



Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

Gemeindevorstand Zizers
Rathaus
Vialstrasse 2
7205 Zizers

Chur, 18. Februar 2022
2021/0438 Pr

Gemeinde Zizers
Teilrevision der Ortsplanung «Zentrumsentwicklung»
Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 25. Oktober 2021 hat uns das Planungsbüro R+K AG in Ihrem Auftrag die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) zugesandt:

- Änderungen Baugesetz vom 21. Oktober 2021
- Änderungen Zonenplan 1:2'000 vom 21. Oktober 2021
- Änderungen Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 vom 21. Oktober 2021
- Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 (mit Änderungen) vom 21. Oktober 2021
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) zur Teilrevision der Ortsplanung Zizers vom 21. Oktober 2021

Thema der vorliegend zur Diskussion stehenden Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Zizers bildet die Entwicklung des Dorfkerns. Die Planung umfasst die Kernzone und die damit verbundenen Themenbereiche. Im Generellen Gestaltungsplan ist im Bereich des Dorfkerns ein «Anpassungsbereich» festgesetzt. Die zugehörigen Vorgaben im Baugesetz haben zur Folge, dass heute keine zweckmässigen Erneuerungen stattfinden können. Die Rahmenbedingungen sollen deshalb verbessert werden. Das Ziel ist, dass eine Erneuerung und Weiterentwicklung mit hoher Planungssicherheit ermöglicht wird und gleichzeitig die Identität des Zentrums erhalten bleibt.

Die folgenden kantonalen Amtsstellen erhielten im Rahmen einer verwaltungsinternen Vernehmlassung Gelegenheit, zu den eingereichten Unterlagen Stellung zu nehmen:

- Amt für Natur und Umwelt
- Bundesamt für Strassen ASTRA

- Amt für Energie und Verkehr
- Archäologischer Dienst
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Wald und Naturgefahren
- SBB, Immobilien
- RhB
- Tiefbauamt
- Denkmalpflege

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen sowie basierend auf unserer eigenen Beurteilung ergeben sich zur Vorlage die folgenden Ausführungen.

1. Das Wesentliche in Kürze

Zusammenfassend kann erwähnt werden, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit der beabsichtigten Erneuerung und Weiterentwicklung des Zentrums von Zizers der Stossrichtung der revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung sowie dem Kantonalen Richtplan entspricht, wonach die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist und eine angemessene Wohnqualität sichergestellt werden soll. Mit den geplanten Anpassungen der Nutzungsplanung werden die Voraussetzungen für eine zielgerichtete Weiterentwicklung des Dorfkerns geschaffen.

2. Formelles

Im Art. 10 Abs. 1 des Baugesetzes (BauG) muss die Änderung von Einzahl «die Kernzone ist» auf Mehrzahl «die Kernzonen sind» ersichtlich sein. Im Art. 10 Abs. 2 ist der rechtsgültige Begriff «Baugestaltungslinien» nicht «Baulinien» zu verwenden. Der im Änderungsdokument gestrichene Art. 10 Abs. 4 ist im rechtsgültigen Baugesetz nicht enthalten. Die Festlegungen der Pläne und dem Baugesetz sind betreffend den verwendeten Begriffen aufeinander abzustimmen (Strukturerhaltungsgebiet/Erhaltungsbereich). Ebenfalls sind die noch ausstehenden Artikelnummern im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren festzulegen.

Im Generellen Gestaltungsplan wird eine Quartierplanpflicht und eine Arealplanpflicht neu festgelegt. Die Darstellung ist auf dem Plan nur schwer zu erkennen und sollte deutlicher sowie anhand unserer Richtlinie Darstellung Nutzungsplanung vom Januar 2022 gestaltet werden.

Ansonsten geben das geänderte Baugesetz, der geänderte Zonenplan sowie der Generelle Gestaltungsplan zu keinen formellen Bemerkungen Anlass.

