

Einladung und Botschaft zur

GEMEINDEVERSAMMLUNG

**vom Mittwoch, 21. August 2024, 20 Uhr
Schulhaus Dorf, Aula**

Traktanden

1. Kenntnisnahme der Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 8. Mai 2024.
2. Kenntnisnahme der Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2024.
3. Revision Ortsplanung Gemeinde Thusis
4. Informationen aus den Departementen
5. Varia

Einladung

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
Geschätzte Einwohnerinnen und Einwohner

Wir laden Sie herzlich zur Gemeindeversammlung vom **Mittwoch, 21. August 2024** ein. Die Versammlung findet in der Aula im Schulhaus Dorf in Thusis statt. Mit vorliegender Botschaft möchten wir Sie über die zu behandelnden Geschäfte informieren.

Wir freuen uns auf Ihr zahlreiches Erscheinen.

Thusis, 17. Juli 2024

Der Gemeinderat

Hinweis

Auszug aus der Gemeindeverfassung, Art. 3 und 4:

Stimmfähig sind alle Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr erfüllt haben und nicht wegen Geisteskrankheit oder Geistesschwäche entmündigt sind.

Stimmberechtigt sind die Stimmfähigen, die als Ortsbürgerin oder Ortsbürger oder als Niedergelassene in der Gemeinde wohnhaft sind.

Das Stimmrecht in Gemeindeangelegenheiten wird in offener Gemeindeversammlung ausgeübt. Personen, welche die Bedingungen zum Stimmrecht nicht erfüllen, sind als Gäste willkommen. An der Diskussion können sie sich jedoch nicht beteiligen und bei Wahlen und Abstimmungen ist Stimmenthaltung zu üben.

Botschaft

1. Kenntnisnahme der Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 8. Mai 2024.

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 8. Mai 2024 wurde gemäss Artikel 11 Gemeindegesetz des Kantons Graubünden (GG) bei der Gemeindekanzlei vom 6. Juni 2024 bis 6. Juli 2024 aufgelegt und auf der Website www.thesis.ch publiziert. Es sind während der Frist keine Einsprachen und Anträge eingegangen. Somit wurde das Protokoll Nr. 1/2024 der Gemeindeversammlung vom 8. Mai 2024 genehmigt.

2. Kenntnisnahme der Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2024.

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2024 ist gemäss Artikel 11 Gemeindegesetz des Kantons Graubünden (GG) bei der Gemeindekanzlei vom 18. Juli 2024 bis 18. August 2024 aufgelegt und auf der Website www.thesis.ch publiziert. Sollten während dieser Frist keine Einsprachen und Anträge eingehen, gilt das Protokoll Nr. 2/2024 der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2024 als genehmigt.

3. Revision Ortsplanung Gemeinde Thuisis

Ausgangslage

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und die Raumplanungsverordnung (RPV) wurden im Jahre 2014 revidiert. Dadurch haben sich die Rahmenbedingungen für die kommunale Raumplanung stark geändert (Siedlungsentwicklung nach innen und haushälterische Nutzung des Bodens). Kantone und Gemeinden sind aufgefordert ihre Planungsinstrumente den neuen Grundlagen und Gesetzen anzupassen. Der Kanton Graubünden kam der Forderung mit der Revision des kantonalen Richtplans (KRIP) sowie des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) bereits nach. Dabei sind neue Anforderungen an die Gemeinden gestellt worden. Die Gemeinden haben ihre Ortsplanung zu revidieren und die Vorgaben von Bund und Kanton umzusetzen.

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Thuisis wurde im Jahre 1993 genehmigt und liegt mehr als 30 Jahre zurück. Seither erfolgten mehrere Teilrevisionen, jedoch fanden die neuen Vorgaben von Bund und Kanton noch keinen Eingang. Mit der Fusion von Thuisis und Mutten per 1. Januar 2018 hat sich die Lage zusätzlich geändert. Eine Gesamtrevision der Ortsplanung ist notwendig.

In der Ortsplanungsrevision wird nebst den übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton auch der kommunal definierte Strategieplan Thuisis 2040 und die Strategie Zukunft Mutten umgesetzt.

In der Ortsplanungsrevision werden die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente (Zonenplan, genereller Gestaltungsplan, genereller Erschliessungsplan und Bau-

gesetz) überarbeitet. Die vorliegende Gesamtrevision wurde durch die zuständige Planungskommission und den Gemeinderat erarbeitet und wird zur Beschlussfassung den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern unterbreitet.

Bestandteile

Die vorliegende Ortsplanungsrevision umfasst folgende verbindliche und orientierende Bestandteile:

Für die ganze Gemeinde Thusis:

- Verbindliche Bestandteile
 - o Baugesetz (BauG)
 - o Teilrevision des Abwasserentsorgungs- und Wasserversorgungsgesetzes vom 26. September 2004/30. April 1982, 8. Februar 2004/30. April 1982

Spezifisch für die Fraktion Thusis:

- Verbindliche Bestandteile
 - o Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Teil Siedlung, Mst. 1:2'000
 - o Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Teil Landschaft, Mst. 1:5'000
 - o Genereller Erschliessungsplan Teil Verkehr, Mst. 1:2'000
 - o Genereller Erschliessungsplan Teil Ver- und Entsorgung, Mst. 1:2'000
- Orientierende Bestandteile
 - o Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV für die Fraktion Thusis (PMB), inklusive Anhänge und Beilagen gemäss Verzeichnis im PMB
- Unterlagen zum Rodungsgesuch Sport- und Freizeitanlagen, Revision Ortsplanung Thusis
 - o Rodungsgesuch
 - o Übersichtskarte, Mst. 1:25'000
 - o Detailplan Sportplatz & Crapeig, Mst. 1:1'000 (Rodungs- und Ersatzflächen)

Spezifisch für die Fraktion Muttten:

- Verbindliche Bestandteile
 - o Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Muttten, 1:1'000
 - o Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Obermuttten – Stafel, 1:1'000
 - o Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Übriges Gemeindegebiet, 1:5'000
 - o Genereller Erschliessungsplan Verkehr Muttten, 1:1'000
 - o Genereller Erschliessungsplan Verkehr Obermuttten – Stafel, 1:1'000
 - o Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Muttten, 1:1'000
 - o Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Obermuttten – Stafel, 1:1'000
 - o Genereller Erschliessungsplan Übriges Gemeindegebiet, 1:5'000
 - o Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus
- Orientierende Bestandteile
 - o Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV für die Fraktion Muttten (PMB), inklusive Anhänge und Beilagen gemäss Verzeichnis im PMB
 - o Zukunft Muttten, Gestaltungskonzept

- Gestaltungsreglement Mutten
- Gewässerraumausscheidung, Begleitbericht, 17. November 2020
- Gefahrenzonenausscheidung Gemeinde Thusis, Protokoll Nr. 2_2021_12_P der Gefahrenkommission II

Die vollständigen Unterlagen zur Ortsplanungsrevision Thusis können unter <https://thusis.ch/politik/gemeindeversammlung> oder auf der Kanzlei angesehen werden.

