



gemeinde **zizers**

Revision Ortsplanung Zizers

Planungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Zizers

Verfasser: Christian von Ballmoos
LUTZ, SCHMID INGENIEURE AG;
Gemeindevorstand Zizers

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage	03
1.1. Ist-Situation	03
1.2. Revisionsmotive	03
1.3. Ziele und Rahmenbedingungen	03
2. Projektorganisation und Projektplanung	04
2.1. Projektorganisation	04
2.2. Projektierungsschritte	05
2.3. Mitwirkung der Bevölkerung	05
2.4. Ergebnis der Vorprüfung	05
2.5. Ergebnis der öffentlichen Auflage	06
2.6. Ergebnis der Orientierungsversammlung	06
2.7. Ergebnis der Urnenabstimmung	06
3. Eckpfeiler der Ortsplanungsrevision	06
3.1. Konzepte und Sachpläne des Bundes	06
3.2. Richtplanung	06
3.3. Gesetzliche Grundlagen	07
3.4. Ergänzende Unterlagen	08
3.5. Revisionsbedarf	08
4. Erweiterung der Bauzone	08
4.1. Überbauungsstand Mai 2010	08
4.2. Bevölkerungsentwicklung	10
4.3. Baulandbedarf	12
4.4. Zonenplanänderung	13
4.5. Nachweis der haushälterischen Bodennutzung	15
5. Natur- und Landschaftsschutz	16
5.1. Inventare	16
5.2. Landwirtschaft	17
5.3. Wald	17
5.4. Gefahrenzonen	17
5.5. Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen, Gewässerabstandslinien	17
6. Baugesetzgebung	18
7. Gestaltung	18
8. Erschliessung	18
8.1. Erschliessung Baugebiet	19
8.2. Langsamverkehr	20
8.3. Ver- und Entsorgung	20
9. Auswirkungen auf die Umwelt	21
10. Schlussfolgerung	22

1. Ausgangslage

1.1. Ist-Situation

Die Ortsplanung der Gemeinde Zizers ist in ihren Grundzügen am 21. Mai 1990 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt worden. Im Jahre 2005 sind die Planungsunterlagen aufgearbeitet und sämtliche Änderungen dokumentiert worden. Mit Beschluss vom 21. März 2006 hat die Kantonsregierung die bereinigten Plangrundlagen der Gemeinde Zizers gutgeheissen. Seither sind zwei Teilrevisionen umgesetzt und das Baugesetz aktualisiert worden.

Die Region „Chur-Nord“ ist als Wohn- und Arbeitsraum besonders attraktiv. Mit der Schaffung von „Tardisland“, das zu rund 55% auf Gebiet der Gemeinde Zizers liegt, sind von der „Arbeitsplatzseite“ Impulse geschaffen worden, die auf der Wohnseite ergänzt werden müssen. Je attraktiver die Wohnsituation ist, desto leichter wird es fallen, qualifizierte Leute für die Region „Chur Nord“ zu gewinnen.

Zizers bietet eine anerkannt hohe Wohn- und Lebensqualität. Im Dienste der Region „Chur-Nord“ und mithin für den ganzen Kanton Graubünden kann Zizers seine guten Karten nur ausspielen, wenn die Nachfrage nach Wohnraum durch die Schaffung von baureifem Land befriedigt werden kann.

1.2. Revisionsmotive

Das Bauland in Zizers ist knapp. Hauptziel der Ortsplanungsrevision ist es deshalb, genügend Land neu einzuzonen und als Bauland verfügbar zu machen, damit die Gemeinde Zizers ihre Attraktivität als Wohn- und Arbeitsraum nachhaltig umsetzen kann.

Die Ortsplanungsrevision hat aber auch zum Ziel, bestehende Grundlagen zu überprüfen, zu aktualisieren und zu optimieren. Ins „Pflichtenheft“ sind deshalb auch folgende Punkte aufgenommen worden:

- Anpassung der Planung an die übergeordnete Gesetzgebung
- Überprüfung und Strukturierung der bestehenden Bauzonen bezüglich Grösse, Lage, Art und Zonenkonformität
- Ergänzung und Harmonisierung der Baugesetzgebung
- Erarbeiten von Generellen Erschliessungsplänen
- Überprüfung und allfällige Optimierung der Landwirtschaftszonen
- Anpassung/Ergänzung der Schutzzonen
- Überprüfung und Ausscheidung der Gefahrenzonen auf der Grundlage der Erfassungsgebiete
- Einbezug der Immissions- und Umweltproblematik (Lärmschutz, NISV, Naturschutz)
- Anpassung des Angebotes an Wohnbauzonen an die erhöhte Nachfrage, die durch die erwartete Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet Tardisland verstärkt wird.

1.3. Ziele und Rahmenbedingungen

Die Erhaltung und Förderung der Wohn- und Lebensqualität hat einen besonders hohen Stellenwert. Zizers darf deshalb nicht „wild“ wachsen! Das neu zu schaffende Bauland hat sich danach auszurichten.

Zizers soll ein Dorf sein und bleiben, in dem sich „jung“ und „alt“ wohl fühlen. Den markant gesunkenen Schülerzahlen will die Gemeinde begegnen, indem sie „ortsplanerische“ Anreize für Familien mit Kindern schafft. Im Sinne einer guten Durchmischung von „jung“ und „alt“ soll Raum für „multifunktionale“ Mehrfamilienhausbauten ausgespart werden.

Zizers will seinen „grünen Ring“ hegen und pflegen. Das Rebgebiet, die landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wald und Weiden sollen auch in Zukunft das Dorfbild prägen. Dasselbe gilt für die historischen Bauten, insbesondere das „untere Schloss“. Der Erhalt des im Jahre 2010 zu Tage geförderten „Königshofs“ von Otto I. (912-973) ist bereits sicher gestellt worden. Die Gemeinde Zizers konnte das Areal - dank Bundes- und Kantonshilfe - im Frühjahr 2011 käuflich erwerben.

