

## Auswertung Mitwirkung - Gesamtrevision Ortsplanung Tamins (ohne Gewässerraumzonen)

1. Einleitung .....	1
2. Baugesetz .....	1
3. Zonenzuweisung .....	3
4. Erschliessung / Fusswege.....	4
5. Ortsbildschutz .....	4
6. Natur und Landschaft.....	5
7. Diverse .....	5

### 1. Einleitung

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Gesamtrevision der Ortsplanung Tamins fand vom 15.08.2024 bis zum 13.09.2024 statt. Am 15.08.2024 hat die Gemeinde die Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Revision der Ortsplanung und die anstehende Mitwirkungsaufgabe informiert. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe sind bei der Gemeinde 20 Eingaben zu unterschiedlichen Themen eingegangen. Die Eingaben wurden mit einem Antwortschreiben beantwortet. Das vorliegende Dokument fasst die Mitwirkungseingaben zusammen und zeigt deren Behandlung sowie Anpassungen an der Gesamtrevision der Ortsplanung auf.

Die Eingaben verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Themengebiete:

- Baugesetz	43 Anträge
- Zonenzuweisung	19 Anträge
- Erschliessung/Fusswege	10 Anträge
- Ortsbildschutz	3 Anträge
- Natur- und Landschaft	6 Anträge
- Diverse	7 Anträge

Die Anträge wurden von der Arbeitsgruppe (vorbereitend) und dem Gemeindevorstand geprüft und soweit möglich und sinnvoll berücksichtigt.

### 2. Baugesetz

Rund die Hälfte aller eingegangenen Anträge betreffen das Baugesetz, dabei werden diverse Artikel angesprochen. Thematisiert wurden u.a. diverse Anträge zur Baukommission, die Herabsetzung der Mindestausschöpfung, die zur Verfügungstellung von Velounterständen und Besucherparkplätzen erst ab einer höheren Wohnungsanzahl im Gebäude oder die Beurteilung von Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich oder an geschützten Gebäuden ausschliesslich durch die kantonale Denkmalpflege.

Insgesamt wurden Anträge zu folgenden Artikeln gestellt (*die Artikelnummerierung bezieht sich auf das in der Mitwirkung aufgelegene Baugesetz*):

- Art. 1 Gestaltungsbereich und Zweck (Streichung Absatz 3)
- Art. 2 Regionale Zusammenarbeit (Ergänzung Absatz 2 zur Beauftragung Dritter)
- Art. 3 Grundlagen (Anpassung Formulierung)
- Art. 4 Baubehörde (Vorbehalt Art. 89 streichen)
- Art. 5 Baukommission (Diverse Anträge u.a. soll es sich bei der Baukommission nicht um eine Kommission im Sinne der Verfassung handeln und der Begriff durch Baufachstelle ersetzt werden, die Gestaltungsberatung soll integriert werden, kein Vorstandsmitglied als Teil der Baufachstelle)
- Art. 6 Planungskommission (Wahl durch Gemeindeversammlung statt Gemeindevorstand)
- Art. 7 Bauberatung Präzisierung Formulierung und Streichung Absatz 2)

