



EINLADUNG ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG

**Mittwoch, 26. März 2025, 19.00 Uhr
in der Halle Furns in Bonaduz**

Traktanden

1. Kenntnisnahme der Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024
2. Gesamtrevision Ortsplanung
3. Varia

Bonaduz, 3. März 2025

Der Gemeindevorstand

Auszug aus der Gemeindeverfassung

Art. 5 Stimmfähig sind alle Personen, die das 18. Altersjahr erfüllt haben und nicht wegen Geisteskrankheit oder Geistesschwäche entmündigt wurden.

Art. 6 Stimmberechtigt in Gemeindeangelegenheiten sind

a) stimmfähige Schweizer, die in der Gemeinde Bonaduz wohnhaft sind

b) stimmfähige Ausländer, die über eine Niederlassungsbewilligung verfügen und seit mindestens zehn Jahren ununterbrochen in der Gemeinde Bonaduz wohnhaft sind.

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

Für eine effiziente und reibungslose Durchführung der Gemeindeversammlung bitten wir Sie, Anträge spätestens fünf Tage vor der Versammlung schriftlich an den Gemeindeschreiber (patrick.schlegel@bonaduz.ch) zu senden. So können offene Fragen frühzeitig geklärt und der Ablauf der Versammlung optimal gestaltet werden.

BOTSCHAFT

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeindevorstand legt Ihnen folgende Geschäfte vor:

TRAKTANDUM 1

Kenntnisnahme der Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024 wurde auf der Gemeindekanzlei vom 9. Dezember 2024 bis 8. Januar 2025 aufgelegt und auf der Webseite der Gemeinde publiziert (gemäss kant. Gemeindegesetz, Art. 11).

Es sind keine Anpassungsanträge eingegangen. Somit gilt das Protokoll als genehmigt.

TRAKTANDUM 2

Gesamtrevision Ortsplanung (Teil 2) bestehend aus:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, 1:2'500 (Ausschnitt Siedlung)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, 1:10'000 (Ausschnitt Landschaft)
- Genereller Erschliessungsplan, 1:2'500 (Ausschnitt Siedlung)
- Genereller Erschliessungsplan, 1:10'000 (Ausschnitt Landschaft)
- Gesamtrevision Baugesetz, inklusive Änderung Polizeigesetz (Aufhebung Art. 21)

Hinweise:

Die Festlegungen aus der Teilrevision Ortsplanung Dorfkern wurden am 22.06.2022 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Diese Regelungen bilden formell zwar Gegenstand der vorliegenden Totalrevision, allerdings können sie materiell (inhaltlich) zufolge Planbeständigkeit (Art. 21 RPG) im Rahmen der vorliegenden Vorlage nicht geändert werden. Die Revisionsvorlage enthält deshalb keine Änderungen zu diesen Regelungen.

Das Gebiet Farsch ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision da hier aktuell wichtige übergeordnete Rahmenbedingungen überarbeitet und abgewartet werden müssen. Das Gebiet Tuleu Sut ist zudem Gegenstand eines separaten, laufenden Nutzungsplanverfahrens (Teilzonenplanrevision) und damit ebenfalls kein Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

Ausgangslage

Wieso eine Revision der Ortsplanung?

Mit der Ortsplanung bzw. der Nutzungsplanung werden die zulässigen Nutzungen sowie die Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung des Gemeindegebietes parzellenscharf und grundeigentümergebunden festgelegt. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz wurde im Frühling 2009 beschlossen und am 7. Juli 2009 von der Regierung genehmigt. Seither fanden kleinere Anpassungen und Teilrevisionen statt. Zuletzt wurde die Teilrevision Dorfkern im Sommer 2022 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 4. April 2023 von der Regierung genehmigt.

Der Auftrag zur Gesamtrevision der Ortsplanung ergibt sich einerseits aus dem übergeordneten Recht, das mit der Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes (seit Mai 2014 in Kraft) und der Anpassungen im kantonalen Recht (seit April 2019 in Kraft) geändert wurden. Da die aktuelle Ortsplanung den neuen übergeordneten Anforderungen nicht mehr entspricht, ist derzeit keine Planungssicherheit für die Grundeigentümerschaften gegeben. Andererseits müssen die Ortsplanungen in der Regel ca. alle 15 Jahre aktualisiert werden. Damit ist eine Revision der Ortsplanung notwendig.

Kommunales Räumliches Leitbild als strategische Grundlage

Als wichtige Grundlage für die Revision dient das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) der Gemeinde Bonaduz. Das KRL wurde unter Mitwirkung der Bevölkerung ausgearbeitet und vom Gemeindevorstand Ende 2020 beschlossen. Mit dem KRL wird die strategische räumliche Entwicklung der Gemeinde im Rahmen des übergeordneten Rechts festgelegt. Wichtige Inhalte und Ziele aus dem KRL sind unter anderem:

- Das künftige Bevölkerungswachstum soll hauptsächlich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers stattfinden, auf Einzonungen von Wohn- und Mischzonen ist weitgehend zu verzichten.
- Ansiedlung von neuen und Weiterentwicklung von bestehenden Betrieben im Gebiet Vicrusch.
- Es sollen eine hochwertige Baukultur und Siedlungsqualität gefördert und wichtige Freiräume attraktiver gestaltet werden.
- Die bestehende Natur- und Kulturlandschaft soll erhalten werden.

Bisheriger Planungsprozess

Die Stimmbevölkerung ist an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2023 auf eine erste Vorlage zur Gesamtrevision der Ortsplanung nicht eingetreten. In der Folge wurde das Verfahren neu aufgerollt. Es wurde eine neue beratende Kommission (Spiegelgruppe) gebildet. In der Spiegelgruppe wurden die Revisionsinhalte detailliert besprochen und Änderungsvorschläge zuhanden des Gemeindevorstandes vorgeschlagen. Der Gemeindevorstand hat diese Vorschläge geprüft und beraten sowie die Revisionsvorlage in der Folge überarbeitet. Mit Beschluss vom 26. September 2024 hat der Vorstand die Revision für die öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO verabschiedet. Es wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe konnte jedermann Vorschläge und Einwände an den Gemeindevorstand richten, zusätzlich wurden Sprechstunden für spezifische Fragen und Anliegen angeboten. Der Gemeindevorstand hat die Mitwirkung diskutiert und über die Behandlung und Berücksichtigung der gestellten Anträge entschieden. Die Mitwirkenden wurden schriftlich informiert. Anschliessend wurden die Unterlagen zur Beschlussfassung im Rahmen der Gemeindeversammlung überarbeitet und bereinigt.

