gemeinde zizers

Ortsplanung Zizers
Teilrevision Zentrumsentwicklung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Mitwirkungsauflage

R+K

Die Raumplaner.

R+K Büro für Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

550-07
2. Juni 2022

Impressum

Auftrag Ortsplanung Zizers, Teilrevision Zentrumsentwicklung

Auftraggeber Gemeindevorstand Zizers
Rathaus
Vialstrasse 2
7205 Zizers

Auftragnehmer R+K
Büro für Raumplanung AG
Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

R+K
Büro für Raumplanung AG
Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

R+K
Büro für Raumplanung AG
Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
rkplaner.ch

Bearbeitung Michael Ruffner, Simon Zaugg

Titelbild Löwengasse, Blick Richtung Osten (R+K)

Qualitätsmanagement SQS ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Ziel der Zentrumsentwicklung 5

2. Ablauf der Teilrevision 6

2.1 Verfahrensschritte 6
2.2 Koordination mit weiteren Planungen 6
2.3 Mitwirkung Grundeigentümer mit Bauabsichten 7
2.4 Vorprüfung durch den Kanton 7
2.5 Information und öffentliche Mitwirkung 8
2.6 Erlass und Genehmigung 8

3. Grundlagen 9

3.1 Sachplanungen und Inventare des Bundes 9
3.2 Richtplan Graubünden 9
3.3 Regionalplanung 10
3.4 Kommunales räumliches Leitbild 11
3.5 Kantonale Grundlagen 12

4. Rechtskräftige Ortsplanung 14

4.1 Zonenplan 14
4.2 Genereller Gestaltungsplan 15
4.3 Genereller Erschliessungsplan 16

5. Analyse der bestehenden Situation 17

5.1 Siedlungs- und Baustruktur 17
5.2 Nutzungsstruktur 20
5.3 Erschliessungssituation 21

6. Neue Planung für die Zentrumsentwicklung 22

6.1 Entwicklungsgrundsätze 22
6.2 Aufhebung des Anpassungsbereichs 24
6.3 Aufteilung der Kernzone 24
6.4 Volumenstudie für die Kernzone 2 27
6.5 Qualitätssicherung und Anreize 31
6.6 Folgeplanungen 32
6.7 Platzbereiche 34
6.8 Baulinien 34
6.9 Strukturerhaltungsgebiete 35
6.10 Wertvolle Bauten und Anlagen 36
6.11 Solaranlagen 38

6.12 Archäologie 38
6.13 Baulandmobilisierung, Nutzungsdichte 39

7. Anpassung der Ortsplanung 40

7.1 Massnahmen Zonenplan 40
7.2 Massnahmen Genereller Gestaltungsplan 41
7.3 Massnahmen Baugesetz 42

Anhang 1, Behandlung der Vorprüfung 48

1. Ausgangslage und Ziel der Zentrumsentwicklung

Gebiet

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung befasst sich mit der Entwicklung des Dorfkerns. Das Betrachtungsgebiet, umfasst die Kernzone und damit verbundene Themenbereiche.

Anlass und Ziel

Im Generellen Gestaltungsplan ist im Bereich des Dorfkerns ein sogenannter «Anpassungsbereich» eingetragen. Die zugehörigen Vorgaben im Baugesetz, sind so einschränkend, dass keine Erneuerung stattfindet. 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.

Ausgangslage

Um die Zweckmässigkeit des Anpassungsbereichs zu prüfen, wurde im Jahr 2015 eine Teilrevision der Ortsplanung gestartet. Aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes wurde von Seiten des Kantons empfohlen, mit der Teilrevision zuzuwarten, bis der kantonale Richtplan Siedlung sowie das revidierte Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) vorliegen. Zudem sei ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten. Der Empfehlung folgend hat der Gemeindevorstand die Revisionsarbeiten zurückgestellt und gestützt auf Art. 21 KRG eine Planungszone für das betreffende Gebiet erlassen. Diese gilt vorderhand bis am 9. April 2023. In der Planungszone darf nichts geplant oder realisiert werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Die übergeordneten Grundlagen sowie das KRL liegen mittlerweile vor.

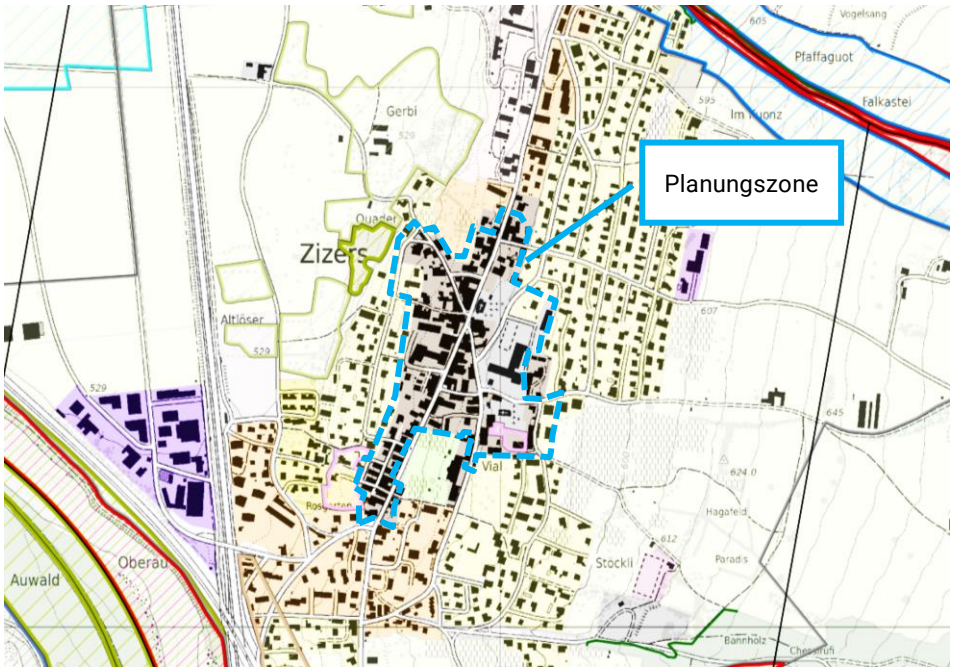


Abb. 1: Situationsplan, überlagert mit der Planungszone (GeoGR, R+K)

2. Ablauf der Teilrevision

2.1 Verfahrensschritte

Das Verfahren für eine Teilrevision der Ortsplanung ist gemäss dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) sowie gemäss der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) durchzuführen. Es gliedert sich in die nachfolgenden Schritte. Die Zeitangaben für ausstehende Planungsschritte basieren auf einer Abschätzung des Zeitbedarfs bei einem optimalen Ablauf.

2021	**Verfahrensschritt**
Februar - Juni	Entwurf der Teilrevision
September	Freigabe zuhanden der kantonalen Vorprüfung (Gemeindevorstand)
Ab Oktober.	Vorprüfung durch den Kanton
2022	
11. April	Behandlung der Vorprüfung und Freigabe zur Mitwirkungsauflage (Gemeindevorstand)
2. Juni	Orientierung an der Gemeindeversammlung
Juni / Juli	Öffentliche Mitwirkungsauflage (während 30 Tagen ab der Publikation)
Juli / August	Behandlung der Mitwirkungseingaben und Freigabe zuhanden der Gemeindeversammlung (Gemeindevorstand)
offen	Behandlung an der Gemeindeversammlung
27. November	Erlass (Urnenabstimmung)
Ab Dezember	Beschwerdeauflage (während 30 Tagen ab der Publikation des Erlasses)
Ab Dezember	Genehmigung durch den Kanton, evtl. Behandlung von Beschwerden

2.2 Koordination mit weiteren Planungen

Parallel zur Teilrevision Zentrumsentwicklung werden die Teilrevision «Cicero» (Stand Genehmigungsverfahren), die Teilrevision Stiftbungert West (Stand Genehmigungsverfahren), die Gesamtrevision der Ortsplanung (Stand Entwurf) und eine Planänderung von untergeordneter Bedeutung betreffend Waldabgrenzung (Stand Genehmigungsverfahren) und die Teilrevision

Geschäftsleitungsmodell (Stand Genehmigungsverfahren) bearbeitet. Der Gemeindevorstand sowie das Planungsbüro gewährleisten die inhaltliche Abstimmung der Verfahren.

2.3 Mitwirkung Grundeigentümer mit Bauabsichten

Auf Einladung der Gemeinde wurde mit Grundeigentümern, welche grössere Liegenschaften im Zentrum besitzen und Bauabsichten angekündet haben, ein Workshop durchgeführt. Dabei wurden Stärken und Schwächen des Dorfkerns sowie individuelle Entwicklungsabsichten besprochen.

Die Teilnehmenden des Workshops haben sich für gemeinschaftliche und gebietsweise Entwicklungen ausgesprochen. Ausserdem erachten Sie qualitätssichernde Verfahren als zweckmässig.

Der Entwurf der Teilrevision wurde wiederum denselben direkt betroffenen Grundeigentümern präsentiert und diskutiert. Die Stossrichtungen wurden dabei nachvollzogen und begrüsst.

2.4 Vorprüfung durch den Kanton

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) hat am 18. Februar 2022 die Vorprüfung der Teilrevision vorgenommen. Das ARE stellt grundsätzlich fest, «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» (Vorprüfungsbericht, S. 2).

Des Weiteren gibt das ARE verschiedene Hinweise und Verbesserungsvorschläge ab. Sie wurden vom Gemeindevorstand behandelt und, wenn es als sinnvoll erachtet wurde, umgesetzt. Dies betrifft insbesondere die Ausscheidung einer Baulinie entlang der Kantonsstrasse, die Aufnahme der Archäologischen Schutzzone beim Königshof und den Umgang mit Solaranlagen in den Kernzonen.

Die Ausführliche Behandlung der Vorprüfung ist im Anhang 1, am Ende des Berichts wiedergegeben.

2.5 Information und öffentliche Mitwirkung

Die Bevölkerung kann bei der Teilrevision mitwirken. An der Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2022 wurde über die Teilrevision informiert. Im Rahmen der Mitwirkungsauflage, kann die Bevölkerung bei der Gemeinde Vorschläge und Einwände zur Teilrevision einreichen. Die Gemeinde behandelt anschliessend die Eingaben.

Ausstehend: Inhalte und Behandlung der Mitwirkungseingaben

2.6 Erlass und Genehmigung

Die Stimmbevölkerung wird an der Urne über die Teilrevision entscheiden.

Wenn der Teilrevision zugestimmt wird, erfolgt eine Beschwerdeauflage und die Revision wird dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

3. Grundlagen

Planungsgrundlagen gibt es auf verschiedenen politischen Stufen. Massgebend sind unter anderem die Raumplanungsgesetzgebung, Sachpläne und Inventare auf Stufe Bund, die kantonalen und regionalen Planungsinstrumente (Raumplanungsgesetz, Richtpläne, Konzepte etc.) sowie die kommunalen Grundlagen.

Nachfolgend sind die wesentlichen Grundlagen aufgeführt, die in Beziehung zur vorliegenden Teilrevision stehen.

3.1 Sachplanungen und Inventare des Bundes

Sachplanung

Das Zentrum von Zizers wird von keiner Sachplanung des Bundes tangiert.

KGS

Das Untere und das Obere Schloss sind Im Kulturgüterschutzinventar (KGS) des Bundes eingetragen.

IVS

Im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist die Kantonsstrasse als historischer Weg mit Substanz bezeichnet. Die Linienführung und historische Elemente sind ganz oder teilweise erhalten.

3.2 Richtplan Graubünden

Der kantonale Richtplan setzt Ziele und Leitsätze für die räumliche Entwicklung auf Stufe Kanton fest. Er ist das Koordinationsinstrument, welcher die raumrelevanten Belange von Bund, Nachbarstaaten, Regionen und Gemeinden zusammenbringt.

Die Gemeinden sind angewiesen diese Leitsätze auf regionaler sowie auf kommunaler Stufe zu berücksichtigen.

Siedlungsstrategie

Die Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung ist gemäss dem kantonalen Richtplan eine hochwertige Entwicklung nach innen, welche die Eigenheiten der Orte berücksichtigt. Gemäss den Leitsätzen bedeutet dies, dass eine massvolle Verdichtung bei gleichzeitiger Erhaltung beziehungsweise Steigerung der Siedlungsqualität, insbesondere der Wohn- und Aussenraumqualität anzustreben ist.

Gute Siedlungsqualität zeichnet sich unter anderem durch folgende Faktoren aus:

- hochwertige Gestaltung,

- gutes Zusammenspiel von Bebauung, öffentlichem Raum, Frei- und Grünräumen,
- sichere und durchgängige Fuss- und Radwegnetze,
- verkehrsberuhigte Strassen in Wohnquartieren.

