
Teilrevision Ortsplanung Dorfplatz
Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Gemeinde Tamins, Teilrevision Ortsplanung Dorfplatz

Projektnummer: 25107

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Tamins

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung

Bearbeitungsdatum: 15. September 2016

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur ([REDACTED])

z:\gemeinde\tamins\25107_optr_dorfplatz\01_rap\02_resultate\04_planungs_und_mitwirkungsbericht\20160915_pmb_optr_dorfplatz.doc



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Vorhaben/Planerische Absicht	4
3.	Grundlagen, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	5
4.	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan Verkehr	5
5.	Teilrevision Baugesetz	6
5.1	Parkierung	6
5.2	Temporäre Anker	6
6.	Ablauf der Planung	7
6.1	Entwurf	7
6.2	Vorprüfungsverfahren Kanton	7
6.3	Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage	7
6.4	Beschluss an der Gemeindeversammlung	7
	Anhang I: Planungs- und Mitwirkungsbericht Arealplan Dorfplatz (Stand 27. Juni 2014)	9
	Anhang II: Auswertung Mitwirkungsaufgabe	10



1. Ausgangslage

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Tamins wurde von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 21. August 2008 beschlossen. Die Genehmigung durch die Regierung erfolgte am 31. März 2009 mit Beschluss Nr. 315.

2. Vorhaben/Planerische Absicht

Die Gemeinde Tamins beabsichtigt die Voraussetzungen für eine städtebauliche und architektonisch überzeugende Überbauung unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Nutzungs-, Erschliessungs- und Parkierungserfordernisse im Dorfkern zu schaffen. Die Einordnung der Bauten und die Gestaltung des öffentlichen Raums in die gewachsene Siedlungsstruktur im Dorfkern von Tamins soll gewährleistet werden.

Zu diesem Zweck hat die Gemeinde im 2012 die Erarbeitung eines Arealplanes Dorfplatz begonnen und nach den erforderlichen Verfahrensschritten Vorprüfung und Mitwirkungsaufgabe die Vorlage an der Gemeindevorstandssitzung vom 16. Juni 2014 beschlossen. Während der Beschwerdeaufgabe gingen zwei Beschwerden ein. Diese wurden von der Regierung behandelt und der Arealplan wurde am 9. Juni 2015 durch die Regierung mit RB NR. 519 genehmigt. Gegen diesen Regierungsbeschluss wurde ein Rekurs beim Verwaltungsgericht eingereicht, welcher derzeit hängig ist.

Die Gemeinde hat sich daraufhin entschieden, das Arealplanverfahren zurzeit nicht weiterzuverfolgen und den Arealplan in einen Quartierplan (Sondernutzungsplanung) sowie einen Generellen Gestaltungsplan (Nutzungsplanung) aufzuteilen.

Die detaillierten Inhalte zur Ausgangslage, zum Vorhaben sowie zum Prozess und zum Ablauf der Arealplanung können dem informationshalber integrierten Planungs- und Mitwirkungsbericht zum Arealplan (vgl. Anhang I) entnommen werden.



3. Grundlagen, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

Die vorgesehene Teilrevision der Ortsplanung steht in keinem Widerspruch zu vorhandenen Grundlagen oder übergeordnetem Recht. Insbesondere hat auch die neue Raumplanungsgesetzgebung auf Bundesebene, welche seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, keinen Einfluss auf die geplanten Änderungen.

4. Teilrevision Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan Verkehr

Der Arealplan Dorfplatz beinhaltet Elemente der Grundordnung, welche mit dieser Teilrevision des Generellen Gestaltungsplans sowie des Generellen Erschliessungsplans Verkehr in einem Nutzungsplanverfahren umgesetzt werden sollen. Es handelt sich dabei um die Aufhebung einer Baugestaltungslinie sowie die gleichzeitige Festsetzung von neuen Baugestaltungslinien und Baulinien. Zudem wird innerhalb eines begrenzten Baubereichs, von einzelnen Bestimmungen der Dorfkernzone (Art. 11 und Art. 17 des Baugesetzes) abgewichen, indem eine Darstellung mit den jeweils minimalen und den maximalen First- und Gebäudehöhen in den Generellen Gestaltungsplan integriert wird.

