

Kanton Graubünden
Gemeinde Savognin



Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Gewerbemischzone Bursa**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Savognin, CH-7460 Savognin

Kontaktperson

Patric Vincenz, Gemeindepräsident

+41 81 684 11 17

patric.vincenz@savognin-gr.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 44

s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 44

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

April – Dezember 2015

Bearbeitungsstand

2. Dezember 2015

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Wichtigste Ziele und Revisionsgründe	5
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	5
2	Verfahren	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termin	6
2.3	Kantonale Vorprüfung	6
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Gemeindeversammlung	7
3	Grundlagen	7
3.1	Projektstudie Energie Campus Savognin	7
3.2	Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG)	7
4	Konzept	7
4.1	Weiterentwicklung Standort Bursa	7
4.2	Angebot für Übernachtungen und Restauration	7
4.3	Optimierung der Erschliessung	8
5	Umsetzung in den Planungsmitteln	8
5.1	Teilrevision Artikel 23 Baugesetz (Gewerbemischzone Bursa)	8
5.2	Teilrevision Artikel 14 Baugesetz (Zonenschema)	8
5.3	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	9
5.4	Mehrwertausgleich	9

Anhang

A: Projektstudie Energie Campus Savognin

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Am Standort Bursa / Padnal befindet sich der Sitz der Uffer Holz AG. Seit November 2011 befindet sich auch das Kompetenzzentrum Bauen + Energie in Bursa. Das Kompetenzzentrum umfasst unter anderem Ausstellungen zum Thema Energie, Energieberatungen sowie praxisbezogene Weiterbildungskurse rund um Bauen und Energie. Hinter dem Kompetenzzentrum steht eine Interessengemeinschaft aus Verbänden, Organisationen, Institutionen und Unternehmen, welche sich für den rationalen Einsatz von Energie engagieren. Hauptpartner für den Betrieb des Kompetenzzentrums sind ewz (Energieberatungen) und die ibw Höhere Fachschule Südostschweiz (Weiterbildungskurse).

Gestützt auf eine Konzeptstudie der Fanzun AG (vgl. Anhang), ist eine Weiterentwicklung des Standortes Bursa vorgesehen. Das Aus- und Weiterbildungsangebot soll ausgebaut und zu einem „Energie Campus Savognin“ entwickelt werden. Ziel ist eine Zusammenarbeit zwischen Weiterbildung und Arbeitswelt. Dabei soll an die positiven Erfahrungen der bisher durchgeführten Kurse in Bursa angeknüpft werden.



Nebst dem Energie Campus sind zusätzliche Räumlichkeiten für die Uffer AG vorgesehen (Werk- und Lagerhallen). Um eine optimale Erschliessung des Betriebsstandortes zu gewährleisten, ist ein Ausbau der Erschliessungsanlagen zwecks Schaffung einer Ringerschliessung vorgesehen.

1.2 Wichtigste Ziele und Revisionsgründe

Mit der vorliegenden Teilrevision werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffen der Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Standortes Bursa zu einem „Energie Campus Savognin“ im Sinne der vorliegenden Projektstudie
- Gewährleisten einer angemessenen Erschliessung des Gewerbebetriebes und des Energie Campus

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Savognin wurde am 12. März 2012 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 13. November 2012 mit RB Nr. 1081 von der Regierung genehmigt. Seither wurden mehrere Teilrevisionen genehmigt.