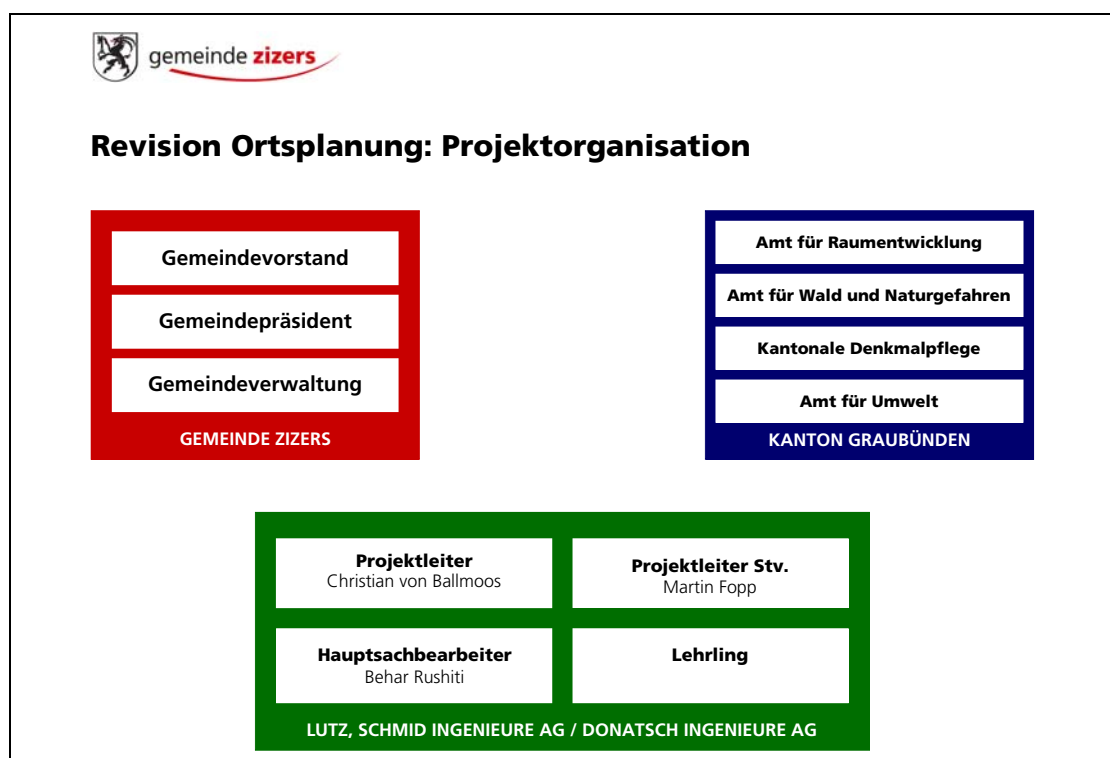
Zizers will Wohn- und Arbeitsraum zugleich sein. Für die Ansiedlung mittlerer und grösserer Betriebe stehen in Tardisland erstklassige Baulandreserven bereit. Sollten die Reserven einmal ausgeschöpft sein, hat eine Erweiterung in „Tardis“ erste Priorität.

Im kommenden Jahr sollen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger darüber entscheiden können, ob und in welcher Form verkehrsberuhigende Massnahmen (Tempo 30) ergriffen werden sollen. Flankierend ist - zur Förderung des öffentlichen Verkehrs - bereits im Jahre 2010 das Bushaltestellenangebot erweitert und die Parkplatzsituation überprüft worden.

2. Projektorganisation und Projektplanung

2.1. Projektorganisation

Die Projektorganisation präsentiert sich wie folgt:



Für die Projektsteuerung waren Max Lüscher-Marty, Gemeindepräsident, und Johann Peng, Gemeindeschreiber, verantwortlich.

2.2. Projektierungsschritte

Es sind folgende Meilensteine gesetzt worden:

04.11.2009	Information der Grundeigentümer
04.12.2009	Kreditgenehmigung im Rahmen des Voranschlags 2010
bis Juni 2010	Planungs-, Vorbereitungsarbeiten
28. 06. 2010	Verabschiedung des Planungs- und Mitwirkungsberichts durch den Gemeindevorstand zuhänden des Kantons
31. 05.2011	Abschluss der Vorprüfung durch den Kanton
Juli 2011	Mitwirkungsaufgabe
22.09.2011	Orientierungsversammlung
27.11.2011	Urnenabstimmung

2.3. Mitwirkung der Bevölkerung

Am 04. November 2009 sind die GrundeigentümerInnen in der Aula des Schulhauses Feld durch den Gemeindepräsidenten informiert worden. Im Anschluss daran hat der Gemeindevorstand alle betroffenen Grundeigentümer angeschrieben. Einerseits wurde das grundsätzliche Interesse an einer Einzonung abgeklärt. Andererseits wurde eine Absichtserklärung einverlangt, in welcher die grundsätzliche Bereitschaft zum Abschluss eines Kaufrechtsvertrages deklariert werden musste. Eine Auszonung ist in Absprache und mithin auf Wunsch des betroffenen Grundeigentümers erfolgt.

Ende Juni 2010 wurde das ganze Paket zur Vorprüfung an den Kanton weitergeleitet. Die Ortsplanungsrevision wurde im Rahmen einer Mitwirkungsaufgabe aufgrund von Art. 13 der kantonalen Rauplanungsverordnung (KRVO) zuhänden der Bevölkerung aufgelegt.

2.4. Ergebnis der Vorprüfung

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat das Projekt „Revision Ortsplanung Zizers“ begleitet, Vorbehalte artikuliert und Änderungsvorschläge eingebracht. Diese konnten einvernehmlich gelöst werden. Ende Mai 2011 hat das ARE grundsätzlich grünes Licht gegeben: Eine allfällige zeitliche Staffelung der Überbauung und Erschliessung der neuen Wohnbaugebiete wird anlässlich der Vorbereitung der regierungsrätlichen Genehmigung geklärt werden.

2.5. Ergebnis der öffentlichen Auflage

Im Rahmen des gesetzlichen Mitwirkungsverfahrens sind insgesamt sieben schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Zwei Stellungnahmen brachten grundsätzliche Vorbehalte an. Eine davon stellte gar Antrag auf Rückweisung. Der Gemeindevorstand hat diese beiden Stellungnahmen sehr ausführlich beantwortet und seine grundlegend andere Sicht der Dinge klargestellt. Ein allfälliger Konflikt in Sachen „Hecken- und Feldgehölze“ lässt sich gemäss Kantonaler Natur- und Heimatschutzverordnung, Artikel 9, durch Realersatz bereinigen. Die übrigen Vorbehalte und/oder Vorschläge waren für den Gemeindevorstand grösstenteils plausibel. Entsprechend hat der Gemeindevorstand Anträge zur Waldzone, zur Landschaftsschutzzone, zur Obstbaumzone und bezüglich eines Fussweges ins Revisionspaket aufgenommen.

2.6 Ergebnis der Orientierungsversammlung

Die Orientierungsversammlung vom 22. September 2011 war mit rund 100 Personen gut besucht. Insbesondere Mitunterzeichner der kritischen Stellungnahmen nutzten die Gelegenheit, ihre Einwände darzulegen. Ihre Argumente wurden von einem weiteren Votanten in den grossen Zügen gestützt. Die übrigen Voten fielen vorbehaltlos zugunsten der Vorlage aus. In Sachen „Mehrwertabschöpfung“ wurde überdies klar, dass diese - im historischen Kontext - ein Affront wäre. Es würden jene bestraft, die sich vor rund 20 Jahren freiwillig und entschädigungslos einer Auszonung gefügt haben. Formelle Änderungsanträge wurden an der Orientierungsversammlung nicht gestellt.

2.7 Ergebnis der Urnenabstimmung

An der Urnenabstimmung vom 27. November 2011 hat der Souverän der Revision der Ortsplanung mit 398 Ja zu 282 Nein zugestimmt.