Mit der Festlegung von Baugestaltungslinien (Anbaupflicht) bei allen vier Fassaden des Baukörpers sowie der Festlegung von minimalen und maximalen Höhenmassen innerhalb dieses Baubereichs, sind die Abmessungen der Überbauung vorgegeben und es besteht lediglich Spielraum zwischen den minimalen und den maximalen First- und Traufhöhen.

Die geplante Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage wird im Generellen Erschliessungsplan festgesetzt.

Die restlichen Inhalte des ausgearbeiteten Arealplans wie die Landumlegung sowie die weiteren gestalterischen und erschliessungstechnischen Vorgaben zur Realisierung der Überbauung werden mit dem Quartierplan festgelegt. Es ist vorgesehen, den Quartierplan parallel zur Mitwirkungsaufgabe der Teilrevision der Ortsplanung als informativer Bestandteil mitaufzulegen.



5. Teilrevision Baugesetz

5.1 Parkierung

Im Rahmen der Behandlung des Vorhabens innerhalb des Gemeindevorstands haben sich verschiedene Fragen bezgl. der Flexibilität der angestrebten Parkierungslösung im Dorfkern gestellt. Man hat sich dann dazu entschieden, den Art. 29 „Perimeter für Gemeinschaftsparkierungsanlagen“ des Baugesetzes dahingehend anzupassen, dass eine flexible Regelung zur Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze geschaffen werden kann, um die zur Verfügung stehenden Parkplätze optimal zu bewirtschaften.

5.2 Temporäre Anker

Während der Weiterbearbeitung des Quartierplans Dorfplatz und des entsprechenden Bauvorhabens haben sich verschiedene Fragestellungen bezgl. Bauen und Planen im Dorfkern, mit den dort oftmals vorkommenden, engen Platzverhältnissen sowie komplizierten Eigentumsstrukturen ergeben. Der Gemeindevorstand hat sich in der Folge dazu entschieden, im Rahmen der vorliegenden Revision des Baugesetzes auch einen Teil dieser Fragestellungen anzupacken und zu lösen. Es geht um die Duldung von temporären Ankern zur Baugrundsicherung. Diese vorgesehene Regelung im neuen Art. 57a „Temporäre Anker“ kommt grundsätzlich allen bauwilligen Grundeigentümern im dicht bebauten Raum zugute und sind auch im Sinne des Verdichtungsgedankens der Raumplanungsgesetzgebung auf Bundesebene als sinnvoll und nachhaltig zu bewerten.



6. Ablauf der Planung

6.1 Entwurf

Die Vorlage wurde erarbeitet, zusammen mit der Gemeinde Tamins bereinigt und am 22. Dezember 2015 vom Gemeindevorstand z.Hd. der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die Unterlagen wurden mit Schreiben vom 23. Dezember 2015 dem ARE zur Vorprüfung zugestellt.

6.2 Vorprüfungsverfahren Kanton

Im Rahmen der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE), welche mit Bericht vom 11. Januar 2016 abgeschlossen wurde, haben sich keine Bemerkungen ergeben, welche Anpassungen der Unterlagen erforderlich machten.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Weiterbearbeitung des Quartierplans (vgl. Kap. 5.2) und der damit einhergehenden zusätzlichen Baugesetzbestimmung bezgl. der Duldung von temporären Ankern (Art. 57a) entschieden, eine erneute Vorprüfung besagter Bestimmung durchführen zu lassen. Mit Antwort vom 31. Mai 2016 hat das ARE eine Beantragung zur Genehmigung der vorgesehenen Bestimmung bei der Regierung in Aussicht stellen können.

6.3 Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage

Die Bevölkerung wurde vom 20. Juni 2016 bis zum 19. Juli 2016 im Rahmen der öffentlichen Auflage der Revision gemäss Art. 13 KRVO in den Planungsprozess einbezogen. Es sind vier Mitwirkungseingaben zu der geplanten Teilrevision der Ortsplanung eingegangen. Die Auswertung dieser Eingaben befindet sich im Anhang II dieses Berichts. Die Eingaben wurden ausführlich schriftlich beantwortet.

6.4 Beschluss an der Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Tamins stimmten an der Gemeindeversammlung vom 14. September 2016 der Teilrevision der Ortsplanung zu.



Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wurden das Beschwerdeaufklageverfahren gemäss Art. 48 Abs.4 KRG und das Genehmigungsverfahren gemäss Art. 14 KRVO eingeleitet.