Mit diesem mehrstufigen Planungsprozess und dem Einbezug verschiedenster Interessengruppen und der Bevölkerung ist der Gemeindevorstand überzeugt, der Stimmbevölkerung eine ausgewogene und breit abgestützte Planung vorlegen zu können.

Bestandteile der Revision im Überblick

Gegenstand der Revision

Die Gesamtrevision der Ortsplanung besteht aus den nachfolgenden Unterlagen, welche im Gemeindehaus und auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden können:

Verbindliche Unterlagen

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, 1:2'500 (Ausschnitt Siedlung)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, 1:10'000 (Ausschnitt Landschaft)
- Genereller Erschliessungsplan, 1:2'500 (Ausschnitt Siedlung)
- Genereller Erschliessungsplan, 1:10'000 (Ausschnitt Landschaft)
- Baugesetz, inklusive Änderung Polizeigesetz (Aufhebung Art. 21) in Ziffer 1 Anhang

Orientierende Unterlagen

- Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV mit Beilagen
- Synoptische Darstellung Baugesetz

(Die synoptische Darstellung zeigt das bis anhin rechtskräftige Baugesetz und den neuen Gesetzestext gemäss vorliegender Revisionsvorlage. Die Darstellung ist lediglich orientierender Natur und hat weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Richtigkeit.)

Nicht Gegenstand der Revision

Obschon es sich bei der vorliegenden Planungsvorlage um eine Gesamtrevision handelt, wird die Überarbeitung einzelner Gebiete ausgeklammert und in einer nachgelagerten Teilzonenplanung behandelt.

- Farsch: Das Gebiet Farsch ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision da hier aktuell wichtige übergeordnete Rahmenbedingungen (z.B. regionaler Richtplan) überarbeitet werden. Das Gebiet, das nicht Gegenstand der vorliegenden Revisionsvorlage ist, ist im Zonenplan markiert.
- Tuleu Sut: Für das Gebiet stellen sich Herausforderungen und Fragen im Zusammenhang mit der zukünftigen Erschliessung und Entwicklung. Bevor konkrete und grundeigentümergebundene Festlegungen gemacht werden können, sind vertiefte Analysen notwendig. Das Gebiet, das nicht Gegenstand der vorliegenden Revisionsvorlage ist, ist im Zonenplan markiert.
- Naturgefahren: Die Gefahrenzonen entsprechen dem Plan der Gefahrenkommission von 2008. Für die Gemeinde Bonaduz werden zurzeit die Gefahrengrundlagen überarbeitet, der Plan der Gefahrenkommission und die Erfassungsbereiche aktualisiert sowie die Gefahrenzonen neu festgelegt. Da der aktualisierte Plan der Gefahrenkommission der Gemeinde noch nicht vorgelegt werden konnte, sind diese in einer späteren Nutzungsplanung umzusetzen.

- **Verkehr:** Verkehrsplanerische Arbeiten, wie beispielsweise die Anpassung des Temporegimes (z. B. Tempo 30) oder die Neugestaltung von Strassenräumen (Massnahmen im Agglomerationsprogramm der 4. Generation, wie das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)) können nicht in der Ortsplanung erfolgen. Diese Prozesse folgen den Regelungen aus dem Strassenverkehrsgesetz (SVG) des Bundes.
- **Kantonale Zuständigkeit:** Einige Themenbereiche befinden sich im Zuständigkeitsbereich des Kantons. Die Gemeinde besitzt keine Kompetenz zur Anpassung dieser Themen. Ein solcher Bereich ist die Überarbeitung der Waldumrisse, welche nicht an die Bauzonen angrenzen. Diese müssen gemäss den Angaben des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) umgesetzt werden.

Die Gebiete Farsch und Tuleu Sut sowie die Neufestsetzung der Gefahrenzonen sind Gegenstand von separaten, nachgelagerten Planungsverfahren und werden der Stimmbevölkerung dannzumal zu unterbreiten sein. Die nicht behandelten Gebiete Farsch und Tuleu Sut sind im Zonenplan kenntlich gemacht und im Baugesetz werden entsprechende Übergangsbestimmungen betreffend Planbeständigkeit aufgenommen.

Ziele und Inhalte der Gesamtrevision

Übergeordnete Ziele

Zusammenfassend werden mit der Gesamtrevision folgende Ziele verfolgt:

- Umsetzung der neuen Vorgaben von Bund und Kanton bzw. deren Rechtserlasse sowie der behördenverbindlichen Planungen und Grundlagen.
- Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und der Boden- und Baulandpolitik, insbesondere:
 - Regelung der Baulandmobilisierung
 - Regelung zum Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Mehrwertabgabe)
 - gezielte Auf- und Umzonungen von geeigneten Gebieten
- Sicherstellung einer planungsrechtlich zulässigen Erschliessung
- Umsetzung des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Kulturschutzes (Archäologie und Denkmalpflege)
- Umsetzung der massgeblichen Inhalte aus dem Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL)
- Sicherstellung eines massvollen Wachstums im Sinne des KRL und einer qualitätsvollen Entwicklung der Gemeinde
- Umfassende Überarbeitung Baugesetz

Der vorliegende Botschaftstext enthält einen Auszug der wichtigsten Revisionsinhalte. Die vollständigen Revisionsinhalte sind den Unterlagen gemäss Aktenauflage im Gemeindehaus und auf der Webseite der Gemeinde Bonaduz (www.bonaduz.ch) zu entnehmen. Nachfolgend werden nur die massgeblichsten Änderungen aufgelistet und zusammenfassend dargelegt.