3. Eckpfeiler der Ortsplanungsrevision

3.1. Konzepte und Sachpläne des Bundes

Die Sachpläne des Bundes werden durch die die Ortsplanungsrevision nicht tangiert. Hinsichtlich der Sachpläne „Infrastruktur Verkehr“, „Übertragungsleitungen“ und „Fruchtfolgeflächen“ ergeben sich keine Konfliktpunkte mit der kommunalen Nutzungsplanung.

3.2. Richtplanung

Die Gemeinde Zizers ist im kantonalen Richtplan dem Raumtyp „städtischer Raum/ Agglomeration“ zugeordnet. Die Vorgaben des kantonalen Richtplanes werden im Rahmen der vorgesehenen Nutzungsplanung umgesetzt.

Gemäss dem Siedlungskonzept der „Agglomeration Chur und Umgebung“ handelt es sich bei Zizers um ein Potentialgebiet „Wohnen mit gut erreichbaren Baulandreserven“. Die Untersuchungen zur Überbauung haben ergeben, dass die tatsächlich verfügbaren Baulandreserven für die künftige Entwicklung von Zizers nicht ausreichen. Deshalb soll

mit der vorgesehenen Nutzungsplanungsrevision das Baugebiet an gut erschlossenen Orten erweitert werden.

Im Themenbereich „Landschaft“ soll die typische Kulturlandschaft erhalten und gestärkt werden. Die grossflächigen Rebberge von Zizers werden durch die vorgesehenen planerischen Massnahmen nicht substanziell tangiert. Das Gebiet Tschälär-Ochsenweide (Richtplanobjekt 01.LK.05) wird neu einer Landschaftsschutzzone zugewiesen. Damit kann die wertvolle Weide- und Heckenlandschaft umfassend geschützt und erhalten werden. Darüber hinaus werden die typischen Merkmale der Kulturlandschaft auf Gemeindegebiet geschützt. Insbesondere werden die Hecken, welche im Bündner Rheintal auch dazu dienen, die Windgeschwindigkeit zu verringern, im Rahmen der Nutzungsplanung geschützt.

3.3. Gesetzliche Grundlagen

Der Planungsbericht trägt folgenden gesetzlichen Bestimmungen Rechnung:

Eidgenössische Gesetzgebung:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung (RPV, SR 700.1)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Flachmoorverordnung, SR 451.33)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege (FWV, SR 704.1)
- Energiegesetz (EnG, SR 730.0)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG, SR 814.01)
- Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz, LwG, SR 910.1)
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG, SR 921.0)
- Verordnung über den Wald (Waldverordnung, WaV, SR 921.01)

Kantonale Gesetzgebung:

- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG, BR 801.100)
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO, BR 801.110)
- Gesetz über die Förderung des Natur- und Heimatschutzes im Kanton Graubünden (BR 496.00)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (BR 496.100)
- Ausführungsbestimmungen zur Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (BR 496.110)
- Strassengesetz des Kantons Graubünden (BR 807.100)
- Verordnung zum Strassengesetz des Kantons Graubünden (BR 807.110)
- Kantonales Waldgesetz (KWaG, BR 920.100)
- Vollziehungsverordnung zum kantonalen Waldgesetz (KWaV, BR 920.110)

3.4. Ergänzende Grundlagen

Der Planungsbericht stützt sich weiter ab auf die Sachpläne „Militär“ und „Fruchtfolgeflächen“, auf den „Kantonalen Richtplan 2000“, auf das Leitbild und das Baugesetz der Gemeinde Zizers.

3.5. Revisionsbedarf

Es hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass die bauliche Entwicklung von Zizers als Wohngemeinde durch die zu geringen Wohnbauzonen stark eingeschränkt wird. Angesichts der Tatsache, dass in „Tardisland“ auf Gebiet der Gemeinde Zizers in jüngster Zeit mehr als 400 Arbeitsplätze geschaffen worden sind, besteht raumplanerischer Handlungsbedarf. Derzeit (Oktober 2011) stehen die Evaluationsarbeiten zumindest eines bedeutenden Investors kurz vor dem Abschluss. Die Schaffung von bis zu 400 neuen Arbeitsplätzen in den nächsten 1 - 3 Jahren erscheint realistisch. Das Reserveareal auf Tardisland ist gross genug für weitere 1'000 Arbeitsplätze.

Die Verkürzung der Arbeitswege ist - nicht zuletzt aus ökologischer Sicht - ein wichtiges, übergeordnetes Anliegen. Prioritäres Ziel der Zizerser Ortsplanungsrevision ist es deshalb, die Baulandreserven zu vergrössern und damit die Basis für zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die heutige Nutzungsplanung weist im Bereich „Natur- und Landschaftsschutz“ einige Defizite auf. Auch die Lärmbelastung aus dem Strassenverkehr (Kantons-, Nationalstrasse) nimmt weiter zu. Beide Problemkreise werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgegriffen.

Ein eher marginales Problem ist jenes der nicht ionisierenden Strahlen entlang der Bahnlinien.

Der Revisionsbedarf umfasst zwei Hauptbereiche: Schaffung von zusätzlichem Bauland und Beseitigung der Defizite im Bereich „Natur- und Landschaftsschutz“. Ergänzend werden ortsplanerische Korrekturen im Bereich „Lärmbelastung“ geprüft.

4. Erweiterung der Bauzone

4.1. Überbauungsstand Mai 2011

Zizers verfügt (Stand Mai 2011) über eine Bauzonenreserve von 5.60 ha in den Wohnbauzonen (K, W I - III, WG). Die Nutzungsreserven in der Kernzone sind bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt. Das Potential in diesem Bereich ist jedoch sehr gering. Die landwirtschaftlichen Bauten in der Kernzone sind entweder noch in Betrieb oder bereits umgenutzt worden.

Die folgende Tabelle macht die aktuellen Bauzonenreserven transparent.

Zonen		Fläche Bauzone Stand Mai 2011				
		total	überbaut		nicht überbaut	
		ha	ha	%	ha	%
Kernzone	K	7.83	7.59	96.9%	0.24	3.1%
Wohnzone I	W I	32.50	29.67	91.3%	2.83	8.7%
Wohnzone II a	W II	2.12	1.39	65.4%	0.73	34.6%
Wohnzone III	W III	14.64	12.93	88.3%	1.71	11.7%
Wohn- und Gewerbezone	WG	1.99	1.92	96.1%	0.08	3.9%
Zwischentotal		59.09	53.49	90.5%	5.60	9.5%
Gewerbezone	IG	4.26	4.26	100.0%	0.00	0.0%
Industriezone	I	25.50	8.04	31.5%	17.46	68.5%
Zwischentotal		29.76	12.30	41.3%	17.46	58.7%
Zone für öffentliche Bauten/Anlagen	ZöBA II	6.23	4.43	71.1%	1.80	28.9%
Zone für öffentliche Bauten/Anlagen	ZöBA III	0.26	0.26	100.0%	0.00	0.0%
Zwischentotal		6.49	4.69	72.3%	1.80	27.7%
Total		95.34	70.48	73.9%	24.86	26.1%

Die unüberbauten Flächen befinden sich hauptsächlich in der Wohnzone W I. Es handelt sich in erster Linie um Grundstücke, die von den Eigentümern gehortet werden und somit nicht verfügbar sind. Da sich diese Grundstücke im weitgehend überbauten Gebiet befinden und auch voll erschlossen sind, hat die Gemeinde kaum Möglichkeiten, diese Flächen aus- oder umzuzonen. Einzig bei Flächen in lärm- oder strahlenbelasteten Gebieten wird eine Umzonung realisiert. In Absprache mit dem Eigentümer wird das Grundstück Parzelle Nr. 493 im Rahmen der Ortsplanungsrevision neu der Landwirtschaftszone zugeordnet worden.