Anhang I: Planungs- und Mitwirkungsbericht Arealplan Dorfplatz (Stand 27. Juni 2014)

Impressum

Gemeinde Tamins

Arealplan Dorfplatz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

27. Juni 2014

Stand: Öffentliche Auflage

Auftraggeber

Gemeinde Tamins

Bearbeitung, Architekt

schneller caminada architekten, Trin

Inhalt

1	Ausgangslage	4
2	Grundlagen	5
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen zum Arealplan	5
2.2	Grundordnung der Gemeinde Tamins	5
2.3	Weiter Grundlagen	5
3	Bauvorhaben	6
3.1	Areal	6
3.2	Projekt	6
3.3	Zusammenfassung	8
4	Arealplanung	9
4.1	Ziel und Zweck	9
4.2	Abweichung und Verhältnis zur Grundordnung	9
4.3	Instrumente des Arealplans, Festlegung	9
4.3.1	Verbindliche Bestandteile der Areal-, Erschliessungs- und –Gestaltungsplanung	9
4.3.2	Pläne und Materialien mit richtungsweisendem Charakter	9
5	Prozess, Abhängigkeiten	10
5.1	Nutzungsplanung, Arealplan	10
5.2	Kredit, Finanzierung	10
6	Ablauf, Verfahren	10
6.1	Entwurf	10
6.2	Vorprüfung	11
6.3	Mitwirkung	11
6.4	Beschlussfassung	11

1 Ausgangslage



Der Projektperimeter befindet sich in der Dorfkernzone von Tamins, die gemäss ISOS zu den schützenswerten Ortsbildern von nationaler Bedeutung gehört. Schon seit Jahren gibt es Anstrengungen, die an den Dorfplatz angrenzenden Parzellen zwischen Ober- und Hintergasse zu bebauen.

Gemäss dem Raumplanerischen Leitbild der Gemeinde von 2002 sollen gemischte Wohnformen für jung und alt geschaffen werden und das Wohnen im Alter verbessert werden. Der Dorfplatz soll zum Zentrum werden (Begegnungszone, Piazza, Gartenrestaurant). Gestützt darauf vertritt der Vorstand die Auffassung, dass der Platz möglichst frei behalten werden soll. Es soll ein multifunktionaler Platz sein, auf dem diverse Anlässe durchgeführt werden können.

Dazu gab es diverse Projektstudien, jüngster Versuch war ein Ideen- Studienauftrag im Mai 2009, der von der Gemeinde initiiert und ausgeführt wurde.

Die Aufgabe umfasste die Konzeption einer neuen unterirdischen Gemeinschafts- Parkierungsanlage mit Neugestaltung des Dorfplatzes sowie ein Bebauungsvorschlag für die Grundstücke zwischen Ober- und Hintergasse. Dabei sollten dem Ortsbild, der Aussenraumgestaltung sowie der Wirtschaftlichkeit besondere Beachtung zukommen.

Das Siegerprojekt des Architekturbüros Jüngling und Hagmann überzeugte die Jury damals vor allem aufgrund seiner kleinteiligen Struktur, die, als giebelständige Gebäudezeile gelesen, das Bebauungsmuster der Obergasse spiegelt. Das Projekt wurde nicht weiterbearbeitet, da kein Investor gefunden wurde.

2012 kontaktierte die BB Objekt AG als interessierte Investorin die Gemeinde Tamins. Darauf beauftragte die Gemeinde Tamins und die BB Objekt AG das Büro schneller caminada architekten ein Vorprojekt und eine Arealplanung zu erstellen.

2 Grundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen zum Arealplan

Der Arealplan ist gemäss Art. 22 Abs. 2 KRG Bestandteil der Grundordnung. Gemäss Art. 46 KRG kann der Arealplan Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten. Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Art und Mass der Nutzung dürfen nur für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen oder Herstellung zweckmässiger Zonengrenzen geändert werden. Im Rahmen des Arealplans sind Festlegungen zu treffen, welche von der Grundordnung abweichen können, die Grundordnung bleibt weiterhin gültig.

Gemäss dem Baugesetzes der Gemeinde Tamins und dem KRG werden Arealpläne vom Gemeindevorstand erlassen.

Die Genehmigung erfolgt durch die Regierung des Kantons.

