GEMEINDE THUSIS

Revision Ortsplanung Fraktion Thusis

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Mitwirkung



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

483-09
15. Januar 2024

Impressum

Auftrag Revision Ortsplanung Thusis

Auftraggeber
Gemeinde Thusis
Untere Gasse 1
7430 Thusis

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

Bearbeitung Michael Ruffner, Moritz Eicher

Titelbild Eigene Fotos

Qualitätsmanagement SQS ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung **7**

1. Ausgangslage **9**
1.1 Anlass 9
1.2 Ziele 10
1.3 Zentrale Inhalte 10
1.4 Bestandteile der Ortsplanungsrevision 12

2. Organisation und Verfahren **13**
2.1 Fraktionen Thusis und Mutten 13
2.2 Projektorganisation 13
2.3 Ablauf und Verfahren 14

3. Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen **16**
3.1 Bundesebene 16
3.2 Kantonsebene 20
3.3 Regionsebene: Regionales Raumkonzept und Richtplanung 22
3.4 Kommunale Ebene 23

4. Themenspezifische Grundlagen **28**
4.1 Siedlungsentwicklung 28
4.2 Bauzonenkapazitäten und Bauzonenbedarf 29
4.3 Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen 34
4.4 Verkehr 36
4.5 Natur-, Landschaftsschutz 42
4.6 Gewässerschutz, Gewässerraum und Grundwasser 48
4.7 Archäologie 48
4.8 Ortsbild und Baukultur 50
4.9 Wald 53

5. Schwerpunktthemen und deren Umsetzung **62**
5.1 Dorfkerne Neudorf / Altdorf 62
5.2 Entwicklungsschwerpunkt Compogna 70
5.3 Entwicklung Industriebrache und Umfeld Roza 73
5.4 IVHB und Musterbaugesetz 75
5.5 Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung 81

6. Weitere Anpassungen in den Planungsmitteln **85**
6.1 Zonenplan 85

6.2 Genereller Gestaltungsplan 101
6.3 Genereller Erschliessungsplan 112
6.4 Baugesetz 121
6.5 Übergangsbestimmungen 123
6.6 Diverses und Darstellung 124

Anhang 125

Beilagen 125

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Instrumente der Raumplanung (eigene Darstellung) 16
Abb. 2: Ausschnitt Sachplan Übertragungsleitungen mit dem Objekt Nr. 140: Planungskorridor für Übertragungsleitungen (Stand Festsetzung). Daten gemäss Bundesamt für Energie vom 3. Januar 2022. 18
Abb. 3: Ausschnitt Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung (Bundesamt für Strassen, Kanton, bezogen am 28.04.2022 via map.geo.admin.ch). 19
Abb. 4: Ausschnitt Raumkonzept Graubünden (von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 16.12.2014) 20
Abb. 5: Ausschnitt KRIP Graubünden (Interaktive Karte Kantonaler Richtplan gemäss geo.gr.ch, abgerufen am 23.05.2022, Inhalte revidiertes Kapitel Verkehr noch nicht nachgeführt) 22
Abb. 6: Ausschnitt Regionales Raumkonzept Viamala (Verabschiedet am 09.06.2020) 23
Abb. 7: Ausschnitt Strategieplan Thusis 2040 24
Abb. 8: Auszug Datenblatt vom 20. März 2018 im Rahmen der Genehmigung des kantonalen Richtplans Siedlung 30
Abb. 9: Bisherige Entwicklung und Prognose Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Thusis (eigene Darstellung, Quelle: Bundesamt für Statistik, Datensätze ESPOP und STATPOP, Bevölkerungsperspektive Kanton GR 2019 - 2050, Szenario hoch 33
Abb. 10: Ausschnitt Kantonaler Richtplan Graubünden, Teile Siedlung und Verkehr sowie Grundlagen Fruchtfolgeflächen (Abbildung gemäss Kanton Graubünden, https://www.gr.ch/, aufgerufen am 15. November 2023) 35
Abb. 11: Kantonaler Sachplan Velo (Quelle: Geoportal der kant. Verwaltung geo.gr.ch, 4. April 2022) 39
Abb. 12: Auszug RRIP Langsamverkehr Viamala von 2017 (Quelle: Geoportal der kant. Verwaltung geo.gr.ch, 4. April 2022) 41
Abb. 13: Ausschnitt Landschaftsinventar Kanton Graubünden (Abbildung gemäss GeoGR, https://geogr.mapplus.ch/viewer/geogr/, abgerufen am 8. Dezember 2021) 43
Abb. 14: Ausschnitt Biotopinventar Kanton Graubünden (Abbildung gemäss GeoGR, https://geogr.mapplus.ch/viewer/geogr/, abgerufen am 8. Dezember 2021) 45
Abb. 15: Auszug Kantonaler Richtplan UNESCO Welterbe (Quelle: geo.gr.ch, abgerufen am 23.05.2022) 51
Abb. 16: Auszug Ortsbildaufnahme von regionaler Bedeutung Thusis aus dem Jahr 1990 52

