

## GEMEINDEVERSAMMLUNG

**Montag, 24. September 2018, 20.00 Uhr, in der Aula der MZA Eschergut**

### Traktanden:

1. Neugestaltung Dorfkern Malans, Verpflichtungskredit Planerevaluationsverfahren
2. Teilrevision Ortsplanung, Anpassung Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna im Gebiet Rütiwiesen
3. Mitteilungen und Umfrage

## Botschaft

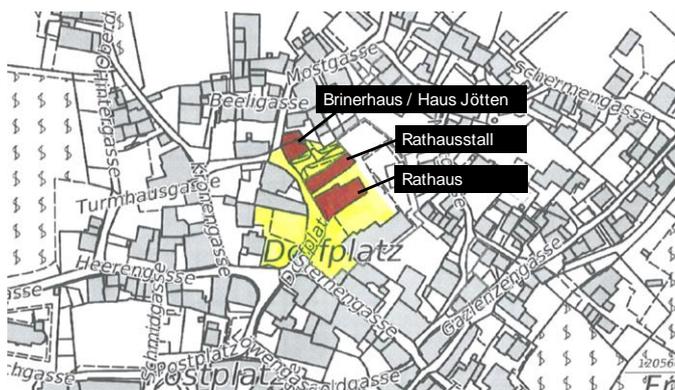
Der Gemeindevorstand erläutert nachstehend die Traktanden der nächsten Gemeindeversammlung:

### 1. Neugestaltung Dorfkern Malans, Verpflichtungskredit Planerevaluationsverfahren

#### I. Einleitung

In Malans wurden in den letzten Jahrzehnten verschiedene Anstrengungen unternommen, eine Neugestaltung des Dorfkerns Malans und insbesondere des Dorfplatzes vorzunehmen. Als erster konkreter Schritt wurde 2012 der Werkraum der Schule von der alten Turnhalle hinter dem Rathaus ins Untergeschoss des Oberstufenschulhauses (ehem. Feuerwehrlokal) verlegt. Im Jahre 2015 wurde die alte Turnhalle abgerissen und eine Neugestaltung des oberen Pausenplatzes samt Realisierung von oberirdischen Parkplätzen für Dauerparkierende hinter dem alten Rathausstall vorgenommen.

Ausstehend ist nebst einer Neugestaltung des eigentlichen Dorfplatzes noch die Sanierung des Rathauses, des Rathausstalles sowie des Brinerhauses samt angebautem Haus Jötten.



Insbesondere bei den erwähnten Gebäuden sowie bei den Werkleitungen im Strassenverlauf des

Dorfplatzes drängen sich notwendige Sanierungsarbeiten in naher Zukunft auf, sodass der Gemeindevorstand die Neugestaltung des Dorfkerns nun vorantreiben möchte.

Anlässlich des Frühjahrssemesters 2017 haben sich ETH-Architektur-Studierende von Prof. Gion A. Caminada mit dem «Kern von Malans» befasst. Die zahlreichen Besucher und die angeregte Diskussion anlässlich der Ausstellung der Semesterarbeiten im September 2017 haben gezeigt, dass die Bevölkerung an einer guten Gestaltung des Dorfzentrums nach wie vor interessiert ist.

## **II. Bevölkerungsumfrage**

Um dem Ziel einer abschliessenden Neugestaltung des Dorfkerns näherzukommen, hat der Gemeindevorstand Ende letzten Jahres die HTW Chur beauftragt, eine Bevölkerungsbefragung zu diesem Thema durchzuführen. Vorgängig zur Umfrage wurden dazu die Bedürfnisse und Anregungen von insgesamt fünf Fokusgruppen (Anwohner/innen, Gewerbe/Restaurants/Landwirtschaft, Vereine/Kulturschaffende, Jugendliche und Gemeindeverwaltung/Schule/Spielgruppe) bezüglich Nutzung und Gestaltung des Dorfplatzes und der angrenzenden gemeindeeigenen Liegenschaften aufgenommen. Daraus resultierte schlussendlich ein Fragebogen, welcher der Malanser Bevölkerung Mitte März 2018 zugänglich gemacht wurde.

414 Personen haben an der Bevölkerungsumfrage teilgenommen, was einer Rücklaufquote von 22% entspricht. Dabei haben 41% aller Befragten 511 Kommentare abgegeben. Als wichtigste Erkenntnis der Umfrage kann festgehalten werden, dass viele Malanserinnen und Malanser eine Neugestaltung des Dorfzentrums als angebracht erachten. Die Sicherstellung der Einkaufsmöglichkeiten im Dorfzentrum sowie die Stärkung des Zentrums für Begegnungen der Bevölkerung aller Generationen wurden dabei am höchsten gewichtet.

