



Kanton Graubünden
Gemeinde Madulain

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Werkhof**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Madulain, CH-7523 Madulain

Kontaktperson

Roberto Zanetti, Gemeindepräsident

+41 81 854 06 50

info@madulain.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

April; Juli; November 2016

Bearbeitungsstand

9. November 2016

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Revisionsgründe	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	4
2	Allgemeines	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Kantonale Vorprüfung	4
2.3	Orientierungsversammlung und Kreditbeschluss	6
2.4	Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Beschlussfassung	6
2.6	Beschwerdeaufgabe / Genehmigung	6
3	Grundlagen	6
3.1	Projekt Restaurant Werkhof	6
3.2	Dorfstrasse	6
3.3	Ortsbild	7
3.4	Gefahrenzone	7
3.5	Gewässer	7
3.6	Revidierte Raumplanungsgesetzgebung	7
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	8
4.1	Teilrevision Zonenplan	8
4.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	8
4.3	Bauzonenflächenkompensation	8
4.4	Sicherung Baulandverfügbarkeit	8

Anhang

- Anhang A – Projekt Restaurant Werkhof
- Anhang B – Bericht Gestaltungsberatung

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Der Werkhof der Gemeinde Madulain befindet sich am westlichen Dorfeingang auf Parzelle Nr. 253. In der Gemeinde Madulain gibt es nur ein Restaurant im höheren Preissegment, welches nicht den Bedürfnissen breiter Bevölkerungsteilen entspricht. Im oberen Stockwerk des Hauptgebäudes beabsichtigt daher die Gemeinde die Realisierung eines öffentlichen Restaurants (vgl. Anhang A – Projekt Restaurant Werkhof). Um ein attraktives Angebot schaffen zu können, sieht das Projekt die Erweiterung des Werkhof-Gebäudes mit einer Terrasse sowie neue Zugänge vor. Diese Erweiterung kommt teilweise ausserhalb der Bauzone in der Zone übriges Gemeindegebiet zu liegen.

1.2 Revisionsgründe

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zur Realisierung eines neuen Restaurantbetriebs in Madulain geschaffen werden.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Madulain wurde am 14. Dezember 2009 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 14. Februar 2011 mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 114 von der Regierung genehmigt.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini und als Sachbearbeiter M. Zahner eingesetzt.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 8. Juli 2016 beurteilten die kantonalen Fachstellen das Projekt überwiegend positiv. Im Wesentlichen wurden die zwei folgenden Vorbehalte vorgebracht:

- a) Die geplante Auszonung auf Parzelle Nr. 220 könne nicht für eine Flächenkompensation verwendet werden. Bei der fraglichen Fläche handle es sich um eine Strassenfläche im Bauzonenbereich und eine solche gelte nicht als echte Kompensationsfläche. Die Kompensation müsse daher anderweitig erfolgen.

- b) Das Richtprojekt vermöge aus ortsbaulicher und gestalterischer Sicht nicht vollumfänglich zu überzeugen. Das Werkhofgebäude solle als kompakter Bau am Ortstrand stehen.

Die Gemeinde hat die Anliegen des Kantons geprüft und nimmt wie folgt Stellung:

- a) Madulain verfügt über sehr geringe Bauzonenreserven. Diese sind mehrheitlich in Privatbesitz. Die Gemeinde hat keine Möglichkeiten, eigenes Land am Siedlungsrand für eine Kompensation zur Verfügung zu stellen. Der Erwerb von 104 m² privatem Bauland für die nachfolgende Auszonung ist weder zweckmässig noch innert nützlicher Frist realisierbar.

Bei der zur Diskussion stehenden Einzonungsfläche handelt es sich um *Erschliessungsfläche am Rand der Bauzone*. Wie aus Abb.1 ersichtlich wird diese Fläche heute als Verkehrsfläche mit Zufahrtsstrasse und Parkplatz genutzt. Der Parkplatz wie auch die Zufahrtsstrasse sind im Generellen Erschliessungsplan (GEP) festgelegt. Nach Art. 27 Abs. 2 KRG gelten solche Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen als Bauzonen. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass im vorliegenden Fall keine Kompensation erforderlich ist.