Die Reserve in der Wohnzone W III befindet sich zum grössten Teil im Eigentum der Bürgergemeinde im Nahbereich der Bahnlinie RhB. Ein erstes Projekt zur Überbauung der Parzelle liegt seit einiger Zeit vor. Es übernimmt den Überbauungscharakter des nahen Rosgartenquartiers (Doppeleinfamilienhäuser), ergänzt durch ein Mehrfamilienhaus. Das Projekt wird derzeit überprüft.

Insbesondere in der Kernzone stehen etliche ungenutzte bzw. unternutzte Ökonomiegebäude. Im Total eignen sich Bauten in einem Umfang von rund 9'100 m² für eine Umnutzung. Bei einem Wohnflächenverbrauch von 44 m² (CH-Mittel, Jahr 2000) ergibt sich somit ein Einwohnerpotential von 207 Personen. Bei den weiteren Betrachtungen gehen wir von einer tatsächlichen Umnutzung von einem Viertel des Potentials in den nächsten 15 Jahren aus. Somit kann mit einem realistischen Einwohnerpotential (innere Reserven) von 50 Personen gerechnet werden.

4.2. Bevölkerungsentwicklung

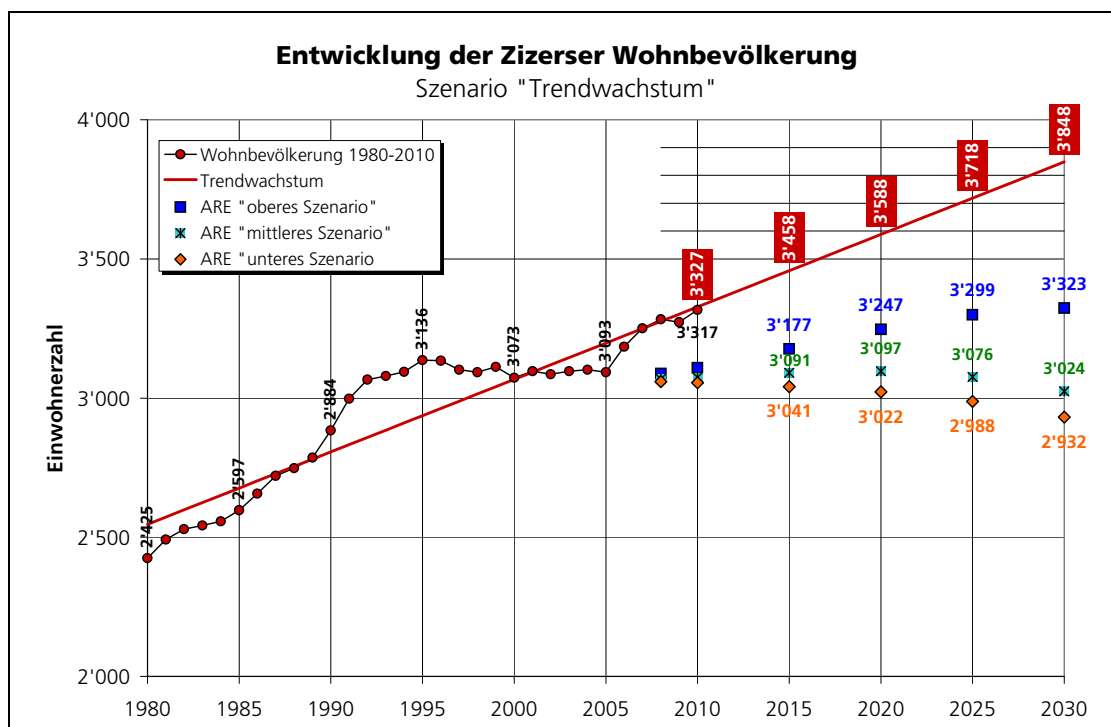
Per Ende 2010 wohnen in Zizers 3'317 Personen (inkl. Wochenaufenthalter). Das sind 892 mehr als Ende 1980. Die jährliche durchschnittliche Zuwachsrate beträgt 1.05%.



Aufgrund eines „mittleren Szenarios“ des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (ARE) soll sich die Bevölkerung in Zizers bis ins Jahr 2030 bei gut 3'000 Einwohnern einpendeln. Das „untere Szenario“ rechnet bis ins Jahr 2030 mit 2'932 Einwohnern und das „obere Szenario“ mit 3'323. Diese Szenarien sind gemäss ARE überholt und werden zurzeit auf der Basis der neuesten Szenarien des Bundes überarbeitet.

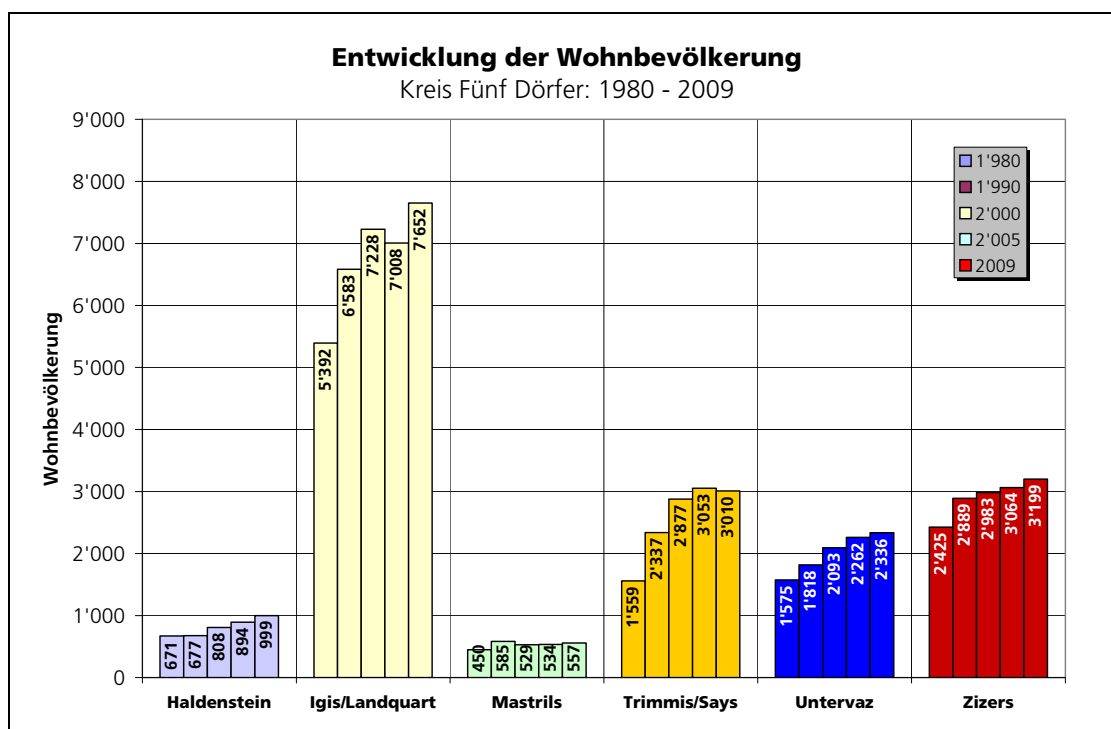
Wie die jüngeren Erfahrungen zeigen, nimmt die Bevölkerung zu, sobald grössere Baulandreserven frei gegeben werden. Die Überbauung „Stiftbungert“ im Eigentum des Bistums Chur - sie ist nach 2005 realisiert worden - ist ein Beleg dafür. Es gibt gute Argumente - insbesondere die positive Wirtschaftsentwicklung im Churer Rheintal - zugunsten eines deutlichen Wachstums der Zizerser Wohnbevölkerung.