Ebenfalls auch auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet werden das Baugesetz und die Planungs- und Mitwirkungsberichte zu den beiden Fraktionen als Änderungsversionen gegenüber dem Stand öffentliche Mitwirkungsaufgabe. Es handelt sich dabei um Beilagen mit einem lediglich informativen Charakter. Sie sind mit keinerlei Verbindlichkeit behaftet und sind nicht Bestandteil der Revision. Massgebend sind die bereinigten verbindlichen Unterlagen gemäss obiger Auflistung.

Im Zentrum der vorliegenden Gesamtrevision steht die Umsetzung der übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton sowie die nutzungsplanerische Umsetzung der strategischen Ziele der Gemeinde Thusis. Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen aufgelistet und zusammenfassend dargelegt.

Wichtigste Änderungen im Überblick

1. Baulandmobilisierung
2. Mehrwertabgabe
3. Baugesetz und Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
4. Dorfkerne Fraktion Thusis: Neudorf / Altdorf
5. Entwicklungsschwerpunkt Compogna, Fraktion Thusis
6. Entwicklung Industriebranche und Umfeld Roza, Fraktion Thusis
7. Bahnhofsentwicklung, Fraktion Thusis
8. Gestaltungsrichtlinien, Fraktion Mutten
9. Überprüfung der Bauzonen betreffend Überbaubarkeit und Erschliessbarkeit, Fraktion Mutten
10. Auszonung Baugebiet Spina
11. Stärkung der Siedlungsstruktur und Grünräume in Stafel und Obermutten
12. Förderung einer sanften touristischen Entwicklung in Stafel und Obermutten
13. Lenkung Verkehr in Stafel und Obermutten inkl. Schaffung von Parkierungsmöglichkeiten
14. Festsetzung der notwendigen öffentlichen Entsorgungseinrichtungen Fraktion Mutten
15. Diverse Anpassungen in Planungsmitteln
16. Anpassungen gegenüber der Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO

1.1 Baulandmobilisierung

Durch die neuen bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben werden Grundsätze zur Baulandmobilisierung definiert. Mit dem Mittel der Baulandmobilisierung soll die Verfügbarkeit und Überbauung bestehender Baulandreserven sichergestellt werden. Die massgeblichen Grundlagen finden sich in Art. 19a – Art. 19h KRG.

Neu eingezontes Bauland muss gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG innert einer Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung überbaut werden. Diese Frist kann im Rahmen der Grundordnung verkürzt oder bis auf maximal zehn Jahre verlängert werden (Art. 19c Abs. 2 KRG).

Die übergeordneten Vorgaben von Art. 19c KRG werden in Art. 9 und Art. 10 des revidierten Baugesetzes umgesetzt. Die Frist zur Überbauung neu eingezonter Grundstücke wird gegenüber der kantonalen Vorgabe von 8 Jahren ohne Verlängerung oder Verkürzung übernommen. Die Sanktionsmassnahmen richten sich nach den kantonalen Bestimmungen und werden mit den möglichen Massnahmen in Art. 9 Abs. 2 revidiertes Baugesetz ergänzt, um den Spielraum für mögliche Sanktionsmassnahmen zu erhöhen.

Für bereits bestehende Bauzonen können die Gemeinden gemäss Art. 19g KRG eine Bauverpflichtung anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt. Ob solche Bauverpflichtungen festgelegt werden, liegt somit gemäss Art. 19g KRG im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.

Der Spielraum der kantonalen Gesetzgebung soll für bereits bestehende Bauzonen genutzt und keine Baulandmobilisierung eingeführt werden. Die vorhandenen Bauzonenreserven werden auch ohne Verpflichtung bereits zusehends aktiviert und überbaut. Um eine zusätzliche Aktivierung von Bauzonenreserven zu erreichen, sollen vorerst weiche Massnahmen getroffen werden. Grundeigentümerschaften sollen für die Thematik sensibilisiert werden, um so ihre Grundstücke auf freiwilliger Basis zu überbauen. Damit wird den Grundeigentümerschaften genügend Zeit eingeräumt, um die Entwicklung des bestehenden Baulandes vorzubereiten und umzusetzen. Sollte sich zeigen, dass diese weichen Massnahmen nicht ausreichen, um die gewünschte Mobilisierung der Bauzonenreserven zu erreichen, können in einer späteren Revision weitergehende Massnahmen zur Mobilisierung getroffen werden.

1.2 Mehrwertabgabe

Wird Land neu einer Bauzone zugeführt (Einzonung) oder wird auf bestehendem Bauland eine Mehrausnützung ermöglicht (v.a. Auf- oder Umzonung), erfährt das Land eine Wertsteigerung. Auf solche planungsbedingten Mehrwerte ist künftig eine Abgabe an die Gemeinde bzw. den Kanton zu entrichten. Durch die neuen bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben werden Grundsätze zum Mehrwertausgleich definiert. Die massgeblichen Vorgaben im kantonalen Gesetz finden sich in den Artikeln 19i – 19u KRG.

Einzonungen unterliegen gemäss Art. 19j KRG grundsätzlich der Mehrwertabgabepflicht. Ausgenommen sind Mehrwerte, die weniger als CHF 20'000 pro Grundstück betragen (Art. 19i KRG). Der Abgabesatz bei Einzonung beträgt 30% des Mehrwertes, wobei die Gemeinden diesen Abgabesatz im Baugesetz bis auf 50% erhöhen und bei Vorhanden von besonderem öffentlichem Interesse auf 20% senken können (nach Art. 19l KRG). Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen gehen zu drei Vierteln an den Kanton und zu einem Viertel an die Gemeinde (Art. 19p KRG). Diese Berechnung geht vom kantonalen Abgabesatzes von 30% aus. Wird der Abgabesatz erhöht, fliessen die

weiteren Erträge vollumfänglich an die Gemeinde. Wird der Abgabesatz gesenkt, ist die Differenz durch die Gemeinde an den Kanton zu entrichten.

In der vorliegenden Revision soll für Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 50% festgesetzt werden. Damit soll von der grossen Wertsteigerung bei Einzonungen die ganze Bevölkerung massgeblich profitieren können. Zudem führen Einzonungen für die öffentliche Hand zumeist indirekt zu massgeblichen Kosten (Strassenbau und Unterhalt, öffentliche Infrastrukturen, Ver- und Entsorgung etc.). Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, kann der Mehrwertabgabesatz auf 25% reduziert werden.

