Dezember 2009

SHEET TITLE

Bestehende  
Dorfstruktur

**Analyse**

**1.003**

# Kanton Graubünden Gemeinde Nufenen



## Siedlungsinventar

## Auswertung Fragebogen

1:2'800

Teilrevision Ortsplanung 2009

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Präsident:

Der Aktuar:

Von der Regierung  
genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Teilrevisionen:

Gemeindeversammlungs-Beschlüsse    Regierungs-Beschlüsse

vom

vom

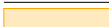
Nr.

## Legende

### Auswertung Antworten zu Gebäude

|                                                                                     |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | Gebäude vergrössern oder umbauen |
|  | Betrieb vergrössern              |
|  | Nebengebäude vergrössern         |

### Auswertung Antworten zu Parzellen

|                                                                                     |                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | Landfläche (Betriebsfläche, Nutzfläche) vergrössern |
|  | Landfläche (zu Wohnliegenschaft) vergrössern        |
|  | Landfläche verpachten                               |

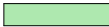
### Auswertung Antworten zu Erschliessung

|                                                                                     |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  | Erschliessung verbessern |
|  | umzonen                  |

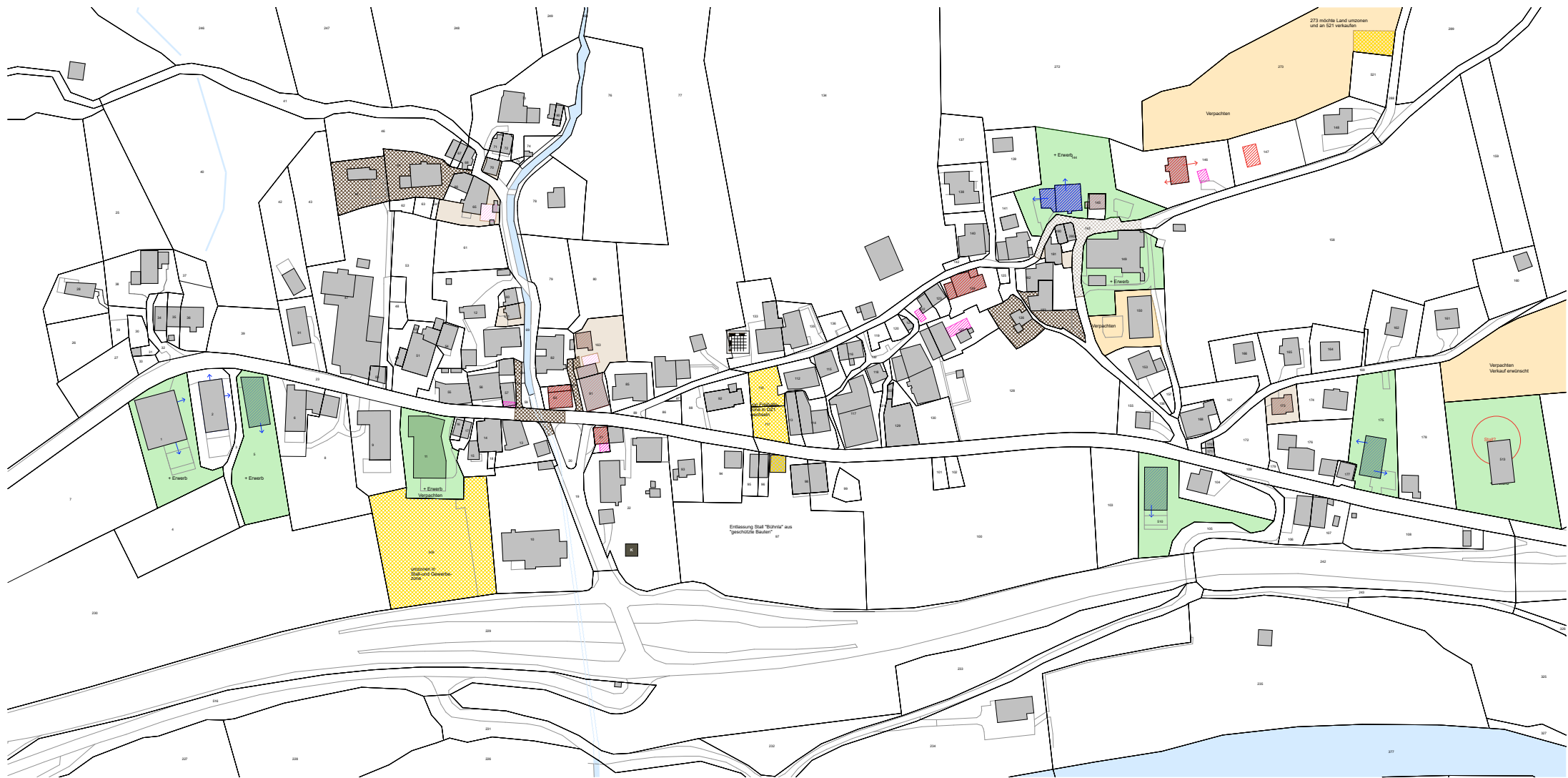
### Auswertung Anregungen

|                                                                                     |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|  | Kehrichtsammelstelle |
|  | Sportplatz           |

### Hinweise

|                                                                                     |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|  | Wald     |
|  | Gewässer |





# Kanton Graubünden Gemeinde Nufenen



Siedlungsinventar

Zonenplan bestehend

1:2'800

Teilrevision Ortsplanung 2009

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Präsident:

Der Aktuar:

Von der Regierung  
genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Teilrevisionen:

Gemeindeversammlungs-Beschlüsse    Regierungs-Beschlüsse

vom

vom

Nr.

## Legende

### Bauzonen

|                                                                                     |      |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|
|  | DZ 1 | Dorfzone 1                              |
|  | DZ 2 | Dorfzone 2                              |
|  | SGZ  | Stallbau- und Gewerbezone               |
|  | ZöBA | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen |

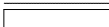
### Landwirtschaftszone

|                                                                                     |     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------|
|  | LWZ | Landwirtschaftszone |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------|

### Schutzzone

|                                                                                     |     |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------|
|  |     | Naturschutzzone       |
|  | FHZ | Freihaltezone         |
|  |     | Gewässerabstandslinie |

### Weitere Zonen

|                                                                                     |       |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------|
|  | GEF 1 | Gefahrenzone 1         |
|  | GEF 2 | Gefahrenzone 2         |
|  | ÜG    | Übriges Gemeindegebiet |

### Hinweise

|                                                                                     |   |                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------|
|  |   | Wald                                              |
|  |   | Gewässer                                          |
| ES                                                                                  | = | Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung |





# Kanton Graubünden Gemeinde Nufenen



## Siedlungsinventar

### Genereller Erschliessungsplan Verkehr best.

1:2'800

### Teilrevision Ortsplanung 2009

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Präsident:

Der Aktuar:

Von der Regierung  
genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Teilrevisionen:

Gemeindeversammlungs-Beschlüsse    Regierungs-Beschlüsse

vom

vom

Nr.