Abb. 17: Auszug aus dem Denkmalinventar Graubünden (Entwurf Stand Mai 2014), von links nach rechts: ehemaliger Transformatorenturm der Carbid Fabrik Thusis, Wohnhaus und Restaurant Beverin, Pavillon Am Rosenbühl 53
Abb. 18: Übersichtsplan Wald im Bereich Sportplätze (eigene Darstellung). 56
Abb. 19: Übersichtsplan Freizeitgebiet mit bestehenden Nutzungen (eigene Darstellung). 57
Abb. 20: Rodungsflächen im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (eigene Darstellung). 58
Abb. 21: Rodungsflächen öffentliche Parkierungsanlagen im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (eigene Darstellung). 60
Abb. 22: Bestehende Situation am Pantunweg (eigene Aufnahmen). 61
Abb. 23: Luftbild Neudorf und Altdorf und Strassenraum Neudorf (Luftbild 2020 von swisstopo: map.geo.admin.ch, eigene Aufnahme Strassenraum Frühling 2021). 62
Abb. 24: Auszug Strategieplan Thusis 2040, vom 1. März 2022. links: Orthofoto gemäss map.geo.admin.ch, rechts: Strategieplan Entwicklungsschwerpunkt Compogna (eigene Darstellung). 71
Abb. 25: Schematische Berechnungsweise der alten und neuen Höhenmasse (eigene Darstellung). 80
Abb. 26: Auszug revidierte Zonenplan und GGP mit der neuen Festlegung Erweiterter Ortsbildschutzbereich 107

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausschnitt Übersicht über die Bauzonenkapazität Stand Mai 2022 (Stand der Überbauung innerhalb der WMZ, *überbaut + Brachen/Nebenbauten, **nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau)..... 31
Tabelle 2: Mobilisierbare und theoretischen Kapazitätsreserven (mit Rundungsdifferenzen)..... 32
Tabelle 3: Übersicht Schwachstellen gemäss Sachplan Velo (Quelle: Geoportal der kant. Verwaltung geo.gr.ch, 4. April 2022)..... 40
Tabelle 4: Übersicht Umsetzung des kantonalen Biotopinventars im Rahmen der Ortsplanung. **Hinweis**: Angaben Biotope erste drei Spalten beziehen sich auf das kantonale Inventar und sind über das Geoportal der kantonalen Verwaltung abrufbar (www.geo.gr.ch, Layer Biotope). 47
Tabelle 5: Einschätzung des kantonalen Archäologischen Dienstes zur Umsetzung der bekannten archäologischen Fundstellen in der Fraktion Thusis im Rahmen der Ortsplanungsrevision 49

Abkürzungsverzeichnis

Rechtsgrundlagen	
BauG	Baugesetz der Gemeinde Thusis
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 06.12.2004
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24.05.2005
KNHG	Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (Kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz) vom 19.10.2010
KNHV	Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung vom 18.04.2011
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000