3. Übereinstimmung mit der übergeordneten Gesetzgebung und Planung

3.1 Ausgangslage

Am 3. März 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zu. Das geänderte RPG trat am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) in Kraft. Die Regierung des Kantons Graubünden hat mit Datum vom 20. März 2018 (Beschluss-Nr. 217) den Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) erlassen, welcher vom Bundesrat mit Datum vom 10. April 2019 genehmigt wurde. Die Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG; BR 801.100) ist zusammen mit der KRVO am 1. April 2019 in Kraft getreten.

Die vorgesehenen Änderungen der Nutzungsplanung sind mit diesen übergeordneten Gesetzgebungen und Planungen vereinbar und können weiterverfolgt werden.

3.2 Vorgesehene Änderungen am Zonenplan

In der Vorlage sind vorwiegend Umzonungen vorgesehen. Untergeordnete Einzonungen sind ebenfalls zu verzeichnen. Nachfolgend wird eine detaillierte Übersicht der geplanten Nutzungsänderungen dargestellt:

Umzonungen

- Kernzone in Kernzone 1 32'343 m²
- Kernzone in Kernzone 2 45'962 m²

Einzonungen

- Zone übriges Gemeindegebiet in Kernzone 1 118 m²

3.3 Siedlungsentwicklung nach innen

Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten Vorgaben von Bund (Art. 1 und 3 RPG) und Kanton (KRIP-S) hinsichtlich einer potenzialgerechten Siedlungsentwicklung nach innen. Die geforderte angemessene Wohnqualität wird mit verschiedenen Gestaltungsvorgaben sichergestellt.

3.4 Bedarf

Der Bedarf für die geplanten Umzonungen sowie der untergeordneten Einzonungen mit der Zielsetzung eine attraktive Zentrumsentwicklung von Zizers zu ermöglichen, welche auf die ortsbaulichen Qualitäten abgestimmt ist und mit gezielten Anreizen wichtige Entwicklungsimpulse setzen möchte, kann als gegeben betrachtet werden.

3.5 Mobilisierung

Die bestehenden Reserven werden mit der vorliegenden Planung durch den Abbau von Überbauungshemmnissen durch klarere Regelungen, Folgeplanpflichten und den vorgesehenen Anreizen attraktiver für eine Entwicklung. Dennoch wäre zu überprüfen, ob bereits im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung weitergehende Mobilisierungsmassnahmen (Bauverpflichtungen) umgesetzt werden sollen. Insbesondere werden solche Massnahmen relevant und nötig, wenn es zu einem späteren Zeitpunkt um allfällige Einzonungsvorhaben geht.

Basierend auf die KRG-Bestimmungen bezüglich der Baulandmobilisierung (Art. 19b - 19c KRG) würden die neu eingezonten Flächen grundsätzlich automatisch mit einer gesetzlichen Bauverpflichtung nach Art 19c KRG belegt werden. Da die betreffenden Flächen zu klein sind um sie im Falle einer Nichtrealisierung einzeln sinnvoll zu mobilisieren, kann für die vorgesehene Einzonungsfläche die gesetzliche Bauverpflichtung entfallen.

3.6 Mehrwertabgabe

Aufgrund von Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 des teilrevidierten KRG, in Kraft seit 1. April 2019, haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer nach dem 1. April 2019 von der Gemeinde beschlossenen Einzonung einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Davon ausgenommen sind gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG Mehrwerte von weniger als Fr. 20'000.-- pro Grundstück.

Vorliegend geht es um eine Einzonung von 112 m² Land von der Zone übriges Gemeindegebiet in die Kernzone 1 (Parzelle Nr. 357). Bei Einzonungsflächen dieser Grössenordnung kann nicht im Vorherein ohne Einholung eines Bewertungsgutachtens beim Amt für Immobilienbewertung (AIB) beurteilt werden, ob die Freigrenze von Fr. 20'000.-- unterschritten ist. Vielmehr ist die Gemeinde angehalten, beim AIB eine Stellungnahme resp. ein Bewertungsgutachten einzuholen, so wie dies Art. 19k Abs. 2 Satz 2 KRG vorschreibt. Das Ergebnis dieser Stellungnahme resp. des Gutachtens ist in der Folge für das Genehmigungsverfahren im Planungs- und Mitwirkungsbericht darzulegen.