Baulandmobilisierung

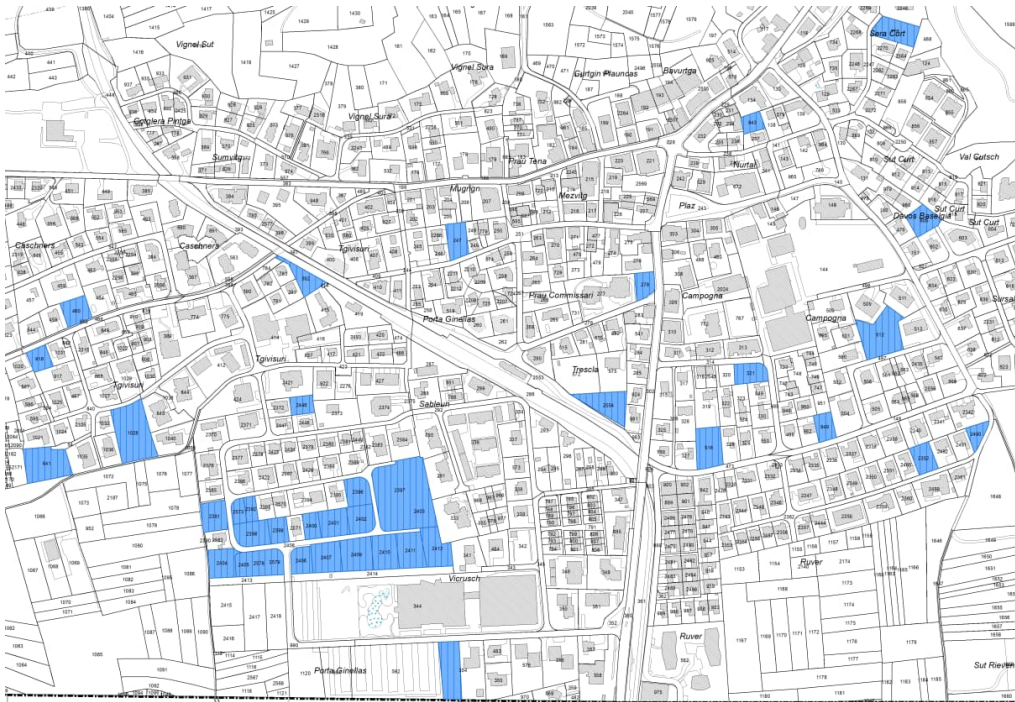
Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Art. 15 RPG). In der Vergangenheit wurde bestehendes Bauland teilweise über Jahrzehnte oder sogar Generationen hinweg nicht bebaut, sodass Flächen an den Siedlungsrändern eingezont werden mussten, um die Nachfrage aufgrund des Bevölkerungswachstums zu decken. Diese Baulandhortung hat die schweizweite Zersiedelung gefördert. Das neue Bundesrecht verpflichtet die Kantone und Gemeinden, Massnahmen zur Unterbindung dieser Baulandhortung zu ergreifen und für eine konsequenten Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven zu sorgen. **Für Neueinzonungen** gilt gemäss kantonalem Recht eine Bauverpflichtung mit einer Baufrist von 8 Jahren (Art. 19c KRG). Nach Art. 19c Abs. 3 KRG gilt die Überbauungspflicht als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 80 % ausgeschöpft ist.

Für bereits bestehende Bauzonen können die Gemeinden Bauverpflichtungen anordnen, wenn das öffentlichen Interesse dies rechtfertigt; mithin ein Bedarf an Bauland aufgrund der Bevölkerungsprognose zwar besteht, Bauland aber von den Grundeigentümern nicht in genügendem Masse zur Überbauung zur Verfügung gestellt wurde. Da Neueinzonungen gemäss neuem Bundesrecht nur noch möglich ist, wenn die inneren Reserven überbaut wurden, hindert diese Baulandhortung die Gemeinden in ihrer Entwicklung. Nach Art. 19g Abs. 3 KRG gilt die Überbauungsfrist bei diesen bestehenden Bauzonen als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 % ausgeschöpft ist.

Langfristig soll gemäss KRL ein massvolles Wachstum auch durch Neueinzonungen angestrebt werden. Das übergeordnete Recht fordert hierfür eine Mobilisierung der bestehenden inneren Reserven und eine Siedlungsentwicklung nach innen bevor Neueinzonungen erfolgen dürfen (Art. 15 Abs. 4 RPG). Um die langfristig nachhaltige Entwicklungsfähigkeit der Gemeinde Bonaduz sicherzustellen, ist die Mobilisierung von bestehenden Baulandreserven im Siedlungsgebiet zentral. Das öffentliche Interesse geht den privaten Absichten der Grundeigentümer zur Hortung ihrer Reserven vor.

Der Kanton verlangt diesfalls eine vollständige, flächendeckende Anwendung der Bauverpflichtung. Dies ist aus Sicht der Gemeinde Bonaduz derzeit unverhältnismässig. Die Umsetzung der Baulandmobilisierung von bestehenden Bauzonen in Bonaduz soll mit Augenmass und differenziert erfolgen:

- Für den Arealplanperimeter Ginellas, Ruver und Caschners besteht bereits eine Bauverpflichtung. In den übrigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) wird eine Bauverpflichtung nach diesen Grundsätzen festgelegt:
- Im Zonenplan werden vollständig unbebaute Parzellen in der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ), die über eine minimale überbaubare Fläche von 400 m² verfügen, mit einer Bauverpflichtung belegt. Ab dieser Grösse kann in der W2-Zone mit einer AZ von 0.5 rund 200 m² anrechenbare Geschossfläche realisiert werden. Bei kleineren Flächen ist das Potenzial geringer und für die Mobilisierung weniger relevant.
- Bei teilweise bebauten WMZ-Parzellen, die unter Berücksichtigung der Grenzabstände über eine minimale, gut überbaubare Fläche von 1'000 m² verfügen, werden ebenfalls mit einer Bauverpflichtung belegt. Der höhere Schwellenwert (1'000 m² und nicht 400 m²) ergibt sich daraus, dass es sich bei den Freiflächen von teilweise bebauten Parzellen in der Regel um genutzte Gärten handelt.



Übersicht der Parzellen mit Bauverpflichtung.

Nebst der Festlegung von Bauverpflichtung (Art. 12 BauG) werden verschiedene weitere Massnahmen getroffen, um die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und Bauhindernisse / -hemnisse abzubauen. Es sind dies insbesondere:

- Gezielte Auf- und Umzonungen im Zonenplan (siehe separates Kapitel)
- Förderung von Reihen-Mehrfamilienhäusern (Art. 25 BauG, siehe separates Kapitel)
- Aufnahme von Baugesetzbestimmungen bezüglich Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht (Art. 63 und 64 BauG)

Mehrwertabgabe

Wird Land neu einer Bauzone zugeführt (Einzonung) oder wird auf bestehendem Bauland eine Mehrausnützung durch eine andere planerische Massnahme ermöglicht (v.a. Auf- oder Umzonung), erfährt das Land eine Wertsteigerung. Das übergeordnete Recht (Artikel 19i bis 19u KRG) sieht vor, dass:

- Für **Einzonungen** zwingend eine Abgabe auf diesem Mehrwert (Mehrwertabgabe) zu leisten ist. Die Abgabehöhe beträgt 30 % des Mehrwertes, der durch die Einzonung entsteht, wobei Mehrwerte kleiner als CHF 20'000.- pro Grundstück von der Abgabe ausgenommen sind. Gemeinden können die Abgabehöhe auf 50 % des Mehrwerts erhöhen und für Vorhaben von öffentlichem Interesse auf 20 % senken. Die vorliegende Revision sieht vor, die kantonalen Bestimmungen ohne Anpassungen zu übernehmen, womit im Regelfall ein Abgabesatz von 30 % gilt.
- Bei planungsbedingtem Mehrwert durch **Auf- und Umzonungen** entscheiden die Gemeinden über eine Abgabepflicht. Der Gemeindevorstand ist der Ansicht, dass keine solche Abgabe eingeführt werden soll, um den Anreiz für die Siedlungsentwicklung nach innen zu stärken.