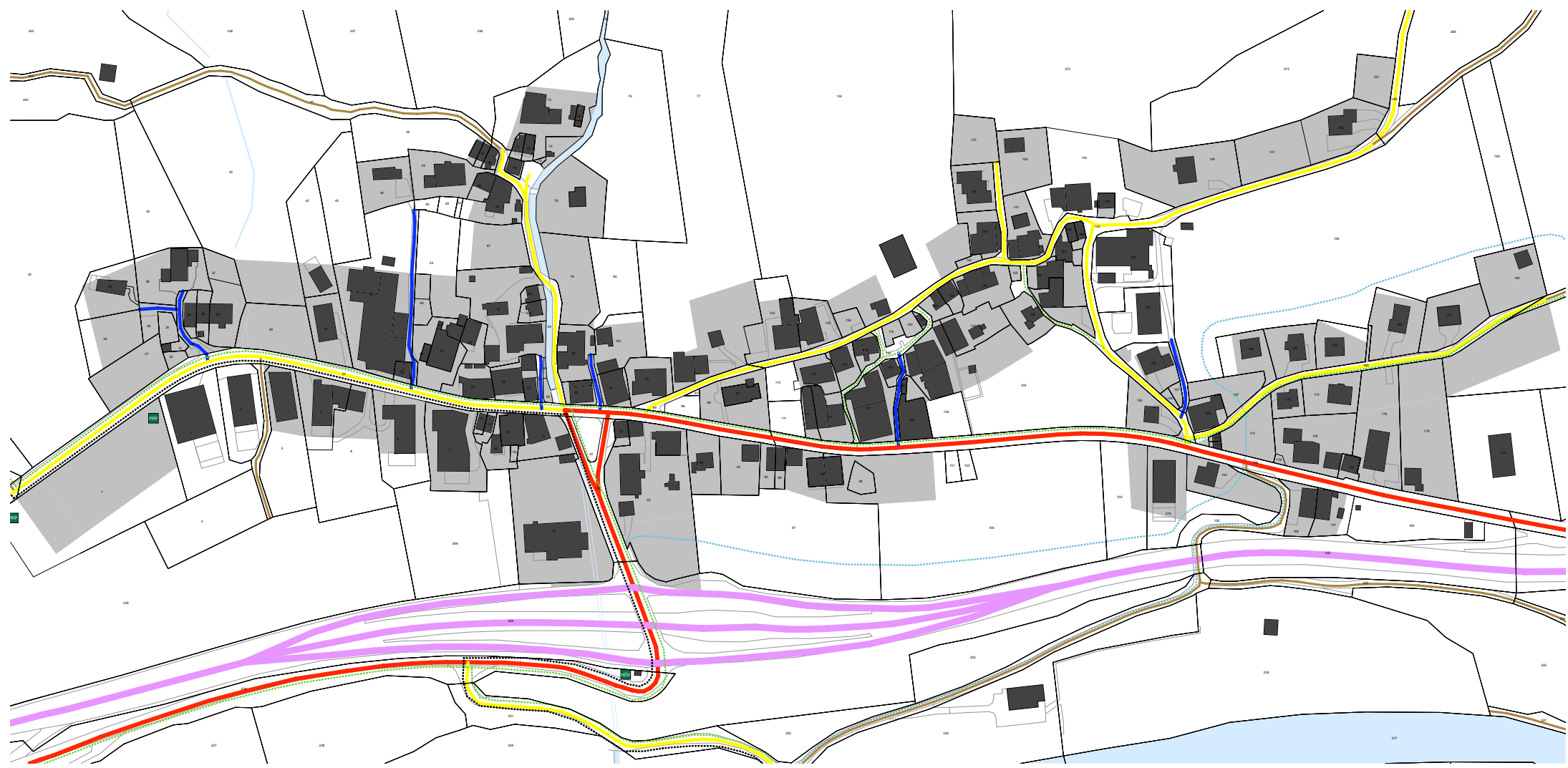
## Legende

|  |                                          |
|--|------------------------------------------|
|  | Nationalstrasse                          |
|  | Kantonale Haupt- und Verbindungsstrasse  |
|  | Erschliessungsstrasse                    |
|  | Private Erschliessungsstrasse            |
|  | Land- und Forstwirtschaftswege           |
|  | Fussweg                                  |
|  | Radweg                                   |
|  | Langlaufloipe                            |
|  | Öffentliche Parkplätze                   |
|  | Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel |

## Hinweise

|  |                                             |
|--|---------------------------------------------|
|  | Bauzone                                     |
|  | Wald                                        |
|  | Gewässer                                    |
|  | Wanderweg entlang bestehender Erschliessung |





# Kanton Graubünden Gemeinde Nufenen



## Siedlungsinventar

### Genereller Erschliessungsplan Versorgung und Entsorgung best. 1:2'800 Teilrevision Ortsplanung 2009

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Präsident:

Der Aktuar:

Von der Regierung  
genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Teilrevisionen:

Gemeindeversammlungs-Beschlüsse    Regierungs-Beschlüsse

vom

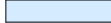
vom

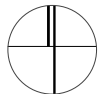
Nr.

## Legende

|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Wasserleitung                     |
|  | Meteorwasserleitung               |
|  | Reinwasserableitung               |
|  | Schmutzwasserleitung              |
|  | Hydrant                           |
|  | Brunnen                           |
|  | Zentrale Abwasserreinigungsanlage |
|  | Hochspannungsleitung              |
|  | Transformator                     |

## Hinweise

|                                                                                     |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|  | Bauzone  |
|  | Wald     |
|  | Gewässer |





# Kanton Graubünden Gemeinde Nufenen



## Siedlungsinventar

## Abstand und Höhen

1:2'800

Teilrevision Ortsplanung 2009

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Präsident:

Der Aktuar:

Von der Regierung  
genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Teilrevisionen:

Gemeindeversammlungs-Beschlüsse    Regierungs-Beschlüsse

vom

vom

Nr.