2.2 Grundordnung der Gemeinde Tamins

Die rechtsgültige Grundordnung der Gemeinde umfasst im Planungssperimeter die folgenden Bestandteile:

Zonenplan vom 31. März 2009

Genereller Gestaltungsplan Zentrum 31. März 2009

Genereller Erschliessungsplan 31. März 2009

Baugesetz vom 31. März 2009

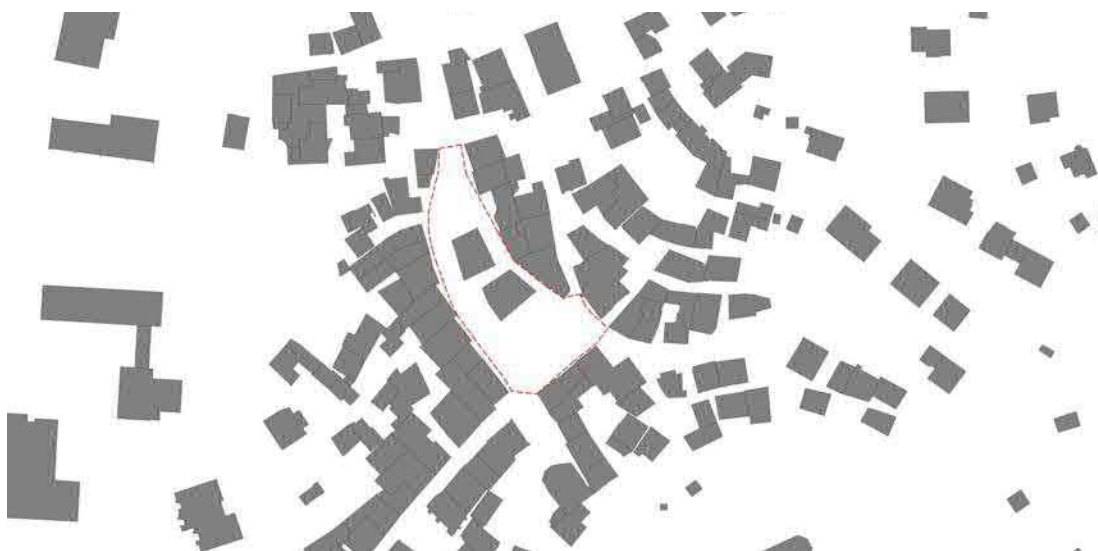
2.3 Weiter Grundlagen

Genereller Quartiergestaltungsplan vom 22. November 1988

3 Bauvorhaben

3.1 Areal

Das Planungsareal umfasst den Dorfplatz, die Grundstücke Nr. 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451 und 462 zwischen Ober- und Hintergasse sowie die dazugehörigen Strassenräume dieser beiden Gassen. Der entsprechende Planungssperimeter ist im Situationsplan gekennzeichnet.



3.2 Projekt

Mit dem vorgelegten Projekt will der neue Eigentümer die Zielsetzungen des Studienauftrages aufnehmen; eine städtebaulich überzeugende Neubebauung der an den Dorfplatz angrenzenden Parzellen zwischen Ober- und Hintergasse, eine funktionierende Erschliessung sowie ansprechende Neugestaltung im Bereich des Dorfplatzes.

Dazu wird einerseits das vordere Ökonomiegebäude, das bis anhin den Dorfplatz definierte, durch ein Mehrfamilienhaus mit Alterswohnungen ersetzt, andererseits wird der Dorfplatz mit darunter liegender Gemeinschafts- Parkierungsanlage neu gestaltet.

Der fünfgeschossige Neubau ist ein zur Gasse hin traufständiger, dem Strassenverlauf entsprechend abgewinkelter, länglicher Baukörper. Er ist gegenüber dem heutigen Gebäude leicht versetzt und steht zum Dorfplatz hin weiter vor. Dadurch entsteht ein länglicher, präzis definierter Platz, der die spannungsvollen Gassenräume der Dorfkernzone aufnimmt und weiterführt. Der alte Dorfbrunnen an der östlichen Ecke bildet dabei dessen Angelpunkt.

Mit dem Entscheid, das Gebäude auf den Dorfplatz auszurichten, wird einerseits die Bebauungsstruktur der südlich und östlich liegenden Nachbarbauten aufgenommen, andererseits wird dem Dorfplatz mit dessen Hauptfassade ein "Gesicht" gegeben. Im Erdgeschoss öffnet sich das Gebäude mittels einer vierachsigen Arkade zum Platz hin. Dementsprechend soll dessen Nutzung öffentlich sein.