## **III. Handlungsfelder Neugestaltung Dorfkern Malans**

Gestützt auf den IST-Zustand, die verschiedenen Nutzungsvorschläge aus der Bevölkerungsumfrage, die seitens der Planungskommission «Neugestaltung Dorfkern Malans» formulierten möglichen Szenarien bzw. Strategien, die Beurteilung der Liegenschaften durch die Kant. Denkmalpflege GR sowie eine SWOT-Kurzanalyse hat der Gemeindevorstand anlässlich mehrerer Sitzungen zusammen mit der beigezogenen Bauherrenvertretung die einzelnen Handlungsfelder im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Dorfkerns Malans wie folgt umrissen:

### Brinerhaus / Haus Jötten

Aufgrund des grossen Investitionsbedarfs sowie der insbesondere beim Brinerhaus baulich stark eingeschränkten Möglichkeiten sowohl für eine öffentliche als auch eine private Nutzung (keine Aushöhung möglich) beabsichtigt der Gemeindevorstand die Abgabe der beiden Liegenschaften an einen privaten Investor / Eigentümer / Genossenschaft zwecks Nutzung als privater Wohn- und/oder Arbeitsraum. Eine Komplettsanierung beider Objekte durch die Gemeinde und anschliessende Vermietung von günstigem und notabene wenigem Wohnraum lässt sich aufgrund der zu erwartenden Baukosten wirtschaftlich nicht rechtfertigen. Ob die Liegenschaften dereinst verkauft oder im Baurecht abgetreten werden, ist vorderhand noch offen. Voraussetzung für den Zuschlag soll auf jeden Fall prioritär nicht der Preis, sondern vielmehr das Nutzungs- und Sanierungskonzept bilden, dessen Umsetzung in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde erfolgen muss.

### Rathausstall

Die künftige Nutzung des alten Rathausstalles wird seit Jahren kontrovers diskutiert. Aus Sicht des Gemeindevorstandes sollte das Gebäude im Besitz der Gemeinde verbleiben und aufgrund der Zonenzugehörigkeit (Zone öffentliche Bauten und Anlagen) nicht zu Wohnzwecken umgebaut werden. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Bevölkerungsumfrage beabsichtigt der Gemeindevorstand eine Umnutzung des vorderen Gebäudeteils für multifunktionale Zwecke. Nebst einem Jugendraum soll inskünftig auch ein Veranstaltungsraum für Kleingruppen (20 – 40 Personen) für Lesungen, Konzerte, Vorträge, Apéros, Ausstellungen, etc. zur Verfügung stehen. Die Einrichtung einer Betreiberträgerschaft (Verein, IGM, Genossenschaft, etc.) wird angestrebt. Das Gebäude soll nachhaltig belebt / genutzt werden und als Treffpunkt für Einheimische und Touristen dienen. Die Sanierung des Gebäudes soll zur Aufwertung des Dorfkerns beitragen, die Investitionen dank subtiler Eingriffe

jedoch verhältnismässig niedrig gehalten werden. Im Zuge der Neubelebung des Rathausstalles ist die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Parkplätze entlang der Westfassade zu prüfen. Da für den hinteren Gebäudeteil grossmehrheitlich keine Nutzung gefunden werden konnte, soll die Gebäudehülle bestmöglich erhalten bleiben. Ein kleiner Ersatzanbau für das Lager der IGM (Fritigstreff) sowie weitere Nebennutzungen im hinteren Gebäudeteil sind ebenfalls einzuplanen.

### Rathaus

Das Rathaus soll trotz der dringend notwendigen Gebäudehüllensanierung in seiner Substanz möglichst im Originalzustand belassen werden. Die Gemeindeverwaltung verbleibt im Rathaus. Mit einer Erweiterung ins Erdgeschoss (ehem. Gerichtszimmer) kann u.a. auch dem Bedürfnis nach einem behindertengerechten Zugang nachgekommen werden. Die Wohnung im Dachgeschoss soll weiterhin als Mietwohnung zur Verfügung stehen. Der Estrich dient als Reservefläche für die Gemeindeverwaltung. Eine Verschiebung des Schalters der Gemeindeverwaltung ins Untergeschoss (Medienraum / alte Post) ist aufgrund der internen Abläufe nicht zweckmässig. Um den Dorfplatz zu beleben, soll der besagte Raum stattdessen mit einer publikumswirksamen Nutzung (bspw. Pop-Up-Store zum Verkauf / Präsentation lokaler Produkte) versehen werden.