Überarbeitung Baugesetz

Das Baugesetz wird umfassend überarbeitet. Das neue Baugesetz setzt die Vorgaben des übergeordneten Rechts um und orientiert sich dabei am «Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020» der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR). Nachfolgend wird nur eine Zusammenfassung der massgeblichsten Änderungen aufgelistet.

Im Zusammenhang mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen werden verschiedene neue Bestimmungen in das Baugesetz aufgenommen. Es sind dies insbesondere die folgenden:

- **Baulandmobilisierung** (Erläuterungen im entsprechenden Kapitel)
- **Mehrwertabgabe** Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Erläuterungen im entsprechenden Kapitel)
- **Mindestausnützung der Nutzungsziffer (Art. 17 BauG)**
Der kantonale Richtplan gibt vor, dass neu Bestimmungen zur Mindestausnutzung des Nutzungsmasses (Ausnützungsziffer) im Baugesetz aufzunehmen sind. Neubauten und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten können künftig grundsätzlich nur noch bewilligt werden, wenn das auf dem Grundstück zulässige Nutzungsmass zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Damit soll vermieden werden, dass die inneren Reserven nicht oder nur ungenügend ausgenutzt werden. Bei blossen Erweiterungen (und Sanierungen) einer Liegenschaft ist eine solche Pflicht zur Mindestausnutzung im Baugesetz nicht vorgesehen. Das Baugesetz sieht auch Ausnahmen zu dieser Mindestausnutzung vor und erlaubt eine Etappierung: Die Mindestausnutzung kann auch in einer späteren "Etappe" im Sinne einer Nachverdichtung umgesetzt werden. Die bauliche Möglichkeit einer solchen Nachverdichtung hat die Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren, in dem eine Unterschreitung der Mindestdichte zur Bewilligung beantragt wird, jeweils nachvollziehbar aufzuzeigen.
- **Förderung von Reiheneinfamilienhäusern (Art. 25)**
Um einen Anreiz für qualitätsvolle Verdichtungen in W2-Zonen zu schaffen, wird ein Bonus für die Realisierung von Reiheneinfamilienhäusern eingeführt. Mit diesem Bautyp kann eine Innenentwicklung gefördert werden, die sich gut in den Charakter bestehender Wohnquartiere einfügt. Dies insbesondere auch, da trotz eines AZ-Bonus weiterhin die Höhengrenze und Grenzabstände gemäss Grundordnung gelten (keine zusätzliche Geschossigkeit).

Weitere massgebliche Anpassungen betreffen zudem die folgenden Themen:

- **Behördenorganisation (Art. 4 ff BauG)**
An der bisherigen Organisation mit Baubehörde (Gemeindevorstand) und Baukommission (gewählt von der Stimmbevölkerung) wird festgehalten. Zudem ist vorgesehen, neu bei Bedarf eine Planungskommission einsetzen zu können und das Bauamt wird namentlich im Baugesetz erwähnt.
- **Hofstattrecht: Erweiterung Besitzstand innerhalb Bauzone (Art. 90 BauG)**
Bisher konnte ein Gebäude, das rechtmässig erstellt wurde, ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise wieder aufgebaut werden, falls es durch höhere Gewalt zerstört wurde. Neu soll dies auch für den (freiwilligen) Abbruch und Wiederaufbau möglich sein. Voraussetzung ist, dass die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- **Zonenschema (Art. 15 BauG)**
Die Arbeitsplatzzone wird in Übereinstimmung mit dem Zonenplan aus dem Zonenschema gestrichen. Die zulässigen Höhenmasse der Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung werden angepasst. Die maximalen Gebäudelängen in den Arbeitszonen werden aufgehoben. Die maximal zulässige Gebäudelänge für die Wohnzone W3 und der Mehrlängenzuschlag werden nach unten korrigiert und es wird eine neue Wohnzone W3 Bahnhof eingeführt (siehe separates Kapitel).

- **Masse gemäss IVHB und Strassenabstände (Art. 16 bis 22 BauG)**
Anpassung und Neujustierung diverser baulicher Masse im Baugesetz. Die Einzelheiten sind dem revidierten Baugesetz zu entnehmen.
- **Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise (Art. 55 BauG)**
Die bisherigen Bestimmungen, unter welchen Bedingungen und in welchem Umfang im Rahmen einer Quartier- oder Arealplanung von der Grundordnung abgewichen werden kann (Arealplan-, Quartierplanbonus), wurden überarbeitet.
- **Wohnen in Industrie- und Gewerbezone (Art. 27 BauG)**
Die bisherige Gewerbemischzone wird in die Industrie- und Gewerbezone mit angepassten Bestimmungen überführt. Die Regelung betreffend zulässigen Wohnraum wird präzisiert. In einem begrenzten Umfang ist zum Betrieb zugehöriger betriebsgebundener Wohnraum zulässig, sofern es sich um Wohnraum für Betriebsinhaber und Erwerbstätige handelt, deren Arbeitsplatz sich innerhalb derselben Industrie- und Gewerbezone befindet (Personalwohnungen).
- **Konkretisierung von gestalterischen Vorgaben**
Die Anforderungen an Elemente der Gestaltung im Siedlungsgebiet werden ergänzt und konkretisiert, mit dem Ziel eine hochwertige Gestaltung und Baukultur in Bonaduz sicherzustellen. Anpassungen betreffen insbesondere:
 - Umgebungsgestaltung und Einfriedung (Art. 73 BauG)
 - Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern (Art. 74 BauG)
 - Dächer / Dachgestaltung (Art. 70 BauG)

Im Weiteren wird auf erkannte Mängel (z.B. Verkehrssicherheit) und aktuelle Bedürfnisse aus der Praxis (z.B. Nebenräume und Velounterstände, Wohnhygiene, Erneuerung privater Erschliessungsanlagen, Unterhalt von Strassen/Wegen und Vorplätzen, Regelung des Campierens und Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen etc.) reagiert. Ebenso werden Regelungen aufgenommen, welche aufgrund der Rechtsprechung zweckmässig erscheinen (z.B. Abstände zu Landwirtschaftszonen). Bezüglich Mobilfunkanlagen werden neu ein Kaskadenmodell zur Standortbestimmung sowie Regelungen im Sinne eines Kooperations- und Dialogmodells eingefügt.

