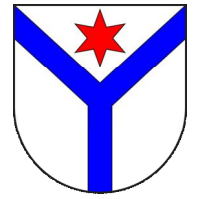


Kanton Graubünden Gemeinde Bonaduz



Teilrevision der Ortsplanung Vicrusch

Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Bonaduz, Teilrevision der Ortsplanung Vicrusch

Projektnummer: 26089

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Bonaduz

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung

Bearbeitungsdatum: 23.11.2018

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Ralf Petter, Benjamin Aebli)

z:\gemeinde\bonaduz\26089_optr_bauzonenabtausch\01_rap\02_resultate\04_pmb\20181123_pmb.doc



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Einleitung	4
1.2	Zielsetzung	4
2.	Vorhaben	6
3.	Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
3.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	7
3.1.1	Ziele der Raumplanung	7
3.1.2	Planungsgrundsätze	8
3.1.3	Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone	9
3.2	Raumkonzept Graubünden	11
3.3	Kantonaler Richtplan (KRIP)	12
3.4	Regionaler Richtplan	13
4.	Teilrevision der Ortsplanung Vicrusch	14
4.1	Ginellas / Hamilton	14
4.1.1	Rechtsgültige Nutzungsplanung	14
4.1.2	Teilrevision der Nutzungsplanung	15
5.	Planungsverlauf und Verfahren	19
5.1	Ablauf	19
5.2	Besprechung Amt für Raumentwicklung (ARE GR) vom 12.05.2016	19
5.3	Vorprüfung	20
5.4	Öffentliche Auflage	20
5.5	Beschluss, Beschwerdeaufgabe und Genehmigung	20
	Anhang I: Auswertung Vorprüfung	22
	Anhang II: Auswertung Mitwirkungsaufgabe	23



1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Die Gemeinde Bonaduz steht vor der Freigabe der 3. Etappe des Arealplans Ginellas-Ruver-Caschners und damit vor der Freigabe der noch freien Bauparzellen im Gebiet Ginellas. Der südseitig verkehrsmässige Abfluss aus dem Quartier ist planerisch mittels Vorkehrungen im Generellen Erschliessungsplan, im Arealplan, im Quartierplan Ginellas sowie privatrechtlich mit der Hamilton AG gesichert. Ende 2015 wurden verschiedene Varianten für eine Optimierung dieser Erschliessungslösung geprüft.

Als Basis dienen die Variantenstudie Ginellas/Hamilton vom Dezember 2015 (STW AG für Raumplanung) sowie ein Verkehrsgutachten vom Oktober 2015 (Verkehrsplaner Hartmann).

Anfangs 2016 wurden verschiedene Verhandlungen zwischen der Gemeinde und der Hamilton AG durchgeführt, wobei Mitte Juni 2016 und später im April 2017 eine gemeinsam akzeptierte Stossrichtung definiert wurde.

1.2 Zielsetzung

Zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen für die Hamilton AG Bonaduz in der Gemeinde Bonaduz sollen optimale planerische Rahmenbedingungen ausgearbeitet werden. Dabei sollen die Erschliessungsanforderungen des Quartierplangebietes Ginellas sowie die politischen Aspekte ebenfalls beachtet werden. Die südseitige Erschliessung des Gebiets Ginellas soll dabei nicht über das Areal der Hamilton AG erfolgen. Zudem wird im Gebiet der Hamilton AG (Vicrusch) die nicht benötigte Wohnnutzungsreserve bereinigt resp. im unbebauten Bereich konzentriert.

Das Entwicklungsgebiet der Firma Hamilton soll zudem um eine Fläche von rund 5'000 m² erweitert werden. Die entsprechenden Privatparzellen, welche heute der Landwirtschaftszone zugewiesen sind,



werden in die Bauzone eingezont und der Firma Hamilton zur Verfügung gestellt.

Dieses Vorhaben setzt eine Teilrevision des Zonenplans voraus. Die Weiterentwicklung des Hamilton-Areals hat zudem eine Anpassung des Generellen Gestaltungsplans (GGP), des Generellen Erschliessungsplans (GEP) sowie des Baugesetzes zur Folge.