Das kompakte Volumen des Neubaus erlaubt es, den zweiten, nördlich gelegenen Ökonomiebau zu erhalten. Die harmonisch gestaltete Fassade mit den teilweise holzverzierten Rundbogenfenstern, die wohlgestaltete Dachform und seine städtebauliche Stellung legitimieren dessen Erhaltung.

Der leichte Versatz des Mehrfamilienhauses gegenüber der Obergasse ermöglicht eine übersichtliche Garagenzufahrt entlang der Westfassade, die auch bezüglich Rampenlänge sinnvoll ist; an dieser Stelle ist der Höhenunterschied von Terrain und Garagenniveau am geringsten.



Die Materialisierung als auch Fassadengestaltung soll dem Ortsbild Rechnung tragen; ein mit feinen Strukturen versehener Bau, dessen wohlproportionierte Fassadenöffnungen die vorhandene Typologie aufnehmen.





3.3 Zusammenfassung

Die Massstäblichkeit des Neubaus nimmt sowohl Bezug auf das ehemalige Gemeindehaus auf dem Dorfplatz als auch auf die heute bestehenden Ökonomiegebäude. Des weiteren entspricht sie der angestrebten Nutzung von eingeschossigen Alterswohnungen, für welche die Aufnahme von kleinteiligen Grundrissstrukturen keinen Sinn machen würde.

Mit der Traufseite gibt der Bau der kleinteiligen giebelständigen Gebäudezeile an der Obergasse ein ruhiges Gegenüber, mit der Giebelseite dem Dorfplatz ein Gesicht.

Die öffentliche Nutzung und architektonische Auflösung des Erdgeschosses geben dem Dorfplatz seine angemessene Bedeutung wieder.

4 Arealplanung

4.1 Ziel und Zweck

Mit der Arealplanung werden die Voraussetzungen für eine städtebauliche und architektonisch überzeugende Überbauung unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Nutzungs-, Erschliessungs- und Parkierungserfordernisse geschaffen. Er gewährleistet die Einordnung der Bauten und die Gestaltung des öffentlichen Raums in die gewachsene Siedlungsstruktur im Dorfkern von Tamins.

Der Arealplan und seine Vorschriften enthalten die sich aus der Gestaltungsplanung ergebenden, ergänzenden oder abweichenden Bestimmungen zur geltenden Bau- und Zonenordnung.

4.2 Abweichung und Verhältnis zur Grundordnung

Der Quartier-Gestaltungsplan Dorf mit Verordnung vom 22. November 1988 wird hiermit bezogen auf das Arealplangebiet aufgehoben und aus der Quartierplanpflicht entlassen. Vorbestandene Baulinien aus diesem und die im generellen Gestaltungsplan Zentrum fallen dahin.

Die Gebäudehöhen im Plan 004 weichen von Baugesetzlichen Gebäudehöhen in der Dorfkernzone ab.

4.3 Instrumente des Arealplans, Festlegung

Der Arealplan Dorfplatz beinhaltet folgende verbindliche und nicht verbindliche Bestandteile:

4.3.1 Verbindliche Bestandteile der Areal-, Erschliessungs- und –Gestaltungsplanung

Vorschriften zum Arealplan vom 11. Februar 2014

- a) Plan 001 Perimeter vom 11. Februar 2014
- b) Plan 002 Eigentümer alter Bestand vom 11. Februar 2014
- c) Plan 003 Landumlegung/Eigentümer neuer Bestand vom 11. Februar 2014
- d) Plan 004 Baufenster, Höhenkoten, Gestaltung vom 11. Februar 2014
- e) Plan 005 Erschliessung/Parkraum/Ver- und Entsorgung vom 11. Februar 2014
- f) privatrechtlicher Grunddienstbarkeitsvertrag
- g) Vereinbarung zwischen der Gemeinde Tamins und der BB Objekt AG

4.3.2 Pläne und Materialien mit richtungsweisendem Charakter

- a) städtebauliche Studie vom 11. Februar 2014
- b) verkehrsplanerische und verkehrstechnische Beurteilung der Parkieranlage vom 11. Februar 2014
- c) Modell

d) Bericht der Denkmalpflege Graubünden vom 11. Februar 2014

e) Planungs- und Mitwirkungsbericht (Art. 47 RPV) vom 11. Februar 2014

5 Prozess, Abhängigkeiten

5.1 Nutzungsplanung, Arealplan

In einem ersten Schritt werden die raumplanerischen Grundlagen (Arealplan) für die Sicherstellung der Realisierung der geplanten Überbauung erarbeitet, den entsprechenden Verfahren unterzogen und zur Genehmigung gebracht.

