



Kanton Graubünden
Gemeinde Albula/Alvra

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Altes Gemeindehaus Alvaschein**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Albula/Alvra, CH-7450 Tiefencastel

Kontaktperson

David Battaglia, Gemeindeverwaltung

+41 81 650 02 59

david.battaglia@albula-alvra.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung

+41 81 258 34 78

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

April 2020

Bearbeitungsstand

6. August 2020

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziel der Revision	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	4
2	Allgemeines	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Kantonale Vorprüfung	5
2.3	Fakultative Mitwirkungsaufgabe	5
2.4	Beschlussfassung Gemeindevorstand	5
2.5	Genehmigung Departement	5
3	Umsetzungskonzept	5
3.1	Revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes	5
3.2	Kantonale Richtplanung	5
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	6
4.1	Teilrevision Zonenplan	6

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Mit der Fusion der ehemaligen Gemeinde Alvaschein zur neuen Gemeinde Albula/Alvra verlor das Gemeindehaus in Alvaschein im Jahr 2015 seine Funktion. Da die Gemeinde Albula/Alvra keinen Eigenbedarf an den Räumlichkeiten hat, beabsichtigt die Gemeinde den Verkauf der Liegenschaft Nr. 1349. Der Gemeindevorstand hat das entsprechende Liegenschaftskonzept, welches unter anderem den Verkauf des Gemeindehauses «Caschnera» in Alvaschein beinhaltet, erarbeitet. Dieses wurde von der Gemeindeversammlung vom 27. Februar 2019 beschlossen.

Das Gemeindehaus liegt gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Im Hinblick auf den Verkauf ein Private soll die Parzelle nun in die Dorfzone umgezont werden.

1.2 Ziel der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung soll die aktuell der ZöBA zugewiesene Parzellenfläche des Gemeindehauses Alvaschein der Dorfzone zugewiesen werden.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Alvaschein stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 2011.

Per 1. Januar 2015 fusionierten die Gemeinden Alvaneu, Alvaschein, Brinenz/Brinzauls, Mon, Stierva, Surava und Tiefencastel zur neuen Gemeinde Albula/Alvra. Die sieben ehemaligen Gemeinden verfügen noch je über eine eigene Ortsplanung. Zurzeit erarbeitet die Gemeinde Albula/Alvra für das gesamte Gemeindegebiet eine Totalrevision der Ortsplanung. Dieses Vorhaben wird jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Für einige der nicht mehr benötigten Gemeindeligenschaften liegen bereits Kaufangebote vor. Da zudem das Vorhaben der beabsichtigten Planung entspricht zieht die Gemeinde das vorliegende Vorhaben in einer separaten Anpassung der Nutzungsplanung vor.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde D. Rüegg eingesetzt.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 20. Mai 2020 äusserte sich das ARE positiv zur vorgesehenen Teilrevision.

2.3 Fakultative Mitwirkungsaufgabe

Vorliegend handelt es sich um eine Änderung von untergeordneter Bedeutung der Nutzungsplanung. Nach Art. 48 Abs. 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) wird eine solche Änderung nach Anhörung von Betroffenen vom Gemeindevorstand beschlossen. Die Durchführung einer Mitwirkungsaufgabe ist fakultativ. Zur Orientierung der Bevölkerung über das Vorhaben erfolgte eine solche Mitwirkungsaufgabe vom 12. Juni bis 11. Juli 2020.

2.4 Beschlussfassung Gemeindevorstand

Änderungen von untergeordneter Bedeutung gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG werden durch den Gemeindevorstand beschlossen.

2.5 Genehmigung Departement

Änderungen von untergeordneter Bedeutung gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG werden durch das Departement genehmigt.

3 Umsetzungskonzept

3.1 Revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes

Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt eine verstärkte Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Grundstücke sollen dabei möglichst optimal genutzt werden. Die vorliegende Teilrevision schafft die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine Nachfolgenutzung einer derzeit brachliegenden Liegenschaft. Aufgrund der derzeitigen Zonenzuweisung ist eine alternative Nutzung nicht möglich. Es kann daher festgestellt werden, dass die mit der vorliegenden Teilrevision vorgesehene Umzonung mit den Zielsetzungen der übergeordneten Gesetzgebung in Einklang steht.

3.2 Kantonale Richtplanung

Am 20. März 2018 hat die Regierung den in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung revidierten kantonalen Richtplan (KRIP-S) erlassen, am 10. April 2019 wurde er durch den Bundesrat genehmigt.

Überprüfung der Zonen mit öffentlichem Nutzungscharakter

Der neue Kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) legt im Kapitel 5.2.6 als Handlungsweisung fest, dass Gemeinden Lage und Grösse ihrer Zonen für öffentliche

Bauten und Anlagen (ZöBA) gemäss den Vorgaben des Kantonalen Richtplans und gemäss dem regionalen Raumkonzept prüfen müssen. Bei falsch gelegenen oder überdimensionierter ZöBA haben die Gemeinden Massnahmen wie innerkommunale Verlagerungen, Umzonungen oder Auszonungen zu prüfen.

Mit dem Liegenschaftskonzept hat die Gemeinde eine Überprüfung ihrer Liegenschaften und damit auch eines Teils der ZöBA-Flächen vorgenommen. Für das Gemeindehaus Alvaschein besteht kein öffentlicher Verwendungszweck mehr. Die Umzonung der bisherigen ZöBA steht somit im Zusammenhang mit der Überprüfung der öffentlichen Zonen gemäss kantonalem Richtplan.

Grösse der Wohnbauzonen

Die Gemeinde Albula/Alvra verfügt über insgesamt überdimensionierte Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sind die Bauzonen zu reduzieren. Mit der vorliegenden Umzonung zu einer Dorfzone erfolgt theoretisch eine Vergrösserung der WMZ. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um ein überbautes Grundstück inmitten des Siedlungsgebietes handelt. Eine andere Nutzungszone als eine Dorfzone ist an diesem Standort nicht zweckmässig. Im Weiteren handelt es sich um eine sehr kleine Fläche von knapp über 100 m², was sich in der Gesamtbilanz der Bauzone nicht auswirkt. Die Gemeinde stellt daher fest, dass die Umzonung dieser kleinen Fläche kein Präjudiz für die vorzunehmende Reduktion der WMZ darstellt und mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar ist.

Änderung von untergeordneter Bedeutung

Gemäss Art. 48 Abs. 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) können Änderungen von untergeordneter Bedeutung durch den Gemeindevorstand (anstelle Gemeindeversammlung) beschlossen werden. Praxisgemäss ist das vereinfachte Verfahren nur anwendbar, wenn die Änderung nicht zu konzeptionellen Änderungen der Nutzungsplanung führt und die Fläche klein ist (unter 200 m²). Da es sich vorliegend einerseits um ein bereits baulich genutztes Grundstück handelt und andererseits die Fläche deutlich unter 200 m² beträgt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung von Art. 48 Abs. 3 erfüllt.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Zonenplan

Die Teilfläche von 108 m² der Liegenschaft Nr. 1349, welche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA, Art. 28 KRG) zugewiesen ist, wird vollumfänglich in die Dorfzone (Art. 17 Baugesetz Alvaschein, BauGA) umgezont.

Chur, 6. August 2020, Stauffer & Studach Raumentwicklung, dr