

Kanton Graubünden Gemeinde Lohn

Ortsplanung Erläuterungsbericht

Ergänzungen vom 26.8.76

I.	EINLEITUNG	1
1.	Allgemeines	1
2.	Ablauf der Planungsarbeiten	1
3.	Ausserordentliche Arbeiten (Sofortmassnahmen	2
3.1.	Die Sanierung der Gullenkästen und Misthaufen	2
3.2.	Der Bau von Einstellplätzen für landwirtschaftliche Fahrzeuge	3
4.	Organisation	4
II.	BESTANDESAUFNAHME UND ZIELVORSTELLUNGEN	4
1.	Bestandesaufnahme	5
1.1.	Arealstatistik	5
1.2.	Bevölkerungsentwicklung	5
1.3.	Berufstätige	7
1.4.	Fremdenverkehr	7
2.	Zielvorstellungen und Massnahmen	8
2.1.	Ziel- und Massnahmenkatalog	8
III.	PLANUNG	9
1.	Umsetzung der Massnahmen in die Planung	9
1.1.	Massnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Arbeitsmöglichkeiten in der Landwirtschaft	9
1.2.	Massnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität	12
1.3.	Förderung der Ferieneignung	13
1.4.	Erhaltung und Pflege der geschlossenen Dorfsiedlung und der landschaftlichen Schönheiten	14
2.	Resultate	14
2.1.	Richtpläne	14
2.1.1.	Siedlung	14
2.1.1.1.	Baugebiet	14
2.1.1.2.	Oeffentliche Bauten und Anlagen	16
2.1.1.3.	Gestaltung und Sanierung	16
2.1.1.4.	Erschliessung	19
2.1.2.	Landschaft	21
2.1.2.1.	Land- und Forstwirtschaft	21
2.1.2.2.	Landschaftsschutz	21
2.1.2.3.	Gefahren	22
2.1.2.4.	Quellen	22
2.1.2.5.	Erschliessung	22
2.2.	Grundordnung	23
2.2.1.	Zonenplan	23
2.2.2.	Generellen Erschliessungsplan	23
2.2.3.	Baugesetz	23
IV.	INVESTITIONSBEDARFSPROGRAMM	23
V.	VORPRUEFUNGSBERICHT	33
VI.	ERGAENZUNGEN AUFGRUND DES VORPRUEFUNGSBERICHTS	41

I. EINLEITUNG

1. Allgemeines

In Art. 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) ist die Planungspflicht formuliert:

"Die Gemeinden und der Kanton sorgen für die Planung im Sinne dieses Gesetzes und erfüllen ihre Aufgabe im gegenseitigen Einvernehmen."

Es genügt nun nicht, die Durchführung der Ortsplanung mit der gesetzlich verankerten Planungspflicht zu begründen. Die Gemeinde Lohn hat auch aus folgenden Gründen die Ausarbeitung der Ortsplanung in Angriff genommen:

- Sie will damit ein Instrumentarium schaffen, das ihr die Möglichkeit gibt, die zu erwartende touristische und bauliche Entwicklung mitzugestalten, zu lenken und zu kontrollieren.
- Die Ortsplanung erweist sich auch in bezug auf die Erhaltung und Verbesserung der Landwirtschaft und deren Grundlagen als notwendig.
- Es ist sinnvoll, im Zusammenhang mit der Regionalplanung (Entwicklungskonzept) auch die Ortsplanung durchzuführen.

2. Ablauf der Planungsarbeiten

- Am 26. Mai 1973 hat die Gemeindeversammlung die Einleitung der Ortsplanung Lohn und den dazugehörenden Kredit von Fr. 30'000.-- beschlossen.
- Am 20. August 1973 hat der Gemeindevorstand den vom beauftragten Planungsbüro aufgestellten Vertrag und die dazu gehörende Honorarordnung unterzeichnet.
- Am 22. August 1973 stellte die Gemeinde Lohn das Subventionsgesuch an das Departement des Innern und der Volkswirtschaft.
- Am 3. Oktober 1973 hat der Delegierte für Raumplanung dem Subventionsbegehren zugestimmt (36% der subventionsberechtigten Kosten, höchstens Fr. 10'800.--)
- Am 17. Dezember 1973 hat das Departement des Innern und der Volkswirtschaft dem Subventionsbegehren zugestimmt (24% der subventionsberechtigten Kosten oder maximal Fr. 7'200.--)
- In der Folge wurde ein Bericht zu Handen der Planungskommission mit folgendem Inhalt verfasst:
Bestandesaufnahme, Lageanalyse, Zielsetzungen, Massnahmenkatalog.
Dieser Bericht wurde am 16. März 1974 in der Planungskommission besprochen.
- Anfangs Sommer 1974 entstanden aufgrund der Zielvorstellungen erste Planvarianten.

- In der Weiterbearbeitung der Ortsplanung ergaben sich zwei Vorhaben, die möglichst schnell zu realisieren waren:
 - Die Sanierung der Güllekkästen und Misthaufen;
 - Der Bau von Einstellplätzen für landwirtschaftliche Fahrzeuge.

Die Abklärung dieser Probleme nahm einige Zeit in Anspruch, so dass die eigentlichen Planungsarbeiten zwangsläufig unterbrochen werden mussten.

- Im Frühjahr-Sommer 1975 entstand ein Baugesetzentwurf, der in mehreren Sitzungen im Oktober 1975 in der Planungskommission besprochen wurde.
- Im Dezember 1975 wurden in der Planungskommission die verschiedenen Pläne besprochen, die zur Vorprüfung an die kantonale Planungsstelle eingereicht werden müssen.
- Ende Februar 1976 wurde die Ortsplanung Lohn zur Vorprüfung eingereicht.

3. Ausserordentliche Arbeiten (Sofortmassnahmen)

Im Rahmen der Dorfsanierung sollten in Lohn folgende zwei Vorhaben möglichst rasch realisiert werden:

- Die Sanierung der Güllekkästen und Misthaufen
- Der Bau von Einstellplätzen für landwirtschaftliche Fahrzeuge

3.1. Die Sanierung der Güllekkästen und Misthaufen

Voraussetzung:

Die Durchgangsstrasse (kantonale Verbindungsstrasse) sowie einige Quartierstrassen sollten ausgebaut und mit Belag versehen werden. "Der Kanton" machte die Ausführung des Projektes von der Sanierung der Misthaufen entlang der zu verbessernden Strasse abhängig.

Problem:

Es sollen nun Massnahmen getroffen werden, die verhindern, dass weiterhin Mist und Gülle auf die Strassen gelangen.

Vorschlag:

Um nicht jeden dieser ungefähr 30 Miststöcke einzeln einzufassen und mit einem Güllekkasten zu versehen, wurden Vorschläge zur gruppenweisen Zusammenfassung der Miststöcke erarbeitet:

- Nur einen gemeinsamen Güllekkasten (Rohrleitungen von den Misthaufen zum gemeinsamen Güllekkasten)
- Sowohl Mistablage als auch Güllekkasten gemeinsam

Realisierung:

Der Vorschlag eines gemeinsamen GülLENkastens fand bei den Landwirten von Lohn keine Gnade und konnte nicht realisiert werden.

Im Sommer 1975 wurden die Strassen ausgebaut. In diesem Zusammenhang wurden die wichtigsten Misthaufen entlang der ausgebauten Strassen eingefasst und mit einem GülLENkasten versehen. Diese dringliche partielle Sanierung bringt erhebliche hygienische und ästhetische Verbesserungen mit sich. Betriebliche Verbesserungen wurden dagegen nur geringe erzielt, da die meisten der erstellten GülLENkästen relativ klein sind und so der Naturdünger nicht optimal verwertet werden kann.