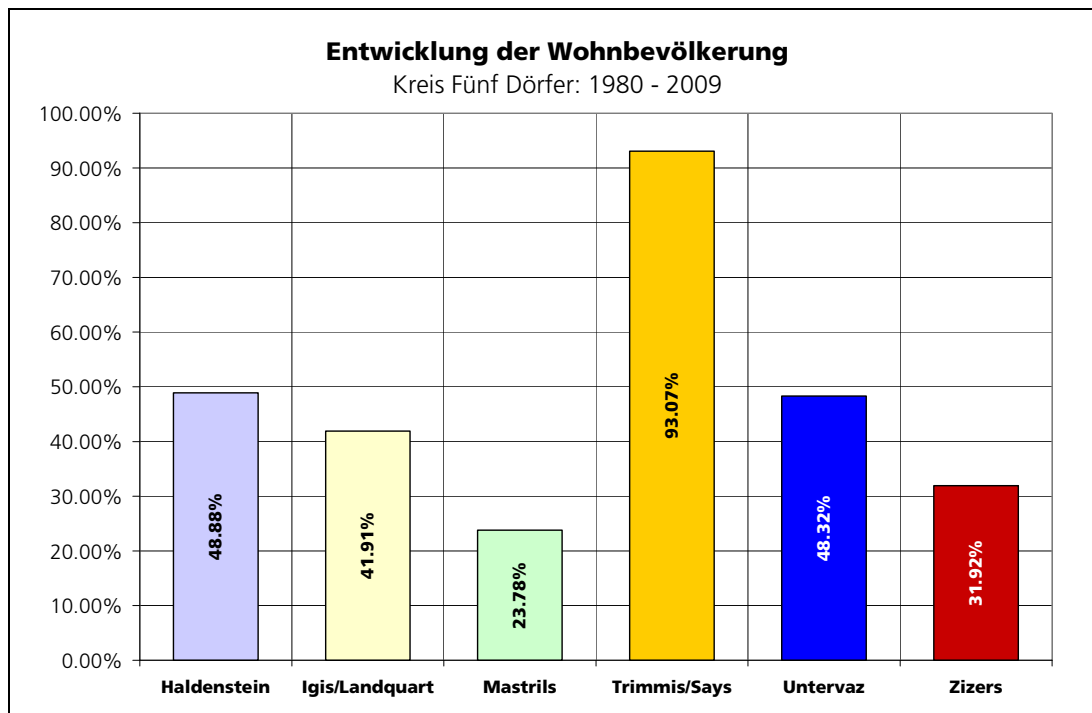
Der Zizerser Gemeindevorstand ist davon überzeugt, dass - bei Bereitstellung von baureifem Bauland bzw. von zusätzlichem Wohnraum - bis ins Jahr 2025 rund 500 zusätzliche Personen den „Weg nach Zizers“ finden werden. Diese Perspektive entspricht dem Trendwachstum seit 1980.



Aus regionaler Sicht (Kreis Fünf Dörfer) fällt auf, dass Zizers mit der Bevölkerungsentwicklung in den Nachbargemeinden nicht Schritt halten konnte.

Wie die folgenden beiden Diagramme (Datenquelle: Durchblick 2010, Graubünden in Zahlen) belegen, ist die Bevölkerungsentwicklung in Zizers seit 1980 vergleichsweise ausgesprochen moderat. Von den Gemeinden des Kreises Fünf Dörfer weist nur Mastrils ein tieferes Bevölkerungswachstum auf.





Die Ursache für das vergleichsweise geringe Bevölkerungswachstum in Zizers lässt sich unschwer mit dem Missverhältnis zwischen Baulandangebot und Baulandnachfrage in Verbindung bringen. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, dass das Bistum Chur, die Katholische Kirchgemeinde und die Bürgergemeinde bedeutende Grundeigentümer sind. Diese haben das - ohnehin knappe - Bauland lange gehortet und ihre „restriktive Baulandpolitik“ erst in jüngster Zeit gelockert.

Im Jahre 2009 ist - im Rahmen der letzten Teilrevision der Ortsplanung - die Spezialzone „Campus Gott hilft“ geschaffen worden. Obschon bis dahin der Wohnzone III (WIII) zugeordnet, war das Areal nur für interne Bedürfnisse als Bauland verfügbar. Die „Campuszone Gott hilft“ hat klare Verhältnisse geschaffen. Das Areal ist nicht mehr als marktgängiges Bauland deklariert.

4.3. Baulandbedarf

Geht man, wie der Zizerser Gemeindevorstand dies mit gutem Grund tut, von einem zusätzlichen Bevölkerungspotential von rund 500 Personen bis ins Jahr 2025 aus, ergibt sich ein Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre von 9.24 Hektaren. Dieser Bedarf rechnet sich auf der Grundlage eines durchschnittlichen Baulandbedarfs von 205 m²/Person (Schnitt der letzten 23 Jahre) unter Berücksichtigung eines Potentials für „innere Reserven“ von rund 50 Personen ($450 \times 205 \text{ m}^2 = 9.24 \text{ ha}$).

