



Kanton Graubünden

Gemeinde Schiers

Teilrevision Ortsplanung

Ausser dem Sagensteg

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Schiers
7220 Schiers

Kontaktperson: Hans Peter Thöny, Leiter Bauamt

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Silvio Sauter; Projektleitung
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Andrea Kurzbein; Sachbearbeitung
081 / 258 34 49; a.kurzbein@stauffer-studach.ch

Erstellung: September 2013 / November 2013

Dokument: \\sbs2\daten\Gemeindedaten\schiers\op\13_TR Ausser dem Sagensteg\Texte_Berichte\PMB_TR_Ausser dem Sagensteg_GEN.doc

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Ziele und Inhalt der Revision	3
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	3
2	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf / Termin	3
2.3	Vorprüfung	4
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Beschluss Gemeindeversammlung	6
3	Grundlagen	7
3.1	Abstimmung kantonaler Richtplan	7
3.2	Abstimmung regionaler Richtplan	9
3.3	Wald	10
3.4	NISV	10
3.5	Lärm	10
3.6	Ausscheidung Gewässerraum	10
3.7	Bebauungs- und Erschliessungskonzept	11
3.8	Mehrwertabschöpfung und Verfügbarkeit	12
4	Planungsmittel	12
4.1	Teilrevision Zonenplan	12
5	Arealplanung	13

Anhang

Anhang 1:	Historische Karte Schiers
Anhang 2:	Absichten Grundeigentümer
Anhang 3:	Skizzen Nutzungs- und Bebauungsvariante A
Anhang 4:	Standortdatenblatt RhB (NIS)

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Das Gebiet Ausser dem Sagensteg liegt zwischen der Landquart, der RhB-Linie und der Umfahrungsstrasse N28 (vgl. Abb. 1, rote Umrandung). Es ist der Landwirtschaftszone gemäss Artikel 62 BauG zugewiesen.

Im Raum Vorderprättigau und im angrenzenden Rheintal haben sich neue Gewerbebetriebe in den letzten Jahren schwerpunktmässig entlang der Autobahn N13 sowie im Industrie- / Gewerbegebiet der Gemeinde Grösch angesiedelt. Die Gemeinde Schiers möchte mit einer gezielten Gewerbe- / Industrienutzung im Talboden Firmen ansiedeln und somit auch lokale Arbeitsplätze fördern und sichern.

Die Gemeinde Schiers hat ihre bestehende Industriezone mehrheitlich überbaut oder es bestehen konkrete Bauvorhaben (z.B. Parz. Nr. 453 Unterm Bahnhof). Das hohe Interesse an Bauwilligen, die Gewerbe- / Industrieland suchen, verdeutlicht die Attraktivität von Schiers als Industriestandort.

Das Gebiet Ausser dem Sagensteg ist für Schiers die letzte grössere Landreserve, die für Gewerbe- / Industriegewecke optimal genutzt werden könnte. Zusammen mit den bestehenden umliegenden Industriearealen kann die clusterartige Struktur weitergeführt und gestärkt werden.

