

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE

THUSIS



REVISION ORTSPLANUNG
BERICHT

PLAN NR : 71.117	ARCHIV NR :	ERSTELLT AM: Oktober 1990	REVIDIERT AM:
---------------------	-------------	------------------------------	---------------

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Grundlagen

	Seite
1. AUSGANGSLAGE	
1.1 Ortsplanung	1
1.2 Kantonale Planungen und Planungsunterlagen	1
1.3 Arbeitsprogramm und Vorgehen für die Revision der Ortsplanung	3
1.4 Statistische Angaben	9
2. BEURTEILUNG BESTEHENDER VERHAELTNISSE, ZIELE	10

Ergebnisse

3. BAUORDNUNG	15
4. ZONENPLANUNG	
4.1 Pläne	16
4.2 Stand der Ueberbauung und Erschliessung	16
4.3 Fruchtfolgeflächen	19
4.4 Altdorf, Neudorf und angrenzende Gebiete	22
4.5 Bauzonen Innert den Studen	24
4.6 Lärmschutz	25
4.7 Wald	26
4.8 Schutzzonen	27
5. GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN	
5.1 Teilpläne	28
5.2 Strassenplan	28
5.3 Versorgungsplan	29
5.4 Kosten	31

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Ortsplanung

Die geltende Bauordnung der Gemeinde Thusis, welche diejenige aus dem Jahr 1968 ersetzte, wurde am 6. Juli 1975 durch Urnenabstimmung angenommen und am 3. November gleichen Jahres durch Regierungsbeschluss in Kraft gesetzt. Aus der Sicht der Anwendung in der Gemeinde hat sie sich gut bewährt, und im Laufe der Jahre konnte eine konstante baupolizeiliche Praxis entwickelt werden. Dennoch erweist sich die Bauordnung heute als revisionsbedürftig: das inzwischen in Kraft getretene eidgenössische Raumplanungsgesetz und die daraufhin erfolgte Revision des Kantonalen Raumplanungsgesetzes erfordern zahlreiche Anpassungen.

Der Zonenplan wurde gleichzeitig mit der Bauordnung gesamthaft neu bearbeitet und in Kraft gesetzt. Mehrere Teilrevisionen folgten in den Jahren 1979, 1982 und 1984.

Ein genereller Erschliessungsplan wurde 1982 ausgearbeitet; zu einer Beschlussfassung darüber ist es jedoch infolge der Ergebnisse der Vorprüfung, die im Bericht vom 11. November 1983 zusammen mit der Beurteilung zusätzlicher Teilrevisionen enthalten sind, nicht gekommen.

1.2 Kantonale Planungen und Planungsunterlagen

Von grösster Bedeutung für die Gemeinde Thusis ist die Festsetzung der Fruchtfolgeflächen aus dem Jahr 1985/87. Darin sind 10 - 15 ha FFF innerhalb von Bauzonen enthalten. Die dadurch hervorgerufenen Konflikte müssen bereinigt werden. Dies ist selbst dann notwendig, wenn es zutreffen sollte - und dafür gibt es auch ausserhalb des Kantons Graubünden genügend triftige Hinweise - dass den Fruchtfolgeflächen nicht mehr die selbe hohe Priorität und Bedeutung beizumessen ist wie zur Zeit ihrer Festsetzung.

Konflikte Fruchtfolgeflächen – Bauzonen



Der Kantonale Richtplan enthält bezüglich des Vorhabens Nr. 3.3 eine äusserst wichtige Festsetzung. Dabei geht es um den Anschluss von Thusis an die N13. Die historisch gewachsene und auch künftig entscheidende Bedeutung von Thusis als Regionales Zentrum steht und fällt mit der Verkehrslage, d.h. mit der Einbindung in die Verkehrswegnetze.

Die Funktion von Thusis als Regionales Zentrum geht sehr deutlich aus der Untersuchung über die Pendlerbewegungen hervor (siehe: Bericht Pendler 1980, Amt für Raumplanung Graubünden, Oktober 1985). Der Bericht bildet deshalb eine wichtige Grundlage für die Revision der Thusner Ortsplanung.

1.3 Arbeitsprogramm und Vorgehen für die Revision der Ortsplanung

1.3.1 Organisation

Der Gemeinderat hat eine Planungskommission eingesetzt und diese mit der Ausarbeitung eines Entwurfes für die Gesamtrevision der Ortsplanung beauftragt. Vorsitzender ist der Baufachchef; damit ist die ständige Verbindung zum Gemeinderat sichergestellt.

Die Kommission setzt sich zusammen aus den Herren G. Tschalèr, H. Arber, R. Gisiger und L. Schumacher.

Der Kommission sind folgende Fachberater beigegeben:

Baugesetz, juristische Beratung: Dr. iur. M. Heinz

Planungsleiter:

Dipl. Ing. R. Arioli

Berater für Gestaltung:

Dipl. Arch. F. Held

1.3.2 Programm 1986

Ursprünglich war vorgesehen, zunächst eine Untersuchung betr. "Stand der Ueberbauung und Erschliessung in den Bauzonen (UEB)" durchzuführen und anschliessend die Gesamtrevision aller Planungsmittel in einem Zuge nach folgendem Ablaufschema durchzuziehen:

Phase 1: Grundlagenbeschaffung

Planbeschaffung im Uebersichtsmassstab 1:2'000 und

1:5'000 auf Grundlage der Katastervermessung

Analyse des gegenwärtigen Zustandes, insbesondere

Mängel der Bauordnung

Mängel des Zonenplanes, Konflikte mit Landwirtschaftsflächen

Nutzung der Bauzonengebiete

Walderhebung durch Kreisforstamt

Siedlungsstruktur im Alt- und Neudorf, historische und architektonische Besonderheiten

Feststellen erkennbarer Entwicklungstrends

Ziele der Revision

Phase 2: Entwürfe

Ziel dieser Phase ist Vorlage des Revisionsentwurfes an den Gemeinderat. Die Vorlage soll folgende Bestandteile enthalten:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2'000 und 1:5'000 (ganzes Gemeinde-Territorium)
- Genereller Erschliessungsplan
- Genereller Gestaltungsplan (für Teile der Bauzonen)
- ev. Richtplan
- Kommentar zu den Bestandes-Aufnahmen und -Analysen
- Kommentar zu den Plan-Entwürfen mit Angaben über auszulösende Investitionsvolumen und Angaben über die Art der Finanzierung

Die Vorlage sollte gemäss folgendem Vorgehen erarbeitet werden:

- Bezeichnung der Bauzonenteile, die zur Auszonung vorzuschlagen sind, mit Begründungen dazu (UEB, Prioritäten); Verhandlungen mit Betroffenen und Interessierten; nötigenfalls Ergänzung durch Bauetappierung.
- Nutzungsordnung für Gebiet ausserhalb der Bauzonen, insbesondere Bezeichnung von Gebieten, die der Landwirtschaftszone, einer Schutzzone (Gefahrenzonen, Landschaftsschutzzonen, etc.) oder einer Abbauzone zuzuweisen sind. Die Waldgebiete ergeben sich aus der Bestandesaufnahmen des Kreisforstamtes.
- Ueberprüfung der Bauzonenunterteilung und der Erschliessungsordnung anhand der Bestandesaufnahmen betr. Gebäudenutzung und UEB.
- Bezeichnung erhaltenswerter Siedlungsstrukturen.
- Festlegen von Teilgebieten, für die zusätzlich zum Zonenplan ein Genereller Gestaltungsplan zu erstellen ist (Neudorf, ev. Altdorf), sowie der damit zu verfolgenden Ziele und der hiefür einzusetzenden Mittel.