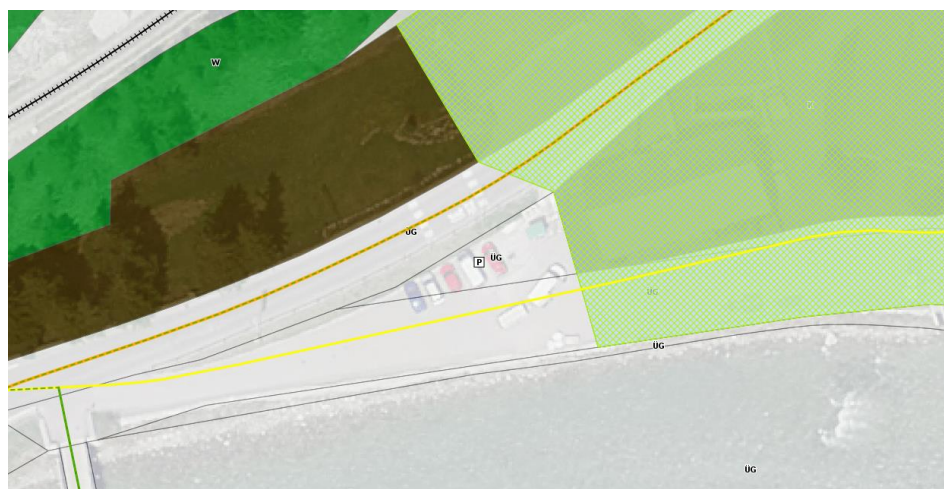


Abb. 1: Auszug Genereller Erschliessungsplan mit Orthofoto: Eintrag Parkplatz (P) und öffentliche Erschliessungsstrasse (Gelb).

- a) Gestützt auf Art. 27 BauG wurde das Projekt dem Gestaltungsberater zur Beurteilung unterbreitet. Mit Schreiben vom 11. Juli 2016 beurteilt Architekt Robert Obrist, St. Moritz das Vorhaben grundsätzlich positiv (vgl. Anhang B). Die darin enthaltenen Vorbehalte werden in der Detailprojektierung berücksichtigt. Auf eine weitergehende Überarbeitung des Projekts wird hingegen verzichtet.

2.3 Orientierungsversammlung und Kreditbeschluss

Das Projekt wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 27. April 2016 vorgestellt. Im Anschluss wurde es aufgrund der gemachten Anregungen nochmals überarbeitet. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2016 wurde dem Kredit zum Umbauprojekt zugestimmt.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Während der Auflagefrist vom 4. August bis 2. September 2016 ist beim Gemeindevorstand eine Stellungnahme eingegangen. Der Vorstand hat diese behandelt und den Entscheid den Antragstellenden schriftlich mitgeteilt. Es wurden keine Anpassungen an den Planungsmitteln vorgenommen.

2.5 Beschlussfassung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 2016 beschlossen.

2.6 Beschwerdeaufgabe / Genehmigung

3 Grundlagen

3.1 Projekt Restaurant Werkhof

Das Architekturbüro Corrado Albasini, St. Moritz, erarbeitete im Auftrag der Gemeinde ein Projekt für den Umbau des bestehenden Werkhofs (vgl. Anhang A). Während die Nutzungen im Erdgeschoss bestehen bleiben, soll im oberen Stockwerk ein Restaurant mit rund 95 Sitzplätzen im Inneren und 24 Sitzplätzen auf der Terrasse realisiert werden. Der Zugang zum Restaurant für die Gäste erfolgt über eine neue Treppenanlage mit Lift via Terrasse.