Zur Entwicklung nach innen gehört zudem eine Mobilisierung von Kapazitätsreserven. Dazu gehören Mindestdichten bei Neuüberbauungen, der Abbau von Hemmnissen und gegebenenfalls Bauverpflichtungen.

Baukultur

«Die Sicherstellung einer guten baulichen Gestaltung der Siedlung ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie sorgt zusammen mit der Bauherrschaft dafür, dass die Bauvorhaben sorgfältig und in der Gesamtwirkung ansprechend realisiert werden. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten innerhalb der Siedlung sowie das Ortsbild gepflegt und wo nötig verbessert werden. Die Gestaltung ist ein wichtiges Element bei der Siedlungsentwicklung nach innen sowie für die Stärkung und den Erhalt lebendiger Ortskerne und Quartiere» (Kantonaler Richtplan, Kap. 5.1.3).

Dies bedeutet, dass wertvolle gewachsene Strukturen zu erhalten und aufzuwerten sind sowie, dass gestützt auf Art. 73 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG), neue Bauten und Anlagen sorgsam einzufügen sind. Dazu ist die Bevölkerung in die Planungen einzubeziehen. Bei wichtigen Vorhaben sollen ausserdem Varianzverfahren (z.B. Architekturwettbewerbe) eingefordert werden, Anreize für kooperative Planungen zu schaffen sowie Qualitätsziele zu formulieren. Des Weiteren sollen Fachexperten bei wichtigen gestalterischen sowie ortsbaulich Vorhaben einbezogen werden.

Gewerbe

Lebensmittelgeschäfte, Fachgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe und Treffpunkte sind ein wichtiger Faktor für die Innenentwicklung und für die Attraktivität von Ortszentren. Aus diesem Grund sollen Ortskerne für kommerzielle Nutzungen weiterentwickelt werden.

Verkehr

Hinsichtlich dem Thema Verkehr gilt es den öffentlichen Verkehr zu verbessern, Engpässe zu beheben, Parkierungen zu ordnen und den Langsamverkehr zu fördern.

Massnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Verkehrssituation werden für den Handlungsraum Nordbünden im sogenannten Agglomerationsprogramm unter Federführung des Kantons koordiniert. Das Agglomerationsprogramm 4. Generation läuft parallel zur vorliegenden Teilrevision.

3.3 Regionalplanung

Das regionale Raumkonzept und das Gesamtverkehrskonzept der Region Landquart wurden Ende 2019 von der Präsidentenkonferenz beschlossen. Mit

diesen Instrumenten wurde die Strategie für die räumliche Entwicklung auf Stufe Region festgehalten. Die Ausarbeitung des darauf basierenden regionalen Richtplans für die Siedlungsentwicklung ist gestartet.

Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung soll gemäss dem regionalen Raumkonzept primär innerhalb der bestehenden Bauzonen gefördert werden. Dabei ist an zentralen Lagen mit guter ÖV-Erschliessung eine Verdichtung anzustreben. Diese soll angemessen und auf die Ortschaften abgestimmt erfolgen. Das heisst, es ist auf den Erhalt beziehungsweise die Steigerung der Siedlungsqualität Wert zu legen, ohne die Siedlungserneuerung zu hemmen. Dafür ist der Ortsbildschutz vorher sicherzustellen.

Verkehr

Zum Verkehr hält das Gesamtverkehrskonzept fest, dass die Ortsdurchfahrt von Zizers für den Durchgangsverkehr nicht geeignet ist. Eine Umfahrung nebst der Autobahn wird aus Machbarkeitsüberlegungen abgelehnt. Damit trotzdem die Aufenthalts- und Wohnqualität erhöht werden kann, soll die reine Durchfahrt unattraktiver werden.

3.4 Kommunales räumliches Leitbild

Das kommunale räumliche Leitbild hält die Entwicklungsstrategie für raumrelevante Themen auf Stufe der Gemeinde fest.

Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

Das Zentrum soll gemäss dem kommunalen räumlichen Leitbild an Attraktivität gewinnen und die Aufenthaltsqualität soll erhöht werden. Um dies zu erreichen, sind erhöhte Anforderungen für die Gestaltung des öffentlichen Raumes erforderlich. Die Gemeinde möchte deshalb bei Verdichtungsvorhaben erhöhte Anforderungen an die Qualitäten in Bezug auf Gestaltung, Volumen sowie Aussenräume, Erschliessung und Einordnung ins Ortsbild stellen.

Der Themenbereich «Zentrumsgebiet entwickeln» enthält die Anweisung, dass mit einer Revision der Ortsplanung die Rahmenbedingungen zu prüfen und für Bauwillige gegebenenfalls zu verbessern sind.

Verkehr

Die Gemeinde strebt gleich wie im regionalen Raumkonzept an, den Durchgangsverkehr zu verringern, damit der Verkehr im Dorf siedlungsverträglich wird. Zudem soll der Langsamverkehr attraktiver werden.

Begegnungsorte

Im Bereich vor dem Rathaus und der Kreuzgasse sollen in Zusammenhang mit der Optimierung des Strassenverkehrs neue Begegnungsorte geschaffen werden.

Im Themenblatt Strassen, Plätze, Freiräume ist in diesem Zusammenhang die Handlungsanweisung formuliert, dass Gestaltungskonzepte für einzelne Strassenräume und Plätze erstellt werden sollen.

Ökonomiebauten

Das Themenblatt «Ökonomiebauten» hält fest, dass sich im Dorfkern viele Bauten wie Ställe, Remisen oder alte Magazine befinden. Diese sind einerseits Bestandteil des historischen Ortsbildes, beinhalten aber auch hohe Nutzungspotenziale. Diese Potenziale sollen ortsbildgerecht aktiviert werden, sofern keine Schutzinteressen vorherrschen.

Quartiersteckbrief

Zudem sind im kommunalen räumlichen Leitbild Quartiersteckbriefe verfasst. Der Quartiersteckbrief für den Dorfkern benennt folgende Zielsetzungen und Handlungsanweisungen.

Zielsetzungen:

- Attraktiver Dorfkern mit Begegnungsorten
- Verdichtete Bauweise entlang Kantonsstrasse
- Erhalt der vielfältigen Infrastrukturen
- Erhöhung des Durchfahrtswiderstandes
- Steigerung der Attraktivität für den Langsamverkehr

Handlungsanweisungen:

- Rücksicht auf historische Siedlungsentwicklung bei Neubauten
- Gestaffelte Gebäudehöhen entlang Kantonsstrasse
- Zurückversetzte Bauten entlang Kantonsstrasse
- Prüfung von Festlegungen im Baugesetz
- Attraktive Bedingungen für Bauwillige schaffen

3.5 Kantonale Grundlagen

IVS-lokal

Die Vialstrasse ist im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als Weg von lokaler Bedeutung mit historischem Verlauf und mit Substanz bezeichnet. Das heisst, dass die Linienführung und historische Elemente ganz oder teilweise erhalten sind. Die Postgasse und die Obergasse sind als Wege von lokaler Bedeutung mit historischem Verlauf bezeichnet.

Archäologie

Im Rahmen der Ausarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbilds wurde der Gemeinde empfohlen das Thema Archäologie zu aktualisieren. Als Basis dazu dient die Untersuchung möglicher Fundorte vom Archäologischen Dienst Graubünden.

Abb. 2: Archäologische Gebiete, Ausschnitt katholische Kirche (Archäologischer Dienst GR)

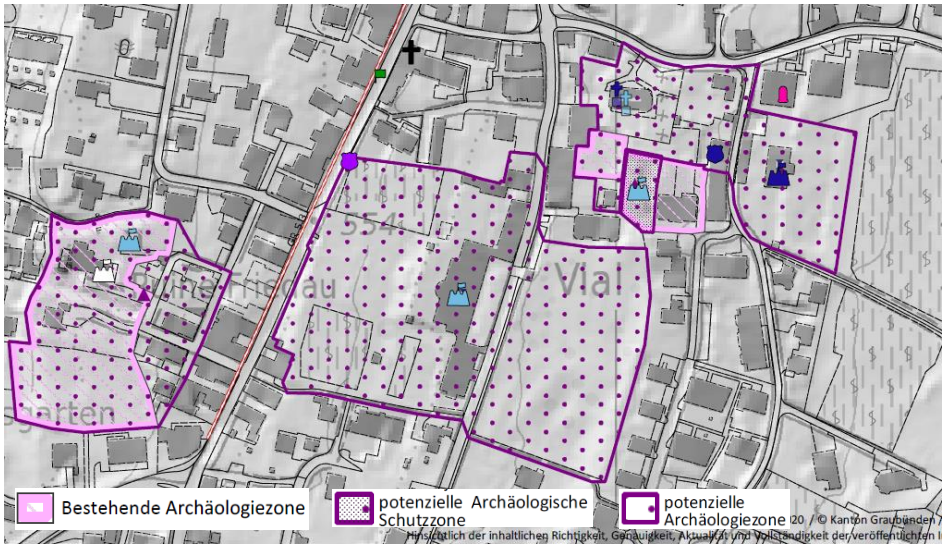


Abb. 3: Archäologische Gebiete, Ausschnitt Friedau und Vial (Archäologischer Dienst GR)

Wertvoller Bauten und Anlagen

Die Denkmalpflege Graubünden hat 2015 eine Liste der wertvollen Bauten und Anlagen in Zizers erstellt. Das Ortsbild gilt darin als von regionaler Bedeutung und das Kerngebiet weist einiges an wertvoller Bausubstanz auf. Hinzu kommen einige bedeutende Bauten, die sich etwas abseits von der Kantonsstrasse befinden. Die Inventarliste umfasst fünf Baugruppen und 39 Einzelobjekte.

Musterbaugesetz

Die Bündner Vereinigung für Raumentwicklung hat in Zusammenarbeit mit dem Kanton ein neues Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden herausgegeben. Für Gesetztestexte, welche den Dorfkern sowie wertvolle Bauten und Anlagen betreffen, wird das Musterbaugesetz beigezogen.

4. Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung besteht aus dem Zonenplan, dem Generellen Erschliessungsplan (GEP), dem Generellen Gestaltungsplan (GGP), dem Baugesetz (BauG) und dem Zonenschema zum Baugesetz (Totalrevision genehmigt am 6. November 2012). Nachfolgend sind die wesentlichen Vorgaben für den Dorfkern wiedergegeben.

4.1 Zonenplan

Kernzone

Im Zonenplan ist der Dorfkern als «Kernzone» festgelegt.

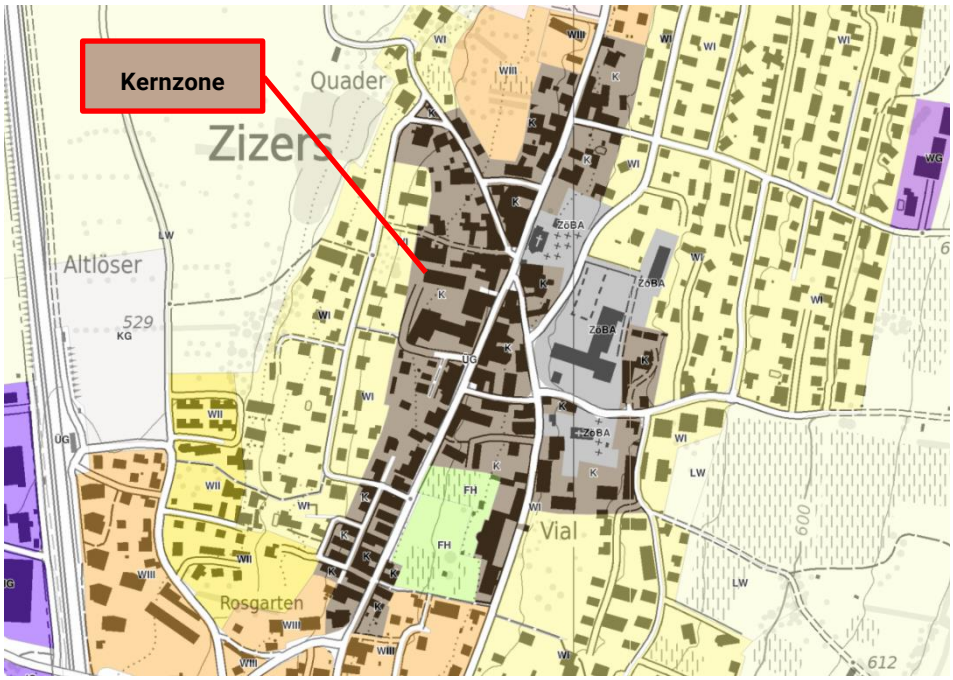


Abb. 4: Ausschnitt Zonenplan (GeoGR)

In Art. 10 BauG ist die Kernzone wie folgt definiert:

[1] *Die Kernzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Landwirtschaftliche Bauten dürfen, ausgenommen entlang der Kantonsstrasse, erstellt werden.*

[2] *Siedlungsstruktur und Bauweise sollen erhalten und ergänzt werden. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten.*

[3] *Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten.*

[4] Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

Zonenschema

Im Zonenschema sind die folgend abgebildeten Bebauungsmasse für die Kernzone angegeben. Die erste Zeile bezieht sich auf die offene Bauweise, die zweite Zeile auf die geschlossene Bauweise.