Bei der Einzonung von 5 m² Land von der Zone übriges Gemeindegebiet in die Kernzone 1 (Parzelle Nr. 382) kann im vornherein davon ausgegangen werden, dass die Freigrenze von Fr. 20'000.-- unterschritten ist. Folglich ist diese Einzonung von der Mehrwertabgabe befreit.

3.7 Mindestdichte

Unter Kap. 5.2.2 des KRIP-S wird festgehalten, dass im Interesse der baulichen Verdichtung bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten (Ausnützungsziffer AZ oder ein entsprechendes anderes Nutzungsmass) festgelegt werden müssen. In suburbanen Gemeinden ist eine AZ von mindestens 0.8 vorgesehen. Die geforderten Mindestdichten sind mit vorliegender Planung eingehalten.

Im PMB wird erwähnt, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses erst im Rahmen einer gesamtheitlichen Betrachtung des Baugesetzes umgesetzt wird. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass eine Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses auch schon im Rahmen der vorliegenden Teilrevision für die Kernzonen festgelegt werden sollte.

4. Bemerkungen zu den Planungsinstrumenten

4.1 Allgemeines

Die Weiterentwicklung des Dorfkerns ist eine der zentralen Aufgaben der Gemeinden im Hinblick auf die Umsetzung der Vorgaben der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung sowie des Kantonalen Richtplans. Die ortsbaulichen Qualitäten sind dabei sorgfältig auf die Verdichtungsbestrebungen abzustimmen.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Zizers ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Besondere räumliche Qualitäten besitzt Zizers aufgrund der älteren Bausubstanz entlang der schmalen, gerade verlaufenden Kantonsstrasse. Das Dorfzentrum (Gebiet 1), die südliche Bebauung an der Kantonsstrasse (Gebiet 2) sowie die Baugruppen beim Unteren Schloss (B 0.1), Oberen Schloss (B 0.2) und Gerbi (B 0.3) sind mit dem Erhaltungsziel A definiert. Das Ziel bezweckt den Erhalt der Bausubstanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind demnach integral zu erhalten, störende Eingriffe sind zu beseitigen.

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Die Kantonsstrasse / Deutsche Strasse ist im IVS als Weg von nationaler Bedeutung mit Substanz (GR 5.3) bezeichnet. Objekte dieser Klassifizierung sollen gemäss Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS; SR 451.13) Art. 6 mit ihren wesentlichen Substanzelementen ungeschmälert erhalten bleiben. Die Linienführung der Deutschen Strasse ist im Bereich Zizers vollständig erhalten, sie wurde im Laufe der Jahre geringfügig verbreitert, begradigt und mit Hartbelag versehen.

Gemäss PMB beabsichtigt die Gemeinde eine Weiterentwicklung des Dorfes mit Erhalt der Identität. Zizers ist ein typisches Strassendorf. Die hohen räumlichen Qualitäten ergeben sich grösstenteils aus der Aufreihung der historischen Bebauung beidseits der Kantonsstrasse. Die bauliche Entwicklung des Strassendorfes ist heute noch an der historischen Bebauung ablesbar.

4.2 Änderungen Baugesetz

Art. 10 Kernzonen 1 und 2

Die Bauberatungspflicht ist grundsätzlich zu begrüssen und trägt zu einer qualitätsvollen Innenentwicklung bei. Gemäss Regierungsbeschluss vom 7. November 2012 (Prot. Nr. 1057) zur letzten Totalrevision der Ortsplanung wurde der Gemeinde empfohlen, bei Bauvorhaben im Ortskern grundsätzlich die Bauberatung durch die Denkmalpflege beizuziehen. Demzufolge wird der Gemeinde nahegelegt, den Absatz 2 folgendermassen anzupassen: «... Ein qualitätssicherndes Verfahren, die Ausarbeitung des Baugesuchs und die Ausführung des Projekts sind durch die Bauberatung der Denkmalpflege hinsichtlich Gestaltung zu begleiten.»