Allgemeines	
ARE Schweiz	Bundesamt für Raumentwicklung
ARE (GR)	Amt für Raumentwicklung Kanton Graubünden
AWN	Amt für Wald und Naturgefahren Kanton Graubünden
AZ	Ausnützungsziffer
AJF	Amt für Jagd und Fischerei
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
FFF	Fruchtfolgeflächen (qualitativ bestgeeignetes ackerfähiges Kulturland)
GEP	Genereller Erschliessungsplan
GGP	Genereller Gestaltungsplan
IVS	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVHB	Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KRIP	Kantonale Richtplanung
KRIP-S	Kantonaler Richtplan Teil Siedlung
RRIP	Regionale Richtplanung (Region Viamala)

Zusammenfassung

Mit der Ortsplanung regelt die Gemeinde Thusis die räumliche Entwicklung und die baurechtlichen Bestimmungen innerhalb ihres Hoheitsbereichs. Seit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung im Jahr 2014 haben sich die Rahmenbedingungen für die kommunale Raumplanung stark geändert. Themen wie der haushälterische Umgang mit dem Boden, die Schonung der Landschaft und eine bedürfnisorientierte, qualitative, nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung stehen im Vordergrund.

Die Gemeinde Thusis hat demzufolge ihre Ortsplanung auf die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton neu abzustimmen. Zudem hat sich mit der Fusion von Thusis und Mutten per 1. Januar 2018 die Ausgangslage geändert. Eine Zusammenführung der beiden ehemals getrennten Ortsplanungen ist notwendig. Gleichzeitig ist die Revision eine Gelegenheit, die kommunale Entwicklung neu auszurichten und die Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung zu schaffen. Der vorliegende Planungsbericht gibt eine zusammenfassende Übersicht über die massgebenden Änderungen für die Fraktion Thusis.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente, d. h. der Zonenplan, der generelle Gestaltungsplan, der generelle Erschliessungsplan und das Baugesetz überarbeitet.

Die ehemaligen Baugesetze von Thusis und Mutten werden grundlegend überarbeitet und in ein neues Baugesetz überführt. Die neuen bundes- und kantonalrechtlichen Vorgaben werden umgesetzt. Insbesondere werden Massnahmen der Baulandmobilisierung und Regelungen zur Mehrwertabgabe ergänzt und die Begrifflichkeiten den Vorgaben der IVHB angepasst.

Der Zonenplan und der Generelle Gestaltungsplan (GGP) werden überprüft, auf übergeordnete Inventare und Grundlagen abgestimmt und soweit zweckmässig angepasst. Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sind in der Revision nicht vorgesehen, die Entwicklungsbestrebungen fokussieren auf die bestehenden Bauzonen. In Kombination mit den Änderungen im GGP werden namentlich im Bereich der Ortskerne Anpassungen vorgenommen. Damit soll eine Weiterentwicklung und zeitgemässe Bauweise gefördert werden, welche auf besonderen Ortsbildqualitäten von Thusis Rücksicht nimmt. Im Weiteren werden mit den Arealplanpflichten im Bereich Compogna, mit der

Arealplanpflicht Roza sowie der Arealplanpflicht Bahnhof die Grundlage für vertiefende Planungen geschaffen.

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) wurde bereits im Jahr 2016 einer Überprüfung und Überarbeitung unterzogen (Genehmigung mit Regierungsbeschluss Protokoll Nr. 620 vom 29. Juni 2016). Beim GEP Teil Ver- und Entsorgung sind deshalb nur untergeordnete Ergänzungen notwendig. Im GEP Teil Verkehr werden verschiedene Anpassungen vorgenommen. Dies betrifft einerseits punktuelle Ergänzungen sowie Anpassungen, welche abgestimmt auf den revidierten Zonenplan erforderlich sind. Andererseits richtete der Kanton im Rahmen der letzten Genehmigung von 2016 einzelne Aufträge an die Gemeinde, welche nun umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wird auch die Strassenklassierungen für die Grund-, Grob- und Feinerschliessungsstrassen im GEP angepasst und das Planwerk ergänzt. Weiter werden die öffentlichen Parkierungsanlagen auf Grundlage des kommunalen Parkierungskonzepts ergänzt.