5.2 Kredit, Finanzierung

Zwischen den beiden beteiligten Bauherrschaften bestehen diverse Schnittstellen und gegenseitige Abhängigkeiten. Diese werden mittels schriftlicher Vereinbarung zwischen der BB Objekt AG und der politischen Gemeinde Tamins geregelt. Die Vereinbarung, welche einen integrierenden Bestandteil der Arealplanvorschriften bildet, dient im Wesentlichen der Regelung des Verfahrens und der Projektorganisation im Hinblick auf die Realisierung des Projektes, der Festlegung der Zuständigkeiten für die Erteilung der Bauaufträge, der Verteilung der Verfahrenskosten sowie der Regelung der gegenseitigen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien. Gemäss Vereinbarung erstellt die BB Objekt AG sowohl die Hochbaute als auch die Autoeinstellhalle. Nach deren Fertigstellung wird die Autoeinstellhalle durch die BB Objekt AG der Gemeinde Tamins käuflich zu Eigentum übertragen.

6 Ablauf, Verfahren

6.1 Entwurf

Am 21. Mai 2012 vereinbarte Bruno Bundi mit Leonhard Koch (Liegenschaft Nr. 449) und mit Reto Capeder (Liegenschaft Nr. 447) je ein bis 31.12.2013 gültiges Kaufrecht in einem Kaufrechtsvertrag.

Am 12. April 2012 erfolgte eine Besprechung zwischen Bruno Bundi, der Gemeinde und den Architekten wobei aus Sicht der Beteiligten, die Erstellung eines Cafés am Dorfplatz, Wohnraum für Betagte und ein Parkplatzangebot in einer Tiefgarage angestrebt wird.

Am 4. Juli 2012 trafen sich die Parteien mit ihren Rechtsvertretern, diskutierten die privatrechtlichen, öffentlichrechtlichen und raumplanerischen Aspekte. Die Ausarbeitung eines Arealplanes unter Einbezug eines Verkehrsplaners und des Denkmalplegers wurde beschlossen.

Am 12. August 2013 fand eine Orientierungsversammlung statt. Gemeindepräsident, Baufachchef, Investor und Architekten orientierten die Bevölkerung und beantworteten Fragen.

Am 28. August 2013 beschloss die Gemeindeversammlung den für die Erarbeitung eines Kostenvoranschlages auf der Basis einer Ausschreibung für den Bau einer Tiefgarage am Dorfplatz sowie die Neugestaltung des Dorfplatzes notwendigen Planungskredit in der Höhe von 240'000. Fr.

Prof. Peter Märkli, Zürich, begleitete die Gemeinde während des bisherigen Verfahrens als externer Bauberater.

6.2 Vorprüfung

Nach der Prüfung der Arealplanunterlagen vom 14. März 2014 durch das Amt für Raumentwicklung nach dem kantonalen Vorprüfungsverfahren im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) wurden die Planungsinstrumente anhand des Vorführungsbericht vom 23. April 2014 überarbeitet. Die Unterlagen werden zusammen mit dem Vorprüfungsbericht während 30 Tagen gestützt nach Art. 13 (KRVO) öffentlich aufgelegt.

6.3 Mitwirkung

Es ist eine Mitwirkungseingabe mit folgendem Begehren eingegangen:

Die Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der BB Objekt AG hat die Preise und Betriebskosten der Tiefgarage zu enthalten, d.h. dass dem Souverän nicht nur die Totalsumme der Tiefgarage bekannt gegeben werden muss.

Behandlung durch den Gemeindevorstand:

Der Kaufpreis für die Tiefgarage und die darauf basierenden Mietzinse pro Parkplatz können erst nach Vorliegen der Offerte mit Richtpreisen aussagekräftig bestimmt werden. Ziff. 21 der erwähnten Vereinbarung nennt die wesentlichen Positionen zur Ermittlung des Kaufpreises. Abgeschlossen und beurkundet wird das Kaufgeschäft erst, wenn der Souverän mit Gemeindeversammlungsbeschluss diesem zustimmt. Auf die Versammlung hin werden die Gestehungskosten der Garage und der darauf basierende Mietzins pro Parkplatz plus/minus im Frankenbetrag bekannt sein.