3.2. Der Bau von Einstellplätzen für landwirtschaftliche Fahrzeuge

Die strenger werdenden Vorschriften und Praktiken der Gebäudeversicherungsanstalt verlangen, dass motorbetriebene landwirtschaftliche Fahrzeuge in feuersicheren Gebäuden untergebracht werden. Zudem hat sich bezüglich Maschinenpark in den letzten Jahren einiges geändert: Die Anzahl motorbetriebener Maschinen sowie deren Dimensionen sind wesentlich grösser als früher. Dadurch sind die bestehenden Einstellmöglichkeiten teilweise unzweckmässig geworden.

All diese Umstände zwingen den Landwirt zur Erstellung neuer Einstellgebäude. Dies bringt nun eine zusätzliche finanzielle Belastung des Einzelnen mit sich. Auch bezüglich Standortwahl ist es für den einen oder anderen unmöglich, eine betriebswirtschaftliche sinnvolle Lösung zu finden. Durch eine Zusammenarbeit kann eine sowohl technisch und betriebswirtschaftlich als auch finanziell günstige Lösung gefunden werden.

Mit dem Bau eines gemeinsamen Einstellgebäudes kann das Problem "Berglandwirtschaft" selbstverständlich nicht gelöst werden. Die Realisierung dieses Projektes kann jedoch beispielhaft zeigen, wie Bergbauern, die in der Regel nicht über grössere Mengen finanzieller Mittel verfügen, mit gemeinsamer Arbeit und Problemlösung ihre wirtschaftliche Lage verbessern können. In dem "Miteinander" liegt die zukünftige Entwicklung der Berglandwirtschaft.

Die Einsicht, dass das Ortsbild von Lohn erhalten und gepflegt werden sollte, hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Die relativ hohe Anzahl an erforderlichen Garagen und anderen Einstellmöglichkeiten erfordert bezüglich Ortsbildschutz einige Vorsicht. Mit der Zusammenfassung der notwendigen Einstellplätze in einem Gebäude ist es möglich, die erforderlichen Bauten und Anlagen bezüglich Form, Volumen und Gestaltung den bestehenden Gebäuden anzupassen.

Auf Grund erster Besprechungen und Befragungen in der Gemeinde zeigte sich ein starkes Bedürfnis nach Einstellmöglichkeiten für landwirtschaftliche Maschinen und Fahrzeuge sowie für Personenwagen. Anlässlich einer Gemeindeversammlung bekundeten 14 Einwohner ihr Interesse an der Realisierung eines Einstellgebäudes.

Diese erfreuliche Tatsache ist Ausdruck des Willens zur Zusammenarbeit, zur Erhaltung und Stärkung einer leistungsfähigen Berglandwirtschaft und zur Wahrung des schönen Dorfbildes von Lohn.

Das Einstellgebäude soll 11 Einstellplätze für grössere landwirtschaftliche Fahrzeuge und 7 Einstellplätze für kleinere landwirtschaftliche Maschinen umfassen. Daneben bedarf es noch eines Reparatur- und Reinigungsraumes sowie eines kleinen Heizraumes.

Als Organisationsform für den Bau und den Unterhalt des geplanten Einstellgebäudes ist die Gründung einer Genossenschaft vorgesehen.

Im Januar 1975 wurde durch die Gemeinde Lohn das Gesuch mit den erforderlichen Unterlagen um einen Vorentscheid zur Subventionierung des genossenschaftlichen Einstellgebäudes für landwirtschaftliche Maschinen und Fahrzeuge an die Abteilung Landwirtschaft und Zentralstelle für landwirtschaftliche Betriebsberatung eingereicht. Am 22. Oktober 1975 fand in Lohn eine diesbezügliche Begehung mit den zuständigen Bundes- und Kantonsbehörden statt. Da nun die Bundesbehörden eine definitive Stellungnahme vom Vorhandensein eines Trägers abhängig machen, fand am 21. Januar 1976 eine Orientierungsversammlung zur Gründung einer Genossenschaft statt.

Die Abklärungen über den Standort des Einstellgebäudes sind noch im Gange. Gegen den vorgesehenen Standort am nördlichen Dorfrand hat sich aus verschiedenen Gründen eine gewisse Opposition bemerkbar gemacht. Ein weiterer möglicher Standort wäre beim westlichen Dorfeingang. Sollte zur Realisierung des Einstellgebäudes dieser Standort in Frage kommen, wären die zur Vorprüfung eingereichten Pläne entsprechend anzupassen. Die endgültige Standortsabklärung kann erst erfolgen, wenn seitens der Subventionsbehörde eine definitive Subventionszusicherung vorliegt.

4. Organisation

Die Planungskommission setzt sich aus 5 Mitgliedern zusammen, die gleichzeitig dem Gemeindevorstand angehören.

II. BESTANDESAUFNAHME UND ZIELVORSTELLUNGEN

Die Bestandesaufnahme dient vorerst einmal dazu, sich mit den Verhältnissen in der Gemeinde vertraut zu machen, Probleme zu erkennen und aufzuzeigen und Ursachen dieser Probleme zu ergründen. Danach dient die Bestandesaufnahme der Formulierung von möglichen Entwicklungszielen der Gemeinde.

Aufgrund der Bestandesaufnahme einerseits und der Zielvorstellungen andererseits lassen sich dann geeignete Massnahmen und Vorschläge erarbeiten, die im Sinne der Zielvorstellungen die gewünschte Entwicklung in der Gemeinde herbeiführen.

1. Bestandesaufnahme

1.1. Arealstatistik (1952)

Das Gemeindeterritorium misst 833 ha. Davon sind 26 ha unproduktiv. Von den 807 ha produktivem Land sind 235 ha Wald. Ungefähr 570 ha sind landwirtschaftliches Kulturland:

- ca. 290 ha intensiv genutzt
- ca. 280 ha extensiv genutzt

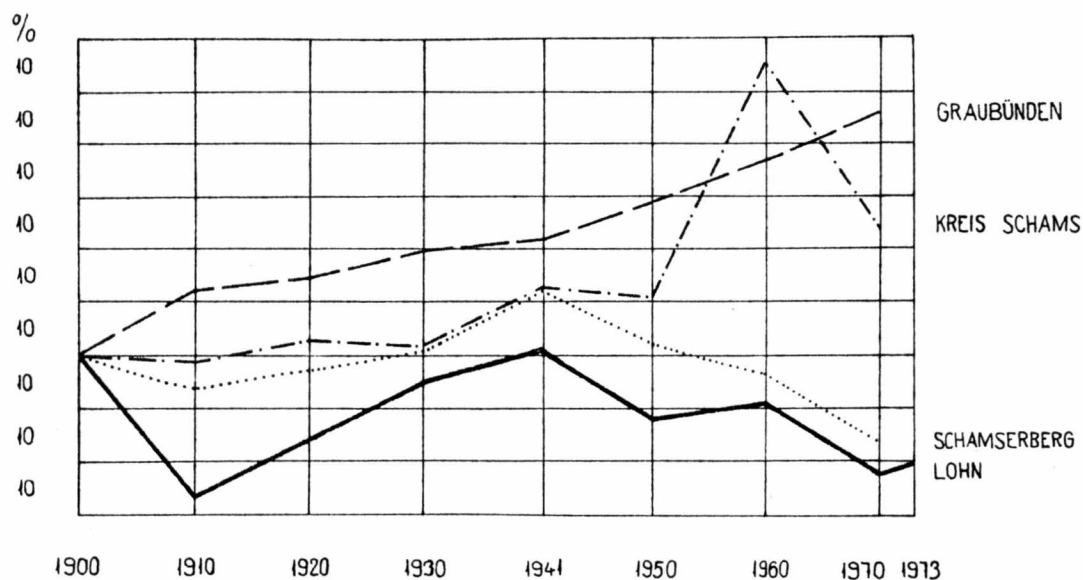
(Diese Angaben sind dem Land- und Alpwirtschaftlichen Produktionskataster 1968 entnommen)

1.2. Bevölkerungsentwicklung

Wertvolle Informationen über den Zustand einer Gemeinde erhalten wir bereits aus der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung sowie der Veränderung des Altersaufbaus.