Die Anreize welche bei der Durchführung von qualitätssichernden Verfahren zum Tragen kommen, werden als zweckmässige Massnahmen erachtet, die Verdichtungsbestrebungen mit den Anforderungen an eine gute ortsbauliche Qualität zu verbinden.

Im Abs. 4 ist zu prüfen, ob die Wirkung als Baulinie nicht spezifiziert werden sollte (Typ A, B, oder C) um entsprechende Rechtsunsicherheiten zu vermeiden.

Art. 21 Zonenschema

Der Grenzabstand in der Kernzone 2 soll künftig 5 resp. 2.5 Meter betragen. Die bestehende Bebauung liegt deutlich näher an den Parzellengrenzen als die im Baugesetz vorgeschriebenen 2.5 Meter. Eine Rückversetzung dieser Bauten würde den Strassen-/Gassenraum wesentlich verändern und steht im Widerspruch zum Erhalt des Charakters. Es wird der Gemeinde empfohlen, die Regelung hinsichtlich des minimalen Grenzabstands auch in der Kernzone 2 zu überprüfen.

Art. ... Strukturerhaltungsgebiet

Gemäss ISOS und Inventarliste der Denkmalpflege ist die Bausubstanz in diesen Gebieten noch ursprünglich und zu erhalten. Einzelne Gebäudeabbrüche oder Veränderungen würden die gesamte Baugruppe beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist die Gesamtbetrachtung der Baugruppe bei jeder baulichen Veränderung wesentlich. Bauvorhaben sollten nur zusammen mit einem Gesamtkonzept für die ganze Baugruppe bewilligt werden und es wird eine entsprechende Ergänzung des Artikels vorgeschlagen.

Solaranlagen

Das Thema erneuerbare Energien gewinnt an Bedeutung, so auch die Erstellung von Solaranlagen. Solaranlagen auf Dächern von Gebäuden können in sensiblen Ortsbildern störend in Erscheinung treten und den Zielen des Ortsbildschutzes entgegenlaufen. Nach RPG bedürfen lediglich Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung oder nicht genügend angepasste Solaranlagen einer Baubewilligung. Der Gemeinde wird nahegelegt, hinsichtlich der Bestimmungen von Art. 18a RPG den Umgang mit Solaranlagen in den Kernzonen 1 und 2 und bei den geschützten Gebäuden und Anlagen detailliert zu regeln.

4.2 Änderungen Zonenplan

Archäologie

Nach Art. 1 des kantonalen Natur und Heimatschutzgesetzes (KNHG; BR 496.000) ist der Kanton verpflichtet sein kulturgeschichtliches Erbe, insbesondere archäologische Fundstellen zu erhalten und zu pflegen. Der Kanton und die Gemeinden sorgen auch beim Erlass der Nutzungsplanung dafür, dass archäologische Fundstellen geschont und wo möglich erhalten werden (Art. 3 KNHG). Das KRG sieht in Art. 36 dazu die Archäologiezone und Archäologische Schutzzone vor. Archäologiezonen sollen jene Flächen umfassen, in welchen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bei Bauabsichten sind die erforderlichen Auflagen unter Beizug des Archäologischen Dienstes festzulegen. Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte Fundstellen und schützen diese weitgehend vor Bodeneingriffen, welche nicht dem Zonenzweck entsprechen.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird der Zonenplan sowie der Generelle Gestaltungsplan der Gemeinde Zizers angepasst. Wie in Kapitel 3.5 des PMB dargelegt, wurden beim Archäologischen Dienst die Grundlagen für die Überarbeitung der Kulturgüterschutzzonen eingeholt. Die Zonen wurden mehrheitlich wie vorgeschlagen in die Nutzungsplanung übernommen. Entgegen unserer Empfehlung wurde aber im Gebiet Königshof Zizers keine Archäologische Schutzzone erlassen, sondern die bestehende Archäologiezone unverändert belassen. Dies obwohl die Gemeinde in Kapitel 6.9 des PMB das Gebiet als Ausgrabungsstätte von hoher Bedeutung bezeichnet. Die betroffene Parzelle Nr. 1669 steht unter Bundes- bzw. unter kantonalem Schutz. Eine Begründung für den Verzicht auf eine Archäologische Schutzzone ist in den Unterlagen nicht ersichtlich.

