

Kanton Graubünden

Gemeinde Luzein



Teilrevision Ortsplanung

Pany

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 17. März 2014

Objekt: 24036

Status: Genehmigung

Impressum

Gemeinde Luzein
Teilrevision Ortsplanung Pany
Planungs- und Mitwirkungsbericht
17. März 2014

Auftraggeber

Gemeinde Luzein

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, [REDACTED]

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausganglage	4
2.	Planungsgeschichte/Vorhaben	4
2.1	Inhalt Revisionsvorlage 2011	4
2.2	Behandlung der Revisionsvorlage 2011 durch die Regierung	5
2.3	Aktuelle Revisionsvorlage	6
3.	Grundlagen	6
3.1	Richtplanung	6
3.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	6
3.3	Siegerprojekt Wettbewerb	6
4.	Teilrevision der Ortsplanung	9
4.1	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500, Pany	9
4.2	Genereller Erschliessungsplan 1:500, Pany	10
5.	Verfahren	10
5.1	Vorprüfung	10
5.2	Mitwirkungsaufgabe	11
5.3	Beschluss und Genehmigung	11

1. Ausgangslage

Die Regierung des Kantons Graubünden genehmigte am 16. April 2007 mit RB Nr. 447 die an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2006 beschlossene Totalrevision der Ortsplanung.

In der Zwischenzeit wurden verschiedene Teilrevisionen der Ortsplanung vorgenommen.

2. Planungsgeschichte/Vorhaben

2.1 Inhalt Revisionsvorlage 2011

An der Gemeindeversammlung vom 25. August 2011 wurde von den Stimmbürgern der Gemeinde Luzein eine Teilrevision der Ortsplanung beschlossen, welche die folgenden Inhalte aufwies.

Pany, Parzelle Nr. 1607

Die Gemeinde Luzein steht im Besitz der Parz. Nr. 1607 im Zentrum der Fraktion Pany. Das heutige Grundstück mit einer Fläche von 872 m² entstand vor einiger Zeit durch die Abtrennung des nördlichen Wohngebäudes Nr. 107. Da die Parzellierung nicht entlang der Zonengrenze vorgenommen wurde, sollte im Rahmen der Teilrevision des Zonenplanes die Abgrenzung der Nutzungszonen (Dorfzone und Wohnzone 2) korrigiert werden.

Die Gemeinde beabsichtigte auf diesem Grundstück neben einer zonenkonformen Überbauung eine öffentlich zugängliche Parkierungsanlage sowie eine öffentliche WC-Anlage zu erstellen und so das bestehende Parkplatzproblem im Zentrum von Pany zu entschärfen. Über der Parkierungsanlage war eine zonenkonforme Überbauung geplant. Zu Umsetzung des damaligen Projektes sind raumplanerische Vorgaben erarbeitet worden.

Spielplatz beim Schwimmbad Pany

Im Rahmen der touristischen Standortentwicklung wurde bereits das Schwimmbad Pany saniert. In einer nächsten Etappe sollte nun der bestehende neben dem Schwimmbad liegende Spielplatz erneuert und vergrössert werden. Dazu wurde ein entsprechendes Konzept entwickelt. Mit der Teilrevision der Ortsplanung sollten die zusätzlich benötigte Landfläche raumplanerisch bereitgestellt werden.

2.2 Behandlung der Revisionsvorlage 2011 durch die Regierung

Der Zonenplan mit Gestaltungselement 1:1'000 Pany, Schwimmbad wurde mit RB Nr. 54 vom 24. Januar 2012 genehmigt.

Die restlichen Inhalte der Revision wurden sistiert. Dies mit folgendem Hintergrund. Mit Schreiben vom 29. Februar 2012 an die Regierung beantragte der Gemeindevorstand Luzein die Sistierung des Genehmigungsverfahrens hinsichtlich der von der Gemeindeversammlung am 25. August 2011 im Bereich der Parzelle Nr. 1607 beschlossenen Teilrevision der Nutzungsplanung. Zur Begründung führte die Gemeinde aus, dass im Gegensatz zum Inhalt der vorerwähnten Nutzungsplanungsvorlage neu beabsichtigt sei, einen Grossteil der öffentlichen Parkplätze in eine Autoeinstellhalle im Untergeschoss zu verlegen. Das Erdgeschoss solle gemäss dem neuen Überbauungs- und Nutzungskonzept der Parkierung, dem Bau einer öffentlichen Toilettenanlage sowie weiteren öffentlichen Räumen (Büros) dienen. Im 1. Obergeschoss seien in Abhängigkeit des zukünftigen Raumprogrammes öffentliche Räume oder Alterswohnungen geplant, während im 2. und 3. Obergeschoss Alterswohnungen erstellt werden sollen. Dieses neue Überbauungs- und Nutzungskonzept, welches im Verlaufe des Jahres 2012 im Rahmen eines Architekturwettbewerbes konkretisiert werden soll, stimmte mit der von der Gemeinde Luzein am 25. August 2011 beschlossenen Nutzungsplanung nicht mehr überein, zumal vorgesehen sei, die gemeindeeigene Parzelle Nr. 1607 neu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zuzuweisen.