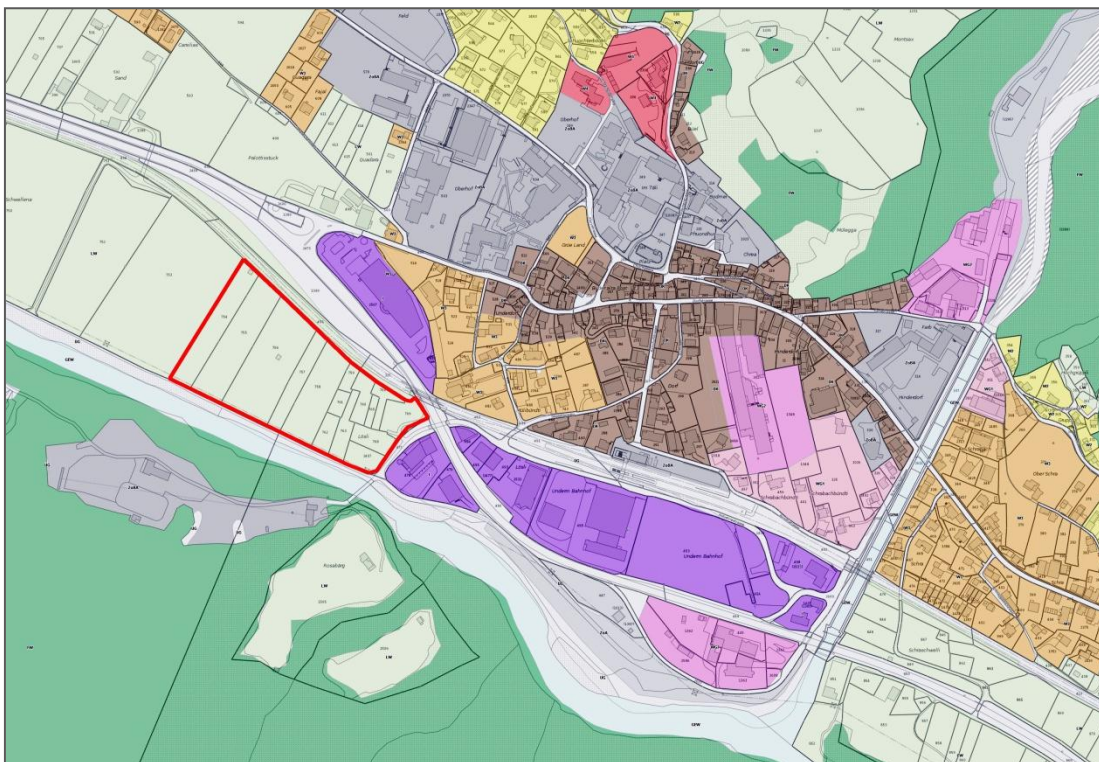


Abb. 1) Ausschnitt Zonenplan mit Gebiet „Ausser dem Sagensteg“ (rot umrandet). Quelle: GeoGR.

1.2 Ziele und Inhalt der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision, welche der Gemeindevorstand mit den zuständigen Fachplanern sowie den betroffenen Grundeigentümern erarbeiteten hat, sollen im Gebiet Ausser dem Sagensteg die Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Industrie- / Gewerbegebietes geschaffen werden.

Die Umsetzung betrifft folgenden Planungsinhalt:

- Die Landwirtschaftszone abschliessend der Industriezone zuweisen und mit einer Arealplanpflicht belegen.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Schiers wurde im Wesentlichen am 31. August 2001 von der Gemeindeversammlung angenommen und mit RB 1023 am 9. Juli 2002 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit wurden diverse Teilrevisionen vorgenommen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Erarbeitung von Bebauungs- und Nutzungsvarianten der unüberbauten Industriezone sowie mit einer darauf beruhenden Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr Silvio Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Erarbeitung Nutzungs- / Bebauungsvarianten	2009 / 2013
Bearbeitung der Planungsmittel	Juli / August 2013
Vorprüfung	Mitte Sept. / Okt. 2013
Öffentliche Auflage (30 Tage)	Mitte Sept. / Okt. 2013
Gemeindeversammlung	29. Nov. 2013
Beschwerdeaufgabe (30 Tage)	ab 6. Dez. 2013
Genehmigung Regierung	März 2014

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) Mitte Sept. 2013 parallel zum Mitwirkungsverfahren dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 15. November 2013 äussern die Amtsstellen im Wesentlichen folgende Hinweise und Anmerkungen:

Antrag / Hinweis Kanton	Entscheid der Gemeinde
<u>Arealplanung</u> Die im Planungs- und Mitwirkungsbericht erwähnten Ziele des Arealplanes seien in die Planungsmittel zu überführen.	Die Ziele werden direkt in den Zonenplan aufgenommen.
<u>Geschossigkeit der Bauten</u> Es seien mindestens zweigeschossige Bauten mit Untergeschoss vorzusehen.	Die minimale Geschossigkeit wird im Rahmen des Arealplanes zu definieren sein.
<u>Gewässerraum</u> Der Gewässerraum weise grundsätzlich eine genügende Breite auf. Im Hinblick auf den Unterhalt des Wuhres sei jedoch ein zusätzlicher Streifen zwischen Wuhr und Einzonung freizuhalten. Die Festlegung des Gewässerraumes solle mit einer Gewässerraumzone (anstelle Gewässerabstandslinie) erfolgen.	Das Wuhr soll langfristig in der heutigen Form bestehen bleiben. Gemäss Aussage der Amtsstellen, bildet der Wuhrweg Bestandteil des Gewässerraumes. Der Weg kann somit auch unterhalten und allenfalls am bestehenden Standort innerhalb des Gewässerraumes wiederhergestellt werden. Unter diesen Voraussetzungen kann die Gemeinde dem Miteinbezug des Wuhrweges (5 m ab gewässerseitigem Wegrand) zustimmen. Der Gewässerraum wird in den Planungsmitteln entsprechend angepasst. Die Planungsmittel wurden entsprechend angepasst.