Zonen		überbaut letzte 15 Jahre	Bauzonen- reserve heute	Bedarf nächste 15 Jahre	Einzon- nungen	Reserve nach Revision
		ha	ha	%	ha	%
Kernzone	K	0.78	0.24	0.87	0.00	0.24
Wohnzone I	W I	5.51	2.83	6.23	2.01	*) 4.84
Wohnzone II a	W II	0.46	0.73	0.52	0.00	0.73
Wohnzone III	W III	1.21	1.71	1.35	1.08	2.79
Wohn- und Gewerbezone	WG	0.24	0.08	0.27	0.00	0.08
Total		8.21	5.60	9.24	3.09	8.69

*) nach Auszonung von 0.35 ha

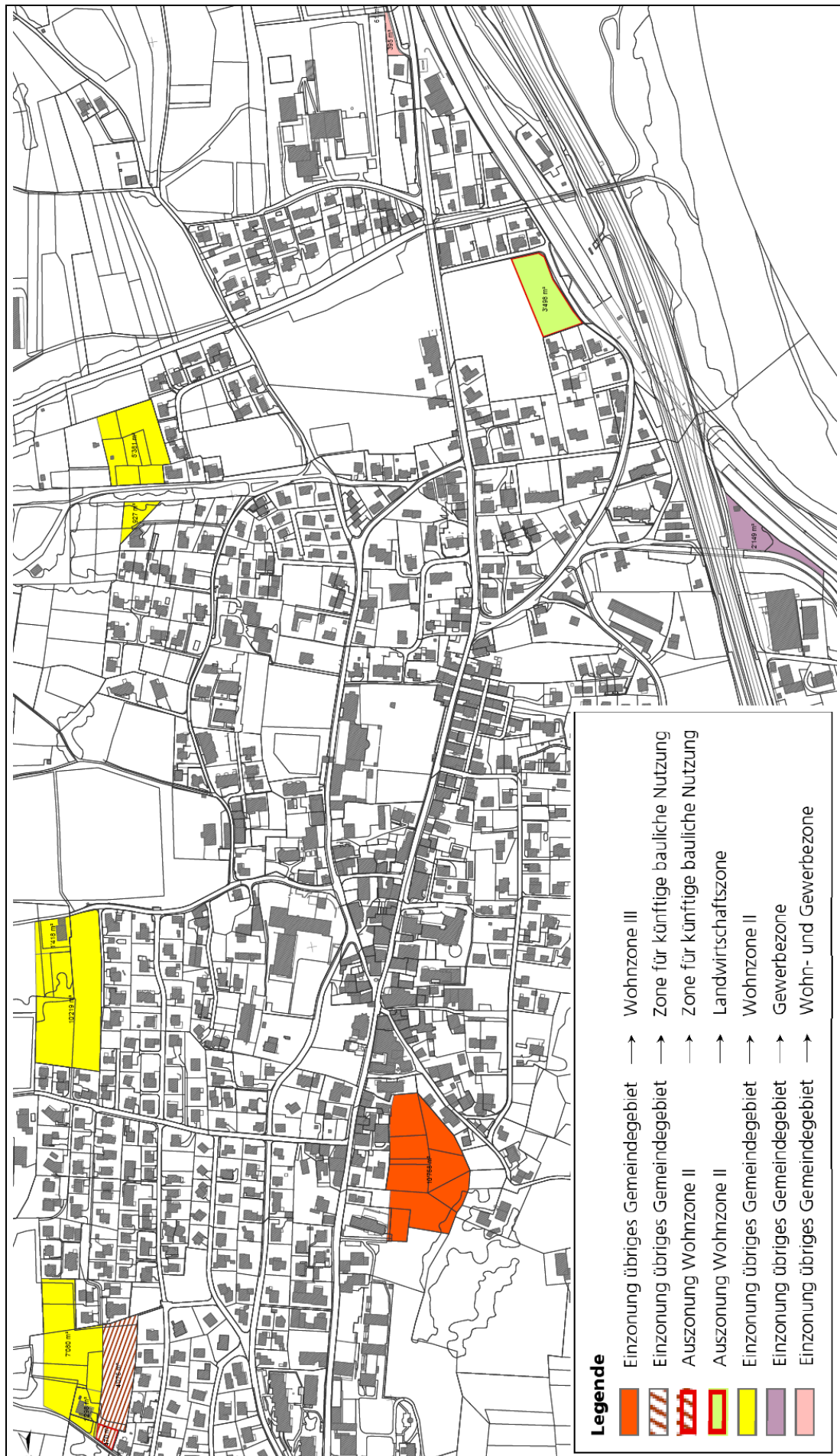
Die geplanten Einzonungen (siehe Abschnitt 4.4) umfassen eine Fläche von 3.09 ha. Aufgrund der aktuellen Bauzonenreserve von 5.60 ha ergibt sich nach der Umsetzung der Ortsplanungsrevision eine Reserve von 8.69 ha. Damit kann der voraussichtliche Bedarf von 9.24 ha knapp abgedeckt werden. Nach Auffassung des Gemeindevorstandes sind mit dieser Berechnung die gesetzlichen Vorgaben des RPG erfüllt.

4.4. Zonenplanänderung

Für die Neueinzonung im Wohnbaubereich hat der Gemeindevorstand folgende Kriterien festgelegt:

1. Es kommt nur Land in Frage, das früher schon einmal eingezont war und heute dem „übrigen Gemeindegebiet“ zugeteilt ist.
2. Es kommt nur Land in Frage, das weder im Eigentum der politischen Gemeinde Zizers noch der Bürgergemeinde Zizers ist.
3. Das neu eingezonte Land muss die heutige Bauzone sachlogisch abrunden und ergänzen.
4. Das neu eingezonte Land muss mit einem Minimum an Infrastrukturinvestitionen (Strassen, Kanalisation, usw.) realisiert werden können.
5. Das neu eingezonte Land darf sich nicht auf das Ein-/Zweifamilienhaus-Segment beschränken. Es muss auch der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Was den wünschbaren Anteil des MFH-Bereichs angeht, ist insbesondere das Projekt „Stiftbungert-West“ zu berücksichtigen.

Auf dieser Grundlage hat der Gemeindevorstand eine Zonenplanänderung wie folgt definiert:



Wie ersichtlich, beschränken sich die Neueinzonungen auf die Randgebiete der heutigen Bauzonen und bilden eine logische Fortsetzung der heutigen Siedlungsstruktur von Zizers. Die neuen Bauzonengebiete sind zudem grösstenteils erschlossen, oder sie sind mit wenig Aufwand erschliessbar.

Die Zonenplanänderung betrifft ergänzend die gemeindeeigene Parzelle 718 im Gebiet Plätzli und die gemeindeeigene Parzelle 603 südlich der Ausstellungshalle Garage Stock. Parzelle 718 (heute „übriges Gemeindegebiet“) wird der Gewerbezone zugeschlagen. Parzelle 603 (heute „übriges Gemeindegebiet“) wird in die Wohn- und Gewerbezone überführt.

Die Landwirtschaftsflächen werden nur geringfügig verkleinert. Zudem handelt es sich bei den betroffenen Gebieten um weniger ertragsreiche Landwirtschaftsflächen.

Aus der Optik des Naturschutzes werden durch die Einzonungen keine inventarisierten Flächen tangiert.

Was die bestehenden Infrastrukturanlagen wie Schulen, Erschliessungsanlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen) angeht, kann das angestrebte Wachstum von 500 Personen in den nächsten 15 Jahren problemlos abgefangen werden. In diesem Kontext darf erwähnt werden, dass die Schule Zizers derzeit einen „Unterbestand“ von rund 100 Schülern aufweist.