Feststellen einzelner Gestaltungselemente, die Aufnahme im BG finden sollten.

- Grundsätze für die Revision des Baugesetzes, z.B. betr. Organisation und Zuständigkeiten, Ergänzung der Zonenvorschriften (Sportzone, Landwirtschaftszone, etc.), Schutzmassnahmen (Gefahren, Grundwasser, Emissionen, etc.), Baugestaltung, Regelung für Erschliessung (inkl. Finanzierung).
- Aufstellung des generellen Erschliessungsplanes (Strassen, Wasser, Abwasser).
- Zusammenstellen des allfälligen Richtplaninhaltes (nicht mit Baugesetz, Zonenplan, etc. zu beschliessende Massnahmen, Zielvorgaben, usw.).

Phase 3: Vorprüfung

Vorlage des vom Gemeinderat verabschiedeten Entwurfes (3 Exemplare) an Amt für Raumplanung.

Phase 4: Beschlussfassung

Verarbeitung der Ergebnisse der Vorprüfung
Vorbereiten der öff. Auflage (Vernehmlassungsverfahren für interessierte Öffentlichkeit), die durch den Gemeinderat durchzuführen ist
Behandlung der Eingaben und Wünsche (Vernehmlassungen)
Urnenabstimmung in der Gemeinde

Am 3. November 1986 wurde die interessierte Öffentlichkeit anlässlich einer Orientierungsversammlung über die Zwischenergebnisse und vorab über die zu lösenden Planungsprobleme, insbesondere über allfällige Auszonungen orientiert. Anschliessend wurden die zur Diskussion stehenden Auszonungen mit allen betroffenen Eigentümern in Einzelgesprächen behandelt.

Die Arbeitsfortschritte der Kommission wurden laufend gehemmt durch neue, nicht vorhersehbare, aktuelle Fragen. Als solche sind erwähnenswert: Ueberarbeitung Kant. Richtplanung betreffend Objekt Anschluss Thusis an N13, Neubau Bahnhof RhB mit Vorarbeiten zum Wettbewerb inkl. Verkehrskonzepte mit entsprechenden Machbarkeitsstudien, Baugesuche und Vorentscheidungsgesuche. Insbesondere die letzteren, von denen mehrere grössere Vorhaben das Kerngebiet betreffen, haben die Kommission bewogen, vom ursprünglichen Arbeitsplan abzuweichen.

1.3.3 Aufteilung in schrittweise Teilrevisionen

Die Untersuchung "Stand der Ueberbauung und Erschliessung in den Bauzonen (UEB)" wurde zusammen mit den übrigen Bestandesaufnahmen bis Ende des Jahres 1987 abgeschlossen.

Die Bestandesanalysen haben deutlich gemacht, dass die ursprünglich vorgesehene Bearbeitung des Kerngebietes erheblich vertieft werden sollte. Diese Beurteilung wurde zusätzlich verstärkt durch die Bauabsichten, mit denen sich die Kommission auseinanderzusetzen hatte. Die Gestaltungsfragen, die bei allen Neu- und Umbauprojekten unerwartet grosse Bedeutung erlangt haben, legten eine eingehende Aufnahme der Gebäude im Neudorf und eine gründliche Analyse im Altdorf nahe, ebenso die Festschreibung der daraus gewonnenen Gestaltungsrichtlinien in einem Generellen Gestaltungsplan und in der Bauordnung und schliesslich die Bereitstellung von Projektierungshilfsmitteln, in denen der Baubestand im Neudorf praxisgerecht dargestellt ist.

Weil die Zeit infolge der zunehmenden Zahl und Grösse der Bauabsichten drängte, hat sich die Gemeinde entschlossen, die Planung über das Gebiet Alt- und Neudorf in einem ersten Schritt durchzuführen und abzuschliessen.

Nach durchgeführter Vorprüfung, Orientierungen der Oeffentlichkeit und Auflage haben die Stimmberechtigten die Vorlage am 5. März 1989 mit äusserst knappen Mehrheiten gutgeheissen. Mit Beschluss vom 15. Januar 1990 hat die Regierung des Kantons Graubünden die einzige eingegangene Beschwerde entschieden und die Teilrevision genehmigt.

Die Teilrevision umfasst:

- Zonenplan 1:500, getrennt für
- Genereller Gestaltungsplan Altdorf und
- Genereller Erschliessungsplan Neudorf
- Ergänzung der Bauordnung

Gleichzeitig wurde eine Zonenplanergänzung, welche die Sport- und Erholungszone betrifft, in Kraft gesetzt.

Im zweiten Schritt geht es nun um die Revision des Zonenplanes ausserhalb der Gebiete des Alt- und Neudorfes; sie erstreckt sich auch auf das Areal ausserhalb der Bauzonen. Gleichzeitig erfolgt die Generelle Erschliessungsplanung und die Revision der Bauordnung.

Diese im zweiten Schritt durchgeführte Teilrevision der Ortsplanung Thusis, mit der die Gesamtrevision erreicht wird, ist dann Gegenstand der folgenden Kapitel des vorliegenden Berichtes.

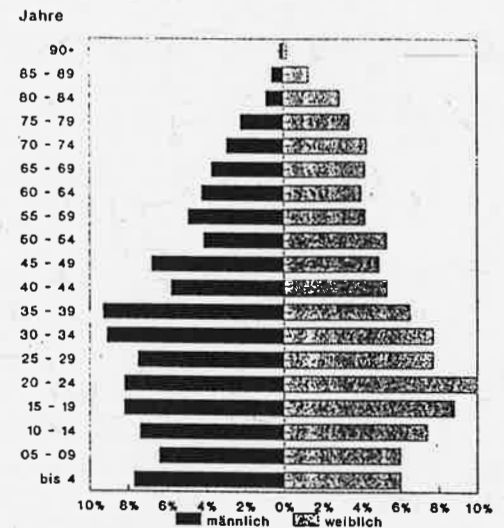
1.4 Statistische Angaben

Wohnbevölkerung:

Thusis Wohnbevölkerung

1850	1860	1870	1888	1890
769	868	1008	1111	1069
1900	1910	1920	1930	1941
1281	1308	1273	1278	1400
1950	1960	1970	1980	
1616	1998	2381	2525	

Altersstruktur in der Gemeinde Thusis



1990: 2557. Die Einwohnerzahl nimmt stetig zu, wobei das Wachstum in den letzten Jahrzehnten deutlich abflachende Tendenz aufweist.

Die Altersstruktur zeigt, dass die Bevölkerung eine sehr gute Zusammensetzung aufweist, insbesondere ist der starke Anteil in den erwerbsfähigen Altersklassen zwischen 20 und 40 Jahren hervorzuheben, was auf einen positiven Migrations-Saldo schliessen lässt.

Pendler

Pendlerverhältnisse:

ZENTRUM	ARBEITSPLÄTZE (A)		70/80 %	IN DER WOHN- GEMEINDE ARBEIT. ERWERBSTÄTIGE		70/80 %	ZUPENDLER/ZP		70/80 %	ZP : A 1980
	1970	1980		1970	1980		1970	1980		
THUSIS	1'352	1'604	+ 22 %	976	1'026	+ 5 %	376	578	+ 56 %	36 %

Verkehrsmittel:

	ZUPENDLER		PRIVATAUTO		70/80	ÖFF. VERKEHR		70/80	ANDERE 1		70/80	PA/ZP 2
	1970	1980	1970	1980	%	1970	1980	%	1970	1980	%	1980
THUSIS	576	578	172	372	+ 117 %	69	90	+ 36 %	135	116	- 14 %	64 %

1) Zu Fuss, Velo/Mofa, Motorrad, ohne Angaben

2) Privatauto/Zupendler = Anteil Privatverkehr
Graubünden = 66 %

Quelle: Bericht Pendler 1980, Amt für Raumplanung GR,
Oktober 1985

Pendler = Erwerbstätige, deren Wohn- und Arbeitsort nicht in
der gleichen Gemeinde ist.