Mit den Rechtsgrundlagen des Kantons (Art. 19j KRG) erhält die Gemeinde die Kompetenz, auch auf weitere Abgabetatbestände (insbesondere Um- und Aufzonung sowie wertvermehrnde Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan oder in Arealplänen) eine Mehrwertabgabe zu erheben. Erträge aus solchen Mehrwertabgaben fliessen vollumfänglich an die Gemeinde. Mit der vorliegenden Revision soll für diese weiteren Abgabetatbestände ein Abgabesatz von 20% festgelegt werden. Sofern an der Planungsmassnahme ein besonderes öffentliches Interesse besteht, wird der Abgabesatz auf 10% des Mehrwerts reduziert. Gegenüber den Einzonungen soll der Abgabesatz geringer angesetzt werden, um die Attraktivität der Siedlungsentwicklung nach innen nicht übermässig zu vermindern. Analog zu den Einzonungen kommt bei diesen weiteren Abgabetatbeständen die Mehrwertabgabe erst bei einem Mehrwert ab CHF 20'000.- pro Grundstück zum Tragen. Aufzonungen werden zudem nur besteuert, sofern sich die Nutzflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 20% erhöhen. Dadurch können Kleinstarrondierungen oder Zonenanpassungen mit kleinen planungsbedingten Mehrwerten von der Abgabepflicht ausgenommen werden. Mehrwerte in den Kernzonen sollen von der Abgabepflicht befreit werden, da in diesen Zonen erhöhte Anforderung (z.B. Gestaltung und Einfügung in das Ortsbild) berücksichtigt werden müssen.

Der Verwendungszweck der kommunalen Einnahmen ist in Art. 19r KRG geregelt und kann nebst der Deckung von Verfahrens- und Verwaltungskosten auch zur Finanzierung von Massnahmen der Raumplanung genutzt werden. Dies umfasst Massnahmen im Sinne von Art. 3 RPG wie die Erstellung von Rad- und Fusswegen oder die Schaffung von Grünraumstrukturen. Damit dient die Mehrwertabgabe dazu, zukünftige Projekte zu unterstützen und zu einer Aufwertung des Dorfes beizutragen.

Im Rahmen der vorliegenden Revision wird auf die Einzonung von neuem Bauland für Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen auf der grünen Wiese verzichtet, da die Gemeinde lediglich ein moderates und organisches Wachstum anstrebt. Es finden jedoch untergeordnete Bauzonenbereinigungen statt, welche in wenigen Einzelfällen zu einer mehrwertabgabepflichtigen Ein-, Um- bzw. Aufzonung führen.

1.3 Baugesetz und Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Das rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde Thusis stammt aus dem Jahr 1993. Da sich die übergeordneten Vorgaben (siehe unter Ausgangslage und vorangehende Unterkapitel) seither massgeblich verändert haben, muss das Baugesetz revidiert werden. Ebenfalls bestehen aus der Zeit vor der Fusion mit der ehemals eigenständigen Gemeinde Mutten und Thusis noch zwei Baugesetze. Diese sollen zusammengeführt werden. Überdies ist der Kanton Graubünden dem Konkordat der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten und hat die

KRVO im September 2011 teilrevidiert. Die KRVO verpflichtet die Gemeinden zur Berücksichtigung der IVHB in ihrer Gesetzgebung. Damit ist ein Systemwechsel der Definition von Baubegriffen und ihren Messweisen verbunden, was Anpassungen im kommunalen Baugesetz bedingt.

Eine Gesamtrevision des Baugesetzes der Gemeinde Thusis ist aufgrund dieser Ausgangslage notwendig und zweckmässig. Als Vollzugshilfe für Gemeinden dient das «Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020» (MBauG), welches die Bündner Vereinigung für Raumentwicklung zur Verfügung stellt. Das neue Baugesetz orientiert sich an dieser Vollzugshilfe, welche die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton berücksichtigt. Gleichzeitig wurden jedoch wichtige Bestimmungen aus dem alten Baugesetz, welche sich für die Gemeinde Thusis bewährt haben, in das neue Baugesetz übernommen. Indem das neue Baugesetz die übergeordneten Vorgaben umsetzt, werden Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde und die Grundeigentümer geschaffen. Gleichzeitig werden die spezifischen Eigenschaften von Thusis und Mutten berücksichtigt, indem bisherige und neue ortsspezifische Bestimmungen eingearbeitet werden.

1.4 Dorfkerne Fraktion Thusis: Neudorf / Altdorf

Die beiden Dorfkerne von Thusis, das Altdorf und das Neudorf, sind von grosser Bedeutung für die Identität und das Ortsbild der Gemeinde. Die vorhandene Baukultur mit der typischen Baustruktur sowie die bestehenden Freiräume um das Schlössli sind wichtige Zeitzeugen. Im Neudorf weisen einzelne Bauten jedoch einen mangelhaften Unterhalt auf. Gründe dafür sind unter anderem die bestehenden baurechtlichen Vorgaben, welche auf dem Prinzip des Hofstattrechts aufbauen und damit Anpassungen der bestehenden Baustruktur stark einschränken. Fast überall werden Grenzabstände unterschritten. Baulinien, welche eine Unterschreitung der Abstände ermöglichen würden, fehlen ausserhalb des Altdorfs und insbesondere entlang der Neudorfstrasse weitgehend. Entlang der Neudorfstrasse (Kantonsstrasse) wäre bei einer Neuentwicklung ein Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten (Art. 19 Strassenverordnung des Kantons Graubünden [StrV]). Das bestehende Strassenbild ist somit planungsrechtlich nicht gesichert. Gleichzeitig sind die vorhandenen Bestimmungen zu wertvollen Bauten unübersichtlich und nicht mehr zweckmässig. Ebenfalls lassen die heutigen Geschosshöhen keine zeitgemässen Wohn- und Gewerbeformen zu.

Für das Altdorf liegt der Fokus der Revision darauf, das bestehende Ortsbild zu erhalten. Im Neudorf sollen ebenfalls die bestehenden Qualitäten erhalten werden, gleichzeitig soll aber auch der notwendige Entwicklungsspielraum ermöglicht werden, damit eine Erneuerung und Aufwertung stattfinden kann. In diesem Zusammenhang werden diverse Anpassungen im Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan umgesetzt. Zusammenfassend werden die folgenden Grundsätze verfolgt:

- Es werden Baulinien um die Häuserblöcke im Neudorf festgelegt. Diese ermöglichen, dass Grenzabstände unterschritten werden können. Gleichzeitig wird mit der Formulierung in Art. 50 Baugesetz festgelegt, dass Gebäude mit ihrer Fassade entlang der Neudorfstrasse und entlang der oberen und unteren Stallstrasse auf die Baulinie zu stellen sind. Im Altdorf werden die bestehenden Baulinien mit punktuellen Ergänzungen vervollständigt. Analog zum Neudorf wird auch für das Altdorf festgelegt, dass die Fassaden entlang von Strassen und Gassen auf die Baulinien zu stellen sind. Insgesamt wird damit die charakteristische Bebauung im Neudorf und Altdorf baurechtlich gesichert.