Die obige Auflistung ist nicht abschliessend. Eine detaillierte Übersicht über alle Änderungen bietet die synoptische Darstellung (orientierender Bestandteil).

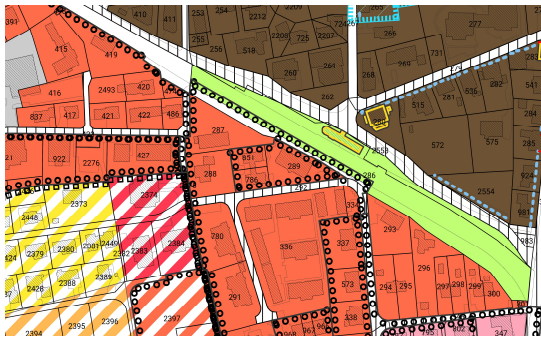
Anpassungen im Zonenplan

*Am bisherigen Zonenplan werden punktuelle Anpassungen vorgenommen. Zum einen werden gezielte **Auf-, Um- und Einzonungen** an dafür geeigneten Standorten vorgenommen, um die Siedlungsentwicklung von Bonaduz zu fördern und zu lenken. Im Weiteren werden bestehende **Schutzfestlegungen** zum Kultur-, Natur- und Landschaftsschutz angepasst. Darüber hinaus erfolgen diverse kleinere, **weitere Anpassungen**.*

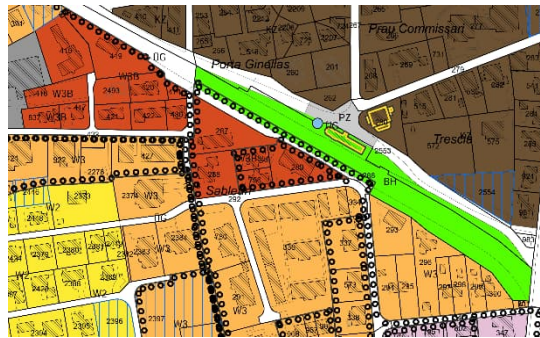
Auf- und Umzonungen

Aufzonung Wohngebiete südlich der Bahn

Südlich der Bahngleise, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, befinden sich Wohngebiete, die im KRL als Gebiete mit punktuellen Weiterentwicklungen ausgewiesen sind. Diese sind im rechtskräftigen Zonenplan der Wohnzone 3 (W3) zugewiesen. Im Norden grenzen sie an die Bahnhofszone, im Süden an weitere Gebiete der W3 und der Wohnmischzone. Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und der Zentrumsnähe wird dieses Gebiet in die Wohnzone 3 Bahnhof umgezont. Dabei handelt es sich um eine neue Zone, in der dieselben maximale Fassaden- und Gesamthöhe sowie dieselbe Gebäudelänge wie in der W3 gelten. Gegenüber der W3 wird jedoch die zulässige Ausnutzungsziffer von 0.65 auf 0.8 erhöht.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Wohngebiete südlich der Bahn

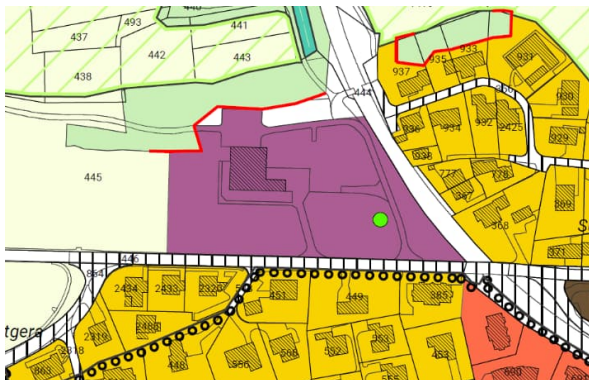


Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Wohngebiete südlich der Bahn

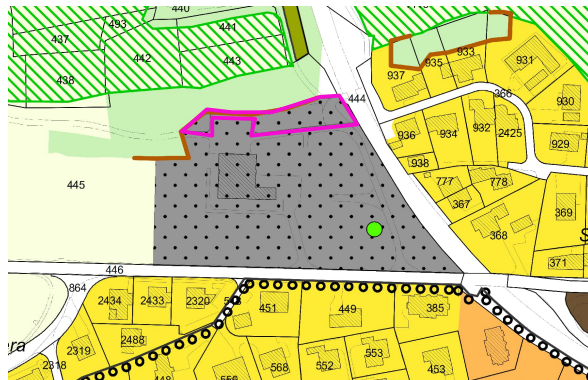
Umzonung Areal Mehrzweckgebäude

Am nordwestlichen Siedlungsrand liegt das Mehrzweckgebäude der Gemeinde Bonaduz. Das Gebiet ist im rechtskräftigen Zonenplan der Gewerbemischzone 3 (GMZ3) zugewiesen. Das Gebäude befindet sich im Besitz der politischen Gemeinde Bonaduz und wird als Beherbergungsort für Vereine und Institutionen aller Art genutzt. Ausserdem befinden sich hier die Zivilschutzanlagen der Gemeinde. Im Norden des Areals liegt ein Kiesplatz, der als Parkierungsfläche für das Areal genutzt wird. Dieser befindet sich teilweise in der Grundnutzung «übriges Gemeindegebiet».

Das Gebiet wird heute für öffentliche Zwecke genutzt und kann von der Öffentlichkeit gemietet werden. Auch in Zukunft soll das Areal Platz für öffentliche Nutzungen bieten. Daher wird das Gebiet in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Um den Fortbestand der heutigen Nutzung nicht zu erschweren, wird zudem die Empfindlichkeitsstufe (ES) III festgelegt (ZöBA üblicherweise ES II in Bonaduz).