Abb 1. Übersicht Standort des geplanten Vorhabens

2. Vorhaben

Die Firma Hamilton AG in Bonaduz ist für die Gemeinde ein wichtiger Arbeitgeber. Um der Hamilton AG in der Gemeinde attraktive Rahmenbedingungen bieten zu können, müssen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die Firma beabsichtigt, den Betrieb mittel- bis langfristig logistisch umzuorganisieren und zu optimieren. Zudem soll die Firma baulich erweitert werden. Neben der rein gewerblichen Nutzung stehen in diesem Zusammenhang auch Ideen für eine allfällige Umorganisation der Erschliessung (Parkplatzfläche), der Ver- und Entsorgung sowie die Erstellung möglicher Heimarbeitsplätze (Wohnnutzungen) im Raum.

Gemäss dem Quartierplan Ginellas führt im Süden des Quartierplan-gebiets eine geplante Erschliessungsstrasse über die bestehende Erschliessungsstrasse „Via Crusch“ durch das Gebiet der Hamilton AG. Die geplante Linienführung der Strasse soll nach Westen verlegt werden, damit das Areal der Hamilton AG optimaler genutzt werden kann.

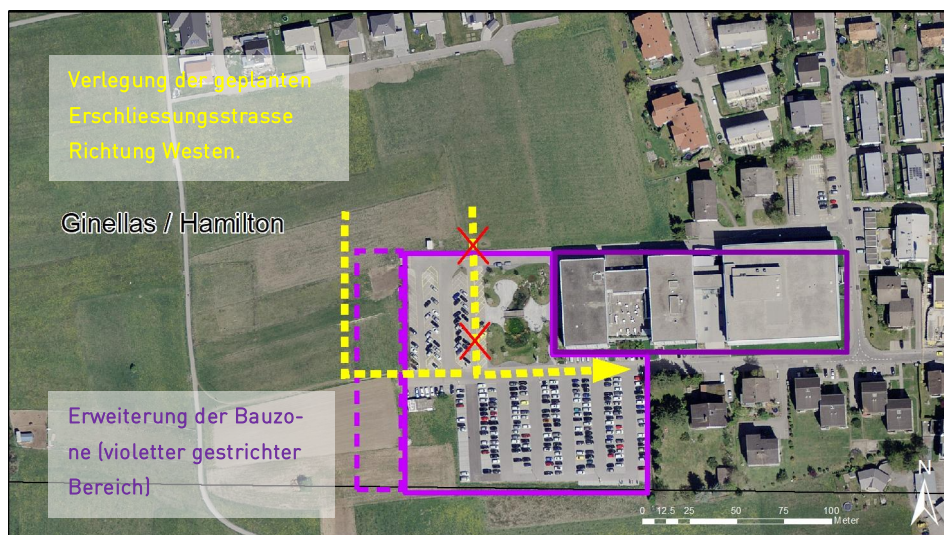


Abb 2. Schematische Übersicht der Planungsmassnahmen im Gebiet Ginellas / Hamilton (Quelle Orthofoto: swisstopo)

Die neue Erschliessungsstrasse würde in einem ersten Planungsschritt entlang der neu geplanten Bauzonengrenze in die bestehende Via Crusch zur Kantonsstrasse geführt. Planerisch wird sichergestellt, dass in einem zweiten Schritt das Hamilton-Areal auch komplett umfahren werden könnte.



Zudem sollen die Parzellen im Grundeigentum der Firma Hamilton AG in der Mischzone Vicrusch und in der Gewerbemischzone 3 in eine einheitliche Arbeitsplatzzone umgezont werden. Die westlich angrenzenden Parzellen in der Landwirtschaftszone und in der Zone für künftige bauliche Nutzung sollen derselben Zone zugewiesen werden.

