

Kanton Graubünden

Gemeinde Bonaduz



Teilrevision der Ortsplanung

Nutzungsplanänderung Vicrusch

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Genehmigung

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
GÄUGGELISTR. 7
CH-7000 CHUR

Telefon 081 254 38 20
Telefax 081 254 38 21
E-Mail stw_ag@spin.ch

Datum: 10. September 2007
Objekt: 16033

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Chronologie Teilrevision.....	3
2.1	Ablauf / Mitwirkung	4
3.	Einbindung Totalrevision	4
4.	Teilrevision Nutzungsplanung	5
4.1	Zonenplan 1:1'000 Vicrusch	5
4.2	Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Vicrusch	6
4.3	Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Vicrusch	6
4.4	Teilrevision Baugesetz.....	6
5.	Öffentliche Auflage.....	7
6.	Verfahren	8

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Bonaduz verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung aus dem Jahre 1987, welche von der Regierung am 1. Februar 1988 genehmigt wurde. In der Zwischenzeit wurde die Ortsplanung verschiedentlich teilrevidiert. Im Jahre 2006 entschied sich die Gemeinde eine Totalrevision der Ortsplanung an die Hand zu nehmen. In einer ersten Phase wurde das Leitbild der Gemeinde aktualisiert. Seit Januar 2007 bearbeiten die Planungskommission und der Gemeindevorstand die Revision der Ortsplanung. Es ist vorgesehen, die Revisionsarbeiten Ende 2007 abzuschliessen und im Jahre 2008 die entsprechenden Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren zu durchlaufen.

Die Hamilton AG, weist dank einer erfolgreichen Geschäftsentwicklung einen grossen Bedarf nach zusätzlicher Fabrikationsfläche aus. Die Hamilton ist darauf angewiesen, dass innert kürzester Frist die raumplanerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung dieser Produktionsflächen vor Ort geschaffen werden. Die Gemeinde ist interessiert daran, diesem bedeutendsten Geschäftsbetrieb diese Expansionsmöglichkeiten zu schaffen. Dies kann nur in Form einer vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung erfolgen, welche jedoch in die Gesamtkonzeption der Totalrevision eingebettet werden soll.

2. Chronologie Teilrevision

Aug 2006	Kick off Ortsplanungsrevision
Okt. 2006	Beginn Planungstätigkeit Totalrevision Ortsplanung
12.01.2007	1. Kontakt Hamilton (A. Wieland); Bedarfsabklärung
Feb. 2007	Erschliessungs- / Überbauungsvarianten Ginellas / Hamilton; rückwärtige Erschliessungsvariante mit Doppelnutzung Erschliessung Hamilton und Erschliessung zukünftiges Wohngebiet Ginellas
20.03.2007	Terminplanung Hamilton; abgesprochen zwischen Gemeinde und Hamilton; Einleitung Teilrevision Vicrusch
02.04.2007	Grundsatzentscheid in der Kommission Baugesetz für die Variante „Vicrusch“
10.04.2007	Grundsatzentscheid in der Planungskommission für die Variante „Vicrusch“
12.04.2007	Orientierungsversammlung für die Anstösser über das Vorhaben Hamilton und die Teilrevision „Vicrusch“

- 15.05.2007 Verabschiedung Teilrevision „Vicrusch“ durch Planungskommission
- 21.05.2007 Verabschiedung Teilrevision „Vicrusch“ durch Gemeindevorstand
- 20.06.2007 Einleitung Vorprüfungsverfahren beim Amt für Raumentwicklung Graubünden
- 10.07.2007 Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung
- 13.07.2007 Beginn öffentliche Auflage nach Art. 13 Abs. 1 KRVO (30 Tage)
- 06.08.2007 Orientierung Anstösser durch die Gemeinde
- 13.08.2007 Ausfertigung Botschaft an die Stimmberechtigten
- 10.09.2007 Beschlussfassende Gemeindeversammlung

2.1 Ablauf / Mitwirkung

Die Gemeinde Bonaduz bildete für die Bearbeitung der Revision der Ortsplanung eine Planungskommission sowie eine Unterkommission Baugesetzgebung. Die Unterkommission Baugesetzgebung umfasst - im Unterschied zur Planungskommission - auch Vertreter der Gemeinde Rhäzüns, welche die Revision der Ortsplanung gleichzeitig bearbeitet. Die Planungskommission kann Antrag an den Gemeindevorstand stellen. Entscheidbehörde ist der Gemeindevorstand; der eigentliche Entscheid zur Revision der Ortsplanung obliegt jedoch der Gemeindeversammlung.