Die Statistik zeigt, dass die Zahl der Arbeitsplätze von
1970 - 1980 doppelt so stark gestiegen ist wie die Zahl der
in Thusis arbeitenden und wohnenden Leute, und nahezu jeder
dritte Arbeitsplatz von einem Zupendler besetzt wird. Von
diesen wiederum fahren 64% mit dem Auto und nur 15% mit
öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit.

Arbeitsstätten (A) und Beschäftigte (B) nach Wirtschaftsklassen1975 UND 1985 Industrie, verarbeitendes Gewerbe, Bau

	11,12		21-23		24,25,29		26		27, 28		31		34-36		37		41, 42		Uebrige	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
3668 Thusis	4	31	1	1	1	1	4	22	1	15	0	0	4	80	0	0	25	739	0	0
	3	32	0	0	1	1	2	53	3	13	0	0	2	74	0	0	27	690	5	21

1975 UND 1985 Dienstleistungssektor

	51-53,54 55/56		57		61-66		71,72		81,82		83		91		Uebrige	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
3668 Thusis	51	266	19	106	8	100	7	13	8	26	12	116	16	68	41	123
	43	205	15	100	6	119	7	27	9	23	15	158	7	95	35	135

LEGENDE:

51-53,54,55/56 Handel

57 Gastgewerbe

61-66 Verkehr, Nachrichtenübermittlung

71,72 Banken, Versicherungen

81,82 Unterrichtswesen, Forschung

83 Gesundheitswesen

91 Öffentliche Verwaltung

11,12

21-23

24,25,29

26

27,28

31

34-36

37

41,42

Energie- und Wasserversorgung, Bergbau

Nahrungsmittel, Getränke, Tabak

Textilien, Bekleidung und Wäsche, Leder, Schuhe

Holzbearbeitung und -verarbeitung

Papierindustrie, Graphische Industrie

Chemische Industrie

Metallindustrie, Maschinen- und Fahrzeugbau, Elektrotechnik

Uhren, Bijouterie

Baugewerbe

2. BEURTEILUNG BESTEHENDER VERHAELTNISSE, ZIELE

- Regionales Zentrum: Thusis ist ein regionales Dienstleistungszentrum. Das hängt historisch mit der geografischen Lage und mit der Verkehrslage zusammen. In der Neuzeit sind die Verkehrsverbindungen um ein vielfaches leistungsfähiger und schneller geworden. Dadurch wird die Situation für Thusis nicht etwa verbessert sondern kritischer. Im dadurch härter werdenden Wettbewerb kann Thusis bestehen, wenn es gelingt, die Qualität der Dienstleistungen und die Attraktivität des Ortes als ganzes zu verbessern.

Ersteres ist Sache der Unternehmungen. Zweiteres soll mit der in diesem Jahr in Kraft gesetzten Gestaltungsplanung für die Zentrumsgebiete Alt- und insbesondere Neudorf angestrebt werden.

- Gewerbe- und Industriestandort: In den letzten Jahrzehnten sind zahlreiche Produktionsbetriebe neu entstanden oder stark vergrößert worden. Dadurch sind verhältnismässig viele Arbeitsplätze entstanden. Die Zahl der Arbeitsplätze übersteigt heute diejenige der erwerbstätigen ortsansässigen Bevölkerung beträchtlich (Quelle: Bericht Pendler 1980, ARP 1985).

Von 1800 Arbeitsplätzen werden knapp 700 von Zupendlern besetzt, also ungefähr jeder dritte. Dieser Anteil hat seit 1970 markant zugenommen. Das heisst, dass die Zahl der Arbeitsplätze in Thusis stärker angewachsen ist, als die Zahl der erwerbstätigen Einwohner und dass die Gewerbezone keine Flächenreserven mehr aufweist.

Die Eignung von Thusis als Produktionsstandort ist abhängig von der Prosperität des regionalen Dienstleistungszentrums einerseits und wiederum von der Verkehrslage andererseits. Die Interdependenzen sind wohl nur schwerlich nachweisbar, aber dennoch wahrscheinlich und einleuchtend.

Für die Revision der Ortsplanung bedeutet dies, dass für genügend Raum für die gewerblichen und industriellen Betriebe zu sorgen ist. Dass es sich dabei nicht um Grossbetriebe, sondern um kleinere, vorwiegend auf dem Gebiet der Neuen Technologien tätige Unternehmen handeln muss, ist angesichts der relativ kleinräumigen Verhältnisse selbstverständlich. Das Ziel muss aus der Sicht der Unternehmungen zudem beinhalten, dass jeder Betrieb an seinem Standort über Entwicklungsreserven verfügen kann. Mit der Verwirklichung dieses letzteren Postulates liesse sich gegenüber den traditionellen Industriestandorten unseres Landes ein gewichtiger Standortvorteil erzielen.

- Wohnen: Das Planungsideal der Sechzigerjahre für Wohnsiedlungen mit der "differenzierten Hoch- und Scheibenbauweise" gilt heute als überholt. Demzufolge sind die WH und W5-Zonen als zu liquidierendes Relikt zu betrachten. Dies gilt umso mehr als in den mehrheitlich ländlichen bzw. Erholungstourismus-Gebieten Graubündens der Wohnqualität ein bedeutend grösserer Stellenwert beizumessen ist als in den dicht bevölkerten und dicht besiedelten Agglomerationen unseres Landes. Die relativ ebenen Gebiete Compogna-Löser sollen infolgedessen nicht mehr für unzeitgemäss grosse Wohnüberbauungen reserviert werden, sondern eher für gewerblich-industrielle Nutzungen.

Gebiete, deren topografische Lage hohe Eignung für qualitativ gutes Wohnen aufweisen, sind in Thuisis mittlerweile rar geworden. Sie sollen - soweit vorhanden - als Wohnzonen verfügbar bleiben.

Ausserdem lässt die grosse Zahl der Zupendler den Schluss zu, dass die Wohnverhältnisse in den umliegenden Gemeinden ausreichend gut sind. Im wohl verstandenen Gesamtinteresse wäre es falsch, wenn das Regional-Zentrum in diesem Bereich in Konkurrenz zu den Regionsgemeinden treten wollte. Es würde zudem dem demografischen Ziel Graubündens, nämlich der dezentralisierten Besiedlung der Talschaften widersprechen.

- Verkehrslage: Aus den drei vorstehenden Zielen ergibt sich, dass die optimale Einbindung in die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze unabdingbare Voraussetzungen für die gedeihliche Zukunft des Gemeinwesens sind.

Konkret heisst das, dass die Verbindungen der öffentlichen Verkehrsmittel - Rhätische Bahn und Reisepost - in der Region förderungswürdig sind und auf den Zielort Thusis auszurichten sind. Aus der Tatsache, dass nebst den Schülern und Einkaufsreisenden nur einer von fünf Pendlern mit der RhB/PTT reist, ergibt sich, dass hier ein bedeutendes Potential liegt.

Eine weitere praktische Auswirkung sei hier angemerkt: entgegen regionalplanerischen Zielsetzungen, ist nicht der Nachtzug von Chur eine Hauptforderung, sondern vielmehr die regelmässigen Autokurse durch die Dörfer der Region, die direkte Verbindungen zu Thusis und damit zur Bahnstation herstellen.