Der Standort Bursa ist der Gewerbemischzone Bursa gemäss Art. 23 BauG zugewiesen (Parzellen Nr. 401, 936 und 1226). Die Gewerbemischzone dient gemäss rechtskräftiger Bestimmung der Erstellung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben mit dazugehörigem betriebsgebundenem Wohnraum. Die vorgesehenen Bauten und Anlagen des Energie Campus sowie der Lager- und Werkhallen mit dazugehöriger Ringerschliessung liegen vollständig innerhalb der rechtskräftigen Bauzone.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Savognin beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Auftragserteilung	Mitte Feb. 2015
Bearbeitung der Planungsmittel	bis anfangs Juni 2015
Kantonale Vorprüfung	Juni – Sept. 2015
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Sept. / Okt. 2015
Gemeindeversammlung	30. November 2015
Beschwerdeaufgabe	Dezember 2015

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 3. September 2015 äusserten sich die Amtsstellen grundsätzlich positiv zur vorgesehenen Teilrevision. In der Teilrevision des Baugesetzes (Art. 23 Abs. 2) wird empfohlen, bei den Unterkünften zu präzisieren, dass diese nur ohne Kocheinrichtung zulässig sind.

Die entsprechende Anpassung wurde im Baugesetz vorgenommen.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe hat jedermann Gelegenheit, beim Gemeindevorstand schriftlich Wünsche und Anträge einzureichen.

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 11.09.2015 bis 12.10.2015. Während der Mitwirkungsaufgabe sind beim Gemeindevorstand keine Anträge eingegangen.

2.5 Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 30. November 2015 wurde die vorliegende Teilrevision durch die Stimmberechtigten gutgeheissen.

3 Grundlagen

3.1 Projektstudie Energie Campus Savognin

Die Idee und Umsetzung eines Energie Campus Savognin wird in der Projektstudie der Fanzun AG aufgezeigt (vgl. Anhang). Die Studie enthält sowohl Aussagen zu den beabsichtigten Angeboten und Zielgruppen, als auch zur konkreten baulichen Umsetzung am Standort Bursa. Die Projektstudie bildet eine wesentliche Grundlage für die vorliegende Teilrevision.

3.2 Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG)

Seit dem 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft. Dieses stellt insbesondere konkrete Anforderungen an die Grösse, Mobilisierung und Verfügbarkeit von Bauzonen. Massnahmen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit hat die Gemeinde bereits im Rahmen der kürzlich abgeschlossenen Gesamtrevision getroffen. Mit der vorliegenden Teilrevision ist keine Erweiterung der Bauzone vorgesehen. Die Übergangsbestimmungen des revidierten RPG betreffend Bauzonengrösse werden somit durch die vorliegende Teilrevision nicht tangiert.

4 Konzept

4.1 Weiterentwicklung Standort Bursa

Gestützt auf die positiven Erfahrungen des Kompetenzzentrums Bauen + Energie und der bisher durchgeführten Kurse, soll der Standort Bursa als Aus- und Weiterbildungsstätte weiterentwickelt werden. Die Zusammenarbeit mit den Hauptpartnern ewz und ibw hat sich bewährt. Mit der Ausweitung des Angebotes können Praxiskurse in Savognin angeboten werden. In Ergänzung des Angebotes des „Energie Campus“ ist auch die Realisierung einer öffentlichen Elektrotankstelle mit ca. 4 Ladestationen vorgesehen.

4.2 Angebot für Übernachtungen und Restauration

Der Betrieb des Campus erfordert eine angemessene Infrastruktur für die Kursteilnehmenden. Ein grosses Bedürfnis stellt dabei aufgrund der bisherigen Erfahrungen eine Übernachtungsmöglichkeit am Standort Bursa dar. Dieses Angebot soll im Rahmen des Energie Campus Savognin in Form von ca. 27 Zimmern (gemäss Projektstudie) geschaffen werden. Die Zimmer dienen dabei primär den Teilnehmern von Aus- und Weiterbildungskursen. Eine ganzjährige Auslastung des Campus durch Kurse wird jedoch kaum möglich sein. In untergeordnetem Umfang soll daher auch

eine touristische Nutzung der Zimmer zur kurzzeitigen Vermietung an Feriengäste ermöglicht werden. Des Weiteren sind Infrastrukturen für die Verpflegung und Aufenthalt wie Restaurant / Bistro oder Lounge vorgesehen. Zur Unterbringung der Räumlichkeiten des Energie Campus ist, nebst den bestehenden Flächen im Kompetenzzentrum Bauen + Wohnen, ein Neubau vorgesehen. Die freistehende, viergeschossige Baute umfasst Foyer und Mensa, Übernachtungsmöglichkeiten sowie weitere Flächen im Zusammenhang mit dem Aus- und Weiterbildungsangebot.

