

# Planungs- und Mitwirkungs- bericht nach Art. 47 RPV

Teilrevision Ortsplanung Dorfkern

**Genehmigung**

**R+K**

Die Raumplaner.

**R+K Büro für  
Raumplanung AG**

Poststrasse 4  
8808 Pfäffikon SZ  
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3  
7304 Maienfeld GR  
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81  
6490 Andermatt UR  
T 041 887 00 27

[info@rkplaner.ch](mailto:info@rkplaner.ch)  
[www.rkplaner.ch](http://www.rkplaner.ch)

313-07  
22. Juni 2022



## Impressum

|                            |                                                                                                                                                                         |                                                                                      |                                                                                             |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auftrag</b>             | Teilrevision Ortsplanung Dorfkern                                                                                                                                       |                                                                                      |                                                                                             |
| <b>Auftraggeber</b>        | Gemeinde Bonaduz<br>Hauptstrasse 25<br>7402 Bonaduz                                                                                                                     |                                                                                      |                                                                                             |
| <b>Auftragnehmer</b>       | R+K<br>Büro für Raumplanung AG<br>Poststrasse 4<br>8808 Pfäffikon SZ<br>T 055 415 00 15                                                                                 | R+K<br>Büro für Raumplanung AG<br>Im Aeuli 3<br>7304 Maienfeld GR<br>T 081 302 75 80 | R+K<br>Büro für Raumplanung AG<br>Oberalpstrasse 81<br>6490 Andermatt UR<br>T 041 887 00 27 |
| <b>Bearbeitung</b>         |   |                                                                                      |                                                                                             |
| <b>Titelbild</b>           | R+K, 13. Oktober 2020                                                                                                                                                   |                                                                                      |                                                                                             |
| <b>Qualitätsmanagement</b> | SQS ISO 9001                                                                                                                                                            |                                                                                      |                                                                                             |

# Inhalt

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Ausgangslage</b>                           | <b>5</b>  |
| 1.1 Anlass und Grundsätze der Planung            | 5         |
| 1.2 Ablauf und Organisation der Planung          | 6         |
| 1.2.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung | 9         |
| 1.2.2 Vorprüfung                                 | 9         |
| 1.2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe             | 9         |
| 1.2.4 Gemeindeversammlung                        | 14        |
| <b>2. Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>       | <b>15</b> |
| 2.1 Bundesebene                                  | 15        |
| 2.2 Kantonale Ebene                              | 15        |
| 2.3 Regionale Ebene                              | 16        |
| 2.4 Kommunale Ebene                              | 17        |
| 2.4.1 Rechtskräftige Ortsplanung                 | 17        |
| 2.4.2 Kommunales Räumliches Leitbild             | 19        |
| <b>3. Analyse der Kernzone</b>                   | <b>20</b> |
| 3.1 Qualitative Beurteilung                      | 20        |
| 3.2 Quantitative Beurteilung                     | 21        |
| 3.3 Schlussfolgerungen für die Kernzonenplanung  | 22        |
| <b>4. Inhalte der Kernzonenplanung</b>           | <b>23</b> |
| 4.1 Grundlegende Inhalte der Revision            | 23        |
| 4.2 Baugesetz                                    | 24        |
| 4.3 Zonenplan                                    | 30        |
| 4.3.1 Kernzone                                   | 30        |
| 4.3.2 Platzzone                                  | 31        |
| 4.4 Genereller Gestaltungsplan                   | 31        |
| 4.4.1 Gewerbebereich                             | 31        |
| 4.4.2 Erhaltenswerte Brunnen                     | 31        |
| 4.4.3 Arealplan Dorfplatz                        | 31        |
| 4.4.4 Baulinien                                  | 32        |
| 4.4.5 Geschütztes Naturobjekt                    | 32        |
| 4.5 Genereller Erschliessungsplan                | 34        |
| <b>Beilagen</b>                                  | <b>35</b> |
| <b>Anhang</b>                                    | <b>36</b> |

## Abbildungen

|                                                                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Abb. 1:</b> Grundsätze der Kernzonenplanung, nounproject.com                                                                                | 5  |
| <b>Abb. 2:</b> Ausschnitt aus dem Konzeptplan (massstabslos), Region Imboden 2021                                                              | 16 |
| <b>Abb. 3:</b> Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (massstabslos),                                                                    | 17 |
| <b>Abb. 4:</b> Zonenschema Art. 13 Baugesetz, Gemeinde Bonaduz 2009                                                                            | 18 |
| <b>Abb. 5:</b> Hohe Qualitäten im Dorfkern von Bonaduz, Foto R+K 2021                                                                          | 19 |
| <b>Abb. 6:</b> Realisierte Bebauungsdichte pro Parzelle (massstabslos),                                                                        | 21 |
| <b>Abb. 7:</b> Grundsätze der Kernzonenplanung, nounproject.com                                                                                | 23 |
| <b>Abb. 8:</b> Schema Höhenmasse Kernzone gemäss Art. 13 und Art. 20 BauG, R+K 2022                                                            | 25 |
| <b>Abb. 9:</b> Schema Höhenmasse im Gewerbebereich bei mindestens 60 % Gewerbenutzung im Erdgeschoss gemäss Art. 20 und Art. 21 BauG, R+K 2022 | 27 |
| <b>Abb. 10:</b> Ausschnitt aus dem Änderungsplan, R+K 2022                                                                                     | 30 |
| <b>Abb. 11:</b> Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan, Gemeinde Bonaduz 2009                                                            | 30 |
| <b>Abb. 12:</b> Ausschnitt aus dem Informationsplan (ZP / GGP), R+K 2022                                                                       | 30 |
| <b>Abb. 13:</b> Ausschnitt aus dem Änderungsplan des Zonen- und Generellen Gestaltungsplans, R+K 2022                                          | 32 |
| <b>Abb. 14:</b> Informationsplan Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Dorfkern (massstabslos), R+K 2022                                    | 33 |
| <b>Abb. 15:</b> Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan,                                                              | 34 |
| <b>Abb. 16:</b> Ausschnitt aus dem Generellen Erschliessungsplan mit Änderungen,                                                               | 34 |

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Anlass und Grundsätze der Planung

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlass/Planungszone      | <p>Im Rahmen der Regelbauweise der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde können im Dorfkern von Bonaduz sehr grossvolumige und hohe Gebäude realisiert werden. Diese Regelbauweise steht allerdings teilweise im Widerspruch mit dem Einordnungsgebot gemäss Art. 73 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) und der Wahrung des Charakters der bestehenden Siedlung gemäss Art. 21 BauG. Aufgrund von Baueingaben, welche die Vorschriften der Regelbauweise einhalten, jedoch ortsbaulich nicht vertretbar sind (Art. 21 BauG, Art. 73 KRG), hat sich der Gemeindevorstand für eine Teilrevision der Ortsplanung im Dorfkern entschieden. Damit sollen diese planungsrechtlichen Diskrepanzen behoben und bestehende ortsbauliche Qualitäten gesichert werden. Eine bauliche Verdichtung soll jedoch weiterhin möglich sein. Um Entscheide zu verhindern, welche den vorgesehenen Änderungen widersprechen, wurde am 6. November 2017 eine Planungszone über den gesamten Dorfkern erlassen. Der Gemeindevorstand hat diese mehrfach verlängert. Die Planungszone besteht bis am 5. November 2023 und wird verlängert, bis die Kernzonenplanung abgeschlossen ist.</p> |
| Bestandteile der Planung | <p>Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung befasst sich mit der Entwicklung des Dorfkerns von Bonaduz. Das Gebiet der Kernzone ist der Perimeter der Planung, die nachfolgend «Kernzonenplanung» genannt wird. Grundsätzlich werden Änderungen ausserhalb der Kernzone, die nicht zwingend im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgen müssen, in der Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Grundsätze               | <p>Zu Beginn der Planungsarbeiten wurden die Grundsätze der Kernzonenplanung definiert. Die Inhalte der Planung richten sich nach den folgenden Prinzipien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verdichtung im Kern mit Rücksicht auf bestehende Qualitäten und Eigenheiten ermöglichen.</li> <li>■ Pragmatische, nachvollziehbare, verständliche Lösungen und Regelungen (Einfachheit).</li> <li>■ Verlässliche Grundlagen/Instrumente für den Vollzug schaffen (Regeln/Richtlinien).</li> <li>■ Einbezug der Bevölkerung im Planungsprozess.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



**Abb. 1:** Grundsätze der Kernzonenplanung, nounproject.com

## 1.2 Ablauf und Organisation der Planung

Planungsvorlage Herbst 2019

Die politische Gemeinde Bonaduz hat die Arbeiten an der Kernzonenplanung bereits im Jahr 2017/2018 aufgenommen. Die Vorlage wurden im Sommer 2018 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung fiel grundsätzlich positiv aus. Nach der Überarbeitung der Planungsvorlage wurde sie im Januar und Februar 2019 öffentlich aufgelegt und anschliessend überarbeitet. Aufgrund der Änderungen erfolgte im Mai und Juni 2019 eine zweite Mitwirkungsaufgabe. Diese bedingte nur noch untergeordnete Anpassungen, sodass an der Gemeindeversammlung vom 3. Oktober 2019 über die Vorlage debattiert wurde. Das Eintreten auf die Vorlage war umstritten, sodass darüber schriftlich abgestimmt wurde. Die Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten hat das Nichteintreten beschlossen.

Basierend auf diesem Entscheid beschloss der Gemeindevorstand am 9. November 2020, dass die Planungsvorlage vom Herbst 2019 überprüft und optimiert werden soll.

Planungsablauf

Das Verfahren der Kernzonenplanung ist gemäss dem Raumplanungsgesetz (KRG) und der Raumplanungsverordnung des Kantons Graubünden (KRV) durchzuführen.

|                                 |                                                              |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Januar – August 2021            | Analyse Planungsvorlage 2019, Entwurf Kernzonenplanung       |
| September – Dezember 2021       | Kantonale Vorprüfung                                         |
| 30. September 2021              | Informationsanlass (Stand der Planung, kantonale Vorprüfung) |
| Januar – Februar 2022           | Bereinigung gemäss Vorprüfung                                |
| 4. März – 3. April 2022         | Öffentliche Mitwirkungsaufgabe                               |
| April und Mai 2022              | Bereinigung gemäss Mitwirkungsaufgabe                        |
| 30. Mai 2022                    | Beschluss Gemeindevorstand                                   |
| 22. Juni 2022                   | Gemeindeversammlung                                          |
| 15. Juli – 14. August 2022      | Referendumsfrist                                             |
| 26. August – 25. September 2022 | Beschwerdeaufgabe                                            |
| ab September 2022               | Kantonales Genehmigungsverfahren                             |

Planungsgremien

**Gemeindevorstand**

Beschliesst Inhalte und Vorgehen der Kernzonenplanung

**Kerngruppe**



Bearbeitet die Planungsinhalte, stellt Anträge an den Gemeindevorstand.

**Begleitgruppe**

12 Interessenvertretende (Aussenquartiere, Dorfkern, Verkehr, Junge, Senioren, CVP, Parteilose, Kirchgemeinde, [redacted], [redacted], Bürgergemeinde).

Werden über Planungsschritte informiert, diskutieren die Zielsetzung und die Umsetzung; geben Rückmeldungen an Kerngruppe.

Koordination mit weiteren Planungen

Parallel zur Kernzonenplanung laufen weitere Planungsarbeiten, welche den Dorfkern der Gemeinde Bonaduz betreffen. Die Koordination mit diesen Planungen wird nachfolgend aufgezeigt.

