

Kanton Graubünden

Gemeinde Flims

REVISION UND ERGAENZUNG DER ORTSPLANUNG

BERICHT UND DOKUMENTATION

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Baugesetz und Zonenplan 1968

Inkraftsetzung - Umfang - Wirkungen

3

2. Revision und Ergänzung

2.1 Durchführung

Botschaft 1973

4

Vorarbeiten - Einleitung der Revision -

Sachbearbeiter - Kommission

5

Informationsblatt 9.12.74

6

Arbeitsbeginn - Auflage

9

2.2 Grundlagen, Ziele

Kapazität der Bauzonen - Erschliessung

11

Tabelle Zonenflächen und Einwohner

12

Ortsbild - Ausnützung im Kern

13

Nutzung der Oekonomiegebäude - Ziel der Revision

14

Arbeitsunterlage Nr. 2

15

3. Ergebnis der Revision

Umfang - Zonenkapazität

19

3.1 Gemeinderichtplan

Zweck

19

3.2 Zonenplan	
Umfang - Uebersicht - Zonengrenzen	20
3.3 Genereller Erschliessungsplan	
Versorgungsplan - Strassenplan - Verkehrsricht- plan - Grundsatz der Erschliessungsplanung	21
3.4 Genereller Gestaltungsplan	
Uebersicht - Kernzonen - Einzelbauten	22
3.5 Baugesetz	
Systematik - Ergänzungen	23
Revisionsentwurf, Stand September 1976	
3.6 Finanzierungsplan	
Bestehende Regeln - Strassenbau - Arbeitsplan	24
4. Weiteres Vorgehen	
Interessengemeinschaft Gutveina - Scheia,	
Fidaz - Waldkataster	25
Zonenplan übriges Gemeindegebiet	26
Anhang I : Verzeichnis der Pläne	
Anhang II : Kostenermittlung der verschiedenen Strassentypen	
Anhang III : Kostenberechnung der geplanten Strassen	
Anhang IV : Kostenverteilung für geplante Strassen	

1. Baugesetz und Zonenplan 1968

Inkraftsetzung	Der Gemeinderat hat auf der gesetzlichen Grundlage des Bau- und Planungsgesetzes vom 26.4.1964 eine Planung durchgeführt, die von den Stimmberechtigten der Gemeinde Flims am 24. März 1968 angenommen und vom Kleinen Rat des Kantons Graubünden am 4. November desselben Jahres genehmigt wurde.
Umfang	Die Ortsplanung besteht aus einem Baugesetz mit Zonenplan. Der Zonenplan bezeichnet das Baugebiet und teilt dieses in verschiedenartig ausgestaltete Zonen ein. Bemerkenswert ist, dass der Plan ausserdem eine Skischutzzone und die Lawinenzonen I und II festsetzt. Das Bauen ausserhalb der Bauzonen wird im Baugesetz entsprechend den damals geltenden Rechtsgrundlagen geregelt.
Wirkungen	Die Baugesetzgebung von 1968 hat sich im allgemeinen gut bewährt. Sie hat endlich die Grundlagen für die kommunale Baupolizei geschaffen, die während Jahrzehnten von verschiedenen Initiantenkreisen angestrebt wurde. Diesem Baugesetz ist es in erster Linie zu verdanken, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht einschneidend zerstört wurde. Der Zonenplan hat bewirkt, dass die Skipisten bis hinunter zu den Talstationen, die Skiwiese in Gutveina Sut und die grossen, zusammenhängenden Kulturlandflächen von Quadris und von Sut Rieven bis Marcau nicht verbaut wurden. Während der gut acht Jahre haben sich - wie überall - aus der Anwendung des Baugesetzes zahlreiche Differenzen der Interpretation zwischen Gesuchsstellern und Behörden ergeben. Die Entscheide des Verwaltungsgerichtes beweisen wiederum die vielen Qualitäten des Gesetzes. Sie machen aber auch die Lücken deutlich. Aus diesen und anderen Gründen, die im anschliessenden Abschnitt behandelt werden, hat der Gemeinderat beschlossen, die Ortsplanung zu überarbeiten.

2. Revision und Ergänzung

2.1 Durchführung

Botschaft 1973

Der Gemeinderat hat 1972 und 1973 eine Botschaft zur Revision des Baugesetzes vorgelegt. Beide Abstimmungen zeitigten ablehnende Entscheide.

Die damalige Situation geht aus der Einleitung zur Botschaft vom 27. August 1973 hervor:

Verehrte Stimmbürgerinnen,
verehrte Stimmbürger,

der Gemeinderat hat die Aufgabe und Pflicht auf Grund seiner Erfahrungen in der Anwendung des gültigen Baugesetzes dann neue Vorschläge der Urnenabstimmung vorzulegen, wenn dieses Gesetz nicht mehr den Anforderungen der Zeit entspricht. Sicher dürfen wir feststellen, dass es uns mit dem am 17. März 1968 genehmigten Baugesetz möglich war, die bauliche Entwicklung in der Gemeinde Flims in einem tragbaren, geordneten Rahmen zu halten. Ebensovicher zeigt die Praxis der letzten fünf Jahre, dass nun gewisse Anpassungen unumgänglich geworden sind. Die Baugesetzgebung auf Bundes- und Kantonsebene zwingt uns ebenfalls, gewisse Artikel unseres Baugesetzes anzupassen. Es muss festgehalten werden, dass diese Revision des Baugesetzes eben eine Anpassung an die neue Baugesetzgebung und keine Totalrevision sein soll. Es war für den Gemeinderat deshalb nicht ganz verständlich, warum in der Urnenabstimmung vom 3. Dezember 1972 diese Vorlage, wenn auch knapp, so doch verworfen wurde. Die zwanzigköpfige Planungskommission in welcher Vertreter sämtlicher Interessengruppen vertreten sind, hat daraufhin beschlossen, die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger in Diskussions- und Orientierungsabenden noch eingehender mit dem sicher nicht einfachen Problem vertraut zu machen.