<u>Erschliessung</u> Es seien Festlegungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Gebietes zu treffen. Die Verkehrsanbindung des einzuzonenden Gebietes an die bestehenden Erschliessungsanlagen sei festzulegen.	Die Teilrevision wird mit einer Ergänzung des Generellen Erschliessungsplanes ergänzt. Darin wird die Groberschliessung mit den Anlagen der Abwasserentsorgung und der Wasserversorgung aufgezeigt. Das Konzept betreffend Versickerung des nicht verschmutzten Abwassers erfolgt im Rahmen der Arealplanung. Im Generellen Erschliessungsplan wird ein entsprechender Erschliessungspunkt im Bereich der Parzelle Nr. 768 aufgenommen.
<u>Nichtionisierende Strahlung (NIS)</u> Für die Fahrleitungen der Rhätischen Bahn seien ebenfalls die einzuhaltenden NIS-Abstände festzustellen.	Entsprechende Abklärungen sind im Gange. Das Standortdatenblatt wird den Genehmigungsakten beigelegt werden.
<u>Lärm</u> Die Immissionen durch Eisenbahn- und Strassenlärm seien im Rahmen eines Lärmgutachtens nachzuweisen.	Die Lärmbeurteilungen und die Abstimmung auf das Bebauungskonzept erfolgen im Rahmen der Arealplanung.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Die Teilrevision der Ortsplanung lag vom 16. September 2013 bis 15. Oktober 2013 öffentlich auf.

Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Aufgrund der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung wurden nach der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe folgende wesentlichen Änderungen vorgenommen:

Teilrevision Zonenplan:

- Ziele der Areaplanung in die Planlegende aufgenommen.
- Parzellen Nr. 768 und 2407 der Industriezone zugewiesen.
- Abgrenzung Gewässerraum entlang des Wuhrweges geringfügig angepasst.
- Gewässerraum als Gewässerraumzone (anstelle Gewässerabstandslinie) festgelegt.
- NIS-Korridor entlang der RhB-Linie ergänzt.

Teilrevision Genereller Erschliessungsplan (neu in Teilrevision aufgenommen):

- Festlegung der Anlagen der Ver- und Entsorgung (Abwasser / Wasser)
- Aufzeigen der Erschliessung durch Festlegen eines Erschliessungspunktes

2.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. November 2013 ohne Gegenstimme beschlossen. Gemäss Erläuterungen der Gemeinde anlässlich der Versammlung wird der Planinhalt ‚NIS-Korridor‘ in den Planungsmitteln als Festlegung aufgeführt.

3 Grundlagen

3.1 Abstimmung kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan (RIP2000) ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen.

Der RIP2000 stellt an Einzonungen sowie Erweiterungen des Siedlungsgebietes besondere Anforderungen. Demnach sollen Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

- Leitbild, Zielvorstellungen und in Tourismusräumen die Abstimmung auf das regionale Siedlungskonzept
- Bedarfsnachweis
- Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
- Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die einzelnen Anforderungen des RIP2000 werden wie folgt erfüllt:

Leitbild, Zielvorstellungen

Im Rahmen von Vorabklärungen wurden verschiedene Varianten für die Fortführung der konzentrierten Industriebebauung in Schiers geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass das Gebiet „Ausser dem Sagensteg“ die bestehende Struktur hinsichtlich Lage und Verkehrsanbindung sinnvoll ergänzt. Das Gewerbe und die Industrie werden im Talboden konzentriert. Die clusterartige Anordnung des Industriegebiets sichert und fördert Arbeitsplätze in der Region.

Der kantonale Richtplan bezeichnet das genannte Gebiet als „Weiteres wichtiges Arbeitsplatzgebiet“ (RIP 2000, Kapitel 5.3.3) (vgl. Abb. 2). Dieses ist durch den Kanton, den regionalverband und die Gemeinde für die wirtschaftliche Entwicklung und Versorgung aktiv zu fördern.