3. Übergeordnete Rahmenbedingungen

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Am 15. Juni 2012 beschlossen die Eidgenössischen Räte eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG 1) als indirekten Gegenvorschlag zur Eidgenössischen Volksinitiative Raum für Mensch und Natur (Landschaftsinitiative). In der Referendumsabstimmung vom 3. März 2013 wurde die Revision angenommen. Der Bundesrat beschloss, das revidierte Raumplanungsgesetz und die revidierte Raumplanungsverordnung auf den 1. Mai 2014 in Kraft zu setzen. Die revidierte Raumplanungsgesetzgebung sieht insbesondere Massnahmen gegen die Zersiedlung vor. Im Folgenden wird auf die Massnahmen gegen die Zersiedlung eingegangen. Nachfolgend werden die für das Vorhaben wichtigsten Inhalte des Raumplanungsgesetzes erläutert.

3.1.1 Ziele der Raumplanung

Die im Raumplanungsgesetz definierten Ziele (Art. 1) wurden dahingehend ergänzt, dass die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten sind (Art. 1 lit. b^{bis}). Die Wirtschaft benötigt geeignetes Bauland, welches mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung geschaffen wird. Die übrigen Zielsetzungen (Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, wohnliche Siedlungen schaffen/erhalten, usw.) werden mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung weiterverfolgt.



3.1.2 Planungsgrundsätze

Das Raumplanungsgesetz definiert in Art. 3 Abs. 3 unter anderem folgende Planungsgrundsätze bezüglich der Siedlungen:

- Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. (lit. a.)
- Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche. (lit. a^{bis}.)
- Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. (lit. b.)
- Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein. (lit. d.)

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Vicrusch werden diese Planungsgrundsätze nutzungsplanerisch umgesetzt, damit die Gemeinde Bonaduz zukünftig ein zweckmässiges Arbeitsgebiet schaffen kann um die regionale Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen.

Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten (lit. a.)

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung bezweckt eine Optimierung der Wohn- und Arbeitsnutzung im Gebiet Vicrusch. Die Erschliessung im Gebiet Vicrusch wird optimiert und die nicht benötigte Bauzonenkapazität Wohnen im Gebiet Vicrusch wird reduziert.

Verbesserte Nutzung/Verdichtung bestehender Siedlungsfläche

Das sich derzeit in Erarbeitung befindende kommunale räumliche Leitbild behandelt die Hauptthemenfelder Siedlung/Freiraum und Verkehr. Eine der Hauptzielsetzungen dieses Leitbilds besteht darin, die übergeordnet geforderten und politisch vertretbaren Anforderungen bezgl. der qualitativen inneren Verdichtung von bestehenden Bauzonen sowie der möglichen Mobilisierungsmassnahmen behördenverbindlich



festzulegen. Die vom Bundesrecht geforderten Massnahmen werden also getroffen.

Schutz der Wohngebiete

Mit der vorliegenden Planung sind keine unerwünschten Auswirkungen auf die Wohngebiete zu erwarten

Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen

Ein ausreichendes und geeignetes Angebot an Arbeitsplatzzonen ist für die Versorgung der Gemeinde Bonaduz sowie des Umfelds mit Gütern und Dienstleistungen von zentraler Bedeutung und die vorliegende Revision optimiert die Situation bezgl. des bedeutenden Arbeitsplatzstandorts der Firma Hamilton.

3.1.3 Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone

Im Raumplanungsgesetz des Bundes (Art. 15 Abs. 4 RPG) sind folgende Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone definiert:

- Das Land muss für die Nutzung geeignet sein
- Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der inneren Reserven nachgewiesen
- Kulturland wird nicht zerstückelt
- Die Verfügbarkeit ist sichergestellt
- Vorgaben des Richtplanes (Kantonaler Richtplan, Regionaler Richtplan) werden umgesetzt

Zudem herrscht im Kanton Graubünden ein Baulandmoratorium bis zur Genehmigung des revidierten Kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung. Das heisst konkret, dass die Gesamtbauzonenfläche im Kanton nicht vergrössert werden darf. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Kanton Graubünden auch nach Genehmigung des Kantonalen Richtplans Einzonungen nur noch bei gleichzeitiger flächengleicher Auszonung (Kompensation) möglich sein werden. Ausnahmen im Zusammenhang mit Vorhaben, welche Gegenstand der kantonalen oder regionalen Richtplanung sind, sind möglich. Dies betrifft insbesondere Arbeitsplatzstandorte von regionaler oder kantonomer Bedeutung.