- Art. 10 Mitwirkung bei kantonalen und regionalen Richtplänen (Streichung des Artikels)
- Art. 13 Mehrwertabgabe (Festschreibung Zweckbindung beim Um-/Aufzonungen)
- Art. 15 Zonenschema (Erhöhung AZ um 0.1, Erhöhung Gebäudelänge in Gewerbezone)
- Art. 17 Ausnützungsziffer / Mindestausschöpfung (Herabsetzung der Mindestausschöpfung)
- Art. 23 Dorfkerzone (Ergänzung mit Liegenschaften im kant. Bauinventar)
- Art. 28 Parkierungszone (Streichung des Artikels und Anpassung Zonenzuweisung)
- Art. 29 Zone für Kleinbauten und Anbauten (Streichung des Artikels und Anpassung Zonenzuweisung)
- Art. 30 Zone für Grün- und Freizeitflächen (Ergänzung betr. Pools/Schwimmbädern)
- Art. 31 Lagerzone (Streichung des Artikels und Anpassung Zonenzuweisung)
- Art. 35 Geschützte und partiell geschützte Bauten, zu erhaltende Bauvolumen (Abs. 1 Streichung betr. Abbruch, Streichung Abs. 2, Abs. 4 Beurteilung ausschl. durch Denkmalpflege)
- Art. 36 Ortsbildschutzbereich (Abs. 2 Streichung betr. Unwesentlicher Sanierungsarbeiten)
- Art. 44 Land- und Forstwirtschaftswege (Abs. 4 Verweis auf übergeordnete Rechtsgrundlagen der Gemeinde)
- Art. 52 (Erschliessungsgesetzgebung und Art. 53 Finanzierung (Ergänzung betr. Einbau von Wasseruhren)
- Art. 63 Bauarbeiten / Baulärm (Ergänzung Zeiten Samstagmittag)
- Art. 67 Dächer (Präzisierung Formulierung)
- Art. 68 Nebenräume und Velounterstände (Abs. 1 Ergänzung Velounterstände, Abs. 2 ab 5 statt 3 Wohnungen, Streichung letzter Satz Abs. 2 und Präzisierung Formulierung)
- Art. 75 Lagerung von Siloballen (Streichung des Artikels)
- Art. 76 Verkehrssicherheit (Präzisierung Formulierung)
- Art. 78 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (Besucherparkplätze erst für Gebäude ab 5 Wohnungen)
- Allgemeine Anträge zum Baugesetz: Ersatz des Begriffs Parzelle durch Grundstück

#### Behandlung:

Nachfolgend wird kurz auf die Behandlung der wichtigsten Themen eingegangen:

*Betreffend Baukommission:* Der Begriff "Baukommission" wird - soweit ersichtlich - in allen Bündner Gemeinden so verwendet. Es ist nicht sinnvoll, einen derart verbreiteten Begriff - welcher für alle im Bauwesen regelmässig tätigen Personen geläufig ist - ohne Not durch einen neuen Begriff zu ersetzen. Für die Wahl der Baukommission durch den Vorstand ist die Gemeindeverfassung (geringfügig) anzupassen. Dies ist jedoch in Ziff. 1 Anhang zum E-BauG so vorgesehen. Im Gegensatz zur ersten Mitwirkungsaufgabe hat der Vorstand beschlossen, die Anzahl der Mitglieder der Baukommission von drei auf fünf zu erhöhen.

Eine Baukommission/Baufachstelle ohne Vorstandsmitglied ist nicht sinnvoll. Baukommissionen mit einem Vorstandsmitglied haben sich in zahlreichen Gemeinden bewährt, weil so der Informationsfluss zwischen Vorstand und Baukommission sowie umgekehrt bestmöglich sichergestellt wird. Auch eine Integration der Gestaltungsberatung in die Baukommission ist nicht sinnvoll, weil die Qualifikationsanforderungen an ein Baukommissionmitglied und an die Gestaltungsberatung unterschiedlich sind. Für Gestaltungsberatungen müssen gemäss Art. 73 Abs. 2 KRG zwingend "Fachleute in Fragen der Baugestaltung" eingesetzt werden.

*Betreffend Mindestausschöpfung:* Der kantonale Richtplan schreibt vor, dass (a) alle Gemeinden in ihren kommunalen Baugesetzen eine Nutzungsziffer festlegen müssen, welche minimale Werte nicht unterschreiten darf und dass (b) diese durch Nutzungsziffern definierten Dichten "bei konkreten Baugesuchen mindestens zu 80% ausgeschöpft werden" (vgl. Ziff. 5.2-14 kantonaler Richtplan). Eine Herabsetzung der Mindestausschöpfung würde damit den übergeordneten Vorgaben widersprechen und wäre nicht genehmigungsfähig.

*Betreffend Veloabstellplätze:* Die Gemeinde erachtet es als sinnvoll, dass bei Mehrfamilienhäusern mit drei Wohnungen Velounterstände bereitgestellt werden müssen. Zum einen entspricht dies einem Bedürfnis der Mieterschaft; zum anderen wird so sichergestellt, dass die ohnehin vorhandenen Velos nicht einfach ungeordnet irgendwo herumstehen. Soweit aufgrund der

konkreten Gegebenheiten (z.B. enge Raumverhältnisse im Dorfkern) ein Velounterstand nicht sinnvoll ist, kann darauf verzichtet werden. Dies wird mit dem Einschub ("sofern sinnvoll möglich") bewusst niederschwellig ermöglicht.