4.3 Optimierung der Erschliessung

Die Hauptzufahrt zum Areal erfolgt wie bisher über die Veia Padnal. Durch den Neubau des Campus sowie die Werk- und Lagerhallen der Uffer AG wird neu eine rückwärtige Erschliessung erforderlich. Diese wird in Form einer Ringschliessung durch Verbindung der Veia Padnal mit der Veia Purmaglera umgesetzt. Die Erschliessungsstrasse soll unmittelbar angrenzend an die bestehende Bauzonengrenze erstellt werden. Sie dient gleichzeitig der Erschliessung einer möglichen Gewerbezonenerweiterung in nördliche Richtung. Die Regelung der Kostenverteilung der zusätzlichen Erschliessungsanlage erfolgt voraussichtlich im Rahmen eines Beitragsverfahrens.

5 Umsetzung in den Planungsmitteln

5.1 Teilrevision Artikel 23 Baugesetz (Gewerbemischzone Bursa)

Die Bestimmungen zur Gewerbemischzone Bursa werden entsprechend den Entwicklungsabsichten am Standort Bursa angepasst. Der Zonenzweck wird aufgrund der verstärkten Nutzung als Aus- und Weiterbildungsstätte entsprechend ergänzt. Der bisher zulässige betriebsgebundene Wohnraum wird dahingehend präzisiert, dass auch Unterkünfte im Zusammenhang mit dem Betrieb der Aus- und Weiterbildungsstätte zulässig sind. Eine touristische Nutzung der Zimmer ist in untergeordnetem Umfang ebenfalls zulässig.

Der betriebsgebundene Wohnraum und die Unterkünfte sind in der Summe auf einen Drittel der insgesamt auf den Grundstücken realisierten anrechenbaren Geschossfläche bzw. 2'000 m² aGF beschränkt. Mit der Bestimmung wird sichergestellt, dass die zu Wohnzwecken beanspruchte Fläche der Gewerbe- und Bildungsnutzung untergeordnet bleibt.

5.2 Teilrevision Artikel 14 Baugesetz (Zonenschema)

Aufgrund des bereits vorliegenden Vorprojektes für den Neubau, welcher unter anderem Foyer und Mensa, Übernachtungsmöglichkeiten beinhaltet, zeigt sich, dass die Einhaltung der bisherigen Gesamthöhe von 14.00 m zu baulichen bzw. betrieblichen Einschränkungen führen würde. Die zulässigen Höhen werden daher moderat erhöht (neu Gesamthöhe 16.00 m, Fassadenhöhe 12.00 m + z).

5.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Die vorgesehene Ringerschliessung dient der Erschliessung einer grösseren, zusammenhängenden Gewerbemischzone. Gleichzeitig erschliesst sie eine mögliche Erweiterungsetappe der Gewerbemischzone Richtung Nordosten. An der Ringerschliessung besteht daher auch ein gewisses öffentliches Interesse. Die vorgesehene Erschliessung wird daher als geplante Anlage in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

5.4 Mehrwertausgleich

Die am 3. März 2013 angenommene Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie die dazugehörige Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV) sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Darin ist unter anderem eine Mehrwertabschöpfung von mindestens 20% bei Einzonungen vorgesehen.

Vorliegend erfolgt keine Erweiterung einer Bauzone, sondern lediglich eine Anpassung der Zonenbestimmungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen innerhalb der Gewerbemischzone. Es wird daher von einer Mehrwertabschöpfung abgesehen.

Chur, 2. Dezember 2015, DR