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Mehrzweckgebäude

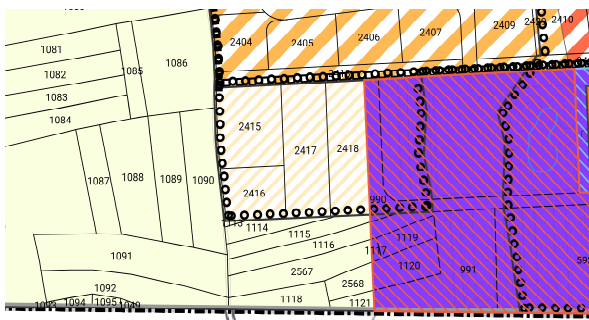


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit neu eingezonter Fläche pink umrandet: Mehrzweckgebäude

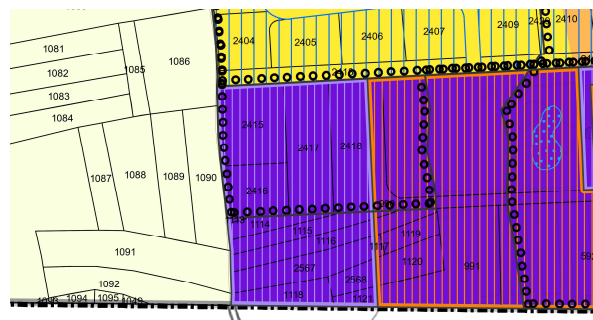
Einzonung

Einzonung Vicrusch (Hamilton)

Der Hauptstandort der Hamilton Bonaduz AG ist von grosser Bedeutung für die Gemeinde. Die Firma ist zudem ein äusserst wichtiger Arbeitgeber in der gesamten Region und für den Kanton. Damit der Standort des Unternehmens in Bonaduz langfristig gesichert und weiterentwickelt werden kann, wird die bestehende Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung nach Westen vergrössert. Diese Erweiterung ist von kantonaler Bedeutung und ist im regionalen Richtplan vorgesehen (Stand: öffentliche Mitwirkung). Für die Erweiterung des Siedlungsgebiets im Bereich Vicrusch sind rund 2.7 ha vorgesehen, die als Arbeitsgebiet mit regionaler Bedeutung genutzt werden sollen. Mit den Inhalten im regionalen Richtplan ist die regionale Abstimmung der vorgesehenen Einzonung gewährleistet. Die Parzellen 2415, 2416, 2417, 2418, 1113, 1114, 1115, 1116, 2567, 2568, 1118 und 1121 werden der Arbeitsplatzzone Vicrusch zugewiesen. Da die Einzonungen Fruchtfolgeflächen betrifft, ist eine Kompensation dieser Flächen notwendig. Hierzu wurde ein externes Fachbüro mit den notwendigen Abklärungen beauftragt. Derzeit laufen die Abklärungen. Die Ergebnisse und die Sicherstellung der Kompensation werden nach Annahme der vorliegenden Gesamtrevision durch die Stimmbevölkerung dem Kanton im Genehmigungsverfahren vorgelegt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen
Zonenplan: Vicrusch



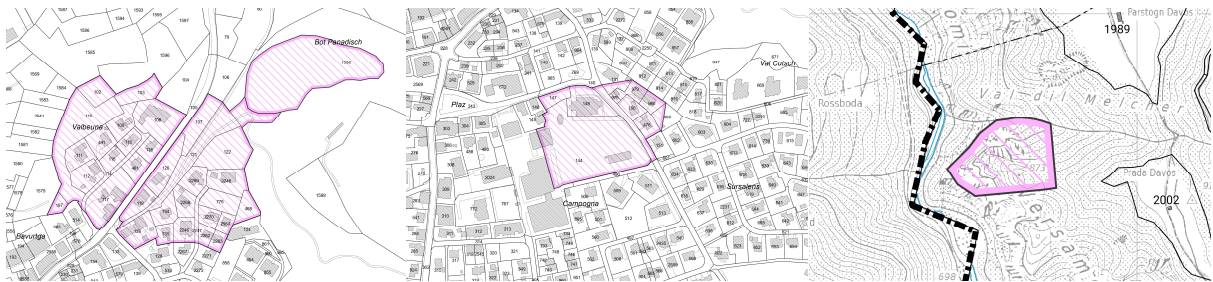
Ausschnitt aus dem revidierten
Zonenplan: Vicrusch

Schutzfestlegungen

Aufgrund übergeordneter Rechtsvorgaben, Grundlagen und Inventare ergeben sich verschiedenste notwendige Anpassungen in der Ortsplanung.

▪ **Anpassung der Archäologiezone**

Die Archäologiezonen werden gemäss Inventar und Einschätzung der kantonalen Fachstelle in der Nutzungsplanung umgesetzt. Dies umfasst die Erweiterung der bestehenden Archäologiezone im Bereich Valbeuna / Sera Curt sowie die Neufestlegung der Archäologiezonen Burgruine Sculms und Campogna. Die bestehende Archäologiezone Burg Wackenau bleibt unverändert bestehen. Auch bei den Punktoobjekten besteht kein Anpassungsbedarf. Zur besseren Lesbarkeit wird zudem die Symbolisierung angepasst. Die Rechtsfolgen einer Zuweisung zur Archäologiezone ergeben sich aus dem kantonalen Recht.



Ausschnitt Arbeitsplan mit erweiterter Archäologiezone: Bot Panadisch

Ausschnitt Arbeitsplan mit neuer Archäologiezone: Kirche

Ausschnitt Arbeitsplan mit neuer Archäologiezone: Versamer Tobel

▪ Anpassungen Landschaftsschutzzonen

Aufgrund der nationalen Bedeutung des BLN-Gebietes wird die bestehende Landschaftsschutzzone auf den Perimeter des BLN-Objekts 1902 «Ruinaulta» ausgeweitet.

▪ Anpassung Naturschutz- und Trockenstandortzonen

Die Naturschutz- und Trockenstandortzonen wurden auf die Inventare von Bund und Kanton abgestimmt. Inventarobjekte von nationaler und regionaler Bedeutung sind gemäss Festlegung im Kantonalen Richtplan in der Ortsplanung zu berücksichtigen. Wenn möglich werden im Gelände plausible Abgrenzungen der Naturschutzzonen angestrebt (Anpassung an Parzellengrenze oder Bodenbedeckung). Darüber hinaus werden Trockenwiesen und -weiden (TWW) mit lokaler Bedeutung grösstenteils als Trockenstandortzone in der Ortsplanung aufgenommen. Objekte von lokaler Bedeutung, die in direkter Nähe zum Siedlungsgebiet liegen, werden jedoch als Ergebnis einer Interessenabwägung nicht einer Naturschutzzone zugewiesen, da sich Nutzungskonflikte mit dem Bauland (bspw. Bedarf an Infrastrukturen) ergeben können. Ausserdem wird die TWW beim Bonaduzerstütz ebenfalls nicht mit einer Schutzzone überlagert, da dieses Objekt im Gebiet der künftigen Velopendlerroute (Aggloprogramm 4. Generation) liegt und damit eine Schutzzone einen Konflikt mit einem Vorhaben von kantonaler Bedeutung schaffen würde.

Weitere Einzelheiten sind dem Zonenplan bzw. dem Planungs- und Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

▪ Anpassung der Quell- und Grundwasserschutzzone

Derzeit läuft in einem separaten Verfahren die Revision der Quell- und Grundwasserschutzzonen. Die bisherigen Festlegungen werden auf den aktuell vorliegenden Stand angepasst.