Es fällt einem nicht leicht zu verstehen, dass gewisse Leute gegen eine Gesetzesvorlage Sturm laufen, welche eben ihr Anliegen, wie Schutz vor wilder Verbauung und Pflege des bestehenden, schönen Dorfbildes, noch wesentlich besser garantieren würde.

Dass auch eine Baubehörde nicht ohne Fehler ist, geben wir ohne weiteres zu. Es geht doch aber sicher darum zu lernen, und wir sind Ihnen sehr dankbar, wenn Sie, und wenn auch kritisch mithelfen, unser Dorf geordnet und vernünftig wachsen und gedeihen zu lassen.

Die vorliegende Revision bezieht sich nur auf das Baugesetz. Eine eventuelle teilweise Abänderung des Zonenplanes, wie sie die «Initiative Surpunt» fordert, dürfen Sie nicht mit der Revision des Baugesetzes verwechseln. Damit aber auch diese Initiative nach unseren demokratischen Grundsätzen behandelt werden kann, hat sich der Gemeinderat entschlossen, über dieses Gebiet eine Bausperre zu erlassen. Somit ist genügend Zeit vorhanden, auch dieses Problem gründlich abzuklären, wie es bei der vorliegenden Revision des Baugesetzes erfolgt ist.

Vorarbeiten

Im darauffolgenden Jahr beschäftigte sich der Gemeinderat intensiv mit der Frage der Entwicklungsziele, und hat die Stimmbürgerschaft entsprechend orientiert, unter anderem mittels des Orientierungsblattes vom 9.12.74.

Ende 1974 wurde der Entwurf zum Strassenplan - ausgearbeitet durch das Bauamt - öffentlich aufgelegt. Die daraufhin eingegangenen Einsprachen waren so zahlreich, dass die Weiterbearbeitung des Planes vorerst zurückgestellt, und in den Rahmen der nach wie vor notwendigen Gesetzes-Revision verwiesen wurde.

Einleitung der Revision

In seiner Sitzung vom 17.4. und 4.9.1975 befasste sich der Gemeinderat mit der Einleitung der Revision 76/77 und legte das Vorgehen fest.

Sachbearbeiter

Zur Durchführung der Planungsrevision ist der Gemeinderat zuständig. Für die technischen Vorbereitungen hat er das Bauamt beauftragt, und zur fachlichen Beratung folgende Herren beigezogen:

Dr. iur. H.F. Jossi, Arcas 22, Chur

Ingenieur R. Arioli, Ingenieurbüro W. Schneider AG

Architekt F. Held, Bungertrechtli, Malans

Kommission

Die Vorbereitung der Revisionsvorlage wurde einer 13 Mitglieder umfassenden Kommission übertragen. Sie trägt den Namen:

"Vorberatungskommission für die Ergänzung der Ortsplanung",

und setzt sich wie folgt zusammen:

A. Beer

Dr. Candrian

R. Champion

R. Danuser

Fl. Gasner

Frau L. Gurtner

Frau R. Kläinguti

Frau F. Lerchi

W. Melchior, Vorsitz

W. Rüegg, Protokoll

R. Schmid

R. Schmidt

B. Wehrli

Die Sachbearbeiter und Berater wurden je nach Traktanden und Bedarf zu den Kommissionssitzungen eingeladen.

I N F O R M A T I O N S - B L A T T

Sehr verehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger,
Namens und im Auftrag des Gemeinderates möchte ich Sie einladen am

Montag, den 9. Dezember 1974, 20.00 Uhr

an der Orientierungsversammlung im Gemeindesaal teilzunehmen.
Es soll ein Abend der Orientierung und Information sein.

Traktandum: Zielvorstellung (Z 1 1995) für Flims.

Man darf sich von einer solchen Formulierung nicht irretieren lassen.
Die Z 1 (1995) beinhaltet nichts anderes als eine von den Stimmbürgern selbst zu bestimmende Vorausplanung für die nächsten 20 Jahre oder anders ausgedrückt bis 1995.

Dazu ein Beispiel: Ende März 1970 erteilte die Gemeinde dem Ingenieur-Bureau Toscano, Pontresina, den Auftrag für die Projektierung einer dreistufigen Kläranlage. Die erste Projektphase bestand aus dem Bericht über die Belastung bzw. die Bemessungs- Unterlagen. Das heisst zum bestehenden wurde das mögliche und auch wünschbare Wachstum für die nächsten Jahrzehnte errechnet, und war für Z 1 das Jahr 1995 und für Z 2 das Jahr 2030. Diese errechneten Werte wurden auch vom Kantonalen Gewässerschutzamt kontrolliert und gutgeheissen.

Bevölkerungszahlen 1969, 1995 und 2030, sowie Monats- und Jahresmittel

	1969	Erstausbau 1995	Vollausbau 2030
Ortsansässige	1'600	2'300	3'100
Gastarbeiter und Hotelpersonal	1'300	1'900	2'300
Gäste in Hotels, Pensionen und Heimen	2'100	3'900	5'500
Gäste in Ferienhäusern und Eigentumswohnungen	2'200	4'900	6'000
Total höchstes Monatsmittel	7'200	13'000	17'000
Total Jahresminimum	2'400	3'500	4'400
Total Jahresmittel	4'800	8'300	10'500

Die heutigen Grundloggen für die Beurteilung unserer Zeitvorstellung sind:

KOMMUNAL:

- Gemeindeverfassung und Gesetzessammlung
- Baugesetz und Zonenplan seit 1968
- Bestehende Wasserversorgung inkl. Projekt für Weiterausbau
- Kläranlage in Fertigstellung inkl. generelles Kanalisationsprojekt (G K P)
- Bestehendes Stromversorgungsgesetz
- Alpmelioration Flimserstein (I. Etappe Bahn)
- Genereller Strassenplan in Diskussion
- Gefahrenzonenplan (Auflage bis 21. Dezember 1974)
- Projekt Sport- und Freizeitcenter (PRO FLIMS)
- Cauma - und Cresta- See
- Div. touristische Anlagen (BBF etc.)
- Bestehende Hotels- und Ferienwohnungen (ca 5'000 Fremdnebetten)

KANTONAL:

- Gemeindegesetz
- Raumplanung
- Div. Gesetze

EIDGENOESSISCH:

- Gewässerschutz - Vorschriften
- B M R Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung (17. März 1972)

Vom schweizerischen Fremdenverkehrsverband wurde eine " Kurortspolitische Gesamtkonzeption Flims / Laax / Falera und Umgebung " auf Grund einer Gästebefragung ausgearbeitet und mit dem entsprechenden Schlussbericht im Sommer 1974 abgegeben.

