

Kanton Graubünden

Gemeinde Thusis

Teilrevision Ortsplanung

Altdorf

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Thusis
Rathaus
7430 Thusis

Bearbeitung: Hartmann & Suter, Chur
[REDACTED] Planungsleiter

Stauffer & Studach AG, Chur
[REDACTED] Planungsleiter

Erstellung: Mai 2012 / Juli 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Revisionsgründe	5
2	Ablauf/Verfahren	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Änderung von untergeordneter Bedeutung	6
2.3	Vorprüfung Amt für Raumentwicklung (vereinfachtes Verfahren)	6
2.4	Öffentliche Auflage	6
2.5	Beschlussfassung	6
2.6	Beschwerdeaufgabe	6
3	Genereller Gestaltungsplan	7
3.1	Allgemein	7
3.2	Erhaltenswerte Bauten	7
3.3	Gestaltungsbaulinie	7
3.4	Inhalt Quartierplanung Altdorf	7
Anhang 1	Auszug Quartierplanung	
Anhang 2	Modellfotos	

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Das von der Teilrevision betroffene Gebiet liegt in der rechtskräftigen Kernzone der Gemeinde Thusis, im Gebiet Alt Thusis / Gässli. Für das Gebiet mit den Parzellen Nr. 404, 405, 406, 409, 1009, 410, 384 und 395 ist im Generellen Gestaltungsplan eine Quartierplanung vorgeschrieben.

Im Weiteren bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten auf den Parzellen Nr. 404, 405 und 406 als erhaltenswerte Bauten.

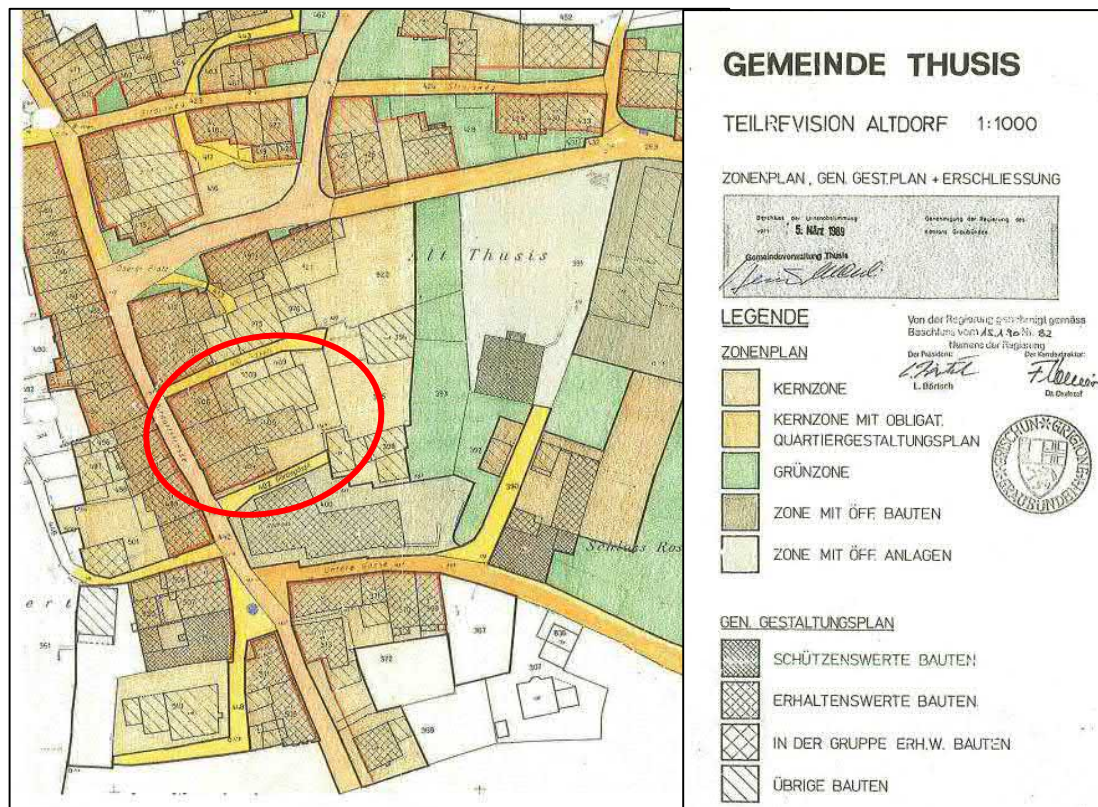


Abb.) Auszug Genereller Gestaltungsplan Thusis Altdorf mit betroffenem Gebiet.