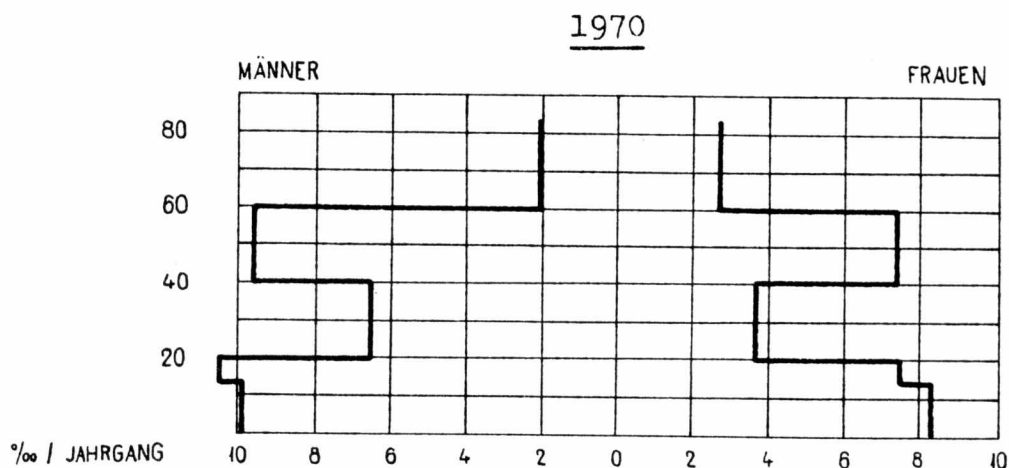
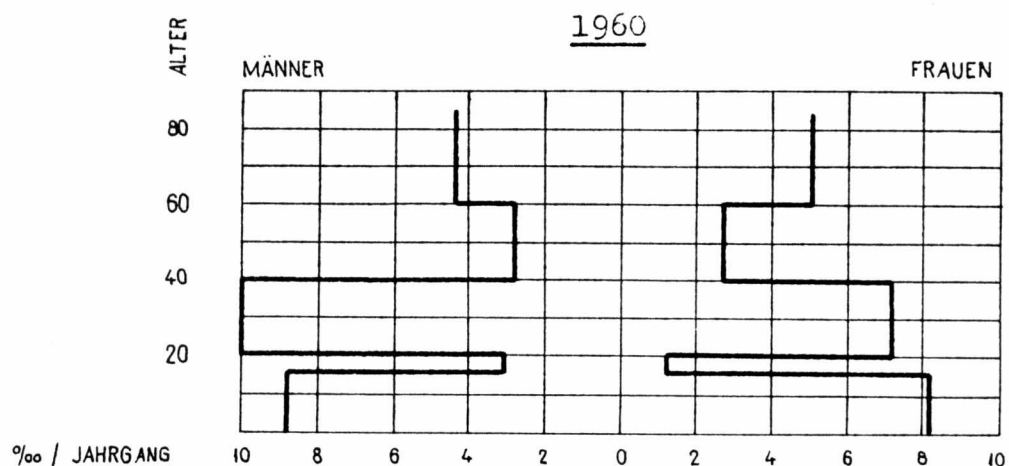
Die Bevölkerungszahl hat in den letzten 30 Jahren um 15 bis 20% abgenommen.

Bevölkerungsentwicklung in %

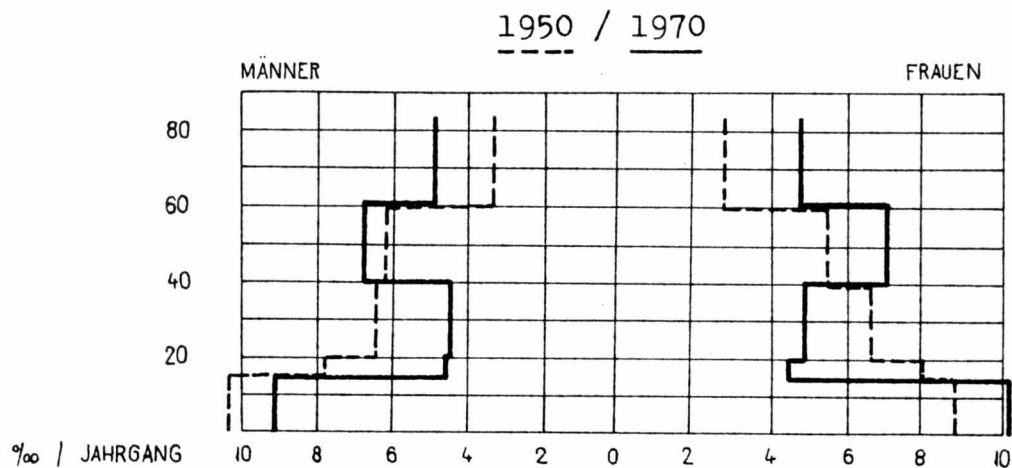


Wie hat sich nun die Altersstruktur der Wohnbevölkerung von Lohn bzw. des Schamserberges in den letzten Jahren verändert?

Altersaufbei der Wohnbevölkerung



Altersaufbau am Schamserberg



Bevölkerungsstatistiken in einer kleinen Gemeinde wie Lohn sind natürlich grossen Zufälligkeiten unterworfen. Dadurch wird es fraglich, ob die Anzeichen von beginnender Ueberalterung in der Gemeinde in Wirklichkeit überhaupt zutreffen. Da jedoch die Entwicklung der Altersstruktur am gesamten Schamserberg deutlich eine zunehmende Ueberalterung der Bevölkerung zeigt, kann angenommen werden, dass dies auch für Lohn zutrifft.

Die auffallendste Veränderung in der Altersstruktur der Lohner Wohnbevölkerung zeigt sich bei den Berufstätigen:

- Der Anteil der jüngeren Berufstätigen (20 - 40) an der Gesamtbevölkerung hat gegenüber 1960 stark abgenommen.
- Der Anteil der älteren Berufstätigen (über 40) hat stark zugenommen.

Aufgrund der Altersstruktur, der Bevölkerungsentwicklung, der Verkehrslage und der Erwerbsstruktur ist auch in Zukunft mit einer zahlenmässigen Abnahme der Wohnbevölkerung zu rechnen. Damit sind jedoch die kulturellen und sozialen Werte der Dorfgemeinschaft und somit die Existenz der Gemeinde überhaupt aufs höchste gefährdet.

1.3. Berufstätige

Betrachten wir die Statistik der Berufstätigen und ihre strukturelle Entwicklung in den letzten 30 Jahren, so sieht man, dass Lohn eine ausgesprochene Bauerngemeinde geblieben ist. Zu über 90% leben von der Landwirtschaft. Das Ausbleiben einer gewerblichen und industriellen Entwicklung ist standortbedingt. Da diese Standortnachteile für Gewerbe und Industrie mit vernünftigen Mitteln nicht zu beheben sind, kann auch in Zukunft keine diesbezügliche Aenderung erwartet werden. (Ausnahmen können gewerbliche Betriebe der Land- oder Forstwirtschaft sein).