Der Neubau des Bahnhofes und der Einbezug des daneben liegenden Postbus-Terminals sind von entsprechend hohem Interesse. Innerhalb der ortsplanerischen Problemaufarbeitung wurde deshalb mit mehreren Variantenstudien untersucht, welche Begehren die Gemeinde einbringen muss und inwiefern sie ihre Interessen durchsetzen könnte - unter anderem mittels finanziellen Leistungen. Möglich ist die Ausgestaltung des Bahnhofareals zum Angelpunkt des Fussgänger- und Radverkehrs zwischen den unteren (Compogna) und den oberen (Neudorf/Hasensprung/...) Teilen des Dorfes. An den daraus entstehenden Kosten ist die Gemeinde gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom Oktober 1990 bereit, einen namhaften Beitrag zu leisten. Ausserhalb der finanziellen Möglichkeiten bleibt leider eine entsprechende Ausgestaltung für den Motorfahrzeugverkehr - obwohl eine Unterführung zwischen Bahnhofplatz und Compognastrasse sich rein technisch als machbar erwiesen hat.

Konkret heisst das aber auch, dass der Anschluss von Thusis an die N13 von existenzieller Bedeutung ist. Das gilt nicht nur für Fernreisende, welche für das Gast- und Automobilgewerbe von Bedeutung sind, sondern noch viel mehr für die innerregionalen Beziehungen, vor allem für Anreisende aus dem Albulatal und aus den Gebieten Schams-Hinterrhein. Für diese liegt - sind sie einmal an Thusis vorbei gefahren - das grössere Dienstleistungszentrum Chur in gefährlicher Nähe (gut 15 Minuten Fahrzeit).

Thusis unterstützt daher die kantonalen Bestrebungen für den N13-Anschluss. Die Gemeinde weist zudem darauf hin, dass sie nicht einem simplen Nomenklatur-Problem zum Opfer fallen darf: der Anschluss Thusis-Nord dient effektiv als Anschluss für die Regionen Domleschg und Heinzenberg; Einheimische, die ins Zentrum von Thusis gelangen wollen, benützen diesen Anschluss nicht. Der Name dieses Anschlusses ist falsch; Thusis hat keinen N13-Anschluss.

- Landwirtschaft: In der Gemeinde Thusis spielt die Landwirtschaft vergleichsweise eine weniger bedeutende Rolle. Nebst den Bewirtschaftern einzelner Parzellen ab dem Heinzenberg gibt es zur Zeit vier Landwirtschaftsbetriebe. Namentlich handelt es sich um die Betriebe Casparis, Schnider, Schumacher und Trepp. Ob längerfristig mit allen vier oder drei von ihnen zu rechnen sein wird, wurde weder untersucht, noch ist es für die Zonenplanung von ausschlaggebender Bedeutung. Wichtiger erscheint die Tatsache, dass durch die gegenwärtige Verzahnung der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit anderen Nutzungen tiefgreifende Störungen für die Landwirte entstehen; dies trifft insbesondere im Gebiet Compogna-Schützenweg zu. Weil sie irreversibler Art sind, bringt langfristig wohl nur die Aufgabe dieser Flächen eine Lösung.

Aehnlich verhält es sich mit den an sich guten Böden in den Oberen Caznerwiesen. Hier ist das Gebiet durch die Emmissionen der Italienischen Strasse beeinträchtigt und durch die neue Heinzenbergstrasse zerschnitten. Zudem handelt es sich um Flächen, die in der nationalstrassenbedingten Güterzusammenlegung als Bauland behandelt und bewertet worden sind.

Beide Gebiete, die bei der Festsetzung der Fruchtfolgeflächen als Konfliktflächen bezeichnet wurden, können - das ist der logische Schluss aus der durchgeführten Beurteilung - der Landwirtschaft langfristig nicht erhalten werden.

Zum einen Teil sollen sie zu Gunsten der industriell-gewerblichen Entwicklung, welche ein Ziel höchster Priorität bildet, umgezont werden. Zum anderen Teil - nämlich im Gebiet Compogna - sollen sie vorerst der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben. Dadurch lässt sich das zu schnelle Schrumpfen der Landwirtschaftsfläche mit allenfalls daraus resultierenden Strukturproblemen für die Betriebe vermeiden. Auf lange Sicht hingegen kann ihr Inseldasein inmitten von Wohn- und Gewerbegebieten, das zusätzlich durch Spaziergänger und landwirtschaftsfremde Haustiere stark belastet wird, nicht bestehen. Sie sind für spätere Einzonung und Ueberbauung prädestiniert.

- Ausstattung: Der Regionalspital bleibt an seinem Standort. Das Erneuerungs- und Ausbauprogramm ist beschlossen. Es ergeben sich folglich keine Anforderung an die Zonenplanung.

Die Sportanlagen sollen ausgebaut werden. Auf Grund des vorliegenden Konzeptes wurden die entsprechenden Flächen mit der Zonenplanrevision im ersten Schritt (siehe 1.3.3) bereits gesichert.

Bezüglich der Erweiterung der Schulanlagen wurden im Jahre 1990 erste Untersuchungen durchgeführt. Eine Expertise "Schulraumkonzept der Gemeinde, Hegland & Partner; Chur, August 1990) bringt eine Variante mit Schulneubauten auf dem Areal an der Compognastrasse, angrenzend an das Altersheim in Vorschlag. Die Kommission empfiehlt, diesen Vorschlag vorläufig nicht in den Zonenplan aufzunehmen. Bevor die Oeffentlichkeit eingehend orientiert ist und über die finanziellen Auswirkungen im Klaren ist, könnte dadurch die gesamte Vorlage gefährdet werden. Eine spätere, objektbezogene Umzonung erscheint im Augenblick der erfolgversprechendere Weg.

3. BAUORDNUNG

Die Bauordnung wurde einer Totalrevision unterzogen. Um eine Angleichung, vor allem in systematischer Hinsicht, an moderne Baugesetze anderer Gemeinden zu erreichen - mindestens soweit dies als tunlich und zweckmässig erscheint - wurde dabei auf das seit einem Jahr verfügbare neue Musterbaugesetz (MBauG 88, Bündner Vereinigung für Raumplanung, Chur, 1989) abgestellt.

Systematik und Gliederung wurden vom Musterbaugesetz übernommen. Bei den Formulierungen der einzelnen Artikel und Vorschriften, sind alle jene aus der bisherigen Bauordnung beibehalten worden, die sich als zweckmässig erwiesen haben und für die eine gefestigte baupolizeiliche Praxis entwickelt werden konnte. Damit will die Kommission der Rechtssicherheit bzw. der gesetzgeberischen Kontinuität Rechnung tragen. Im übrigen haben die Vorschriften des Musterbaugesetzes, welche die Kommission als zweckdienlich und angemessen beurteilt hat, Aufnahme in die neue Thusner Bauordnung gefunden.

4. ZONENPLANUNG

4.1 Pläne

Der Zonenplan kommt in zwei Teilplänen zur Darstellung.

Das Siedlungsgebiet und das angrenzende Gemeindeterritorium bis zu den Gemeindegrenzen gegenüber Sils i.D., Cazis und Masein ist Gegenstand des Teilplanes im Massstab 1:2'000.

Das Gebiet von Uebernolla, also das südlich des Nollägrabens liegende Territorium ist - ohne Siedlungsgebiet und angrenzende Flächen - im Massstab 1:5'000 dargestellt, und bildet den Inhalt des zweiten Teilplanes.