*Baumemorandum*

In Zusammenarbeit mit der [redacted] wird ein Baumemorandum erarbeitet. Mit dem Ziel des Erhalts und der Förderung von ortsbauischen Qualitäten werden Gestaltungsleitlinien für den Dorfkern formuliert. Diese werden der Gemeinde, Architektinnen und Architekten sowie Bauherrschaften als Wegleitung für künftige bauliche Veränderungen an die Hand gegeben. Durch die Koordination der Arbeiten am Baumemorandum und der Kernzonenplanung wurde sichergestellt, dass diese inhaltlich abgestimmt sind. Dies betrifft verschiedene Gestaltungsfragen und den Erhalt der Brunnenplätze. Gestaltungsfragen können anhand der neuen Kriterien im Baugesetz beurteilt werden.

*Entwicklung Dorfplatz*

Der Dorfplatz in Bonaduz gehört neben dem Bahnhofvorplatz zu den grössten öffentlichen Plätzen im Siedlungsgebiet der Gemeinde. Aufgrund des Erneuerungs- und Erweiterungsbedarfs der Coop-Filiale beim Dorfplatz ist ein Ausbau der Filiale in Planung. Es wurden erste Bebauungs- und Erschliessungsvarianten ausgearbeitet. Zurzeit läuft eine Machbarkeitsstudie, in der die Planungsgrundlagen für eine unterirdische Parkierung mit integrierten Schutzräumen beim Dorfplatz erarbeitet werden. Künftig soll auf dem Dorfplatz zudem die Aufenthaltsqualität gesteigert und die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs reduziert werden.

Für die Ausarbeitung verschiedener Varianten zur Entwicklung der Platzgestaltung, Teilen der Randbebauung, der Erschliessung, der Parkierung sowie der Schutzplätze wird ein Studienauftrag mit verschiedenen Architekturteams durchgeführt. Die Stimmbevölkerung hat an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2021 den Investitionskredit für die Durchführung des Studienauftrags zur Entwicklung des Dorfplatzes genehmigt. Es ist vorgesehen, dass die

Resultate der Studie in einem Arealplanverfahren gesichert werden. Die genaue Abgrenzung des Arealplans wird im Laufe des Projektes zur Entwicklung des Dorfplatzes abschliessend festgelegt.

Ausserdem befindet sich eine geschützte Linde auf dem Dorfplatz. Über den Umgang mit dieser Linde kann im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung noch kein Urteil gefällt werden. Die Details dazu werden im Rahmen der Entwicklung des Dorfplatzes geprüft und festgelegt.

Am nördlichen Rand des Dorfplatzes, auf der Parzelle Nr. 529, befindet sich eine alte Stallscheune. Diese ist auf der Inventarliste schutzwürdiger Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Denkmalpflege Graubündens. Ein verbindlicher Schutzstatus besteht jedoch nicht. Aus folgenden Gründen wird auf eine Unterschutzstellung und eine Aufnahme im GGP der Stallscheune verzichtet:

- Es besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Neugestaltung des Dorfplatzes;
- Die Entwicklung der Coop-Filiale ist für das Dorfleben und die Belebung des Dorfplatzes äusserst wichtig;
- Die Entwicklung des Dorfplatzes erfolgt mit einem qualitativen Varianzverfahren.

Aufgrund dieser Faktoren handelt es sich bei der Planung eines attraktiven Dorfplatzes um ein Vorhaben von hohem Interesse. Dabei wird eine hohe Gestaltungsqualität sichergestellt. Im Studienauftrag werden strukturierte Fassaden, eine Höhenstaffelung und Gestaltungsvorschriften vorgegeben. Über den genauen Umgang mit der Scheune wird erst im Verlauf des Verfahrens entschieden. Eine Unterschutzstellung der Stallscheune zum aktuellen Zeitpunkt würde die Resultate des Varianzverfahrens stark einschränken.

Generell wird anhand der der Dorfkernplanung sichergestellt, dass die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine neue Platzgestaltung mit einer unterirdischen Parkierung geschaffen sind.

#### *Betriebs- und Gestaltungskonzept Hauptstrasse*

Im Rahmen des Agglomerationsprogrammes der 4. Generation wird ein Betriebs- und Gestaltungskonzept ausgearbeitet. Diese Inhalte sind mit der Kernzonenplanung kompatibel.

#### *Gesamtrevision der Ortsplanung*

Aufgrund des negativen Entscheids bezüglich der Kernzonenplanung an der Gemeindeversammlung im Herbst 2019 überlagern sich die Arbeiten der Kernzonenplanung und der Gesamtrevision der Ortsplanung zeitlich. Bei beiden Planungen wird dieselbe Kerngruppe eingesetzt. Auch die Begleitgruppe ist ähnlich aufgestellt; die Begleitgruppe der Kernzonenplanung wird für die

Gesamtrevision mit weiteren Interessenvertretern ergänzt. Damit wird sichergestellt, dass bereits diskutierte Inhalte und Grundsatzentscheide der Kernzonenplanung auch in die Gesamtrevision einfließen. Ausserdem beruhen beide Planungen auf dem Kommunalen Räumlichen Leitbild, womit sie derselben Entwicklungsstrategie entsprechen.

Themen, die den Planungssperimeter der vorliegenden Teilrevision überragen und nicht zwingend in der Teilrevision Ortsplanung Dorfkern behandelt werden müssen, werden in der Gesamtrevision der Ortsplanung bearbeitet. Damit sollen die beiden Planungen inhaltlich voneinander abgegrenzt werden können.

Unter anderem folgende Themen sind Bestandteile der Gesamtrevision

- Mehrwertabschöpfung;
- Baulandmobilisierung;
- Aktualisierung Baugesetz;
- vollständige Umsetzung IVHB;
- Siedlungsinterne Freiflächen / Parkierung (evtl. nachgelagerte Planungen / Konzepte für öffentliche Freiflächen notwendig);
- Ausscheidung wertvoller Gebäude und Anlagen;
- Zonengrenzkorrekturen.

### **1.2.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung**

Die Bevölkerung wurde durch die Interessenvertretenden in der Begleitgruppe von Beginn an in die Arbeiten und Entscheidungsprozesse involviert. Die Inhalte der Begleitgruppensitzungen konnten jeweils in den einzelnen Interessengruppen nach den Sitzungen vertieft diskutiert werden.

Die Bevölkerung wurde in Pressemitteilungen stets über den aktuellen Stand der Arbeiten informiert. Die Inhalte der Planungsvorlage wurden während der kantonalen Vorprüfung an einer öffentlichen Informationsveranstaltung (30. September 2021) präsentiert.

### **1.2.2 Vorprüfung**

Die Planungsvorlage wurde im September bis im Dezember 2021 von den kantonalen Amtsstellen vorgeprüft und anschliessend überarbeitet. Die Übersicht dieser Vorprüfung und eine Zusammenfassung des Umgangs mit der Prüfung ist im Anhang A ersichtlich.

### **1.2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe**

Die Planungsvorlage lag vom 4. März bis am 3. April 2022 öffentlich auf (Homepage und Gemeindehaus). Während dieser Frist konnten Anträge per Mail, Brief und dem Mitwirkungsformular auf der Homepage eingereicht werden. Ausserdem wurden Sprechstunden angeboten. In diesem Rahmen haben drei Gespräche stattgefunden. In der schriftlichen Mitwirkung gingen insgesamt 98 Nachrichten ein.

Die einzelnen Mitwirkungseingaben sowie die Behandlung der Anträge durch den Gemeindevorstand sind in Anhang B aufgeführt. Von den Mitwirkenden, die Anträge gestellt haben, wurden die folgenden Inhalte am meisten thematisiert – die Behandlung der Themen kann ebenfalls aus dem Anhang B entnommen werden:

Gegensätzliche Anträge zur  
Bebauungsdichte

Zur Höhe der Ausnützungsziffer (AZ) und dem damit verbundenen Bevölkerungswachstum gingen sehr unterschiedliche Anträge ein. Auf der einen Seite wurde geäußert, dass mit der gewählten Ausnützungsziffer (AZ) von 0.9 (Stand öffentliche Mitwirkung) kaum bauliche Entwicklungen im Dorfkern möglich seien. In diesen Anträgen wurde eine Bandbreite von 1.2 bis 1.8 oder ein Verzicht der Ziffer gefordert. Auf der anderen Seite wurden in mehr Mitwirkungsbeiträgen angebracht, dass die AZ richtig oder zu hoch gewählt sei. Auch in Anträgen, in denen die AZ nicht explizit genannt wurde, wurde bezweifelt, dass mit dem möglichen Bevölkerungswachstum ein dörfliches Ortsbild und eine hohe Wohnqualität aufrechterhalten werden könne. Ausserdem sei mit einer starken Verkehrszunahme und einer sinkenden Schulwegsicherheit zu rechnen. Auch wird vielfach angebracht, dass die Wasserversorgung und die Siedlungsentwässerung an ihre Grenzen stossen.

Der Gemeindevorstand reagiert wie folgt darauf:

Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:

- Eine moderate Ausnützungsziffer ermöglicht den Erhalt von privaten Freiräumen und wahrt das dörfliche Erscheinungsbild. Ausserdem wird damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall ist. Entsprechend sind auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)
- Eine sehr hohe Ausnützungsziffer lässt eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden können. Zudem kann ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.

Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe hat sich für eine AZ zwischen 0.8 und 1.0 ausgesprochen. Der Gemeindevorstand hat sich entsprechend dieser Mehrheitsmeinung eine AZ von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich (bei Realisierung einer gewerblichen Nutzung) festgelegt (Stand öffentliche Mitwirkung). Nach Auffassung des Vorstandes handelt es sich hierbei um eine moderate bis hohe

AZ, mit welcher der dörfliche Charakter noch einigermaßen erhalten werden kann. Das damit verbundene, aus Sicht des Vorstandes vernünftige Bevölkerungswachstum im Dorfkern, ist mit der bestehenden Infrastruktur (noch) vertretbar.

In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten, die in der öffentlichen Mitwirkung vorgesehen waren (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Etwas weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 eingesetzt.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich (bei Realisierung einer gewerblichen Nutzung) zu belassen. Nach Auffassung des Vorstandes handelt es sich hierbei um eine moderate bis hohe AZ, mit welcher der dörfliche Charakter noch einigermaßen erhalten werden kann. Das damit verbundene, aus Sicht des Vorstandes vernünftige Bevölkerungswachstum im Dorfkern, ist mit der bestehenden Infrastruktur (noch) vertretbar.

Dimensionierung  
Gewerbebereich

In einigen Mitwirkungseingaben wird eine Vergrösserung des Gewerbebereichs gefordert. Bei einigen Fällen handelt es sich dabei um die Ausdehnung auf einzelne Parzellen. In anderen Anträgen wird beantragt, dass der Gewerbebereich deutlich vergrössert oder auf den gesamten Dorfkern ausgedehnt wird. Auch zu dieser Thematik gibt es gegensätzliche Meinungen, die eine Reduktion des Gewerbebereichs fordern.

Der Gemeindevorstand reagiert wie folgt darauf:

Die Abgrenzung des Gewerbebereichs wurde nach einheitlichen Grundsätzen gewählt. A) Der Gewerbebereich wurde auf das Gebiet entlang der Haupt- und Versamerstrasse sowie beim Arealplan Dorfplatz (Gestaltung eines attraktiven Dorfzentrums mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume) festgelegt. Damit wird verhindert, dass der Gewerbeverkehr in den Quartierstrassen zunimmt. Einzelne Parzellen, die leicht zurückversetzt liegen, jedoch durch den Parzellenverbund an die genannten Strassenangrenzen oder die bereits gewerblich genutzt sind, wurden ebenfalls dem Gewerbebereich zugewiesen. B) Der Gewerbebereich soll nirgendwo direkt an

Wohnzonen (W2) angrenzen, damit keine unerwünschte immense Höhen- und Dichtesprünge zwischen benachbarten Parzellen erfolgen.

Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden. Dabei muss aufgezeigt werden, dass eine angemessene Staffelung gegenüber der umliegenden Bebauung (insbesondere gegenüber der Wohnzone W2) erfolgt.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Dimensionierung des Gewerbebereichs beizubehalten.