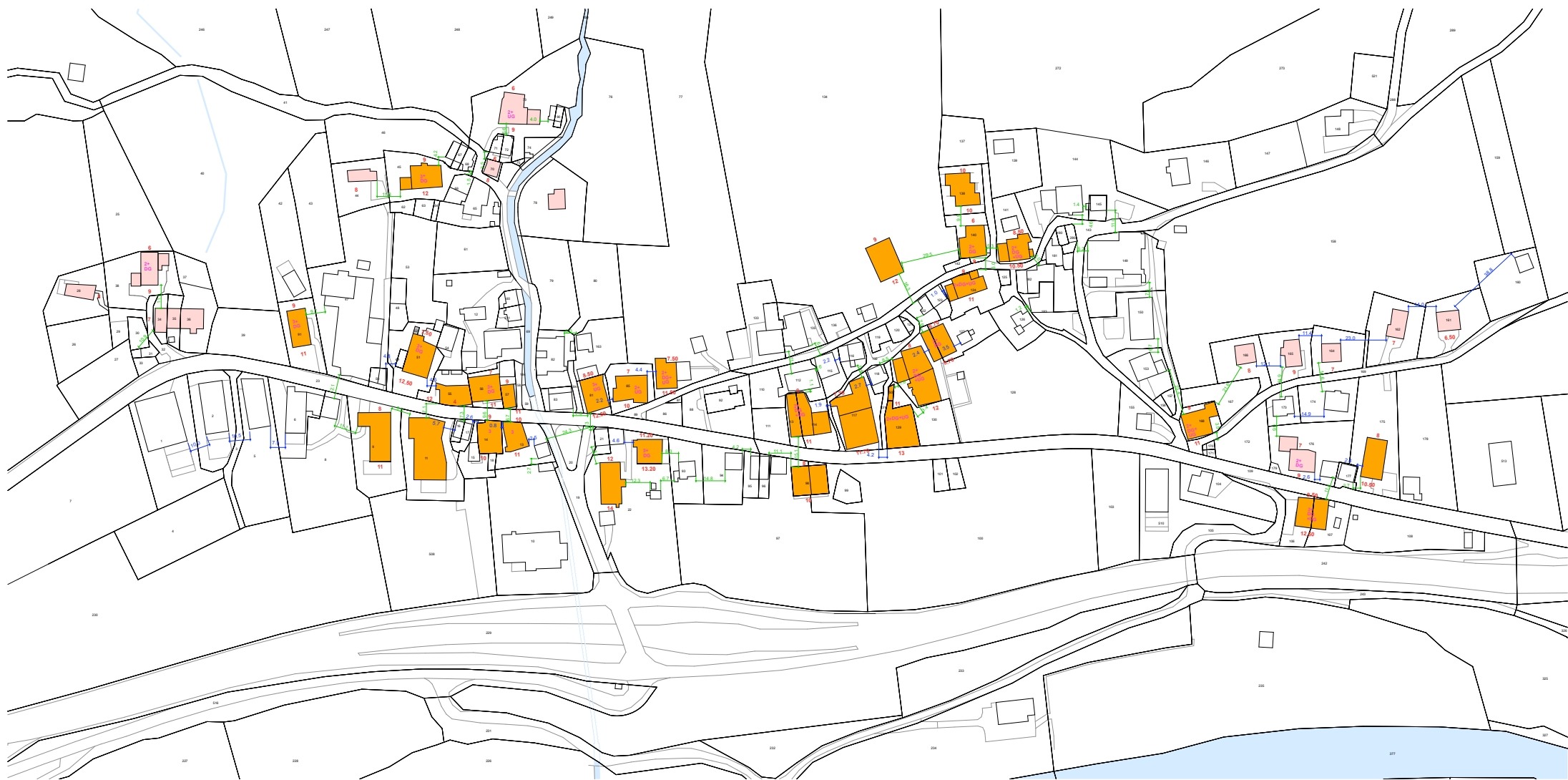
### Legende

|  |                         |
|--|-------------------------|
|  | Gebäudeabstand Ost-West |
|  | Gebäudeabstand Nord-Süd |
|  | Anzahl Geschosse        |
|  | Firsthöhen              |
|  | Firsthöhe 0 - 8 m       |
|  | Firsthöhe 9 - 15 m      |

### Hinweise

|  |          |
|--|----------|
|  | Wald     |
|  | Gewässer |





# Kanton Graubünden Gemeinde Nufenen



## Siedlungsinventar

## Überbauungsziffer

1:2'800

Teilrevision Ortsplanung 2009

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Präsident:

Der Aktuar:

Von der Regierung  
genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Teilrevisionen:

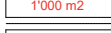
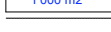
Gemeindeversammlungs-Beschlüsse    Regierungs-Beschlüsse

vom

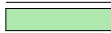
vom

Nr.

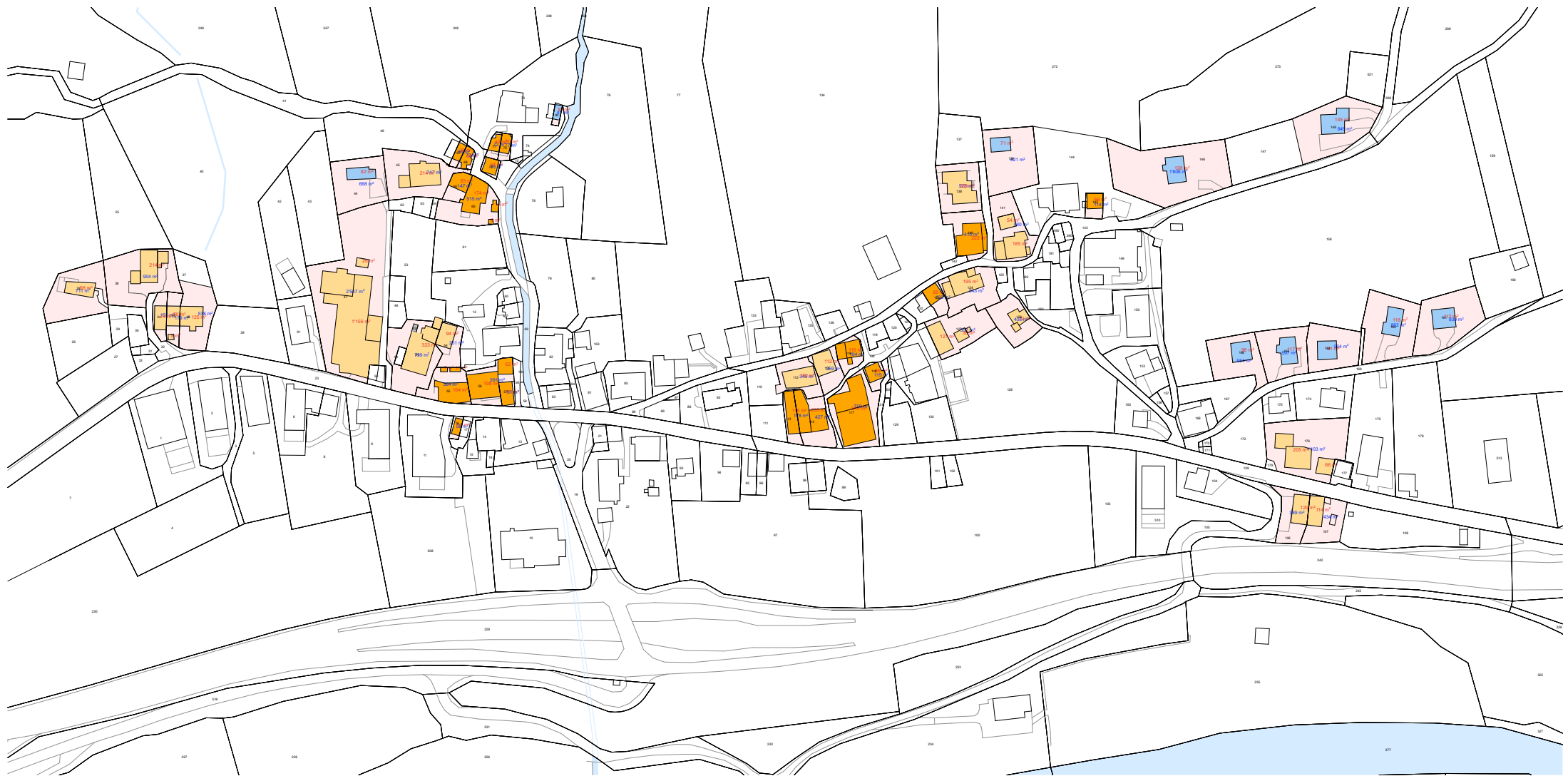
### Legende

|                                                                                     |                    |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|
|  | Überbauungsziffer  | 8 - 20 %   |
|  | Überbauungsziffer  | 21 - 50 %  |
|  | Überbauungsziffer  | 51 - 100 % |
|  | Gebäudegrundfläche |            |
|  | Parzellenfläche    |            |

### Hinweise

|                                                                                     |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|  | Wald     |
|  | Gewässer |





# Kanton Graubünden Gemeinde Nufenen



## Siedlungsinventar

## Objektbelegung Wohnbauten

1:2'800

Teilrevision Ortsplanung 2009

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Präsident:

Der Aktuar:

Von der Regierung  
genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Teilrevisionen:

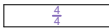
Gemeindeversammlungs-Beschlüsse    Regierungs-Beschlüsse

vom

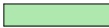
vom

Nr.