Aus-nützungs-ziffer	Grenzabstand gross m	klein m	Gebäude-länge m	Gebäudehöhe Trauf m	First m
-	5.0	2.5	40	12.0	15.0
-	2.5	2.5	-	12.0	15.0

Abb. 5: Auszug Zonenschema

4.2 Genereller Gestaltungsplan

Anpassungsbereich

Der Generelle Gestaltungsplan sieht einen Anpassungsbereich vor.

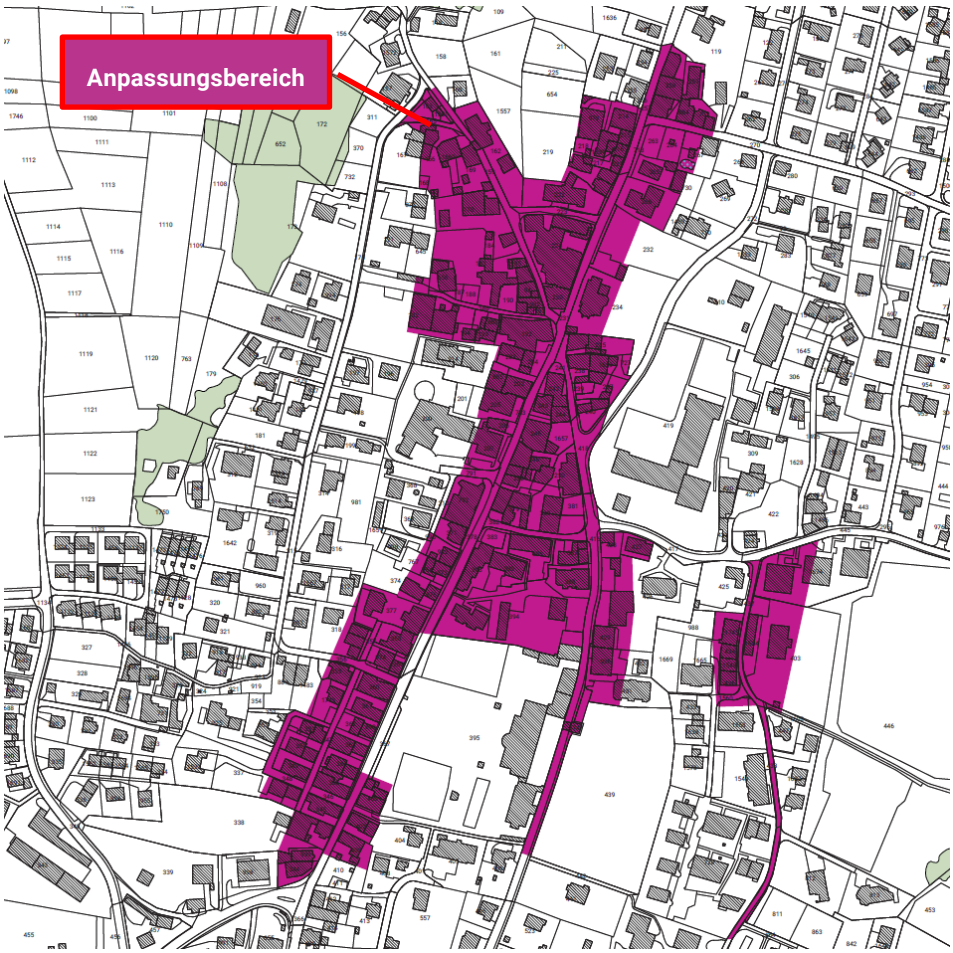


Abb. 6: Anpassungsbereich gemäss GGP

Als Anpassungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die aufgrund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind.

Im Anpassungsbereich gelegene Bauten können gemäss Art. 33 Abs. 2 Baugesetz nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wiederaufgebaut werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich. Neubauten sind gestattet, sofern sie sich in Bezug auf Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise in der Umgebung anpassen.

Wertvolle Gebäude

Im Generellen Gestaltungsplan sind innerhalb der Kernzone das untere Schloss, die beiden Kirchen, das Haus Vial und die Gebäude an der Kantonsstrasse 27 und 38 als geschützte Bauten bezeichnet. Das Haus Steinbock gilt als zu erhaltende Baute.

Geschützte Gebäude und Anlagen dürfen gemäss Art. 35 Baugesetz weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.

Zu erhaltende Gebäude oder Anlagen dürfen gemäss Art. 35 Baugesetz in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden.

4.3 Genereller Erschliessungsplan

Erschliessung

Im Generellen Erschliessungsplan (GEP) ist die Kantonsstrasse als kantonale Hauptstrasse sowie als Fussweg klassiert. Von der Kantonsstrasse zweigen innerhalb der Kernzone die Sammelstrassen Vialstrasse und Postgasse sowie weitere Erschliessungsstrassen und Fusswege ab.

5. Analyse der bestehenden Situation

5.1 Siedlungs- und Baustruktur

Historische Bauten

Die ursprüngliche Bebauung von Zizers befindet sich im Umfeld der Kantonsstrasse. Das Zentrum befindet sich im Bereich des Dorfplatzes beim heutigen Rathaus. Weitere, besonders zu erwähnende Bauten und Orte sind die beiden Kirchen, die beiden Schlösser, die Burg Friedau sowie der Königshof.

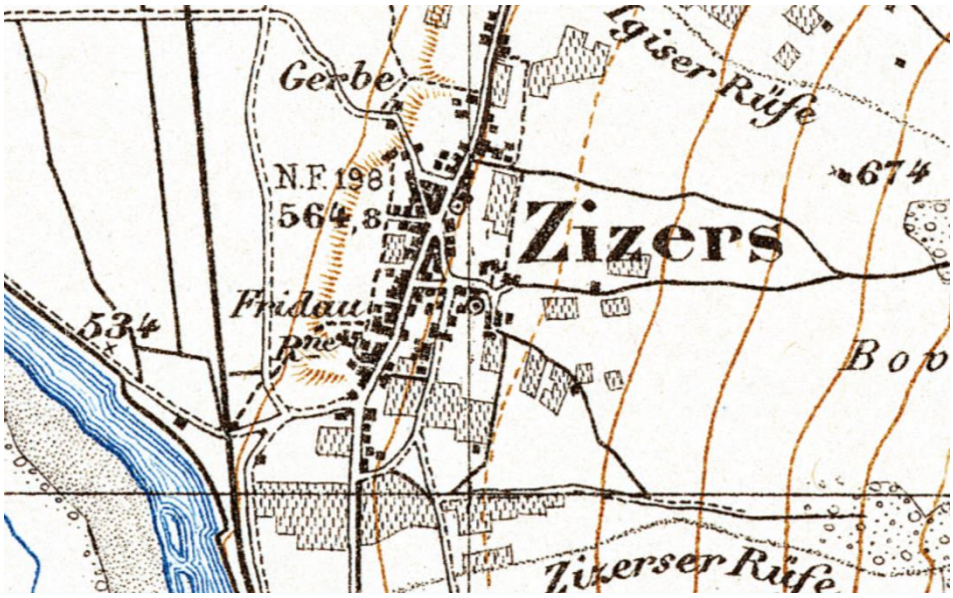


Abb. 7: Siegfriedkarte, Datenstand 1882 (swisstopo)

Das ursprüngliche Zizers beziehungsweise der Dorfkern ist heute noch gut erkennbar. Etliche über 100-jährige Bauten im Kern sind noch bestehend.

Abb. 8: Bauperioden (Gebäude- und Wohnungsregister 2016, Darstellung R+K)

Eingänge Dorfkern

Der Dorfkern unterscheidet sich zu den umliegenden Wohnquartieren durch die historische Bausubstanz und durch eine relativ hohe bauliche Dichte. Er ist deshalb sehr gut erkennbar. Die «Eingängen» zum Dorfkern haben eine Torwirkung.

Abb. 9: Eingang Kantonsstrasse Nord

Abb. 10: Eingang Kantonsstrasse Süd

Abb. 11: Eingang Gerbi

Abb. 12: Eingang Vial

Raum Kantonsstrasse

Der Raum entlang der Kantonsstrasse wird durch den motorisierten Verkehr dominiert. Die Trottoirs sind schmal, teilweise nur einseitig und teilweise in Arkaden geführt.

Die Gebäude zeugen von einer ehemaligen Ausrichtung an die Verkehrsader. Aufgrund der heutigen Mobilität und der Umweltbelastung durch den motorisierten Verkehr, sind die Fassaden heute unwirtlich. Freiflächen sind vornehmlich durch Parkplätze belegt.

Abb. 13: Kantonsstrasse

Abb. 14: Kantonsstrasse

Raum unterhalb der Kantonsstrasse

Die Gassen unterhalb der Kantonsstrasse haben eine landwirtschaftliche Prägung. Es herrscht eine kleinteilige Struktur vor, die mit Ökonomiebauten durchsetzt ist.

Abb. 15: Löwengasse

Raum oberhalb der Kantonsstrasse

Oberhalb der Kantonsstrasse ist die Struktur heterogener. Die beiden Kirchen und Schlösser sowie die Schulgebäude, zusammen mit den jeweils angegliederten Freiräumen, dominieren den Raum.

Abb. 16: Katholische Kirche

Zweite Schicht

In der zweiten Schicht, das heisst, eine bis zwei Bautiefen weiter weg von der Kantonsstrasse, lösen sich die engen Platzverhältnisse auf. Die Bebauung ist jünger und lockerer. Dieses Gebiet wird weitgehend nicht vom Anpassungsbereich überlagert, ist aber auch Teil des Kerns.

Bautypologie

Die verbreitete einfache Bautypologie besteht aus Gebäudeensembles mit landwirtschaftlichem Ursprung. Sie setzen sich aus steinernen Wohnhäusern, Stallscheunen inkl. Anbauten und teilweise eingefriedeten Gärten zusammen. Charakteristisch ist der Kontrast von hellen, verputzten Fassaden zum dunklen Holz der Ökonomiebauten. Die Gebäude sind zwei- bis dreigeschossig und weisen Schrägdächer, meist Satteldächer auf. Es ist die geschlossene Bauweise mit zusammengebauten Gebäuden sowie auch die offene Bauweise vorhanden.

Spezielle Typologien im Ortsbild weisen die Schlösser und die Kirchen auf, welche als eigenständige Objekte zu betrachten sind. Des Weiteren sind Gasthäuser am Dorfplatz, das Vial, das Rathaus und das reformierte Kirchgemeindehaus zu erwähnen, die sich an die Typologie der Wohnhäuser anlehnen.

Charakteristisch ist zudem das Gebiet an der Vorburgstrasse beim südlichen Eingang zum Dorfkern. Es besteht aus einfachen, meist dreigeschossigen gemauerten Wohnhäusern mit rückwärtigen Ökonomiebauten, die orthogonale angeordnet sind.

Die neueren Überbauungen im Bereich der Kantonsstrasse sowie in der «zweiten Schicht» aus den 1970er-Jahren sind voluminöser. Die vorherrschende Typologie wurde mit Schrägdächern und verputzten Fassaden aufgenommen.

Abb. 17: Orthogonale Struktur Vorburg

Abb. 18: Neuere Baute an der Kantonsstrasse

Freiräume

Entsprechend der Bautypologie gibt es im Dorfkern einige Freiräume. Die grossen Grünflächen stehen in Bezug zu den Schlössern und Kirchen sowie dem Schulhaus. Hinzu kommen kleinere Nutzgärten.

5.2 Nutzungsstruktur

Gebäude

Im Dorfkern herrscht eine gemischte Nutzung vor. Im Bereich des Dorfplatzes hat sich etwas Gewerbe und Dienstleistung erhalten, meist in Kombination mit Wohnnutzungen in den oberen Geschossen. Die Überwiegende Nutzungsform ist Wohnen. Ökonomiebauten sind häufig als Abstellräume verwendet.

Strassenraum

Öffentliche Bereiche und private Aussenräume entlang der Strassen sind vorwiegend als Abstellflächen für Motorfahrzeuge verwendet.

Abb. 19: Parkplätze an der Gerbistrasse

Abb. 20: Parkplätze an der Kantonsstrasse

5.3 Erschliessungssituation

Groberschliessung

Die Groberschliessung funktioniert über die Kantonsstrasse und die daran anschliessenden Strassen. Der Strassenraum dient in erster Linie dem motorisierten Individualverkehr. Für den Langsamverkehr ist nur wenig Raum vorhanden.

Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind über das Zentrum verteilt vorhanden und werden bewirtschaftet. Sie konkurrieren mit der Möglichkeit, mehr Raum für den Langsamverkehr oder für den Aufenthalt zu schaffen. Individuelle Parkierungsmöglichkeiten für Motorfahrzeuge gibt es im Dorfkern nur wenige.

6. Neue Planung für die Zentrumsentwicklung

6.1 Entwicklungsgrundsätze

Ortsbild

«Ein Ortsbild setzt sich zusammen aus der Ansicht und Wirkung vieler Einzelbauten zu einem gesamtheitlichen System von Strassen, Plätzen, Häusern, Gärten und Pflanzen. Die Ruhe und Regelmässigkeit der historischen Dorfbilder lässt sich auf die Verwendung einheitlicher Materialien und die lokale Bauweise zurückführen. Sie bilden die Basis für die gestalterische Identität des Dorfes. Werden diese Regelbauten im Laufe der Zeit durch neue Bauten mit neuen Materialien, mit neuen Bauweisen und durch individuelle, unterschiedliche und nach modernen Standards errichtete Neubauten ersetzt, so verschwindet diese alte traditionsreiche Dorf-, Quartier oder Strassenansicht» (ARE und BVR 2018; Wegleitung Nutzungsplanung, Geschützte und ortsbildprägende Bauten, S. 19).

Aufgrund der Lage im Bündner Rheintal hat eine starke Entwicklung stattgefunden. Zizers ist es zu einem «verstädterten Dorf» geworden. Ein umfangreicher Schutz, wie ihn die rechtsgültige Grundordnung mit dem Anpassungsbereich vorschreibt, ist nicht unbedingt angemessen und verhindert eine zeitgemässe Weiterentwicklung. Dennoch hat Zizers prägende Bauten und Strukturen, die wichtig für das Ortsbild sind. Die Herausforderung ist, eine qualitative Erneuerung mit dem Vorhandenen zu kombinieren und dabei die vorhandene Struktur zu berücksichtigen, so dass ein gutes Zusammenspiel von «Alt» und «Neu» entstehen kann.

Der Planungsansatz für eine zeitgemässe Entwicklung ist deshalb auf der einen Seite vorhandene Qualitäten präziser zu definieren und auf der anderen Seite den Freiheitsgrad für Erneuerungen mit definierten Qualitätsanforderungen zu erhöhen. Dabei geht es um Plätze, um Freiflächen, um den Strassenraum und die Erschliessung, um wertvolle Bauten sowie um eine hohe Qualität bei Neubauten.

Gestaltung

Der öffentliche Raum im Ort muss bewusst gestaltet werden. Das heisst, Erneuerungen von Gebäuden und Infrastrukturen haben sich gestalterisch auf den öffentlichen Raum und auf die Nutzung zu beziehen und einen Beitrag an die Attraktivität des Dorfkerns zu leisten.

Die Gestaltung der Strassenräume und Plätze ist dabei von sehr hoher Bedeutung. Hier ist die Gemeinde zusammen mit den privaten Anstössern gefragt, diese Flächen in Abwägung der Interessen aller Verkehrsteilnehmenden weiterzuentwickeln. Zudem tragen Brunnen und Bepflanzungen zum

Wohlbefinden bei und haben zudem positive Effekte auf die kleinräumigen klimatischen Verhältnisse.

Für Neubauten, welche am öffentlichen Raum stehen sind folgende Faktoren wichtig:

- Die richtigen Proportionen, das heisst, ein neues Gebäude hat sich von den Massen her in die bestehende Struktur einzugliedern.
- Die Fassadengestaltung inkl. Dach, das heisst, Gebäude sollen zum öffentlichen Raum hin «schön» sein.
- Die Erdgeschossnutzung und der Bezug zum Freiraum, sie tragen zur Belebung bei.

«Geschlossene Fassaden z.B. von Supermärkten, Garagenzufahrten oder gar Feuermauern wirken monoton und abweisend und stehen im Widerspruch zu einem attraktiven, belebten Strassenraum. […] Demgegenüber ist für die Belebung ein gutes Angebot an Publikumsnutzungen im Erdgeschoss, das zudem gegen den Platz oder den Strassenraum hin orientiert ist, förderlich. Im besten Fall erlauben die Nutzungen Einblicke oder fördern den Aufenthalt – wie z. B. die Aussenbestuhlung von Cafés» (Strasse und Verkehr Nr. 9 / 2010, Lebendige Ortszentren – Erfolgsfaktoren für die Gestaltung zentraler Strassen und Plätze).

Erschliessung

Die Verkehrsuntersuchungen zeigen auf, dass weiterhin mit einem hohen Verkehrsaufkommen auf der Kantonsstrasse zu rechnen ist. Eine Umfahrung für den Durchgangsverkehr, ist vom Kosten-Nutzenverhältnis her nicht praktikabel. Mitentscheidend dabei ist, dass auch mit einer Umfahrung eine hohe Verkehrsbelastung auf der Kantonsstrasse verbleiben würde (Ziel- / Quellverkehr).

Die einfachste und günstigste Möglichkeit, die Belastung durch den Verkehr erträglicher zu machen und gleichzeitig den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, ist die Einführung von Tempo 30. Dies wurde im Rahmen des Lärmsanierungsprojekts des Kantons untersucht. Zudem würde damit zugleich der Durchgangsverkehr gehemmt.

Für die Erschliessung der Quartiere wurden im Revisionsentwurf von 2017 Einbahnlösungen untersucht und diskutiert. Diese werden in der Verkehrsplanung erneut aufgenommen, aber nicht im Rahmen der vorliegenden Revision behandelt.

Aufgrund der Platzverhältnisse und der relativ guten Anbindung an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, kann die Pflicht zur Realisierung von Autoabstellplätzen durch eine Ersatzabgabe kompensiert werden (Art. 44 BauG). Gut erschlossene grössere unterirdische Parkierungsanlagen mit Parkplätzen für Anwohner sollten bei grösseren Neubauten geprüft werden.

6.2 Aufhebung des Anpassungsbereichs

Der «Anpassungsbereich» mit der restriktiven Vorgabe, dass Bauten nur abgebrochen werden können, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden, verhindert zurzeit eine bauliche Entwicklung. Die eigentliche Absicht, die Bautypologie im Dorfkern zu erhalten ist aber weiterhin gültig. Nur die Vorgabe «in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung» kann nicht sinnvoll interpretiert werden und soll deshalb neu geregelt werden.

Dazu soll der Anpassungsbereich aufgehoben werden und im Gegenzug sollen die baulichen Möglichkeiten präziser formuliert werden. Das Ziel ist, dass eine Entwicklung mit klareren Rahmenbedingungen und erhöhter Planungssicherheit stattfinden kann.

Die vorgesehen Mittel dazu sind die Aufteilung der Kernzone in zwei Bereiche, Einführung von Massnahmen zur Qualitätssicherung und die Behandlung der wertvollen Bauten und Anlagen.

6.3 Aufteilung der Kernzone

Unterschiede in der Struktur

Die bestehende Kernzone lässt sich in zwei Schichten beziehungsweise in zwei Bereiche aufteilen. Die erste Schicht umfasst die dichte Überbauung entlang der Kantonsstrasse, das untere Schloss und die Gebäudezeile an der Stöcklistrasse. Die zweite Schicht umfasst die lockerere Überbauung.

In der ersten Schicht stehen die Gebäude sehr eng beieinander. Sie sind grösstenteils an die Parzellengrenzen und teilweise in geschlossener Bauweise erstellt.

In der zweiten Schicht weist die Bebauung mehr Freiflächen auf und sie gleicht damit etwas der Struktur der umliegenden Wohnzonen.

Diese Strukturunterschiede können nicht sinnvoll in einer Zonenvorschrift vereinheitlicht werden. Mit der Teilrevision wird deshalb die Aufteilung der Kernzone in eine Kernzone 1 für die erste Schicht und in eine Kernzone 2 für die zweite Schicht vorgesehen.

Abb. 21: Aufteilung der Kernzone

Grundsatz Gestaltung

Für beide Kernzonen soll gelten, dass die Siedlungsstruktur und die Bauweise erhalten und ergänzt werden sollen. Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude sollen die vorhandenen Strukturen und die traditionelle Bebauung bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung ergänzen und bereichern.

Gestaltung Kernzone 1

In der Kernzone 1 können keine Grenzabstände und keine Ausnützungsziffer sinnvoll eingesetzt werden. Grundsätzlich bestimmen die bestehenden Gebäudefluchten die maximale Ausdehnung der Bauten.

Zudem sollen in einem Grossteil der Kernzone 1 Gebäude oder die bauliche Struktur geschützt sein oder durch eine Folgeplanungspflicht belegt werden.

Bei den übrigen Parzellen haben Erneuerung vorwiegend mittels geschlossener Bauweise, über Quartierplanungen oder mittels dem Hofstattrecht zu

erfolgen. In Anlehnung an die rechtsgültige Situation und an das Musterbaugesetz sollen geschlossene Gebäudezeilen von den Vorschriften über Gebäudelänge und Grenzabstände abweichen können. Zudem sollen die Vorschriften angrenzender Zonen gebührend berücksichtigt werden.

Damit ist in der Kernzone 1 ein gewisser Ermessenspielraum unter Wahrung von nachbarschaftlichen und öffentlichen Interessen unumgänglich. Es ist wichtig, dass Bauvorhaben in der Kernzone 1 möglichst früh mit der Baubehörde, der Bauberatung und mit der Nachbarschaft besprochen werden und Massnahmen zur Sicherung einer angemessenen Qualität ergriffen werden (siehe auch Kapitel Qualitätssicherung).

Gestaltung Kernzone 2

In der Kernzone 2 sind die Einhaltung des minimalen Grenzabstandes, die Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe und die Einführung einer Ausnützungsziffer angebracht. Dies erhöht die Planungssicherheit und reduziert den Ermessenspielraum.

Bei der Gebäudehöhe ist im rechtsgültigen Baugesetzartikel zur Kernzone vorgeschrieben, dass sie sich nach den umliegenden Bauten zu richten hat (Art. 10 Abs. 3). Trotzdem sind im Zonenschema maximale Gebäudehöhen von 12 m (Traufe) und 15 m (First) vorgegeben. Die Diskrepanz, die zwischen den beiden Vorgaben liegt, führt zu einer grossen Planungsunsicherheit. Aus diesem Grund soll ein Mittelweg definiert werden, welcher weniger Unsicherheiten beinhaltet. Das heisst, dass die Nutzungsmasse neu definiert werden und im Gegenzug auf Art. 10 Abs. 3 des Baugesetzes verzichtet wird.

Das Musterbaugesetz sieht für eine Dorfkernzone die folgende Bandbreite der Gebäudehöhe vor «Gesamthöhe 9 – 14 m» und «Fassadenhöhe traufseitig 6.5 - 10.5 m». Die obere Grenze aus dem Musterbaugesetz ermöglicht vier Vollgeschosse. Diese Grössenordnung, das heisst, max. Gesamthöhe = 14 m und max. Fassadenhöhe traufseitig = 10.5 m ist angemessen für die Kernzone 2.

Eine Ausnützungsziffer gibt es in der rechtsgültigen Kernzone nicht. Um die bauliche Dichte zu steuern und nicht von Ermessenspielräumen in Bezug zur bestehenden Struktur abhängig zu machen, ist die Einführung einer Ausnützungsziffer in der Kernzone 2 vorgesehen. Diese ist zudem erforderlich, um den Anreiz eines Ausnützungsbonus zu schaffen. Gestützt auf das Musterbaugesetz für die Dorfkernzone soll die Ausnützungsziffer auf 0.8 festgesetzt werden.

Bestehende Bauten, welche eine höhere Ausnützung aufweisen unterstehen dem Hofstattrecht und können grundsätzlich gestützt auf Art. 5 Baugesetz abgebrochen und im gleichen Volumen wieder aufgebaut werden.

6.4 Volumenstudie für die Kernzone 2

In einer Volumenstudie an drei repräsentativen Standorten wurden die Nutzungsmasse überprüft und in den Kontext der Umgebung gestellt.