Die Gemeinde Flims beteiligt sich auch an der Regionalplanung SURSELVA, wo im Sommer 1974 das Grobkonzept und ein Zielmassnahmenkatalog für die ganze SURSELVA auflag.

Der Gemeinderat glaubt, dass es uns mit diesen Unterlagen möglich sein wird, unsere Zeitvorstellung bewusst und einheitlich zu steuern. Dies ist aber nur möglich, wenn die einzelnen Entscheidungsträger (private und öffentlich-rechtliche) auf allen Ebenen (Einzelprojekte, kommunale und regionale) über klare Zielvorstellungen verfügen. Es kann doch nur ein Ziel für uns geben, nämlich Flims und Umgebung auf Grund unseres heutigen Angebotes bestmöglichst anzupassen, und zwar die Zukunft qualitativ und quantitativ der bestehenden Nachfrage anzugleichen. Die einzelnen Lösungen sollten angemessen und widerspruchsfrei in einer Zeitvorstellung zusammengefasst werden.

Wie gross soll Flims 1995 sein? (Quantitatives Wachstum)

Z 0		Z I	
<u>1969</u>	<u>1974</u>		<u>1995</u>
1'600	2'000	Ortsansässige	2'300
1'300	1'400	Angestellte + Saisoniers	2'600 *
4'300	5'000	Fremdenbetten	8'000
7'200	8'400		13'000

* Erforderliches Arbeitskräftepotential (Beherbergung, Kurortseinrichtung, Ver- und Entsorgung).

Wenn das quantitative Wachstum bestimmt ist, so sind für die nächsten 20 Jahre (Voraussetzung sind keine ausserordentlichen Wirtschaftseinbrüche) die Prioritäten im Ausbau unserer Infrastruktur zu setzen.

Zum Beispiel inbezug auf:

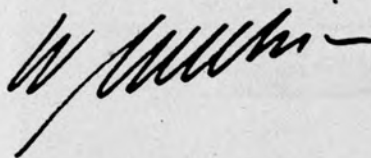
- Verkehrsplan
- Ausbau Wasserversorgung
- Ausbau Schule (mehr Lehrkräfte, zusätzliche Räume)
- Kehrichtwesen
- Ausbau Energieversorgung
- Kulturelle Einrichtungen etc.

Wichtig ist vor allem, dass die vorhandenen finanziellen Mittel bestmöglichst eingesetzt werden. Selbstverständlich bestimmt die Finanzkraft weitgehend den Zeitpunkt der einzelnen Realisierungen.

Nun noch zum Schluss dieses Traktandums. Die Zielformulierung (Z 1) soll und muss mit der Gesamtheit der Bevölkerung erarbeitet werden und soll dementsprechend dann Auftrag für die Behörde bilden.

Diese Planung soll nicht Zwang, sondern Hilfe sein!

Der Gemeindepräsident:



Arbeitsbeginn Die Kommission hat Ihre Arbeit am 5.11.1975 aufgenommen. Vorerst hat sie sich auf einer Studienfahrt nach Churwalden, Lenzerheide, Savognin, Pontresina, St. Moritz mit den vielfältigen Aspekten des Planungswesens vertraut gemacht. Nachdem im Dezember der Umfang der Revisionsarbeiten festgelegt wurde, konnte im Januar 1976 mit der Beratung des neuen Baugesetzentwurfes begonnen werden.

Am 9.11.1976 konnte die Kommission anlässlich ihrer 22. Sitzung den Revisionsentwurf zu Händen der öffentlichen Auflage verabschieden.

Auflage Diese findet in der Form einer Ausstellung mit Tonbildschau vom 19. November bis zum 18. Dezember in den Räumen der Truppenunterkunft statt.

Im gleichzeitig laufenden Vernehmlassungsverfahren gemäss KRG Art. 37 sind 26 Eingaben und Anträge eingereicht worden. Diese wurden von der Kommission am 12.1.1977 behandelt und anschliessend von der Gemeindebehörde beantwortet und erledigt.

Vorprüfung Am 14. Dezember 1976 hat der Gemeindevorstand die Akten der überarbeiteten Planung der Kant. Planungsstelle zur Kantonalen Vorprüfung eingereicht. Bereits am 21.2.1977 konnte diese - in äusserst speditiver Art und Weise durchgeführt - abgeschlossen und der entsprechende Bericht der Gemeinde übergeben werden. Die Berichtspunkte sind im wesentlichen die folgenden :

- Der Zonenplan über das ganze Gemeindegebiet soll möglichst bald ausgearbeitet werden
- Erstellung eines Waldkatasters in den Baugebieten
- Anpassung des Baugesetzentwurfes (Erschliessung 2. Etappe, Quartiergestaltungsplan in Kernzone, Bonus auf Ausnützung, etc.)

Nach der Begehung mit Vertretern des Kant. Forstinspektors und der Planungsstelle betr. Waldausscheidung im Baugebiet am 16.11.1976 und der Ueberarbeitung des Baugesetzes konnte die bereinigte Vorlage der Stimmbürgerschaft unterbreitet werden.

Abstimmung

Hiezu fanden am 31.1.1977 eine Orientierungsversammlung und am 14.2. und 7.3. Gemeindeversammlungen statt. An diesen wurden wieder einige Korrekturen am Baugesetz und an den Gestaltungsplänen angeregt.

Als Wichtigste sei die Fakultative Bauberatung an Stelle der Obligatorischen erwähnt. In der solcherart bereinigten Fassung wurde die Vorlage anlässlich der Urnenabstimmung vom 27.3.1977 beschlossen.