## Legende

|                                                                                     |                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|  | Saisonal bewohnte Gebäude                               |
|  | Ganzjährig bewohnte Gebäude                             |
|  | Effektive Belegung im Verhältnis zum Belegungspotential |
|  | Effektive Belegung im Verhältnis zum Belegungspotential |

## Hinweise

|                                                                                     |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|  | Wald     |
|  | Gewässer |





# Kanton Graubünden Gemeinde Nufenen



## Siedlungsinventar

Best. Zonen überbaut | nicht überbaut

1:2'800

Teilrevision Ortsplanung 2009

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Präsident:

Der Aktuar:

Von der Regierung  
genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Teilrevisionen:

Gemeindeversammlungs-Beschlüsse    Regierungs-Beschlüsse

vom

vom

Nr.

## Legende

### Bauzonen

| überbaut | nicht überbaut |      |                                         | ES  |
|----------|----------------|------|-----------------------------------------|-----|
| 1'000 m2 | 1'000 m2       | DZ 1 | Dorfzone 1                              | III |
| 1'000 m2 | 1'000 m2       | DZ 2 | Dorfzone 2                              | III |
| 1'000 m2 | 1'000 m2       | SGZ  | Stallbau- und Gewerbezone               | III |
| 1'000 m2 | 1'000 m2       | ZöBA | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | II  |

### Landwirtschaftszone

|     |                     |     |
|-----|---------------------|-----|
| LWZ | Landwirtschaftszone | III |
|-----|---------------------|-----|

### Schutzzone

|     |               |  |
|-----|---------------|--|
| FHZ | Freihaltezone |  |
|-----|---------------|--|

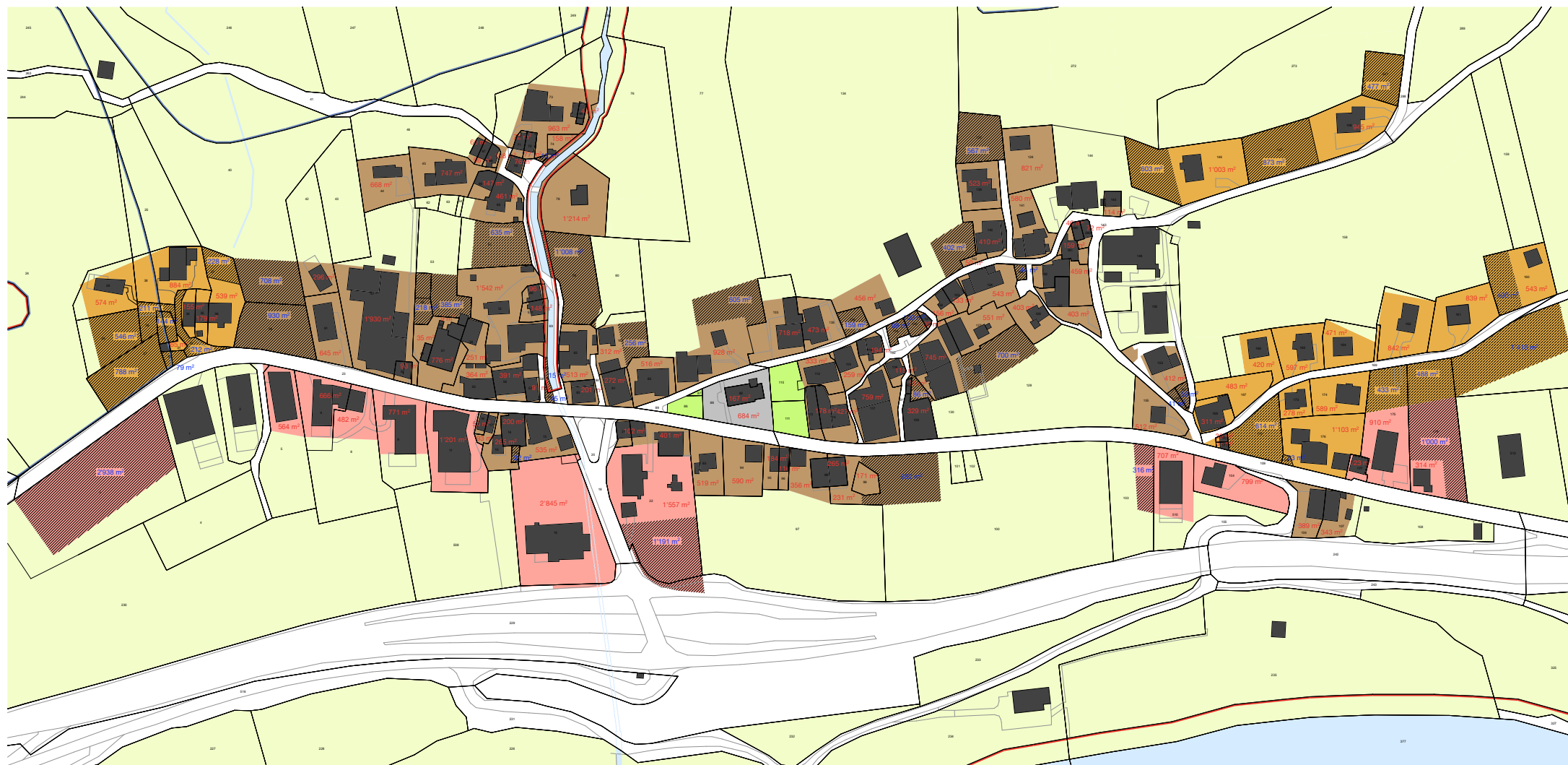
### Weitere Zonen

|       |                        |     |
|-------|------------------------|-----|
| GEF 1 | Gefahrenzone 1         |     |
| GEF 2 | Gefahrenzone 2         |     |
| ÜG    | Übriges Gemeindegebiet | III |

### Hinweise

|    |          |                                                   |
|----|----------|---------------------------------------------------|
|    | Wald     |                                                   |
|    | Gewässer |                                                   |
| ES | =        | Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung |





# Kanton Graubünden Gemeinde Nufenen



## Siedlungsinventar

### Neue Zonen überbaut | nicht überbaut

1:2'800

### Teilrevision Ortsplanung 2009

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Präsident:

Der Aktuar:

Von der Regierung  
genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Teilrevisionen:

Gemeindeversammlungs-Beschlüsse    Regierungs-Beschlüsse

vom

vom

Nr.