- Im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan wird in den Dorfkernen eine Vielzahl an schützenswerten Gebäuden festgelegt. Die Schutzbestimmungen sind jedoch unübersichtlich und haben sich im Vollzug nicht bewährt. Die bisherigen Bezeichnungen und Bestimmungen werden in drei neue Schutzkategorien überführt. Der Entwicklungsspielraum wird im revidierten Baugesetz klarer definiert (siehe Tabelle unten). Gemäss Art. 51 des Baugesetzes soll bei erhaltenswerten Bauten auch weiterhin ein Abbruch und Neubau möglich sein, sofern die qualitativen Anforderungen erfüllt werden. Bauliche Abweichungen und Vergrößerungen gegenüber dem heutigen Bestand sind bei guter ortsbaulicher Qualität möglich. Mit diesen Massnahmen sollen die wertvollen Bauten in den Dorfkernen gesichert und gleichzeitig der Entwicklungsspielraum klar definiert und sichergestellt werden.

Rechtskräftiges Baugesetz	Revidiertes Baugesetz
Schützenswerte Bauten oder Bauteile (Art. 52 BauG / Art. 55 BauG) <i>Abbruch nicht zulässig, nur Erneuerung durch Restaurierung zulässig.</i>	Geschützte Bauten (Art. 51 BauG) <i>Abbruch und Auskernung nicht zulässig, Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.</i>
-	Ortsbildprägende Bauten (Art. 51 BauG) <i>Abbruch nicht zulässig. Bauliche Veränderungen sind möglich, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben.</i>
Erhaltenswerte Bauten oder Bauteile Altdorf (Art. 52 BauG) <i>Erhalt äusseren Erscheinung, insbesondere punkto Gebäudeform sowie punkto strassen- und gassenseitige Fassade soweit als möglich. Abbruch und Wiederaufbau in Lage und Volumen ist zulässig.</i>	Erhaltenswerte Bauten (Art. 51 BauG) <i>Sind grundsätzlich zu erhalten. Ein Abbruch und Neubau ist zulässig, sofern die bestehende Baustruktur keine zweckmässige und zeitgemässe Nutzung zulässt. Lage und Gestaltung der Bauten sind beizubehalten oder wiederherzustellen, wobei untergeordnete Abweichungen und Vergrößerungen bei guter ortsbaulicher Qualität möglich sind. Das Neubauprojekt muss mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweisen wie das abzubrechende Objekt.</i>
Erhaltenswerte Bauten oder Bauteile Neudorf (Art. 55 BauG) <i>Äussere Erscheinung, insbesondere die Dachform und die strassenseitige Fassade samt der anstossenden Teile der Seitenfassaden sind zu erhalten oder bei Um- bzw. Neubauten wieder herzustellen</i>	
In der Gruppe erhaltenswerte Bauten Altdorf (Art. 52 BauG) <i>Neuerstellung in bisherigem Umfang auf dem bestehenden Grundriss. Die Trauf- und Firsthöhe darf nur soweit verändert werden, als es die neue Nutzung bei gleichbleibender Stockwerkzahl erfordert.</i>	
In der Gruppe erhaltenswerte Bauten Neudorf (Art. 52 BauG) <i>Analog Regelung Altdorf und zusätzlich: Dürfen nicht höher sein, als das höhere der seitlichen Nachbargebäude. Die Gliederung der Fassaden, der Schaufenster- und Fensterfronten soll sich an den schützenswerten und erhaltenswerten Bauten im Neudorf orientieren</i>	
	Im Generellen Gestaltungsplan nicht besonders gekennzeichnete Bauten (Art. 24 Abs. 5 lit. b BauG): Abbruch, Änderung und Wiederaufbau zulässig. Gestaltung orientiert sich an den bestehenden geschützten und erhaltenswerten Bauten.

- Aufgrund niedriger Raumhöhen bei diversen bestehenden Gebäuden sind diese unattraktiv für zeitgemässe Wohn- und Gewerbeflächen. Im bisherigen Baugesetz ist die zulässige Höhe von Gebäuden unklar definiert. In Kombination mit den Abstandsunterschreitungen führte dies dazu, dass die bestehenden Gebäudehöhen kaum verändert werden konnten. Im Baugesetz soll neu festgelegt werden, dass eine **Erhöhung der Raumhöhen** und ein Ausbau der Dachgeschosse zulässig ist. Abgesehen von den geschützten und ortsbildprägenden Bauten gemäss Generellem Gestaltungsplan ist damit ein Neubau mit optimierten Raumhöhen möglich, falls die qualitativen Anforderungen erfüllt sind. Gleichzeitig wird im Baugesetz neu festgelegt, dass die bestehende **Anzahl der Geschosse** beizubehalten ist. Im Neudorf herrscht bereits eine hohe bauliche Dichte. Aufstockungen würden vielerorts zu unproportionalen Gebäudeformen führen und das Ortsbild nachteilig beeinflussen. Nur in speziell bezeichneten Einzelfällen erscheint es ortsbaulich zweckmässig, dass eine Erhöhung der Anzahl Stockwerke möglich ist. Dies betrifft beispielsweise ein- oder zweigeschossige Ställe und Bauten sowie bestehende Baulücken. Für diese Einzelfälle wird im Generellen Gestaltungsplan die maximal zulässige Anzahl Geschosse festgelegt.
- Wo bereits besonders qualitätsvolle Freiräume bestehen (z.B. Plätze und Brunnenplätze, Hofbereiche und bedeutende Gartenanlagen) oder Potenziale zur Schaffung solcher vorhanden sind, werden diese im Generellen Gestaltungsplan gesichert. Indem nur symmetrische Sattel-, Mansarden-, Mansardenflach- oder Walmdächer zulässig sind, kann die charakteristische Dachlandschaft erhalten werden. Zudem wird eine Gestaltungsberatungspflicht für die Kernzonen Neudorf und Altdorf festgelegt. Mit all diesen Massnahmen soll eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Dorfkerne sichergestellt werden.