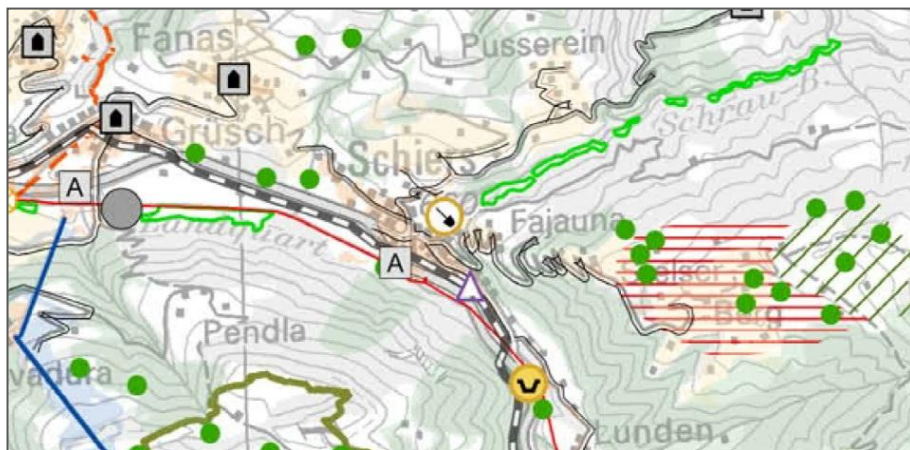


Abb.2: Ausschnitt aus der Richtplankarte (RIP 2000). A = Weiteres wichtiges Arbeitsplatzgebiet.

Bedarfsnachweis

Das bestehende Industrieland der Gemeinde Schiers ist weitgehend überbaut. Für die Attraktivität von Schiers als Wohn- und Arbeitsort ist eine Erweiterung der Industriezone zentral, insbesondere weil damit Arbeitsplätze gesichert und gefördert werden können. Die Bezeichnung als weiteres wichtiges Arbeitsplatzgebiet im RIP legt den Grundstein für die Entwicklung dieses Gebietes.

Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Für die Ausgestaltung des Gebiets Ausser dem Sagensteg wurden verschiedene Varianten geprüft. Die Lösungsansätze streben ein einheitlich in Erscheinung tretendes Industrieareal an. Dies kann in einem zeilenartigen Überbaumungsmuster oder einem kammerartigen Überbaumungsmuster ausgestaltet werden. Näheres zum Gestaltungskonzept siehe Kap.3.7. Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden wird mit der vorgesehenen Bebauungsstruktur eine höhere bauliche Dichte ermöglicht.

Die Erschliessung erfolgt ab Anschluss N28 über das übergeordnete Strassennetz von der Sagastägstrasse. Je nach Bebauungsvariante sind eine Ringerschliessung (Variante A), oder eine Basiserschliessung entlang der Landquart und drei nordwärts führende Stichstrassen mit Wendemöglichkeit (Variante B) möglich. Die Ausgestaltung der Erschliessung sowie die Etappierung der Überbaumung werden im Arealplan festgelegt.

Keine anderen überwiegenden Interessen berührt

Aus Sicht der Gemeinde werden keine überwiegenden Interessen berührt bzw. wurden diese in der Planung angemessen berücksichtigt (z.B. Gewässer).

Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes

Die von der Einzonung betroffenen Parzellen Nr. 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 765, 766, 768, 769, 2407 befinden sich im Eigentum verschiedener Grundeigentümer. Zur Sicherstellung einer Überbauung der neu einzozonten Fläche zum vorgesehenen Zweck wird zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde eine Vertragliche Vereinbarung abgeschlossen. Den Grundeigentümern steht ebenfalls offen, im Rahmen des Arealplans ihre Parzelle umzulegen. Die Gemeinde verfügt westlich des einzuzonenden Gebiets über Landwirtschaftsland (4. Damm). Dieses wird von der Gemeinde den Grundeigentümern der obengenannten Parzellen für einen Landabtausch in Aussicht gestellt. In einer Umfrage der Gemeinde vom 9. Juli 2013 haben sich die Eigentümer zu ihren Absichten bezüglich der Landsicherung für die geplante Industrieentwicklung geäußert (siehe Absichten Grundeigentümer Anhang 2 und Ausführungen Kap.5).

3.2 Abstimmung regionaler Richtplan

Das Gebiet Ausser dem Sagensteg ist im regionalen Richtplan Prättigau (Arbeitsplatzstandorte GR Schiers, 2006) als „Erweiterungsgebiet“ bezeichnet (vgl. Abb. 3). Demnach ist die Einzonung des Gebiets Ausser dem Sagensteg mit den Vorgaben des regionalen Richtplans abgestimmt. Die Erschliessung erfolgt ab Anschluss N28 Schiers Industrie über das übergeordnete Strassennetz. Der Standort liegt vollumfänglich im Einzugsgebiet (600 m) der RhB-Bahnhaltestelle Schiers.