Fassaden- / Gesamthöhe  
und Geschossigkeit

Bezüglich der Fassaden- und Gesamthöhen wurde ebenfalls verschiedentlich verlangt, dass ein grösserer Spielraum eingeräumt werden soll. Ausserdem solle die Anzahl zulässiger Geschosse nicht festgelegt werden, wie es in der Planungsvorlage der öffentlichen Mitwirkung vorgesehen war, da die Bauvolumen mit den festgelegten Fassaden- und Gesamthöhen ausreichend reguliert seien.

Der Gemeindevorstand reagiert wie folgt darauf:

Bei der Definition der zulässigen Höhenmasse steht die Geschosszahl im Vordergrund (Stand öffentliche Mitwirkungsaufgabe). Damit wird eine einfache und transparente Lösung eingeführt. Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Höhere Masse sind im Gewerbebereich möglich. Für die definierte Anzahl an Voll- und Dachgeschossen wurde bei diesen Massen genügend Reserve eingerechnet. An den Höhenmassen und maximalen Geschosszahlen wird festgehalten.

Dachformen und Kniestock

Von verschiedenen Seiten wird gefordert, dass Flachdächer zugelassen werden sollen oder dies geprüft werden soll. Mit Dachbegrünungen solle demnach die Biodiversität und mit Photovoltaikanlagen eine nachhaltige Energiegewinnung gefördert werden. Im Zusammenhang mit der Liberalisierung der zulässigen Dachformen könne zudem auf die Regulierung der Kniestockhöhe verzichtet werden. Ausserdem sei die Festlegung der Kniestockhöhe nicht notwendig, da die Höhengestaltung mit der Fassaden- und Gesamthöhe schon ausreichend behandelt sei.

Der Gemeindevorstand reagiert wie folgt darauf:

Flachdächer sind im Dorfkern nicht typisch und sind mit dem gewünschten Erhalt des dörflichen Charakters nicht vereinbar. Die Kniestockhöhe ist ein technisch notwendiges Mass für die Unterscheidung von Voll- und Dachgeschossen. Mit der festgelegten Anzahl Geschosse, wie sie in der Planungsvorlage (Stand Mitwirkung) vorgesehen war, konnte nicht darauf verzichtet werden. An den Regelungen wurde festgehalten.

Gestaltungsanforderungen und  
beratende / beurteilende  
Kommission

Der Art. 21 BauG wird vielfach kritisiert, da er zu umfänglich und komplex sei. Insbesondere sollen die Gestaltungsanforderungen vereinfacht werden. In verschiedenen Anträgen wird ergänzt, dass anstelle eines umfassenden Gestaltungsartikels eine Fachkommission oder eine Bau- / Gestaltungsberatung eingesetzt werden solle.

Der Gemeindevorstand reagiert wie folgt darauf:

Die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume wurde mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Auf dem Grundsatz, dass der dörfliche Charakter und die Qualitäten des Ortsbildes erhalten werden sollen, hat eine grosse Mehrheit der Begleitgruppe den Gestaltungsanforderungen zugestimmt. Aus Gründen der Transparenz wurden die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung im BauG offengelegt. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde. An den Inhalten in Art. 21 wird festgehalten.

Aussenparkplätze

Auch bezüglich der Reduktion der zulässigen Aussenparkplätze wurden einige Anträge gestellt. Von einigen Seiten wird verlangt, dass auf eine Reduktion der Aussenparkplätze verzichtet werden solle. Andere verlangen, dass 10 – 12 Aussenparkplätze zugelassen werden sollen. Wieder andere fordern, dass sicherlich sechs solcher Parkplätze zulässig sein sollen.

Der Gemeindevorstand reagiert wie folgt darauf:

Im Kantonalen Richtplan wird eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Mit einer unterirdischen Parkierung kann dieses Ziel verfolgt werden. Ausserdem wirkt sich die Reduktion oberirdischer Parkierungsflächen positiv auf die Wohnqualität und das Ortsbild aus. Aus diesen Gründen ist eine oberirdische Parkierung ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen nicht zweckmässig. Es ist ausserdem klarzustellen, dass mit dieser Massnahme nicht die Gesamtanzahl der geforderten Parkplätze reduziert wird, sondern dass lediglich die oberirdische Parkplatzfläche reguliert wird. An der Regulierung oberirdischer Parkplätze wird festgehalten.

Ausführungsbestimmungen

Zu Art. 21 Abs. 5 und Art. 75 Abs. 2 BauG wurden einige Anträge gestellt, dass der Erlass von Ausführungsbestimmungen nicht erwünscht seien oder mit einem Rechtsmittel ergänzt werden soll. Letzteres ist bereits im Sinne der Mitwirkenden geregelt. So können rechtssetzende Erlasse - wozu auch Vorstandsverordnungen gehören - gemäss in Art. 57 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) mit Verfassungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Der Gemeindevorstand reagiert wie folgt darauf:

Art. 75 Abs. 2 kann hilfreich sein, um die Rechtssicherheit, die Rechtsgleichheit und die Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörden sicherzustellen. Klarzustellen ist, dass im Rahmen von Ausführungsbestimmungen nicht von den Regeln im Baugesetz abgewichen werden kann, sondern dass diese nur konkretisiert werden dürfen. An der Möglichkeit zur Festlegung von Ausführungsbestimmungen wird festgehalten.

Hofstattrecht /  
Besitzstandswahrung

Die Thematik des Hofstattrechts / der Besitzstandswahrung wurde in der Vorlage zur Teilrevision Dorfkernplanung nicht behandelt, da es den Planungssperimeter übersteigt und das Baugebiet ausserhalb der Kernzone gleichermassen betrifft. Es wurde von verschiedenen Seiten gefordert, dass das Hofstattrecht generell gelten soll (auch bei Abbruch von Gebäuden).

Der Gemeindevorstand reagiert wie folgt darauf:

Die Thematik des Hofstattrechts / der Besitzstandswahrung hat einen grossen Einfluss auf das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde. Aus diesem Grund wird dies im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.

#### 1.2.4 Gemeindeversammlung

Die Teilrevision der Ortsplanung Dorfkern wurde am 22. Juni 2022 der Gemeindeversammlung zur Abstimmung unterbreitet. Die Planungsvorlage wurde mit einzelnen Änderungen von der anwesenden Stimmbevölkerung angenommen. Die nachfolgenden Änderungsanträge wurden von einer Mehrheit der Gemeindeversammlung gutgeheissen und die Planung entsprechend angepasst:

- Die maximale Ausnützungsziffer im Dorfkern beträgt 1.0. Werden im Gewerbebereich im Erdgeschoss auf mindestens 60 % der realisierten Fläche (aGF) gewerbliche Nutzungen realisiert und dauernd beibehalten, so ist eine maximale AZ von 1.2 zulässig. In der Planungsvorlage des Gemeindevorstandes waren Werte von 0.9 im Dorfkern und 1.1 im Gewerbebereich vorgesehen.
- Gemäss Entscheid der Gemeindeversammlung wird die maximale Anzahl an Voll- und Dachgeschossen nicht festgelegt.
- Auf die Regelung der Kniestockhöhe wird verzichtet.
- Der Baum im Kreuzungsbereich der Versamer- und Sculmserstrasse wird neu im Generellen Gestaltungsplan BauG als geschütztes Naturobjekt gemäss Art. 41 BauG festgelegt.

## 2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1 Bundesebene

Sachpläne, ISOS, KGS Der Dorfkern von Bonaduz wird weder von den Sachplänen des Bundes noch vom Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) oder vom Kulturgüterschutzinventar (KGS Inventar) tangiert.

IVS Die Versamer- und die Hauptstrasse werden im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als Strasse mit historischem Verlauf von nationaler Bedeutung ohne Substanz aufgeführt. Diese Strasse unterliegt jedoch keinen für die Teilrevision relevanten Schutzziele, da keine historische Substanz vorhanden ist.

### 2.2 Kantonale Ebene

Raumkonzept Graubünden Die Gemeinde Bonaduz ist gemäss dem Raumkonzept des Kantons Graubünden dem Raumtyp «suburbaner Raum» zugewiesen. In diesem soll weiterhin ein Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum möglich sein. Dabei soll jedoch die Siedlungsausdehnung stabilisiert werden. Die urbanen und suburbanen Räume sollen als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden.

Die Gemeinde Bonaduz ist ausserdem Teil des Handlungsraums Nordbünden. In diesem sollen insbesondere ein gutes Umfeld für eine hohe Wettbewerbsfähigkeit und ein verdichtetes, qualitativ hochwertiges Wohnangebot gefördert werden.

Kantonaler Richtplan Im Kantonalen Richtplan werden die Reserven der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) mit dem erwarteten Wachstum der Gemeinden bis 2030 verglichen. Bonaduz wird dabei als Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ beschrieben. Damit sind Einzonungen künftig grundsätzlich möglich. Im Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) sind jedoch, abgesehen vom bereits bewilligten, aber noch nicht freigegebenen Neubaugebiet Ginellas sowie Siedlungserweiterungen für Arbeitsgebiete (z.B. Arbeitsplatzgebiet Farsch) nur eine geringfügige Erweiterung im Bereich Caschners vorgesehen. Damit wird das Siedlungsgebiet gemäss dem Kantonalen Richtplan für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen kaum vergrössert. Das bedeutet, dass sich der bestehende Siedlungskörper und diejenigen Gebiete, die für eine Entwicklung während den nächsten 25 Jahren vorgesehen sind, nur gering ausdehnen. Für Einzonungen sind ausserdem Massnahmen zur Mobilisierung und Verdichtung sowie zur Sicherstellung der Verfügbarkeit der Einzonungsgebiete vorzunehmen. Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung ist gemäss diesen kantonalen Grundlagen insbesondere eine qualitätsvolle Innenentwicklung anzustreben.

## 2.3 Regionale Ebene

### Regionales Verkehrs- und Raumkonzept

Das regionale Verkehrs- und Raumkonzept wurden am 10. Februar 2021 von der Präsidentenkonferenz der Region Imboden verabschiedet. Mit diesen Planungsinstrumenten werden die überkommunale Koordination der Siedlungsentwicklung und die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sichergestellt. Für die Kernzonenplanung sind insbesondere folgende Ziele von Bedeutung:

- Positionierung als attraktive Wohn- und Arbeitsregion mit einem diversifizierten Wohnungsangebot und einem massvollen Bevölkerungswachstum.
- Förderung der Region als starker Arbeitsstandort, das Beschäftigtenwachstum hält mit dem Bevölkerungswachstum Schritt.
- Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes mit hoher Siedlungsqualität.
- Schaffen von Ortskernen mit hoher Aufenthaltsqualität (Wohn- und Arbeitsstandorte).
- Die Grundversorgung erfolgt in der Region dezentral.

Gemäss dem Konzeptplan des regionalen Raumkonzeptes wird im Siedlungsgebiet der Gemeinde Bonaduz eine punktuelle bis quartierweise Verdichtung angestrebt. Der Wohn- und Arbeitsraum soll im Schwerpunkt der Siedlungserneuerung und -verdichtung massgebend erweitert werden.

Der Strassenraum der Hauptstrasse soll ausserdem umgestaltet und der Durchfahrtswiderstand erhöht werden. Die Massnahmen hierfür werden aktuell im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes ausgearbeitet.