Die Anstösser an das Areal der Hamilton AG wurde am 12. April 2007 zu einer Orientierungsversammlung eingeladen. Dabei wurden die Wünsche und Anträge von der Hamilton und der Gemeinde entgegengenommen. Soweit möglich wurde auf die Anliegen eingetreten. Insbesondere wurden die Lage der Baukörper, die Erschliessung und die Schaffung von Fussgängerverbindungen erneut überprüft und teilweise berücksichtigt.

Am 6. August 2007 fand während der öffentlichen Auflage eine zweite Orientierung der Anstösser statt.

3. Einbindung Totalrevision

Die Gemeinde Bonaduz bearbeitet seit August 2007 eine umfassende Ortsplanungsrevision. Die vorgezogene Teilrevision bezüglich dem Vorhaben der Hamilton AG, dargestellt in der Teilrevision „Vicrusch“ wurde ins Gesamtkonzept der Ortsplanungsrevision eingebettet.

Im Gebiet Ginellas, zu welchem auch das Areal der Hamilton gehört, sind gemäss geltender Ortsplanung Wohnbauzonenreserven ausgeschieden. Diese Wohnbauzonenreserven sollen in der laufenden Revision der Ortsplanung definitiv der Bauzone 1. Nutzungsetappe zugeordnet werden. Mit der Bereitstellung dieser Bauzonenfläche kann die Gemeinde einen wesentlichen Teil des vorhandenen Wohnbauzonenbedarfs abdecken. Dementsprechend sind die Überlegungen für die Überbauung, Erschliessung und Gestaltung des Areals Hamilton in die Gesamtüberlegungen zum Gebiet Ginellas einzubeziehen. Konkret wurden folgende Entscheidungen getroffen:

- Die Erschliessung des Gebiets Ginellas muss auf verschiedenen Erschliessungsachsen erfolgen. Eine Erschliessung über das Areal der Hamilton ist nach Möglichkeit zu unterlassen. Damit kann der Hamilton auch zukünftiger Entwicklungsspielraum freigehalten werden.
- Die Bereitstellung einer neuen Erschliessung über die Parzellen Nr. 342, 341 und 340 ins Gebiet Ginellas ist für die Wohnbauzonenererschliessung und die Anlieferung zur Hamilton notwendig. Dafür sind im Generellen Erschliessungsplan die Voraussetzungen zu schaffen und es ist gleichzeitig ein Landabtausch zu vereinbaren.
- Das Bauvorhaben der Hamilton sprengt die Vorgaben gemäss Regelbauweise. Insbesondere das Nutzungsmass ist in Form eines Generellen Gestaltungsplanes zu fixieren. Darin sind die zulässigen Volumen zu definieren
- Die Beplanung und Erschliessung des Gebiets Ginellas inkl. Landumlegung muss in einer Folgeplanung (Quartierplanung) abgewickelt werden.
- Zur Entflechtung und Konfliktminderung zwischen dem Fussgängerverkehr und dem motorisierten Verkehr ins Gebiet Ginellas und zur Hamilton sind entlang der entsprechenden Erschliessungsstrassen neu geplante Trottoirs vorzusehen. Diese Flächen liegen teilweise auf privatem Grundeigentum und müssen, sofern zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde keine Einigung erzielt werden kann, notfalls enteignet werden.

4. Teilrevision Nutzungsplanung

4.1 Zonenplan 1:1'000 Vicrusch

Im Zonenplan 1:1'000 Vicrusch wird eine Mischzone Vicrusch ausgeschieden. Die Zonenabgrenzung umfasst das für die bestehende und neu geplante gewerbliche Nutzung notwendige Areal der Hamilton.

4.2 Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Vicrusch

Im Generellen Erschliessungsplan Vicrusch 1:1'000 werden die geplante Erschliessungsstrasse ins Gebiet Ginellas, die geplanten neuen Abschnitte des Trottoirs sowie der bestehende Parkplatz der Hamilton bezeichnet.

Derzeit verfügt das Areal der Hamilton über rund 260 Autoabstellplätze. Die Anzahl Autoabstellplätze soll auf maximal 295 erhöht werden. Durch gute Verbindungen für den Langsamverkehr (Fussgänger, Fahrrad) aus den Wohngebieten von Bonaduz und Rhäzüns sowie von den Haltestationen der RhB und der Stadtbus Chur AG soll ein vermehrter Umstieg auf diese Verkehrsmittel gefördert werden. Sollten diese Massnahmen nicht den gewünschten Effekt bringen, ist zusätzlich eine Bewirtschaftung der Parkplätze denkbar.