1.5 Entwicklungsschwerpunkt Compogna, Fraktion Thusis

Das Gebiet Compogna weist das bedeutendste Innenentwicklungspotential für Wohn- und Mischnutzungen in der Gemeinde Thusis auf. Das Gebiet mit seinen umfangreichen baulichen Reserven liegt direkt neben dem Bahnhof und ist somit optimal erschlossen. Die bauliche Entwicklung soll gezielt gelenkt werden, damit ein attraktives Quartier entsteht.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden für drei Teilgebiete jeweils eine Arealplanpflicht (Folgeplanpflicht) festgelegt werden. Verbunden mit den drei Arealplanpflichten werden Richtlinien festgelegt, welche für die nachgelagerte Erarbeitung und Umsetzung der Arealpläne richtungsweisend sind. Folgende Aspekte stehen dabei im Vordergrund:

- Es ist eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung und Erschliessung anzustreben. Hierzu ist vorgängig zur Arealplanung ein qualifiziertes Verfahren (Testplanung, Studienauftrag oder Ähnliches) durchzuführen, welches eine gesamtheitliche Betrachtung der Teilgebiete sicherstellt.
- Bereits im Strategieplan Thusis 2040 wurden erste Stossrichtungen für die Entwicklung festgelegt. Diese sollen als richtungsweisende Grundlagen dienen, welche im Rahmen des qualifizierten Verfahrens bzw. des Arealplans zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen sind. Dies umfasst insbesondere die Durchwe-

gung für Fuss- und Veloverkehr, die Schaffung attraktiver und begrünter Freiräume sowie die Stärkung der Compognastrasse als verkehrliches Rückgrat und attraktiver Strassen- und Aufenthaltsraum. Weiter ist die Anordnung von Wohnen und Arbeiten so zu regeln, dass ein guter Übergang zwischen den Nutzungen entsteht.

Darüber hinaus werden weitere Richtlinien betreffend Gestaltung, Nutzung, Erschliessung und anderen Aspekten der Planung festgelegt.

1.6 Entwicklung Industriebrache und Umfeld Roza, Fraktion Thusis

Das Arbeitsgebiet Cazner Wiesen – Löser ist mit fast 20 ha das grösste Arbeitsgebiet der Region Viamala und gemäss kantonalem Richtplan ein Standort von überkommunaler Bedeutung. Das Gebiet ist fast vollständig überbaut. Eine Ausnahme bildet die Parzelle Nr. 37 im Zentrum des Arbeitsgebiets. Nach der Konkursanmeldung des ehemaligen Bauunternehmens Andrea Pitsch AG liegt das Grundstück heute mehrheitlich brach. Es hat aufgrund des Flächenumfangs von rund 2,9 ha ein massgebliches Innenentwicklungspotenzial. Im Strategieplan Thusis 2040 hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, eine haushälterische Nutzung der bestehenden Arbeitszonen zu fördern. Das Arbeitsplatzgebiet Cazner Wiesen – Löser soll auf wertschöpfungsintensives und klassisches Gewerbe sowie Industrie ausgerichtet werden. Die Ansiedlung von geeigneten Unternehmen soll mit möglichst flächeneffizienter Bau- und Nutzungsweise erfolgen. Versorgungsnutzungen wie Verkaufsgeschäfte und Läden sollen ausgeschlossen werden, da hierfür zentrumsnahe Lagen zweckmässiger sind. Damit soll eine weitere Schwächung der Ortskerne verhindert werden.

Die Absichten des Strategieplans werden in der Gesamtrevision mit einer Arealplanpflicht für das Gebiet Roza umgesetzt. Das Arealplangebiet umfasst die Parzellen Nr. 37, 38, 40, 41, 42, 1042 und 36 und soll eine koordinierte Erschliessung und Entwicklung des Teilgebiets sicherstellen. Verbunden mit der Arealplanpflicht werden Richtlinien festgelegt, welche richtungsweisend für die nachgelagerte Erarbeitung und Umsetzung der Arealpläne sind. Folgende Aspekte stehen dabei im Vordergrund:

- Es soll ein Gewerbepark Roza entstehen, welcher der Ansiedlung verschiedener Unternehmen dient (Durchmischung). Es ist ein attraktiver, zukunftsgerichteter und innovativer Gewerbepark zu entwickeln mit guter Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Freiflächen.
- Es wird eine flächeneffiziente Nutzung und Bebauung sowie Erschliessung des Areals angestrebt. Unternehmen, welche auf grosse offene Lagerflächen und grosse Lagerhallen angewiesen sind, sollen nicht berücksichtigt werden.

Darüber hinaus werden Richtlinien betreffend Gestaltung von Gebäuden und der Umgebung, Nutzung, Erschliessung und weiteren Aspekten der Planung festgelegt.

1.7 Bahnhofsentwicklung, Fraktion Thusis

Der Bahnhof ist der Hauptverkehrsknotenpunkt des öffentlichen Verkehrs in der Gemeinde Thusis. Er ist Ausgangspunkt für verschiedenste Busverbindungen in die umliegenden Dörfer. Ausserdem beginnt in Thusis die RhB-Bahnlinie Albula/Bernina, welche Teil des UNESCO Welterbe ist. Damit dient der Bahnhof als wichtiger Knotenpunkt für die Thusner Bevölkerung, die Region Viamala und für Touristen von nah und fern. Der

Bahnhof weist jedoch funktionale und gestalterische Defizite auf. Die Haltestellen erfüllen die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) nicht. Es fehlen direkte Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr zwischen dem Bahnhof und umliegenden Quartieren. An der Gemeindeversammlung von 24. November 2021 hat die Thusner Stimmbevölkerung beschlossen, dass eine gesamtheitliche Entwicklung und Aufwertung des Bahnhofs erfolgen soll. Hierzu wird ein mehrstufigen Verfahren vorgesehen.

In der Gesamtrevision werden für die betroffenen Bereiche differenzierte Zonen- und Übergangsbestimmungen im Baugesetz aufgenommen. Die bisherigen Zonenbestimmungen werden entflechtet. Das Gebiet westlich der Bahngleise bis hin zur Neudorfstrasse wird der neuen Kernzone Bahnhof zugewiesen. In dieser Zone sind Zentrumsnutzungen wie Wohnen sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe zulässig. Die Gleisanlagen bleiben hingegen in der Bahnhofzone, welche Bauten und Anlagen vorbehalten ist, die ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen. Für die Kernzone Bahnhof wird eine Arealplanpflicht mit Richtlinien im Anhang zum Baugesetz festgelegt. Folgende Aspekte stehen dabei im Vordergrund:

- Es ist eine qualitativ hochstehende Entwicklung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in das Ortsbild und Erschliessung anzustreben.
- Grundlage für die Arealplanung ist ein qualifiziertes Verfahren (Testplanung, Studienauftrag oder Ähnliches). Die entsprechende Testplanung wurde bereits im Frühling 2024 gestartet.
- Gebäude entlang der Neudorfstrasse haben gemessen ab dem Niveau der Neudorfstrasse eine maximale Gesamthöhe von 13 m einzuhalten, wodurch eine gute bauliche Einordnung sichergestellt wird.

Darüber hinaus werden Richtlinien betreffend Bauen am Hang und weiteren Aspekten der Planung festgelegt.

1.8 Gestaltungsrichtlinien Fraktion Mutten

Um in der Fraktion Mutten eine qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, wurde für die Fraktion Mutten ein Gestaltungsreglement erarbeitet, das verbindlich ist. Es dient als Planungshilfe für Bauherrschaften und PlanerInnen, aber auch als Entscheidungsgrundlage für die Baubehörde. Es ist in Ergänzung zum Baugesetz, insbesondere Art. 29/39 und Art. 35 KRG, anzuwenden. In Kombination mit den Änderungen im Generellen Gestaltungsplan kann mit diesem Hilfsmittel eine langfristige Sicherung ortsspezifischer Qualitäten und Baustruktur sowie eine zielgerichtete Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraumes erzielt werden. Der historische und alpinländliche Charakter von Mutten wird somit erhalten.