6.4 Beschlussfassung

An seiner Sitzung vom 16. Juni 2014 hat der Gemeindevorstand dem um die genannte Mitwirkungseingabe ergänzten Planungs- und Mitwirkungsbericht zugestimmt und das Beschwerdeauflageverfahren gemäss Art. 48 KRG und das Genehmigungsverfahren gemäss Art. 14 KRVO eingeleitet.



Anhang II: Auswertung Mitwirkungsauflage

Gemeinde Tamins, Teilrevision Ortsplanung Dorfplatz
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe (20. Juni bis 19. Juli 2016)
Auswertung Mitwirkungseingaben

Nr.	Name	Adresse	PLZ/Ort	Themen	Eingabe	Behandlung durch Gemeindevorstand
1	Arthur und Martina Clement-Auer	Hirtenhofstrasse 20	6005 Luzern	Zonenabgrenzung Parz. 366	Bezugnehmend auf das Schreiben vom 26. Januar 2013 wird erneut das Begehren eine Korrektur der Zonengrenze bei Parz. Nr. 366 vorzunehmen, gestellt.	Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung beschränkt sich auf ein Vorhaben auf dem Dorfplatz Tamins. Allfällige Korrekturen wie beantragt, können in einer gesamthaften Überprüfung der Ortsplanung erfolgen.
2	Bernhard Spadin	Afuris 3	7015 Tamins	Gebäude- und Firsthöhe, Hofstattrecht und Profilierung	Der Eingebende ist der Meinung, der Quartierplan sei abzulehnen. Die vorgesehene Firsthöhe wird nicht akzeptiert und das Hofstattrecht müsse eingehalten werden. Zudem seien die geplanten Bauten vor der Abstimmung zu profilieren.	Es wird versehentlich auf den Quartierplan Bezug genommen, welcher allerdings lediglich als informativer Bestandteil den Auflageakten der Ortsplanung beiliegt. Die vom Generellen Gestaltungsplan vorgesehene Maximalhöhe ist im Rahmen des Planungs- und Mitwirkungsberichts zum Arealplan (welcher informativer Bestandteil der Teilrevision der Ortsplanung ist) orts- und städtebaulich begründet. Die Bestimmungen über das Hofstattrecht werden nicht verändert. Die Besitzstandsgarantie gilt nach wie vor. Es ist nicht vorgesehen, im Rahmen einer Revision der Ortsplanung (Grundordnung) eine Profilierung vorzunehmen. Anders als im Baubewilligungsverfahren besteht im Verfahren der Grundordnung kein Anspruch auf Aufstellung eines Baugespanns für geplante Bauten.
3	Kurt Sigrist	Reichenauerstrasse 37	7015 Tamins	Parkplatzpflicht, Landumlegung, Verkleinerung Dorfplatz	Der Eingebende ist der Meinung, der Quartierplan verletze seine Rechte und sei zu überarbeiten. Die BB Objekt AG werde von der Parkplatzpflicht entbunden. Die Parzelle Nr. 448 im Eigentum der Gemeinde werde gelöst und gehe als Geschenk an die BB Objekt AG über.	Es wird versehentlich auf den Quartierplan Bezug genommen, welcher allerdings lediglich als informativer Bestandteil den Auflageakten der Ortsplanung beiliegt. Mit der geplanten variablen Zuweisung von Pflichtparkplätzen wird die optimale Nutzung von Parkraum im Dorfzentrum ermöglicht. Es wird eine flexible Lösung geschaffen, welche für alle im Perimeter für Gemeinschaftsparkierungsanlagen liegenden Grundeigentümer Vorteile bietet und damit die zur Verfügung stehenden Parkplätze optimal bewirtschaftet werden können. Die Landumlegung ist Sache des Quartierplanverfahrens. Es wird allerdings trotzdem darauf hingewiesen, dass beim besagten Grundstück keine Minderzuteilung z.L. der Gemeinde und auch kein "Geschenk" z.G. der BB Objekt AG vorgesehen ist.