## Legende

### Bauzonen bestehend

|                                                                                     |      |                                         | ES  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|-----|
|  | DZ 1 | Dorfzone 1                              | III |
|  | DZ 2 | Dorfzone 2                              | III |
|  | SGZ  | Stallbau- und Gewerbezone               | III |
|  | ZöBA | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | II  |

### Landwirtschaftszone bestehend

|                                                                                     |     |                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------|-----|
|  | LWZ | Landwirtschaftszone | III |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------|-----|

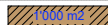
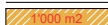
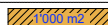
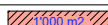
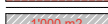
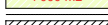
### Schutzzone bestehend

|                                                                                     |     |               |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|--|
|  | FHZ | Freihaltezone |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|--|

### Weitere Zonen bestehend

|                                                                                     |       |                        |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------|-----|
|  | GEF 1 | Gefahrenzone 1         |     |
|  | GEF 2 | Gefahrenzone 2         |     |
|  | ÜG    | Übriges Gemeindegebiet | III |

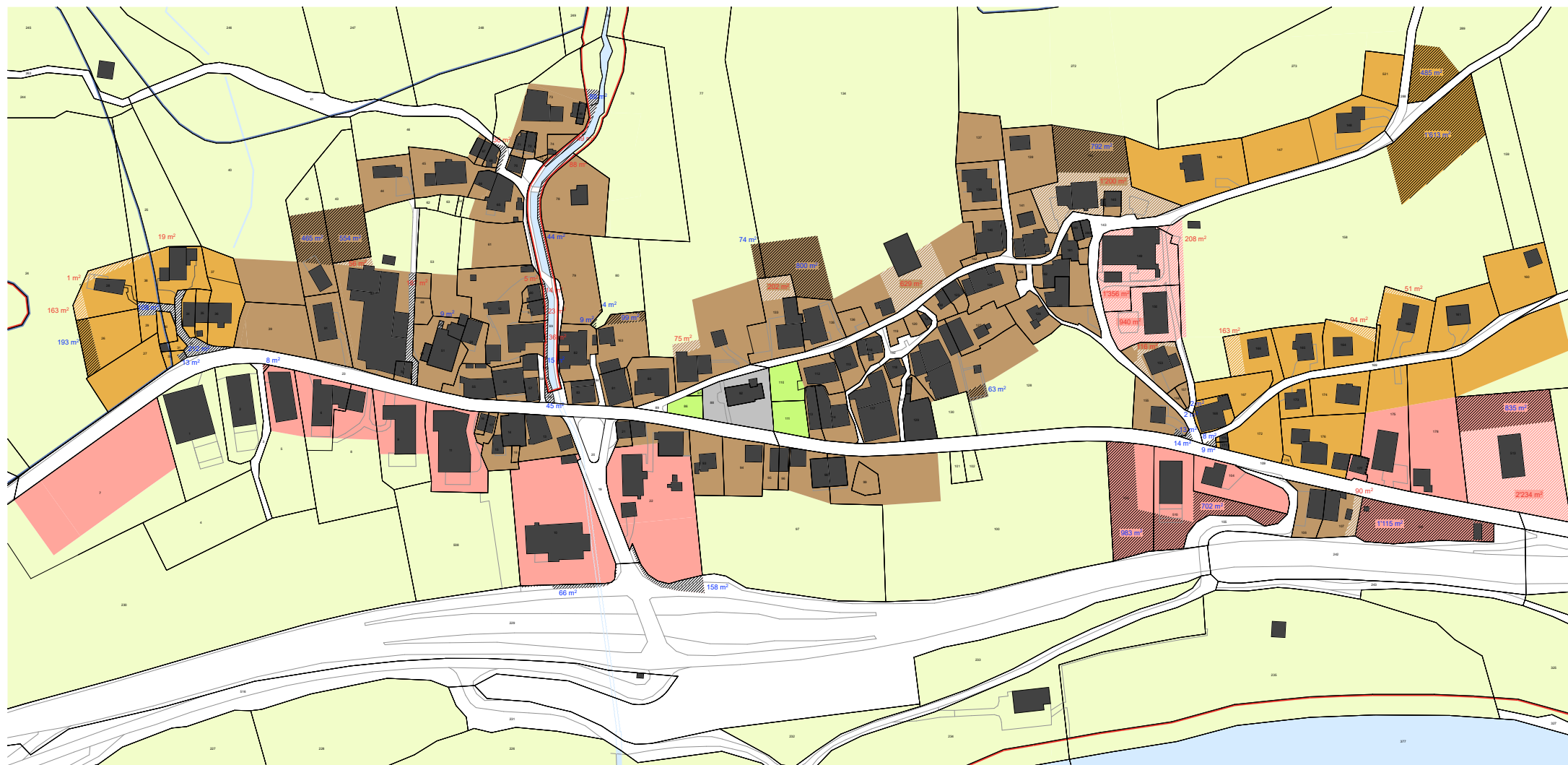
### Zonen neu

| überbaut                                                                              | nicht überbaut                                                                        |      |                                         |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|-----|
|    |    | DZ 1 | Dorfzone 1                              | III |
|    |    | DZ 2 | Dorfzone 2                              | III |
|    |    | SGZ  | Stallbau- und Gewerbezone               | III |
|    |    | ZöBA | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | II  |
|  |  | LWZ  | Landwirtschaftszone                     | III |
|  |  | ÜG   | Übriges Gemeindegebiet                  | III |

### Hinweise

|                                                                                       |   |                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------|
|  |   | Wald                                              |
|  |   | Gewässer                                          |
| ES                                                                                    | = | Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung |





# Kanton Graubünden Gemeinde Nufenen



## Revisionsplan

## Zonenplan

1:2'800

Teilrevision Ortsplanung 2009

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Präsident:

Der Aktuar:

Von der Regierung  
genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Teilrevisionen:

Gemeindeversammlungs-Beschlüsse    Regierungs-Beschlüsse

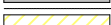
vom

vom

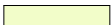
Nr.

### Legende

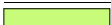
#### Bauzonen

|                                                                                     |      |                                         | ES  | KRG     | BauG    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|-----|---------|---------|
|  | DZ 1 | Dorfzone 1                              | III |         | Art. 16 |
|  | DZ 2 | Dorfzone 2                              | III |         | Art. 16 |
|  | SGZ  | Stallbau- und Gewerbezone               | III |         | Art. 17 |
|  | ZöBA | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | II  | Art. 28 |         |
|  | ZkbN | Zone für künftige bauliche Nutzung      | III | Art. 40 |         |

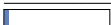
#### Landwirtschaftszone

|                                                                                     |     |                     |     |         |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------|-----|---------|--|
|  | LWZ | Landwirtschaftszone | III | Art. 32 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------|-----|---------|--|

#### Schutzzone

|                                                                                     |     |                       |  |         |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------|--|---------|--|
|  |     | Naturschutzzone       |  | Art. 33 |  |
|  | FHZ | Freihaltezone         |  | Art. 35 |  |
|  |     | Gewässerabstandslinie |  | Art. 78 |  |

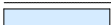
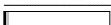
#### Weitere Zonen

|                                                                                     |       |                             |  |         |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|--|---------|--|
|  | GEF 1 | Gefahrenzone 1              |  | Art. 38 |  |
|  | GEF 2 | Gefahrenzone 2              |  | Art. 38 |  |
|  | ÜG    | Zone übriges Gemeindegebiet |  | Art. 41 |  |