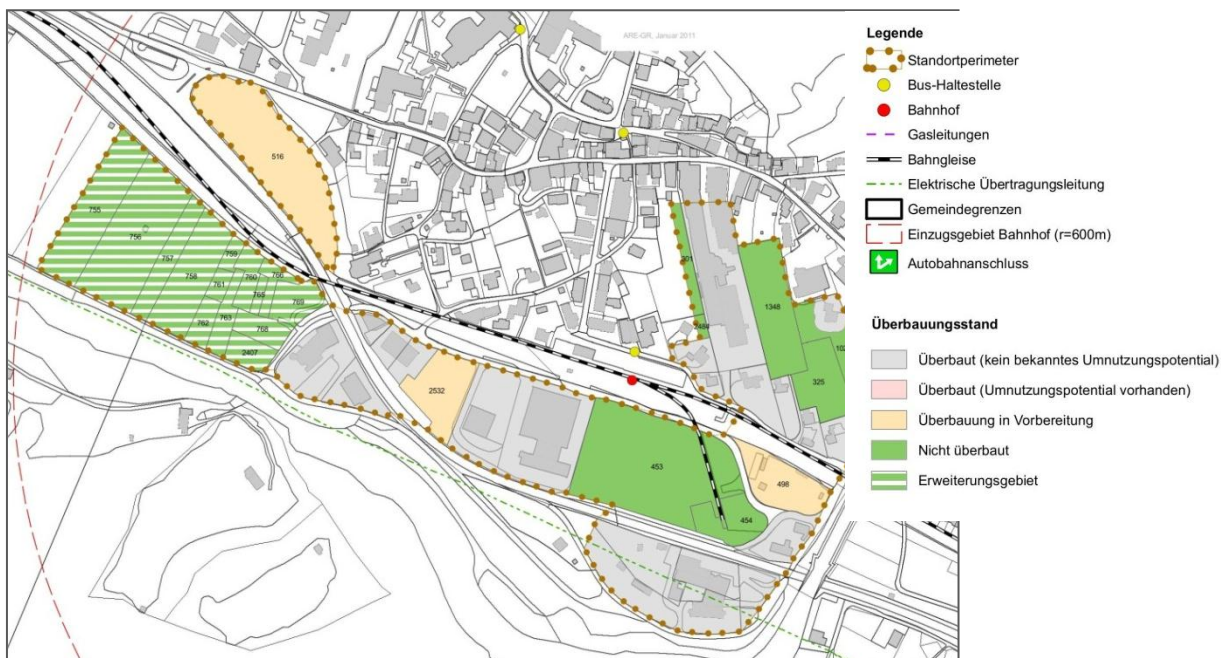


Abb. 3: Arbeitsplatzstandorte GR, mit dem Gebiet Ausser dem Sagensteg als Erweiterungsgebiet (Überbauungsstand Schiers 2006). Hinweis: Die Parzellen Nr. 2532 Kindschi, Nr. 2567 Ascherapark und Nr. 498 Nüssle sind heute überbaut. Die Parzelle Nr. 453 u. d. Bahnhof ist zur Überbauung in Vorbereitung.

3.3 Wald

Im Gebiet Lösli befindet sich kein Waldareal im Bereich der vorgesehenen Bauzone.

3.4 NISV

Südwestlich der geplanten Industriezone – entlang der Landquart - führt eine Hochspannungsleitung durch. Der entsprechende NIS-Korridor beträgt gemäss den Grenzwerten der NIS-Verordnung 36 m. Gegenüber der RhB-Fahrleitung ist ein Abstand von 12.75 m einzuhalten. Die entsprechenden NIS-Abstände wurden in den Planungsmitteln berücksichtigt bzw. festgelegt.

3.5 Lärm

Im Rahmen der Projektierung wird aufzuzeigen sein, wie die Immissionsgrenzwerte für lärmempfindliche Räume eingehalten werden können. Aufgrund der Parzellengrösse sowie der Möglichkeit der Anordnung von Bauten als Lärmriegel ist die Einhaltung der Grenzwerte grundsätzlich gewährleistet. Eine generelle Lärmbeurteilung wird im Rahmen der Arealplanung eingereicht. Detaillierte Nachweise können erst bei Vorliegen projektspezifischer Unterlagen erbracht werden (Baubewilligungsverfahren).