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die übergeordnete Strategie verfolgt, Thusis als starkes Regionalzentrum, attraktive Wohngemeinde und wichtiger Arbeitsstandort weiterzuentwickeln. Die Revision schafft die Voraussetzungen für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, bei der die bestehenden Qualitäten erhalten bleiben.

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Änderungen Raumplanungsgesetzgebung

Anlass zur Revision der Ortsplanung gibt primär die geänderte Raumplanungsgesetzgebung. Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) deutlich angenommen. Das RPG trat zusammen mit der ebenfalls revidierten Raumplanungsverordnung (RPV) im Mai 2014 in Kraft. Mit den neuen Vorgaben haben Bund, Kantone und Gemeinden eine Siedlungsentwicklung nach innen und eine haushälterische Nutzung des Bodens anzustreben. Eine weitere Zersiedlung soll gebremst und die Landschaft geschont werden und es soll eine konsequente Mobilisierung der inneren Reserven umgesetzt werden (vgl. Art. 3 RPG).

Kantonale Vorgaben

Als Folge dieser Revision sind die Kantone und Gemeinden aufgefordert, ihre Planungsinstrumente den neuen Grundlagen und Gesetzgebungen anzupassen. Der Kanton Graubünden ist dieser Forderung mit der Revision des kantonalen Richtplans (KRIP) und des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) 2019 sowie der zugehörigen kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) bereits nachgekommen. In diesen Planungsinstrumenten wurden neue Anforderungen an die Regionen und an die Gemeinden gestellt. Die Regionen haben ein regionales Raumkonzept und einen regionalen Richtplan zu erarbeiten, welche die kantonalen Vorgaben konkretisieren. Die Gemeinden haben ihre Ortsplanung (auch Nutzungsplanung) zu revidieren und die Vorgaben von Bund und Kanton grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf umzusetzen. Die Umsetzung auf Stufe Gemeinde hat innerhalb von 5 Jahren nach Erlass des KRIP zu erfolgen (bis spätestens April 2023).