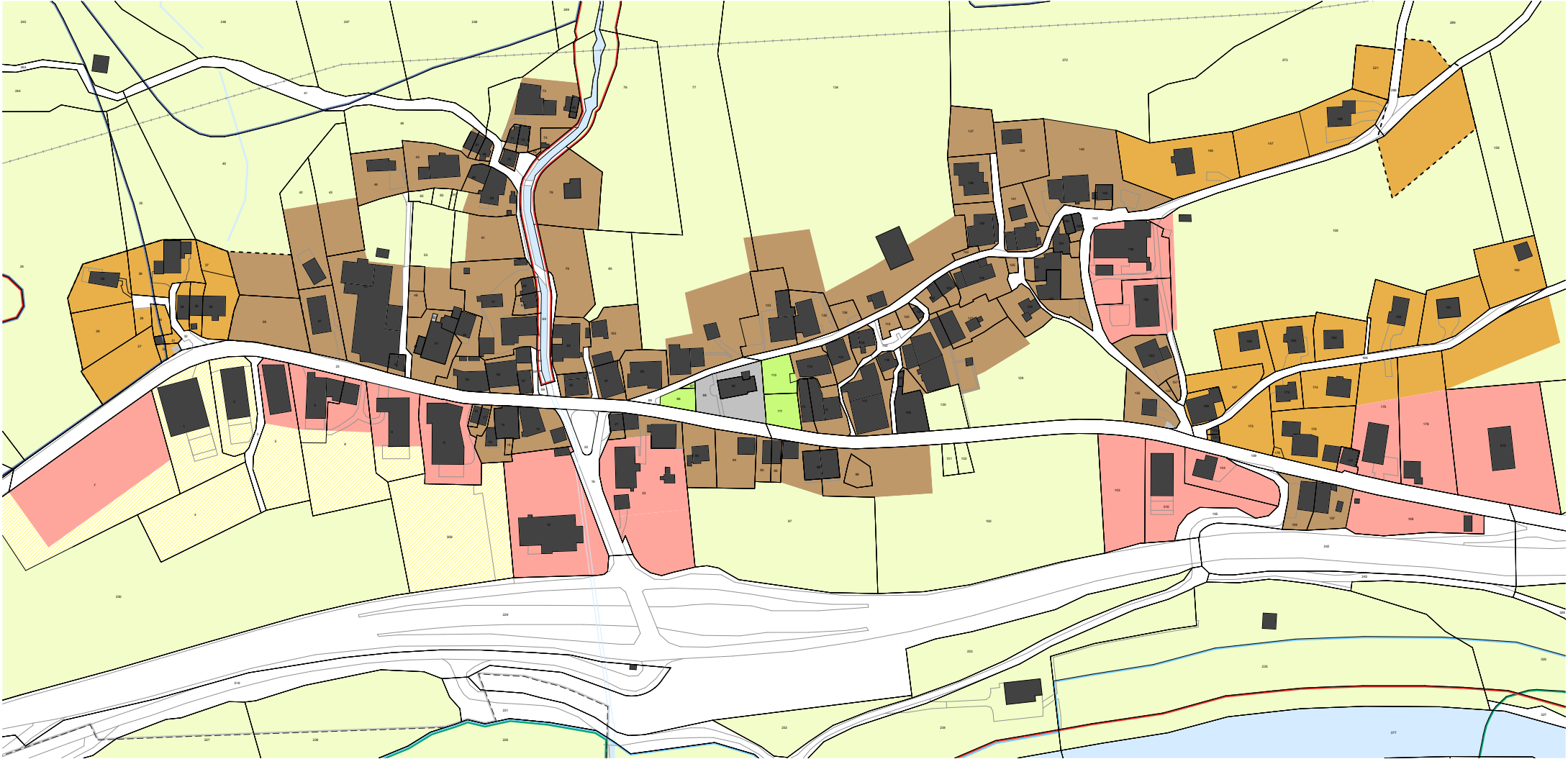
#### Quartierplanpflicht

|                                                                                     |  |                     |  |           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------|--|-----------|--|
|  |  | Quartierplanpflicht |  | Art. 51ff |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------|--|-----------|--|

#### Hinweise

|                                                                                       |   |                                                   |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------|--|--|--|
|  |   | Wald                                              |  |  |  |
|  |   | Gewässer                                          |  |  |  |
|  |   | Erfassungsbereich Gefahrenzonen                   |  |  |  |
| ES                                                                                    | = | Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung |  |  |  |







## Revisionsplan

# Genereller Erschliessungsplan Verkehr

1:2'800

Teilrevision Ortsplanung 2009

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Präsident:

Der Aktuar:

Von der Regierung  
genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Teilrevisionen:

Gemeindeversammlungs-Beschlüsse    Regierungs-Beschlüsse

vom

vom

Nr.