3.6 Ausscheidung Gewässerraum

Der Gewässerraum dient der Sicherstellung des Raumbedarfs oberirdischer Gewässer. Die am 01.06.2011 in Kraft getretene neue Gewässerschutzverordnung enthält verbindliche Definitionen über die Breite von Gewässerräumen bei Fliessgewässern.

Die Landquart weist im Gebiet Ausser dem Sagensteg eine Breite von 10 – 15 m auf. Auf Anfrage beim zuständigen Amt für Natur und Umwelt (ANU) ist für dieses Gewässer ein erforderlicher Gewässerraum von 78 m Breite bestimmt (Art. 41a, Abs. 2 Bst. b GschV). Die beabsichtigte Erschliessung des Gebiets Ausser dem Sagensteg liegt innerhalb des Gewässerraums. Eine Verlegung bzw. Verschiebung des Gewässerraums auf die Südwestseite der Landquart ermöglicht eine effiziente und der Topografie angepasste Erschliessung des Areals. Historisch betrachtet, wurde die Brücke Rosenberg bereits 1853 als Engstelle für die Überquerung der Landquart genutzt (vgl. Anhang 1). Der Gemeindevorstand vertritt daher die Ansicht, dass im Bereich des Brückenkopfes ein reduzierter Gewässerraum ausgeschieden werden könnte.

3.7 Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Die untenstehenden Situationsskizzen A und B (Abb. 3 - 4) zeigen denkbare Lösungsansätze zur Erschliessung und Überbauung des Gebietes „Ausser dem Sagensteg“.

Als Grundmodul für diese ersten Bebauungsnachweise dient ein Werkhallentyp mit einer Gebäudetiefe von 20 m und einem ebenso tiefen, vorgelagerten Werkhof. Die dargestellten Gebäude sind zweigeschossig gedacht (Gebäudehöhe ca. 10 m) und können optional mit einem Untergeschoss versehen werden.

Die dargestellten Lösungsansätze streben ein „einheitlich“ in Erscheinung tretendes Areal an. Entsprechend sind als Ergänzung zu den Standort- und Formvorgaben der Bauten auch spezielle Anforderungen zu Gestaltung und Materialisierung der Gebäudehülle vorgesehen. Mit dem gewählten Bebauungsmuster und mit wohlgesetzten Bepflanzungen soll im Weiteren die Einsehbarkeit in die offenen Werk- und Lagerflächen minimiert werden.

Bei den zwei Lösungsansätzen dienen die bestehenden Fahrwege im Industriegebiet unter dem Bahnhof als Zubringer zum neuen Werkareal Ausser dem Sagensteg.

Das zeilenartige Überbaumungsmuster der Variante A wird mit einer Ringerschliessung erschlossen, welche die Arealflächen im südlichen NIS-Abstandsbereich als offene Werk- und Lagerflächen besser zugänglich macht (siehe auch Skizzen im Anhang 3).

Das kammartige Überbaumungsmuster der Variante B benötigt eine Basiserschliessung entlang der Landquart und drei nordwärts führende Stichstrassen mit Wendemöglichkeit.

Eine etappenweise Realisierung der Überbauung und Erschliessung von Ost nach West ist in allen Varianten möglich.