*Betreffend Beurteilung Bauvorhaben für geschützte Gebäude sowie in der Dorfkernzone und im Ortsbildschutzbereich:* Beim Ortsbildschutz handelt es sich primär um eine Gemeindeaufgabe (vgl. Art. 42 und 43 KRG). Das ISOS und das kantonale Bauinventar stellen noch keine grundeigentümerverbindlichen Festlegungen dar, sondern sind als Grundlage für die grundeigentümerverbindlichen Festlegungen in der Grundordnung betreffend Ortsbildschutz beizuziehen. Die ausschliessliche Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege wäre aufgrund fehlender Kapazitäten bei der Denkmalpflege kaum umsetzbar und würde für die betroffenen Eigentümer:innen zu langen Wartezeiten führen.

*Betreffend der weiteren Anträge:* Die einzelnen Anträge wurden von der Arbeitsgruppe zur Ortsplanung (vorbereitend) und im Gemeindevorstand geprüft und wo möglich und sinnvoll Präzisierungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Art. 10 Mitwirkung bei kantonalen und regionalen Richtplänen (Streichung des Artikels angenommen)
- Art. 29 Zone für Kleinbauten und Anbauten (Streichung des Artikels und Anpassung Zonenzuweisung angenommen)
- Art. 30 Zone für Grün- und Freizeitflächen (Ergänzung betr. Pools/Schwimmbädern, jedoch ohne genaue Massangabe)
- Art. 44 Land- und Forstwirtschaftswege (Streichung Abs. 4)
- Art. 78 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (Besucherparkplätze erst für Gebäude ab 5 Wohnungen angenommen)
- Allgemeine Anträge zum Baugesetz: Ersatz des Begriffs Parzelle durch Grundstück (Der Begriff wurde ersetzt)

### **3. Zonenzuweisung**

Die 19 Anträge befassen sich mit den Nutzungszonen, die im Zonenplan festgelegt werden. Dabei wird von den Mitwirkenden insbesondere die Zuweisung der Parzellen 561, 573 und 579 zur W3 in Frage gestellt (wobei ein Antrag auch die Zuweisung weiterer Parzellen zur W3 wünscht) und auch die Zuweisung von Pz. 397 zur Dorfkernzone.

In den übrigen Anträgen werden Bereinigungen der Zonengrenzen oder Zonenzuweisungen einzelner Grundstücke gefordert, so bspw. auch die Zuweisung des Gebiets Cartschitscha zur W2. Ein Antrag bezieht sich auf die Einzonungen in Reichenau, durch welche ein enormer Mehrwert geschaffen würde. Zudem sei im Bereich des bisherigen Parkplatzes mit erhöhter Überschwemmungsgefahr zu rechnen.

#### Behandlung:

Berücksichtigt werden konnten:

- Zuweisung der Parzellen 561, 573 und 579 zur W2
- Zuweisung von Pz. 620 zur Zone für Grünflächen

Parzelle 397 verbleibt in der Dorfkernzone. Die Zukunft des ehemaligen Kindergartens ist ungewiss, die entsprechenden Flächen werden aktuell zeitlich befristet vermietet, da sie für den Schul- respektive Kindergartenbetrieb nicht benötigt werden. Mit der Zuweisung der entsprechenden Flächen zur Dorfkernzone möchte sich die Gemeinde gewisse Spielräume schaffen, sollten künftig keine passenden öffentlichen Nutzungen für den Standort gefunden werden können. Die heutige Nutzung ist sowohl in der ZöBA als auch in der Dorfkernzone zulässig.