### Platzgestaltung

Anstelle des heutigen Asphaltbelages wird eine Pflasterung angestrebt. Die Anzahl markierter Parkplätze auf dem eigentlichen Dorfplatz soll von heute 28 auf ca. 23 reduziert werden. Ersatz für die abgehenden Parkplätze soll nach Möglichkeit im Bereich des alten Rathausstalles geschaffen werden. Auf die Realisierung einer Tiefgarage unterhalb des Dorfplatzes wird aus verschiedenen Gründen verzichtet. Nebst den vergleichsweise hohen Baukosten sprechen auch ästhetische Argumente (Einfahrtsbereich) gegen eine Tiefgarage. Rückmeldungen der Bevölkerungsumfrage zeigen überdies, dass oberirdische Kurzzeit-Parkplätze klar bevorzugt werden. Damit der Verkehr nicht unnötigerweise ins Zentrum geführt wird, bevorzugt der Gemeindevorstand nach wie vor eine Tiefgarage für Dauerparkierer am Rande der Dorfkernzone.

### Mauer Sternengasse

Historische Aufnahmen des Dorfplatzes zeigen, dass der Platz ein einheitliches Gefälle bis und mit Schulhaus-Platz hatte und kein Treppenaufgang (Sämann) vorhanden war. Die aktuelle Mauer entlang der Sternengasse vom Haus Mathis in den Dorfplatz ist eine topographische Zäsur, welche in der Nutzung von oben begründet, jedoch in der Nutzung für Parkplätze von unten (Verkaufsladen) eher störend ist und auch eine Vereinheitlichung des Platzes von Fassade zu Fassade verhindert. Mit der Durchführung eines Planerevaluationsverfahrens sollen Möglichkeiten für eine Neugestaltung des Platzes auch für diesen Ort aufgezeigt werden.

### Heldstabengarten / Pavillon

Der Heldstabengarten soll aufgewertet und der Allgemeinheit besser zugänglich gemacht werden. Die Parkplätze unterhalb des Weiss Kreuz sollen neu angeordnet und deren Oberfläche allenfalls anders gestaltet werden. Der Ersatz der Tanne - beispielsweise durch eine Linde - sowie andere Baumbeschattungen auf dem Areal sollen möglich sein. Der Pavillon im Heldstabengarten soll mit seinem historischen Bezug in die Umgebungsgestaltung eingebunden werden.

### Treppenaufgang / öffentliche WC-Anlage

Der Treppenaufgang ist auch in Zukunft durch die Nutzung der Gemeindeverwaltung und des Schulbetriebes (Pausenplatz / Sicherheit) begründet, auch wenn dieser historisch betrachtet eine neuzeitliche Erscheinung darstellt. Dennoch ist eine Neugestaltung / Neukonzeption des Treppenaufgangs einerseits aus ästhetischen Überlegungen gerechtfertigt, andererseits auch aufgrund der Integration möglicher zusätzlicher Nutzungen. Die Vergrösserung / Neukonzeption der öffentlichen Nasszellenanlage, welche hinter dem Treppenaufgang im Erdreich angeordnet sein könnte, soll näher geprüft werden. Dasselbe gilt für den allfälligen Einbau eines Aussenliftes für einen hindernisfreien Zugang zur Gemeindeverwaltung sowie zum Oberstufenschulhaus, sofern ein solcher Zugang andernorts (via Parkplatz Rathausstall) seitens der Pro Infirmis als nicht angemessen beurteilt wird.

### Sitzgelegenheiten

Dem Wunsch der Bevölkerung nach Sitzgelegenheiten / Sitzbänken an verschiedenen Orten auf dem Areal soll nachgekommen werden.

## Fritigstreff

Der breit abgestützte Fritigstreff der Malanser Vereine ist einer der wichtigsten gesellschaftlichen Bestandteile, welcher zur Belebung des Dorfplatzes und zur Identitätsstiftung beitragen kann. Aufgrund der Rückmeldungen und positiven Erfahrungen der IGM möchte man den bisherigen Standort auf dem Schulhausplatz jedoch beibehalten und verzichtet auf die Erwägung weiterer möglicher Standorte (Heldstabengarten, vor Schulwerkstatt). Die Situation der Lagermöglichkeiten für Material des Fritigstreffs ist jedoch zu verbessern.