Das Land muss für die Nutzung geeignet sein

Der Standort ist für die vorgesehenen Nutzungen geeignet. Die geplante Erweiterung im Gebiet Vicrusch ist schon seit längerem für eine Arbeitsplatz- resp. eine Mischnutzung prädestiniert und verfügt über eine aus Sicht der Gemeinde angemessene ÖV-Erschliessung.

Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der inneren Reserven gegeben

Der Bedarf einer optimierten Flächenzuweisung sowie einer zweckmässigen Erschliessung im Hinblick auf die Schaffung von optimalen Rahmenbedingungen für die Firma Hamilton liegt in kommunalem, regionalem und kantonalem Interesse, und wird mit diesem Hintergrund als gegeben betrachtet.

Kulturland wird nicht zerstückelt/Fruchtfolgeflächen

Durch die geplanten Vorhaben wird kein Kulturland zerstückelt. Der überwiegende Teil der geplanten Einzonung betreffen bestehende Zonen für künftige bauliche Nutzung. Von der geplanten Bauzonenerweiterung im Gebiet Vicrusch ist ein Teil Landwirtschaftszone betroffen (1'826 m²), welche Fruchtfolgeflächenqualität (FFF) aufweist. Die Gesamtbilanz der Fruchtfolgeflächen im Kanton Graubünden (Stand Ende 2016, ARE GR) sieht wie folgt aus. Der Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes legt für den Kanton Graubünden die Mindestfläche von 6'300 ha fest, wobei Ende 2016 im Kanton Graubünden 7'040 ha in den Landwirtschaftsflächen gesichert sind. In Anbetracht der kantonalen Bedeutung des Arbeitsplatzstandortes der Firma Hamilton, wird die Beanspruchung von 1'826 m² FFF als gut vertretbar beurteilt.

Die Verfügbarkeit ist sichergestellt

Die Verfügbarkeit der Standorte wird bis zur Genehmigung der Vorlage mittels Verträgen sichergestellt.

Vorgaben des Richtplanes (Kantonaler Richtplan, Regionaler Richtplan) werden umgesetzt

Die Umsetzung der Vorgaben des Richtplans werden in Kapitel 3.3 und 3.4 erläutert.



3.2 Raumkonzept Graubünden

Das Raumkonzept Graubünden definiert fünf Raumtypen für welche Strategien bestimmt werden, welche in 8 Handlungsräumen umgesetzt werden sollen. Gemäss dem Raumkonzept wird die Gemeinde Bonaduz dem suburbanen Raum zugeordnet. Mit dem Handeln in funktionalen Räumen können gemeinde- und regionsübergreifende Themen der räumlichen Entwicklung zielgerichtet angegangen werden. Die Handlungsräume bilden daher eine wichtige Bezugsgrösse für die Umsetzung des Raumkonzepts. Sie bezeichnen Gebiete, in denen vermehrt gemeinsam gehandelt werden soll, um die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Lebens- und Umweltqualität zu verbessern.

Im suburbanen Raum setzt sich der Kanton unter anderem dafür ein, dass sich die im suburbanen Raum angesiedelten Unternehmen, Forschungs- und Bildungseinrichtungen erfolgreich weiterentwickeln können. Er schafft gute Voraussetzungen für Wertschöpfung und Innovation.

Die Gemeinde Bonaduz wird mit dem Handlungsraum 2 (Nordbünden), dem Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Südostschweiz und Wachstumstreiber Graubündens mit einer hohen Standortattraktivität zugewiesen. Zu den Stossrichtungen im Handlungsraum Nordbünden gehören beispielsweise die konsequente Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die Knoten des öffentlichen Verkehrs oder das Schaffen eines Umfelds, das die Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Firmen positiv beeinflusst.

Die definierten Zielsetzungen und Stossrichtungen des Raumkonzepts werden mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung Vicrusch aufgenommen und auf kommunaler Ebene umgesetzt.