Betreffend dem Gebiet Cartschitscha hat der Gemeindevorstand entschieden für dieses die W1 beizubehalten. Die AZ wurde innerhalb der W1 im Vergleich zum bestehenden BauG (vgl. Art. 11 BauG-2008) bereits um 0.1 erhöht. Eine weitere Erhöhung, welche mit einer Aufzonung in die W2 verbunden wäre, ist nicht sinnvoll und würde namentlich unter dem Aspekt der Mindestausschöpfung der AZ (vgl. Art. 16/17 BauG) für viele Eigentümer:innen zu erheblichen Problemen führen, da die Mindestausschöpfung gemäss kantonalem Richtplan zwingend 80% betragen muss.

Die Einzonungen in Reichenau, sollen eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit des Schlossareals sicherstellen. Der Parkplatzbereich, der neu baulich genutzt werden soll, liegt topografisch höher als der Vorderrhein in diesem Abschnitt. Die

Gefahrensituation wurde mit den kantonalen Amtsstellen vorbesprochen und bei der Zonierung berücksichtigt. Durch die Einzonung werden Mehrwerte geschaffen, für die jedoch gemäss neuem Baugesetz auch eine Mehrwertabgabe zu leisten ist.

#### **4. Erschliessung / Fusswege**

Die 10 Anträge betreffen insbesondere die Aufnahme einer mechanischen Aufstiegshilfe in die Planung sowie verschiedene Anträge zu den Fussgängerverbindungen im und um das Gebiet Wasserschmitten. Zudem wird ein Wendepunkt am Ende der Erschliessungsstrasse «Cartschitscha» gefordert. Weitere Anträge betreffen Einzelanliegen zur Erschliessung einzelner Parzellen.

##### Behandlung:

Berücksichtigt werden konnten:

- Ergänzung eines Eintrags zur mechanischen Aufstiegshilfe im Generellen Erschliessungsplan
- Ergänzung einer durchgehenden Wegeverbindung im Generellen Erschliessungsplan vom Quartier Forellenstube bis zur Bushaltestelle.
- Streichung der Fussgängerverbindung entlang der Pz. 813 und 814 im Gebiet Wasserschmitten

Weitere Anpassungen zum Thema Erschliessung / Fusswege nach der Mitwirkungsaufgabe:

- Ergänzung einer Fusswegeverbindung Forellenstube/Wasserschmitten auf den Parzellen 811 und 812

Die mechanische Aufstiegshilfe war als Eintrag im Plan bereits für die Mitwirkungsaufgabe vorgesehen. Aufgrund einer Unachtsamkeit wurde jedoch eine veraltete Version des Generellen Erschliessungsplans aufgeschaltet, welcher die Aufstiegshilfe nicht beinhaltete. Betreffend der mechanischen Aufstiegshilfe hat die Gemeinde schon vor der Mitwirkungsaufgabe einen Projektauftrag für die Evaluation einer geeigneten Variante durch Fachleute in Auftrag gegeben. Die Arbeiten sind zwischenzeitlich bereits abgeschlossen. Die Gemeinde hat den Bericht öffentlich aufgeschaltet und die nächsten Schritte zur Umsetzung eingeleitet. Die Gemeinde wird periodisch über den Arbeitsfortschritt informieren.

Die Erläuterungen zu den Fussgängerverbindungen im Gebiet Wasserschmitten wurden im Planungs- und Mitwirkungsbericht präzisiert und mit einer besser lesbaren Darstellung ergänzt.

Eine Wendemöglichkeit am Ende der Cartschitschastrasse ist aufgrund der beengten Platzsituation schwierig zu realisieren. Die bestehende Wendemöglichkeit oberhalb des Waldstücks, im weiteren Verlauf der Cartschitschastrasse, kann weiterhin genutzt werden und bleibt als solche erhalten. Die Gemeinde prüft, ob die Möglichkeit besteht einen entsprechenden Hinweis an der Fahrverbotstafel unterhalb des Waldes anzubringen.

#### **5. Ortsbildschutz**

3 Anträge betreffen das Thema Ortsbildschutz und konkret die Abgrenzung des Ortsbildschutzbereichs, die Aufhebung der Ortsbildschutzzone sowie die Verträglichkeit der Zuweisung der Pz. 561, 537 und 579 zur W3 mit dem ISOS.

