



Kanton Graubünden
Gemeinde La Punt Chamues-ch

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Parz. Nr. 896

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde La Punt Chamues-ch, CH-7522 La Punt Chamues-ch

Kontaktperson

Urs Niederegger, Gemeindeschreiber

+41 81 854 13 14

kanzlei@lapunt.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Mark Egger, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 72

m.egger@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juli – Oktober 2021

Bearbeitungsstand

25. August 2022

Inhalt

1	Anlass	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Ziele und Inhalte der Teilrevisionen der Ortsplanung	2
2	Organisation und Verfahren	2
2.1	Organisation des Planungsträgers	2
2.2	Ablauf / Termine	2
2.3	Kantonale Vorprüfung	2
2.4	Mitwirkungsaufgabe	3
3	Grundlagen	3
3.1	Nutzungsplanung	3
3.2	Einzonung öffentlicher Parkplatz mit Multisammelstelle (ZöBA)	3
3.3	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	5
4	Umsetzung in der Ortsplanung	6
4.1	Teilrevision Zonenplan	6

Abbildungen

Abb. 1:	Teilrevision Truochs/La Resgia (InnHub), rot eingerahmt Standort öff. Parkplatz	1
Abb. 2:	Ausschnitt ISOS (rot: Standort Parkplatz mit Multisammelstelle)	5

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Parz. 896

Am 23. Juli 2020 hat die Gemeindeversammlung eine Teilrevision der Ortsplanung «Truochs/La Resgia (InnHub)» beschlossen (Abb. 1). Gegenstand dieser Teilrevision war die Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung des «InnHubs», einem innovativen Gebäude mit Arbeits- und Seminarmöglichkeiten als Rückzugs-, Vernetzungs- und Inspirationsort für Wissensarbeitende.

Bestandteil dieser Teilrevision war auch die Verlegung der bestehenden, öffentlichen oberirdischen Parkierung von der Parz. Nr. 458 auf die Parz. Nr. 896 auf der gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse. Zu diesem Zweck wurde eine Zone für öffentliche Anlagen eingezont (Abb. 1). Diese Teilrevision wurde 9. November 2021 von der Regierung genehmigt.

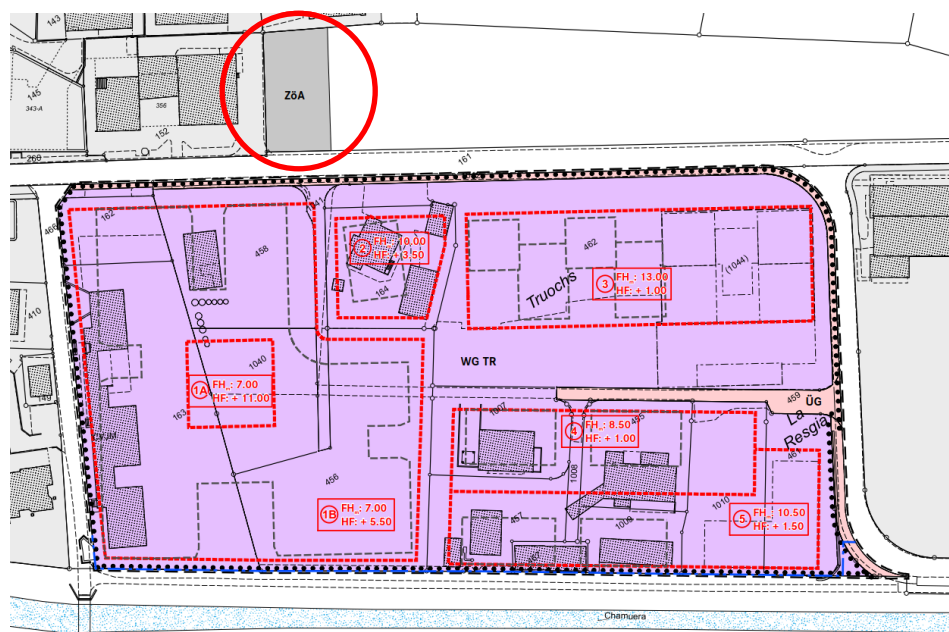


Abb. 1: Teilrevision Truochs/La Resgia (InnHub), rot eingerahmt Standort geplanter öff. Parkplatz

Nebst dem Parkplatz besteht auf der Parzelle Nr. 458 auch eine öffentliche Multisammelstelle. Ursprünglich war vorgesehen, die Multisammelstelle im Bereich des bestehenden Gemeindewerkhofs auf der Parzelle Nr. 1007 zu verlegen. Im Rahmen der Genehmigung der Revisionsvorlage «InnHub» musste eine dagegen eingereichte Beschwerde behandelt werden, welche mit einem Vergleich abgewendet werden konnte. Dabei zeigte sich, dass die Anordnung der Multisammelstelle im Bereich des Werkhofs vom Beschwerdeführer nicht akzeptiert wird und daher nicht realisierbar ist. Demzufolge ist ein neuer Standort für die Multisammelstelle zu finden. Die Anordnung der Multisammelstelle wie bisher in Verbindung mit dem öffentlichen Parkplatz im Bereich des funktionalen Zentrums hat sich als ideal erwiesen. Die für den verlegten öffentlichen Parkplatz ausgeschiedene Bauzonenfläche ist für

die Aufnahme der Multisammelstelle einerseits zu klein und andererseits lässt die Zone für öffentliche Anlagen keine Hochbauten zu. Die Bauzone im Bereich der Parzelle Nr. 896 muss daher erweitert werden und in der gesamten Ausdehnung als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgewidmet werden.