▪ Festlegung neue Zone Wildtierkorridor

Die Wildtierkorridore sind gemäss dem Kantonalen Richtplan neu in der Ortsplanungsrevision als überlagernde «Zone Wildtierkorridor» auszuscheiden. Die Abgrenzung des Wildtierkorridors erfolgte gemäss dem Wildtierkorridor des Bundes. Einzig am östlichen Siedlungsrand wurde die Abgrenzung korrigiert, um eine zweckmässige Abgrenzung gegenüber den siedlungsnahen Bereichen sicherzustellen.

Weitere Anpassungen

Weitere Anpassungen im Zonenplan betreffen insbesondere:

- *Aufhebung Wohnzonen mit Etappierung Überbaubarkeit*
- *Festlegung überlagernde Sport- und Freizeitzone für die Bikeanlage im Wald*
- *Festlegung überlagernde Sport- und Freizeitzone für den Schiessstand / Hundetrainingsplatz Nulez*
- *Aufhebung bisherige Parkierungszonen (stattdessen Festlegung Parkierungsstandorte im Generellen Erschliessungsplan, siehe separate Erläuterung in Botschaft)*
- *Reduktion Kompostierzone*
- *Einzelne Zonengrenzkorrekturen (Parzelle Nr. 210 im Kreuzungsbereich Mezvitg / Versamerstrasse sowie im Quartier Tgivisuri) sowie Bereinigung von Zonenzuteilungen (Erschliessungsflächen, Erschliessungsstrassen etc.)*

Anpassungen im Generellen Gestaltungsplan

Die Überarbeitung des Generellen Gestaltungsplans beschränkt sich auf punktuelle Anpassungen, welche im Wesentlichen die nachfolgenden Themen betreffen.

Geschützte Bauten und partiell zu erhaltende Bauten

Im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan (GGP) von Bonaduz wird zwischen «Wertvollen Bauten und Anlagen, geschützte Objekte» und «Wertvolle Bauten und Anlagen, ortstypisch prägende Objekte» unterschieden. Die Bezeichnung und der Schutzstatus dieser Kategorien werden angepasst. Die bisherigen Festlegungen werden in zwei neue klar unterscheidbare Kategorien überführt: Geschützte Bauten, welche integral zu erhalten sind, und partiell zu erhaltende Bauten, welche partiell - primär betreffend die äussere Erscheinung - zu erhalten sind. Zudem werden die Festlegungen im Plan überarbeitet. Grundlage hierzu bildet der aktuelle Vorabzug der «Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten» der Denkmalpflege des Kantons Graubünden. Bei den Festlegungen im GGP wurde folgende Überlegungen und Interessen berücksichtigt:

- Bereits im GGP bezeichnete wertvolle Bauten und Anlagen werden im GGP belassen.
- Bauten, die im Inventar (Vorabzug) mindestens vier von fünf Auswahlkriterien erfüllen, werden grundsätzlich im GGP aufgenommen (partiell zu erhaltende Bauten). Ausnahme sind die bereits geschützte Kirche und die Kapelle, die weiterhin als geschützte Bauten im GGP belassen bleiben.
- Bei Bauten und Anlagen, die im Inventar drei Kriterien erfüllen und noch nicht im rechtskräftigen GGP aufgenommen wurden, werden einzelfallweise beurteilt.

In Einzelfällen wird begründet von diesen Grundsätzen abgewichen. Die einzelnen Erläuterungen sind dem Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Gesamtrevision zu entnehmen.

Baulinien

Die Hauptstrasse in Bonaduz ist eine stark vom Verkehr belastete Strasse. In Anbetracht der hohen Verkehrszahlen sind Engstellen von Trottoirs als kritisch zu betrachten. Je eine solche Engstelle besteht bei den Parzellen Nr. 578 und Nr. 283. Bei beiden Standorten ragt ein Teil der privaten Parzelle mit der bestehenden Bebauung geringfügig in den Strassenraum hinein. Um langfristig eine Optimierung des Strassenraums mit einer Verbreiterung des Trottoirs zu ermöglichen bzw. planungsrechtlich sicherzustellen, werden in der vorliegenden Gesamtrevision Baulinien festgelegt. Für die bestehenden Bauten gilt Bestandesschutz. Bei einer Neuüberbauung ist die Baulinie zu beachten. Damit ist zukünftig eine Bebauung mit Rückversatz der Gebäude vorgegeben.

Anpassungen im Generellen Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) wurde gesamthaft an die heutigen Gegebenheiten angepasst. Zusammenfassend ergeben sich im Wesentlichen die nachfolgenden Änderungen. Die Aufzählung ist nicht abschliessend.

Öffentliche Parkieranlagen

Es werden folgende Anpassungen vorgenommen

- Die bestehenden öffentlichen Parkplätze werden im GEP nachgeführt und festgelegt.
- Es wird ein neuer geplanter Parkplatz bei den Schrebergärten festgelegt. Damit wird auch der Zugang zu den Schrebergärten gesichert. Zudem wird der bereits genutzte Fussweg von der Sculmserstrasse zu den Schrebergärten im GEP aufgenommen.
- Zusätzlich zum bestehenden Parkplatz wird auf der Parzelle Nr. 445 ein weiterer geplanter Parkplatz festgelegt (Erweiterung bestehender Parkplatz).
- Die geplanten Parkplätze direkt bei den Bahngleisen, südöstlich des Bahnhofs werden neu festgelegt.
- Die beabsichtigte Tiefgarage beim Dorfplatz / Schulhausplatz wird neu festgelegt. Aktuell läuft hierzu eine konkrete Planung der Gemeinde.
- Neu wird die Festlegung «Parkplatz mit Sanitäreinrichtungen» im GEP eingeführt. An diesen Standorten sollen zusätzlich zur Parkieranlage sanitäre Einrichtungen erstellt werden können. Eine bestehende solche Anlage befindet sich an der Versamerstrasse gegenüber dem Unterwerk. Ein geplanter Standort wird an der Versamerstrasse im Gebiet Cotglara Gronda festgelegt, nördlich des bestehenden Parkplatzes.

Bereiche mit Konzeptpflicht (Erschliessung)

Im Generellen Erschliessungsplan wird neu ein «Bereich mit Konzeptpflicht (Erschliessung)» eingeführt. Dieser stellt sicher, dass auch bei einer etappierten Bebauung grosser Parzellen das gesamte Gebiet zweckmässig erschlossen wird. Betroffen sind unbebaute Parzellen ab einer Grösse von 700m², bei denen maximal eine Seite an eine Strasse angrenzt.