Die Gemeinde wird somit ersucht, das Gebiet Königshof Zizers (Parzelle 1669) von der Archäologiezone in eine Archäologische Schutzzone umzuzonen, da es sich um eine wertvolle archäologische Fundstelle

handelt, welche bereits unter Bundesschutz gestellt wurde. Des Weiteren ergeben sich keine spezifischen Vorbehalte oder Auflagen.

4.3 Änderungen Genereller Gestaltungsplan

Baulinien

Damit die identitätsstiftende Aufreihung der Bauten an der Kantonstrasse weiterhin erhalten bleibt, sind im Generellen Gestaltungsplan Baulinien für die bauliche Gestaltung festzulegen (Art. 17 Strassen-gesetz des Kantons Graubünden (StrG; BR 807.100)). Denn gemäss Art. 46 StrG sind Bauten und Anlagen, die wesentlich umgestaltet oder wesentlich anders genutzt oder deren Bausubstanz im Rahmen einer Erneuerung überwiegend ersetzt werden, auf den vorgeschriebenen Abstand zurückzusetzen. Auch dürfen Bauten und Anlagen nach Abbruch oder Zerstörung nicht wieder am selben Ort aufgebaut werden. Ohne Baulinien ist an Kantonsstrassen ein Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten (Art. 19 Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV; BR 807.110)). Die bestehenden Bauten und Anlagen liegen grösstenteils direkt an der Strasse oder weisen deutlich kleinere Abstände zur Kantonsstrasse auf. Deshalb ist die Festlegung von Baulinien, welche die zwingende Länge von Fassaden-fluchten bestimmen (Art. 71 MBauG) im Generellen Gestaltungsplan für den gesamten Abschnitt der Kernzone zentral für die Erhaltung und Sicherung des Strassenraumes im Ortskern von Zizers. Die Regelung von Art. 10 Abs. 4 bewirkt, dass in der Kernzone 1 die bestehenden Fassadenfluchten wie Baulinien (vgl. Hinweis unter 4.1, Art. 10) wirken. Eine diesbezügliche Regelung für die Kernzone 2 fehlt jedoch und der Gemeinde wird nahegelegt, eine solche zu überprüfen.

Baugruppen

Die Gemeinde strebt eine gute Gestaltung der Strassenräume und Plätze an (PMB S. 21). Für die Wirkung des Strassenraums und den Erhalt des örtlichen Charakters sind die Gebäudezeilen wesentliche Elemente, welche als Gruppe zu erhalten sind und dementsprechend im GGP geschützt werden sollten:

- Die historische Gebäudezeile an der Kantonsstrasse (GVG-Nrn. 93, 94 95, 96, 97, 97-A) ist auf der Inventar-Liste aufgeführt. Gemäss PMB sind die Platzverhältnisse in diesem Bereich sehr eng. Gegenüber der Gebäudezeile, auf der Ostseite der Kantonsstrasse, wäre eine Strassenverbreiterung möglich, ohne die Zerstörung von historisch wertvollen Bauten.
- Die historische Zeile im Dorfkern (GVG-Nrn. 62, 64, 65, 66) ist als Baugruppe und alle vier Gebäude sind als Einzelbauten auf der Inventar-Liste aufgeführt. Zu den Gebäuden GVG-Nr. 64, 65 und 66 hat die Denkmalpflege im Jahr 2017 Inventarblätter erstellt. Auszug Schutzziel: «Die drei Liegenschaften GVG-Nrn. 64, 65 und 66 sind als Einheit zu betrachten. Bedeutungsvoll sind dabei Kubatur, Stellung zur Strasse, Fassadengestaltung und Materialisierung. Von einem Abbruch eines Teils der Zeile ist aus denkmalpflegerischer Sicht abzuraten, da dies ein Qualitätsverlust für die ganze Zeile bedeuten würde.» Eine Verbreiterung des Strassenraums ist auch hier auf der anderen Strassenseite möglich ohne schutzwürdige Gebäude zu zerstören.
- Die Wohnhäuser der Gebäudegruppe Postgasse (GVG-Nrn. 76, 77, 78 ,79) sind als Gruppe schützenswert. Die Gebäude GVG-Nr. 76, 77 und 78 sind als Einzelbauten auf der Inventarliste aufgeführt.

Wertvolle Bauten und Anlagen

Wie im PMB berichtet, wurde die Inventar-Liste der schutzwürdigen Bauten, Anlagen und Ortsbilder der Denkmalpflege (Vorabzug 2015) bei der Ermittlung der wertvollen Bauten verwendet. Auf der Liste sind 39 Objekte als schutzwürdig bezeichnet. Im vorliegenden GGP sind lediglich 13 Bauten (1/3) als wertvoll definiert. Obwohl im PMB teilweise begründet wird, warum eine Unterschutzstellung nicht erwünscht ist, wurde aus unserer Sicht die Inventarliste ungenügend berücksichtigt:

- Die Bauten Kantonstrasse 1 und 16 (GVG-Nr. 82 und 87) wirken zusammen als Tor am Eingang des Dorfes und besitzen ein grosses Aufwertungspotenzial. Die Lage der Bauten, ausserhalb des Dorfkerns (PMB S. 36), ist keine ausreichende Begründung, ein Gebäude nicht zu schützen.

- Das Gebäude GVG-Nr. 120/120B ist im rechtsgültigen GGP als «zu erhaltende Baute» definiert. Die Gemeinde beabsichtigt ohne Begründung den Schutz zu streichen. Das Gebäude an hervorgehobener Lage am Dorfplatz ist zudem im Bündner Bautenverzeichnis 1800–1970 erwähnt. Der kommunale Schutzstatus der Baute ist beizubehalten.
- Aus Sicht der Gemeinde würde eine Neuüberbauung mit sehr hohen Qualitätsansprüchen anstelle des historischen Restaurants Löwen (GVG-Nr. 117), einen Mehrwert für die Öffentlichkeit beinhalten. Um die hohe siedlungsbauliche Qualität sicherzustellen, sollte das Gebäude als «bemerkenswerte Baute» gemäss Art. 69 Musterbaugesetz (MBauG) definiert werden. Im Gebäudeinventar von 2016 sind Schutzbegründung und Schutzziel festgehalten.
- Die Begründung, dass eine bauliche Entwicklung höher zu gewichten ist als eine Unterschutzstellung, kann erst ermittelt werden, wenn diese bauliche Entwicklung dargelegt wird. Wir empfehlen, die Schutzwürdigkeit der folgenden Bauten genauer abzuklären:
 - GVG-Nr. 7A, Parz. Nr. 441: Wohnhaus mit Garten
 - GVG-Nr. 7, Parz. Nr. 523: Wohnhaus
 - GVG-Nr. 30, Parz. Nr. 238: Wohnhaus
 - GVG-Nr. 68, Parz. Nr. 242: Verwaltungsgebäude
 - GVG-Nr. 81, Parz. Nr. 123: Wohnhaus
 - GVG-Nr. 138, 138-A, 138-B, Parz. Nr. 318: Wohnhaus mit Ökonomiegebäude
 - GVG-Nr. 161, 161A, Parz. Nr. 1071: Wohnhaus mit Garten, 1. Hälfte 19 Jh.
 - GVG-Nr. 163, Parz. Nr. 57: Bahnhof, 1. Drittel 20 Jh.
 - GVG-Nr. 162, Parz. Nr. 61: Bahnwärterhaus, um 1900
- Zu folgenden Bauten wurde ein Gebäudeinventar durch die Denkmalpflege erstellt. Im Gebäudeinventar sind Schutzbegründung und Schutzziel festgehalten. Wir empfehlen, die Bauten als «erhaltenswerte Bauten» im GGP zu definieren:
 - GVG-Nr. 31, Parz. Nr. 235: Wohnhaus mit Ladengeschoss
 - GVG-Nr. 104, Parz. Nr. 170: Wohnhaus
 - GVG-Nr. 112, Parz. Nr. 183: Wohnhaus