1.2 Ziele und Inhalte der Teilrevisionen der Ortsplanung

Ziel der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung ist die Schaffung der planerischen Rahmenbedingungen für die Realisierung der Multisammelstelle auf der Parzelle Nr. 896 zusammen mit der bereits planerisch vorbereiteten Realisierung des öffentlichen Parkplatzes.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch beauftragte das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit den Teilrevisionen der Nutzungsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Orlando Menghini und als Sachbearbeiter Mark Egger eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung Entwurf Teilrevision	Juli – Oktober 2021
Kantonale Vorprüfung	Oktober 2021 – Mai 2022
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	9. Juli – 7. August 2022
Gemeindeversammlung	23. August 2022

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde am 26. Oktober 2021 gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 25. Mai 2022 hat das ARE auf der Grundlage einer verwaltungsinternen Vernehmlassung zur vorliegenden Teilrevision Stellung genommen und sie in vorliegender Form für genehmigungsfähig befunden.

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden weist die Gemeinde darauf hin, dass sie gestützt auf den Kantonalen Richtplan die Gebiete mit öffentlichem Nutzungsscharakter (ZöBA und ZöA) anhand der neuen raumplanerischen Gegebenheiten bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen hat.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe 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 Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten (Art. 13 Abs. 2 KRVO).

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe vom 9. Juli 2022 bis 7. August 2022 erfolgten keine Eingaben.

3 Grundlagen

3.1 Nutzungsplanung

Die aktuell rechtskräftige Nutzungsplanung wurde am 18. Dezember 2007 von der Stimmbewölkerung beschlossen und am 7. Oktober 2008 (RB Nr. 1319) von der Regierung genehmigt. In der Folge wurden verschiedene Teilrevisionen erlassen. Von der vorliegenden Teilrevision ist auch die folgende Revisionsvorlage teilweise betroffen:

- *Teilrevision Truochs/La Resgia «InnHub»*
Beschluss vom 23. Juli 2020, Genehmigung durch die Regierung vom 9. November 2021.

3.2 Einzonung öffentlicher Parkplatz mit Multisammelstelle (ZöBA)

3.2.1 Vereinbarkeit mit RPG und KRIP

Für die Verlagerung des öffentlichen Parkplatzes auf die Parz. Nr. 896 wurde gemäss Teilrevision Truochs/La Resgia (InnHub) vom 23. Juli 2020/9. November 2021 eine Fläche von 610 m² als Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) eingezont. Zusätzlich soll nun auch die Multisammelstelle in Verbindung mit dem Parkplatz realisiert werden, was eine Ausdehnung der Siedlungsfläche um weitere 530 m² erfordert. Die äussere Abgrenzung der erweiterten Bauzone richtet sich nach dem bestehenden, nordöstlich angrenzenden Bauzonenrand. In der Summe soll eine Fläche von 1140 m² eingezont und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugewiesen werden. Für die Erschliessung wird die bestehende Zufahrt auf der Nachbarparzelle Nr. 152 mitbeansprucht (vgl. Teilrevision Truochs/La Resgia (InnHub)).

Die Verfügbarkeit von gut zugänglichen öffentlichen Kurzzeitparkplätzen im funktionalen Zentrum der Gemeinde, wo sich Läden, Restaurants, Schulen und Verwaltung befinden oder am Entstehen sind, ist eine absolute Notwendigkeit. Ohne solche Parkplätze würden die zentralörtlichen Versorgungsinfrastrukturen in der touristisch-ländlichen Gemeinde nicht funktionieren. Die Gemeinde könnte zwar in der Tiefgarage des geplanten InnHub Autoeinstellplätze kaufen und bewirtschaften.

Alleine solche Abstellplätze würden jedoch von der Bevölkerung kaum akzeptiert und wären auch unverhältnismässig teuer.

Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. es sich für die Überbauung eignet;*
- b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;*
- c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;*
- d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und*
- e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.*

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall wie folgt erfüllt:

– **Eignung**

Die beanspruchte Fläche liegt zentral im funktionalen Zentrum der Gemeinde, ist voll erschlossen, bildet eine Baulücke im Siedlungskörper und eignet sich hervorragend für den bestimmten Zweck. Im rechtskräftigen Zonenplan besteht an dieser Stelle eine Aussparung in der Landschaftsschutzzone, die seinerzeit mit Rücksicht auf künftige Einzonungen so festgelegt wurde.