3.3 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Kantonaler Richtplan KRIP

Der rechtsgültige KRIP2000 ist mit der letzten Totalrevision der Ortsplanung (07.07.2009) sowie der Nachbearbeitung der Ortsplanung (16.12.2014) in den Themenbereichen Natur und Landschaft vollständig umgesetzt worden.

Massgeblich für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Vicrusch sind die neuen Inhalte der Kantonalen Richtplanung Teil Siedlung (KRIP-S), welche eine Umsetzung der neuen Raumplanungsgesetzgebung auf Bundesebene beinhalten.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Die Gemeinde Bonaduz ist in der Vorlage des Kantonalen Richtplans (Stand 20. März 2018) als Gemeinde mit effektiv knapp dimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) bis 2030 eingestuft. Das heisst, dass die Gemeinde Bonaduz aufgrund der Bevölkerungsentwicklung einen Teil ihres Wohnbauzonenbedarfs auch weiterhin mit Einzonungen abdecken kann. Diese Einstufung muss nach der Genehmigung des KRIP überprüft werden. Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierter WMZ haben folgende Handlungsanweisungen zu beachten:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungsreserven in der rechtskräftigen WMZ.
- Die Gemeinde kann grundsätzlich WMZ-Einzonungen im Rahmen der Leitsätze des kantonalen Richtplans (Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güteklasse) sowie unter Beachtung der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Art. 15 RPG (u. a. Bedarf und rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit der Einzonungsfläche) vornehmen, sofern die dafür vorgesehenen Gebiete im regionalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet sind. Von diesem Erfordernis kann für untergeordnete Einzonungen bis zum Vorliegen des regionalen Richtplanes, spätestens bis zum Ablauf einer Frist von 5 Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung, abgesehen werden. Als untergeordnet gilt eine Einzonung, wenn sie



für sich allein oder zusammen mit früheren Einzonungen ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung kleiner als 1 ha ist.

Die Einzonungsflächen im Gebiet Vicrusch betreffen keine Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.

3.4 Regionaler Richtplan

Das regionale Raumkonzept der Region Imboden ist derzeit in Erarbeitung und wird mit dem kommunalen räumlichen Leitbild der Gemeinde koordiniert. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die jeweiligen Inhalte aufeinander abgestimmt sein werden und die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Vicrusch mit den künftigen Festlegungen des regionalen Richtplans übereinstimmt.

4. Teilrevision der Ortsplanung Vicrusch

4.1 Ginellas / Hamilton

4.1.1 Rechtsgültige Nutzungsplanung

Die Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Vicrusch wurde mit RB-Nr. 1325 am 20. November 2007 genehmigt. Die Teilrevision umfasste die Ausscheidung der Mischzone Vicrusch, welche auf die Nutzungsansprüche der Firma Hamilton AG ausgerichtet wurde.

Heute befindet sich das Gelände der Hamilton AG grösstenteils in der Mischzone Vicrusch. Südlich der Erschliessungsstrasse „Via Crusch“ befindet sich eine unbebaute, als Parkierungsfläche genutzte Gewerbemischzone im Eigentum der Hamilton AG. Die Fläche westlich der Mischzone Vicrusch und der Gewerbemischzone 3, welche der Bauzone zugewiesen werden soll, befindet sich im nördlichen Bereich in der Zone für künftige bauliche Nutzung (und im Quartierplangebiet Ginellas) und im südlichen Bereich in der Landwirtschaftszone.