4.2 Stand der Ueberbauung und Erschliessung

Der Ueberbauungs- und Erschliessungs-Zustand wurde zu Beginn der Revisionsarbeiten erhoben. Dabei wurde gemäss Wegleitung Nr. 3 des Amtes für Raumplanung vorgegangen. Zweck der Erhebung war die Beurteilung der Bauzonen hinsichtlich sich aufdrängender Korrekturen zur rationellen Nutzung der Erschliessungsanlagen und zur Ueberprüfung der Bauzonengrösse im Lichte des Eidg. Raumplanungsgesetzes. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in Plänen vom Dezember 1987 und in einem separaten Bericht vom Januar 1988 dargestellt.

Auf Anordnung des Amtes für Raumplanung wurden im Herbst 1990 ergänzende Arbeiten ausgeführt. Die Erschliessungsanlagen wurden in der Zwischenzeit nicht erweitert. Die Bautätigkeit hat sich auf Renovationen, geringfügige Ergänzungen etc. beschränkt; der Grund hiefür liegt in der herrschenden Bausperrre. Einzig in der Kernzone (Alt- und Neudorf) sind seit der Genehmigung der entsprechenden Revision einzelne Neubauten in Angriff genommen worden.

Aus diesem Grund wird kein neuer Plan erstellt. Hingegen sind die Flächen anhand der neuen Bauzonengrenzen und mit Berücksichtigung der erwähnten Neubauten vollständig neu ermittelt worden.

Bauzonen: Flächen, Ueberbauung, Erschliessung

Zone	Gesamtfläche 1990	davon						Fläche 1986	Anmerkung
		Verkehrsfläche ca. 5%	Nettobau- fläche ha	2. Erschl. Etappe	Nicht bebaut	Teil- erschlossen	Nicht erschlossen		
Kernzone Altdorf Neudorf	4.023 5.133	0.201 0.257	3.822 4.876	- -	0.084 0.613	- -	- -	(4.113)	1)
Wohnzone W2	26.807	1.340	25.467	3.555	9.970	2.475	2.365	25.178	
W3A	0.869	-	0.869	-	0.282	-	-	-	
W3	8.709	0.436	8.273	-	3.640	1.011	-	15.288	
W4	4.295	0.215	4.080	-	1.645	0.810	-	12.073	
W5	1.773	0.089	1.684	-	0.084	-	-	15.472	2)
Gemischte Zone	3.539	0.177	3.362	-	1.412	0.210	-	-	
Wohn- und Mischzonen	55.148	2.715	52.433	3.555	17.730	4.506	2.365	68.011	
Gewerbezone	8.342	0.417	7.925	2.132	5.255	1.140	0.835	21.353	
Industriezone	17.276	0.864	16.412	-	8.362	2.095	-	-	3)
Gerwerbe- + Industrie- zonen	25.618	1.281	24.337	2.132	13.617	3.235	0.835	21.353	
Oeff.Bauten + Anlagen	6.333	-	6.333	-	-	-	-	6.620 2.042	1) 4)
Total Bauzonen	87.100		83.103	5.687				98.026	5)

Alle Flächenangaben in Hektaren

Anmerkungen: 1) In der Kernzonenfläche ist das Areal für öff. Bauten + Anlagen für Schule und Rathaus sowie die Grünzonen enthalten

2) 1986 ist die Zone WH (Hochhäuser) in der Fläche enthalten

3) Lagerplätze ohne Hochbauten sind den Flächen "Nicht bebaut" zugeordnet

4) 1986 war der Werkhof N13/TBA (F = 2.04 ha) fälschlich als Reserve-Bauzone bezeichnet; zwei Parkplätze waren ebenfalls nicht enthalten

5) Ohne Sport- und Erholungszone, sowie ohne Schrebergarten- und Campingzonen

Die Bauzonen-Abgrenzung im Zonenplan-Entwurf 1990 weist gegenüber 1986 die folgenden wichtigsten Änderungen auf:

- Auszonung Compogna, bisher Zone W5/WH: ca. 5.8 ha
- Auszonung Löser, bisher Zone OEBA: ca. 3.0 ha
- Auszonung oberhalb Zeughaus/Tf-Zentrale: ca. 1.2 ha
- Einzonung Werkhof Tiefbauamt GR: ca. 2.0 ha
- Umzonung Parkfläche Marktwiese, äussere
Bahnhof-Strasse:
- Einzonung Werkhof Gemeinde Thusis: ca. 0.5 ha

Die Auszonungen Compogna-Löser betreffen Fruchtfolgeflächen.

Ausserdem wurden die Wohn- und Mischzonen um zusätzliche 5.9 ha, d.h. gesamthaft um 12.863 ha verkleinert.

Demgegenüber wurden die Zonen für das Arbeiten (Gewerbe und Industrie) durch Umzonungen, nicht aber durch Einzonungen um 4.265 ha erweitert.

Allfällige Differenzen zwischen den Flächenangaben im Bericht 1988 UEB und vorstehender Tabelle sind durch unterschiedliche Zuordnung der Verkehrsflächen zu erklären.

Die Wohn- und Mischzonen weisen neu eine Baureserve von theoretisch 17.736 ha auf. Davon sind zunächst die Verkehrsflächenanteile in Abzug zu bringen. Sodann ist zu berücksichtigen, dass darin sämtliche nicht bebauten Flächen der teilbebauten Parzellen enthalten sind. Ihr Anteil umfasst rund 7.75 ha.

Die Ermittlung des Baulandverbrauches, die im Bericht UEB 1988 enthalten ist und die sich auf eine 15-jährige Verankerungsperiode bezieht, ergibt, dass jährlich 5.3 Neubauten erstellt wurden, die in 15 Jahren etwa 8 ha Land benötigen dürften. In der Zeit, welche der Inkraftsetzung der Planungsrevision folgt, wird zusätzlich mit der Realisierung der durch die Bausperre hinausgeschobenen Vorhaben zu rechnen sein; der Planungskommission wurden im Laufe des letzten Jahres Gesuche für mehr als 17 Wohnbauten zur Stellungnahme unterbreitet.

Somit wird der Bedarf im Betrachtungszeitraum, berechnet nach der einschlägigen Umlage-Methode 9.7 ha betragen. Diese Fläche entspricht ziemlich genau der Summe aller nicht bebauten Parzellen.

In vorstehender, überschlagsmässiger Beurteilung der Bauzonengrösse ist der ebenfalls durch Baugesuche und Quartierpläne entwurfene ausgewiesene Bedarf nach Geschäftsräumen im Altdorf und Neudorf sowie in der Mischzone unterhalb des Bahnhofes ebenso wenig berücksichtigt wie die allgemein bekannte Bau- und Marktsituation, wo der Nachfrage viel zu wenig Angebot gegenübersteht.

Die Gemeinde Thusis vertritt die Auffassung, dass der vorgelegte Entwurf zum neuen Zonenplan der Anforderung des eidg. Raumplanungsgesetzes bezüglich Grösse der Bauzonen entspricht.

4.3 Fruchtfolgeflächen

Die Konfliktgebiete - in nachfolgender kartografischer Übersicht rot umrandet - werden aus der Sicht der Gemeinde, entsprechend der summarischen Beschreibung in Kapitel 2, wie folgt beurteilt:

- Compogna (2.8 ha): Das mehr oder weniger zufällig nicht überbaute Gebiet eignet sich nach unseren Erhebungen nur mehr bedingt für die landwirtschaftliche Nutzung. Es ist von drei Seiten bereits mit dicht besiedelten Wohnüberbauungen umgeben. Auf der vierten Seite wird die Gemeinde in absehbarer Zeit das Sportzentrum realisieren, dessen Planung bereits sehr weit fortgeschritten ist. Die Umgebungseinflüsse sind heute schon so gross, dass die landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes erheblich beeinträchtigt wird. Auf Grund dieser Umstände und der Lage des Gebietes in ausgesprochener Zentrumsnähe wird sorgfältig erwogen werden müssen, ob die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung in Zukunft überhaupt zweckmässig sei.