– **Mobilisierung von Nutzungsreserven und Bedarf**

Im Rahmen der separaten Revision der Ortsplanung im Bereich Siedlung werden unüberbaute Bauzonenflächen mit der Regelung über die Baulandverfügbarkeit (Bauverpflichtung) gemäss Art. 19g KRG belegt. Damit wird die Mobilisierung von bestehenden Bauzonenreserven sichergestellt.

Die geplante Einzonung ist eine Folge der Überbauung des bestehenden Parkplatzes mit dem «InnHub». Das Projekt InnHub hat für die Gemeinde La Punt Chamues-ch und die Region eine sehr hohe Bedeutung als Treiber für die Ansiedlung von innovativen Arbeitsplätzen und damit die Generierung von Wertschöpfung. Der Bedarf für den öffentlichen Parkplatz ist mit der Wichtigkeit des Leuchtturmprojekts «InnHub» begründet, womit der Bedarf ausgewiesen ist.

– **Kulturland**

Die geplante Einzonung betrifft geeignetes Kulturland. Da es sich um eine Baulücke handelt findet keine Zerstückelung von Kulturland statt. Eine direkte Kompensation ist nicht möglich. Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass mit der Revision der Ortsplanung vom 6. März 2020 im Bereich Siedlung 2.8 ha Land am Siedlungsrand aus der Bauzone entlassen und zu einem grossen Teil der Landwirtschaftszone zugewiesen worden sind.

– **Verfügbarkeit**

Der geplante öffentliche Parkplatz mit Multisammelstelle wird einer ZöBA

zugewiesen. Gestützt auf Art. 97 KRG ist der Gemeinde dafür das Enteignungsrecht erteilt. Somit ist die Verfügbarkeit des eingezonten Baulands gesichert.

– **Vorgaben des kantonalen Richtplans**

Dem Richtplan-Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung wird Rechnung getragen, indem die Einzonung für die Parkierungsanlage mit Multisammelstelle sehr kompakt gehalten wird und die bestehende Zufahrt mitbenützt wird.

Der KRIP-S enthält weiter eine Regelung, wonach die Summe von Neueinzonungen innerhalb von 15 Jahren den Umfang von max. 1 ha nicht übersteigen dürfen. Weitergehende Einzonungen müssen über den Regionalen Richtplan koordiniert werden. Mit der vorliegenden Teilrevision werden ca. 530 m² neu eingezont, 640 m² wurden bereits i. R. der Teilrevision «InnHub» eingezont, total wird die Neue ZöBA 1140 m² Land beanspruchen. Das Kontingent von 1 ha wurde bis zur Teilrevision «InnHub» noch nicht beansprucht. Somit ist die Einzonung in diesem Punkt richtplankonform.

3.2.2 Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Gemäss Art. 19i KRG ist bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe zu erheben. Keine Abgabe wird bei Planungsmassnahmen erhoben, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe steht. Im vorliegenden Fall dient die Einzonung der Realisierung eines notwendigen öffentlichen Parkplatzes mit Multisammelstelle. Die Anlage wird einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen, die ausschliesslich für den vorgesehenen öffentlichen Zweck genutzt werden darf. Somit ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten.

3.3 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)



Abb. 2: Ausschnitt ISOS (rot: Standort Parkplatz mit Multisammelstelle)

Gemäss ISOS ist die für den öffentlichen Parkplatz mit Multisammelstelle vorgesehene Parzelle Nr. 896 dem Ortsbildteil «Tourismus-, Wohn- und Gewerbebauten» zugewiesen. Besondere Ortsbildqualitäten werden nicht festgestellt.

Ein gewisser Stellenwert im Ortsbild wird dem Ortsbildteil aufgrund der zentralen, unmittelbar an die wichtige Altbebauung am östlichen Brückenkopf anschliessenden Lage und damit für die Ablesbarkeit der historischen Siedlungsstruktur zugesprochen. Weiter wird das Gebiet auch in Bezug auf die Ortsansicht auf der gegenüberliegenden Flussseite als sensibel bezeichnet.

Die geplante Bauzonenerweiterung mit der vorgesehenen Realisierung des öffentlichen Parkplatzes mit Multisammelstelle treten nur mässig in Erscheinung und haben deshalb keinen oder allenfalls geringen Einfluss auf das Ortsbild. Von der gegenüberliegenden Flussseite aus ist die Multisammelstelle kaum wahrnehmbar.

4 Umsetzung in der Ortsplanung

4.1 Teilrevision Zonenplan

Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:

- Die Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) auf der Parzelle Nr. 896 gemäss Teilrevision Truochs/La Resgia (InnHub) vom 23. Juli 2020/9. November 2021 wird umgewidmet in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
> Fläche ca. 610 m²
- Die Restfläche bis zur Landschaftsschutzzone wird eingezont und ebenfalls als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen festgelegt.
> Fläche ca. 530 m²
- Im Resultat wird die gesamte Fläche als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen festgelegt.
> Gesamtfläche ca. 1140 m².

Chur, 25. August 2022, Stauffer & Studach Raumentwicklung, me/ om