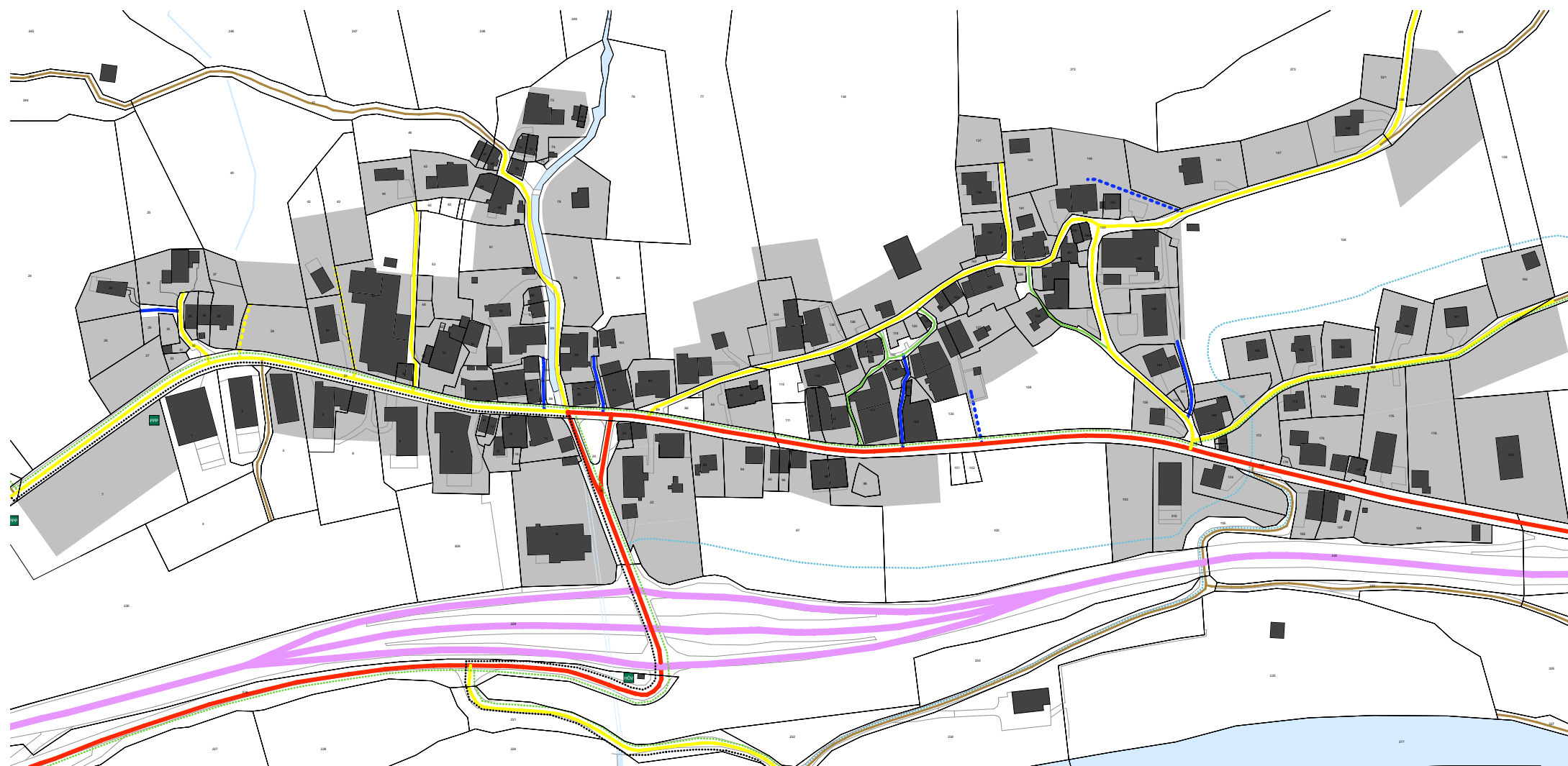
## Legende

| bestehend | projektiert |                                          | BauG       |
|-----------|-------------|------------------------------------------|------------|
|           |             | Nationalstrasse                          | NSG        |
|           |             | Kantonale Haupt- und Verbindungsstrasse  | StrG       |
|           |             | Erschliessungsstrasse                    | Art. 24/25 |
|           |             | Private Erschliessungsstrasse            | Art. 25    |
|           |             | Land- und Forstwirtschaftswege           | Art. 24    |
|           |             | Fussweg                                  | Art. 24    |
|           |             | Radweg                                   | Art. 24    |
|           |             | Langlaufloipe                            | Art. 24    |
|           |             | Öffentliche Parkplätze                   | Art. 24    |
|           |             | Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel | Art. 24    |

## Hinweise

|  |                                             |
|--|---------------------------------------------|
|  | Bauzone                                     |
|  | Wald                                        |
|  | Gewässer                                    |
|  | Wanderweg entlang bestehender Erschliessung |







## Revisionsplan

# Genereller Erschliessungsplan Versorgung und Entsorgung 1:2'800

Teilrevision Ortsplanung 2009

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Präsident:

Der Aktuar:

Von der Regierung  
genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Teilrevisionen:

Gemeindeversammlungs-Beschlüsse    Regierungs-Beschlüsse

vom

vom

Nr.

## Legende

|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Wasserleitung                     |
|  | Meteorwasserleitung               |
|  | Reinwasserableitung               |
|  | Schmutzwasserleitung              |
|  | Hydrant                           |
|  | Brunnen                           |
|  | Zentrale Abwasserreinigungsanlage |
|  | Hochspannungsleitung              |
|  | Transformator                     |

## Hinweise

|                                                                                     |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|  | Bauzone  |
|  | Wald     |
|  | Gewässer |





Kanton Graubünden  
Gemeinde Nufenen



Revisionsplan

Genereller Gestaltungsplan

1:2'800

Teilrevision Ortsplanung 2009

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Präsident:

Der Aktuar:

Von der Regierung  
genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Teilrevisionen:

Gemeindeversammlungs-Beschlüsse      Regierungs-Beschlüsse

vom

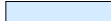
vom

Nr.

Legende

|                                                                                     | KRG | BauG                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------|
|  |     | Zu erhaltende Gebäude und Anlagen<br>Art. 21          |
|  |     | Ortstypische, prägende Gebäude und Anlagen<br>Art. 21 |
|  |     | Baugestaltungslinie<br>Art. 22                        |

Hinweise

|                                                                                     |                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|
|  | Bauzone             |           |
|  | Wald                |           |
|  | Gewässer            |           |
|  | Quartierplanpflicht | Art. 51ff |





# Kanton Graubünden Gemeinde Nufenen



## Revisionsplan

## Gemeinderichtplan

1:2'800

Teilrevision Ortsplanung 2009

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Präsident:

Der Aktuar:

Von der Regierung  
genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Teilrevisionen:

Gemeindeversammlungs-Beschlüsse    Regierungs-Beschlüsse

vom

vom

Nr.

## Legende

|  |                                                 |
|--|-------------------------------------------------|
|  | Bestehende Gebäude                              |
|  | Neue Wohnbauten                                 |
|  | Neue Stall- und Gewerbebauten                   |
|  | Teerbelag                                       |
|  | Pflasterung                                     |
|  | Naturbelag: Mergel   Recycling                  |
|  | Pflasterung oder Naturbelag: Mergel   Recycling |

## Hinweise

|  |             |
|--|-------------|
|  | Bepflanzung |
|  | Garten      |
|  | Wald        |
|  | Brunnen     |
|  | Gewässer    |







## Revisionsplan

### Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

1:2'800

### Teilrevision Ortsplanung 2009

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Präsident:

Der Aktuar:

Von der Regierung  
genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Teilrevisionen:

Gemeindeversammlungs-Beschlüsse      Regierungs-Beschlüsse

vom

vom

Nr.

## Legende

### Überbauungsstand

| überbaut | nicht überbaut |                                         |
|----------|----------------|-----------------------------------------|
|          |                | Dorfzone 1                              |
|          |                | Dorfzone 2                              |
|          |                | Stallbau- und Gewerbezone               |
|          |                | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen |

### Erschliessungsstand

| erschlossen durch |              |
|-------------------|--------------|
|                   | Strasse      |
|                   | Wasser       |
|                   | Kanalisation |
|                   | Elektrizität |

### Baureife

|  |                     |
|--|---------------------|
|  | baureif             |
|  | baureif in 5 Jahren |

### Erschliessung

| bestehend | projektiert |                                         |
|-----------|-------------|-----------------------------------------|
|           |             | Kantonale Haupt- und Verbindungsstrasse |
|           |             | Erschliessungsstrasse                   |
|           |             | Private Erschliessungsstrasse           |
|           |             | Wasserleitung                           |
|           |             | Schmutzwasserleitung                    |
|           |             | Transformator                           |





Parzelle 24



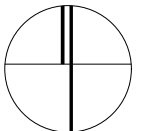
# REVISION ORTSPLANUNG 2009

CLIENT

KANTON  
GRAUBÜNDEN  
GEMEINDE  
NUFENEN

ARCHITECT

MANFRED NUSSBAUM  
DIPL. ARCH. ETH / SIA  
7437 NUFENEN  
8003 ZÜRICH



DATE 15. Dezember 2009

SHEET TITLE

Quartiergestaltungsplan  
Isla I

1 : 500

Revisionsplan

2.001



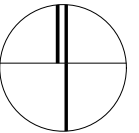
**REVISION  
ORTSPLANUNG  
2009**

CLIENT

KANTON  
GRAUBÜNDEN  
GEMEINDE  
NUFENEN

ARCHITECT

MANFRED NUSSBAUM  
DIPL. ARCH. ETH / SIA  
7437 NUFENEN  
8003 ZÜRICH



DATE 15. Dezember 2009

SHEET TITLE

Quartiergestaltungsplan  
Isla II

1 : 500

**Revisionsplan**

**2.002**







Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom  
13.01.2009

Unser Zeichen  
chr/uwe

7430 Thusis  
14. Januar 2009

#### **Gemeinde Nufenen - NIS-Berechnung**

In der Beilage erhalten Sie die Unterlagen der NIS-Berechnung zwischen Masten KGR Nr. 74 und KGR Nr. 81 im Bereich der Gemeinde Nufenen.