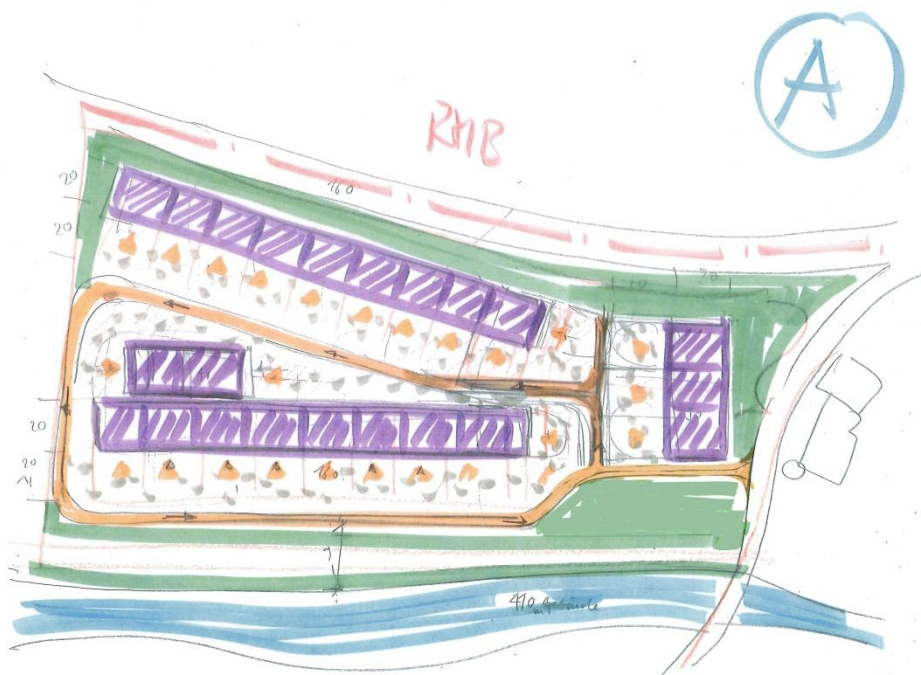


Abb. 4: Variante A mit Zeilenbebauung und Ringerschliessung.

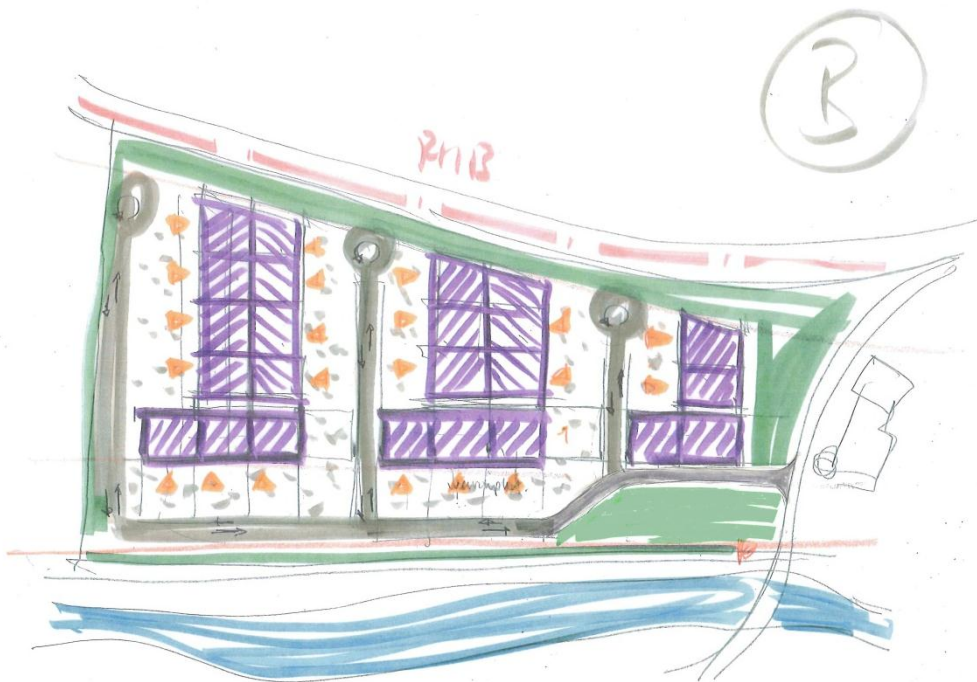


Abb. 5: Variante B mit kammartiger Überbauung und Sticherschliessung.

3.8 Mehrwertabschöpfung und Verfügbarkeit

Der Mehrwert der einzuzonenden Parzellen wird zu 20% abgeschöpft.

Eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern hält zudem die Verfügbarkeit der einzuzonenden Fläche fest.

4 Planungsmittel

4.1 Teilrevision Zonenplan

Industriezone: Die Parzellen im Gebiet Ausser dem Sagensteg werden von der Landwirtschaftszone abschliessend der Industriezone zugewiesen

Arealplan: Die Industriezone im Gebiet Ausser dem Sagensteg wird der Arealplanpflicht unterstellt.

5 Arealplanung

Das Bauen in einem Gebiet mit Arealplanung setzt ein Verfahren voraus, das eine qualitativ hochstehende Planung, Projektierung und Ausführung gewährleistet und die ausgewogene Berücksichtigung aller Interessen sicherstellt.

Der Arealplan ist Bestandteil der Grundordnung (Art. 22 Abs. 2 KRG). Er wird jedoch nicht von den Stimmberechtigten erlassen, sondern vom Gemeindevorstand. Da der Arealplan auch Elemente der Grundordnung beinhaltet, ist er zusätzlich durch die Regierung zu genehmigen.

Im Gebiet Ausser dem Sagensteg wird in einem nächsten Schritt das Instrument des Arealplans angewandt (Folgeplanung).