Diese einseitige Produktionsstruktur (Land- und Forstwirtschaft) als Folge der natürlichen Voraussetzungen (Rohstoffe) und der ungünstigen Verkehrslage bewirkt, dass auch in Zukunft die gesamte Wohnbevölkerung in der Land- und Forstwirtschaft tätig sein wird. Die Landwirtschaft wird die Existenzgrundlage der Lohner Wohnbevölkerung bleiben.

1.4. Fremdenverkehr

Durch die Förderung des Fremdenverkehrs können zusätzlich einige Arbeits- und Nebenerwerbsmöglichkeiten geschaffen werden. Eine touristische Entwicklung ist jedoch den landwirtschaftlichen Anforderungen unterzuordnen und soll mithelfen, die materiellen und sozialen Verhältnisse der Einwohner zu verbessern.

Im ganzen Dorf werden heute ungefähr 20 Fremdenbetten vermietet. Andere touristische Unterkunftsmöglichkeiten und Einrichtungen gibt es in Lohn nicht. Eine qualitative und quantitative Verbesserung des touristischen Angebotes kann Lohn als Ferienort attraktiver machen, doch werden damit die Nachteile als Wohn- und Arbeitsgemeinde nicht beseitigt.

2. Zielvorstellungen und Massnahmen

Was für Massnahmen können einer solchen Entwicklung entgegenwirken?

Es müssen zwei Gruppen von Massnahmen unterschieden werden:

- a) Ueberregionale Massnahmen, d.h. Massnahmen, die auf kantonaler, nationaler und internationaler Ebene getroffen werden müssen, um Entwicklungen zu steuern, Zustände zu verändern und gewünschte Ziele zu erreichen.
- b) Regionale und kommunale Massnahmen, d.h. Massnahmen, die in der Region und in der Gemeinde getroffen werden.

Die Arbeiten im Rahmen der Ortsplanung beschränken sich gezwungenermassen auf regionale und kommunale Massnahmen, doch sind für deren Wirksamkeit die überregionalen Massnahmen und Gegebenheiten von grösster Bedeutung.

Beispiel:

Solange unser Wirtschaftssystem möglichst hohe Profite, möglichst starkes materielles Wachstum, grösstmögliche Rationalisierung und bis zum Exzess getriebene Spezialisierung fordert, wird es den Berggemeinden, der Berglandwirtschaft und der Bergbevölkerung nie gelingen, die fortschreitende Zerstörung ihrer wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebensformen aufzuhalten. Auch Subventionen, Investitionen und andere Formen von "Entwicklungshilfe" ändern wenig an dieser Situation, da solche Massnahmen nicht die Ursache der Probleme, sondern nur die Auswirkungen beeinflussen.

Wir müssen erkennen, dass viele Probleme des Berggebietes ihre Ursache im dichtbesiedelten "Flachland" haben und somit auch dort angepackt werden müssen. Langfristig gesehen ist das die einzige Möglichkeit, eine nachhaltige Verbesserung der Situation im Berggebiet zu erreichen.

2.1. Ziel- und Massnahmenkatalog

Was für konkrete Massnahmen (kommunale) können nun der Abwanderung entgegenwirken, beziehungsweise die Gemeinde als Arbeits-, Wohn- und Ferienort attraktiver machen?

Ziel 1: Sicherung und Verbesserung der Arbeitsmöglichkeiten in der Landwirtschaft

- Erhaltung des landwirtschaftlich geeigneten Bodens
- Betriebssanierungen (Stall, Wohnbauten), eventuell Stallneubauten
- Verbesserung der Dorfstruktur bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzung

Ziel 2: Verbesserung der Wohnqualität

- durch bauliche Gestaltung
- durch Verbesserung der Verkehrs- und Versorgungsanlagen (Infrastruktur)
- Sanierung der Wohnbauten

Ziel 3: Förderung der Ferieneignung

- Vergrößerung des Bettenangebotes durch den Ausbau ungenutzter Gebäulichkeiten, Wohnungen und Zimmer
- Bau eines kleinen Restaurantes mit Pension oder eines kleinen Hotels
- andere geeignete Massnahmen zur Förderung eines ruhigen, den örtlichen Bedingungen angepassten Erholungstourismus!
- eine zweckmässige räumliche Anordnung für Fremdenverkehr, Wohnen, Landwirtschaft

Ziel 4: Erhaltung und Pflege der geschlossenen Dorfsiedlung und der landschaftlichen Schönheiten

III. PLANUNG

1. Umsetzung der Massnahmen in die Planung

1.1. Massnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Arbeitsmöglichkeiten in der Landwirtschaft

(gestützt auf das Fachgutachten von A. Dönn)

a) Erhaltung des landwirtschaftlich geeigneten Bodens

Von den 833 ha Gemeindeterritorium sind ca. 235 ha Wald und ungefähr 26 ha unproduktiv. Der Rest (ca. 570 ha) werden landwirtschaftlich genutzt:

Heimwiesen	120 ha
Maiensässe	57 ha
Bergwiesen	146 ha
Weidegebiet	40 ha
Waldweide	56 ha
Alpgebiet	147 ha

Ungefähr 290 ha werden landwirtschaftlich intensiv genutzt (1-2 Schnitte Dürrfutter). Das ergibt ca. 1,3 ha pro Grossvieheinheit.

Diese intensiv genutzten Gebiete, insbesondere jene nördlich und nordöstlich der Dorfsiedlung werden durch die Ausscheidung der Landwirtschaftszone gesichert.

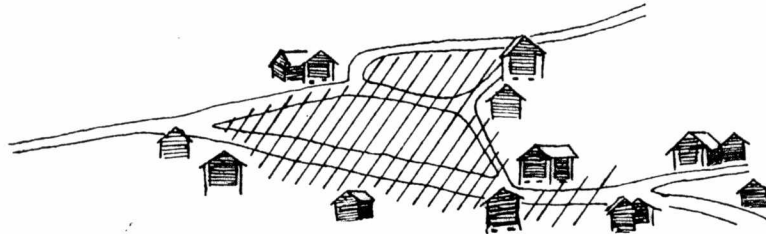
b) Verbesserung der Dorfstruktur bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzung; Betriebssanierungen

Die Betriebsverhältnisse sind zum grössten Teil stark sanierungsbedürftig. Sowohl der bauliche Zustand als auch die Lage der Stallgebäude (Benützung mehrerer auseinanderliegender Ställe) ist schlecht. Inwieweit eine solche Sanierung im Rahmen der Gesamtmelioration durchgeführt werden kann, ist ungewiss, da der Beschluss zur Durchführung abgelehnt wurde.

Das Bedürfnis und die Notwendigkeit zum Stallneubau oder Stallausbau ist vorhanden. Daher sind schon jetzt zu diesem Zwecke mögliche und vorteilhafte Standorte zu reservieren. Das heisst, zwischen Bauzone (Dorfzone) und Landwirtschaftszone sollten an geeigneter Stelle Standorte für landwirtschaftliche Bauten festgelegt werden. Diese Standorte sind Teile der Landwirtschaftszone und werden demnach rechtlich als Landwirtschaftszone betrachtet. Es sind nur Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 30 des kantonalen Raumplanungsgesetzes zugelassen.