1.9 Überprüfung der Bauzonen betreffend Überbaubarkeit und Erschliessbarkeit, Fraktion Mutten

Die Bauzonen werden auf ihre Überbaubarkeit und Erschliessbarkeit überprüft. Nicht überbaubare resp. landwirtschaftlich genutzte Flächen werden in die Landwirtschaftszone ausgezont. Es werden spezifisch Gebiete für Erstwohnungen ausgeschieden. Um die gemeindeeigenen Bedürfnisse (öffentliche Parkierung, Ver- und Entsorgungsstation) zukünftig umsetzen zu können, wird am Dorfeingang von Mutten eine Zone für öffentliche Anlagen ausgeschieden.

1.10 Auszonung Baugebiet Spina

Im Rahmen des Projektes Zukunft Mutten wurde festgestellt, dass eine Siedlungserweiterung im Gebiet Spina nicht den übergeordneten Zielen der Gemeinde Thusis entspricht. Somit erfolgt in diesem Rahmen die Auszonung des Baugebietes Spina.

1.11 Stärkung der Siedlungsstruktur und Grünräume in Stafel und Obermutten

Einerseits stärkt das Gestaltungsreglement die Siedlungsstruktur und Grünräume und andererseits werden sie mit der Festlegung einer Zone für Grünräume und dem entsprechenden Gesetzesartikel eigentümergebunden festgelegt.

1.12 Förderung einer sanften touristischen Entwicklung in Stafel und Obermutten

Die Gemeinde Thusis will die gesetzlichen Voraussetzungen schaffen, um in den Orten Stafel und Obermutten sich touristisch sanft weiterzuentwickeln. Mit der Festlegung einer Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe und einer moderaten Vergrößerung des Siedlungsgebietes in diesem Bereich sowie der Festlegung einer Arealplanpflicht über diese Zone und über die Dorfzone im Gebiet Geisschärma schafft die Gemeinde Thusis die gesetzlichen Grundlagen für die Entwicklung und kann mit der Arealplanpflicht die Entwicklung lenken.

1.13 Lenkung Verkehr in Stafel und Obermutten inkl. Schaffung von Parkierungsmöglichkeiten

Mit dem langfristigen Erhalt der qualitativ hochstehenden Siedlungsstruktur sind auch die daraus abgeleiteten Handlungsfelder festzulegen. Dazu gehört die Lenkung des Verkehrs in Obermutten und die Schaffung von genügend Parkierungsmöglichkeiten ausserhalb des Siedlungsgebietes. Aufgrund der gesetzlich vorgenommenen Einschränkungen wird in Obermutten die entsprechende Zone für öffentliche Anlagen ausgeschrieben und in Stafel die notwendigen Parkierungsanlagen im Generellen Erschliessungsplan festgelegt. Das Baugesetz (Art. 29, Abs. 9) schafft die Voraussetzungen, um weitere Massnahmen zur geordneten Parkierung einzuleiten.

1.14 Festsetzung der notwendigen öffentlichen Entsorgungseinrichtungen Fraktion Mutten

Die Fraktion Mutten weist keine zeitgemässen Entsorgungseinrichtungen auf. Die notwendigen Standorte für Hauskehricht und Grünabfall werden im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.

1.15 Diverse Anpassungen in Planungsmitteln

Die nachfolgende Auflistung enthält einen Auszug weiterer wichtiger Themen, welche Gegenstand der Revision sind:

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan:

- *Anpassungen Waldumrisse und statische Waldgrenzen*
Die Waldumrisse und die bestehenden statischen Waldgrenzen wurden gemäss den Angaben des zuständigen Regionalforstingenieurs im Zonenplan bereinigt. Wo nötig wurden neue statische Waldgrenzen aufgenommen. Die Festlegung erfolgt aufgrund Vorgaben des Kantons.
- *Anpassungen Natur- und Landschaftsschutzzonen, neue Festlegung Trockenstandortzonen*

Die Schutzzonen im Zonenplan werden soweit zweckmässig auf das kantonale Biotop- und Landschaftsinventar abgestimmt. Soweit die kantonalen Rechtsvorschriften nicht abschliessend sind, werden die Bestimmungen gemäss Musterbaugesetz übernommen.

- *Schutzfestlegungen Kulturobjekte: Archäologiezonen, Archäologische Schutzzonen und wertvolle Kulturobjekte*

Die archäologischen Fundstellen werden gemäss Inventar und Einschätzung der kantonalen Fachstelle als archäologische Schutzzone und Archäologiezonen im Zonenplan umgesetzt. Ebenfalls wird das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz berücksichtigt, indem die besonders wertvollen Verkehrswege im Generellen Gestaltungsplan umgesetzt werden.

- *Schutzfestlegungen Inventar kantonale Denkmalpflege*

Für die Fraktion Thusis besteht eine Inventarisierung der kantonalen Denkmalpflege vom 24. Mai 2014 (Entwurf, nicht festgesetzt). Diese ist für die Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen. Die Inventarliste wird, differenziert nach der Bedeutung der einzelnen Objekte, im Generellen Gestaltungsplan umgesetzt.

- *Gefahrenzonen und Gewässerräume*

Für die Fraktion Mutten werden die Gefahrenzonen gemäss Angaben des kantonalen Amtes für Wald und Naturgefahren neu festgelegt. Ebenfalls wird die Ausscheidung der Gewässerraumzonen in der Fraktion Mutten vorgenommen. Für die Fraktion Thusis werden die Gewässerraumzonen und die Gefahrenzonen in einer separaten, der vorliegenden Revision nachgelagerten Teilrevision der Ortsplanung neu festgelegt und sind – mit Ausnahme der Einzonungsfläche bei den Sportplätzen – nicht Gegenstand der vorliegenden Revision. In den vorliegenden Zonenplänen Fraktion Thusis werden deshalb die rechtskräftigen Gefahrenzonen und Gewässerraumzonen übernommen und sind bis zur Rechtskraft der nachgelagerten Teilrevision von der Planbeständigkeit ausgenommen.

- *Einzelne Um-, Auf- und Einzonungen*

Eine massgebliche Einzonung betrifft einen Bereich angrenzend an die Sportplätze am Pantunweg. Mit der Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sollen die benötigten sanitäre Anlagen erstellt werden können. Hierzu ist eine Rodung mit Ersatzmassnahmen notwendig. Weitere «Einzonungen» in der Fraktion Thusis betreffen lediglich Restflächen innerhalb des Siedlungsgebiets oder Kleinstflächen im Sinne einer Bereinigung. Einzelne Umzonungen erfolgen zudem im Umfeld der Dorfkerne Thusis. Diese sind den Unterlagen auf der Webseite zu entnehmen.