- Gemeinde-Kooperationsräume
- Punktuelle bis quartierweise Verdichtung anstreben
- Schwerpunkt Siedlungserneuerung und -verdichtung
- Erweiterung Siedlungsgebiet (Wohn-, Misch- und Zentrumszone)
- regionaler / lokaler Arbeitsstandort
- Arbeitszonen
- Siedlungsgebiet
- Weitere touristische Angebote (Camping, Golf, Go Kart)
- Regionales Kulturobjekt
- Touristischer Ausgangspunkt
- Flussraum
- Wald
- Bahnlinie (und Haltestellen)
- Buslinie (und Haltestellen)
- Nationalstrasse

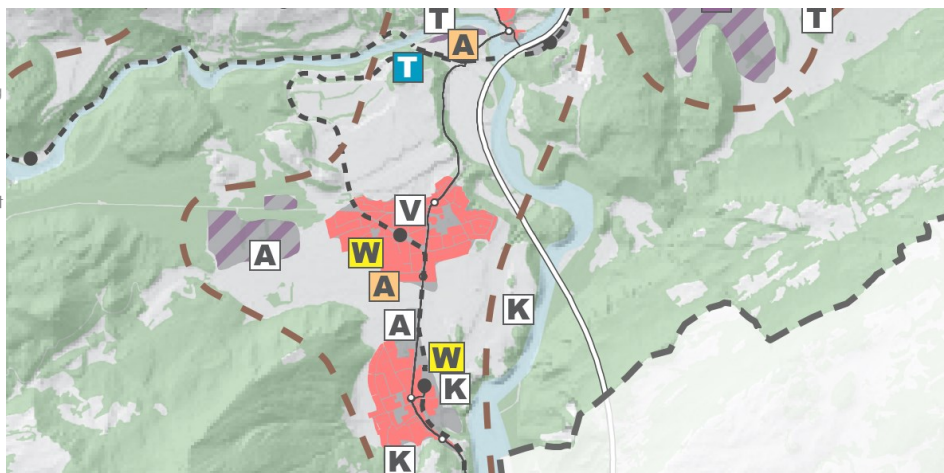


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Konzeptplan (massstabslos), Region Imboden 2021

### Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan Siedlung ist aktuell in Erarbeitung (Auswertung der Vernehmlassung in Standortgemeinden, anschliessend Behandlung in der Präsidentenkonferenz für die Freigabe zur internen Vernehmlassung beim ARE). Das Regionale Raumkonzept bildet die Grundlage dieser Arbeiten und wird im Regionalen Richtplan konkretisiert.

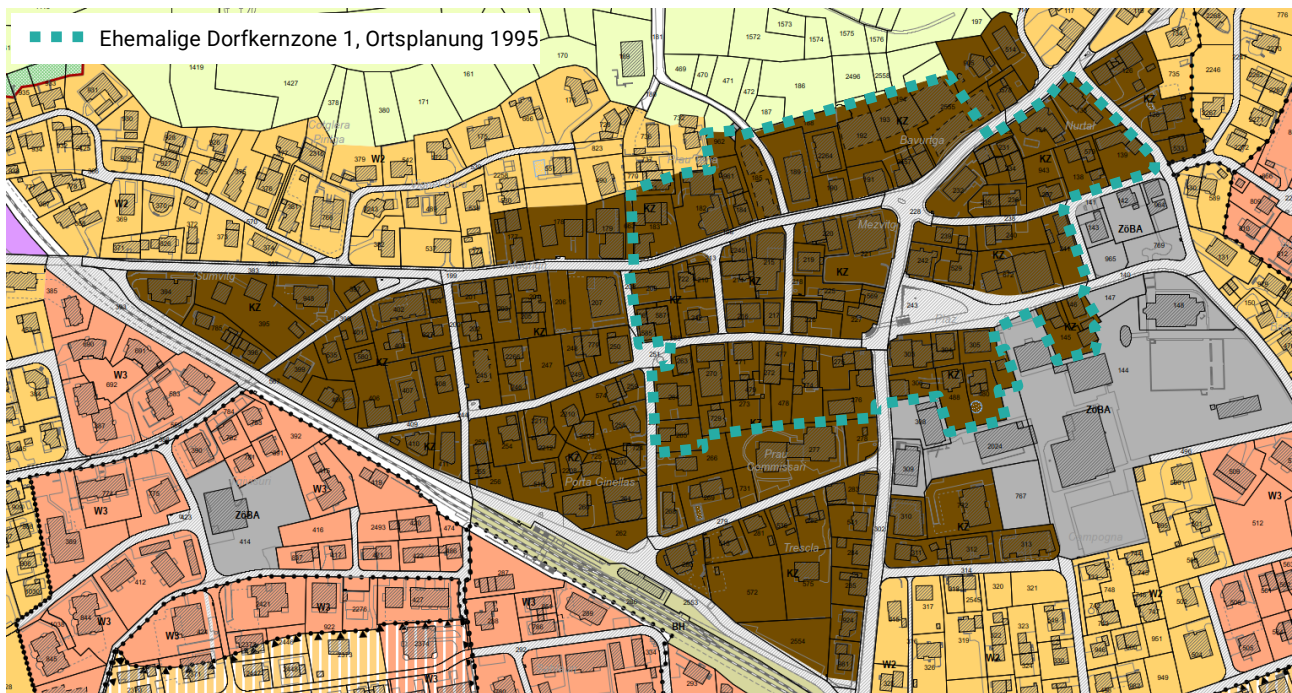
## 2.4 Kommunale Ebene

### 2.4.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz wurde an der Gemeindeversammlung vom 16. März 2009 angenommen und am 7. Juli 2009 von der Regierung genehmigt.

#### Zonenplan und Zonenschema

Der gesamte Dorfkern ist im rechtskräftigen Zonenplan der Kernzone zugewiesen (Abb. 3). In diesem sind keine Vorschriften bezüglich der Ausnutzungsziffer definiert (Abb. 4). In der Ortsplanung von 1995 war das Gebiet noch in zwei verschiedene Kernzonen unterteilt. Die Dorfkernzone 1 umfasste das erweiterte Gebiet um die Kreuzung der Versamer- und Hauptstrasse. Die Dorfkernzone 2 erstreckte sich über den Südwesten und den Nordosten des Dorfkerns. In diesem Gebiet waren geringere Dichten als im inneren Dorfkern zulässig.



**Abb. 3:** Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (massstabslos), Gemeinde Bonaduz mit Ergänzung R+K 2009

| Art. | Zone                                                    |      | AZ nach SIA 421 (2006) |                         | Gesamthöhe<br>1)<br><br>Art. 16<br>(z m)    | Fassadenhöhe traufseitig<br>2)<br><br>Art. 16 | Gebäudelänge<br>3)<br><br>Art. 17 | Grenzabstand<br><br>Art. 19 | ES<br>4)        |
|------|---------------------------------------------------------|------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|      |                                                         |      |                        | Max. Anteil<br>Wohnen % |                                             |                                               |                                   |                             |                 |
| 21   | Kernzone                                                | KZ   | -                      | -                       | 17,0 m                                      | 13,0 + z m                                    | 28,0 m <sup>5)</sup>              | 2,5 m                       | III             |
| 22   | Wohnzone 3                                              | W3   | 0,65                   | -                       | 14,0 m                                      | 10,0 + z m                                    | 35,0 m                            | 4,0 m                       | II              |
| 22   | Wohnzone 2                                              | W2   | 0,50                   | -                       | 11,0 m                                      | 7,0 + z m                                     | 25,0 m                            | 4,0 m                       | II              |
| 23   | Wohnmischzone 3                                         | WM3  | 0,70                   | -                       | 14,0 m                                      | 10,0 + z m                                    | 35,0 m                            | 4,0 m                       | III             |
| 24   | Gewerbemischzone 3                                      | GWM3 | 0,80                   | 40 %                    | 14,0 m                                      | 10,0 + z m                                    | 35,0 m                            | 6,0 m                       | III             |
| 25   | Industrie- und Gewerbezone                              | IGZ  | -                      | -                       | 15,0 m                                      | -                                             | 80,0 m                            | 3,0 m                       | IV              |
| 26   | Industrie-Gewerbezone Farsch <sup>5</sup>               | IGF  | -                      | -                       | 15,0 m                                      | -                                             | 80,0 m                            | 3,0 m                       | IV              |
| 27   | Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung | APV  | -                      | Art. 27                 | 14,0 m,<br>reine Gewerbebauten<br>max. 18 m | -                                             | 35,0 m                            | 6,0 m                       | III             |
| 28   | Arbeitsplatzzone <sup>5</sup>                           | A    | -                      | -                       | 15,0 m                                      | 11,0 + z m                                    | AP                                | AP                          | III             |
| 29   | Zone für Energieverteilanlagen                          | E    | -                      | -                       | -                                           | -                                             | -                                 | -                           | IV              |
| 30   | Lager- und Materialumschlagzone                         | LM   | -                      | -                       | 20,0 m                                      | -                                             | 40,0 m                            | 2,5 m                       | IV <sup>6</sup> |
| 32   | Bahnhofzone                                             | BH   | -                      | -                       | 14,0 m                                      | 10,0 + z m                                    | 35,0 m                            | 2,5 m                       | III             |
| KRG  | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen                 | ZöBA | -                      | -                       | -                                           | -                                             | -                                 | 2,5 m                       | II / III        |

Abb. 4: Zonenschema Art. 13 Baugesetz, Gemeinde Bonaduz 2009

## Genereller Gestaltungsplan

Im Generellen Gestaltungsplan sind für die Kernzone insbesondere die Bestimmungen zu folgenden Inhalten von Bedeutung:

- Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen; Bauvorhaben in diesem Gebiet müssen bestimmten gestalterischen und ortsbaulichen Anforderungen entsprechen. Die Abgrenzung dieses Bereichs ist ähnlich der Kernzone 1 von 1995 (Kreuzungsbereich Haupt- und Versamerstrasse).
- Wertvolle Gebäude und Anlagen – ortstypisch, prägende Objekte gemäss der Inventarliste der Denkmalpflege; Bauvorhaben bei diesen Gebäuden und Anlagen müssen den Schutzanordnungen entsprechen. Die historische Bausubstanz oder der ortstypische Charakter sind zu wahren.
- Baulinie – Gestaltung: Diese Baulinien definieren die zwingende Lage von Fassadenfluchten.
- Baulinie – Freihaltung: Unterschreitungen der Baulinien sind nicht zulässig.

## 2.4.2 Kommunales Räumliches Leitbild

Das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) wurde am 26. Oktober 2020 vom Gemeindevorstand beschlossen. Dieses zeigt die Entwicklungsstrategie der Gemeinde Bonaduz bis ca. 2040 auf und bildet somit eine wichtige Grundlage der Kernzonenplanung.

Weiterentwicklung des  
Dorfkerns

Der Dorfkern weist grosszügige bauliche Potenziale auf. Diese sollen mit einem hohen Qualitätsanspruch realisiert werden. Für den Dorfkern sind folgende Handlungsanweisungen definiert:

- Prüfung der Zonenabgrenzung
- Prüfung der Nutzungsziffer
- Prüfung von Baulinien
- Prüfung von Folgeplanpflichten
- Erarbeitung von Vollzugshilfen für künftige Bebauungen (Arbeitshilfe mit Beispielen für mögliche Entwicklungen im Kerngebiet)
- Ergänzung Baugesetz mit qualitativen Festlegungen

Hochwertige Baukultur

Mit dem KRL bekennt sich die Gemeinde zu einer hochwertigen Baukultur, welche die bestehenden, wertvollen und ortsbildprägenden Bauten und Anlagen berücksichtigt. Die Bausubstanz ist aufgrund des Brandes von 1908 nicht historisch. Trotzdem sind schöne Kernzonenentwicklungen und typische Bauten entstanden.

Es ist eine hohe bauliche und gestalterische Qualität zu realisieren und qualitätssichernde Verfahren sind durchzuführen. Es sind Anreize für Bauvorhaben mit überdurchschnittlichen Qualitäten zu setzen.



**Abb. 5:** Hohe Qualitäten im Dorfkern von Bonaduz, Foto R+K 2021

Öffentliche Begegnungsräume

Die beiden grössten Plätze, der Dorfplatz und der Bahnhofvorplatz, sollen als attraktive, behinderten- und altersgerechte Begegnungsorte mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Mit dem Erhalt der kleineren Brunnenplätze wird eine Belebung und Attraktivitätssteigerung des Dorfes angestrebt.