## Café / Bistro

Vielschichtig ist im Rahmen der Bevölkerungsumfrage zum Ausdruck gebracht worden, dass ein Bistro / Café am Dorfplatz gewünscht wird. Dass ein solches Café / Bistro ein Gewinn für die Belebung des Dorfplatzes wäre, scheint unbestritten. Die Gemeinde sieht sich jedoch weder als Betreiberin noch als Investorin / Erstellerin eines Cafés / Bistros, kann jedoch die Schaffung eines solchen unterstützen oder die Rahmenbedingungen schaffen (Platznutzungsrecht, Erteilung Betriebsbewilligung, erleichterte Auflagen, Erlaub von Nutzungskombinationen mit Nasszellenanlagen). Derzeit laufen Gespräche, um die Möglichkeit einer Realisierung eines Cafés / Bistros auf Privatboden im Dorfzentrum näher zu prüfen. Die angrenzende Platzgestaltung sollte in diesem Bereich einer künftigen Nutzung nicht entgegenstehen.

## Grobkostenschätzungen

Basierend auf Vergleichszahlen und heutigen Annahmen werden die approximativen Kosten für die vorstehend beschriebenen Sanierungs- und Neugestaltungsarbeiten aktuell grob auf rund CHF 5.5 Mio. (+/-25%) geschätzt. Besagte Kosten werden im Rahmen der weiteren Projekterarbeitung detailliert abgeklärt.

Erwähnenswert ist der Umstand, dass von den geschätzten CHF 5.5 Mio. rund CHF 2.0 Mio. in den nächsten Jahren ohnehin aufgrund des offensichtlichen Sanierungsbedarfs aufgewendet werden müssen. Im Finanzplan sind deshalb bereits bislang CHF 2.3 Mio. berücksichtigt.

## IV. Perimeter

Anhand der Festlegung der vorgenannten Handlungsfelder erstreckt sich der Perimeter der Neugestaltung des Dorfkerns Malans Stand heute auf folgenden Bereich:



Aus submissionsrechtlichen Gründen wird hingegen das Rathaus sowie der untere Pausenplatz beim Oberstufenschulhaus in den Projektperimeter aufgenommen. Die Vergabe der Planungsarbeiten im Zusammenhang mit der Rathaussanierung an das obsiegende Planerteam des Projektwettbewerbs wäre somit zu einem späteren Zeitpunkt möglich, jedoch nicht Bedingung. Dasselbe gilt für den unteren Pausenplatzbereich

## **V. Planerevaluationsverfahren**

Aufgrund der rechtlichen Vorgaben des Submissionsgesetzes, des approximativen Auftragswerts sowie des zu erwartenden Umfangs hat sich der Gemeindevorstand für die Durchführung eines Planerevaluationsverfahrens im Rahmen eines selektiven Verfahrens entschieden. Dieses zweistufige Verfahren hat zur Folge, dass eine öffentliche Publikation stattfindet, aufgrund derer jedermann einen Teilnahmeantrag einreichen kann. Im Rahmen einer Präqualifikation werden jedoch in einer ersten Phase ca. 8 bis 10 Verfahrensteilnehmer auserkoren, welche in der zweiten Phase ihre Vorschläge einreichen können. Diese Verfahrenswahl gewährleistet, dass ein qualifiziertes und mengenmässig überschaubares Teilnehmerfeld vorherrscht und qualitativ gute Vorschläge erwartet werden dürfen. Der kostenmässige und zeitliche Aufwand steht in einem sinnvollen Verhältnis zur prognostizierten Auftragssumme.

Die Planerevaluation erfolgt im Rahmen der Submission mittels eines Projektwettbewerbs. Das Verfahren ist anonym. Die Konditionen sind bereits in der Ausschreibung definiert (kein finanzieller Wettbewerb). Die Qualität steht bei diesem Verfahren im Vordergrund, sprich der beste Projektbeitrag gewinnt. Die Eingabe erfolgt als Planerteam, d.h. durch gemischte Teams bestehend aus einem Architekten und einem Landschaftsarchitekten, allenfalls ergänzt durch einen Verkehrs- und/oder Raumplaner.

Die thematische Aufgabenstellung des Projektwettbewerbs beinhaltet die Freiraumplanung (Plätze), Hochbauten (Rathausstall und Treppenaufgang) sowie Tiefbauten (Oberflächengestaltung) und orientiert sich an den im Kapitel III umschriebenen Handlungsfeldern bzw. Rahmenbedingungen. Die Werkleitungssanierung auf dem Abschnitt Sternengasse bis Mostgasse wird losgelöst vom vorliegenden Verfahren durch einen Strassenbauingenieur geplant.