Übersicht Fruchtfolgeflächen



- Compogna/Löser, südlich Stall Wild (2.6 ha): Auch dieses Gebiet grenzt südlich und westlich an intensiv genutzte Ueberbauungen an. Grundsätzlich stellt sich hier die selbe Frage wie im Gebiet Compogna.
- Obere Caznerwiesen (3.9 ha): Das gesamte Gebiet war im Beizugsgebiet der Güterzusammenlegung eingeschlossen, die infolge der Erstellung der N13-Zufahrt Heinzenberg-Thusis Nord angeordnet und vor kurzer Zeit abgeschlossen wurde. Die Eigentümer konnten schlüssig darlegen, dass dabei alle fraglichen Parzellen als Bauland behandelt wurden. Das bedeutet, dass die Parzellen die Form von Baugrundstücken erhielten, dass Parzellen für deren Erschliessung ausgeschieden wurden (Gesamtfläche ohne Kantonale Strassen ca. 3'000 m²), und dass die zuteilungsbedingten Flächen-differenzen in Geld zu Baulandpreisen auszugleichen waren. In Ergänzung der bereits vorhandenen Erschliessungswerke wurden damit die Voraussetzungen zur kompletten verkehrsmässigen Erschliessung und der Ueberbauung des fraglichen Gebietes geschaffen.

Die Gemeinde erachtet die landwirtschaftliche Eignung des Gebietes zwar nach wie vor als gegeben, aber sie bezweifelt ob sie unter den erst kürzlich durch übergeordnete, kantonale Instanzen geschaffenen Voraussetzungen, das Gebiet in eine Landwirtschaftszone zurückführen kann.

- Löser, nördlich Schützenweg (1.0 ha): Das Areal befindet sich im Eigentum der Bürgergemeinde. Es war für neue, zusätzliche Schulanlagen vorgesehen. Durch die nunmehr vorgeschlagene Reduktion der Wohnzonen wird einerseits der Schulhausbedarf ebenfalls reduziert und andererseits befindet sich das Gebiet nunmehr in allzu peripherer Lage zu den Wohngebieten. Da die Eignung des Bodens für die landwirtschaftliche Nutzung unbestritten ist, befürwortet die Gemeinde die definitive Festsetzung des fraglichen Gebietes als Fruchtfolgefläche - unter der Voraussetzung, dass der vorgelegte Zonenplanentwurf in Rechtskraft erwachsen wird.

Die Gebiete Compogna und Compogna/Löser werden der Beurteilung entsprechend zur späteren Ueberführung in eine Bauzone vorgesehen, und folglich als Bauzonen zweiter Nutzungsetappe bezeichnet.

Das Gebiet in den Oberen Caznerwiesen wird infolge der bereits durchgeführten Massnahmen zur Erlangung der Baureife und infolge der erstklassigen Verkehrslage der Gewerbezone zugeordnet.

4.4 Altdorf, Neudorf und angrenzende Gebiete

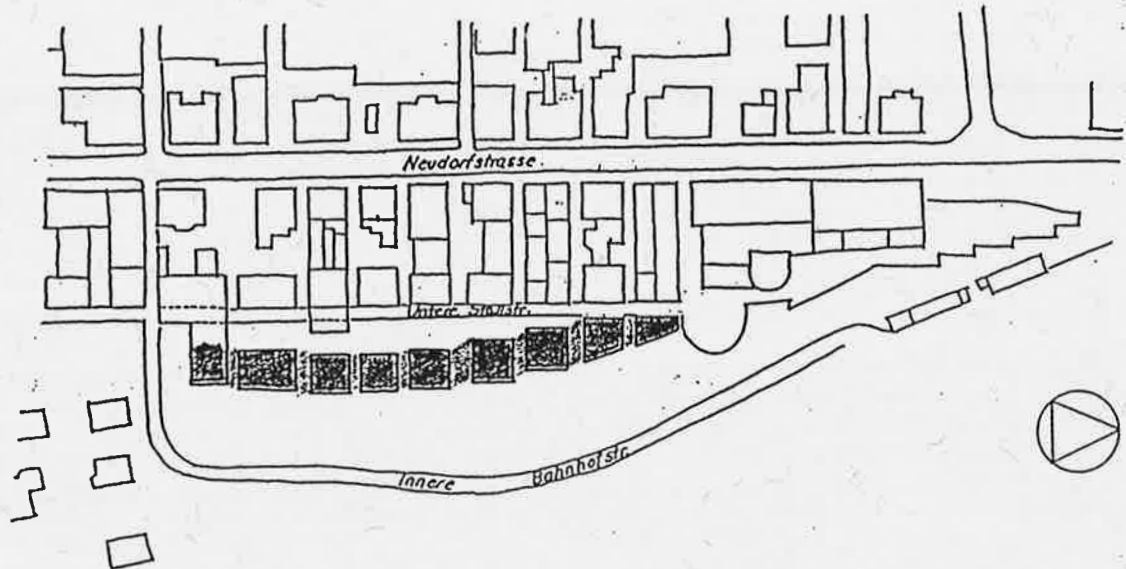
Die Teilrevision 1989/90, welche das Kerngebiet Alt- und Neudorf betroffen hat, ist von den Stimmbürgern mit hauchdünner Mehrheit beschlossen worden. Eine Wiederholung des Abstimmungskampfes sollte vermieden werden, nicht zuletzt auch deshalb, weil er für Befürworter wie für Gegner einigen Aufwand abforderte.

Die Planungskommission hat in der Folge beschlossen, weder an den Plänen noch an der zugehörigen Bauordnungs-Revision keinerlei Ergänzungen oder Aenderungen vorzunehmen. Damit will sie erreichen, dass die Inhalte der in Kraft gesetzten Teilrevision dem Souverän nicht mehr vorgelegt werden müssen.

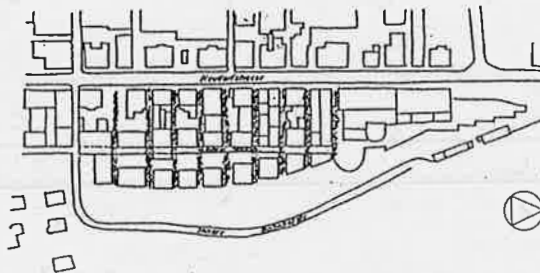
Im Genehmigungsprotokoll weist die Regierung auf die Empfindlichkeit bezüglich Ortsbild hin, welche dem Gebiet zwischen Unterer Stallstrasse und Innerer Bahnhofstrasse zukomme.

Eine Ueberbauungsstudie, die Architekt Richard Brosi im vergangenen Jahr in privatem Auftrag durchgeführt hat, zeigt eine Ueberbauungsstruktur auf, welche die Gestaltungselemente des Neudorfes aufnimmt und deshalb Verträglichkeit mit dem traditionellen Ortsbild verspricht. Die Studie ist im Folgenden auszugsweise und ohne ausdrückliche Bewilligung wiedergegeben.