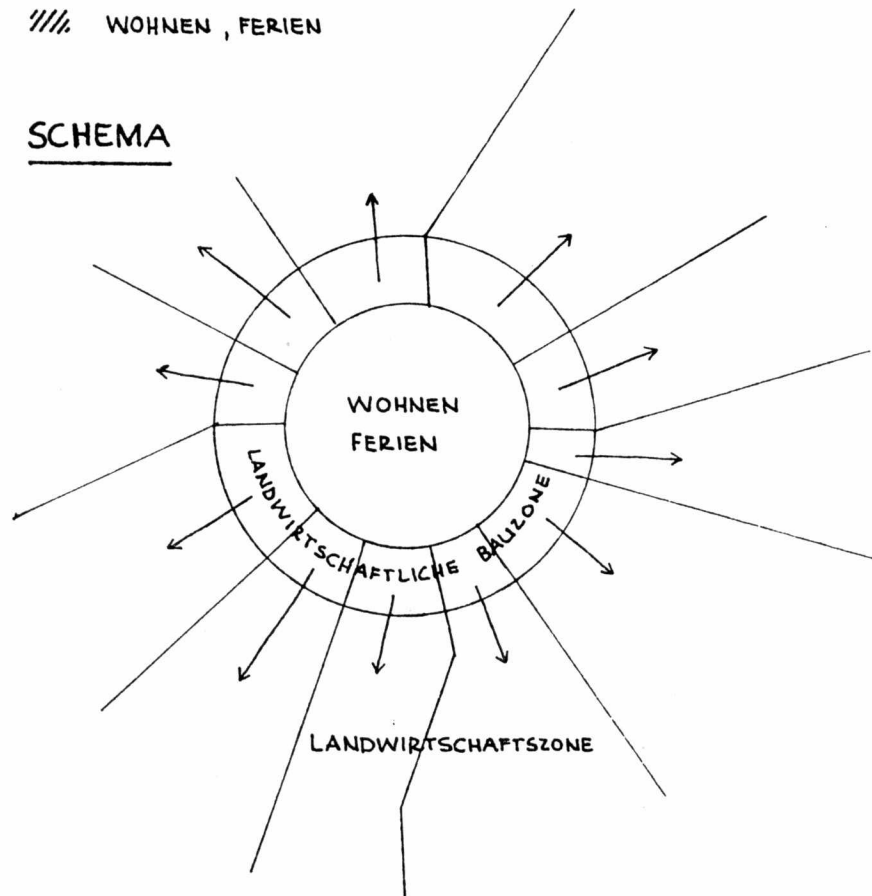
Mit diesem Konzept ist die direkte und rationelle Verbindung zwischen Oekonomiegebäude und landwirtschaftlicher Nutzfläche gesichert und es können mühsame Umwege durch das Dorf weitgehend vermieden werden. Dies sicher auch zum Vorteil des Dorfkerns, der dadurch an Wohnwert gewinnen kann.

KONZEPT



- LW - ZONE
- LW - BAUZONEN
- /// WOHNEN , FERIE

SCHEMA



Durch die Ermittlung geeigneter Standorte für landwirtschaftliche Bauten wird verhindert, dass der für die Landwirtschaftsbetriebe günstigen Boden mit "fremden" Bauten überbaut wird.

1.2. Massnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität

a) Bauliche Gestaltung

Bei der baulichen Gestaltung geht es darum, erhaltenswerte Gebäude, Gebäudegruppen und Charakteristiken des Ortsbildes zu erhalten. Neue und alte Gebäude sollen so gestaltet respektive angepasst werden, dass sie eine positive Wirkung im Ortsbild erzielen.

Insbesondere ist darauf zu achten, dass die enge Bauweise in der ganzen Dorfzone beibehalten wird. Neue Bauten sollten in Volumen und Stellung so ausgeführt werden, dass sie zur Gassen- und Platzbildung beitragen. Gassen und Plätze entstehen aber nur dann, wenn die Bauten relativ eng aneinandergesetzt werden. Zu diesem Zwecke können Baugestaltungslinien festgelegt werden. Die Baugestaltungslinien bestimmen die Lage einer oder mehrerer Seiten von Bauten und eventuell deren Höhe.

Von einiger Bedeutung erscheint uns die Erhaltung des Gassencharakters der Durchgangsstrasse. Die angrenzenden Häuser sollten, soweit nötig, renoviert werden. Allfällige Neubauten sollten wieder eng an die Strasse heran gebaut werden. (Im weiteren s. Gestaltungsplan).

b) Verbesserung der Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Die Sanierung der Landwirtschaftsbetriebe, insbesondere die Verlegung der Oekonomiegebäude an den Dorfrand, leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Dorf. Die Anzahl Fahrten landwirtschaftlicher Fahrzeuge durchs Dorf wird stark reduziert. Auch die Behinderung durch den Viehtrieb vermindert sich wesentlich.

Da der nichtlandwirtschaftliche Verkehr sehr gering ist und auch bleiben wird, erübrigen sich grössere Verkehrssanierungen in bezug auf Linienführung und Dimensionierung. Im Sommer 1975 wurde die Durchgangsstrasse geteert. Daneben hat die Gemeinde selbst noch Quartierstrassen und Gassen ausgebaut und mit Belag versehen.

Im Zusammenhang mit der Strassensanierung wurden auch die Kanalisationsleitungen neu verlegt. Das Problem der landwirtschaftlichen Abwasser (Gülle) konnte nur bedingt gelöst werden. Eine eigentliche Sanierung bezüglich Miststöcke und Gülleboxen konnte nicht durchgeführt werden. Es wurden nur einzelne Miststöcke eingefasst und Gülleboxen erstellt.

Auch hier ist es von Bedeutung, wie die landwirtschaftliche Betriebssanierung durchgeführt wird. Miststöcke und Gülleboxen sind heute relativ ungeordnete Deponien. Sofern es im Rahmen der Ortsplanung gelingt, ungefähre Standorte für künftige Stallneubauten festzulegen, könnten auch in dieser Beziehung rationellere Massnahmen getroffen werden. Es könnten zentrale, gemeinsame Einrichtungen und Anlagen zum Auffangen

und Verteilen oder Beseitigen der landwirtschaftlichen Abwasser (Gülle) errichtet werden. Solche Lösungen sind nicht nur finanziell günstiger; auch was die Arbeitsleistung des einzelnen Beteiligten anbetrifft, sind solche Anlagen viel interessanter.

Das Wasserversorgungsnetz stammt aus dem Jahre 1937 und ist quantitativ genügend. Die nicht mehr funktionsfähigen Schieber im Leitungsnetz wurden im Sommer 1975 im Zusammenhang mit der Strassensanierung ersetzt. Die gefasste Quelle hat eine Leistung von 360 Minutenliter. Zusätzlich steht der Gemeinde noch eine Reserve-Quelle zur Verfügung mit einer Leistung von 160 Minutenliter. Diese Menge (520 Minutenliter) genügen für über tausend Verbraucher (Einwohner- und Fremdenbetten) sowie für die vier Dorfbrunnen und die ca. 200 Grossvieheinheiten.

c) Sanierung der Wohnbauten (s.auch Sanierungsplan)

Hier geht es insbesondere um die Verbesserung der sanitären Einrichtungen wie Wasserversorgung und Kanalisationsanschluss. Bei der äusseren Sanierung der Wohnbauten sollte dem Ortsbild besondere Beachtung geschenkt werden. Für Wohnhäuser, die nicht mehr bewohnt werden, sollten Interessenten gefunden werden, die bereit wären, anstelle eines neuen Ferienhäuschens ein solches Objekt zu renovieren.

1.3. Förderung der Ferieneignung

Die Sanierung in der Landwirtschaft und der Infrastruktur schaffen jene Voraussetzungen, die zur Steigerung der Ferieneignung im Dorf notwendig sind.