4.5. Nachweis der haushälterischen Bodennutzung

Die Wohnbaulandreserve wird nur soweit vergrössert, als auch nachweislich eine konkrete Nachfrage besteht. Zudem werden die Neubaugebiete teilweise mit einer Folgeplanpflicht versehen. In den Folgeplanungen soll vor allem die gestalterische Qualität gesteigert werden. Ziel ist es jedoch auch, eine hohe bauliche Dichte zu erreichen. Im Rahmen eines Quartierplanes können neue Siedlungsformen geschaffen werden, welche ein zeitgemässes Wohnen in der Gemeinde ermöglichen.

Das eingezonte Land darf nicht gehortet werden. Um das sicherzustellen, wird ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde ausbedungen für den Fall, dass die Grundeigentümer innert einer Frist von zehn Jahren nicht wenigstens ein bewilligungsfähiges Projekt vorlegen können.

Die vom Zizerser Gemeindevorstand definierten Neueinzonungen im Umfang von 3.09 ha sind wie schon dargelegt „handfest“ begründet. Um allfälligen gesetzlichen Anforderungen Rechnung zu tragen, kann eine partielle Etappierung ins Auge gefasst werden. „Zizers Nord“ (Parzellen 139, 141, 142, 143, 1448, 1449) könnte so erst freigegeben werden, wenn die übrigen Neueinzonungen der Zone WI zu wenigstens 60% überbaut sind.

Der Gemeindevorstand hat sich im Vorfeld von allen Grundeigentümern eine Absichtserklärung unterzeichnen lassen, welche den Willen zum Abschluss eines Kaufsrechtsvertrages dokumentiert.

Auf ergänzende Massnahmen (z.B. Möglichkeit der Wiederauszonung, Mehrwertabschöpfung) hat der Gemeindevorstand - bestärkt durch die Voten an der Orientierungsversammlung - verzichtet.

5. Natur- und Landschaftsschutz

5.1. Inventare

Die inventarisierten Objekte aus dem Naturschutz- und Landschaftsinventar sind eingehend geprüft worden. Der Schutz sämtlicher Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung mittels Schutzzonen oder Objektschutzmassnahmen ist im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan umgesetzt worden. Die Objekte von lokaler Bedeutung werden teilweise geschützt. Im Detail sind dabei folgende Objekte untersucht worden:

Tschalär-Ochsenweide (01.LK.05.R, kantonaler Richtplan, Festsetzung)

Die bestehende Landschaftsschutzzone wird erweitert.

Birkholz-Igiser Rüfe (L-121 Naturschutzinventar, lokale Bedeutung)

Aus Sicht der Gemeinde besteht bei diesem Objekt kein Schutzbedarf. Das Gebiet wird weiterhin als Naherholungsgebiet genutzt und wie bis anhin gepflegt. Im Übrigen besteht auch aus Igiser Sicht derzeit kein Schutzbedarf in diesem Gebiet.

Flachmoor Gerbi (FM-11011 Naturschutzinventar, regionale Bedeutung)

Die Naturschutzzone wird dem inventarisierten Objekt entsprechend ausgedehnt und neu einer überlagernden Naturschutzzone zugewiesen. Damit ist eine dem Objekt entsprechende landwirtschaftliche Nutzung weiterhin gewährleistet.

Rheinauen von Zizers bis Mastrils (A-22 Naturschutzinventar, regionale Bedeutung) und Igiser Aue (A-1610 Naturschutzinventar, regionale Bedeutung)

Die beiden Objekte werden einer Naturschutzzone zugewiesen.

Malieta (A-109 Naturschutzinventar, lokale Bedeutung)

Abgesehen vom bestehenden Schiessstand handelt es sich um ein extensiv genutztes Naherholungsgebiet, für welches seitens der Gemeinde kein zusätzlicher Schutzbedarf besteht. Das Gebiet wird von der Gemeinde, wie bis anhin gepflegt.

Hochstammobstgärten

Böfeli (W-1037, lokale Bedeutung), Quaderrain-Gerbi (W-1038, regionale Bedeutung), Zizers Station Nordost (W-1039, lokale Bedeutung), Zizers Dorf Süd (W-1042, lokale Bedeutung):

Diese Objekte werden einer Obstbaumzone zugewiesen.

Zizers Station Südost (W-1040, lokale Bedeutung), Plätzli (W-1041, lokale Bedeutung):

Diese Objekte befinden sich in der heute rechtskräftigen Bauzone und werden von der Gemeinde Zizers nicht als schutzwürdig eingestuft. Auf eine Zuweisung zur Obstbaumzone ist deshalb verzichtet worden.

Naturobjekte

Strauchhecke entlang der Bahnlinie im Gebiet Zizerser Witenen und Hecke am Schlundtobelbach (NO-21), Obstbaumallee Wuhrrüti (NO-22), Obstbaumallee Viertellöser (NO-23), Nussbaumreihe Ochsenweide (NO-1026), Hecke Rangs Süd entlang der Zufahrt zum Tennisplatz (NO-24):

Diese Objekte mit lokaler Bedeutung werden als erhaltenswerte Naturobjekte im Generellen Gestaltungsplan eingetragen.

Der Stall beim „Haus Bregenzer“, welcher als Sommerquartier des Braunen Langohres diente, ist in der Zwischenzeit abgebrochen worden. Eine Schutzbestimmung erübrigt sich.

Der im Revisionskatalog vom 2. Mai 2007 erwähnte Sodbrunnen im Bereich des SBB Bahnhofes (Liegenschaft Pfister) wird als erhaltenswertes Objekt im Generellen Gestaltungsplan eingetragen.

5.2. Landwirtschaft

Die Gebiete am Rand der Bauzonen, welche anlässlich der letzten Zonenplanrevision dem Übrigen Gemeindegebiet zu gewiesen worden sind, werden neu der Landwirtschaftszone zugeordnet. Davon ausgenommen sind die Neueinzonungen gemäss Plan. Im Bereich des Flachmoores Gerbi wurde die Naturschutzzone neu als überlagerte Zone definiert und das Gebiet der Landwirtschaftszone (Grundnutzung) zugewiesen.

5.3. Wald

Der Wald wird nicht mehr der Forstwirtschaftszone zugeordnet, sondern nur noch als Hinweis im Plan dargestellt. Die Waldfläche wird neu als „Übriges Gemeindegebiet“ gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung behandelt.

Im Bereich der Bauzonen sind die bestehenden statischen Waldgrenzen aus der früheren Planung übernommen worden. Weiter sind die Waldgebiete auf Grund der neusten Daten der amtlichen Vermessung abgegrenzt worden.

5.4. Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen sind durch das Amt für Wald neu erarbeitet worden. Die entsprechenden Änderungen sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen.

5.5. Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen, Gewässerabstandslinien

Die Grundwasserschutzgebiete im Talboden sind aus der bisherigen Planung übernommen worden. Im Bereich der Quelfassungen sind die Gewässerschutzzonen der geologischen Untersuchung des Büros Straub AG, Chur, übernommen worden.

Die seitlichen Zuflüsse des Rheins sind, was die gesetzlich vorgegeben Gewässerabstände angeht, untersucht worden. Es hat sich gezeigt, dass kein Bedarf nach einer Unterschreitung dieser Vorgaben besteht und somit keine Gewässerabstandslinien geschaffen werden müssen.