## **VI. Projektorganisation**

Für die Realisierung der Neugestaltung des Dorfkerns Malans wurde eine Planungsgruppe, bestehend aus Gemeindepräsidentin Susanne Krättli-Lori, Gemeinderat Diego Senti und Gemeindeschreiber Martin Pitschi eingesetzt.

Unterstützt wird die Planungsgruppe einerseits durch eine Begleitgruppe, welche aus Vertretern der Kantonalen Denkmalpflege GR, der Baukommission, der Interessengemeinschaft Malans (IGM), des Gewerbes und der Schule zusammengesetzt ist. Andererseits zeichnet Michael Bühler, buffoni bühler ag, St. Gallen, als Bauherrenvertreter und Projektleiter verantwortlich.

Das Beurteilungsgremium / Preisgericht des Planerevaluationsverfahrens setzt sich aus drei Fachpreisrichtern und zwei Sachpreisrichtern zusammen. Im Fachpreisgericht sollen ein Architekt (Vorsitz), ein Landschaftsarchitekt und ein Vertreter der kant. Denkmalpflege Einsitz nehmen. Als Sachpreisrichter amten Gemeindepräsidentin Susanne Krättli-Lori und Gemeinderat Diego Senti. Als nicht stimmberechtigte Experten werden voraussichtlich die restlichen Mitglieder des Gemeindevorstandes, der Bauherrenvertreter, der Bauberater der Gemeinde Malans, und gegebenenfalls weitere Personen eingesetzt.

Für die Beurteilung der einzureichenden Vorschläge sind die vordefinierten Rahmenbedingungen massgebend. Das Preisgericht entscheidet abschliessend über den Sieger des Planerevaluationsverfahrens im Rahmen einer bindenden Vergabeempfehlung zuhanden des Gemeindevorstandes. Die anfangs 2018 eingebundene Fokusgruppe mit verschiedenen Interessenvertretungen aus dem Dorfzentrum wird im Rahmen der Detailplanung der Neugestaltung des Dorfkerns Malans bei Bedarf wiederum entsprechend in die Projektorganisation integriert.

## VII. Terminplanung

Als Meilensteine der Neugestaltung des Dorfkerns Malans werden aktuell folgende Termine gesetzt:

Durchführung Planerevaluationsverfahren	Januar - Juni 2019
Jurierung	Juni 2019
Infoveranstaltung / Präsentation Siegerprojekt	August 2019
Gemeindeversammlung, Projektierungskredit	Herbst 2019
Infoveranstaltung zum Bauprojekt	Mai 2020
Gemeindeversammlung, Baukredit	Juni 2020
Baubewilligungsverfahren	Herbst 2020
Baubeginn Neugestaltung Dorfplatz	April 2021
Baubeginn Sanierung Rathausstall	Februar 2022
Projektabschluss Gesamtprojekt Neugestaltung Dorfkern	Frühjahr 2023

Die Veräusserung des Brinerhauses und des Haus Jötten an der Mostgasse 2 / 4 ist nach Vorliegen der Baubewilligung für die Neugestaltung des Dorfkerns Malans vorgesehen.

Die Sanierung des Rathauses geht - wie bereits vorstehend erläutert - einher mit der Neugestaltung des Dorfkerns Malans.

## VIII. Kosten Strategische Planung und Planerevaluationsverfahren

Im Zusammenhang mit der Durchführung der Bevölkerungsumfrage durch die HTW Chur sowie der anschliessenden Ausarbeitung des weiteren Vorgehens unter Beizug des Bauherrenvertreters sind seit Januar 2018 nachfolgende Kosten aufgelaufen:

### Kostenaufstellung SIA-Phase 1 Strategische Planung (Bedürfnisevaluation, Definition Lösungsstrategie & Verfahrensart Planerevaluation, Grundlagen) Zeitraum Januar - September 2018

Bevölkerungsumfrage: Durchführung und Auswertung HTW Chur	CHF	22'500
Bauherrenleistungen (Bauherrenvertretung und Sitzungsgelder)	CHF	25'000
Nebenkosten	CHF	3'000
Unvorhergesehenes	CHF	5'000
Mehrwertsteuer & Rundung	CHF	4'500
Total SIA-Phase 1	CHF	60'000

Die besagten Kosten wurden, soweit sie bereits in Rechnung gestellt wurden, über den Spezialkredit des Gemeindevorstandes abgerechnet. Damit dieser Kredit im Bedarfsfall für anderweitige Aufwendungen wiederum zur Verfügung steht, sollen die vorstehenden Kosten nachträglich durch die Gemeindeversammlung legitimiert werden.