2.2 Grundlagen, Ziele

Kapazität der Bauzonen

Der Zonenplan 1968, der mit fachlicher Beratung durch das Planungsbüro Marti und Kast, Zürich erarbeitet wurde, rechnete mit einer Einwohnerkapazität von rund 15 000 Einheiten. Die Nachprüfung auf Grund der neu verfügbaren Unterlagen ergab demgegenüber eine Kapazität von ca. 22 000 Einheiten. In dieser Berechnung wurde die gemäss Baugesetz in den Zonen A, B, C mögliche Erhöhung der Ausnützungsziffer (Bonus bei Gesamtüberbauungen) nicht berücksichtigt.

Die Kapazitätberechnung, die 1975 durchgeführt wurde, ist nachstehend wiedergegeben.

Erschliessung

Im vergangenen Jahr konnte die gemeindeeigene Abwasserreinigungsanlage dem Betrieb übergeben werden. Sie ist auf 16'000 EGW ausgelegt. Gleichzeitig wurde, gestützt auf das GKP 1970, die Erstellung der Hauptsammelkanäle vorangetrieben. Die Finanzierung erfolgt auf Grund der Spezialgesetzgebung mittels Anschlussgebühren.

Die Wasserversorgung wird auf der Grundlage des Generell Projektes 1968 und der laufenden Bedürfnisse ausgebaut. Der in der Wasserbeschaffung entstandene Engpass, der 1974/75 zu einer vorübergehenden Bausperre führte, konnte 1976 überwunden werden, allerdings nicht durch die ursprünglich beabsichtigte Grundwasserfassung, sondern durch Aufbereitung.

Bisher hat einzig die Strassenplanung gefehlt. Das hat sich für viele bauwillige Grundeigentümer höchst nachteilig ausgewirkt. Infolge der unzureichenden Zufahrtsverhältnisse mussten mehrere Baugesuche abgewiesen werden. Dieser Zustand ist auch für die Gemeindebehörde höchst unerfreulich, nicht zuletzt auch aus wirtschaftlichen und konjunkturpolitischen Erwägungen.

Die Strassenplanung und die zugehörigen Regeln für die Finanzierung sind deshalb dringend notwendig. Sobald diese gesetzlichen Grundlagen geschaffen sind, kann die Baubehörde den Gesuchstellern klare Auskünfte erteilen und somit auch zu einer allseits befriedigenden Bewilligungspraxis gelangen.

Zur Bereitstellung baureifen Baulandes gehört auch die Landumlegung. Hiefür sind - damit die bisherigen Unzulänglichkeiten überwunden werden können - einschlägige Verfahrensvorschriften notwendig.

... und theoretische Flächenerkennung (E)

[illegible]

[illegible]

Ortsbild

Damit eine Uebersicht gewonnen werden kann, wurde eine knappe Inventarisierung durchgeführt. Sie zeigt, dass in den Fraktionen Scheia und Fidaz aber vor allem auch im Dorf wesentlich mehr baugeschichtlich wertvolle Häuser und Bauteile erhalten geblieben sind, als gemeinhin angenommen wird. Der Schutz der hergebrachten Bauten und die Bewahrung des Dorf- und Landschaftsbildes sind Gegenstand des Baugesetzes von 1968, insbesondere von Art. 1 (Zweck), Art. 15 (Kernzonen), Art. 25-27 (Gestaltung, Gesamtwirkung).

Es darf heute festgehalten werden, dass sich die Bauten in den Neubauzonen verhältnismässig gut in das Dorfbild einfügen, und dass die grossräumige Landschaft die Vergrösserung des Siedlungsgebietes recht gut verkraftet hat.

In den Kernzonen jedoch genügen die bestehenden Vorschriften nicht. Das hat sich anhand der Gerichtsentscheide gezeigt, die in diesem Zusammenhang ergangen sind.

Dass aber die Erhaltung des typischen Dorfbildes für das zukünftige Gedeihen des Kurortes von ausschlaggebender Bedeutung sein könnte, geht nicht nur aus der neueren Literatur zum Fremdenverkehr, sondern auch aus einer Gästebefragung in Flims hervor.

Ausnützung im Kern

Bei der Aufstellung der neuen Kernzonen-Artikel wurde einerseits von den effektiv vorhandenen Ausnützungen und andererseits von den vorhandenen Oekonomiegebäuden, deren Nutzung ohne Zweckänderungen nicht mehr gewährleistet ist, ausgegangen.

Dorfteil	eff. AZ Wohn- und Gewerbebauten	eff. AZ mit Ställen
Dadens, Vitgpign	0.43	0.99
Oberdorf, Kirche	0.79	1.49

Die grösste gemessene Gebäudehöhe beträgt 13.5 m.

Nutzung der Oekonomiege- bäude

Im Inventarplan betr. landwirtschaftliche Nutzung sind die landwirtschaftlich genutzten und die leerstehenden Heuställe verzeichnet. Ferner enthält der Plan eine Abschätzung über die zukünftige Nutzung anderer landwirtschaftlicher Gebäude. Daraus ist ersichtlich, dass die Weiterverwendung leer stehender Gebäude ein Problem ersten Ranges darstellt, und bei der Ausarbeitung des neuen Baugesetzes eine gangbare und trotzdem einfache Regelung dafür gefunden werden musste.

Mit der Einführung des erweiterten Hofstattrechtes wird wohl die zweckmässigste und unkomplizierteste Lösung vorgeschlagen. Sie macht gleichzeitig die bisher in den Kernzonen angewendeten Ausnützungsziffern überflüssig (KI = 1.5, KII = 1.0). Der Besitzstand bleibt im Durchschnitt gewährleistet.