### 3. Analyse der Kernzone

#### 3.1 Qualitative Beurteilung

Eine detaillierte Beurteilung der Bebauungs- und Freiraumstruktur fand bereits im Rahmen der Erarbeitung der Planungsvorlage von 2019 statt. Die umfassende Siedlungsanalyse wurde in der kantonalen Vorprüfung positiv gewürdigt. Aus diesem Grund wurde auf eine erneute Analyse des Dorfkerns verzichtet. Stattdessen wurden die bestehenden Grundlagen kritisch gesichtet. Die wesentlichen Punkte sind nachfolgend zusammengefasst. Die ausführliche Analyse ist dem vorliegenden Bericht beigelegt (Beilage A: Teilrevision Ortsplanung Dorfkern, Gemeinde Bonaduz und [REDACTED], 2019).

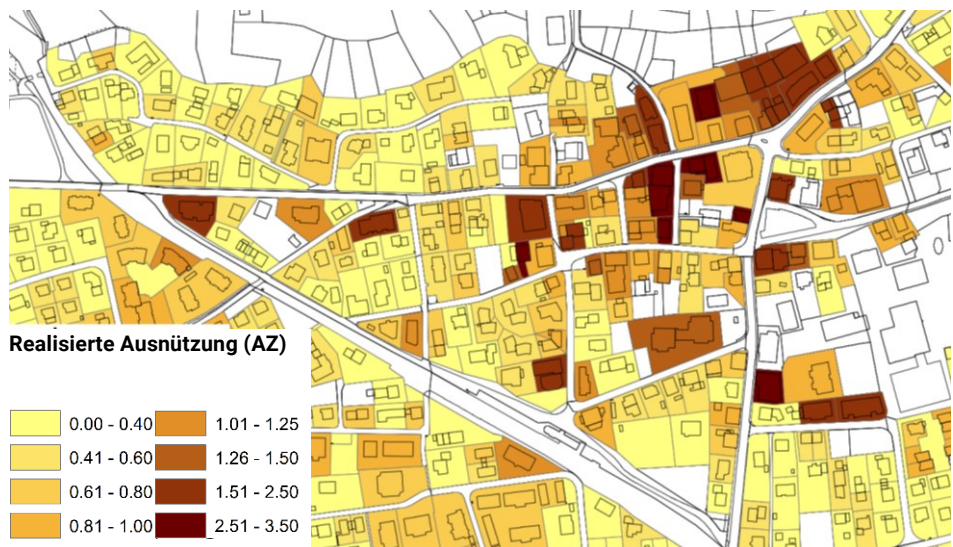
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Begrünung durch private Gärten        | Neben den geschützten Bauten (kantonal/national und Genereller Gestaltungsplan; Kapitel 2.4.1) zeichnet sich der Dorfkern von Bonaduz durch eine Vielzahl an öffentlichen Freiräumen aus. Zudem tragen private Gärten massgebend zur Begrünung bei. Grünflächen und Bepflanzungen im öffentlichen Raum, insbesondere im Strassenraum fehlen jedoch grösstenteils. Die Einzelbäume bei der Kirche, beim Dorfplatz und in den Kreuzungsbereichen Haupt-/Versamerstrasse und Versamer-/Sculmserstrasse bilden die Ausnahmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Platzsituationen                      | <p>Eine weitere Eigenheit vom Dorfkern ist das Netz aus kleinen und grösseren Platzbereichen. Der Dorfplatz bildet aufgrund seiner Grösse und Gestaltung sowie der darum liegenden Versorgungsangebote das Zentrum von Bonaduz. Acht weitere, deutlich kleinere Plätze, tragen zu den Qualitäten und zur Identität des Dorfkerns bei. Diese befinden sich bei Strassenkreuzungen und sind mit Brunnen gestaltet.</p> <p>Der Bahnhofsvorplatz wird in der Siedlungsanalyse von 2019 nicht beschrieben. Dieser befindet sich am Rand der Kernzone im Kreuzungsbereich der Bahnstrasse, der Unteren und Oberen Bahnhofstrasse. Hier befinden sich keine Gestaltungselemente, die den Freiraum als Aufenthalts- und Begegnungsort stärken würde. Stattdessen dominiert der motorisierte Individualverkehr durch den breiten Strassenraum und die Parkierungsflächen. Aufgrund seiner Grösse und der Funktion als Ankunftsort soll künftig eine bessere Gestaltung realisiert und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.</p> |
| Strassenraumprägende Fassadenfluchten | Die Versamer- und Hauptstrasse gliedern den Dorfkern von Bonaduz stark. Entlang dieser Hauptachsen, an der Oberen Bahnhofstrasse und entlang der Dorfstrasse wird der Strassenraum von regelmässig angeordnet Fassadenfluchten geprägt. Diese Eigenheit ist durch die Baulinien im Generellen Gestaltungsplan gesichert. Die Anbaupflichten der Baulinien haben sich jedoch in der Praxis aus Gründen der Verkehrssicherheit als wenig sinnvoll erwiesen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### 3.2 Quantitative Beurteilung

Für die Planungsvorlage von 2019 wurden auf Basis von räumlichen Daten verschiedene quantitative Analysen durchgeführt. Für die Diskussionen im Laufe der Erarbeitung der vorliegenden Planung war insbesondere die bestehende bauliche Dichte wichtig. Diese Berechnung wurde erneut durchgeführt, um die Resultate plausibilisieren zu können. Die Resultate weichen kaum von der Analyse von 2019 ab.

Deutliche Dichteunterschiede

Die Berechnung der realisierten Ausnutzung (Ausnutzungsziffer, AZ) zeigt auf, dass in der Kernzone Gebiete mit sehr unterschiedlicher baulicher Dichte bestehen. Im Kreuzungsbereich der Versamer- und der Hauptstrasse sind im Vergleich zu den umliegenden Quartieren sehr hohe Bebauungsdichten vorhanden. In der übrigen Kernzone wurden vereinzelt Bauten mit einer deutlich höheren Ausnutzungsziffer realisiert, als es auf den Nachbarsparzellen der Fall ist.



**Abb. 6:** Realisierte Bebauungsdichte pro Parzelle (massstabslos),  
Datenquelle; Amt für Immobilienbewertung Graubünden (Gebäude Bruttofläche) und Gebäudeversicherung GR (Gebäudevolumen), Darstellung R+K 2021

### **3.3 Schlussfolgerungen für die Kernzonenplanung**

Bonaduz verfügt über einige Qualitäten, die es künftig zu wahren gilt. Mit der geforderten Verdichtung des bestehenden Siedlungskörpers gewinnen die privaten und öffentlichen Freiräume zunehmend an Bedeutung. Diese bringen «Luft» in dicht bebaute Quartiere und steigern die Aufenthaltsqualität. Demnach soll mit der Revision der Kernzonenplanung eine angemessene Verdichtung und gleichzeitig die Sicherung bestehender Qualitäten erfolgen. Diese Grundsätze wurden mehrfach seitens der Begleitgruppe und durch den Gemeindevorstand bestätigt. Ausserdem soll der dörfliche Charakter von Bonaduz auch in Zukunft noch erkennbar sein.

## 4. Inhalte der Kernzonenplanung

### 4.1 Grundlegende Inhalte der Revision

Die Grundlagen und Inhalte der Kernzonenplanung wurden auf Basis der Grundsätze (Kapitel 1.1) sowie anhand der Handlungsanweisungen aus dem Kommunalen Räumlichen Leitbild (Kapitel 2.4) aufgebaut. Nachfolgend wird eine grobe Übersicht der Inhalte der Planung aufgezeigt.

- Verdichtung im Kern mit Rücksicht auf bestehende Qualitäten und Eigenheiten ermöglichen.
  - Beibehalten **einer Kernzone, Ausnützungsziffer von 1.0** ermöglicht in vielen Teilen eine deutliche bauliche Verdichtung.
  - **Gewerbebereich** unterstützt den Erhalt des **Versorgungsangebotes** und ermöglicht **höhere Dichten im zentralen Dorfkern (Ausnützungsziffer von 1.2). Steuerung der Zentrumsentwicklung.**
  - Erhalt öffentlicher Begegnungsräume durch die **Platzzone**.
- Pragmatische, nachvollziehbare, verständliche Lösungen und Regelungen (Einfachheit).
  - Anpassung der **Zonenabgrenzung** dort, wo Gebäude in zwei verschiedenen Zonen liegen.
  - Beibehalten der Nutzungsziffer (**Ausnützungsziffer**), da diese etabliert ist und eine verlässliche Grundlage darstellt.
  - Vereinfachung des Systems der **Baulinien**.
- Verlässliche Grundlagen/Instrumente für den Vollzug schaffen (Regeln/Richtlinien).
  - Ergänzung der **Gestaltungsvorschriften** im Baugesetz mit konkreten **Kriterien**.
- Einbezug der Bevölkerung im Planungsprozess
  - Mitwirkung der Bevölkerung bei Erarbeitung des KRL als Grundlage der vorliegenden Teilrevision.
  - Miteinbezug der Bevölkerung in die konkrete Planung indirekt über die Begleitgruppe (12 Vertreter von Interessengruppen) und direkt über die Mitwirkung.



Abb. 7: Grundsätze der Kernzonenplanung, nounproject.com

## 4.2 Baugesetz

Die nachfolgende Zusammenfassung der Revision des Baugesetzes gibt einen Überblick über die Änderungen und deren Begründungen. Der genaue Wortlaut kann aus der Vorlage des Baugesetzes entnommen werden. Sämtliche Änderungen sind darin rot markiert.

Art. 11, Grundsatz In Art. 11 erfolgt eine technische Anpassung. Für die Kernzone sind die zulässigen Abweichungen von den Höhenvorgaben und der AZ der Regelbauweise detailliert in einzelnen Bestimmungen geregelt (Art. 13 FN 6, Art. 21 Abs. 6, Art. 48<sup>bis</sup> Abs. 2). Die allgemeine Regelung betreffend dieselben Abweichungen in Art. 11 ist entsprechend einzuschränken, zumal diese selbstverständlich nicht kumuliert werden können.

Art. 13, Zonenschema Für die Kernzone wird neu eine Ausnutzungsziffer (AZ) von maximal 1.0 eingeführt. Die Gesamt- und die traufseitige Fassadenhöhe sowie die Gebäudelänge werden reduziert. Der Grenzabstand wird auf 3.0 m erhöht. Ausserdem wird im Zentrum des Dorfkerns ein Gewerbebereich eingeführt. In diesem Bereich ist eine Mehrnutzung möglich, sofern mindestens 60 % des Erdgeschosses gewerblich genutzt wird. Nähere Ausführungen zu diesem Bereich sind zu den Erklärungen zu Art. 13 FN 6 und in Kapitel 4.4.1 aufgeführt. Die Regelbauweise ist in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt.

|                                         | AZ  | Gesamthöhe | Fassadenhöhe<br>traufseitig | Gebäudelänge | Grenzabstand |
|-----------------------------------------|-----|------------|-----------------------------|--------------|--------------|
| Kernzone<br>(rechtsgültiges BauG)       | -   | 17.0 m     | 13.0 + z m                  | 28.0 m       | 2.5 m        |
| Kernzone (neues BauG)                   | 1.0 | 13.4 m     | 10.4 m                      | 25.0 m       | 3.0 m        |
| Kernzone Gewerbebereich<br>(neues BauG) | 1.2 | 17.4 m     | 14.4 m                      | 25.0 m       | 3.0 m        |

Art. 13 FN 1 und 3, Hangzuschlag Auf den Hangzuschlag (z) der Gesamt- und Fassadenhöhe in der Kernzone kann verzichtet werden. Dies, weil die im Zonenschema enthaltenen konkreten Höhenmasse erhebliche Reserven enthalten und weil das Gelände weitgehend flach ist.