1.2 Revisionsgründe

Die im Generellen Gestaltungsplan vorgeschriebene Quartierplanung wurde von der Gemeinde in Auftrag gegeben bzw. gestützt auf Art. 51 ff des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) wurde über die Parzellen Nr. 393, 394, 395, 396, 404, 405, 406, 409, 410 und 1009 am 29. Juli 2010 bzw. am 22. Dezember 2011 (Erweiterung) die Quartierplanung eingeleitet. Bei der Bearbeitung stellte sich jedoch heraus, dass die in der Vermessung dargestellte Situation nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, weil einerseits der Stall auf Parzelle Nr. 406 abgebrannt ist, aber auch die Gebäude auf der Parz. Nr. 405 und 404 sich anders darstellen.

2 Ablauf/Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Hartmann & Sauter, Chur, mit der Ausarbeitung der Planungsmittel. Als verantwortlicher Planer wurde [REDACTED] eingesetzt.

2.2 Änderung von untergeordneter Bedeutung

Das seit dem 1. November 2005 in Kraft gesetzte neue Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) ermöglicht ein vereinfachtes Verfahren bei Zonenänderungen von untergeordneter Bedeutung (Art. 48, Abs. 3 KRG). Nach Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung hat der Gemeinderat entschieden, das einfachere Verfahren für die vorliegenden punktuellen Korrekturen anzuwenden. Sofern im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe keine Einwände eingehen, kann die Teilrevision durch den Gemeinderat beschlossen werden.

2.3 Vorprüfung Amt für Raumentwicklung (vereinfachtes Verfahren)

Die vorliegende Teilrevision wurde Anfang Mai 2012 dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Stellungnahme eingereicht. Mit Bericht vom 7. Juni 2012 äusserten sich die Amtsstellen positiv zur vorgesehenen Revision. Insbesondere wurden seitens der Denkmalpflege Graubünden keine Einwände geäussert. Aufgrund der Vorprüfungsergebnisse ergaben sich keine Anpassungen an der Teilrevision.

2.4 Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf Art. 13 (KRVO) während der Zeit vom 28. Juni 2012 bis 27. Juli 2012 (Mitwirkungsaufgabe) öffentlich aufgelegt. Die Mitwirkungsaufgabe diente der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Die öffentliche Auflage erfolgte dabei koordiniert mit der Auflage des Quartierplans Altdorf.

Es sind keine Wünsche und Anträge eingegangen.

2.5 Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat gestützt auf Art. 48 Abs. 3 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) die Teilrevision der Ortsplanung an seiner Sitzung vom 3. September 2012 beschlossen.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt ab 6. September 2012 (30 Tage).

3 Genereller Gestaltungsplan

3.1 Allgemein

Der Generelle Gestaltungsplan wird den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst, d.h. die Bezeichnung der Erhaltenswerten Bauten sowie die daran angelegten Gestaltungsbaulinien sind zu revidieren. Die neuen Festlegungen korrespondieren insbesondere mit dem in Arbeit befindlichen Quartierplan Altdorf. Die Quartierplanung ist bereits weit fortgeschritten und wird in sämtlichen, wesentlichen Punkten von Gemeinde und Grundeigentümern akzeptiert. Für die Umsetzung der Quartierplanung ist eine geringfügige Anpassung des GGP erforderlich.

3.2 Erhaltenswerte Bauten

Die Festlegung der Erhaltenswerten Bauten auf den Parz. Nr. 404, 405, 406 und 1009 wird aufgehoben. Neu wird die Festlegung Erhaltenswerte Bauten auf die tatsächlich betroffenen Bauten, welche auch den Gassenraum bilden, festgelegt. Die Lage und Volumetrie der vorgesehenen Bauten sind im Quartierplan präzise definiert, sodass eine nutzungsplanerische Festlegung möglich ist.