Ziele der Revision

Zur Ergänzung vorstehend beschriebener Grundlagen sei auf die Arbeitsunterlage Nr. 2 verwiesen. Der Abschnitt 3 dieses Papiers leitet zur Zielsetzung der Revision über. Die Kommission hat im Verlauf ihrer Arbeit diese provisorischen Formulierungen anhand der politischen Realisierbarkeit überprüft und folgende Ziele gesetzt:

- Zonenplan unverändert belassen, soweit keine wesentlichen Gründe Änderungen erfordern. Präzisierung der Zonengrenzen.
- Etappieren der Erschliessung, damit das Baugebiet zielstrebig und mit jeweils konzentriertem Einsatz der Mittel baureif gemacht wird.
- Verkehrs- und Strassenplanung mit gleichzeitigem Erlass der Finanzierungsgrundsätze.
- Neue Planungsmittel für das Gebiet der Kernzone; mit einem Minimum von Vorschriften soll die Bautätigkeit in den Kernzonen im Dorf, in Scheia und in Fidaz so beeinflusst werden, dass die wertvollsten Bauten geschützt und das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.
- Anpassung des Baugesetzes an die Normen des Kant. Raumplanungsgesetzes 1973. (KRG)

ANBETRIEBENDE Nr. 2

1. EINLEITUNG

Seit der Inkraftsetzung des Gesetzes und des Zonenplanes im Jahr 1968 wurden viele Erfahrungen gesammelt und die Anwendungspraxis hat gezeigt, welche Teile dieser Gesetze zu befriedigen vermögen und welche Teile den inzwischen gewonnenen Erkenntnissen neu anzupassen, bzw. zu ergänzen wären.

Infolgedessen wurde 1973 ein neues Baugesetz ausgearbeitet und 1974 der Entwurf für einen Strassenplan der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Ablehnung des Gesetzes in der Abstimmung und die zahlreichen kritischen Stellungnahmen zum Strassenplan geben die Veranlassung, um den ganzen Fragenkomplex neu zu überdenken.

Bei der jetzt begonnenen Überprüfung des Baugesetzes und des Zonenplanes sowie bei der Ergänzung dieses Planungs-Instrumentariums ist zu beachten, dass die verschiedenen Bereiche sachlich so eng miteinander verknüpft sind, dass deren getrennte Behandlung nicht zweckmässig wäre. Bei der Überprüfung ist von den nachfolgend zusammengestellten Grundlagen auszugehen.

2. GRUNDLAGEN

2.1 Gesetzgebung der Eidgenossenschaft und des Kantons Graubünden

- Gewässerschutzgesetzgebung (Regelung der Zulässigkeit von Bauten ausserhalb der Bausonen)
- Kantonales Raumplanungsgesetz vom 20.5.1973
- Eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungs-gesetz vom 1.1.1975 (Postulat der Erschliessungspflicht und der Bauverpflichtung)

- Angewandte Verordnung über die Durchführung und Finanzierung der Erschließung und des Verfahrens bei Gesamtumlegungen in den Gemeinden (EGVO) vom 1.10.1974.

2.2 Durch die Gemeinde erstellte Grundlagen

Die Informationsblatt der Gemeinde Flims, das als Einleitung zur Ortsumlegungsverordnung vom 9.12.74 an die Stimmberechtigten verteilt wurde, vermittelt in knapper Form einen guten Überblick über die Raumplanungsprobleme der Gemeinde und die zu ihrer Lösung zu beachtenden Grundlagen. Deshalb genügt hier eine Rekapitulation:

- Kanalisation, Kläranlage: Die ARA Flims wurde aufgrund sorgfältiger Prognosen des Ing.-Büro TBF, verbunden mit Kostenberechnungen auf eine Grösse von 13'000 Personen und 3'000 BSW (Abwasser von Gewerbetrieben, u.ä.) ausgelegt und gebaut. Die Grösse der Kläranlage sollte für die nächste Zukunft, d.h. rund 10 Jahre genügen.
- Wirtschaftliche Gesamtkonzeption "Flims-Leax-Fellers und Umgebung", Schweiz. Fremdenverkehrsverband 1974: Dieses Dokument enthält die Zielvorstellungen für die Entwicklung des Fremdenverkehrs. Mit einer jährlichen Zunahme der Hotelbetten von 2 % und des Möbelsinventars von 2.5 % sind für das Jahr 1990 total 2'100 Hotelbetten und ca. 4'000 Parahotelbetten zu erwarten. Für den Betrieb wären rund 2'700 Arbeitskräfte erforderlich.

Die Studie geht von der Annahme aus, der Fremdenverkehr sei die wesentlichste Komponente der kommunalen Gesamtwirtschaft. Trifft dies zu, so steht die Anzahl der Ortsansässigen + Saisonniers in einem direkten Verhältnis zur Gästezahl. Bei der anvisierten Entwicklung des Gasthottenangebotes dürfte somit die Zahl der Einwohner inkl. Saisonniers bis 1990 auf 4'000 - 5'000 anwachsen. Daraus ergäbe sich eine Gesamteinwohnerschaft von rund 12'000. Diese Zahl stimmt recht gut mit der Entwicklungsprognose von TBF überein (1995: 13'000 Einwohner = ARA Kapazität).

Gefahrenabwehr durch eine öffentliche Gesundheitsbehörde:

Aus der Gefahrenabwehr folgt aus § 2 Abs. 1 S. 1 des Umweltschutzgesetzes über die Befugnisse der Gemeinde. Vermutlich, inwiefern es sich um eine öffentliche Gesundheitsbehörde handelt, als auf die öffentliche Ordnung und die öffentliche Sicherheit und die öffentliche Gesundheit bezogen. Die Gemeinde hat die Befugnisse, die Befugnisse der Gemeinde und die Befugnisse der Gemeinde zu übernehmen und die Befugnisse der Gemeinde zu übernehmen.

In der Tat hat diese Sorge eine gewisse Berechtigung, weil das Befugnis für die Gemeinde Vorschriften enthält, die eine völlige Umgestaltung des Dorfgebietes ermöglichen - oder bei, rein wirtschaftlicher Betrachtungswertung, sogar dazu zwingen.

Das Befugnis der Gemeinde ist nicht darauf beschränkt, dass der Gemeinderat die Befugnisse der Gemeinde in der öffentlichen Ordnung und der öffentlichen Sicherheit von sich hergeleitet auswirken würde.