Vorläufige Erschliessungsstrasse Vicrusch (Hamilton)

Für die zukünftige Weiterentwicklung in der Arbeitsplatzzone Vicrusch soll die notwendige Flexibilität für eine angepasste Erschliessung des Areals gewährleistet sein. Einzelne Strassenabschnitte wurden bereits realisiert und bleiben so bestehen, andere werden zukünftig allenfalls verschoben. Um eine solche Verschiebung nutzungsplanerisch nicht zu erschweren, dient die Festlegung «vorläufige Erschliessungsstrasse». In diesem Zusammenhang werden verschiedene Anpassungen der bestehenden Festlegungen der Erschliessungsstrassen vorgenommen, welche im Planungs- und Mitwirkungsbericht genauer umschrieben sind. Damit abgestimmt erfolgt auch eine Verschiebung des «Anschlusspunktes Fusswegverbindung» nach Süden, sodass die Verbindung für den Fussverkehr auf dem Hamilton-Areal langfristig gesichert ist.

Ergänzungen Rad-, Fuss- und Wanderwege

- Es werden diverse bestehende Wanderwege als Festlegung in den GEP aufgenommen (z. B. Bahnhof Bonaduz – Hinterrhein – Reichenau, Bonaduz – Rhäzüns, Alp Sut, Uaul Scardanal).
- Aktuell wird der Richtplan Ruinaulta überarbeitet. In Abstimmung mit der Richtplanung wird der bestehende Weg nord-östlich von Bot Ars als Wanderweg im GEP festgelegt. Ebenfalls festgelegt wird dabei der bestehende Wanderweg westlich des Bot Ars.
- Die Mountainbikerouten (SchweizMobil) werden gemäss kantonaler Weisung im GEP aufgenommen.
- Mit dem Agglomerationsprogramm Chur der vierten Generation ist eine Alltagsveloverkehrsroute (Velopendlerroute) von Rhäzüns via Bonaduz, Tamins und Domat/Ems nach Chur in Planung. Die Wegführung der neuen Route wird im GEP als geplanter Veloweg erfasst.

Weitere Anpassungen

- Die Erschliessungsstrasse von der Versamerstrasse zum Mehrzweckgebäude ist im GEP als Land- und Forstwirtschaftsweg erfasst. Die asphaltierte Strasse wird aufgrund ihres Zwecks und Ausbaus neu als Erschliessungsstrasse im GEP ausgeschieden.
- Der südliche Abschnitt des Blumenwegs, welcher nur als Fussweg dimensioniert ist und nicht zur Erschliessung von Bauland beiträgt, wird von der Erschliessungsstrasse zum Fussweg umklassiert.
- Im GEP sind westlich des Siedlungsgebietes Winterwanderwege festgelegt. Diese verlaufen allesamt auf ganzjährigen Wanderwegen. Der Eintrag im GEP ist damit nicht notwendig und wird aufgehoben.
- Es werden diverse Nachführungen und Aktualisierungen von mittlerweile umgesetzten (Strassen, Wanderwege) oder rückgebauten Infrastrukturen (Hochspannungsleitungen) vorgenommen.
- In Abstimmung mit den Festlegungen im Plan wird das Baugesetz hinsichtlich Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan massgeblich überarbeitet.

Änderungen aufgrund der Mitwirkung

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurden mehrere Anträge eingereicht, die vom Gemeindevorstand bei der Überarbeitung der Planungsvorlage berücksichtigt wurden. Folglich unterscheidet sich das Planungsdossier der Gemeindeversammlung in diesen Punkten von demjenigen, das zur öffentlichen Mitwirkung auflag. Angepasst wurde unter anderem:

- Das Aufzonengebiet "Wohngebiet südlich der Bahn" wurde in seinem Umfang reduziert. Im Geviert zwischen der Gassa Sableun, der Bahngleise und der Via Sableun ist in der zur Abstimmung unterbreiteten Planungsvorlage keine Aufzoning mehr vorgesehen.
- Auf die ursprünglich vorgesehene Aufzoning im Gebiet "Campogna West" wird verzichtet.
- In der Planungsvorlage ist neu eine Aufzoning der Parzelle Nr. 500 in die Wohnzone W3 vorgesehen.
- Das nördliche Teilgebiet der Parzelle Nr. 1648 wird in der Planungsvorlage neu der Zone für künftige bauliche Nutzungen (ZKBN) zugewiesen.
- Der Gesetzesartikel zum Freihaltebereich (Art. 42 rechtskräftiges BauG) wird entgegen dem Stand der öffentlichen Mitwirkung im Baugesetzentwurf beibehalten.
- Künftig soll bei Bauvorhaben nach Minergiestandard P ein Ausnützungsbonus von 5% und bei Minergiestandard A ein Ausnützungsbonus von 10% gewährt werden.

- Gestützt auf die aktuelle VSS-Norm (40 291) wird die maximal zulässige Rampenneigung in Art. 80 BauG auf 15% erhöht.
- Zwei Mitglieder der Baukommission sollen auch künftig vom Volk gewählt werden.

Organisatorisches und formelles Verfahren

Die Gesamtrevision Ortsplanung (Teil 2) ist ein umfangreiches und komplexes Geschäft.

Damit die Gesamtrevision in einem fairen und für alle interessierten Stimmbürger/-innen angemessenen Zeitrahmen behandelt werden kann, lädt der Gemeindevorstand dazu ein, Wortmeldungen kurz und präzise zu halten. So hat jede und jeder die gleiche Möglichkeit sich einzubringen.

Für eine effiziente und reibungslose Durchführung der Gemeindeversammlung bitten wir Sie zudem, Anträge spätestens fünf Tage vor der Versammlung schriftlich an den Gemeindegeschreiber (patrick.schlegel@bonaduz.ch) zu senden. So können offene Fragen frühzeitig geklärt und der Ablauf der Versammlung optimal gestaltet werden.

Gestützt auf Art. 18 in Verbindung mit Art. 28 der Gemeindeverfassung unterliegt der Beschluss der Gemeindeversammlung (Erlass und Änderung Gemeindegesetze) dem fakultativen Referendum.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, der Gesamtrevision der Ortsplanung (Teil 2) bestehend aus:

- Zonenplan und genereller Gestaltungsplan, 1:2'500 (Ausschnitt Siedlung)
- Zonenplan und genereller Gestaltungsplan, 1:10'000 (Ausschnitt Landschaft)
- genereller Erschliessungsplan, 1:2'500 (Ausschnitt Siedlung)
- genereller Erschliessungsplan, 1:10'000 (Ausschnitt Landschaft)
- Baugesetz, inklusive Anpassung Polizeigesetz (Aufhebung Art. 21)

zuzustimmen.

Der Gemeindevorstand freut sich über Ihr zahlreiches Erscheinen!