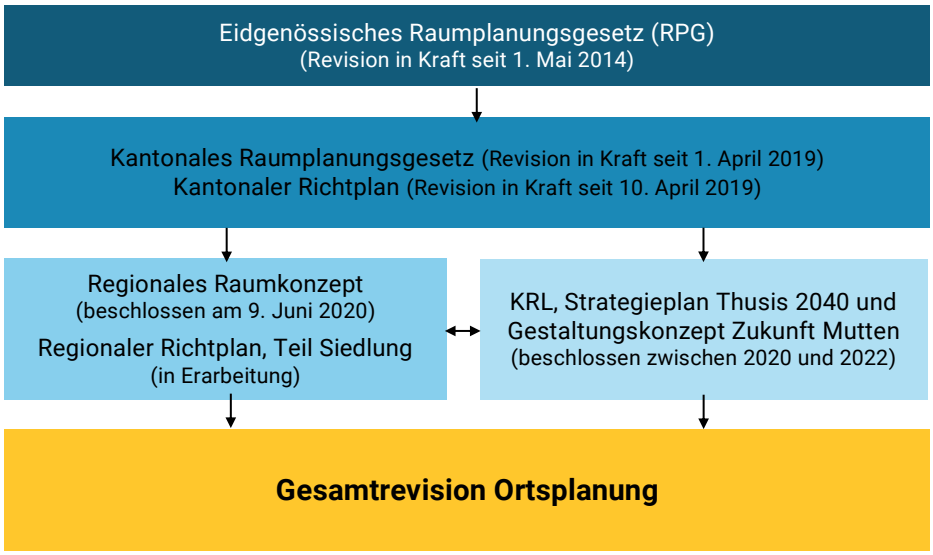
Stand Ortsplanung

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Thusis, wurde von der Regierung des Kantons Graubünden am 31. August 1993 mit Beschluss Nr. 2169 genehmigt. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan und Baugesetz) liegt damit bereits rund 30 Jahre zurück. Seither wurden rund 20 Teilrevisionen oder kleinere Teilnutzungsplanungen durchgeführt. Allerdings fanden die neuen Vorgaben von Bund und Kanton noch keinen Eingang in die Ortsplanung der Gemeinde. Mit der Fusion von Mutten und Thusis im Jahr 2018 ergeben sich zudem neue Rahmenbedingungen. Aus diesen Gründen ist eine Totalrevision der Ortsplanung notwendig.

Umsetzung neue Vorgaben auf Stufe Gemeinde

Als strategische Grundlage hat die Gemeinde Thusis ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) für die Fraktionen Thusis und Mutten sowie den Strategieplan Thusis 2040 und das Gestaltungskonzept Zukunft Mutten als jeweils konkretisierende Grundlagen für die beiden Fraktionen erarbeitet. Die vorliegende

Revision der Ortsplanung setzt die neuen übergeordneten Vorgaben und die definierten kommunalen Strategien für die Gemeinde Thusis um.



1.2 Ziele

Mit der Revision der Ortsplanung werden primär die nachfolgenden Zielsetzungen verfolgt:

Ziele der vorliegenden Revision

- Anpassung der Ortsplanung an die neuen Anforderungen der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung
- Umsetzung der kantonalen Richtplanung
- Schaffung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, um eine zukunftsgerichtete und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung von Thusis zu ermöglichen
- Umsetzung einzelner Entwicklungsabsichten aus Entwicklungskonzepten der Gemeinde Thusis (insbesondere Strategieplan Thusis 2040 und Gestaltungskonzept Zukunft Mutten)
- Integration von aktualisierten oder neuen Grundlagen wie Natur- und Landschaftsschutz, Landwirtschaft, Wald, Archäologie etc.
- Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Umsetzung von Massnahmen zur Baulandmobilisierung und der Vorgaben zum Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)

1.3 Zentrale Inhalte

In der Revision werden unter anderem die folgenden, zentralen Änderungen vorgenommen:

Dorfkerne Neudorf und Altdorf

Die Festlegungen im Bereich der Dorfkerne werden überarbeitet, um die bestehenden Ortsbildqualitäten zu erhalten und gleichzeitig eine hochwertige

Weiterentwicklung zu ermöglichen. Insbesondere soll für das Neudorf eine zeitgemässe Bauweise ermöglicht werden. Während die heutige Geschossigkeit im Grundsatz beizubehalten ist, soll bei den nicht speziell bezeichneten Bauten im Neudorf eine Optimierung der Geschosshöhen möglich sein. Hierzu werden die heutige Zonierung und die Zonenbestimmungen angepasst. Auch werden bestehende Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan wie wertvolle Bauten, Baulinien und Brunnen überarbeitet und vereinfacht. Soweit zweckmässig werden zusätzliche Festlegungen wie Hof- und Platzbereiche und wertvolle Gärten ergänzt, um bestehende Qualitäten besser zu sichern oder neue Qualitäten zu schaffen.