3.3 Gestaltungsbaulinie

Die bestehenden Gestaltungsbaulinien werden aufgrund der nicht mehr gültigen Bauten gemäss Bodenbedeckung aufgehoben. Gleichzeitig werden die neuen Gestaltungsbaulinien, gemäss den neuen Vorgaben im Quartierplan festgelegt.

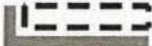
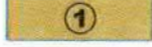
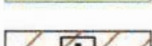
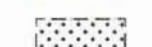
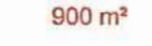
3.4 Inhalt Quartierplanung Altdorf

Im Quartierplan Altdorf werden folgende Inhalte geregelt (siehe auch Anhang):

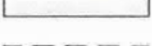
- Grundzüge für die Situierung von Bauten und Anlagen;
- Gute Voraussetzungen für die Erschliessung der Parzellen und/oder Erneuerung und Wiederaufbau von Bauten schaffen;
- Baulandumlegung soll dem Erwerb der für die Erschliessung notwendigen Flächen sowie der Schaffung zweckmässig überbaubarer Parzellen;
- Beschränkte dingliche Rechte sowie die Vormerkungen und Anmerkungen bereinigen.

Anhang 1 Auszug Quartierplanung

1.1 Gestaltungsplan, Legende

	Quartierplanperimeter
	Gestaltungsbaulinie angepasst (Teilrevision GGP)
	Baulinie Baufeld
	Erhaltenswerte Bauten angepasst (Teilrevision GGP)
	Baufeld 1
	Baufeld 2
	Baufeld 3
	Baufeld 4
	Baubereich I
	Loggiabereich
	Firstrichtung
900 m ²	zugewiesene maximale BGF (Baubereich I)
745.20	Kote maximale Gebäude- / Firsthöhe

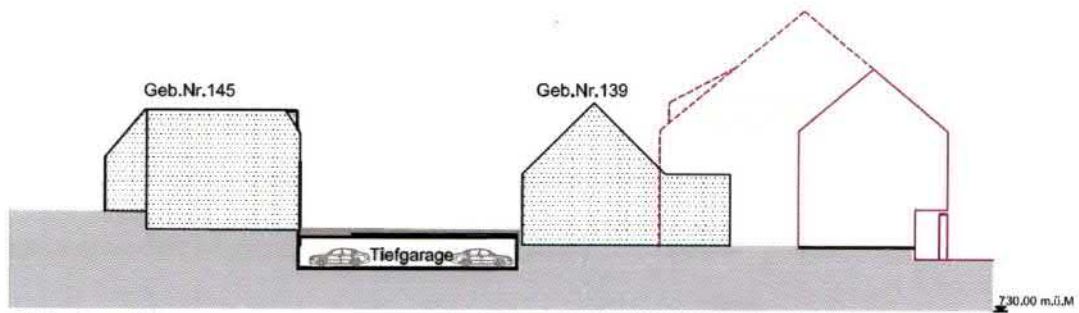
Hinweise

	Grünzone
	private Gartenflächen
	Erschliessungsflächen
	Baufeld private unterirdische Parkieranlage
	bestehende Bauten