Im Zusammenhang mit der Organisation und Durchführung des Planerevaluationsverfahrens ist gemäss Kostenvoranschlag der Buffoni Bühler AG, St. Gallen, mit nachfolgenden Kosten zu rechnen.

### Kostenaufstellung SIA-Phase 2 Organisation & Durchführung Planerevaluationsverfahren Zeitraum Oktober 2018 - August 2019

Bauherrenleistungen (Bauherrenvertretung und Sitzungsgelder)	CHF	47'300
Erarbeitung Grundlagen / Vorbereitungsarbeiten	CHF	32'000
Entschädigungen Teilnehmende, Preisgelder, Honorare		
Beurteilungsgremium und Experten	CHF	102'500
Nebenkosten	CHF	9'400
Reserve	CHF	6'500
Mehrwertsteuer & Rundung	CHF	15'300
Total SIA-Phase 2	CHF	213'000
Total SIA-Phase 1	CHF	60'000
<b>Total SIA-Phasen 1 und 2</b>	<b>CHF</b>	<b>273'000</b>

## IX. Fazit

Der Gemeindevorstand ist bestrebt, die Neugestaltung des Dorfkerns von Malans zügig voranzutreiben und innerhalb der nächsten 5 Jahre abschliessend umzusetzen. Nach erfolgter Befragung der Bevölkerung und der Festlegung der Handlungsfelder ist in einem nächsten Schritt mittels eines Planerevaluationsverfahrens im Rahmen eines Projektwettbewerbs ein Planerteam zu ermitteln, welches anschliessend mit der Planung der Neugestaltung des Dorfplatzes, der Sanierung des alten Rathausstalles und des Treppenaufganges zum Rathaus / Oberstufenschulhaus inkl. öffentliche WC-Anlage beauftragt wird. Das Rathaus soll parallel dazu, hingegen losgelöst vom Planerevaluationsverfahren, saniert werden. Die Liegenschaften Brinerhaus und Haus Jötten sollen zu gegebener Zeit gestützt auf ein einzureichendes Nutzungs- und Sanierungskonzept veräussert werden.

Der Gemeindevorstand ist überzeugt, mit dem vorstehend beschriebenen Vorgehen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Malans einen vernünftigen Vorschlag mit einem realistischen finanziellen Rahmen vorlegen zu können, welcher die gesetzten Rahmenbedingungen berücksichtigt, mehrheitsfähig ist und innert angemessener Frist umgesetzt werden kann.

## X. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung, den Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 273'000.00 im Zusammenhang mit den bereits aufgelaufenen Kosten der strategischen Planung sowie der Durchführung des Planerevaluationsverfahrens in Sachen Neugestaltung Dorfkern Malans zu genehmigen.

## **2. Teilrevision Ortsplanung, Anpassung Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna im Gebiet Rütiwiesen**

### Ausgangslage

Die Eigentümer und Bewirtschafter des Rütihofes am Geissrückenweg beabsichtigen, ihren Landwirtschaftsbetrieb im Gebiet Rütiwiesen zu erweitern. Gemäss Vorprojekt ist geplant, im Osten des bestehenden Hofes, auf Grundstück Nr. 733, einen neuen Milchviehstall zu realisieren. Die Realisierbarkeit eines neuen Betriebsleiterwohnhauses ist derzeit noch in Abklärung.

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) hat das Vorprojekt einer vorläufigen Prüfung nach Art. 41 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) unterzogen. Aufgrund der heutigen überlagerten Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna sind die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für Bauvorhaben an diesem Standort derzeit nicht gegeben.

### Anlass zur Teilrevision

Die vorgesehene Betriebserweiterung liegt gemäss geltendem Zonenplan in der Landwirtschaftszone, die in diesem Bereich zudem von der Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna (ZFF) überlagert wird. Nach Art. 24 Abs. 3 Baugesetz sind in dieser Schutzzone neue Bauten und Anlagen sowie bauliche Eingriffe nur zulässig, wenn sie den Zonenzweck nicht beeinträchtigen. Im betroffenen Bereich befinden sich mehrere Hochstamm-Obstbäume, die für das geplante Bauvorhaben teilweise entfernt werden müssen. Damit die Betriebserweiterung realisiert werden kann, ist vorgängig die ZFF auf Parzelle Nr. 733 aufzuheben und andernorts angemessen zu ersetzen.

### Ziele und Inhalt der Teilrevision

Mit der vorliegenden, projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Betriebserweiterung des Rütihofes geschaffen. Die Gemeinde beauftragte deshalb das Planungsbüro Stauffer & Studach AG, Chur, mit der Ausarbeitung der benötigten Unterlagen.