Konzeptplan:

Der Konzeptplan und die Umwandlungsbestimmungen des Baugesetzes enthalten eine Reihe beträchtlicher Vorbehalte des Gemeinderats. Die Bestimmung des Kapazitätslimits zeigt, dass die Gemeinde die Befugnisse der Gemeinde in der öffentlichen Ordnung und der öffentlichen Sicherheit von sich hergeleitet auswirken würde. § 2 Abs. 1 S. 1 des Umweltschutzgesetzes 22.000 Personen Platz bieten.

3. ANALYSE

Schon die grobe Darstellung der vorstehenden Grundlagen deckt die hauptsächlichsten Probleme auf, nämlich, dass die Kapazität des Konzeptplanes erheblich von den Prognosen der Entwicklung des Bevölkerungswachstums und der Bevölkerungsentwicklung abweicht, dass der Gemeinde die Befugnisse der Gemeinde in der öffentlichen Ordnung und der öffentlichen Sicherheit von sich hergeleitet auswirken würde. § 2 Abs. 1 S. 1 des Umweltschutzgesetzes 22.000 Personen Platz bieten.

Es ist einem weiteren Beurteilung der vorliegenden Grundlagen vorzugreifen, lassen sich aus den vorstehenden Überlegungen bereits einige Schlüsse ziehen:

- Die Entwicklungsrichtung, die der künftigen Zonenplan zugrunde gelegt sind, bestimmen die Richtung durch Zwischenziele.
- Die Entwicklungsrichtung (Gesamtrichtung) soll abgeschlossen und als Entwicklungsrichtung festgelegt werden.
- Der Zonenplan soll die Entwicklung des Gebietes nach grossen Aufmerksamkeitspunkten festlegen und eine entsprechende Überarbeitung des Baugesetzes notwendig werden.

Die in Angriff genommene Überprüfung des Baugesetzes und des Zonenplanes muss folglich mit der Neuformulierung der Entwicklungsziele beginnen, damit sind planerische Zielsetzungen abzuleiten und schliesslich die notwendigen Vorwischungen, mit welchen die Ziele erreicht werden können.

Genève, 22. Oktober 1973

ZENTRALEBENBUREAU
HANS R. SCHNEIDER AG
7000 GENÈVE

3. Ergebnis der Revision

Umfang

Die Verhandlungen in der Vorberatenden Kommission haben eindeutig ergeben, dass sich die Revision auf die im vorstehenden Abschnitt genannten Ziele beschränken muss, und dass weitergehende Änderungen - insbesondere Abzonungen oder erzwungene Auszonungen - unrealistisch wären und die Chancen zur Inkraftsetzung der Vorlage gefährlich absinken liesse.

So hat sich die Kommission von der Reduktion der Bauzonen, die sachlich zwar durchaus zu begrüßen wäre, distanziert und sich darauf beschränkt den Ausnützungsbonus neu auf max. 10 % festzusetzen, und Auszonungen nur dort vorzuschlagen, wo dies durch die Mehrheit der Grundeigentümer verlangt wird. Auf diese Gebiete wird im 4. Abschnitt dieses Berichtes näher eingetreten.

Zonen-Kapazität

Die theoretische Grösse der Bauzonen, gemessen an der möglichen Einwohnerzahl bleibt daher gegenüber der Tabelle auf Seite 12 unverändert.

3.1 Gemeinderichtplan

Zweck

Der Richtplan 1 : 10'000 Bodennutzung enthält eine Uebersicht über alle relevanten Spezialerlasse. Er bildet somit eine Vorstufe für den späteren Erlass eines Zonenplanes über das gesamte Gemeindegebiet.

3.2 Zonenplan

Umfang

Der Zonenplan bezeichnet wie derjenige von 1968 das Bau-
gebiet und unterteilt dieses nach Art und Mass der Nutzu-
in verschiedene Zonen. Das Gebiet ausserhalb der Bauzone
wird unverändert als "Uebrigtes Gemeindegebiet" bezeichne

Uebersicht

Die Zonenübersicht 1 : 10'000 gibt zudem Aufschluss über
die geltenden "überlagerten Zonen", welche die Nutzung
entsprechend dem Zonenzweck beschränken.

Es sind dies:

- Gefahrenzonen I und II
- Skischutzzzone
- Pflanzenschutzzzone

Die Einteilung der Zonen wurde anlässlich der Revision
grundsätzlich nicht geändert. Einzige Ausnahmen bilden
die Begrenzungen der Kernzonen I und II.

Zonengrenzen

Dagegen wurde die Abgrenzung sämtlicher Zonen gründlich
überprüft. Dabei ging es nicht etwa um allfällige Aende-
rungen, sondern lediglich um die präzise Fixierung der
Zonengrenzen.

Die Zonengrenzen sind jetzt - das ist eine Neuerung -
als rote Ueberdrucke auf Grundbuchplankopien Mst. 1 : 50
oder 1 : 1000) verzeichnet. An einzelnen Stellen sind
sie zusätzlich vermasst worden, um jegliche Unklarheiten
auszuschalten.

Mit dieser Präzisierung wird beabsichtigt, das Lesen und
Interpretieren des Zonenplanes, der seit 1968 lediglich
im Mst. 1 : 10'000 erhältlich war, zu erleichtern, und d
interessierten Eigentümer eindeutige Informationen zu
vermitteln.