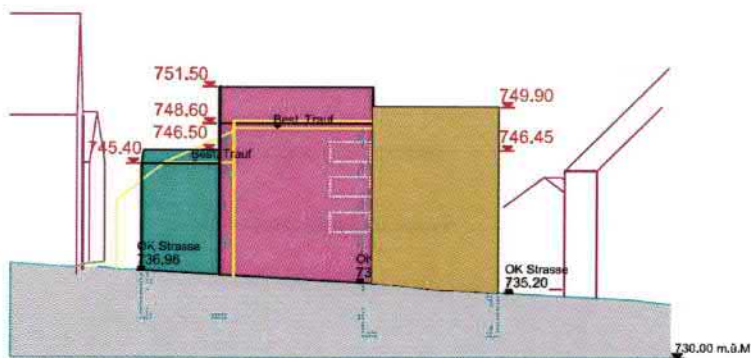
1.2 Gestaltungsplan, Situation



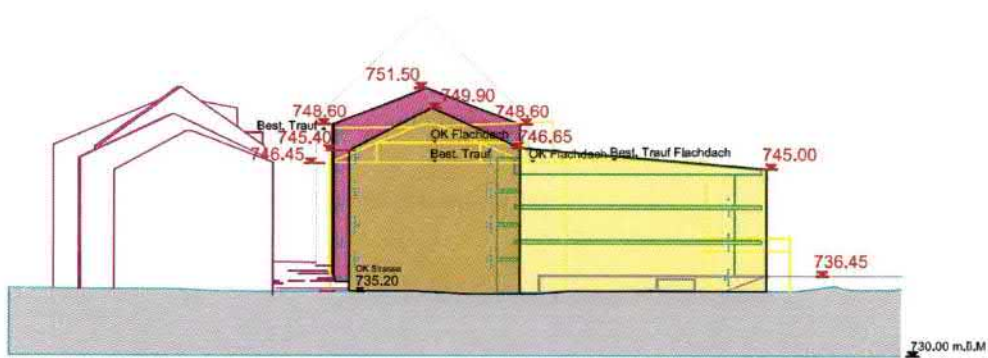
1.3 Gestaltungsplan, Ansichten



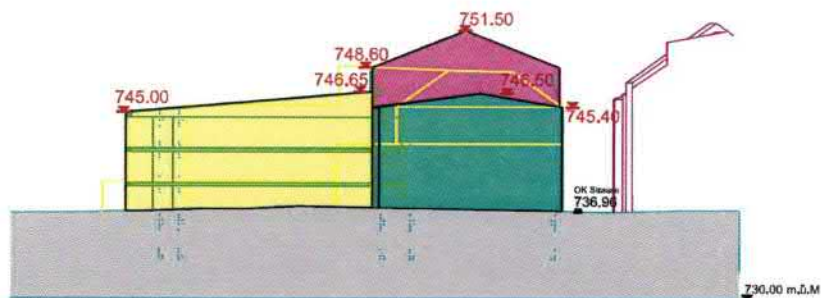
Aufrisschema A-A



Aufrisschema B-B



Aufrisschema C-C



Aufrisschema D-D

2.1 Erschliessungsplan Verkehr, Legende

bestehend



geplant



Quartierplanperimeter

Öffentliche Erschliessungsstrasse

Private unterirdische Parkierungsanlage

Zufahrtsbereich Private unterirdische Parkierungsanlage

Private oberirsiche Parkplätze aufgehoben

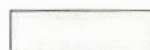
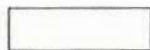
Hauszugang ab unterirdischer Parkierungsanlage

Private Parkplätze oberirdisch

Hauszugang oberirdisch

Fuss- und Fahrwegrecht

Hinweis



bestehende Bauten

Baufelder

private Erschliessungsflächen

2.2 Erschliessungsplan Verkehr, Situation



3 Auszug Quartierplanvorschriften

III. Gestaltung

Art. 13

Teilrevision Grundordnung

Für eine optimale Gestaltung der Baulücke an der Altdorfstrasse werden im Rahmen einer Teilrevision GGP (Genereller Gestaltungsplan) im Bereich der Baufelder 1 bis 3 geringfügige Anpassungen der bestehenden Gestaltungsbaulinien und Erhaltenswerten Bauten vorgenommen.

Die Schliessung der Baulücke an der Altdorfstrasse geniesst höchste Priorität.

Wesentliche Umbauten sowie Neubauten auf den rückwärtigen Parzellen Nr. „BB“ und Nr. 394 dürfen erst nach Realisierung der Bauten in den Baufeldern 1 bis 3 erfolgen.