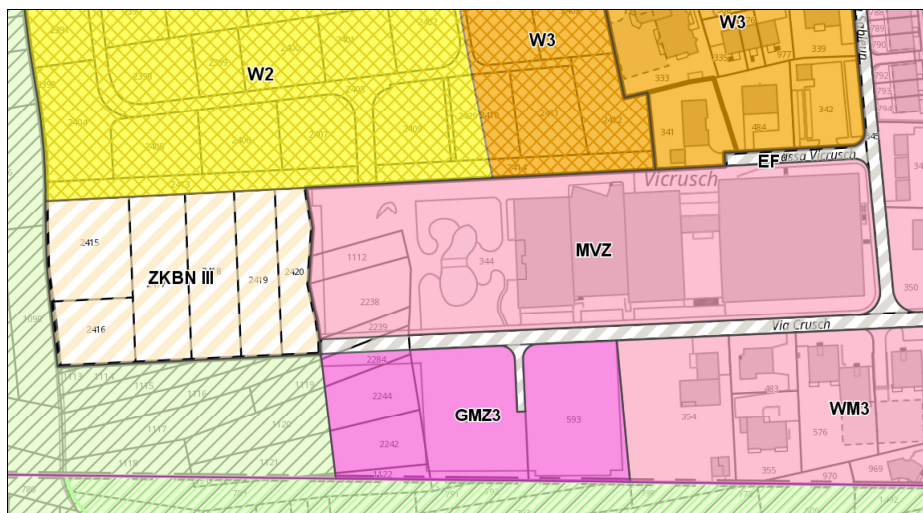


Abb 3. Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Ginellas / Hamilton (massstabslos)

Im Generellen Gestaltungsplan Vicrusch wurden im Rahmen von Teilrevisionen der Ortsplanung in den Jahren 2007 und 2013 Baubereiche und maximale Gebäudehöhen definiert. Diese Baubereiche waren für die Realisierung von reinen Gewerbebauten (keine Mischnutzungen und keine Wohnnutzungen) vorgesehen.

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung 2009 wurde im Generalen Erschliessungsplan Verkehr ein Bereich für mögliche Erschliessungstrassen festgelegt und mit der Quartierplanung Ginellas, welche im Jahr 2011 erlassen wurde, eine mögliche Linienführung mit einer Parzellierung vorgegeben. Diese Möglichkeit zur Erschliessung über den Parkplatz der Hamilton AG wurde mittels einer Vereinbarung zwischen der Hamilton AG und der Gemeinde gesichert.

4.1.2 Teilrevision der Nutzungsplanung

Zonenplan

Die Mischzone Vicrusch sowie die Gewerbemischzone 3 sollen zusammen mit den Parzellen Nrn. 2419 und 2420, welche sich in der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) befinden (2'227 m²) und den Teilparzellen Nrn. 1115, 1116, 1117, 1119, 1120, 1121 und 1122, welche sich in der Landwirtschaftszone befinden (1'826 m²) sowie der Erschliessungsfläche der Parzelle Nr. 352 (890 m²) in die „Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung“ umgezont werden. Die betroffene Fruchtfolgefläche wird im Bereich der Einzonung reduziert (1'826 m²).

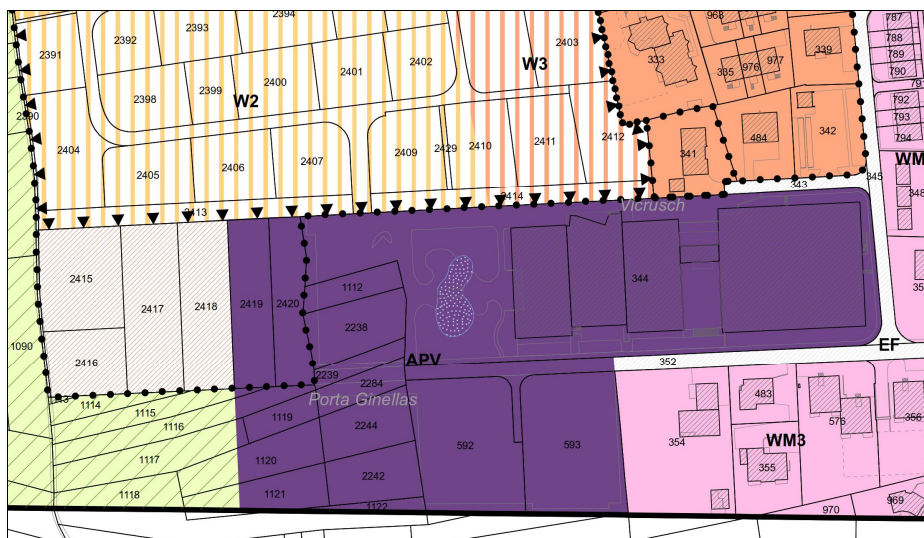


Abb 4. Ausschnitt neuer Zonenplan Ginellas / Hamilton (massstabslos)