### Natur- und Landschaftsschutzinventar

Die Hochstammobstgärten «Heuteiler» sind gemäss Natur- und Landschaftsschutzinventar von regionaler Bedeutung (Objekt Nr. 30). Die Hochstamm-Feldobstbäume sind grundsätzlich in der gleichen Anzahl zu ersetzen.

Das Grundstück Nr. 733 weist aktuell zehn Obstbäume auf, das Grundstück Nr. 745 deren zwei. Im Rahmen des Erweiterungsprojektes auf Grundstück Nr. 733 werden nur diejenigen Bäume entfernt, welche vom Neubau direkt betroffen sind.

#### Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 KRVO dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 19. Juli 2018 äusserte sich das Amt für Raumentwicklung Graubünden grundsätzlich positiv zur vorgesehenen Teilrevision. Bezüglich Festlegung des Umfangs der notwendigen Ersatzpflanzungen ordnete das Amt den Beizug einer Fachperson sowie den Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem betroffenen Grundeigentümer an.

Die Gemeinde hat daraufhin wunschgemäss mit der Fachstelle Obstbau des Plantahofes Kontakt im Zusammenhang mit dem Umfang der notwendigen Ersatzpflanzungen aufgenommen. Gestützt auf einen Augenschein vor Ort hielt die Fachstelle fest, dass eine angedachte Versetzung der bestehenden, zwischen 40 bis 90 cm Durchmesser aufweisenden und mehrere Jahrzehnte alten Hochstamm-Obstbäume weder mit verhältnismässigem Aufwand noch erfolgreich durchgeführt werden kann. Sie hielt überdies fest, dass eine 1 : 1 Ersatzpflanzung aus ihrer Sicht sinnvoll erscheint.

Bezüglich Ersatzpflanzungen gilt es ebenfalls zu berücksichtigen, dass gemäss bisheriger Praxis bei Ersatzpflanzungen innerhalb der Zone für erhaltenswerte Flora und Fauna abgehende Bäume bislang stets 1 : 1 ersetzt werden mussten.

Des Weiteren kann festgehalten werden, dass für die voraussichtlich 5 abgehenden Hochstamm-Obstbäume auf dem Grundstück Nr. 733 neu 7 Hochstamm-Obstbäume (2 alte und 5 neue) auf dem Grundstück 745 unter Schutz gestellt werden. Die voraussichtlich 5 verbleibenden Hochstamm-Obstbäume auf dem Grundstück Nr. 733 geniessen trotz Wegfalls der Schutzzone (ZFF) nach wie vor den gleichen Schutz wie bisher. Per Saldo stehen inskünftig somit neu 12 Hochstamm-Obstbäume anstelle der heutigen 10 unter speziellem Schutz (mittelfristig voraussichtlich 7 alte und 5 neue Hochstamm-Obstbäume).

Um auch dem zweiten Begehren des ARE nachzukommen, hat die Gemeinde eine Vereinbarung betreffend den Umgang mit den Hochstamm-Obstbäumen auf den Grundstücken Nrn. 733 und 745 mit dem Grundeigentümer der betroffenen beiden Grundstücke abgeschlossen. Kern der besagten Vereinbarung bilden dabei folgenden Punkte:

- 1. Im Zuge des geplanten Stall-Neubaus auf dem Grundstück Nr. 733 müssen 5 Hochstamm-Obstbäume (4 Apfel- und 1 Birnbaum) entfernt werden. Als Ersatz für die abgehenden 5 Hochstamm-Obstbäume müssen im selben Jahr auf dem Grundstück Nr. 745 nebst den 2 bereits vorhandenen (und zu erhaltenden) Hochstamm-Obstbäumen 5 neue Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Bei der Neupflanzung ist zwingend darauf zu achten, dass diese bereits ein möglichst hohes Alter aufweisen (idealerweise 4 Jahre und älter).*
- 2. Die restlichen 5 Hochstamm-Obstbäume auf dem Grundstück Nr. 733 sind trotz des Wegfalls des Schutzstatus (Zonen erhaltenswerte Flora und Fauna) grundsätzlich zu erhalten. Jeder zusätzlich abgehende Obstbaum auf dem Grundstück Nr. 733 ist im Verhältnis 1 : 1 auf dem Grundstück Nr. 745 zu ersetzen. Auch bei dieser Ersatzpflanzung ist zwingend darauf zu achten, dass die neu zu setzenden Bäume idealerweise mindestens vierjährig oder älter sind.*
- 3. Jeder abgehende Obstbaum auf dem Grundstück Nr. 745 ist inskünftig 1 : 1 zu ersetzen.*
- 4. Sollte das Neubauprojekt wider Erwarten trotz Aufhebung der Zone erhaltenswerte Flora und Fauna auf dem Grundstück Nr. 733 nicht ausgeführt werden, gilt nach wie vor der Schutzstatus gemäss heutiger Zone erhaltenswerte Flora und Fauna auf dem gesamten Grundstück. Mit Ausnahme von natürlichen Abgängen ist eine Entfernung der 10 Hochstamm-Obstbäume aus Bewirtschaftungsgründen, etc. nicht gestattet. Jeder abgehende Obstbaum auf dem Grundstück Nr. 733 wäre in diesem Fall 1 : 1 auf dem selben Grundstück zu ersetzen.*