##### Behandlung:

Die Abgrenzung des Ortsbildschutzbereiches orientiert sich am ISOS sowie der bestehenden Gebäude- und Siedlungsstruktur und wurde durch eine Fachperson erarbeitet. Die Abgrenzung entlang von Parzellengrenzen ist unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes nicht immer zielführend und würde teils zu ungeeigneten Abgrenzungen führen. Eine Ortsbildschutzzone ist im Zonenplan ohnehin keine festgelegt, sodass sich die beantragte Aufhebung erübrigt. Auch der Konflikt der Zuweisung der Pz. 561, 537 und 579 zur W3 mit dem ISOS erübrigt sich, da der Gemeindevorstand entschieden hat die Parzellen der W2 zuzuweisen.

## 6. Natur und Landschaft

Zum Themenbereich Natur und Landschaft sind 6 Anträge eingegangen, von denen 3 Korrekturen der Gefahrenzonierung betreffen, 2 Anträge die Waldausdehnung resp. Waldgrenzen und ein Antrag die Verkleinerung oder Streichung der Naturschutzzone Ried.

### Behandlung:

Teilweise berücksichtigt werden konnte der Antrag betreffend der Naturschutzzone Ried. Die Abgrenzung basiert auf dem Eintrag des Flachmoors im kantonalen Biotopinventar. Diese Abgrenzung ist jedoch mittlerweile veraltet, weshalb die Gemeinde eine Neukartierung veranlasst hat. Die aktualisierten Abgrenzungen wurden in den Zonenplan als Naturschutzzone überführt. Ein Verzicht auf die Naturschutzzone ist nicht möglich, da es sich bei dem Flachmoor um ein Objekt regionaler Bedeutung handelt. Objekte regionaler Bedeutung sind gemäss Kantonalem Richtplan in der Ortsplanung umzusetzen.

Die Anträge zu Wald und Gefahrenzonen wurden durch das Amt für Wald- und Naturgefahren geprüft. Die Waldgrenzen entsprechen dem Waldumriss des Amtes für Wald- und Naturgefahren und sind lediglich hinweisend im Plan dargestellt. Eine Anpassung ist seitens Gemeinde nicht möglich. Ausserhalb der Siedlung handelt es sich um dynamische Waldränder, welche sich unabhängig von der Darstellung im Zonenplan verändern können. Im Grenzbereich zu Bauzonen wurden hingegen gesetzeskonform statische Waldgrenzen festgelegt. Auch die Gefahrenzonierungen wurden durch das Amt für Wald- und Naturgefahren erstellt und deren Übertrag in die Zonenpläne als korrekt beurteilt.

## 7. Diverse

Weitere 7 Anträge sind zu verschiedenen Themen eingegangen:

- Verzicht auf Recyclinghof beim ehemaligen Postautowendeplatz
- Aufhebung von Quartierplänen oder Löschung Quartierplanpflicht
- Anpassung Bauverpflichtung
- Zu kurze Zeit für Akteneinsicht und Forderung nach weiterer Informationsveranstaltung

### Behandlung:

Berücksichtigt werden konnten die Anträge betreffend Löschung der Quartierplanpflicht auf Pz. 1755, die beantragte Aufhebung der Quartierpläne Steini/Stäga und Fanaus (Die Aufhebung der beiden Quartierpläne ist ohnehin vorgesehen, wie dem Planungs- und Mitwirkungsbericht entnommen werden kann) sowie die Aufhebung der Festlegung für den geplanten Recyclinghof im Unterdorf.

Die Bauverpflichtungen wurden nach einheitlichen Kriterien festgelegt, welche über das gesamte Gemeindegebiet angewendet wurden und so auch die Gleichbehandlung der Betroffenen sicherstellt. Der Gemeindevorstand hält an den mit einer Bauverpflichtung belegten Flächen fest.

Die gewährte Frist zur Akteneinsicht entspricht dem Standard für solche Auflagen. Die Gemeinde stand und steht jedoch jederzeit für Rückfragen zur Ortsplanung zur Verfügung. Der Antrag betreffend Informationsveranstaltung bezog sich auf die kurze Vorlaufzeit mit welcher diese angekündigt wurde. Bereits an der Gemeindeversammlung vom 22. Mai wurde jedoch über die vorgesehene Informationsveranstaltung am 15. August informiert.

Chur, 3. Juni 2025