3.3 Genereller Erschliessungsplan

- Versorgungsplan** Der Versorgungsplan, der als Teil des generellen Erschliessungsplanes zu verstehen ist, besteht seinerseits aus:
- Generellem Kanalisationsprojekt 1970
 - Generellem Wasserversorgungsprojekt 1968, dargestellt im Ausführungsplan "Ausbau der Wasserversorgung 1 : 2000 von 1974
- Es wird ausdrücklich darauf verzichtet, diese Pläne mit neuem Titel eigens neu zu zeichnen.
- Strassenplan** Der Strassenplan enthält:
- die Einteilung der Bauzonen in die erste und die zweite Erschliessungsetappe
 - die Linienführung der bestehenden und geplanten (inkl. geplantem Ausbau) Strassen in der ersten Erschliessungsetappe
 - die Ausbaubreite der geplanten Strassen
 - die Klassierung der Strassen, die zur Aufschlüsselung der Finanzierung gebraucht wird (BG, Art 22)
- Verkehrsrichtplan** Der Verkehrsrichtplan enthält alle im Strassenplan verzeichneten Strassen, die Seil- und Gondelbahnen, sowie die Skilifte, soweit sie das Baugebiet tangieren und die Fuss- und Güterwege, die nicht gleichzeitig der Quartiererschliessung dienen.
- Wesentlicher Inhalt des Planes ist jedoch die Linienführung und Ausbaubreite der Strassen, die zur Erschliessung der Gebiete der zweiten Etappe zu planen sind.
- Grundsatz der Erschliessungsplanung** Die Erschliessungsplanung wurde konsequent auf die neuen Grundlagen, die mit der grossrätlichen Verordnung über die Durchführung und Finanzierung der Erschliessung (EGVO, 1. Oktober 1974) geschaffen wurden, ausgerichtet.
- Sie soll der Gemeinde ermöglichen, den Strassenbau rationell und effizient an die Hand zu nehmen, und so die weitere Entwicklung des Kurortes zu fördern. Gleichzeitig werden damit die Interessen bauwilliger Eigentümer und der Bauwirtschaft optimal unterstützt.

3.4 Genereller Gestaltungsplan

Uebersicht

In einer Uebersicht im Mst. 1 : 2000 kommt die Lage der Kernzonen I und II im Zusammenhang mit dem ganzen Baugebiet zur Darstellung. Dieser Plan ist als Veranschaulichung und Ergänzung des Zonenplanes zu werten; materiell enthält er nichts weiteres.

Kernzonen

Die generellen Gestaltungspläne 1 : 500 für Flims-Dorf und 1 : 1000 für die Fraktionen Scheia und Fidaz wiederholen die Abgrenzungen der beiden Kernzonen für welche die Art. 32 - 36, 38 - 39 anzuwenden sind. Die Bestimmungen dieser Artikel lassen sich kurz wie folgt zusammenfassen:

- Anpassung der Neu- und Umbauten an benachbarte siedlungstypische Gebäude.
- Fakultative Bauberatung, Recht des Gesuchstellers auf verbindlichen Vorentscheid
- Modifikation des Hofstattrechts zwecks Wiederherstellung ursprünglicher Zustände und Verbesserung der Gestaltung
- Bauvorschriften
- Abweichungen von den Bauvorschriften in Quartiergestaltungsplänen.

Die Ziele der Erhaltung des Dorfbildes sind klar umschrieben; das wichtigste Mittel, das zur Realisierung der Ziele vorgeschlagen wird, ist die Bauberatung. Diese Konzeption erlaubt relativ sehr knapp gefasste Bauvorschriften, die sogar flexibel genug ausgestaltet sind, um allen denkbaren Spezialfällen zu genügen.

Einzelbauten

Die beiden Pläne enthalten ferner eine Beurteilung und Klassierung der Einzelbauten. Besonders bezeichnet werden die schützenswerten Bauten und die erhaltenswerten Bauten, auch solche ausserhalb der Kernzonen (z.B. die Kirchen Sogn Martin und Sontg Amplezi). Diese beiden Klassen gelten als siedlungstypisch im oben erwähnten Sinne. Die besonders geltenden Bestimmungen sind in Art 37 des Baugesetzentwurfes zusammengefasst.

3.5 Baugesetz

Systematik

Wie beim Zonenplan so wurde auch beim Entwurf zum Baugesetz darauf geachtet, so viel wie möglich aus dem Gesetz von 1968 unverändert zu übernehmen. Es zeigte sich bald, dass die zahlreichen Ergänzungen eine neue Gliederung notwendig machten. Trotz dieser äusseren Unterschiedlichkeit bleibt aber die innere, materielle Verwandschaft erhalten.

Ergänzungen

Nebst den Anpassungen an das KRG und an die EGVO (Grossrätliche Verordnung über die Erschliessungsfinanzierung), mit welchen die Baugesetzgebung als Ganzes handlicher und für den Laien zuverlässiger wird, sind im neuen Entwurf im Wesentlichen folgende Ergänzungen enthalten:

- Erweiterung des Hofstattrechtes auf Abbruch und Zweckänderung
- Kompetenzartikel für den Erlass von Schutzverfügungen
- Erschliessungsetappierung
- Neuregelung des Perimeterverfahrens beim Strassenbau
- Kernzonenvorschriften
- Vorschriften für Nichtbauzonen, die im Zonenplan noch nicht enthalten sind im vorsorglichen Sinne (z.B. Landwirtschaftszone, Forstwirtschaftszone, Gewässer- und Landschaftsschutz)
- Präzisierung der Mehrlängen auf Grund der Gerichtspraxis
- Quartierplanung (Quartiererschliessungsplanung, Baulandumlegung)
- Präzisierung der Immissionen-Artikel
- erleichterte Parkplatzpflicht vor allem zum Schutz der Kernzonen
- Verschiedene Verbesserungen vorwiegend redaktioneller Art.

3.6 Finanzierungsplan

Bestehende Regelungen

Von den Investitionsvorhaben, welche im Zusammenhang mit der Revision der Ortsplanung stehen, sind nur diejenigen für den Strassenbau zu untersuchen. Für alle anderen, ist die Finanzierung entweder bereits geregelt oder durch Spezialgesetzgebung vorbereitet. Dies trifft in besonderem Masse für die Anlagen der Wasserversorgung, der Abwassersammlung und -Reinigung und für die Energieversorgung zu.

Strassenbau

Die Kosten aller im Strassenplan vorgesehenen Strassen wurden sorgfältig abgeschätzt - auf der Baukostenbasis von 1976 - und in Listenform der Gemeindebehörde und der -Verwaltung zur Verfügung gestellt (siehe Anhang II und III).