Genereller Gestaltungsplan

Die Zone soll mit Gestaltungselementen überlagert werden, welche die Nutzung beschränken resp. konkretisieren. Die Nutzungsbeschränkung gliedert sich in zwei Bereiche. Im Bereich der bestehenden Gebäude auf der östlichen Seite des Gebiets wird ein „Produktions- und Dienstleistungsbereich“ festgesetzt. Gegenüber dem rechtskräftigen Zustand wird die Wohnnutzung diesem Bereich entnommen.

Auf der westlichen Seite des betroffenen Gebiets soll ein „Produktions-, Dienstleistungs- und Wohnbereich“ festgesetzt werden. Die Wohnnutzung darf in der Projektion maximal $\frac{1}{2}$ der im Produktions-, Dienstleistungs- und Wohnbereich vorhandenen anrechenbaren Grundstückfläche (aGSF) beanspruchen.

Die im Bereich der bestehenden Gebäude im Gebiet Vicrusch, also innerhalb des neu festgelegten Produktions- und Dienstleistungsbereichs rechtskräftig festgesetzte maximale Höhenbeschränkung von 677.0 m.ü.M entspricht in etwa einer Gebäudehöhe von 20.0 Meter. In diesem Bereich soll die maximal zulässige Gebäudehöhe unverändert bestehen bleiben. Im unbebauten Bereich, also im neu festgelegten Produktions-, Dienstleistungs- und Wohnbereich wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 18.0 Meter bei reinen gewerblichen Gebäuden und 14.0 Meter bei gemischt genutzten oder reinen Wohngebäuden festgesetzt.

Genereller Erschliessungsplan Verkehr

Im Bereich der Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung wird die erste Etappe der künftigen Erschliessung als „vorläufige Erschliessungsstrasse“ aufgenommen. Die Linienführung der vorläufigen Erschliessungsstrasse kann zwecks Optimierung der Nutzung innerhalb der Arbeitsplatzzone mittels Arealplan geändert werden. Die rechtskräftigen geplanten Fusswegverbindungen werden flexibilisiert und mittels Anschlusspunkten im Generellen Erschliessungsplan geregelt.



Baugesetz

Der bestehende Art. 27 „Mischzone Vicrusch“ im Baugesetz von Bonaduz wird ersetzt mit der neuen „Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung“. Bei der Formulierung der Bestimmungen ging es vor allem darum, für die Firma Hamilton AG eine optimale und flexible Lösung betreffend Erschliessung, Bebauung und Nutzung ihres Areals zu erreichen und gleichzeitig die am Standort nicht benötigte theoretische Wohnnutzung aufzuheben, sodass diese die Bilanz der Gemeinde und des Kantons nicht unnötig belastet.

Im Hinblick auf der im Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) geregelten Mehrwertabgabe (Grossratsbeschluss vom 25.10.2018) wird eine Übergangsbestimmung zur Mehrwertabgabe für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung festgelegt und die Mehrwertabgabe wird vertraglich konkretisiert.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die gemäss rechtsgültiger Ortsplanung mögliche Wohnnutzung sowie über die gemäss der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Vicrusch neu mögliche Wohnnutzung im Gebiet.



Rechtsgültig seit 2009

	15.418 m ²	Mischzone Vicrusch
davon	10.239 m ²	überbaut mit best. Hamilton (7'167 m ² Wohnfläche theoretisch)
	5.179 m ²	nicht überbaut

AZ bei reiner Wohnnutzung: 0.7 (nicht an Gewerbe gebunden)

$$5'179 \times 0.7 = \underline{\underline{3.625 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche}}}$$

6.921 m ²	Gewerbemischzone 3 (bestimmt für Dienstl. / Produktion mit zugehörigem Wohnraum)
----------------------	---

AZ 0.8 / Max. Wohnanteil 40%

$$6'921 \times 0.8 \times 0.4 = \underline{\underline{2.215 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche}}}$$