4	RA B. Burtcher (vertritt S. Coray und Rubio Brazero), Armin Schmocker, Beat Lendi, Regula und Josias Kienli, Tamini	Hinterm Bach 6	7002 Chur	Wechsel Arealplan/Grundordnung, Rendite vs. Erhalt Ortskern, Dorfplatz, Temporäre Anker, Mehrwertausgleich und Planbeständigkeit Es wird einleitend beantragt, von der beabsichtigten Teilrevision der Grundordnung Indem nun die Abweichungen von der Regelbauweise in der Grundordnung geregelt werden sollen, werde die Rechtswidrigkeit und die Begründetheit der Beschwerden gegen den Arealplan anerkannt. Der Gemeindevorstand setze die privaten Renditeinteressen der Investoren vor nachbarliche Interessen und vor das öffentliche Interesse am Schutz eines intakten Ortsbilds. Das Nutzungsmaass sowie die maximalen Gebäude- und Firsthöhen werden unverhältnismässig stark erhöht und der Dorfplatz unzulässigerweise um die Hälfte verkleinert. Die flexibilisierte Parkierungsregelung wird als unzulässig erachtet.	Der Dorfplatz werde um fast die Hälfte verkleinert und gehe als Schenkung an die BB Objekt AG über. Der Begriff Alterswohnungen sei eine Täuschung des Sinnvolkes. Die bemängelte Verkleinerung des Dorfplatzes um fast die Hälfte trifft nicht zu. Unter Einbezug der offenen Arkade und der gestalterischen Erweiterung des Platzes in die Ober- und Hintergasse hinein, steht ein praktisch identischer Raum keine öffentlichen Nutzung zur Verfügung. Hierbei wird auch keine Fläche abgetreten und es gibt kein Geschenk an die Objekt AG. Die Neugestaltung des Dorfzentrums liegt in allemem öffentlichen Interesse. Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen im Baugesetz. Es sind Altenwohnungen vorgesehen. Von einer Tauschung kann keine Rede sein. Die Regierung hat im Beschluss sowie im Beschwerdeentscheid den Rechtsbestand des Arealplans vollumfänglich bestätigt. Der Soverän kann über die Teilrevision der Ortsplanung befinden. Es ist derzeit völlig offen, nach einem allfälligen negativen Gemeindeversammlungsbeschluss das Arealplanverfahren aufzunehmen. Es werden die Voraussetzungen für eine städtebauliche und architektonisch überzeugende Überbauung unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Nutzungs- Erschliessungs- und Parkierungsanforderungen Das Mass der Abweichung von der bisherigen Nutzungs- und die damit neu zulässigen Volumen und Höhen wurden schon im Rahmen der Erarbeitung des Arealplans von verschiedenen Stellen (vgl. Regierungsentcheid, Protokollnr. 520) beurteilt. Die Grösse des Dorfplatzes wird im Regierungsentcheid, ebenfalls als zweckmässig und angemessen erachtet und vom ISOS-Bericht einerseits und von Prof. P. Märkli andererseits gestützt. Mit der geplanten variablen Zuweisung von Pflichtpark- plätze wird die optimale Nutzung von Parkraum im Dorf ermöglicht. Es wird eine flexible Lösung ges- für alle im Perimeter für Gemeinschafts- liegenden Grundeigentümer Vor- Verfügung stehenden Parkplätzen werden können.
---	--	----------------	-----------	---	---

Das Ankerrecht wird als unzulässiger Eingriff in das Eigentumsrecht bezeichnet.	Die vorgesehene Belastung ist nicht dauernd, sondern auf kurze Zeit begrenzt. Die Ausübung des Eigentumsrechts wird dadurch nicht eingeschränkt. Es ist von allgemeinem Interesse, dass dort wo der Nachbar nicht zustimmt, das Ankerrecht durchgesetzt werden kann. Mit dieser gesetzlichen Eigentumsbeschränkung wird das verdichtete Bauen in einem Ortskerngebiet erst ermöglicht.
Die Bestimmungen des Bundesrechts zum Mehrwertausgleich werden nicht berücksichtigt.	Es handelt sich bei der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung um keine Neueinzonung. Bis die Regelung der Raumplanungsgesetzgebung festgesetzt ist, müssen Planungsmehrwerte lediglich bei Neueinzonungen ausgeglichen werden. Wie die kantonale Regelung aussehen wird ist derzeit offen.
RA Peter Curdin Conrad / STW AG für Raumplanung, 9.08.2016, Pe	