6. Baugesetzgebung

Das Baugesetz ist im Rahmen der letzten Teilrevision à jour gebracht worden. Nichts desto Trotz muss das Baugesetz auf die Ortsplanungsrevision abgestimmt werden. So ist das Zizerser Baugesetz in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) nochmals kritisch durchgesehen und - wo aufgrund übergeordneter Bestimmungen notwendig und/oder sinnvoll - angepasst worden.

Auf Grund der neu geschaffenen Zone für Park- und Gartenanlage sowie der Obstbaumzone wird das Baugesetz insbesondere mit folgenden Bestimmungen ergänzt:

Art. 16 Zone für Park- und Gartenanlagen

Die Zone für Park- und Gartenanlagen ist für die Erhaltung und Schaffung von Park- und Gartenanlagen mit öffentlichem und halböffentlichem Charakter bestimmt.

Eingeschossige Gebäude sowie Anlagen, welche der Nutzung oder Bewirtschaftung der Anlagen dienen und dem Zonenzweck nicht widersprechen, sind zulässig. Die Benützung zu Wohnzwecken ist untersagt.

Art. 18 Obstbaumzone

Die Obstbaumzone dient dem Erhalt und der Schaffung von Hochstammobstbaumgärten.

Bäume die gefällt werden, sind durch neue hochstämmige Obstbäume zu ersetzen (Reralsatz).

7. Gestaltung

Die Bestimmungen und Inhalte des bewährten „Generellen Gestaltungsplanes“ werden übernommen. Wie im Abschnitt Inventare (5.1.) aufgeführt, ist der im Plan um die Hecken und den Sodbrunnen auf Parzelle 65 ergänzt worden. Zudem ist die Wingertmauer entlang der Stöcklistrasse als erhaltenswertes Kulturobjekt deklariert und entsprechend im Plan markiert.

Das Quartierplangebiet Gerbi grenzt östlich und südlich an die Kernzone und befindet sich in unmittelbarer Nähe des eigentlichen Ortskerns. Damit eine gute Einordnung möglicher Bauten in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet werden kann, sind die kubische Struktur festzulegen und gestalterische Bestimmungen anzuordnen.

Die Archäologiezonen im Bereich Burg Friedau und des karolingischen Königshofes sind den Angaben des Archäologischen Dienstes Graubünden entsprechend ausgedehnt und in die Pläne übernommen worden.

8. Erschliessung

Der rechtskräftige „Generelle Erschliessungsplan“ bzw. Strassenplan ist im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision überprüft und angepasst worden.

- Im **Gebiet Rüfe mit den Parzellen-Nummern 550 - 556** ist die Erschliessung bereits mittels Dienstbarkeiten geregelt. Weitergehende Vorgaben seitens der Planung erübrigen sich in diesem Gebiet. Der folgende Plan macht die mögliche Gestaltung und Erschliessung transparent:



8.2. Langsamverkehr

Die Wanderwege aus dem Fuss- und Wanderwegnetz des Kantons Graubünden sind in den Generellen Erschliessungsplan übernommen worden. Innerhalb des Siedlungsgebietes werden die wichtigsten Fusswegverbindungen im „Generellen Erschliessungsplan“ festgelegt. Ausserhalb des Siedlungsgebietes sind die Land- und Forstwirtschaftsstrassen sowie die Wander- und Radwege festgelegt worden. Zudem werden neu auch die Mountainbikestrecken bezeichnet.

8.3. Ver- und Entsorgung

Der „Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung“ ist auf Grund der Leitungskatasterdaten der Gemeinde Zizers sowie der Daten der Repower erarbeitet worden. Hinsichtlich Ver- und Entsorgung kann festgestellt werden, dass das Siedlungsgebiet von Zizers vollständig erschlossen ist.

9. Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund der vorgesehenen Ortsplanungsrevision sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten. Durch den stärkeren Einbezug der Natur- und Landschaftsschutzanliegen (Landschaftsschutz, Gewässerschutz, Heckenschutz, Obstbaumzone, usw.) wird gegenüber dem heutigen Zustand eine Verbesserung erreicht. Die logischen Ergänzungen des bestehenden Siedlungsgebietes halten das Dorf weiterhin kompakt. Die weitere Zersiedelung der Landschaft wird vermieden.

Die Siedlungsgebiete im Bereich der Autobahn und der Bahnlinie werden von Lärmimmissionen über Gebühr beeinträchtigt. In diesem Bereich ist eine Fläche von 3'498 m² Wohnzone I ausgezont und neu der Landwirtschaftszone zugewiesen worden. Ansonsten sind in diesem Bereich keine Anpassungen gegenüber dem rechtsgültigen Zustand erfolgt.

Im Übrigen weist die Gemeinde Zizers keine stark störenden Lärmquellen auf, welche eine Auswirkung auf das Siedlungsgebiet hätten. Es sind keine planerischen Massnahmen betreffend Lärm notwendig.

Die Bahnlinie ist auch hinsichtlich nicht ionisierender Strahlung eine Störungsquelle. Die RhB hat ein entsprechendes Standortdatenblatt ausgearbeitet. Aufgrund dieser Angaben wurde östlich der Bahnlinie eine informative Begrenzungslinie von 8.0 m und westlich eine solche von 14.2 m eingetragen. In diesem Bereich wird der Anlagegrenzwert von 1µT gemäss NISV überschritten. Im Baubewilligungsprozess wird darauf geachtet, dass in diesem Bereich keine Räume mit empfindlicher Nutzung erstellt werden.

Für das Gebiet Tardis hat das Ingenieurbüro Kuster im Rahmen der Teilrevision 2007 ein Gutachten zur Lärm- und Strahlenbelastung erstellt. Die entsprechenden Abstandsbestimmungen, insbesondere hinsichtlich der NISV, sind umgesetzt. So ist westlich der Bahnlinie eine informative Begrenzungslinie im Abstand von 30 m eingetragen. Innerhalb dieses Bereichs dürfen keine Räume mit empfindlicher Nutzung erstellt werden.

10. Schlussfolgerung

Die vorliegende Ortsplanrevision konzentriert sich in erster Linie auf den Siedlungsbereich und die Umsetzung der Natur- und Landschaftsschutzanliegen. Zudem werden die Entwicklungsziele der Gemeinde umgesetzt.

Die Gemeinde Zizers will nachhaltig wachsen. Die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes hat deshalb einen hohen Stellenwert. Mit gezielten Einzonungen werden Flächen frei gemacht, welche rasch in den Dienst der Wohnraumbeschaffung und mithin der Dorfentwicklung zu stellen sind. Kaufsrechtsverträge bieten Gewähr, dass das neu eingezonte Land nicht einfach gehortet wird.

Chur/Zizers, 05. Dezember 2011

Planungsleiter:

Christian von Ballmoos,
dipl. Siedlungsplaner HTL, NDS ENBau

Gemeinde Zizers:

Max Lüscher-Marty
Gemeindepräsident

Johann Peng
Gemeindeschreiber