Genereller Erschliessungsplan Fraktion Thusis

In einer Teilrevision der Ortsplanung von 2016 wurde bereits eine Überprüfung der Festlegungen innerhalb des Siedlungsgebiets vorgenommen (Genehmigung mit Regierungsbeschluss Protokoll Nr. 620 vom 29. Juni 2016). Der generelle Erschliessungsplan besteht aus den beiden Teilplänen Verkehr sowie Ver- und Entsorgung.

- Beim Generellen Erschliessungsplan Teil Verkehr haben sich seit der letzten Teilrevision einzelne neue Rahmenbedingungen ergeben. Zudem hat der Kanton im Rahmen der Genehmigung von 2016 einige kleinere Aufträge zuhanden einer nächsten Revision gemacht. Der Teil Verkehr wird überprüft und verschiedenen Anpassungen unterzogen. Die bisherige Unterscheidung der Erschliessungsstrassen wird gemäss kantonalen Vorgaben überarbeitet. Darüber hinaus werden einzelne bestehende Festlegungen in den Plänen angepasst. Einzelne Strassen und Wege werden im Plan neu festgelegt, welche bis anhin nutzungsplanerisch nicht gesichert waren. Dabei handelt es sich um bereits bestehende

Strassen und Wege. Das Fuss- und Velowegnetz wird auf übergeordnete Inventare (Routen Schweiz Mobil, Wanderwegeninventar des Kantons etc.) abgestimmt und punktuell ergänzt. Überdies wird das Parkierungskonzept der Gemeinde soweit möglich und zweckmässig umgesetzt.

- Der GEP Ver- und Entsorgung umfasst die öffentlichen Infrastrukturen betreffend Energie, Wasser, Abwasser und übrige Entsorgungsanlagen. Im Gegensatz zum Teil Verkehr wurde der Teil Ver- und Entsorgung bei der letzten Teilrevision ohne weitergehende Aufträge seitens Kanton genehmigt. Beim Teil Ver- und Entsorgung werden deshalb nur punktuelle Ergänzungen und Anpassungen vorgenommen. Dies umfasst die Ergänzung der vorgesehenen Hochwasserentlastung beim Rathaus mit einer Ableitung in den Nollabach, die Ergänzung geplanter Trafostandorte im Bereich Oberfeld sowie Nachführungen und Bereinigungen von bereits bestehenden Leitungen und Anlagen.

Der vorliegende Botschaftstext enthält einen Auszug der wichtigsten Revisionsinhalte. Die vollständigen Revisionsinhalte sind den Unterlagen auf der Webseite der Gemeinde zu entnehmen.

1.16 Anpassungen gegenüber der Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO

Die Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO fand vom 15. Februar 2024 bis 15. März 2024 statt. Während dieser Mitwirkungsaufgabe konnte jedermann beim Gemeinderat schriftliche Anträge zu den Planungsentwürfen einreichen. Zusätzlich wurden während der Mitwirkungsaufgabe Sprechstunden angeboten, in welchen Interessierte ihre Fragen stellen konnten. Die schriftlichen Anträge wurden in der Planungskommission und im Gemeinderat geprüft und diskutiert. Soweit möglich und zweckmässig wurden die Anträge in die Revision eingearbeitet. Eine zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe wurde aufgrund der untergeordneten Änderungen nicht durchgeführt. Die detaillierten Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe sind den beiden *Beilagen zur Revision: Behandlung Eingaben öffentliche Mitwirkungsaufgabe vom 15. Februar bis 15. März 2024, Fraktion Thuis und Mutten* zu entnehmen. Die Mitwirkenden wurden über die Behandlung ihrer Anliegen informiert.

Es wurden nach der Mitwirkungsaufgabe punktuell weitere untergeordnete Anpassungen in den verbindlichen Unterlagen vorgenommen. Da von diesen nicht nur die jeweils Mitwirkenden betroffen sind, werden diese nachstehend einzeln aufgelistet:

- Das zulässige Mass von Dachvorsprüngen, welche über die Baulinie hinaus ragen, wird von 30 cm auf 60 cm erhöht.
- Die im GEP Ver- und Entsorgung eingetragenen Hochspannungsleitungen werden bereinigt. Es handelt sich um orientierende Planbestandteile.
- Die wertvollen Gärten auf den Parzellen Nr. 303 und 304 werden in reduzierter Ausdehnung festgelegt.
- Die Richtlinien zur Arealplanpflicht Bahnhof (Kernzone Bahnhof) wurden wie folgt ergänzt: "Für Erweiterungsbauten im Hang, welche das bestehende Terrain tangieren, besteht die Pflicht einer geologischen Baubegleitung." Dies weil sich das Bahnhofgebiet in einem geologischen Rutschgebiet befindet. Bauvorhaben sollen deshalb von einer Fachperson begleitet werden müssen.
- Bislang wurden im Zonenschema für die Bahnhofzone keine Zonenmasse festgelegt und nur auf die Folgeplanung verwiesen. Mit der revidierten Nutzungsplanung besteht für die Bahnhofzone (Gleisanlagen) jedoch keine Folgeplanpflicht mehr, weshalb mindestens maximale Höhenvorgaben und Abstandsvorschriften

notwendig sind. Die Zonenmasse für die Bahnhofzone werden im Zonenschema ergänzt.