4.3 Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Vicrusch

Im Generellen Gestaltungsplan Vicrusch werden Baubereiche und maximale Gebäudehöhen definiert. Diese Bauvolumen sind nur für die Realisierung von reinen Gewerbebauten (keine Mischnutzungen und keine Wohnnutzungen) massgebend. Andernfalls kommen die Vorgaben gemäss geltendem Baugesetz für die gemischte Zone zur Anwendung.

4.4 Teilrevision Baugesetz

Im geltenden Baugesetz sind als Folge der Teilrevision Vicrusch einzelne Anpassungen notwendig. Da die Gemeinde im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung das geltende Baugesetz an die neuen Gegebenheiten der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) sowie an die Anforderungen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angleicht, gilt hier erhöhter Abstimmungsbedarf. Die Anpassungen betreffen:

Art. 9 (Planungsmittel)

- Schaffung der Voraussetzung für einen Generellen Gestaltungsplan (neues Planungsinstrument)

Art. 11^{bis} (Genereller Gestaltungsplan)

- Bestimmung zum Generellen Gestaltungsplan; Anpassung an Art. 42 KRG und an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2007 (MBauG 2007 der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR).

Art. 20 (Zonenschema)

- Bezeichnung des Nutzungsmasses für die neu geschaffene Mischzone Vicrusch.

Art. 24^{bis} (Mischzone Vicrusch)

- Schaffung der Mischzone Vicrusch, welche grundsätzlich eine durchmischte Nutzung zulässt.
- Einschränkung des im Generellen Gestaltungsplan definierten, maximalen Nutzungsmasses ausschliesslich auf reine Gewerbenutzungen. Andernfalls kommen die Regelungen der Gemischten Zone zur Anwendung.

Art. 50 (Allgemeines)

- Erweiterung dieser Zonenbestimmung auch auf die neu geschaffene Mischzone Vicrusch.

5. Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage nach Art. 13 Abs. 1 KRVO gingen bei der Gemeinde zwei Einsprachen ein. Inhaltlich werden folgende Anträge gestellt:

- Verzicht auf die Werkerschliessung Hamilton über die die Parzellen Nr. 345, 343, 341;
- Grundsätzlicher Verzicht auf einen Ausbau der Erschliessung des Gebiets Ginellas über die Parzellen Nr. 345, 343, 341;
- Erlassen von Regelungen bezüglich Nachtarbeit im Areal Hamilton
- Beibehalten der maximalen Gebäudehöhe, Lärmgrenzwerte und Grenzabstände in der Nutzungszone für die Hamilton.

Dazu ist zu bemerken, dass:

- Die geplante Erschliessungsstrasse über die Parzellen Nr. 343 und 341 vorallem auch der Erschliessung der zukünftigen Wohnzonen im Gebiet Ginellas dienen soll;
- Die Regelung von Nachtarbeitsbeschränkungen nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision bildet;
- Die maximalen Gebäudehöhen, Lärmgrenzwerte und Grenzabstände nach neuer Mischzone Vicrusch bereits den bisherigen Zonenvorschriften der „Gemischten Zone“ entsprechen, soweit ausschliesslich Gewerbe- und Fabrikationsgebäude realisiert werden. Eine Zonenänderung mit Generellem Gestaltungsplan ist hingegen erforderlich um das Nutzungsmass in der Mischzone Vicrusch zu definieren.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen, der Emissionen und der Grenzabstände sind somit die Anstösser, deren Parzellen gemäss geltendem Zonenplan teilweise in der Gemischten Zone und teilweise in der Wohnzone 3 liegen, nicht mehr betroffen als zuvor.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass das öffentliche Interesse am geplanten Ausbau der Hamilton die privaten Interessen der Einspre-

cher bei weitem überwiegen. Der Hamilton als wichtigster Gewerbebetrieb in Bonaduz sind die Voraussetzungen für die erforderliche Erweiterung mittels der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu schaffen.

6. Verfahren

Das Verfahren zum Erlass der Ortsplanung erfolgte gemäss neuer kantonomer Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO).

- 20.06.2007 Einleitung Vorprüfungsverfahren beim Amt für Raumentwicklung Graubünden
- 10.07.2007 Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung
- 13.07.2007 Beginn öffentliche Auflage nach Art. 13 Abs. 1 KRVO (30 Tage)
- 06.08.2007 Orientierung Anstösser durch die Gemeinde
- 13.08.2007 Ausfertigung Botschaft an die Stimmberechtigten
- 10.09.2007 Beschlussfassende Gemeindeversammlung
- Genehmigung Regierung

Chur, 10. September 2007 Christoph Zindel