Arbeitsplan Erschliessung

Die Investitionen für den Strassenbau in der ersten Erschliessungsetappe wurden ferner in stark vereinfachter und damit übersichtlicher Art im Arbeitsplan Erschliessung (1 : 5000) dargestellt. Im Anhang IV wurde ebenfalls in Listenform die Verteilung der Strassenbau- und Landerwerbskosten für die erste und zweite Erschliessungsetappe gemäss Art. 22 des Baugesetzes, zusammengestellt.

Die quartierweise Zusammenfassung mit gleichzeitiger Darstellung der Grösse der neuerschlossenen Gebiete mittels Einwohnerkapazitäten erlaubt eine erste Uebersicht über das Kosten/Nutzen-Verhältnis.

4. Weiteres Vorgehen

Interessen-
Gemeinschaft
Gutveina

Nach der Auflage des früheren Entwurfes zum Strassenplan im Jahre 1974 sind aus dem Quartier Gutveina und aus den Fraktionen Scheia, Fidaz besonders zahlreiche Aenderungsanträge eingegangen. Deshalb wurden die Eigentümer von Liegenschaften in diesen Gebieten zu besonderen Veranstaltungen eingeladen, die am 14.2.1976 (Gutveina) und am 23.10.1976 (Fraktionen) stattgefunden haben.

Daraufhin hat sich eine Interessengemeinschaft Gutveina gebildet, die eigene Planungsvorschläge für ihr Quartier vorlegen will. Ob diese nur den Generellen Erschliessungsplan oder auch den Zonenplan betreffen, ist zur Zeit noch ungewiss.

Scheia, Fidaz

In den Fraktionen Scheia, Fidaz hat sich eine Interessenslage abzuzeichnen begonnen, welche andere Ziele als diejenigen der Erschliessung und Ueberbauung verfolgt. Die genauere Abklärung erfolgt zur Zeit mittels einer Umfrage.

In beiden Fällen handelt es sich vorwiegend um Gebiete und Grundstücke die in der Vorlage der zweiten Erschliessungsetappe zugeordnet sind.

Anfangs 1977 hat es sich gezeigt, dass die Durchführung der Umfrage, und vor allem auch ihre Auswertung viel mehr Zeit beansprucht als die Abschlussarbeiten der ordentlichen Planungsrevision. Zudem handelt es sich in Scheia und Fidaz vorwiegend um landwirtschaftliche Güter, deren Besitzer sich durch die Umfrage zu weitreichenden Standortbestimmungen persönlicher Art veranlasst sehen.

Es ist einleuchtend, dass solche Dinge nicht unter übermässigem zeitlichem Druck zu einem guten Ende geführt werden können.

Der Gemeindevorstand hat deshalb beschlossen, vorerst die Revision der Ortsplanung (Stand der öff. Auflage, mit anschliessenden Bereinigungen) der Urnenabstimmung zu unterbreiten und die Detailbearbeitungen in den verschiedenen Quartieren in einem separaten Arbeitsgang durchzuführen; zu diesen gehört nun auch das Gebiet der Fraktionen Scheia und Fidaz.

Waldkataster

Das Kant. Forstinspektorat hält die Ausarbeitung eines detaillierten Waldkatasters für unumgänglich. Dieser hat insbesondere diejenigen Waldstücke zu dokumentieren, die nahe bei den Bauzonen bzw. innerhalb der Bauzonen liegen und deren Funktion gegebenenfalls eine Anpassung ihrer Lage an die Bedürfnisse der Ueberbauung zulässt. (vgl. hiezum Abschnitt 2.1)

Zonenplanung

In einem späteren Zeitpunkt ist die Einteilung des übrigen Gemeindegebietes in verschiedenartige "Nichtbauzonen" (Baugesetz, Abschnitt VI C) entsprechend den jeweiligen Nutzungsarten vorzusehen. Die Vorbereitungen hiezu sind mit dem Richtplan Teil 1: Bodennutzung, und im Baugesetzentwurf (Abschnitte VI C und D) bereits getroffen.

Chur, im April 1977

INGENIEURBUREAU
WALTER SCHNEIDER AG
7000 CHUR

H. Schmid *J. Hilt*

Verzeichnis der Pläne

an der Ausstellung in Flims-Dorf, Truppenunterkunft vom
19.11 - 18.12.1976 aufgelegt bzw. zur Information veröffent-
licht:

Gültige Zonenpläne

- Zonenplan 1968
- Gefahrenzonenplan vom 16.3.1975, genehmigt am 25.8.1975

Zonenpläne

- Zonenübersicht 1 : 10'000
- 20 Zonenpläne auf Grundbuchplankopien 1 : 1000, 1 : 500

Generelle Gestaltungspläne

- Genereller Gestaltungsplan, Uebersicht 1 : 2000
- Genereller Gestaltungsplan, Flims-Dorf 1 : 500
- Genereller Gestaltungsplan, Scheia und Fidaz 1 : 1000

Generelle Erschliessungspläne

- Strassenplan 1 : 2000
- Generelles Kanalisationsprojekt (1970), 1 : 2000
- Ausbau der Wasserversorgung, 1 : 2000 (Ausführungsplan 1974)

Richtpläne

- Richtplan Teil 1 : Bodennutzung, 1 : 10'000
- Richtplan Teil 2 : Verkehrsrichtplan, 1 : 5000

Uebrige Pläne

- Arbeitsplan Erschliessung 1 : 5000
mit Angaben über Einwohnerkapazität und Investitionsbedarf
- Inventarplan Landwirtschaftliche Nutzung 1 : 500
(Gebäude in den Kernzonen von Flims-Dorf)
- Inventarplan Landwirtschaftliche Nutzung 1 : 5000
(Betriebsstandorte)

Anderes Informationsmaterial

- Tonbildschau (F. Held + S. Item)
- Fotografien aus früheren Zeiten (Fotohaus Geiger)
- Baugesetz Revisionsentwurf
- Baugesetz 1968
- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), 1973