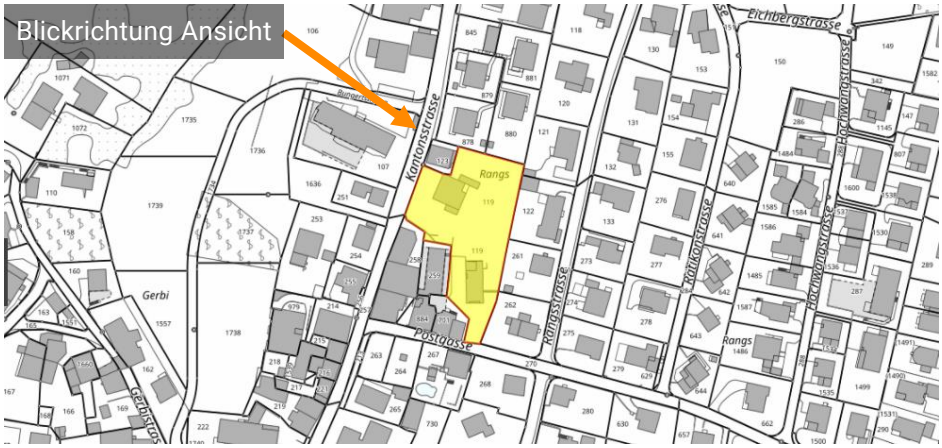
Die Bilder zeigen jeweils in einer vereinfachten Darstellung folgende Situationen:

1. Bestehende Situation
2. «Grossvolumen» ohne Anpassung der Grundordnung und ohne Berücksichtigung der umliegenden Bauten
3. «Exemplarisches Volumen hoch» mit einer Ausnützungsziffer von 0.8 und mit Gebäudehöhe gemäss der rechtsgültigen Situation (12.0 m Traufhöhe und 15.0 m Firsthöhe)
4. «Exemplarisches Volumen tief» mit einer Ausnützungsziffer von 0.8 und mit folgenden reduzierten Gebäudehöhen: 10.5 m Traufe und 14.0 m First

Die Grenzabstände wurden für die «Grossvolumen» einfachheitshalber allseitig mit 5.0 m angenommen. Gemäss Baugesetz wäre der kleine Grenzabstand 2.5 m und der grosse Grenzabstand 5.0 m.

Bei den Exemplarischen Volumen «hoch» und «tief» wurden die Gebäude bei einem Grenzabstand von 5.0 m an die Nordostecke der Parzelle gesetzt.

Volumenstudie Parzelle 119



Ansicht Bestand

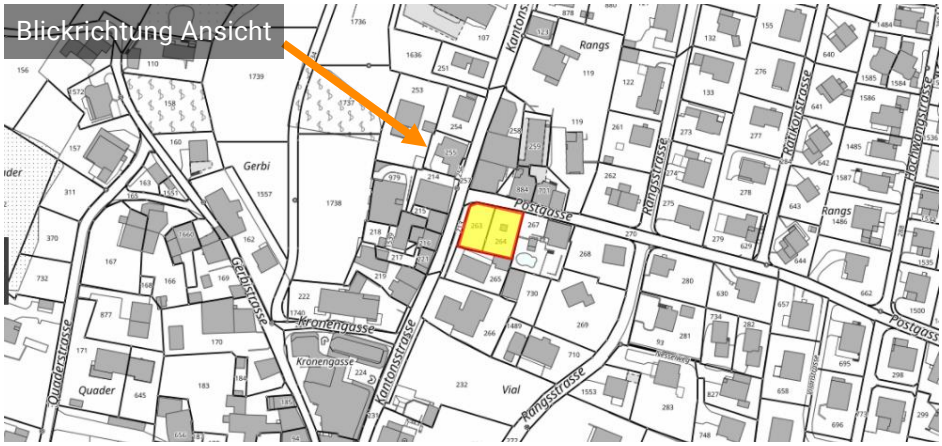
Ansicht «Grossvolumen»
Keine AZ; Traufe 12.0 m, First 15.0 m

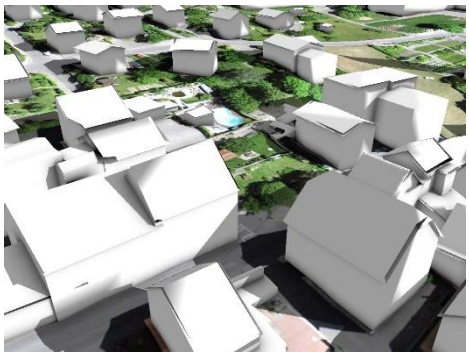
«Exemplarisches Volumen hoch»
AZ = 0.8; Traufe 12.0 m, First 15.0 m

«Exemplarisches Volumen tief»
AZ = 0.8; Traufe 10.5 m, First 14.0 m

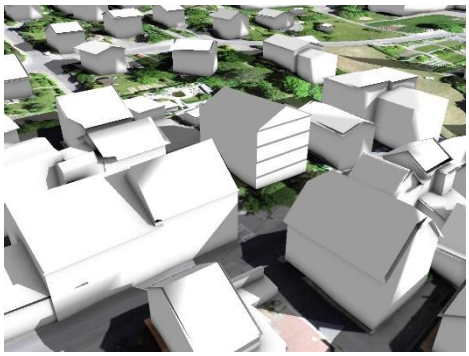
Abb. 22: Volumenstudie 1 (Situationsplan GeoGR, 3D-Modell Swisstopo, Volumen R+K)

Volumenstudie Parzelle 263 und 264 zusammengefasst

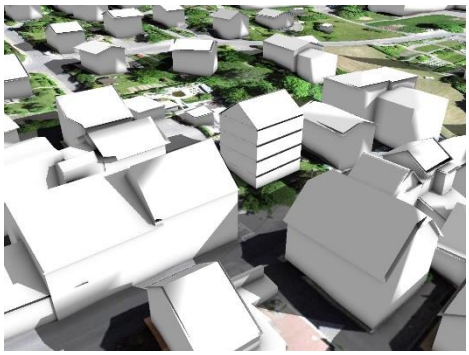




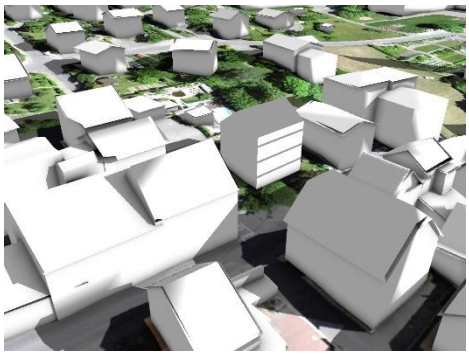
Ansicht Bestand



Ansicht «Grossvolumen»
Keine AZ; Traufe 12.0 m, First 15.0 m



«Exemplarisches Volumen hoch»
AZ = 0.8; Traufe 12.0 m, First 15.0 m



«Exemplarisches Volumen tief»
AZ = 0.8; Traufe 10.5 m, First 14.0 m

Abb. 23: Volumenstudie 2 (Situationsplan GeoGR, 3D-Modell Swisstopo, Volumen R+K)

Volumenstudie Parzelle 263 und 264 zusammengefasst

Ansicht Bestand

Ansicht «Grossvolumen»
Keine AZ; Traufe 12.0 m, First 15.0 m

«Exemplarisches Volumen hoch»
AZ = 0.8; Traufe 12.0 m, First 15.0 m

«Exemplarisches Volumen tief»
AZ = 0.8; Traufe 10.5 m, First 14.0 m

Abb. 24: Volumenstudie 3 (Situationsplan GeoGR, 3D-Modell Swisstopo, Volumen R+K)

Als Ergebnis der Volumenstudie kann festgehalten werden, dass sich die «Exemplarischen Volumen tief» besser für den Übergang von der Kernzone 1 zu den Wohnzonen eignen. Damit kann dem rechtsgültigen Art. 10 Abs. 3 BauG zur Kernzone «Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten» und Art. 33 Abs. 2 BauG zum

Anpassungsbereich «…Neubauten sind gestattet, sofern sie sich in Bezug auf Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise in der Umgebung anpassen» hinreichend entsprochen werden. Gleichzeitig ist eine hohe bauliche Dichte möglich, was dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen entspricht.

6.5 Qualitätssicherung und Anreize

Qualitätssichernde Verfahren

Die Erreichung einer hohen ortsbaulichen Qualität, ist insbesondere im Zentrum ein wichtiges allgemeines Interesse. Qualität ist aber kein einfach messbares Kriterium und sehr subjektiv. Ein wirkungsvoller Ansatz, um bei grösseren Bauvorhaben eine hohe Qualität zu erreichen, sind Vorgaben für den Planungsprozess. Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Projekt von hoher Qualität realisier wird steigt, wenn mehrere Varianten von verschiedenen Personen beziehungsweise Büros zur Auswahl stehen, und mehrere Personen aus verschiedenen Fachgebieten und mit verschiedenen Interessen diese Varianten bewerten. Etabliert sind hierbei Planungsmethoden wie der «Studienauftrag» oder der «Wettbewerb». Die höheren Projektierungskosten zahlen sich in der Regel durch bessere Lösungen aus. Bei Bauvorhaben ab einer gewissen Grössenordnung sowie bei Folgeplanungen ist eine Verpflichtung für qualitätssichernde Verfahren angebracht.

Bauberatung

Bei kleineren Bauvorhaben ist eine unabhängige Bauberatung durch eine Fachperson zweckmässig, welche der Baubehörde beratend zur Seite steht.

Anreize

Ein weiteres Mittel zur Förderung einer hohen ortsbaulichen Qualität sind Anreize, welche die baulichen Möglichkeiten gegenüber der Regelbauweise erhöhen. Um diese Möglichkeit zu beanspruchen ist eine überdurchschnittliche Qualität erforderlich, welche dem Ortsbild und dem öffentlichen Raum einen Mehrwert bringt. Ziel ist die Schaffung einer «Win-win-Situation».

Klassische Anreize sind die Erhöhung der Ausnützung und eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe.

Anreiz Ausnützungsbonus

Die Ausnützungsziffer gibt pro Parzelle einen Anteil vor, der als anrechenbare Geschossfläche gebaut werden kann. Mit einem Ausnützungsbonus kann die Geschossfläche und somit die rentable Fläche vergrössert werden. Eine Erhöhung der Ausnützung von 10% - 25% ist dabei üblich.

Anreiz Höhenbonus

Ein weiterer Anreiz ist eine flexiblere Ausgestaltung der Gebäudehöhe. Dies erhöht einerseits den Gestaltungsspielraum für die Bauherrschaft und andererseits wird eine höhere Varianz der Gebäudehöhen im Ortsbild ermöglicht.

Der Planungsansatz ist, dass die maximale Gebäudehöhe in der Kernzone 2 um 10% erhöht werden kann.

Voraussetzungen Bonus

Die Vergabe eines Bonus ist an Bedingungen zu knüpfen, welche eine sehr hohe Qualität gewährleisten. Ein Bonusrelevantes Kriterium kann bereits die Prozesseben sein. Das heisst, wird ein Qualitätssicherndes Verfahren wie ein Studienauftrag, ein Wettbewerb oder ein vertieftes Variantenstudiums angewendet, so kann vorderhand bereits ein Ausnützungsbonus von 10%, sowie die Möglichkeit für eine Erhöhung des Gebäudes gesprochen werden. Hierbei geht es um gestalterische Qualitäten, die als Bestandteil des Verfahrens aus ortsbaulicher und architektonischer Sicht beurteilt werden und die anschliessend im Baubewilligungsverfahren oder in der Folgeplanung festzulegen sind.

Weitere 15% Ausnützungsbonus sollen über eine Folgeplanung (Quartierplanung, Arealplanung) erzielt werden können. Hierbei geht es darum, dass funktionale Mehrwerte für die Öffentlichkeit langfristig gesichert werden. Folgende Aspekte können beispielhaft als Bonuswürdig angesehen werden:

- Öffentlich zugängliche Flächen als Erweiterung des öffentlichen Raums
- Vorteile für den Langsamverkehr
- Publikumsorientierte Nutzungen zum öffentlichen Raum
- Sicherung von unterirdischen anwohnerprivilegierten Parkplätzen bei guter Erschliessung
- Erhalt historischer Bausubstanz ohne Schutz z.B. von Ökonomiebauten
- Massnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas und damit zugunsten der Aufenthaltsqualität

6.6 Folgeplanungen

Folgeplanungen

Dort, wo das Interesse an einer gebietsweisen Entwicklung bekundet wird, oder von öffentlichem Interesse ist, beinhaltet eine Folgeplanung in Form eines Arealplans (vgl. Art. 46 KRG) oder Quartierplans (vgl. Art. 51 KRG) das geeignete Instrument, um eine bauliche Entwicklung zu koordinieren.

Bei der Ausarbeitung der vorliegenden Teilrevision hat sich bei zwei Gebieten eine Folgeplanungspflicht als geeignet abgezeichnet. Es sind dies der Arealplan Zentrum und der Quartierplan Löwengasse.