Das Genehmigungsverfahren wurde in der Folge sistiert. Das parallel dazu laufende Verfahren zur Behandlung einer Planungsbeschwerde gegen diese Nutzungsplanung wurde ebenfalls sistiert.

2.3 Aktuelle Revisionsvorlage

Der oben erwähnte Projektwettbewerb wurde 2012/2013 durchgeführt. Als Grundlage für diesen Wettbewerb wurden verschiedene Randbedingungen (z.B. Baubereiche, ein Eckpunkt mit Koordinate, eine Firststrichtung sowie Höhendefinitionen für die First- und die Fusspfetten) definiert, welche in der aktuellen Revisionsvorlage als Elemente des Generellen Gestaltungsplans umgesetzt werden sollen.

Zudem wird die betreffende Parzelle einer Zone für öffentliche Bauten (ZöBA) zugewiesen. Es sind ausschliesslich öffentliche Nutzungen wie Verwaltungsräumlichkeiten (Gemeindekanzlei, Tourismusbüro), Alterswohnungen sowie eine öffentliche Parkieranlage geplant.

3. Grundlagen

3.1 Richtplanung

Durch die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sind weder die kantonale noch die regionale Richtplanung betroffen.

3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung wurde am 16. Juni 2006 von den Stimmberechtigten der Gemeinde Luzein beschlossen und mit Beschluss Nr. 447 vom 16. April 2007 von der Regierung genehmigt.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung betrifft eine Änderung des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:2'000 Pany sowie des Generellen Erschliessungsplans Verkehr 1: 2'000 Pany und des Generellen Erschliessungsplans Ver- und Entsorgung 1:2'000 Pany.

3.3 Siegerprojekt Wettbewerb

Folgende Dokumente dienen als Grundlagen für die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan:

- Projektwettbewerb Überbauung ZöBA Zentrum, Pany „Plan der Randbedingungen 1:500“, 21.01.2013, STW AG für Raumplanung

- Planunterlagen Projekt (dwg's Grundrisse und Schnitte), 17.12.2013, Architekturbüro [REDACTED]

Der Wettbewerb wurde als anonymer Projektwettbewerb im Einladungsverfahren mit 8 Teilnehmern durchgeführt. Das Preisgericht beschloss am 26. August 2013 die Erteilung des 1. Rangs an das Projekt Ca Sanna von [REDACTED]. Folgendes ist dem Jurybericht zu entnehmen:

„Das Projekt vermag besonders in seiner selbstverständlichen, kompakten Volumetrie und Setzung zu überzeugen. Die Sorgfalt im Ausdruck des Gebäudes und die Wohnqualität verdichten den Entwurf zu einem überzeugenden Vorschlag.“

Nachfolgende Abbildungen illustrieren das der Teilrevision der Ortsplanung zu Grunde liegende Siegerprojekt des Wettbewerbs.