Die Vergrösserung und Verbesserung des Bettenangebotes sollte vollständig auf die Bedürfnisse der einheimischen Bevölkerung ausgerichtet werden. In erster Linie sollte der bestehende jedoch nicht mehr benützte Wohnraum renoviert werden. Dessen Vermietung durch die Einheimischen kann zu einer langfristigen, gleichmässigen Einkommensverbesserung beitragen. In zweiter Linie sollten Interessenten dazu veranlasst werden, Neubauten, sowohl Ferienhäuser wie Wohnhäuser, in der Dorfzone zu erstellen. Durch die landwirtschaftliche Sanierung entsteht viel Platz in der Dorfzone.

Die Beschränkung des Baugebietes auf eine Dorfzone und eine kleine Wohnzone hat verschiedene Vorteile:

- die Infrastrukturkosten sind kleiner und verteilen sich auf mehr Leute (Finanzen)
- dem Ortsbild- und Landschaftsschutz wird auf optimale Weise Beachtung geschenkt
- die Kontakte zwischen den Feriengästen und der einheimischen Bevölkerung sind besser
- Die Naherholungsräume bleiben erhalten

Eine zusätzliche Wohnzone (Ferienhauszone) wird als zweite Etappe ausgeschieden. Gerade weil die Entwicklung im Fremdenverkehr ungewiss ist, sollte sich die Gemeinde auf die optimale Ausnutzung des Vorhandenen beschränken. Damit bleibt die Handlungsweise der Gemeinde flexibler und kann sich je nach Entwicklung den Erfordernissen anpassen.

1.4. Erhaltung und Pflege der geschlossenen Dorfsiedlung und der landschaftlichen Schönheiten

Dieses Anliegen zieht sich wie ein roter Faden durch den gesamten Aufgaben- und Problembereich im Rahmen der Ortsplanung.

Alle Massnahmen sollten in Uebereinstimmung mit den Zielen des Orts- und Landschaftsschutzes durchgeführt werden.

2. Resultate

Die Mittel im Rahmen der Ortsplanung zur Durchführung dieser Massnahmen sind die Pläne.

2.1. Richtpläne

Die Richtpläne enthalten die Grundzüge, nach denen im Hinblick auf die mittel- und langfristige Entwicklung das Gemeindegebiet genutzt, erschlossen, besiedelt und gestaltet werden soll.

2.1.1. Siedlung

2.1.1.1. Baugebiet

Das Baugebiet wurde im Sinne der Zielvorstellungen ausgeschieden. Die Abgrenzung des Dorfgebietes wurde sehr eng gehalten, damit können keine Wohnbauten ausserhalb des heute besiedelten Gebietes entstehen. Ein kleines Wohngebiet beim westlichen Dorfeingang soll das Bedürfnis nach Ferienhäusern decken. Ca. die Hälfte dieses Gebietes liegt im Reservebaugebiet, das erst nach Bedarf und eventuell im Rahmen des Beteiligungsprinzips und der Nutzungsverlegung im Zusammenhang mit einer allfälligen Güterzusammenlegung zur Ueberbauung freigegeben werden soll. Bei der Ausscheidung des Wohngebietes wurde darauf geachtet, dass der Viehtrieb entlang des Bächleins gewährleistet bleibt.

Bei einem allfälligen Standortwechsel der vorgesehenen Einstellgarage für landwirtschaftliche Motorfahrzeuge an den westlichen Dorfeingang würde sich eine Zonenänderung in diesem Bereich aufdrängen.

Am östlichen Dorfrand wurden im Landwirtschaftsgebiet geeignete Standorte für landwirtschaftliche Bauten festgehalten. An dieser Stelle sollen die durch die Verbesserung der Betriebsverhältnisse notwendigen neuen Stallgebäude entstehen.

Berechnung der Einwohner, Fremdenbetten und Arbeitsplätze

Z₀ heutiger Zustand:

ca. 55 Einwohner, ca. 20 Fremdenbetten und ca. 30 Beschäftigte

Z₁ Zustand in ca. 15 Jahren:

Zone	Et.	F	a	AG	BGF/E+F	E+F	E+F	E	F	A
Dorfzone	1.	1,36ha	-	0,6	40 m2	120	5:6	55	65	34
Wohnzone	2.	0,53ha	0,3	0,9	30 m2	48	1:9	5	43	2
Zone öff. Bauten und Anlagen	1.	0,06ha	-	-	-	-	-	-	-	-
Total		1,95ha				168		60	108	36

Wenn die Wohnzone im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes überbaut wird, kann durch die höhere Ausnützungsziffer mit ca. 20 Fremdenbetten mehr gerechnet werden.

Z₂ Zustand in ca. 20 bis 25 Jahren

Zone	Et.	F	a	AG	BGF/E+F	E+F	E+F	E	F	A
Z ₁		1,95ha				168		60	108	36
Wohnge- biet	Res.	0,51ha	0,3	0,9	30 m2	46	1:9	5	41	2
Total		2,46ha				214		65	149	38

Et = Etappe

F = Netto Baufläche

a = Ausnützungsziffer

AG = Ausbaugrad

BGF/E+F = Bruttogeschossfläche pro Einwohner und Fremdenbett

E = Einwohner

F = Fremdenbetten

A = Arbeitsplätze

Die in der Gemeinde Lohn vorhandenen Arbeitsplätze beanspruchen praktisch keine Bruttogeschossfläche, weil fast alles landwirtschaftliche Arbeitsplätze sind.

2.1.1.2. Öffentliche Bauten und Anlagen

Nebst Kirche und Friedhof besitzt die Gemeinde keine öffentlichen Bauten und Anlagen.

Die Errichtung eines Gemeindelokals für Gemeindeversammlungen, Vorstandssitzungen und sonstige Veranstaltungen sowie die Errichtung eines Gemeindearchivs drängt sich auf. Dazu kommen noch weitere notwendige Räumlichkeiten wie Feuerwehrlokal etc. Für die Realisierung dieses Raumbedarfes stehen zwei Möglichkeiten zur Verfügung:

- Anstelle des kleinen leerstehenden gemeindeeigenen Stalles soll ein Neubau mit den erforderlichen Räumlichkeiten entstehen.
- oder das leerstehende alte Schulhaus soll aus- und umgebaut werden, dass es den gestellten Anforderungen entspricht. Vorhandene Räumlichkeiten, die nicht für einen der genannten Zwecke bestimmt sind, können als Ferienlager irgend welcher Art ausgebaut werden.

2.1.1.3. Gestaltung und Sanierung

In Lohn sind viele Bauten renovations- und sanierungsbedürftig oder baufällig. Letztes trifft vor allem bei Stallbauten zu. Durch eine Verbesserung der landwirtschaftlichen Betriebsverhältnisse werden viele der heute noch benutzten Ställe leerstehen. Eine Zweckentfremdung durch Ausbau oder durch Neubau drängt sich auf. Dabei ist bei der Stellung der Bauten u.a. auf die Baugestaltungslinien zu achten.