3.2 Dorfstrasse

Entlang des bestehenden Anbaus mit Fernheizanlage nördlich des Werkhofs ist die Errichtung eines neuen Trottoirs vorgesehen. Mit diesem wird ein sicherer Zugang zum Restaurant ermöglicht und der bestehende Fuss- und Wanderweg durch das Dorf kann neu auf diesem Trottoir geführt werden.

3.3 Ortsbild

Die Sicherstellung einer hohen Gestaltungsqualität im historisch bedeutsamen Siedlungskern von Madulain wird mittels Freihaltebereichen, der Bezeichnung geschützter Bauten und Anlagen (wie Mauern und Pflasterung) sowie der Pflicht zur Gestaltungsberatung gewährleistet. Der bestehende Bereich mit Gestaltungsberatung wird auch für die geplante Erweiterung festgelegt. Eine Beurteilung aus gestalterischer Sicht liegt in Anhang B vor.

3.4 Gefahrenzone

Der Standort der Erweiterung liegt ausserhalb der Gefahrenzone.

3.5 Gewässer

3.5.1 Gewässerabstand

Im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung von 2011 wurde der Gewässerraum mittels Gewässerabstandslinien entlang des Inns festgelegt. Die Ausscheidung erfolgte aufgrund der damals gültigen Grundlagen des Amtes für Natur und Umwelt (ANU). Nach Rücksprache mit dem ANU genügt die geltende Gewässerraumaus-scheidung den Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung mit entsprechender Verordnung.

3.5.2 Schutzzone

Der Werkhof liegt vollumfänglich im Gewässerschutzbereich A_u. Da nur oberirdische Bauten und Anlagen geplant sind, ist voraussichtlich keine Bewilligung des ANU nach Art. 19 Gewässerschutzgesetz erforderlich.

3.6 Revidierte Raumplanungsgesetzgebung

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes in Kraft getreten. Die Kantone werden darin angewiesen, ihre Richtplanung innert 5 Jahren an die neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung darf die Gesamtfläche der rechtskräftigen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden. Während der Übergangsfrist können Einzonungen somit grundsätzlich nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird (Flächenkompensation). Diese hat vor oder gleichzeitig mit der Einzonung zu erfolgen. Im vorliegenden Fall ist keine Kompensation erforderlich (vgl. Kap. 2.2).

Im Zusammenhang mit neuen und erweiterten Nutzungsmöglichkeiten sind nach Art. 5 Abs. 1bis RPG zumindest Planungsvorteile die bei neu der Bauzone zugewiesenen Boden entstehen mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen (Mehrwertabschöpfung). Die Abschöpfung von allfälligen Planungsvorteilen fällt im vorliegenden Fall ausser Betracht, da das Gemeinwesen abgabepflichtig wäre (vgl. Art. 5 Abs. 1quinquies RPG).

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Zonenplan

Die Kernzone (Art. 16 BauG) auf Parzelle Nr. 253 wird geringfügig nach Westen erweitert. Gleichzeitig wird die bereits realisierte Fernheizungsanlage auf Parzelle Nr. 376 (Dorfstrasse) entlang der Bodenbedeckung ganz der Kernzone zugewiesen. Total erfolgt eine Erweiterung der Kernzone um 104 m².

4.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Der «Bereich mit Gestaltungsberatung» (Art. 27 BauG) wird im Bereich der neu ausgeschiedenen Kernzone erweitert und analog der bisherigen Festlegung bis zur Parzellengrenze entlang des Inns fortgeführt.

4.3 Bauzonenflächenkompensation

Die Zuweisung von 104 m² zur Kernzone ist nicht kompensationspflichtig weil es sich um Erschliessungsfläche handelt (vgl. Kapitel 2.2.).

4.4 Sicherung Baulandverfügbarkeit

Die Parzelle Nr. 253 steht im Eigentum der politischen Gemeinde Madulain, die Verfügbarkeit ist somit gegeben.

Chur, 9. November 2016, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM, MZ