Der seitliche Abstand der 1 $\mu$ -Tesla Linie beträgt bei heutigem Zustand der Phasenanordnung bei **A-Masten = 21.7m** und bei **T-Masten = 21.5m** und ist in den Planunterlagen eingetragen.

Für allfällige Fragen steht Ihnen unser Herr Christoffel gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



# Legende

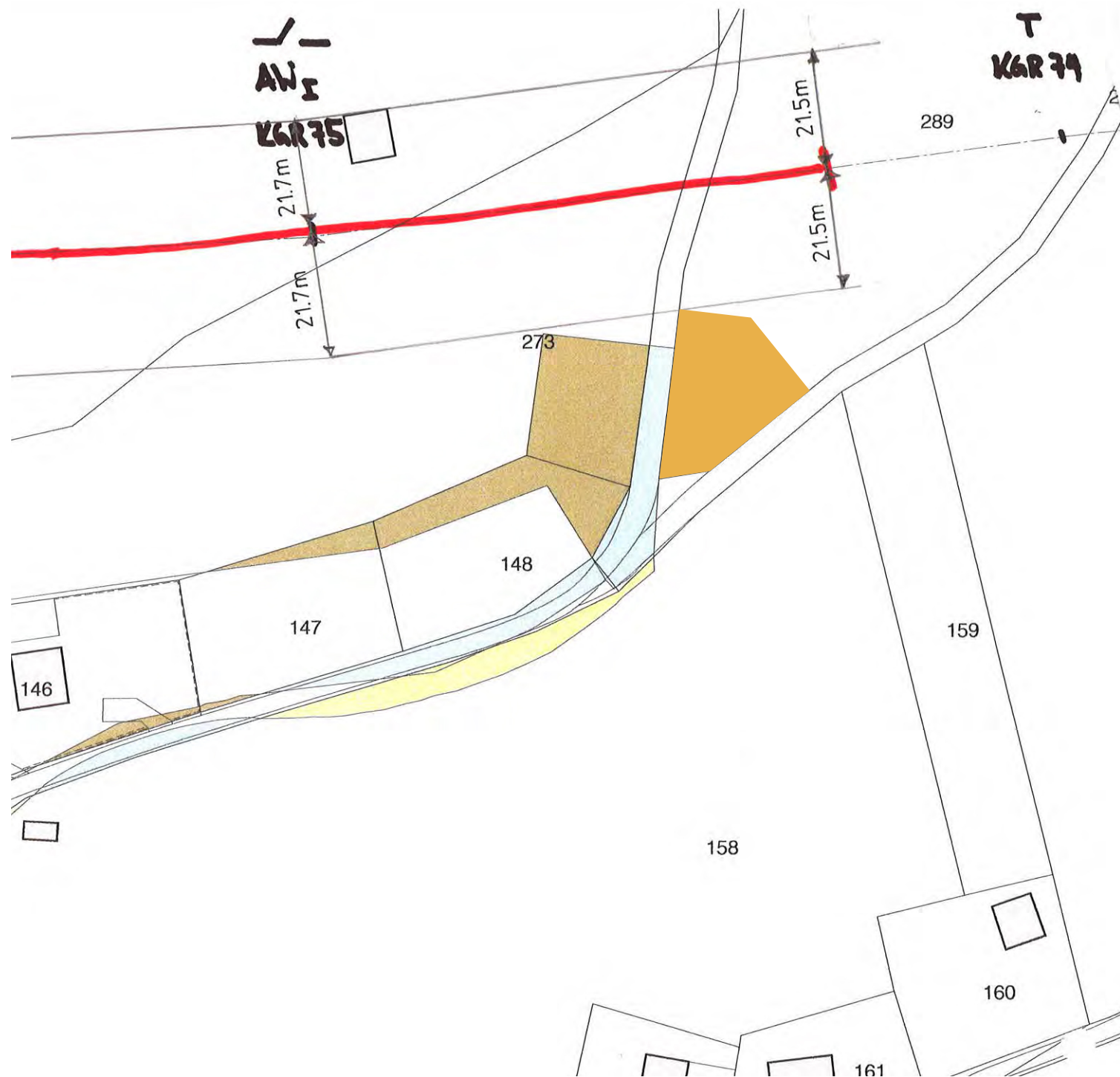
-  Dorfzone 1
-  Dorfzone 2
-  Landwirtschaftszone
-  Übriges Gemeindegebiet

## Hinweis

-  Übrige Planinhalte gemäss rechtskräftigem Zonenplan

Ausschnitt Parzelle 289 mit Einzonung neu

Massstab 1 : 1000



**NUFENEN**



## **Beschwerdeauflage Teilrevision Ortsplanung Nufenen**

### *Öffentliche Auflage*

In Anwendung von Art. 48 Abs. 4 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) findet die Beschwerdeauflage für die von der Gemeindeversammlung Nufenen am 15. Dezember 2009 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung statt. *Gegenstand:* Teilrevision Ortsplanung. *Auflageakten:* Baugesetz, Zonenplan, Erschliessungsplan Verkehr, Erschliessungsplan Versorgung, Gestaltungsplan. *Auflagefrist:* 30 Tage. *Auflageort:* Gemeindekanzlei Nufenen (Einsichtnahme nach telefonischer Voranmeldung, Telefon 081 630 92 46). *Auflagedauer:* Donnerstag, 24. Dezember 2009, bis Freitag, 22. Januar 2010. *Einsprachen, Planungsbeschwerden:* Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht dazu legitimiert sind, können gegen die Teilrevision der Ortsplanung innert 30 Tagen seit dem heutigen Publikationsdatum bei der Regierung (Departement für Volkswirtschaft und Soziales GR) schriftlich Planungsbeschwerde erheben.

Nufenen, 17. Dezember 2009

*Der Gemeindevorstand*

Publikationen in Pöstli und Kantonsamtsblatt vom 24. Dezember 2009

## **Gemeinde Nufenen**

### **Beschwerdeauflage Teilrevision Ortsplanung Nufenen**

#### **Öffentliche Auflage**

In Anwendung von Art. 48 Abs. 4 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) findet die Beschwerdeauflage für die von der Gemeindeversammlung Nufenen am 15. Dezember 2009 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung statt.

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gegenstand:                       | Teilrevision Ortsplanung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Auflageakten:                     | Baugesetz, Zonenplan, Erschliessungsplan Verkehr, Erschliessungsplan Versorgung, Gestaltungsplan                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Auflagefrist:                     | 30 Tage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Auflageort:                       | Gemeindekanzlei Nufenen (Einsichtnahme nach telefonischer Voranmeldung, Tel. 081 630 92 46)                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Auflagedauer:                     | Donnerstag, 24. Dezember 2009 bis Freitag, 22. Januar 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Einsprachen, Planungsbeschwerden: | Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht dazu legitimiert sind, können gegen die Teilrevision der Ortsplanung innert 30 Tagen seit dem heutigen Publikationsdatum bei der Regierung (Departement für Volkswirtschaft und Soziales GR) schriftlich Planungsbeschwerde erheben. |

Nufenen, 17. Dezember 2009

**Gemeindevorstand Nufenen**