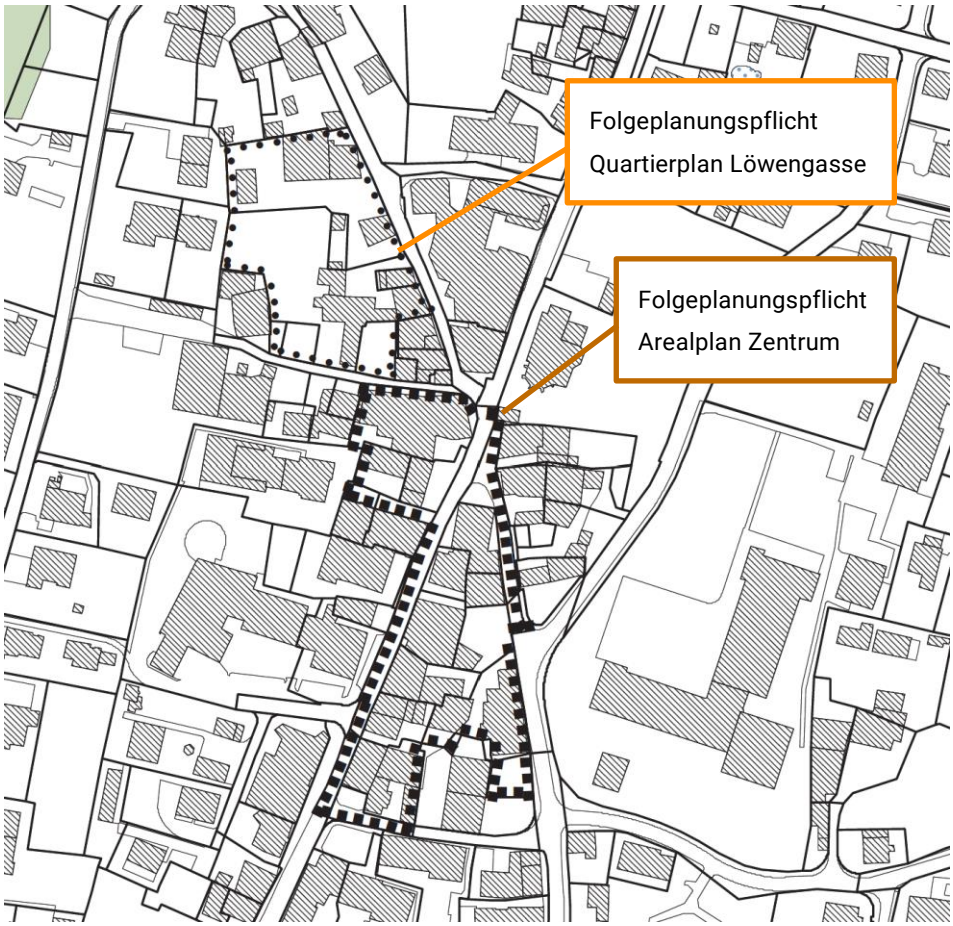


Abb. 25: Gebiete mit Folgeplanungspflicht

Für die Entwicklung des Gebiets zwischen Löwengasse und Gerbistrasse eignet sich das Quartierplanverfahren. In der Kernzone 2 liegend, sind die Rahmenbedingungen klar und es geht insbesondere um eine gute Gestaltung sowie um eine geeignete Erschliessung des Gebiets.

Die Entwicklung des Gebiets rund um den Dorfplatz inkl. Gasthaus Löwen bis zur Kreuzgasse und zum Haus Vial soll in einer Arealplanung konkretisiert werden. Aufgrund der hohen öffentlichen Bedeutung des Gebiets sowie den kantonalen Interessen (Kantonsstrasse, Heimatschutz) eignet sich das Arealplanverfahren. Im Arealplanverfahren werden die Bevölkerung und der Kanton stärker mit einbezogen. Schlussendlich befindet der Kanton über die Genehmigung des Arealplans.

Des Weiteren werden im Anhang zum Baugesetz Rahmenbedingungen für die Arealplanpflicht sowie für die Quartierplanpflicht definiert.

6.7 Platzbereiche

Um dem öffentlichen Raum im Dorfzentrum, namentlich dem Dorfplatz und dem Platz an der Kreuzgasse eine höhere Bedeutung zu geben sollen im Generellen Gestaltungsplan zwei Platzbereiche ausgeschieden werden.

Der Zweck des Platzbereichs ist planerisch einen Freiraumraum vorzugeben, welcher der allgemeinen öffentlichen Nutzung zugeschrieben ist. Dabei sind verschiedene Bedürfnisse an den Raum zu berücksichtigen. Im Falle vom Dorfplatz und vom Kreuzgassenplatz bedeutet dies, den Strassenverkehr und die Aufenthaltsqualität aufeinander abgestimmt zu gestalten sind.

Die Allgemeine Definition des Platzbereichs im Baugesetz ermöglicht eine bedürfnisgerechte Ausgestaltung. Die Definition wird aktuell im laufenden Verfahren der Teilrevision Stiftbungert West vorgenommen.

Betriebs- und Gestaltungskonzept

Die Studie «Betriebs- und Gestaltungskonzept Kantonsstrasse», welche im Rahmen des Agglomerationsprogramms erstellt wurde, zeigt Gestaltungsansätze auf. Durch die Einführung von Tempo 30 und einer fliessenden Platzgestaltung wird die Geschwindigkeit reduziert und der Verkehr verflüssigt. Zudem erhöht sich der Widerstand für den Durchgangsverkehr, womit dieser tendenziell etwas abnimmt. Die Aufenthaltsqualität kann damit entscheidend erhöht werden.

Der Dorfplatz ist zudem Teil des Arealplanpflichtigen Gebiets «Arealplan Zentrum». Das heisst, der Platz ist in Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung zu beplanen womit auch die Fragen der öffentlichen Parkplätze in die Planung einbezogen werden können.

Abb. 26: Ausschnitt Betriebs- und Gestaltungskonzept Kantonsstrasse (Tuffli & Partner, Kohler, Ghilmetti)

6.8 Baulinien

Baulinien entlang der Kantonsstrasse

An Kantonsstrassen haben Bauten und Anlagen grundsätzlich einen Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten (vgl. Art. 19 Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV)). Gemäss Art. 43 Abs. 4 KRG können aber im

Generellen Gestaltungsplan im Sinne der Siedlungsgestaltung Baugestaltungslinien definiert werden. Zudem müssen gemäss Art. 57 Abs. 4 KRG Baulinien entlang von Kantonsstrassen in einem Plan der Grundordnung festgelegt werden.

Das Ortsbild entlang der Kantonsstrasse ist durch die bestehenden Fassadenfluchten geprägt. Dementsprechend sollen die Baulinien diese Fassadenfluchten aufnehmen. Das heisst, eine Erneuerung soll im Rahmen der bestehenden Struktur stattfinden können. Nicht als Zielführend wird die Definition der Baugestaltungslinie im rechtsgültigen Baugesetz beurteilt. Darin steht: «In der Dorfkernzone können Baugestaltungslinien gezogen werden. Sämtliche Neubauten müssen an diese Linie gestellt werden. (Art. 37 Abs. 3 Baugesetz)» Dieser Zwang kann funktional oder gestalterisch sinnvolle Lösungen verhindern.

Der Planungsentwurf sieht deshalb vor entlang der Kantonsstrasse Baulinien zu definieren, welche die bestehenden Fassadenfluchten aufnehmen, aber keine Verpflichtung enthalten, dass an die Baulinie gebaut werden muss. Das heisst, die Baulinien sollen als konventionelle Baulinien gelten, gestützt auf Art. 55 KRG. Der anders lautende Art. 37 Abs. 3 im Baugesetz soll gelöscht werden.

Im vorgesehenen Arealplanpflichtigen Gebiet «Zentrum» soll angesichts der Arealplanpflicht noch keine Baulinie definiert werden. Dies geschieht sinnvollerweise im Rahmen der Arealplanung. Der Arealplan gilt auch als Plan der Grundordnung. Ergänzend wird in den Rahmenbedingungen zur Arealplanung die Ausscheidung von Baulinien entlang der Kantonsstrasse vorgeschrieben.

Weitere Baulinien

Abseits der Kantonsstrasse beziehungsweise entlang der kommunalen Strassen und Gassen ist die Ausscheidung von Baulinien nicht erforderlich. Im vorgesehenen Baugesetz-Artikel für die Kernzone steht, dass die bestehenden Fassadenfluchten in der Kernzone 1 als Baulinien gelten sollen. In der Kernzone 2 wird die Ausscheidung von Baulinien abgelehnt, da sich die Bildung von engen Gassenräumen mit Neubauten nachteilig auf die ortsbauliche Gestaltung des öffentlichen Raums auswirken kann. Strassen- beziehungsweise Gassennahe Gebäude können im Rahmen des Hofstattrechts beibehalten werden. Dies kann sich zudem positiv auf einen Erhalt einer kleinteiligen Struktur auswirken.

6.9 Strukturerhaltungsgebiete

Strukturerhaltungsgebiete

Gestützt auf die Inventarliste des Kantons, werden das Gebiet Vorburg am südlichen Eingang zum Dorfkern und die Gebäudezeile an der Stöcklistrasse westlich des oberen Schlosses, als Strukturerhaltungsgebiete bezeichnet.

Das Gebiet Vorburg ist aufgrund der einheitlichen orthogonalen Struktur wertvoll. Die Gebäudezeile an der Stöcklistrasse ist für die Gassenbildung gegenüber dem Portalhaus des oberen Schlosses von hoher Bedeutung.

Einzelobjekte sollen – mit Ausnahme des Torkels an der Stöcklistrasse – nicht unter Schutz gestellt werden. Neubauten und Erneuerungen, welche die Struktur und Gestaltung übernehmen, sind ortsbaulich möglich.

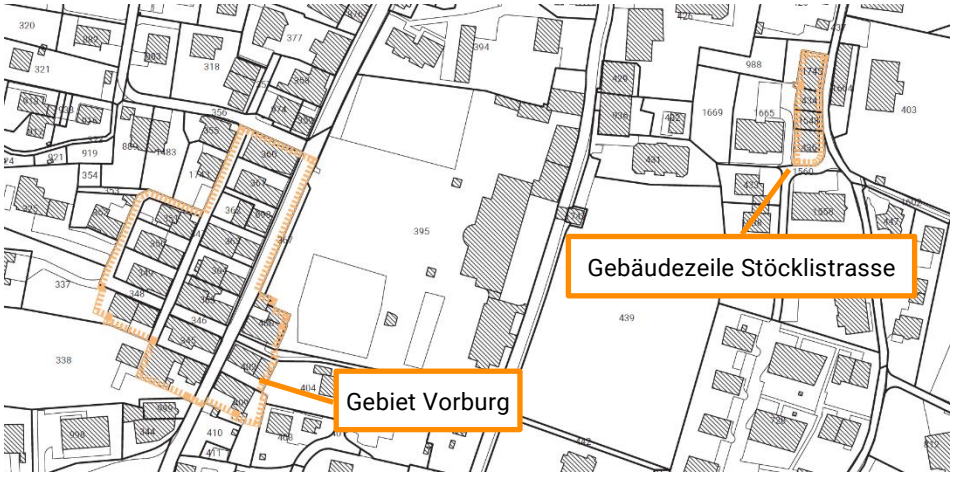


Abb. 27: Strukturerhaltungsgebiete

6.10 Wertvolle Bauten und Anlagen

Für die Ermittlung der wertvollen Bauten dient ebenfalls die Inventarliste des Kantons. Sie umfasst fünf Baugruppen und 39 Einzelobjekte vorwiegend im Kerngebiet. Da es sich um eine Planungsgrundlage handelt, die nicht auf den Dorfkern separiert werden kann, wird sie gesamthaft betrachtet.

Von den 39 im Inventar enthaltenen Einzelobjekten sind 10 Objekte bereits im rechtsgültigen Generellen Gestaltungsplan als Geschützte Gebäude beziehungsweise als zu erhaltende Gebäude bezeichnet.

Schützenswerte Bauten

Geschützte Gebäude:

- Oberes Schloss
- Portalhaus Oberes Schloss
- Unteres Schloss
- Erweiterungsbau Unteres Schloss
- Evangelische Kirche
- Ehem. Restaurant Vial
- Katholische Kirche
- Ehem. Haus Amstein, Kantonsstrasse 27
- Haus zur Glocke, Kantonsstrasse 38

Zu erhaltendes Gebäude:

- Gasthaus Steinbock, Kantonsstrasse 38

Die nachfolgenden vier Objekte sollen aufgrund der gesamthaft hohen Bedeutung hinsichtlich Ortsbild, Orts-Geschichte, Architektur, Substanz und Umgebungsgestaltung neu als Geschützte Bauten bezeichnet werden:

- Burgruine Friedau
- Evangelisches Kirchgemeindehaus
- Gartenpavillon des Oberen Schlosses
- Torkel, Stöcklistrasse 4

Folgende Interessensabwägung führt dazu, dass die weiteren Bauten und Anlagen nicht berücksichtigt werden.