Art. 13 FN 3, Abweichung von der Gebäudelänge Gemäss bisheriger Formulierung in FN 3 ist die Gebäudelänge bei «geschlossener Gebäudezeile oder mit Generellem Gestaltungsplan bzw. Folgeplanung frei.» Diese Fussnote ist ersatzlos zu streichen. Die Formulierung ist teilweise überflüssig, weil im Generellen Gestaltungsplan keine solchen Abweichungen vorgesehen sind und weil bei Folgeplanungen solche Abweichungen bereits gestützt auf Art. 11 Abs. 4 zulässig sind. Ein generelles Aufheben der Gebäudelängenbeschränkung bei «geschlossener Gebäudezeile» ist sodann unzweckmässig, weil (a) in Bonaduz (fast) keine solchen die Gebäudelänge überschreitenden geschlossenen Gebäudezeilen ohne Folgeplanung

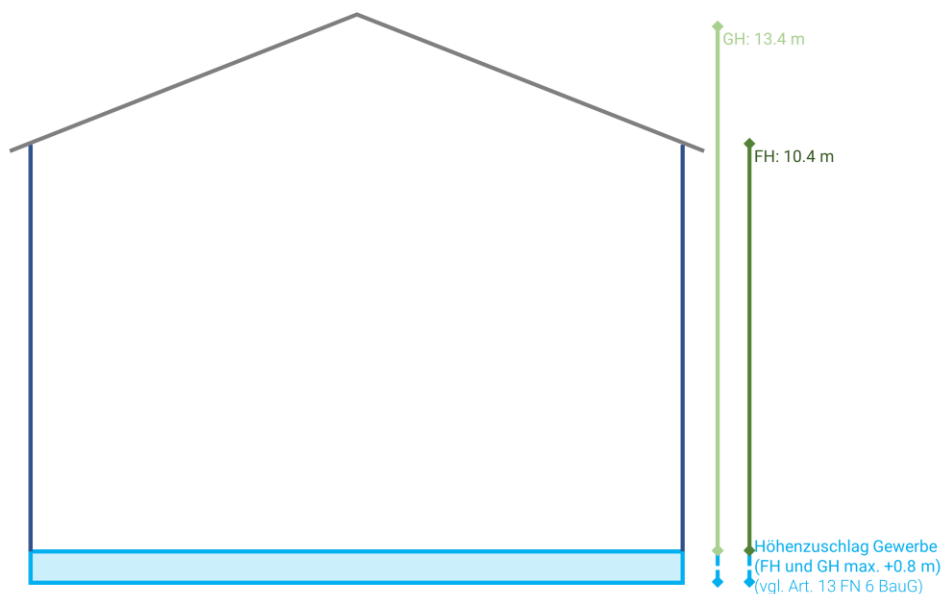
existieren und weil (b) das unbegrenzte Aneinanderbauen von beliebig vielen Häusern beziehungsweise die damit verbundenen sehr grossen Bauvolumen (vgl. beispielsweise die Überbauung Bavurtga) nur im Einzelfall im Rahmen einer projektbezogenen Folgeplanung sachgerecht geregelt werden kann.

Art. 13 FN 5, Berechnungsweise Ausnützungsziffer

Gemäss kantonalem Recht muss die AZ-Berechnung künftig zwingend entsprechend den Vorgaben in Art. 37a KRVO erfolgen (vgl. Art. 37 Abs. 2 KRVO). Mit dieser Fussnote wird klargestellt, dass ausserhalb der Kernzone - bis zur Gesamtrevision der Ortsplanung - noch die bisherige kommunale AZ-Regelung gilt.

Art. 13 FN 6, Gewerbeförderung

Wenn im Erdgeschoss auf mindestens 60 % der realisierten Geschossflächen gewerbliche Nutzungen realisiert und dauernd beibehalten werden, kann von den Höhenmassen gemäss Zonenschema abgewichen werden. Wird für die Gewerbenutzung eine Geschosshöhe über 3 m realisiert, können die traufseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe um die Mehrhöhe, maximal aber um 0.80 m erhöht werden.



**Abb. 8:** Schema Höhenmasse Kernzone gemäss Art. 13 und Art. 20 BauG, R+K 2022

Art. 19, Grenz- und Gebäudeabstand  
Art. 19<sup>bis</sup>, Strassenabstand

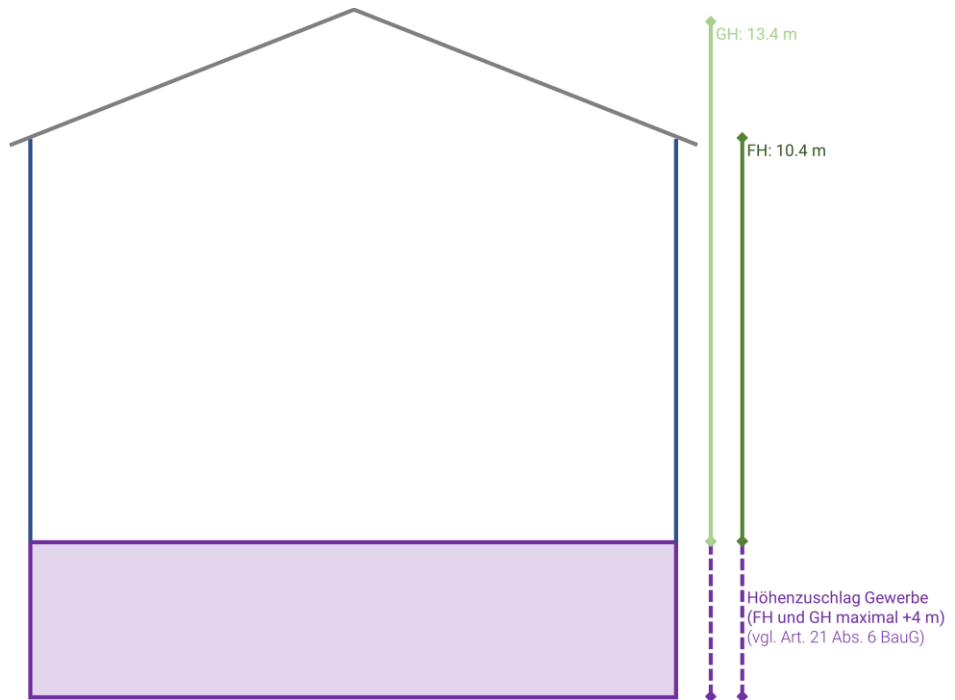
Dieser Artikel wird mit der kantonalen Gesetzgebung harmonisiert und für die Kernzone konkretisiert. Abs. 3 entspricht inhaltlich der verwaltungsrechtlichen Rechtsprechung zu Altbauten, welche den Grenzabstand nicht einhalten. Diese ist allerdings nicht allgemein bekannt. Mit der Umsetzung der Regelung aus der Rechtsprechung im Baugesetz wird für Bauherrschaften und Nachbarn Transparenz und Rechtssicherheit geschaffen.

Die Anpassungen der Bestimmungen aus Art. 19 überschreiten den Perimeter der Kernzone teilweise. Trotzdem werden sie bereits in der Kernzonenplanung behandelt, da sie den Dorfkern stark betreffen.

- Art. 20, Masse gemäss IVHB:  
Vorspringende Gebäudeteile
- Im rechtskräftigen Baugesetz war die maximal zulässige Länge *vorspringender Gebäudeteile* mit  $\frac{2}{5}$  der Länge der gesamten Fassadenlinie - womit gemäss Gesetzeswortlaut alle vier Gebäudeseiten zu addieren wären - definiert. Hierbei handelt es sich um ein offensichtliches gesetzgeberisches Versehen, welches zu korrigieren ist.
- Art. 20, Masse gemäss IVHB:  
Untergeschosse
- Bis anhin konnten *Untergeschosse* im Durchschnitt bis zu 1.20 m über der Fassadenlinie liegen. Damit können Untergeschosse in Form von vorspringenden Gebäudeteilen (Art. 20 Abs. 4 BauG und Abs. 6.2 IVHB) sehr stark in Erscheinung treten, was sich vielfach negativ auf die Gesamtwirkung von Bauten auswirkt. Dieser Wert wird auf maximal 0.20 m reduziert, sofern das Untergeschoss als vorspringender Gebäudeteil ausgestaltet wird.
- Art. 21 Abs. 1 - 5, Kernzone
- Die Bestimmungen zur Kernzone werden detaillierter ausgeführt. Damit werden Vorschriften wie «der Charakter der bestehenden Siedlung ist zu erhalten» fassbarer und die Umsetzung von Einordnungsgeboten vereinfacht. Ausserdem wird besonderes Augenmerk auf die Umgebungsgestaltung im Dorfkern gelegt. Die konkreten Gestaltungskriterien dienen dem Erhalt und der Förderung bestehender Qualitäten des Ortsbildes und der Freiräume. Mit der Präzisierung der Gestaltungsvorschriften wird der Behörde einerseits eine Checkliste an die Hand gegeben werden, mit der Baueingaben beurteilt werden können. Gleichzeitig werden damit aus Gründen der Transparenz die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung offengelegt. Dies gewährleistet Rechtssicherheit, Rechtsgleichheit und Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.

Art. 21 Abs. 6, Kernzone;  
Gewerbebereich

Im Generellen Gestaltungsplan ist im Dorfzentrum entlang der Kantonsstrassen ein Gewerbebereich definiert. Sofern 60 % des Erdgeschosses dauernd als Gewerbe genutzt wird, kann darin die Fassaden- und Gewerbehöhe um maximal 4 m erhöht werden. Ausserdem können bauliche Dichten mit einer Ausnutzungsziffer von maximal 1.2 realisiert werden.



**Abb. 9:** Schema Höhenmasse im Gewerbebereich bei mindestens 60 % Gewerbenutzung im Erdgeschoss gemäss Art. 20 und Art. 21 BauG, R+K 2022

Art. 31<sup>bis</sup>, Platzzone

Mit der neuen Platzzone gemäss Art. 31<sup>bis</sup> werden Zweckbestimmungen und Gestaltungsvorgaben für die öffentlichen Plätze definiert. Damit soll die Vielzahl an Plätzen, die massgebend zur Aufenthalts- und Siedlungsqualität von Bonaduz beitragen, gesichert werden. Bauten in der Umgebung der Plätze beeinflussen deren Qualität. Bauvorhaben in Bereichen, die an die Platzzone angrenzen sind daher besonders sorgfältig zu gestalten und durch die Gestaltungsberatung zu begleiten.

Art. 38, Bereich mit besonderen  
Gestaltungsanforderungen

Mit den Gestaltungsvorschriften aus Art. 21 sind detaillierte Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung definiert, welche für die gesamte Kernzone gelten. Damit kann der Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen aufgehoben werden.

Art. 40, Baulinien für die  
bauliche Gestaltung

Neu werden ausschliesslich Baulinien gemäss Art. 55 KRG definiert. Auf Gestaltungslinien, welche zwingend die Lage von Fassadenfluchten bestimmen, wird verzichtet. Art. 40 BauG wird damit überflüssig und wird aufgehoben. Für Genauere Ausführungen, siehe Kapitel 4.4.4.