- Bezüglich Art. 17 Baugesetz (Mindestausschöpfung): Zur Klarstellung werden die Absätze 2 und 3 von Art. 17 gekehrt, da sich die Ausnahmen sowohl auf Abs. 1 und auf Abs. 2 beziehen.
- Mansardenflachdächer werden in den Kernzonen und in der Kernerweiterungszone grundsätzlich erlaubt um attraktiven Wohnraum zu schaffen, wobei Dachterrassen und Dacheinschnitte nur zulässig sind, sofern eine positive Beurteilung durch die Gestaltungsberatung vorliegt, der Dachrand die Absturzsicherung darstellt und keine Bauten und Anlagen den Dachrand überragen (Art. 78 Abs. 2 und Art. 79 Abs. 2 BauG). Ebenfalls wird die zulässige Dachneigung in den Kern- und Kernerweiterungszonen festgelegt (Art. 78 Abs. 2 BauG). In den Wohnzonen W2, W2a und W3 gelten für Mansardenflachdachbauten jedoch die Bestimmungen zu den Flachdachbauten (Art. 19 Abs. 3 BauG), da in diesen Zonen Giebel-dächer gestalterisch bevorzugt werden.
- Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (IVHB 2.5) haben einen minimalen Abstand zum Fahrbahnrand von 1.0 m einzuhalten (Art. 22 Abs. 1 BauG), damit Bauen am Hang erleichtert werden kann.
- Betreffend Feststellung massgebendes Terrains durch den Gemeinderat wurde die Möglichkeit zur Festlegung im Rahmen der Folgeplanung im Baugesetz ergänzt. Dies erlaubt Spielraum für Folgeplanungen (Art. 23 Ziff. 2 BauG).
- Die Bestimmung zur Kernzone Altdorf wird dem alten BauG angeglichen, um die bestehende Siedlungsstruktur besser zu schützen (Art. 25 Abs. 1 und 3 BauG).
- In Anlehnung an das bestehende BauG wird in Art. 26 Abs. 6 BauG präzisiert, dass auch die Obere und die Untere Stallstrasse, die Trottoirs entlang der Neudorfstrasse sowie die im GGP bezeichneten Seitengassen öffentlich sind und nicht überbaut oder als Parkierungsflächen etc. benützt werden dürfen.
- Bereinigung der bestehenden Trafostationen im GEP (teils nicht korrekte Standorte). Ergänzung Ersatzstandorte für die Trafostation Oberfeld im Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung. Es handelt sich um orientierende Planbestandteile.
- Art. 86 des Baugesetzes wird um den Absatz 5 ergänzt. Dieser war sinngemäss bis Ende 2023 im Polizeigesetz enthalten, wurde mit der Revision des Polizeigesetzes (in Kraft seit 1. Januar 2024) jedoch gestrichen mit der Absicht, dies im Baugesetz zu regeln. Demnach dürfen Pflanzen oder Einfriedungen die öffentliche Sicherheit, die Verkehrssicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Äste und Sträucher, die in das Strassenprofil ragen, sind auf eine Höhe von 4,5 m und einen Profilabstand von 0,30 m zurückzuschneiden. Äste und Sträucher, die in das Trottoirprofil ragen, sind auf eine Höhe von 3,5 m und einen Profilabstand von 0,30 m zurückzuschneiden. Sofern die Grundeigentümer ihren Pflichten nach einer erstmaligen Aufforderung nicht nachkommen, kann der Gemeinderat die Beseitigung auf Kosten der Grundeigentümer anordnen und die Arbeiten ausführen lassen.
- Das Abstellen von Fahrzeugen in den Dorfzonen in Mutten wird im Vergleich zur Mitwirkungsaufgabe gelockert, wobei zusätzlich dem Gemeinderat die Kompetenz eingeräumt wird, die Parkierung genauer zu regeln (Art. 29 Abs. 9 BauG).
- Es wird präzisiert, dass in der Zone für Grünräume in der Fraktion Mutten keine oberirdischen Bauten und Anlagen zulässig sind (Art. 39 Abs. 5 BauG). Unterirdische Bauten und Anlagen sind hingegen zulässig.

- Die Bestimmung zu den Schrebergartenzonen (Art. 40 Abs. 2 BauG) wird präzisiert, damit der Gemeinderat für präzisierende Regelungen ein Reglement erlassen kann.
- Die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen, Terrainanpassungen und dergleichen in der Wintersportzone wird in Art. 44 Abs. 3 lit. e BauG genauer geregelt.
- Es wird die Möglichkeit vorgesehen, die Anzahl Pflichtparkplätze bei Vorliegen eines Mobilitätskonzepts zu reduzieren (Art. 91 Abs. 6 und Art. 92 Abs. 1 BauG).
- Die Erschliessung der Parzelle Nr. 537 erfolgt heute nicht über den Foppisweg, sondern über den Dalauserweg. Im GEP Verkehr wird die Erschliessung für ein Teilstück des Foppiswegs aufgehoben (kein offizieller Fahrweg). Im Gegenzug wird der Dalauserweg als Erschliessungsstrasse festgelegt.
- Der südliche Teil des Lärchwaldwegs, welcher zur Erschliessung der Liegenschaften dient, wird als Erschliessungsstrasse in den GEP aufgenommen.
- Der Wanderweg vom Bahnhof zum Gebiet Rheinau wurde verlegt. Der Verlauf im rechtskräftigen GEP Verkehr entspricht noch der alten Linienführung (via Silserweg) und ist nicht mehr aktuell. Es wird der Wanderweg gemäss Wanderweginventar des Kantons Graubünden übernommen (via Pantunweg).
- Für das Unterwerk Rheinau sind Ausbauabsichten vorhanden, welche in absehbarer Zeit eine Anpassung der Nutzungsplanung bedingen können. Die Übergangsbestimmungen im Baugesetz werden bezüglich des Gebiets ergänzt.
- Im GEP Verkehr wird auf die Festlegung von zusätzlichen Parkplätzen am Hinterrhein gemäss Parkierungskonzept der Gemeinde verzichtet. Ebenfalls wird auf die entsprechenden Rodungen verzichtet.
- Einzelne bestehende Fuss- und Wanderwege waren im GEP nicht korrekt festgelegt und werden bereinigt (Abstimmung mit tatsächlich vorhandenen Wegen).
- Die Wegführung des geplanten Fusswegs von der Italienische Strasse in das Quartier Caznerwiese wird präzisiert. Die Rampe, welche zur Höhenüberwindung der Böschung an der Kantonsstrasse vorgesehen ist, kommt vorwiegend auf der Strassenparzelle Nr. 25 zu liegen.
- Die Gestaltungsrichtlinien betreffend Anbringung von Sonnenkollektoren in den Dorfzonen Mutten, Stafel und Obermutten werden präzisiert.
- Um das rechtliche Gehör auszuweiten wird anstatt einer Gestaltungsplanpflicht eine Arealplanpflicht festgelegt.
- Die Abgrenzung der Zone für Grünflächen in Stafel und Obermutten wurde über alle Parzellen überprüft und vereinheitlicht.
- Die notwendigen Abfallentsorgungsstellen in der Fraktion Mutten werden im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.
- Für eine zukünftige Trafostation wird in Stafel eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden.
- Der Perimeter Folgeplanung Grenzbereinigung wird mit der Parzelle Nr. 3165 erweitert.
- Die Parz. Nr. 4195 wird grösstenteils in die Dorfzone umgezont.
- Um die max. Ausnützung aufrechtzuerhalten, wird ein Teil der Parz. Nr. 3362 der Wohnzone 2 zugeordnet.
- Die Parz. Nr. 3053 wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt.
- Die Wohnzone 2 auf Parz. Nr. 3429 wird erweitert.
- Die Trockenstandortszone wird mit dem TWW-Objekt Nr. 9828, nationale Bedeutung abgeglichen.

Antrag

Der Gemeinderat stellt den Antrag, die Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Thusis zuhanden der Urnenabstimmung vom 22. September 2024 zu verabschieden.

4. Informationen aus den Departementen

5. Varia

Für den Gemeinderat:

Curdin Capaul
Gemeindeammann

Duri Schwenninger
Leiter Kanzlei