Abb. 1: Visualisierung

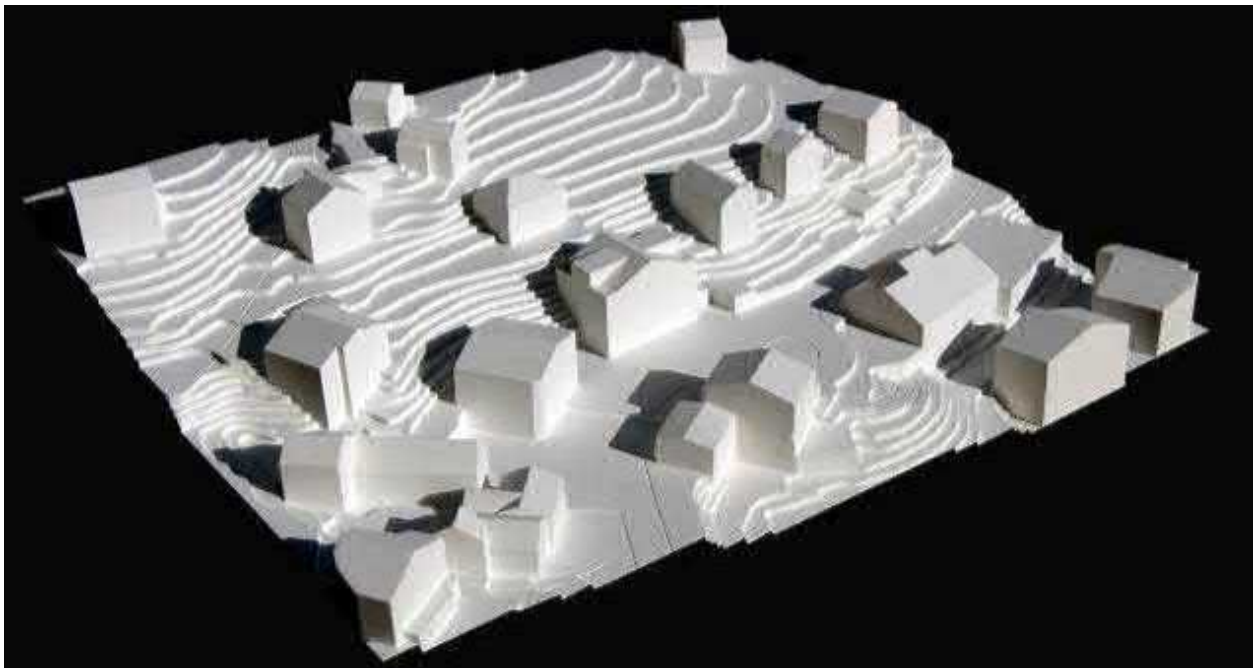


Abb. 2: Modell

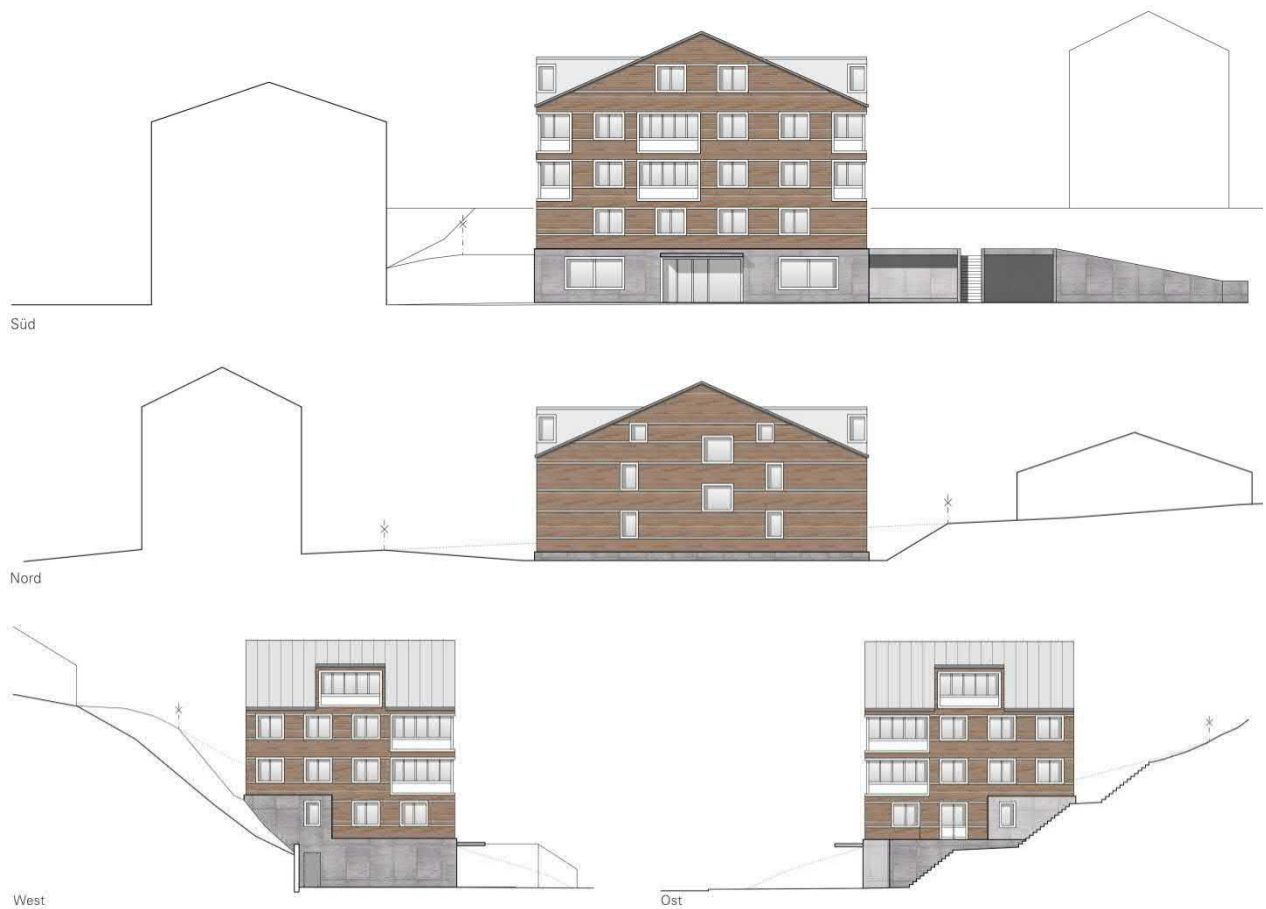


Abb. 3: Fassaden (nicht massstäblich)