Brunnen

Im Inventar sind der Dorfbrunnen und der Brunnen an der Kreuzgasse aufgeführt. Die öffentlichen Brunnen sind bei möglichen Veränderungen Bestandteil der öffentlichen Diskussion und einer allfälligen Abwägung von Interessen. Eine Schutzeinstufung im Rahmen der Grundordnung wird als nicht zwingend betrachtet. Zudem besteht das Risiko, dass Umkehrschlüsse gezogen werden und ähnliche Anlagen damit als nicht wertvoll bezeichnet werden.

Königshof

Der ehemalige Königshof ist aus Sicht der Gemeinde keine schützenswerte Baute oder Anlage, sondern vielmehr eine archäologische Ausgrabungsstätte von hoher Bedeutung. Dementsprechend wird das Gebiet als archäologische Schutzzone aufgenommen.

Häuserzeile Kantonsstrasse

Die Häuser hangseitig am Dorfplatz sowie die Häuserzeile vom Dorfplatz bis zur Kreuzgasse stehen direkt an der Fahrbahn der Kantonsstrasse und der Vialstrasse. In diesem Bereich, der zudem zum belebtesten Teil des Dorfkernes gehören soll, sind die Platzverhältnisse sehr eng, so dass aus Sicherheitsgründen der Bezug der Häuserzeile zum Strassenraum nicht möglich ist. Demgegenüber kann eine Neuüberbauung mit sehr hohen Qualitätsansprüchen einen grossen Mehrwert für die Öffentlichkeit beinhalten, indem Langsamverkehr, Aufenthaltsqualität, Nutzung hin zur Kantonsstrasse und evtl. Bushaltestellen berücksichtigt werden können. Der potenzielle Mehrwert überwiegt in diesem Fall das Interesse am Erhalt der Häuserzeile.

Restaurant Löwen

Das Gebäude Restaurant Löwen hat eine gewisse historische Bedeutung. Die Ausprägung vermag aber der Bedeutung des Dorfplatzes nicht unbedingt gerecht zu werden. Eine Neuüberbauung mit sehr hohen Qualitätsansprüchen kann einen grösseren Mehrwert für die Öffentlichkeit beinhalten. Aus diesem Grund wird auf eine Unterschutzstellung verzichtet.

Kantonsstrasse 1 und 16

Die Bauten Kantonsstrasse 1 und 16 befinden sich an der Kantonsstrasse etwas ausserhalb des Dorfkerns. Aufgrund des fehlenden Bezugs zum

historischen Kern, aufgrund der baulichen Ausprägung, die nicht wertvoll anmutet, sowie aufgrund eines möglichen Interessenskonflikts mit dem Strassenraum wird auf eine Unterschutzstellung verzichtet.

Weitere Bauten

Weitere Bauten aus dem Siedlungsinventar weisen aus raumplanerischer und politischer Sicht nicht den hohen Stellenwert auf, um eine Unterschutzstellung gegenüber einer baulichen Entwicklung höher zu gewichten.

Wertvolle Anlagen

Freihaltebereiche, Freihaltezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie typische Wingertmauern sind in der rechtskräftigen Grundordnung bereits ausgeschieden. Diese werden belassen. Wertvolle Gärten stehen, sofern vorhanden, in Bezug zu Schutzobjekten. Sie sind in ihrem Bezug bei baulichen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Prägende Ökonomiebauten

Siedlungstypisch und prägend für den dörflichen Charakter von Zizers sind Stallscheunen in Holz. Es ist davon auszugehen, dass diese Bauten mit der Zeit ersetzt oder umfunktioniert werden. Eine Unterschutzstellung ist im ortsbaulichen Kontext von Zizers nicht verhältnismässig.

6.11 Solaranlagen

Der hohe Freiheitsgrad bei der Erstellung von Solaranlagen kann bei Gebäuden, die gemäss Grundordnung einer spezifischen Schutz- oder Erhaltungsregelung unterstehen zu Konflikten mit dem Schutzinteresse führen. Das Bundesrecht und das kantonale Recht sehen deshalb vor, dass solche Anlagen dem Baubewilligungsverfahren unterstellt werden können (vgl. Art. 18a RPG, Art. 40b KRVO). In der Vorprüfung hat der Kanton eine entsprechende Reglung empfohlen. Gestützt auf das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden soll die folgende Regelung unter Art. 51 im Baugesetz aufgenommen werden: «Die Erstellung von Solaranlagen auf Dächern von Bauten, die gemäss dem Generellem Gestaltungsplan als geschützt oder zu erhalten eingestuft sind oder in einem Strukturerhaltungsgebiet liegen, soll in jedem Fall baubewilligungspflichtig sein.»

Weitere besondere Regelungen bezüglich Solaranlagen bleiben für die Gesamtrevision der Grundordnung vorbehalten.

6.12 Archäologie

Archäologiezonen umfassen gemäss Art. 36 KRG Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die

erforderlichen Auflagen fest. Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte archäologische Fundstellen. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.

Im Zonenplan der Gemeinde Zizers bestehen die beiden Archäologiezonen «Burg Friedau» sowie «Königshof». Letztere wurde gemäss dem Archäologischen Dienst Graubünden ausführlich untersucht. Der Königshof ist eine archäologische Stätte von nationaler Bedeutung. Durch die Untersuchungen konnte gezeigt werden, dass sich die Fundstelle mit grosser Wahrscheinlichkeit von der Grabungsfläche weiter nach Norden und Westen ausbreitet. Auf den Flächen nördlich und westlich des Grabungsareals soll folglich die bestehende Archäologiezone erweitert werden. Der Königshof selbst wird neu als Archäologische Schutzzone ausgeschieden.

Da die Befunde im Boden auf der Parzelle Nr. 1665 durch den Neubau zerstört und entfernt wurden, kann dieses Gebiet aus der Archäologiezone entlassen werden.

Neu hinzu kommen Archäologiezonen im Bereich der Burg Friedau (Erweiterung der bestehenden Archäologiezone), im Bereich der Katholischen Kirche und im Bereich des unteren Schlosses. Hier werden ebenfalls Funde vermutet und es sind vorsorglich Archäologiezonen auszuscheiden.

6.13 Baulandmobilisierung, Nutzungsdichte

Die Kernzone ist weitgehend überbaut. Eine Mobilisierung der inneren Reserven wird in der vorliegenden Revision mit dem Abbau von hemmenden Umständen, Anreizen und Erhöhung der Planungssicherheit vorgenommen.

Zudem soll gestützt auf Art. 19a KRG im Baugesetz verankert werden, dass fremder Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch genommen werden kann, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.

Eine Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses bei Neubauten wird erst im Rahmen einer gesamtheitlichen Überarbeitung des Baugesetzes zur Vorlage kommen. Ausgenommen sind die Gebiete mit Folgeplanungspflicht, in welchen eine entsprechende Rahmenbedingung formuliert wird.

7. Anpassung der Ortsplanung

7.1 Massnahmen Zonenplan

- Aufteilung der Kernzone in eine Kernzone 1 und Kernzone 2
- Neuausscheidung einer Archäologischen Schutzzone beim Königshof
- Erweiterung beziehungsweise Anpassung der Archäologiezonen Königshof und Burg Friedau
- Neuausscheidung einer Archäologiezone bei der Katholischen Kirche und beim unteren Schloss

Abb. 28: Änderungen Zonenplan

7.2 Massnahmen Genereller Gestaltungsplan

- Aufhebung Anpassungsbereich
- Neuaufnahme geschützter Bauten
- Neuaufnahme Strukturerhaltungsgebiete Vorburg und Stöcklistrasse
- Neuaufnahme Platzbereiche
- Neuaufnahme Arealplanpflicht im Bereich Kantonsstrasse / Vialstrasse
- Neuaufnahme Quartierplanpflicht im Bereich Löwengasse / Gerbistrasse
- Definition von Baulinien entlang der Kantonsstrasse

Abb. 29: Änderungen Genereller Gestaltungsplan

7.3 Massnahmen Baugesetz

Schwarz kursiv:	*Bestehender Gesetzestext*
~~*Rot durchgestrichen kursiv*~~:	*Zu löschender Textabschnitt*
Dunkelblau:	Neuer Text gestützt auf das Musterbaugesetz
Hellblau:	Neuer Text
«Grün»:	Kommentar

Art. 8 Zonen

«Ergänzung der Zonenauflistung»

…
~~*Kernzone*~~
Kernzone 1
Kernzone 2

Art. 10 Kernzonen 1 und 2

[1] *Die Kernzonen sind für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Landwirtschaftliche Bauten dürfen, ausgenommen entlang der Kantonsstrasse, erstellt werden.*

~~[2] *Siedlungsstruktur und Bauweise sollen erhalten und ergänzt werden. Wo Baulinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten.*~~

~~[3] *Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten.*~~

~~[4] *Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.*~~ «Diese Bestimmung ist im Hofstattrecht enthalten»

[2] Bauvorhaben in der Kernzone sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Ein qualitätssicherndes Verfahren, die Ausarbeitung des Baugesuchs und die Ausführung des Projekts sind durch die Bauberatung der Denkmalpflege zu begleiten.

[3] Wird ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, dürfen die Höhenmasse um 10% sowie die Ausnützungsziffer (Kernzone 2) um 10% erhöht werden. Bei Folgeplanungen ist ein qualitätssicherndes Verfahren als Grundlage für die Folgeplanung durchzuführen. Bei Neubauten ausserhalb einer Folgeplanung, bei denen mehr als 500 m^2 anrechenbarer Geschossfläche realisiert werden, ist ein qualitätssicherndes Verfahren ebenfalls Pflicht. Als

qualitätssichernde Verfahren gelten der Studienauftrag, der Wettbewerb oder ein vertieftes Variantenstudium in Anlehnung an die zugehörige SIA-Norm.

[4] In der Kernzone 1 wirken die bestehenden Fassadenfluchten gegenüber Strassen und Gassen wie Baulinien. Geschlossene Gebäudezeilen sind zulässig. Auf der Seite zu angrenzenden anderen Bauzonen sind deren maximalen Gebäude- und Firsthöhen zu übernehmen.

Art. 21 Zonenschema (Auszug)

Zonen	***Ausnützungsziffer***	***Grenzabstand [m]***		***Gebäudelänge [m]***	***Gebäudehöhe [m]***	
		gross	***klein***		***Trauf***	***First***
~~*Kernzone offene Bauweise*~~	~~-~~	~~*5.0*~~	~~*2.5*~~	~~*40*~~	~~*12.0*~~	~~*15.0*~~
~~*Kernzone geschlossene Bauweise*~~	~~-~~	~~*2.5*~~	~~*2.5*~~	~~-~~	~~*12.0*~~	~~*15.0*~~
Kernzone 1	-	*		-	-	-
Kernzone 2	0.8	5.0	2.5	25	10.5	14

* Bestehende Fassadenfluchten oder 2.5 m gegenüber Strassen und Gassen, sonst geschlossene Bauweise oder 2.5 m.

~~*Art. 22 Offene Bauweise*~~

«Die Bestimmung zu offener und geschlossener Bauweise sind nicht erforderlich. Eine geschlossene Bauweise kann in der Kernzone 1, bei Quartierplänen, oder mit Grenzbaurechten erwirkt werden.»

~~*Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.*~~

~~*Art. 23 Geschlossene Bauweise*~~

~~[1] *Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden.*~~

~~[2] *Bei geschlossener Bauweise sind seitlich sowie gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärtige Grenzabstand richtet sich nach dem Zonenschema. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.*~~

~~[3] *Bei bestehenden Häuserzeilen ist grundsätzlich das bisherige äussere Konzept beizubehalten. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden bedarf es eines Quartiergestaltungsplanes.*~~

~~[4] Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes grundsätzlich nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt.~~

~~***Art. 33 Anpassungsbereich***~~

«Der Anpassungsbereich im Generellen Gestaltungsplan wird aufgehoben. Dementsprechend kann auch der zugehörige Baugesetzartikel gelöscht werden.»

~~[1] Als Anpassungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die aufgrund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind.~~

~~[2] Im Anpassungsbereich gelegene Bauten können nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wiederaufgebaut werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich. Neubauten sind gestattet, sofern sie sich in Bezug auf Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise in der Umgebung anpassen.~~

Art. 34a Platzbereich

«Artikel gemäss laufender Teilrevision Stiftbungert West.»

[1] Der Platzbereich dient der Schaffung eines öffentlichen Freiraums innerhalb des Siedlungsgebietes. Es können Plätze, Pärke, Spiel- und Sportplätze o. Ä. sein.