- Art. 48<sup>bis</sup>, Arealplan Dorfplatz Für die Entwicklung des Dorfplatzes im Zusammenhang mit den Entwicklungsabsichten der Coop-Filiale wird im Generellen Gestaltungsplan eine Arealplanpflicht definiert. Diese umfasst den Dorfplatz sowie im Minimum die Parzellen 529 und 672. Das konkrete Arealplangebiet wird in Abhängigkeit vom vorgesehenen Planungsinhalt zweckmässig festgelegt und bei Bedarf entsprechend ausgedehnt (erfolgt im Rahmen des Projektes zur Entwicklung des Dorfplatzes). Damit wird sichergestellt, dass sich neue Bauten unter anderem bezüglich der Ortsbaulichen Setzung und der volumetrischen Ausbildung in der Umgebung einordnen. Ausserdem werden Anforderungen an die Neugestaltung des Dorfplatzes und die Erschliessung des Gebietes gestellt. Auf dem Dorfplatz befindet sich zudem eine Linde, die gemäss Art. 41 BauG geschützt ist. Sollte diese aufgrund der vorgesehenen Tiefgarage nicht an dieser Stelle erhalten werden können, sind Verschiebungs- oder Ersatzmassnahmen vorzunehmen. Die Interessensabwägung für den Umgang mit der Linde erfolgt im Rahmen der Entwicklung des Dorfplatzes.
- Eine grosse Qualität von Bonaduz ist das gute Versorgungsangebot im Dorfkern. Damit Erledigungen und Einkäufe auch in Zukunft im Dorf getätigt werden können und der Dorfplatz belebt wird, ist eine publikumsorientierte Gewerbefläche beim Dorfplatz von grosser Bedeutung. Mit dem Coop am nordöstlichen Dorfplatzrand ist dies aktuell gewährleistet. Um dies langfristig zu sichern, soll gesamthaft auf den Parzellen 529 und 672 mindestens 750 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen bestehen. Diese Flächen, die Durchführung eines Varianzverfahrens sowie die Entwicklung von Bauten, Anlagen und Freiräumen mit hoher gestalterischer Qualität sind die Voraussetzungen für die Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf maximal 1.3.
- Damit sind die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Dorfplatzes (siehe Kapitel 1.2 «Entwicklung Dorfplatz») festgelegt.
- Art. 53, Dächer Bereits im bisherigen Baugesetz sind in der Kernzone ausschliesslich Giebel- und Walmdächer zulässig. Die Giebel- und Walmdächer stellen eine Gemeinsamkeit der Bauten im Dorfkern von Bonaduz und somit eine grosse Qualität des Ortsbildes dar. Diese Qualität gilt es auch in Zukunft zu sichern und die Pflicht von Giebel- und Walmdächern wird darum beibehalten und mit der Vorschrift einer minimalen Dachneigung von 20° ergänzt. Bei Dächern ortstypischer Bauten ist dieser Wert gut eingehalten. Ausschliesslich auf An- und Kleinbauten sowie im Rahmen von Folgeplanungen bei guter Gestaltung können auch andere Dachformen bewilligt werden.

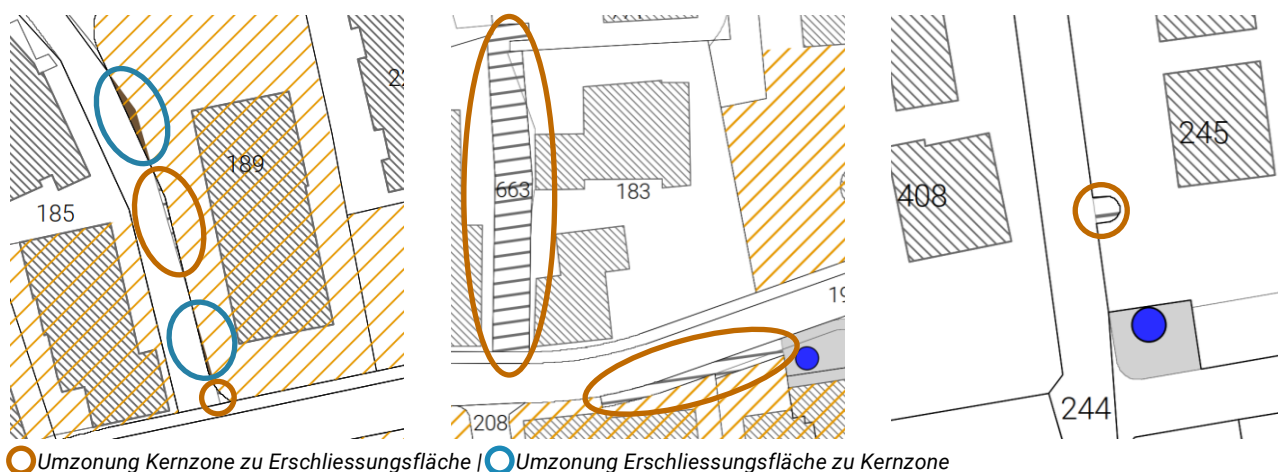
|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 61, Abstellplätze für Fahrzeuge                           | <p>Die bisherigen Bestimmungen zu den Abstellplätzen für Fahrzeuge werden entsprechend den heute üblichen Regelungen präzisiert und betreffend Besuchendenparkplätzen ergänzt.</p> <p>Die zusätzliche Vorschrift in Absatz 4 dient dazu, dass der Strassenraum von geparkten Autos entlastet wird. Dafür sollen Abstellplätze unterirdisch erstellt werden. Da sich der Bau von Tiefgaragen für einzelne Autos wirtschaftlich nicht lohnt, wird festgelegt, dass die Parkierung bei Überbauungen ab sieben Parkplätzen unterirdisch zu erfolgen hat. Dort, wo dies technisch nicht möglich ist, sind Abweichung von dieser Vorschrift möglich.</p> |
| Art. 62 <sup>bis</sup> , Velounterstände                       | <p>Auch bei Art. 62<sup>bis</sup> handelt es sich um eine Ergänzung, die in der Praxis weit verbreitet ist und zur Förderung des Veloverkehrs beiträgt. Die Regelung begünstigt qualitativ gute Überbauungen, indem jeder Bauherr bereits bei der Projektierung eine sachgerechte Lösung betreffend Velounterstände vorsehen muss, und nicht - was vor allem bei Verkauf im Stockwerkeigentum öfters vorkommt - die Wohnungskäufer ihre Velounterstände im Nachhinein irgendwie suboptimal in den Frei-/Grünflächen realisieren müssen.</p>                                                                                                        |
| Art. 75, Vollzug                                               | <p>Mit Art. 75 Abs. 2 wird die gesetzliche Grundlage für den Erlass von Ausführungsbestimmungen und Vollzugshilfen geschaffen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Art. 75b, Übergangsbestimmung zur Teilrevision Kernzone (2022) | <p>Die vorliegende Revision beschränkt sich - wo immer möglich - auf das Gebiet der Kernzone. Jene Regelungen, welche das ganze Baugebiet betreffen, werden im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision überprüft und - sofern zweckmässig - überarbeitet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 4.3 Zonenplan

### 4.3.1 Kernzone

Abgrenzung der Kernzone  
grösstenteils unverändert

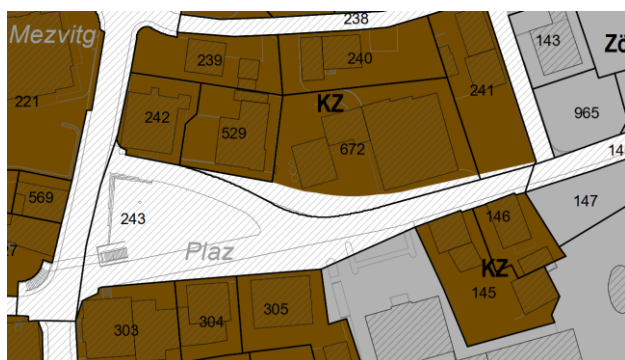
Die Abgrenzung der Kernzone ist gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung grösstenteils unverändert geblieben. Einzelne untergeordnete Zonen-grenzkorrekturen zwischen der Erschliessungsfläche wurden vorgenommen.



**Abb. 10:** Ausschnitt aus dem Änderungsplan, R+K 2022

Anpassung Zonengrenze  
Dorfplatz

Der nördliche Rand des Dorfplatzes (Parzelle Nr. 672) ist im rechtskräftigen Zonenplan der Erschliessungsfläche zugewiesen. Im Rahmen des Ausbaus der Coop Filiale (Kapitel 1.2) wird dieser Bereich neu der Kernzone zugewiesen. Damit wird einerseits eine sinnvolle Abgrenzung der Zonen entlang der Parzellengrenzen erreicht. Andererseits wird damit eine gute Grundlage für die Entwicklung der Parzelle Nr. 672 in Zusammenhang mit der Neugestaltung des Dorfplatzes geschaffen.



**Abb. 11:** Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan, Gemeinde Bonaduz 2009



**Abb. 12:** Ausschnitt aus dem Informationsplan (ZP / GGP), R+K 2022

### 4.3.2 Platzzone

Sicherung öffentlicher Plätze

Die Plätze, die der Platzzone zugewiesen werden, befinden sich allesamt im Besitz der politischen Gemeinde Bonaduz.

Bisher waren die Plätze der Erschliessungsfläche oder der Kernzone zugewiesen. Neu werden diese der Platzzone zugeteilt, womit sichergestellt werden kann, dass sie ihre Funktion als Plätze auch künftig behalten.

Abgeltung für planungs-  
bedingte Mehrwerte

Nach Art. 19i ff. KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke ein- oder umgezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Bei den Erschliessungsflächen und bei der Kernzone handelt es sich gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan um Bauzonen. Bei der Zuweisung zur Platzzone handelt es sich damit um eine Umzonung. Eine Mehrwertabschöpfung gemäss Art. 19i ff. KRG ist somit nicht notwendig.

## 4.4 Genereller Gestaltungsplan

### 4.4.1 Gewerbebereich

Der Gewerbebereich umfasst das zentrale Gebiet des Dorfkerns an der Versamer- und Hauptstrasse sowie beim Dorfplatz. In diesem Gewerbebereich soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben unterstützt und gefördert werden, indem bei Schaffung (und dauernder Beibehaltung) von mindestens 60% Gewerbeflächen im Erdgeschoss eine Mehrhöhe von maximal 4 Meter gegenüber der Regelbauweise in der Kernzone realisiert werden darf. Die damit verbundene höhere Dichte ist in diesem Bereich - also entlang der Versamer- und der Hauptstrasse sowie beim Dorfplatz - vertretbar. Überdies kann mit der angestrebten Konzentration der (publikumsintensiven) Gewerbenutzung entlang der Kantonsstrassen eine (zu) starke Verkehrsbelastung von Quartierstrassen und Schulwegen vermieden werden.

### 4.4.2 Erhaltenswerte Brunnen

Ein typisches Merkmal vieler Plätze im Dorfkern sind die Brunnen. Diese werden im Generellen Gestaltungsplan als «erhaltenswerte Brunnen» bezeichnet und sind gemäss Art. 41 BauG in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

### 4.4.3 Arealplan Dorfplatz

Der Dorfplatz sowie im Minimum die Parzellen 529 und 672 unterliegen der Arealplanpflicht. In diesem Bereich ist die Entwicklung des Dorfplatzes und der bestehenden Coop-Filiale vorgesehen. Die Ausdehnung des Arealplans

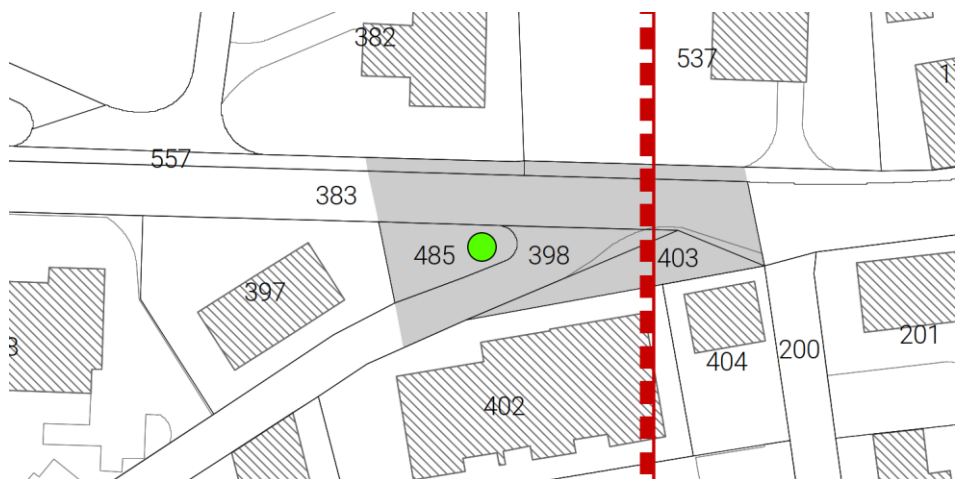
kann im weiteren Verlauf des Projektes ausgedehnt werden, wenn dies gemäss dem Planungsinhalt zweckmässig ist.