Im Gegensatz zum Quartierplan kann der Arealplan Elemente des Zonenplans, des Allgemeinen Gestaltungsplans und des Allgemeinen Erschliessungsplans beinhalten. So können mit einer Arealplanung auch Bauzonengrenzen für räumlich begrenzte Bereiche korrigiert werden, was mit einem Quartierplan nicht zulässig ist. Der Arealplan dient u.a. als Instrument für die Bebauung, Erschliessung, Nutzung und Gestaltung von unüberbauten Siedlungsgebieten als auch für die Erneuerung und Verdichtung von Siedlungen.

Die Gemeinde legt gestützt auf Art. 46 Abs. 4 KRG die Rahmenbedingungen für die Folgeplanung fest. Diese sind in der Regel folgendermassen aufgebaut:

- Beschreibung des Planungsziels
- Speziell zu behandelnde Themen
- Angaben zur Art der Nutzung
- Mass der Nutzung als Richtwert oder Rahmen bzw. als Obergrenze
- Voraussetzungen bzw. zu erfüllende Anforderungen bei Abweichungen von der Regelbauweise
- Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume
- Verfahren, Vorgehensweise zur Erreichung des Planungsziels
- Ausgleich von Planungsvor- und -nachteilen

Ziele des Arealplans sind:

- Ergänzungen / Bereinigung der Grundordnung
Parzellen sind entsprechend den Bedürfnissen der Grundeigentümern zuzuweisen (Grundeigentümer ohne Bauabsichten bzw. erst zu späterer Zeit werden an den west- oder Südostrand des Arealgebietes verlegt)
- Mindestnutzung (3-geschossige Gebäude)

- Erschliessung (mindestens 50% der Parkplätze sind unterirdisch oder in Gebäuden anzuordnen)
- Gestaltung (Erstellung eines gestalterisch qualitativen Bebauungskonzeptes, Qualitätssicherung der Bebauung erfolgt unter Beizug von kompetenten Fachleuten und wird laufend der baulichen Entwicklung angepasst)
- Neuzuteilung der Parzellen
- Kostenverteilung

Für das Gebiet Ausser dem Sagensteg liegt ein Entwurf zur Zonenverlegung vor. Die Neuzuteilung berücksichtigt die Wünsche und Absichten der Grundeigentümer bezüglich der Landsicherung für die Entwicklung des Gebietes Ausser dem Sagensteg (vgl. Abb.6, siehe Anhang 2).

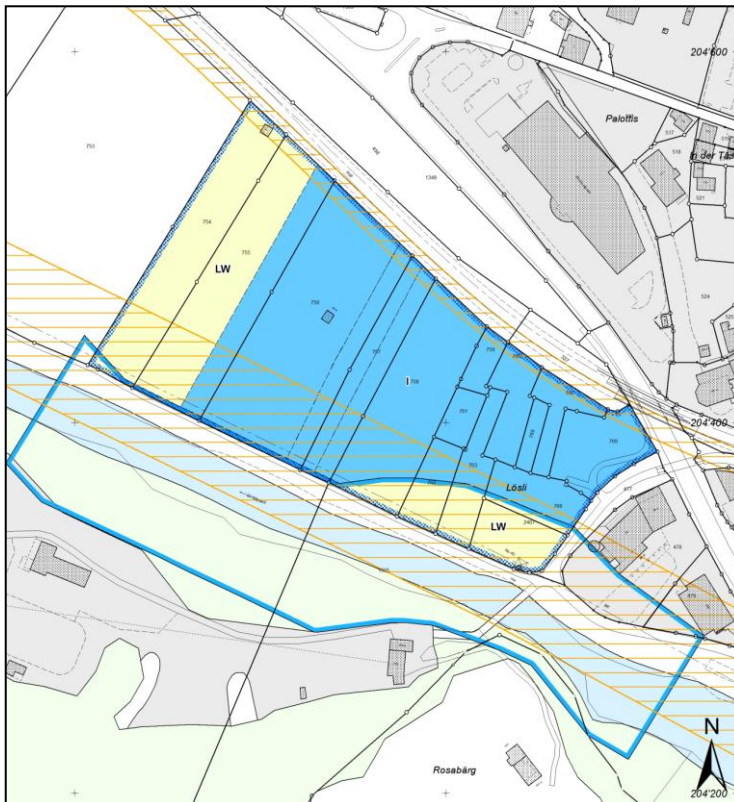


Abb. 6: Entwurf Arealplanung, Neuzuteilung Ausser dem Sagensteg.

Chur, November 2013, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa, ak