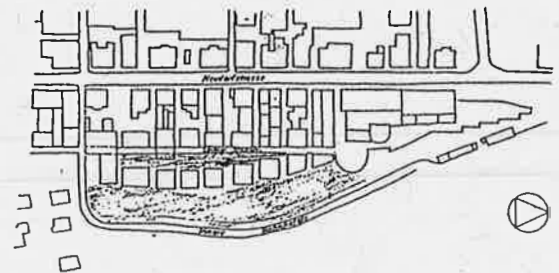
ÜBERBAUUNGSSTUDIE



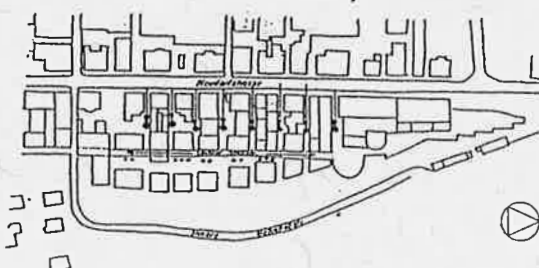
Die vorgeschlagene, von der unteren Stallstrasse erschlossene, Randbebauung hat die Charakteristik einer Stadtmauer. Sie soll die bebaubare Fläche auf der Krete begrenzen und als natürlicher Abschluss der relativ dichten Bebauung des Ortskernes wirken.



Für die Randbebauung an der unteren Stallstrasse wird eine Wohnnutzung vorgeschlagen, die das Prinzip der Trennung der Häuser durch Seitengassen aufnimmt. Somit wird eine Zugehörigkeit "Neudorf" und "neue Bebauung" symbolisch dargestellt und der Blick hindurch nach Osten nicht versperrt.



Der Hang zwischen der Randbebauung auf der Krete und der inneren Bahnhofstrasse wird als durchgehende Grünzone ausgebildet. Dies bedingt eine Nutzungsverschiebung auf die westlichen Parzellenhälften. Die Zone zwischen der Stallstrasse und der Randbebauung wird privat genutzt und kann mit kleineren Nebenbauten überbaut werden. Auch eine teilweise Überbauung der Stallstrasse wäre möglich.



Die Erschliessung der Zone "Neudorf-Stallstrasse" erfolgt über Stichstrassen von der Neudorfstrasse aus. Parkmöglichkeiten könnten durch die Tiefgaragen geschaffen werden. Die neue Überbauung wird über die untere Stallstrasse erschlossen. Diese könnte als Wohnstrasse mit den notwendigen Parkplätzen ausgebildet werden. Sie sollte jedoch den heutigen Charakter behalten (Überbaubarkeit).

Zur Verwirklichung dieser oder ähnlicher Bebauungsabsichten genügt freilich der Erlass von Gestaltungsplänen nicht. Eine gleichzeitige Neuordnung des Grundeigentums ist unerlässlich.

Mit den Zonenvorschriften für die hier geltende Wohnzone 3A sind geeignete Voraussetzungen für eine entsprechende Quartierplanung geschaffen, und gleichzeitig wird eine dem Gebiet und der dahinter liegenden Neudorf-Randbebauung gerecht werdende Bauhöhe festgelegt.

4.5 Bauzonen Innert den Studen

Das Gebiet Innert den Studen liegt zwischen Italienischer Strasse, Cazner Bach, RhB-Stammlinie und Querverbindungsstrasse. Es wurde vor Jahrzehnten der Wohnzone zugeschlagen, mit Bebauungsdichten, die vom Caznerbach nach Norden hin abnehmend sind.

Das Gebiet ist in verschiedener Hinsicht sehr problematisch. Die Zufahrtsverhältnisse sind in verkehrstechnischer Hinsicht weder ab der Italienischen Strasse noch ab der sog. Querverbindung befriedigend. Zusätzlich führt die Fussgänger Verbindung aus dem Quartier in den Polaweg über die Querverbindungsstrasse hinweg, was eine erhebliche Risiko-Quelle darstellt. Beide Mängel sind jedoch kaum zu beheben, wie eingehende Studien aufgezeigt haben. Vor allem sind durch die nationalstrassenbedingte Landumlegung Verhältnisse geschaffen worden, die sich heute als nicht mehr korrigierbar erweisen.

Ausserdem hat die damalige Einzonung die Ueberbauung des Landstreifens längs des Caznerbaches präjudiziert und aufgelöst. Damit wurde auch das Zusammenwachsen der Baugebiete von Thusis und Cazis verursacht, was für das Domleschger Landschaftsbild wenig vorteilhaft ist. Die Heckenschutzzone (siehe Abschnitt 4.8) bezweckt eine gewisse Minderung der negativen Auswirkungen.

Weil die Bebauung dieses Gebietes in der Zwischenzeit weit fortgeschritten ist, kann die an sich verfehlte Entwicklung nicht mehr rückgängig gemacht werden.

4.6 Lärmschutz

Die zum Umweltschutzgesetz gehörende Lärmschutzverordnung des Bundesrates (LSV 1986/1987) legt fest, welche Empfindlichkeitsstufen in den verschiedenen Nutzungszonen des Zonenplanes zu gelten haben.

Die wesentlichsten Lärmquellen in der Gemeinde sind die Italienische Strasse, die Rhätische Bahn im Bahnhofbereich und die regionale Schiessanlage.

Letztere kann auf die Nutzungsplanung keinen Einfluss haben, weil keine neuen Bauzonen bezeichnet, sondern nur bestehende entweder reduziert oder durch Umzonung einer höheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet werden. Allfällige Lärmprobleme sind folglich durch Massnahmen an der Schiessanlage selbst zu lösen.

Zu den Emissionen der Verkehrsträger liegen der Gemeinde noch keine Messungen bzw. Berechnungen vor. Für die Beurteilung der Lärmverhältnisse hat die Planungskommission sich deshalb mit Analogien beholfen; sie geht davon aus, dass die Grenzwerte bzw. in unerschlossenen Teilgebieten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III nicht überschritten werden. Demzufolge hat sie danach getrachtet, sowohl längs der Italienischen Strasse als auch im Bahnhofbereich, soweit er Lärmemissionen überhaupt ausgesetzt ist, so weit als möglich entsprechende Zonen zuzuordnen; das sind entweder Gewerbe- und Industriezonen oder Mischzonen.

Probleme könnten sich allenfalls im Wohngebiet "Innert den Studen" ergeben. Die Lösung müsste dann mittels Heraufsetzung der Empfindlichkeitsstufe infolge der nachweislichen Vorbelastung gesucht werden, gestützt auf LSV Art. 42, Abs. 2.

4.7 Wald

In den Zonenplänen ist eine Forstwirtschaftszone ausgeschieden. Die Abgrenzung entspricht dem Waldkatster der Gemeinde Thusis vom 30.4.1986, den das Kreisforstamt 13 im Hinblick auf die vorliegende Zonenplanrevision neu erstellt hat. Wichtig ist die Feststellung, dass dieser Zone hinsichtlich Waldfeststellung keinerlei Rechtswirkung zukommt. Sie hat demnach lediglich orientierenden Charakter.

Eine Besonderheit des Zonenplanes besteht in der Behandlung des Campingplatzes. Er ist in seiner bestehenden Ausdehnung mit einer Campingzone bezeichnet, die ihrerseits wiederum die Forstwirtschaftszone überlagert. Damit soll der bisherige, durchaus im öffentlichen Interesse liegende Betrieb gewährleistet bleiben.

Der ursprünglich zur Ersatzaufforstung vorgesehene Streifen, der in der Terrassenstufe oberhalb der Sportanlagen liegt, eignet sich nur schlecht für diesen Zweck. Es muss anderweitiger Ersatz gefunden werden. Darüber ist sich die Gemeinde mit dem Kreisforstamt einig - aus Gründen der Waldwirtschaft, der Landschaftspflege und des Erholungswertes des geplanten Fuss- bzw. Wanderweges längs der Terrassenkante. Der fragliche Streifen ist folglich der Sport- und Erholungszone zugeordnet; damit soll er zweckmässig und ohne unpassende Rücksicht auf waldwirtschaftliche Grundsätze bepflanzt und gepflegt werden können.