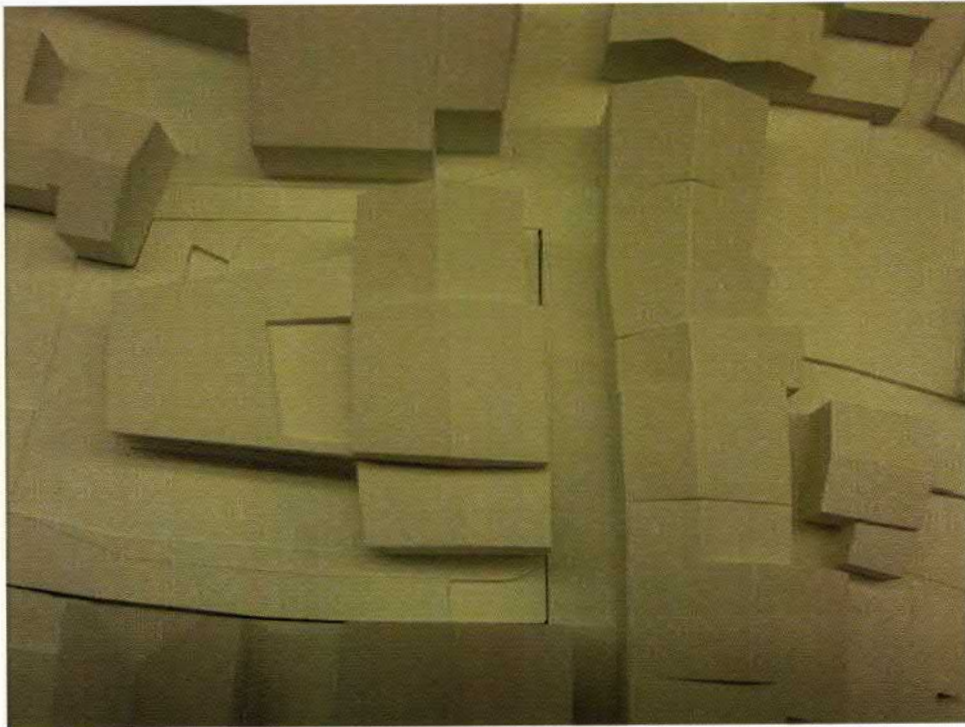
Art. 14

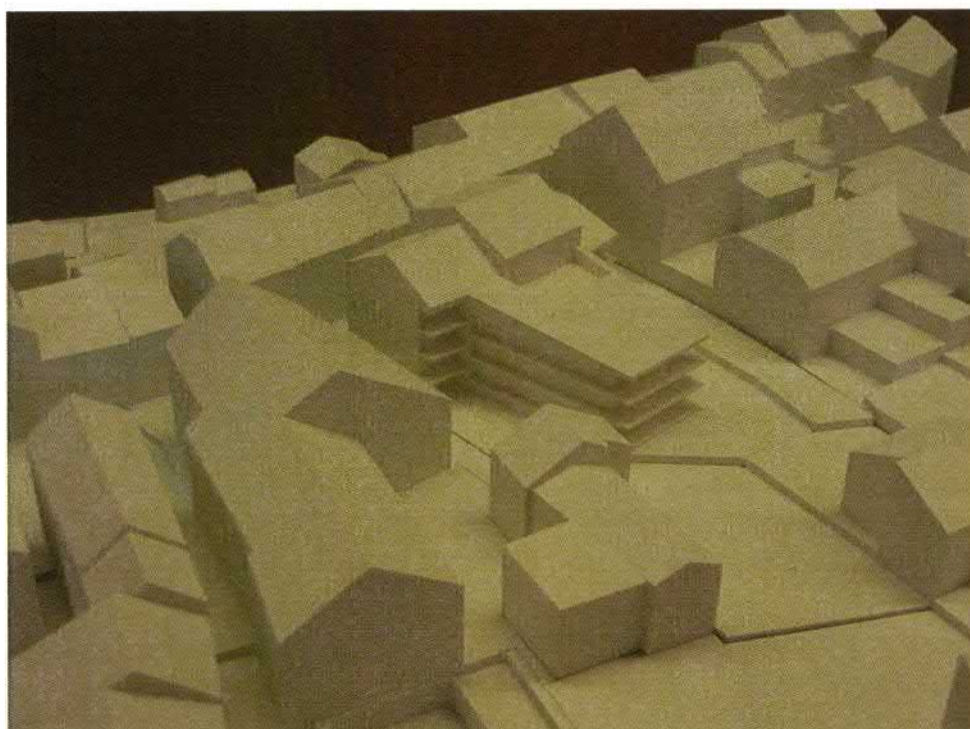
Bauberatungspflicht

Sämtliche baulichen Eingriffe im festgelegten Quartierplanperimeter unterstehen einer Bauberatungspflicht.

Bezugnehmend auf Art. 7 des Baugesetzes der Gemeinde Thusis zieht die Gemeinde für Bauvorhaben im Quartierplangebiet den Bauberater bei.

Anhang 2
Modellfotos





Thusis, 3. sept. 2012