#### 4.4.4 Baulinien

Bis anhin waren auf vielen Parzellen entlang der Versamer- und Hauptstrasse sowie bei der Dorfstrasse, der Oberen Bahnhofstrasse und beim Dorfplatz Baulinien definiert (Typ «Gestaltung» und Typ «Freihaltung»). Diese wurden auf Basis der Baufluchten der bestehenden, grösstenteils zweigeschossigen Bauten festgelegt. Mit der heutigen Kernzonenplanung und auch mit der vorliegenden Planungsvorlage sind jedoch höhere Bauten zulässig. Die Kombination aus sehr geringen Parzellen- und Strassenabständen mit zusätzlichen Geschossen hat sich bei einzelnen Neubauten bereits negativ auf das Ortsbild und den Dorfcharakter des Strassenraums ausgewirkt. Damit der Strassenraum mit den zusätzlichen Geschossen nicht «erdrückend» wirkt, soll auf die Baulinien verzichtet werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit haben sich diese in der Praxis vielfach als nicht zweckmässig herausgestellt. Aus diesem Grund sowie zur Vereinfachung der Vorschriften werden ausschliesslich Baulinien beim Dorfplatz und auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstrasse definiert. Damit kann der Dorfplatz auch bei baulichen Veränderungen eng gefasst werden. Auf eine Differenzierung der Bauliniertypen wird verzichtet.

#### 4.4.5 Geschütztes Naturobjekt

Der Baum im Kreuzungsbereich der Versamer- und Sculmserstrasse wird neu im Generellen Gestaltungsplan BauG als geschütztes Naturobjekt gemäss Art. 41 BauG festgelegt.



**Abb. 13:** Ausschnitt aus dem Änderungsplan des Zonen- und Generellen Gestaltungsplans, R+K 2022

### Festlegungen Zonenplan: Bauzonen

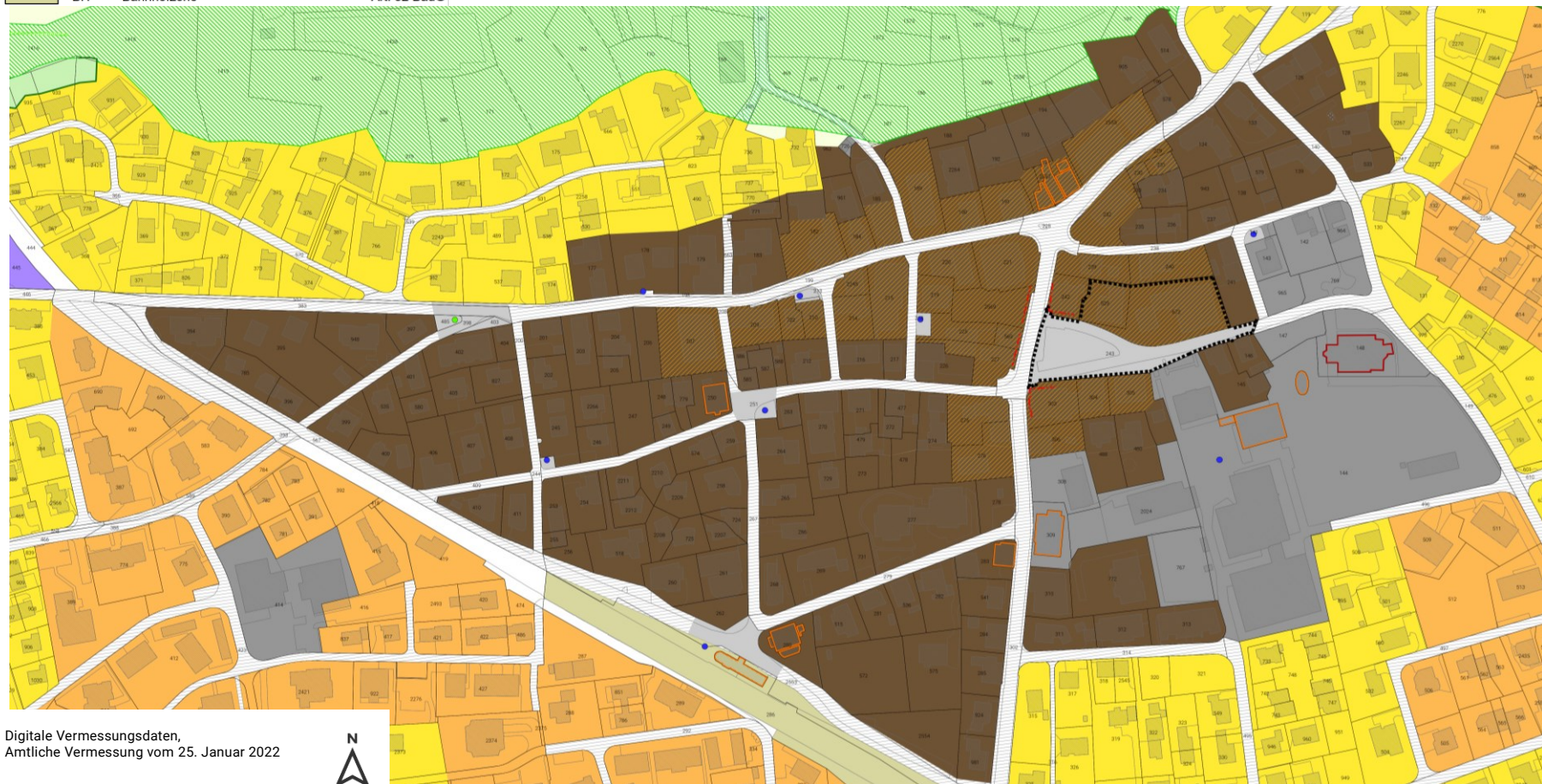
|                                                                                   |      |                                     |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------|-----------------|
|  | KZ   | Kernzone                            | Art. 21 BauG    |
|  | W2   | Wohnzone 2                          | Art. 22 BauG    |
|  | W3   | Wohnzone 3                          | Art. 22 BauG    |
|  | WM3  | Wohnmischzone 3                     | Art. 23 BauG    |
|  | GMZ3 | Gewerbemischzone 3                  | Art. 24 BauG    |
|  | ZöBA | Zone öffentliche Bauten und Anlagen | Art. 28 KRG     |
|  | EF   | Erschliessungsflächen               | Art. 27 KRG     |
|  | PZ   | Platzzone                           | Art. 31bis BauG |
|  | BH   | Bahnhofzone                         | Art. 32 BauG    |

### Festlegungen Zonenplan

|                                                                                   |    |                             |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------------|-----------------|
| Nichtbauzonen                                                                     |    |                             |                 |
|  | LW | Landwirtschaftszone         | Art. 32 KRG     |
|  | ÜG | Zone übriges Gemeindegebiet | Art. 41 KRG     |
| überlagerte Nutzungen                                                             |    |                             |                 |
|  | LS | Landschaftsschutzzone       | Art. 34 KRG     |
| Weitere Festlegungen                                                              |    |                             |                 |
|  |    | Statische Waldgrenze        | Art. 10/13 KWaG |

### Festlegungen Genereller Gestaltungsplan

|                                                                                     |                                              |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------|
|  | Gewerbeförderbereich                         | Art. 13 BauG |
|  | Freihaltebereich                             | Art. 42 BauG |
|  | geschützte Objekte                           | Art. 39 BauG |
|  | ortstypische, prägende Objekte               | Art. 39 BauG |
|  | erhaltenswerte Hecken, Feld- und Ufergehölze | Art. 41 BauG |
|  | geschütztes Naturobjekt                      | Art. 41 BauG |
|  | erhaltenswerte Brunnen                       | Art. 41 BauG |
|  | Baulinie                                     | Art. 55 KRG  |

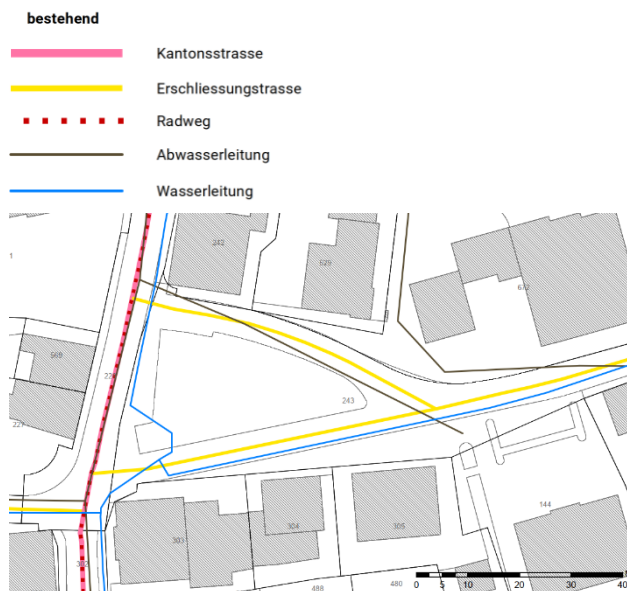


**Abb. 14:** Informationsplan Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Dorfkern (massstabslos), R+K 2022

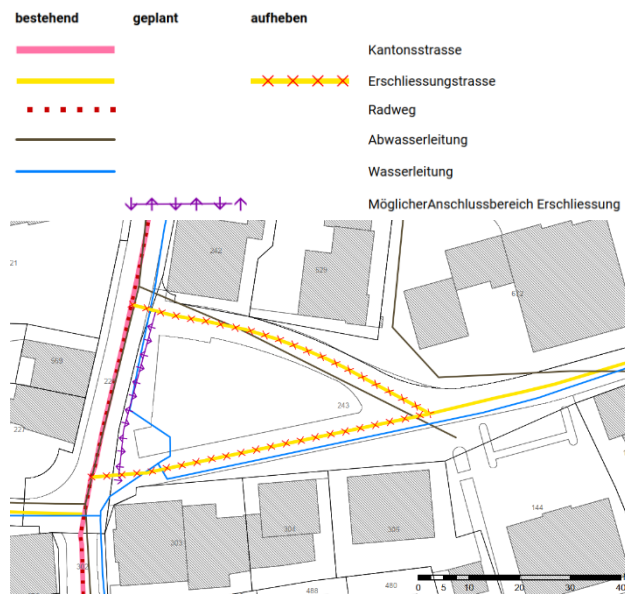
## 4.5 Genereller Erschliessungsplan

Neue Erschliessung beim  
Dorfplatz

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Dorfplatzes und dem Projekt zur Entwicklung der Coop-Filiale ist eine Reduktion der Verkehrsflächen auf dem Dorfplatz vorgesehen. Aktuell laufen dafür einige Abklärungen (Kapitel 1.2). Die genaue Lage der Erschliessungspunkte ist aktuell noch nicht definiert. Die Erschliessung, wie sie aktuell im Generellen Erschliessungsplan festgelegt ist, wird künftig verändert. Die entsprechende Grundlage wird mit der Anpassung des Generellen Erschliessungsplans geschaffen. Die Festlegung des möglichen Anschlussbereichs für die Erschliessung bedeutet, dass auch andere Anschlüsse an die Kantonsstrasse zulässig sind, wenn dies zu einer zweckmässigen Lösung führt.



**Abb. 15:** Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan, Gemeinde Bonaduz 2009



**Abb. 16:** Ausschnitt aus dem Generellen Erschliessungsplan mit Änderungen, R+K 2021

## Beilagen

Beilage A      Siedlungsanalyse Teilrevision Ortsplanung Dorfkern,  
Gemeinde Bonaduz und [REDACTED], 2019

## Anhang

- Anhang A      Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung (23.12.2021)  
und Behandlung durch Gemeindevorstand
- Anhang B      Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung (4.3.2022 –  
3.4.2022) und Behandlung durch Gemeindevorstand