[2] Im Platzbereich sind Bauten und Anlagen, die dem Zweck des Platzes dienen (namentlich Wege/Strassen, Infrastrukturanlagen, Spielgeräte, Musikpavillons o. Ä.), zulässig. Unterhalb des Platzes sind Infrastrukturen, Tiefgaragen, Zivilschutzanlagen o. Ä. gestattet. Sämtliche Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und haben sich gut in das Ortsbild einzufügen.

Art. 35a Strukturerhaltungsgebiet

«Die Strukturerhaltungsgebiete sind neu. Der vorgesehene Artikel stützt sich auf das Musterbaugesetz.»

[1] Als Strukturerhaltungsgebiet bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Bauten und Anlagen, die auf Grund ihrer Form und Stellung zur Identität des Ortes beitragen.

[2] Ein Abbruch und Wiederaufbau sowie Erneuerungen, die nach Aussen in Erscheinung treten, sind zulässig, wenn das Projekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das bestehende Objekt.

Art. 35b Förderung

«Der vorgesehene Artikel bezweckt die Erhaltung der baulichen Identität z.B. von Ställen. Er stützt sich auf das Musterbaugesetz.»

[1] Die Baubehörde kann für Massnahmen zugunsten einer qualitätsvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung projektbezogene Beiträge aus dem kommunalen Fonds der Mehrwertabgabe gewähren.

[2] Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden. Gemeindebeiträge an Identität stiftende oder wertvolle Bauten richten sich an Beiträgen des Kantons.

Art. 37 Baulinien

[1] Die Baulinien gelten wie Grenzabstandsvorschriften.
[2] Für die Ermittlung der Baulinientiefe ist auf die öffentlichen Interessen abzustellen.
~~*[3] In der Dorfkernzone können Baugestaltungslinien gezogen werden. Sämtliche Neubauten müssen an diese Linie gestellt werden.*~~

Art. 41 Folgeplanungen

[1] In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

[2] Die im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

[3] Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

[4] Im Rahmen einer Folgeplanung kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit eine sehr hohe ortsbauliche Qualität erreicht wird. Abstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Die Ausnützungsziffer kann bis zu 15% erhöht werden (25% in Kombination mit einem qualitätssichernden Verfahren in der Kernzone 2). Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

[5] *Im Anhang zum Baugesetz können Rahmenbedingungen zu einzelnen Gebieten mit Folgeplanung definiert werden.* «Absatz gemäss laufender Teilrevision Cicero.»

Art. 51 Sonnenkollektoren, Parabolspiegel, Wärmepumpen und Antennen

[1] *Bewilligungen für Sonnenkollektoren, Sonnenzellen, Parabolspiegel und Wärmepumpen werden erteilt, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die natürliche und bebaute Umwelt zu befürchten sind.*

[2] *Pro Gebäude sollen nur ein Antennenmast und ein Parabolspiegel angebracht werden.*

[3] Solaranlagen auf Dächern von Bauten, die gemäss dem Generellen Gestaltungsplan als geschützt oder zu erhalten eingestuft sind oder in einem Strukturerhaltungsgebiet liegen, sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.

Art. 56a Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

«Dieser Artikel ist eine Massnahme der Baulandmobilisierung, die gerade für die Kernzonen von hoher Bedeutung ist. Er entspricht dem Musterbaugesetz.»

[1] Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.

[2] Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.

[3] Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.

[4] Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die kommunale Baubehörde innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.

[5] Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.

Art. 64a Übergangsbestimmung Teilrevision Zentrumsentwicklung

Anpassungen des Baugesetzes im Rahmen der nachfolgenden Gesamtrevision, welche Einfluss auf die Inhalte der Teilrevision haben, bleiben vorbehalten.

Anhang Baugesetz; Rahmenbedingungen Folgeplanungen

Arealplan Zentrum

- Es sind gestaffelte Gebäudehöhen vorzusehen.
- Entlang der Kantonsstrasse ist Raum für eine allfällige Strassenanpassung, für ein Trottoir sowie für den Platzbereich bereitzustellen.
- Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind nur Kurzzeitparkplätze zulässig.
- Eine hohe Nutzungsdichte ist anzustreben.

Quartierplan Löwengasse

- Es sind gestaffelte Gebäudehöhen vorzusehen.
- Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind nur Kurzzeitparkplätze zulässig.
- Eine Mindestausschöpfung von 80% der festgelegten Ausnützung ist sicherzustellen.

Anhang 1, Behandlung der Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) hat am 18. Februar 2022 die Vorprüfung der Teilrevision vorgenommen. Nachfolgend sind die Bemerkungen des ARE zusammenfassend aufgeführt (*kursiver Text*) und behandelt.

Einzonungen (Vorprüfung, Kap. 3.2 – 3.6)

Das ARE hat zwei Einzonungen von der Zone Übriges Gemeindegebiet in die Kernzone 1 festgestellt.

Behandlung

Die Einzonungsflächen sind durch einen Zeichnungsfehler entstanden und sollten nicht Bestandteil der Teilrevision sein. Dementsprechend wird der Plan korrigiert, sodass es keine Einzonungsflächen gibt.

Mindestdichte (Vorprüfung, Kap. 3.7)

Das ARE empfiehlt, dass eine Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses nicht erst im Rahmen der Gesamtrevision vorgenommen wird, sondern bereits mit der vorliegenden Teilrevision.

Behandlung

Die Gemeinde hält daran fest, die übergeordnete Vorgabe «Mindestdichte» in einer Gesamtbetrachtung im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung aufzunehmen. Bis zur Gesamtrevision sollen keine Teilgebiete entstehen, die diesbezüglich anders behandelt werden. Eine Ausnahme bilden Gebiete mit Folgeplanungen, in denen die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses ohne weiteres als Rahmenbedingung formuliert werden kann.

ISOS (Vorprüfung, Kap. 4.1)

Gemäss der Vorprüfung ist Zizers im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als regional bedeutend aufgeführt.

Behandlung

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) bezeichnet gemäss dem Bundesamt für Kultur explizit Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Zizers ist nicht im ISOS aufgeführt (vgl. Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Anhang 1).

Bauberatung (Vorprüfung, Kap. 4.2)

Die vorgesehene Bauberatung bei Bauvorhaben in der Kernzone wird in der Vorprüfung begrüsst. Der Gemeinde wird aber die Präzisierung empfohlen, dass die Bauberatung durch die Denkmalpflege des Kantons erfolgen soll.

Behandlung

Eine Bauberatung kann durch eine unabhängige Fachperson erfolgen oder es kann die Bauberatung der Denkmalpflege in Anspruch genommen werden. Wichtig ist, dass die Beratung einheitlich erfolgt und eine Gleichbehandlung sichergestellt werden kann. Dies kann durch die Denkmalpflege sichergestellt werden. Die Empfehlung wird deshalb begrüsst und der betreffende Absatz im Baugesetz wird angepasst.

Baulinien (Vorprüfung, Kap. 4.2)

Es wird empfohlen, eine Spezifizierung der Wirkung der Fassadenfluchten als Baulinien zu prüfen. Mit einer Typisierung der Baulinien könne die Rechtssicherheit erhöht werden.

Behandlung

Gemäss Art. 37 des rechtsgültigen Baugesetz gelten Baulinien wie Grenzabstandsvorschriften. Des Weiteren ist die Wirkung von «Standard-Baulinien» in Art. 55 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) definiert. Bei einer Typisierung, wie sie das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden anbietet, wäre die «Standart-Baulinie» gleichbedeutend mit der «Baulinie des Typs B». Eine entsprechende Typisierung ist hinsichtlich Rechtssicherheit nicht erforderlich.

Grenzabstand Kernzone 2 (Vorprüfung, Kap. 4.2)

Durch die Einführung von Grenzabständen in der Kernzone 2 wird die Veränderung von bestehenden Gassenräumen befürchtet. Der Gemeinde wird eine Überprüfung der Grenzabstände empfohlen.

Behandlung

Es gibt kaum eine ursprüngliche Bausubstanz, welche in der vorgesehenen Kernzone 2 gassenbildenden Charakter aufweist. Die Übernahme von bestehenden Fassadenfluchten als Baulinien ist nicht möglich. Das Interesse an einer baulichen Erneuerung mit hoher Planungssicherheit, mit einer für eine Kernzone adäquaten Dichte sowie mit einer angemessenen Wohnhygiene wird höher gewichtet als die Bildung von engen Gassenräumen. Zudem gilt bei

Bauten innerhalb der Grenzabstände das Hofstattrecht. Auf diese Weise wird prinzipiell der Erhalt der ursprünglichen kleinteiligen Bausubstanz an den Gassen im Hofstattrecht unterstützt und Neubauten müssen neuen Raum schaffen.

Strukturerhaltungsgebiete (Vorprüfung, Kap. 4.2)

Bauliche Veränderungen in den vorgesehenen Strukturerhaltungsgebieten sollen nur anhand eines Gesamtkonzeptes ermöglicht werden.

Behandlung

Die vorgesehene gesetzliche Vorgabe, dass Abbruch und Wiederaufbau nur zulässig sind, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt, grenzt den Handlungsspielraum genügend ein. Präzisierend wird aufgenommen, dass auch bei Erneuerungen, die nach Aussen in Erscheinung treten, diese Grundsätze Gültigkeit haben. Die Ausarbeitung eines Gesamtkonzepts mit unbestimmter Rechtswirkung soll nicht gesetzlich vorgeschrieben werden.

Solaranlagen (Vorprüfung, Kap. 4.2)

Das ARE empfiehlt den Umgang mit Solaranlagen in der Kernzone und bei geschützten Gebäuden und Anlagen detailliert zu regeln.

Behandlung

Gemäss Art. 40b der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) entscheidet die Baubehörde aufgrund des Bundesrechts, ob die Solaranlage auf dem Dach genügend angepasst und daher bewilligungsfrei ist. Die Gemeinden können ferner in ihrem Baugesetz vorsehen, dass Solaranlagen auf Gebäuden, die gemäss Grundordnung einer spezifischen Schutz- oder Erhaltungsregelung unterstehen, in jedem Fall baubewilligungspflichtig sind.

Das Thema Solaranlagen steht in Bezug zum Inhalt der vorliegenden Teilrevision. Dementsprechend ist es richtig die Regelung einzubinden. Gestützt auf das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden soll die Erstellung von Solaranlagen auf Dächern von Bauten, die gemäss Generellem Gestaltungsplan als geschützt oder zu erhalten eingestuft sind oder in einem Strukturerhaltungsgebiet liegen, in jedem Fall baubewilligungspflichtig sein.

Archäologie (Vorprüfung, Kap. 4.2)

Die Gemeinde wird ersucht die Ausgrabungsstätte Königshof (Parzelle Nr. 1669) als Archäologische Schutzzone in den Zonenplan aufzunehmen. Das Gebiet ist von hoher Bedeutung und wurde durch den Bund bereits unter Schutz gestellt.

Behandlung

Die Parzelle Nr. 1169 mit der Ausgrabungsstätte von nationaler Bedeutung wird als Archäologische Schutzzone ausgewiesen.

Baulinien an der Kantonsstrasse (Vorprüfung, Kap. 4.3)

Die Vorprüfung verlangt, dass in der Kernzone entlang der Kantonsstrasse Baulinien festgesetzt werden, damit der ordentliche Strassenabstand zur vorgesehenen Erhaltung des Ortsbildes unterschritten werden kann. Der im Entwurf vorgesehene Baugesetz-Wortlaut, dass die bestehenden Fassadenfluchten wie Baulinien wirken, genügt gegenüber der Kantonsstrasse gemäss Vorprüfung nicht. Bemerkung: Der zusätzliche Hinweis, auch in der Kernzone 2 Baulinien zu definieren ist bereits unter «Baulinien (Vorprüfung, Kap. 4.2)» behandelt.

Behandlung

Die Vorgabe des Kantons wird in der Kernzone 1 umgesetzt. An der Kantonsstrasse werden entlang der bestehenden Fassadenfluchten Baulinien definiert.

Wertvolle Bauten und Anlagen (Vorprüfung, Kap. 4.3)

Die Vorprüfung empfiehlt die Themen «wertvolle Baugruppen» und «wertvolle Bauten und Anlagen» zu überarbeiten und die Inventarliste der der schutzwürdigen Bauten, Anlagen und Ortsbilder der Denkmalpflege (Vorabzug 2015) in diversen Punkten besser zu berücksichtigen.

Behandlung

Die Gemeinde hält an der getätigten Interessensabwägung fest und sieht keinen Handlungsbedarf den Ortsbildschutz gegenüber der baulichen Entwicklung neu zu gewichten. Die getroffenen Massnahmen sollen ein nebeneinander zwischen «Erhalt» und «Erneuerung» mit erhöhten Qualitätsansprüchen ermöglichen.