In der nachfolgenden Legende zum Gestaltungs- und Sanierungsrichtplan werden die einzelnen Gebäude als Einzelobjekt und im Ortsbild beurteilt:

ö: Oekonomiegebäude
w: Wohngebäude
g: Garage

Nr.	Typ	als Einzelobjekt	im Ortsbild
1	w	Ferienhaus, neu	beeinträchtigt das Ortsbild nicht stark, hat jedoch eine ungünstige Wirkung auf die Umgebung der Siedlung
2	g	provisorische Bauten	die drei Garagen sollten im Laufe der Dorfsanierung verschwinden. Sie beeinträchtigen die Dorfansicht von Süden her wesentlich
3	g		
4	g		

Nr.	Typ	als Einzelobjekt	im Ortsbild
5	w	renovierte "Alte Mühle"	steht etwas ausserhalb der eigentlichen Dorfzone. In Bezug auf das Ortsbild (Ob) nicht negativ
6	ö	baufällig	als Baukörper in Stellung und Volumen wichtig
7	w	erhaltenswürdig im Detail, in Gestalt und Stellung	grosse Bedeutung
8	ö	baufällig	sollten durch Bauten ähnlicher Grösse und in ähnlicher Stellung ersetzt werden; evt. auch durch Wohnhäuser (Holz)
9	ö		
10	ö		
11	w	renovationsbedürftig	Bestandteil der Durchgangsstrasse, Gassenbildung!
12	w	jüngerer Blindstrickbau	unproportionierter und zu kleiner Baukörper - sollte im Zuge der Dorfsanierung durch einen grösseren Bau ersetzt werden - bedeutend für Gassen- und Platzgestaltung
13	Sen.	baufällig; die Renovation sollte in Form, Volumen und Material ungefähr dem heutigen Bau entsprechen (Gestaltung)	
14	ö	renovationsbedürftig	für Platzgestaltung sowie Dorfansicht von Süden her von Bedeutung
15	w	erhaltenswert	Platzgestaltung
16	w	erhaltenswert	im Ob untergeordnete Bedeutung
17	ö	renovationsbedürftig	im Ob untergeordnete Bedeutung
18	g	Fremdkörper, schlechte Gestaltung	bei Sanierung abreißen
19	w	Verputz sanierungsbedürftig	Platzgestaltung

Nr.	Typ	als Einzelobjekt	im Ortsbild
20	ö	baufällig	sollte abgerissen werden Platzgestaltung - Vergrößerung
21	w	neuer Anbau sollte in der Gestaltung den Nachbargebäuden angepasst werden	Platzgestaltung
22	ö	sanierungsbedürftig	wichtig für Platzgestaltung und Talfrontansicht
23	w	im Detail schlecht renoviert	zur Gassenbildung wichtig
24	w	renovationsbedürftig	im Gassenbild von Bedeutung
25	w	renoviert	Gassenelement
26	ö		wichtig in der Talfront
27	ö	sanierungsbedürftig	bei der Gassengestaltung von Bedeutung
28	w		
29	ö	neuerer Bau; Anbau gegen Dorfplatz nicht sehr gut	Bau zwecks Platzgestaltung evtl. entfernen. Neubau evtl. etwas gegen die Durchgangsstrasse versetzen; evtl. Wohnhaus (Achtung: Gestaltung)
30	ö	baulicher Zustand gut	bei Platzgestaltung von Bedeutung
31	w	Verputz sanierungsbedürftig	wichtiges Platzelement
32	ö	wird vergössert; baulicher Zustand i.O.	mit Nr. 31 zusammen für die Gestaltung des Dorfkernes von Bedeutung
33	ö	baufällig	ähnlich in Stellung und Volumen sollte ein neuer Bau erstellt werden; evtl. auch ein Wohnhaus (Gestaltung)
34	ö	baulicher Zustand sanierungsbedürftig	wichtig als Platzabschließender Bau (Achtung bei Neubau auf Gestaltung)
35	ö	baulicher Zustand gleich wie bei Nr. 34	Gassenelement
36	w	renovationsbedürftig	gassenbildenes Gebäude

Nr.	Typ	als Einzelobjekt	im Ortsbild
37	w	Neubau, passt nicht gut zur üblichen Bauart im Dorf	wichtig in der Talansicht
38	ö	baulicher Zustand renovationsbedürftig	im Strassenbild von Bedeutung (Stellung u. Volumen)
39	w	Verputz sanierungsbedürftig	sehr positive Wirkung im Ob
40	ö	renovationsbedürftig	bedeutend für Nordansicht
41	w	renovationsbedürftig	bedeutend für Nordansicht
42	w	renovationsbedürftig	bedeutend für Nordansicht
43	w	Ruine wieder aufbauen, um den ursprünglichen Baukörper wieder herzustellen	wichtig für diese nördliche Baugruppe
44	ö	diese Ställe sind mehr oder weniger alle baufällig und sanierungsbedürftig	günstigste Standorte in Bezug auf landwirtschaftliche Nutzung
45	w	baulicher Zustand gut	im Ob nicht von besonderer Bedeutung
46	ö	sanierungsbedürftig	keine besondere Bedeutung im Ob
47	w	sanierungsbedürftig	keine besondere Bedeutung im Ob
48	w	in der baulichen Gestaltung ein Fremdkörper	negative Wirkung
49	ö	baulicher Zustand i.O.	keine besondere Bedeutung

2.1.1.4. Erschliessung

Verkehr:

Die heutige verkehrsmässige Erschliessung von Lohn ist vor allem im Winter über die sehr steile Zufahrt zwischen Fardün und Mathon eher etwas problematisch.

Die neueste Projektstudie (Variante 2) des kantonalen Tiefbauamtes wurde in den Erschliessungsrichtplan 1 : 5000 aufgenommen.

Durch den Ausbau der Kantonsstrasse sowie der Quartierstrassen im Dorf ist die Dorfzone genügend erschlossen. Mit dem Bau der Einstellgaragen für landwirtschaftliche Motorfahrzeuge im Dorf muss noch eine ca. 80 m lange Erschliessungsstrasse erstellt werden.

Für die verkehrsmässige Erschliessung der Wohnzone ist eine ca. 140 m lange und ca. 4 m breite Erschliessungsstrasse zu erstellen.

Parkplätze können beim westlichen Dorfeingang ohne allzugrosse finanzielle Aufwendungen bereitgestellt werden.

Kanalisation:

Die Kanalisation innerhalb des Dorfes wurde im Zusammenhang mit dem Ausbau der Strassen teilweise erneuert. Mit einer ca. 170 m langen Leitung für die Wohnzone und einer ca. 70 m langen Leitung für das Reservebaugebiet kann das ganze Baugebiet erschlossen werden.

Ob die Gemeinde Lohn eine eigene Abwasserreinigungsanlage (ARA) erstellen muss oder ob die Abwasser in einer regionalen ARA gereinigt werden sollen, ist noch nicht entgültig entschieden.

Kehricht:

Das Kehrichtproblem ist in Lohn gelöst. Die Gemeinde ist Mitglied des Kehrichtverbandes Mittelbünden.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung für die Dorfzone kann in qualitativer wie auch in quantitativer Hinsicht als genügend betrachtet werden.

Variante 1: (Neue Wasserversorgung für die Wohnzone)

Für die Wohnzone sowie für das Reservebaugebiet muss aus Gründen der Druckverhältnisse eine neue Wasserversorgung mit Reservoir gebaut werden. Dazu kann die Reserve-Quelle mit einer Leistung von ca. 160 Minutenliter benutzt werden.

Nachweis:

Der max. Tagesverbrauch liegt bei ca. 400 l/Einwohner und Tag (Richtwert). Der Spitzenverbrauch liegt in ländlichen Gegenden zwischen 17.00 - 18.00 Uhr und beträgt ca. 9% des Tagesverbrauches.

$$E+F \text{ Total } 10 + 84 = 94 \text{ à } 400 \text{ l} = 37'600 \text{ lt/Tag} =$$

$$\text{Tagesverbrauch ca. } 37,6 \text{ m}^3 \text{ Wasser}$$

$$\text{Verbrauch in der Spitzenstunde ca. } 9\% \text{ von } 37,6 \text{ m}^3 = \underline{3,4 \text{ m}^3/\text{Std.}}$$

$$\text{Zufluss: } 160 \text{ l/Min.} = \underline{9,6 \text{ m}^3/\text{Std.}}$$

Die Wassermenge reicht für die Wohnzone sowie für das Reservegebiet aus.

$$\text{Löschwasser: } 2 \text{ Strahlrohre à } 5 \text{ l/s während } 2 \text{ Std.} = 72 \text{ m}^3$$

$$\text{Zufluss während } 2 \text{ Std.} = 19 \text{ m}^3$$

$$\text{Reservoirgrösse} = 53 \text{ m}^3 = \underline{60 \text{ m}^3}$$

Für die Wohnzone und für das Reservebaugebiet ist ein Reservoir von ca. 60 m³ Löschwasserreserve und ca. 20 m³ Trinkwasserreserve zu erstellen.