4.8 Schutzzonen

Die in die Zonenpläne aufgenommenen Gefahrenzonen I und II entsprechend dem Inhalt des Gefahrenzonenplanes, den das Kreisforstamt 13 zur Verfügung gestellt hat.

Die Gewässerschutzzonen sind in den Zonenplänen nicht dargestellt. Sie werden durch Spezialgesetzgebung geregelt.

Zur Ergänzung der landwirtschaftlich bedeutungsvollen Hecken, die der Forstgesetzgebung unterstehen, wurde eine besondere Zone geschaffen, mit welcher die übrigen Hecken im Gebiet der Cazner Wiesen geschützt werden sollen. Im Hinblick auf allfällige weitere Schutzziele, die in späteren Zeitpunkten aktuell werden könnten, wurde die Zone vorsorglich als Naturschutzzone ausgestaltet.

5. GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN

5.1 Teilpläne

Der Generelle Erschliessungsplan kommt in zwei Teilplänen zur Darstellung. Im Strassenplan sind die Verkehrsanlagen enthalten. Der Versorgungsplan ist mit den Einrichtungen der Wasserversorgung und der Abwasserableitung befasst. Die Anlagen der Telekommunikation und der Elektroversorgung sind nicht Gegenstand des Planes, weil erstere einer besonderen Hoheit unterstehen und letztere abschliessend durch die Kraftwerke Hinterrhein AG erstellt und betrieben werden.

5.2 Strassenplan

Der Planinhalt besteht aus der Klassierung des Strassennetzes im Siedlungsgebiet, dem Fussweg- und dem siedlungsnahen Wanderwegnetz sowie den bestehenden und geplanten öffentlichen Parkieranlagen. Ausserhalb des Siedlungsgebietes wird das bestehende Flurwegnetz als einstweilen genügend erachtet; und für die Waldwege gewährleistet das Planungsverfahren der Forstdienste ausreichende Mitbestimmung der Gemeinde. Für die nicht aufgeführten Wanderwege gilt die kantonale Spezialregelung.

Die wichtigsten Besonderheiten des Strassenplanes sind:

- Auf Grund der Reduktion der Bauzonen wurde die bisher in allen Planungen erwähnte HAUPTerschliessung des Compognaquartiers, die parallel zur Compognastrasse hätte geführt werden sollen, fallen gelassen.
- Für die Lösung der Fussgänger- und Zufahrtsprobleme des Quartiers "Innert den Studen" kann keine Lösung vorgeschlagen werden. Die Gemeinde steht auf dem Standpunkt, dass diese Frage nur im Zusammenhang mit dem Charakter des Verkehrsregimes auf der Querverbindung Domleschg - N13 - Heinzenberg, welches nicht in ihrer Kompetenz steht, lösbar sei.

- Die Strassenverbindung zwischen Compognastrasse und Kreiselplatz befindet sich in privatem Eigentum. Sie soll in die Anschlussstrecke von Thusis zur N13 integriert werden. Deshalb ist sie so bezeichnet, dass die geplante Uebernahme in das kantonale Hauptstrassennetz erkenntlich wird.
- Teilgebiete, die strassenmässig über keine oder im Lichte des Raumplanungsrechtes keine genügende Erschliessung verfügen, sind einer zweiten Erschliessungsetappe zugewiesen. Damit macht die Gemeinde klar, dass die Errichtung der erforderlichen Strassen und Zufahrten Sache der interessierten Eigentümer ist, und dass sie sich an den Investitionskosten vorerst nicht zu beteiligen gedenkt.

Weil der Generelle Erschliessungsplan erfahrungsgemäss von Bauwilligen ebenso wie von der Baubehörde selbst weniger oft zu Rate gezogen wird als Zonenpläne, sind die Erschliessungsetappen im Zonenplan 1:2000 dargestellt worden.

- Zur Sicherstellung der Erschliessbarkeit der Bauzonen der zweiten Nutzungsetappe sind die hiefür erforderlichen Anschlusspunkte im Strassenplan enthalten. Die Festsetzung der gesamten Erschliessungsnetze wäre demgegenüber verfrüht. Sie soll dann geplant werden, wenn die Umetappierung zur Debatte steht, und entweder die Erschliessungsbedürfnisse konkretisiert vorliegen oder die Quartierplanung eingeleitet wird.

5.3 Versorgungsplan

Die Anlagen zur Wasserversorgung und zur Ableitung der Abwässer sind nahezu vollständig erstellt. Der Plan hat daher nur mehr wenig rechtssetzende Bedeutung.

Nachdem mehrere, ursprünglich unabhängig voneinander funktionierende Wasserversorgungssysteme durch grosse Aufwendungen und ausgeklügelte Technik zu einem Gesamtsystem verbunden wurden, verbleiben nunmehr noch wenige Teilstücke des Verbundsystems und einige relativ kurze Leitungsstränge zur Versorgung bisher nicht erschlossener Teilgebiete zu realisieren.

DETAILPROGRAMM INKLUSIVE KOSTENSCHAEZUNG

GEMEINDE : T h u s i s

P R O J E K T	NR.	Begründung Träger (sofern nicht Gem.allein)	Stand der Vorbereitung	Bauzeit	Kosten Total	Verteilung der Kosten						
						Bund	Kanton		Dritte	Gemeinde		Restkosten
						%	Fr.	%	Fr.	Kredite gem. IHG	andere Inv. Kredite	
Erweiterung des neuen Schulhauses	119.13	4	projektiert		1'600'000	-	-	24	384'000	-	-	1'056'000
Ortsplanung	119.14	4	in. Vorverteilung		150'000	-	-	-	-	-	-	150'000
Erweiterung der Wasserversorgung	119.15	4	1. Etappe projektiert		1'000'000	-	-	15	150'000	-	-	850'000
Ausbau Sportplatz Rheinau (1. Etappe)	119.16	4	im Gespräch		696'000 (bis 88)	-	-	-	-	100'000	-	500'000
überkommunale Projekte:									Sport-Toto			
Erschliessung Dürriwald	100.1				152'000	-	-	-	-	152'000	-	-
Verbauung Schauen- steinertobel	100.19				316'000	-	-	-	158'000 Perimeter	-	-	158'000
Sanierung Schiess- stand Rheinau	100.26				239'000	-	-	-	-	59'000	-	180'000
Sanierung Kranken- haus Thusis	100.27				522'000	-	-	-	-	301'000	-	221'000
										772'000	-	2'945'000
												772'000
												3'717'000

Beim Kanalisationsnetz verhält es sich gleich. Es ist an die regionale Abwasserreinigungsanlage angeschlossen. Noch zu erstellen sind der Zusammenschluss Uebernolla und einige Netzerergänzungen im Gebiet der Cazner Wiesen.

5.4 Kosten

Ueber die geschätzten Investitionskosten der noch fehlenden Versorgungsanlagen gibt die vorstehende Zusammenstellung Auskunft. Sie stammt aus dem Entwicklungskonzept Heinzenberg-Domleschg/Hinterrhein, 1. Revision 1984/1988, und enthält daher auch weitere Investitionsvorhaben der Gemeinde.

Chur/Thusis, Oktober 1990

INGENIEURBUREAU
WALTER SCHNEIDER AG
7000 CHUR

Richard Arioli
Dipl. Ingenieur ETH