Die Zuständigkeit für die Umsetzung der vorstehend beschriebenen Ersatzpflanzungen liegt beim

Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 733 und 745. Die anfallenden Kosten sind durch ihn zu tragen. Die Vereinbarung wurde vorbehaltlich des Genehmigungsbeschlusses der Gemeindeversammlung bezüglich Teilrevision der Ortsplanung in Sachen Anpassung Zone erhaltenswerte Flora und Fauna im Gebiet Rütiwiesen sowie vorbehaltlich der Rechtskraft der Teilrevision der Ortsplanung in Sachen Anpassung Zone erhaltenswerte Flora und Fauna im Gebiet Rütiwiesen abgeschlossen.

### Mitwirkungsaufgabe

In der Zeit vom 18. Mai 2018 bis 18. Juni 2018 fand die öffentliche Mitwirkungsaufgabe im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplanes statt.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurden drei Eingaben eingereicht. Die Eingaben hatten insbesondere einerseits das Vorprojekt inkl. Standortfrage und landschaftliche Eingliederung der Neubauten und andererseits die Ersatzflächen sowie den Umfang der Ersatzpflanzungen zum Thema.

Bezüglich Vorprojekt und Standortfrage gilt es festzuhalten, dass das Bauprojekt für die Erweiterung des Betriebes nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision bildet. Dieses wird im Rahmen eines später stattfindenden ordentlichen BAB-Baubewilligungsverfahrens abgehandelt.

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung geht es darum, auf dem Grundstück Nr. 733 die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, damit landwirtschaftliche Bauten überhaupt erstellt werden können und den Ersatzstandort auf dem Grundstück Nr. 745 für die abgehenden Hochstammobstbäume planerisch zu sichern. Der gewählte Ersatzstandort auf dem Grundstück Nr. 745 erweist sich aus folgenden Gründen als vorteilhaft:

- Es bestehen innerhalb der Ersatzfläche sowie unmittelbar angrenzend bereits eine Anzahl älterer Bäume, damit die Neupflanzungen als Ergänzung integriert werden können;
- Der Standort grenzt an die bestehende Zone für erhaltenswerte Flora und Fauna, welche sich in nordöstliche Richtung fortsetzt;
- Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe des Vorhabens und im Eigentum der Bauherrschaft.

Der Umgang mit den bestehenden Hochstamm-Obstbäumen auf den beiden betroffenen Grundstücken sowie der Umfang der vorzunehmenden Ersatzpflanzungen wurden in einer separaten Vereinbarung mit dem Grundeigentümer geregelt (siehe Ausführungen unter Punkt «Vorprüfung»).

### Umsetzung in der Ortsplanung

Die bestehende Festlegung «Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna» wird auf den Parzellen Nrn. 733, 740 und 734 (teilweise) aufgehoben und als Ersatz auf Parzelle Nr. 745 neu festgelegt. Bezüglich der Aufhebung auf den Grundstücken Nr. 740 und 734 handelt es sich um eine untergeordnete Abstimmung zwischen der Zonenabgrenzung und der Parzellierung.



#### Festlegungen

##### Schutzzonen

	Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna	Art. 24 BauG
	Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna aufgehoben	Art. 24 BauG

Auszug Zonenplan 1 : 2'000 Gebiet Rütiwiesen

### Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung, im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung im Zonenplan die Aufhebung der Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna auf den Parzellen Nrn. 733, 734 und 740 (total 5'683 m<sup>2</sup>) sowie die Neufestlegung der Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna auf Parzelle Nr. 745 (4'943 m<sup>2</sup>) (Stand gemäss Mitwirkungsaufgabe) zu genehmigen.

### **3. Mitteilungen und Umfrage**

Der Gemeindevorstand nimmt gerne allgemeine Anregungen der Versammlung entgegen.