Total	3'625 + 2'215 =	<u>5.840 m² Wohnfläche</u>
Total theoretisch	10'792 + 2'215 =	<u>13.007 m² Wohnfläche</u>

Entwurf Zonenplan neu

	27.307 m ²	AP-Zone Vicrusch
davon	10.239 m ²	Produktions- und Dienstleistungsbereich (keine Wohnnutzung)
	17.068 m ²	Produktions-, Dienstleistungs-, und Wohnbereich (5'840 m ² Wohnfläche)

Abb 5. Tabelle mit theoretisch möglicher Wohnnutzung gemäss der rechtsgültigen Ortsplanung und gemäss der neu geplanten Arbeitsplatzzone Vicrusch



5. Planungsverlauf und Verfahren

5.1 Ablauf

Um die Zielsetzungen der vorliegenden Planung zu erreichen sind verschiedene Verfahren und Planungsinstrumente nötig.

Die Teilrevision der Ortsplanung Vicrusch mit den geplanten Ein- und Umzonungen wurde im Entwurf erarbeitet und zur Vorprüfung eingereicht. Sobald der Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung Vicrusch sowie eine gewisse Sicherheit betreffend Genehmigungsfähigkeit der geplanten nutzungsplanerischen Massnahmen vorliegt, könnten die Anpassungen am Quartierplan Ginellas angegangen werden. Zum Start dieses Verfahrens sind detaillierte Verhandlungen mit Grundeigentümern z.B. mittels einer gemeinsamen Informationsveranstaltung und anschliessenden Einzelgesprächen zu führen. In der Folge ist die konkrete Quartierplananpassung (Anpassungen an Neuzuteilung, Gestaltungsplan, Erschliessungsplan, Kostenverteiler) mit entsprechendem Verfahren und allfälligen Einspracheverhandlungen vorzunehmen.

Parallel zur Quartierplananpassung könnte eine Teilrevision des Arealplans mit entsprechendem Verfahren und allfälligen Einspracheverhandlungen zur Freigabe der 3. Etappe angegangen werden.

5.2 Besprechung Amt für Raumentwicklung (ARE GR) vom 12.05.2016

Das Vorhaben wurden zwischen der Gemeinde und dem ARE GR am 12.05.2016 besprochen. Daraus können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

Gemäss ARE GR sollte die Einzonung von zusätzlichen Flächen für geplante Vorhaben der Hamilton AG kein Problem darstellen (Kompensation zurzeit nötig, voraussichtlich nach Inkrafttreten des KRIP nicht mehr). Ein allfälliger Wegfall eines Teils des Wohnanteils der Mischzone Vicrusch (Umzonung in eine rein gewerbliche Zone) würde dem Kanton und der Gemeinde einen Vorteil bringen, indem die statistische nicht aktivierbare Wohnnutzungsreserve wegfallen würde.



5.3 Vorprüfung

Mit Schreiben vom 14.09.2017 wurden die Unterlagen beim Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) zur Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 20.12.2017.

Eine tabellarische Auswertung befindet sich im Anhang I dieses Berichts. Wo nötig, wurden entsprechende inhaltliche Anpassungen an den Planunterlagen und am Planungs- und Mitwirkungsbericht vorgenommen.

5.4 Öffentliche Auflage

Die durch den Gemeindevorstand verabschiedeten Planungsgrundlagen wurden, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO), vom 31. August 2018 bis zum 01. Oktober 2018 öffentlich aufgelegt. Es sind drei Mitwirkungseingaben eingegangen, welche ausgewertet und beantwortet wurden (vgl. Anhang II). Da die Teilrevision der Ortsplanung durch die Mitwirkungseingaben nicht direkt betroffen ist, wurden auch keine Anpassungen an den entsprechenden Planungsmitteln notwendig.

5.5 Beschluss, Beschwerdeauflage und Genehmigung

Die Stimmberechtigten haben der Vorlage an der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018 zugestimmt.

Anschliessend wurden die Unterlagen zur Beschwerdeauflage gebracht und zur Genehmigung eingereicht.