Dorfbrunnen

Brunnen hatten früher neben ihrer funktionalen Bedeutung auch einen sozialen Wert. Heute hat der Brunnen seine ursprüngliche Funktion verloren. Hingegen hat seine Funktion als Zeitzeuge, als Objekt unserer Kultur nicht an Bedeutung verloren. In Zizers markieren die Brunnen noch immer die Plätze. Die Gemeinde beabsichtigt den Plätzen mehr Bedeutung zu geben, somit ist die Integration der identitätsstiftenden Dorfbrunnen unumgänglich. Wir empfehlen, die Dorfbrunnen in GGP als «Wertvolle Kulturobjekte» Art. 36 BauG zu definieren.

5. Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

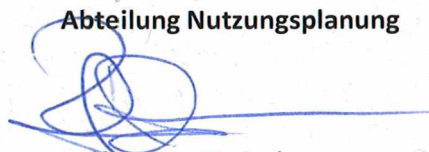
Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die zur Vorprüfung eingereichte Teilrevision der Ortsplanung Zentrumsentwicklung Zizers den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung in Bezug auf die innengerichtete Lenkung der Siedlungsentwicklung entspricht. Die Planung ist im Sinne des Vorprüfungsberichts zu überprüfen und zu ergänzen. Insbesondere die Vorbehalte und Hinweise hinsichtlich der Mehrwertabgabe, des Ortsbildschutzes und der Archäologie sind zu prüfen und entsprechende Ergänzungen zu erbringen.

Gerne hoffen wir, dass wir Ihnen mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht die notwendigen Anregungen für die Anpassung der Nutzungsplanungsvorlage sowie weitere nützliche Hinweise im Hinblick auf die nach Abschluss der Nutzungsplanung durchzuführenden Folgeverfahren übermitteln konnten. Entsprechend empfehlen wir der Gemeinde Zizers, die Planung im Hinblick auf die Beschlussfassung in der Gemeinde sowie im Hinblick auf das anschliessend durchzuführende regierungsrätliche Genehmigungsverfahren im Sinne des vorliegenden Vorprüfungsberichts zu überprüfen und die beschriebenen erforderlichen respektive zweckmässigen Anpassungen und Ergänzungen noch vorzunehmen.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen können Sie mich gerne kontaktieren (081 257 23 09 oder ralf.petter@are.gr.ch).

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

Abteilung Nutzungsplanung



Ralf Petter, Kreisplaner

Beilagen:

- Änderungen Baugesetz vom 21. Oktober 2021
- Änderungen Zonenplan 1:2'000 vom 21. Oktober 2021
- Änderungen Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 vom 21. Oktober 2021
- Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 (mit Änderungen) vom 21. Oktober 2021
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) zur Teilrevision der Ortsplanung Zizers vom 21. Oktober 2021

Kopie (mit Beilagen 2-fach):

- Remund + Kuster AG, Aeuli 3, 7304 Maienfeld

Kopie per E-Mail (ohne Beilagen):

- Gemeinde Zizers
- Remund + Kuster, Maienfeld
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Archäologischer Dienst
- Bundesamt für Strassen, ASTRA
- Denkmalpflege
- Kantonspolizei
- SBB, Immobilien
- Tiefbauamt