4. Teilrevision der Ortsplanung

4.1 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500, Pany

Bei der Abtrennung des bestehenden Wohngebäudes Nr. 107 auf der Parz. Nr. 1986 wurde gleichzeitig ein flächengleicher Abtausch zwischen den beiden betroffenen Nutzungszonen vollzogen. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden die Nutzungszonenzuweisungen der abgetauschten Flächen korrigiert. Da der der Wohnzone 2 zugewiesene Grundstücksteil mit einer Quartierplanpflicht belegt ist, muss auch der Quartierplanperimeter angepasst werden.

Gleichzeitig muss auch gegenüber der Parz. Nr. 1608 für die Verwirklichung des Bauvorhabens Land abgetauscht werden (Umzonungen zwischen ZöBA und Wohnzone 2).

Um eine optimale Ausnützung des Grundstücks zu erreichen und das geplante Bauvorhaben umsetzen zu können, wird für die Überbauung ein Genereller Gestaltungsplan mit Baubereichen für die Parkierung und den Hochbau (EG, OG) sowie weiteren Festlegungen erlassen:

- Der Baubereich Parkierung umfasst die Parkierungsanlage. Die Abmessungen des Baubereichs stützen sich dabei auf das Siegerprojekt des Wettbewerbs.
- In den Baubereichen Hochbauten EG und OG kann ein zonenkonformer Hochbau gestützt auf das Siegerprojekt des Wettbewerbs sowie die Festlegungen der ZöBA erstellt werden.
- Gestützt auf die Gespräche zwischen der Gemeinde und den Nachbarn wird der Hochbau mittels eines festgelegten Eckpunkts (mit Koordinaten), Höhenbeschränkungen für die Fusspfetten und die Firstpfette sowie einer vorgegebenen Firstrichtung definiert.
- Treppenaufgänge, der öffentliche Fussweg, die Zufahrtsrampe und der mögliche Sitzplatz für die Hochbaute können auch ausserhalb der Baufelder realisiert werden.

4.2 Genereller Erschliessungsplan 1:500, Pany

Im Generellen Erschliessungsplan werden die Funktion der Parkierungsanlage als öffentlicher Parkplatz sowie die Zufahrt festgelegt.

Zudem müssen aufgrund des Bauvorhabens die bestehende Schmutzwasserleitung sowie der Fuss- und Wanderweg verlegt werden.

5. Verfahren

5.1 Vorprüfung

Die Vorlage bestehend aus den folgenden Planungsinstrumenten

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500, Pany
- Genereller Erschliessungsplan 1:500, Pany
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

wurde in ihren wesentlichen Bestandteilen schon im Jahr 2011 vorgeprüft und es sind keine erheblichen inhaltlichen Mängel festgestellt worden. Mit dem zuständigen Kreisplaner des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurde am 28.01.2014 vereinbart, dass sofern sich die kantonale Denkmalpflege positiv zum Siegerprojekt des Wettbewerbs äussert, eine Vorprüfung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung nicht nötig sei. Die Ergebnisse dieses Gesprächs zwischen der STW AG für Raumplanung und der kantonalen Denkmalpflege haben ergeben, dass das Projekt grundsätzlich gutgeheissen wird. Es wurde allerdings bemängelt, dass die bis anhin in der Dorfzone vorhandene Möglichkeit zur Durchsetzung einer Qualitätssicherung mit der Umzonung zur ZöBA verloren ginge und eine entsprechende Bestimmung im Baugesetz zu ergänzen sei. Dies wurde anschliessend mit dem Kreisplaner (ARE) am 4.02.14 telefonisch besprochen und keine Notwendigkeit für eine weitere Qualitätssicherung erkannt. Der durchgeführte Wettbewerb wird als genügend qualitätssichern anerkannt. Die Gemeinde hat sich in der Folge entschieden, diesbezüglich keine ergänzende Bestimmung ins Baugesetz aufzunehmen.

5.2 Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 7. Februar bis am 9. März 2014 statt und es sind keine Vorschläge oder Einwendungen eingegangen.

5.3 Beschluss und Genehmigung

Die Vorlage wurde an der Gemeindeversammlung vom 14. März 2014 beschlossen, zur Beschwerdeaufgabe gebracht und anschliessend zur Genehmigung eingereicht.