Die Kosten für die Wasserversorgung belaufen sich ca. auf
Fr. 120'000.--

Variante 2: (Ausbau der bestehenden Wasserversorgung auch für die Wohnzone)

Der Zufluss im bestehenden Reservoir beträgt ca. 360 l/Min. =
21,6 m³/Std.

Annahme: 500 l/Einwohner und Tag; Verbrauch in der Spitzenstunde = 9% des Tagesverbrauches.

E+F Total 220 à 500 l = 110'000 l/Tag = Tagesverbrauch 110 m³

Verbrauch in der Spitzenstunde ca. 9% von 110 m³ = 9,9 m³ = 10 m³

Die Wassermenge der gefassten Quellen reicht für das ganze Baugebiet der Gemeinde Lohn.

Löschwasser: 3 Strahlrohre à 5 l/s während 2 Std. = 108 m³
Zufluss während 2 Std. = 40 m³

Reservoirgrösse = 68 m³ = 80 m³

Es muss ein Reservoir mit ca. 80 m³ Löschwasserreserven und ca. 40 m³ Trinkwasserreserven erstellt werden.

Die Kosten belaufen sich total auf ca. Fr. 90'000.--

Der Entscheid, welche der beiden Varianten gebaut werden soll, kann erst im Zusammenhang mit der Erarbeitung des generellen Wasserversorgungsprojektes gefällt werden.

2.1.2. Landschaft

2.1.2.1. Land- und Forstwirtschaft

Als Landwirtschaftsgebiet wurden alle landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebiete ausgeschieden.

Die Forstwirtschaftsgebiete wurden durch das Kreisforstamt 14 Andeer abgegrenzt.

2.1.2.2. Landschaftsschutz

Das Landschaftsschutzgebiet "Libi" wurde gemäss Bundesbeschluss über dingliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung (BMR) und dem Vorschlag der Regionalplanung ausgeschieden.

Das Landschaftsschutzgebiet südlich von Lohn, das Landwirtschaftsgebiet und Waldpartien umfasst, wurde unterhalb des Dorfes nach Osten ausgedehnt. Damit kann das äussere Ortsbild von Lohn vor allfälligen Bauten geschützt werden. Im Westen dehnt sich das Landschaftsschutzgebiet bis an die Gemeindegrenze, d.h. also, dass die natürliche Grenze dieses Gebietes noch weiter westwärts auf Gemeindegebiet von Mathon liegen würde.

2.1.2.3. Gefahren

Die Gefahrengebiete wurden durch das Kreisforstamt 14 Andeer ausgeschieden. Es wurden folgende Gefahrengebiete unterschieden:

- Lawinen (hohe Gefahr; geringe Gefahr)
- Felsstürze, Rufen (hohe Gefahr)
- Geländerutschungen (geringe Gefahr)
- Geländerisse (hohe Gefahr)

In den Plänen wurden nur mehr Gefahrengebiete mit hoher oder geringer Gefahr ausgeschieden.

Eine detaillierte Beschreibung der Gefahrengebiete siehe im technischen Bericht zum Gefahrenzonenplan Lohn des Kreisforstamtes 14 Andeer vom 7. Febr. 1974 (Beilage)

2.1.2.4. Quellen

Die drei wichtigsten Quellen liegen im Wald. Eine davon ist gefasst und dient der Dorfwasserversorgung. Eine weitere Quelle könnte der Versorgung der Wohnzone dienen.

Es wurde die weitere Schutzzone (Zone III) ausgeschieden. Je nach Bedarf kann die Gemeinde (Art. 28 BG) noch eine engere Schutzzone (Zone II) und die Fassungsbereichszone (Zone I) mit den entsprechenden Vorschriften erlassen.

2.1.2.5. Erschliessung

Für die Erschliessung der Land- und Forstwirtschaftsgebiete wurden die wichtigsten Wege des Vorprojektes zur Gesamtmelioration Schamserberg in den Erschliessungsrichtplan 1 : 5000 übernommen.

Die Gemeinde Lohn will den Bestrebungen um die touristische Erschliessung des Schamserberges nicht behindern sein. Eine Erschliessung der Alp Vioms mit 2 Skiliften kann nur im Zusammenhang mit der touristischen Gesamterschliessung des Schamserberges erfolgen. Die beiden Skilifte bilden jenen Bestandteil der touristischen Erschliessung des Schamserberges, der auf Gemeindegebiet von Lohn liegt. Als Grundlage für die Einzeichnung der Skilifte in den Erschliessungsrichtplan diente ein Varianten-Entwurf der Regionalplanung.

Spezielle Wanderwege wurden keine bezeichnet. Als Wanderwege dient das land- und forstwirtschaftliche Strassennetz.

2.2. Grundordnung

2.2.1. Zonenplan

Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet nach Art und Mass der Nutzung in verschiedene Zonen (Richtpläne = Gebiete) und grenzt im besonderen die Bauzonen vom übrigen Gemeindegebiet ab. Er ist für jedermann verbindlich. Zeitlich ist er auf die nächsten 10 bis 15 Jahren ausgerichtet (Z₁). Der Zonenplan enthält alle jene Zonen, die für die Gemeinde als auch für den Privaten rechtskräftig (durch Regierungsbeschluss) und dadurch verbindlich sind.

Der Inhalt des Zonenplanes wurde vorgängig im Abschnitt 2.1. Richtpläne beschrieben. Er kann als Etappenplan betrachtet werden.

2.2.2. Generellen Erschliessungsplan

Der generelle Erschliessungsplan dient u.a. der Koordination der Erschliessungsanlagen inner- und ausserhalb des Baugebietes. Er dient auch als Grundlage für die generellen Projekte (Wasser, Abwasser, Baulinien). Der generelle Erschliessungsplan wird durch die Regierung genehmigt und wird somit für jedermann verbindlich.

Der Inhalt des generellen Erschliessungsplanes wurde bereits in Abschnitt 2.1. Richtpläne beschrieben.

2.2.3. Baugesetz

Das Baugesetz wurde in Anlehnung an das Musterbaugesetz und an die schon rechtskräftigen Baugesetze der Nachbargemeinden erarbeitet. Dies insbesondere unter Berücksichtigung einer allfälligen späteren Eröffnung einer regionalen Bauberatungsstelle.

IV. INVESTITIONSBEDARFSPROGRAMM

1. Allgemeines

- a) Als Unterlagen für die Berechnung der mutmasslichen Investitionen und Kosten wurden sämtliche Pläne und Richtpläne verwendet.
- b) Die mutmasslichen Bau- und Betriebskosten entsprechen ungefähr der Preisbasis 1975/76. Sie sind der laufenden Teuerung anzupassen.
- c) Das Investitionsbedarfsprogramm ersetzt keineswegs detaillierte Kostenberechnungen.
- d) Die Aufteilung der Investitionen in 1. und 2. Etappe und Reserveetappe entspricht im wesentlichen der Gebietsaufteilung im Richtplan und Zonenplan.
- e) Der Anteil der Gemeinde an den Gesamtkosten sind absolut unverbindlich und werden im Verlaufe der Finanzplanung dem Gemeindehaushalt anzupassen sein.