Entwicklungsschwerpunkt Compogna und Brache Arbeitsgebiet

Es werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen, dass der Entwicklungsschwerpunkt Compogna und das Potenzial im Arbeitsgebiet von überkommunaler Bedeutung umgesetzt werden können. Das Gebiet Compogna soll einen massgeblichen Teil des prognostizierten Bevölkerungswachstums aufnehmen können. Gleichzeitig liegen im Gebiet Herausforderungen vor, wie insbesondere die Sicherstellung einer siedlungsverträglichen Verkehrsentwicklung. Aufgrund der Bedeutung und der anstehenden Herausforderungen ist dieses Innenentwicklungspotenzial gesamtheitlich zu koordinieren. Es soll zu einem attraktiven Quartier für die heutigen und zukünftigen BewohnerInnen entwickelt werden. Auch heutige Brache im Arbeitsplatzgebiet soll aktiviert und im Sinne einer haushälterischen und effizienten Bodennutzung entwickelt werden. Die Umsetzung soll in Arealplanverfahren erfolgen. Hierzu werden in der Ortsplanung Arealplanpflichten festgelegt, mit entsprechenden Richtlinien im Anhang des Baugesetzes.

Gesamthafte Überarbeitung Baugesetz, Umsetzung Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe

Zur Umsetzung der neuen Rahmenbedingungen ist eine **gesamtheitliche Überprüfung des Baugesetzes** notwendig. Hierzu wird als Vorlage das neue Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung verwendet und auf die spezifische Ausgangslage in Thusis angepasst. Aufgrund geänderter Messweisen gemäss IVHB ist eine geringfügige Erhöhung der Ausnützungsziffer vorzunehmen. Die kantonalen Vorgaben zur **Baulandmobilisierung** und zur **Mehrwertabgabe** werden umgesetzt. In Anbetracht des hohen Siedlungsdrucks sollen in Thusis vornehmlich weiche Massnahmen der Baulandmobilisierung umgesetzt werden. Von Bauverpflichtungen bei bestehenden Bauzonen wird abgesehen. Bei der Mehrwertabgabe für künftige Einzonungen der maximale Abgabesatz von 50 % festgelegt werden. Bei solchen Planungsvorteilen soll in Zukunft die ganze Bevölkerung und nicht bloss ein einzelner, bevorteilter Grundeigentümer profitieren. Bei anderen planerischen Massnahmen wie Auf- und Umzonungen werden tiefere Abgabesätze von 10 % bis 20 % festgelegt, um die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern.

Parallel laufende Teilrevision Naturgefahren und Gewässerräume

Nicht Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision sind die Themen Naturgefahren und Gewässerschutz. Die Umsetzung der kantonal überarbeiteten Gefahrenzonen (Nutzungsbeschränkung aufgrund von Naturgefahren) und die Ausscheidung der Gewässerraumzonen (Nutzungsbeschränkung aufgrund des Gewässerschutzes) gemäss eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung erfolgen in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung. Diese wurde vom dd.mm.yyyy bis am dd.mm.yyyy öffentlich aufgelegt. Die Teilrevision Gewässerraumzonen und Gefahrenzonen stellt ein von der Gesamtrevision getrenntes und unabhängiges Verfahren dar.

1.4 Bestandteile der Ortsplanungsrevision

Die vorliegende Ortsplanungsrevision umfasst folgende verbindliche und orientierende Bestandteile für die Fraktion Thusis:

Verbindliche Bestandteile

- Zonenplan (ZP) und Genereller Gestaltungsplan (GGP) Siedlung, Mst. 1:2’000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan (GGP) Landschaft, Mst. 1:5’000
- Genereller Erschliessungsplan Teil Verkehr Mst. 1:2’000
- Genereller Erschliessungsplan Teil Ver- und Entsorgung Mst. 1:2’000
- Baugesetz (BauG)

Orientierender Bestandteil

- Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV für die Fraktion Thusis (PMB, vorliegender Bericht, inklusive Anhänge und Beilagen gemäss Verzeichnis)
- Synoptische Darstellung Musterbaugesetz - totalrevidiertes Baugesetz Thusis

Koordiniert mit der Revision der Nutzungsplanung erfolgt zudem ein Rodungsverfahren.

Der vorliegende PMB beschränkt sich inhaltlich auf die Fraktion Thusis. Die Fraktion Mutten wird in einem separaten Bericht thematisiert.

2. Organisation und Verfahren

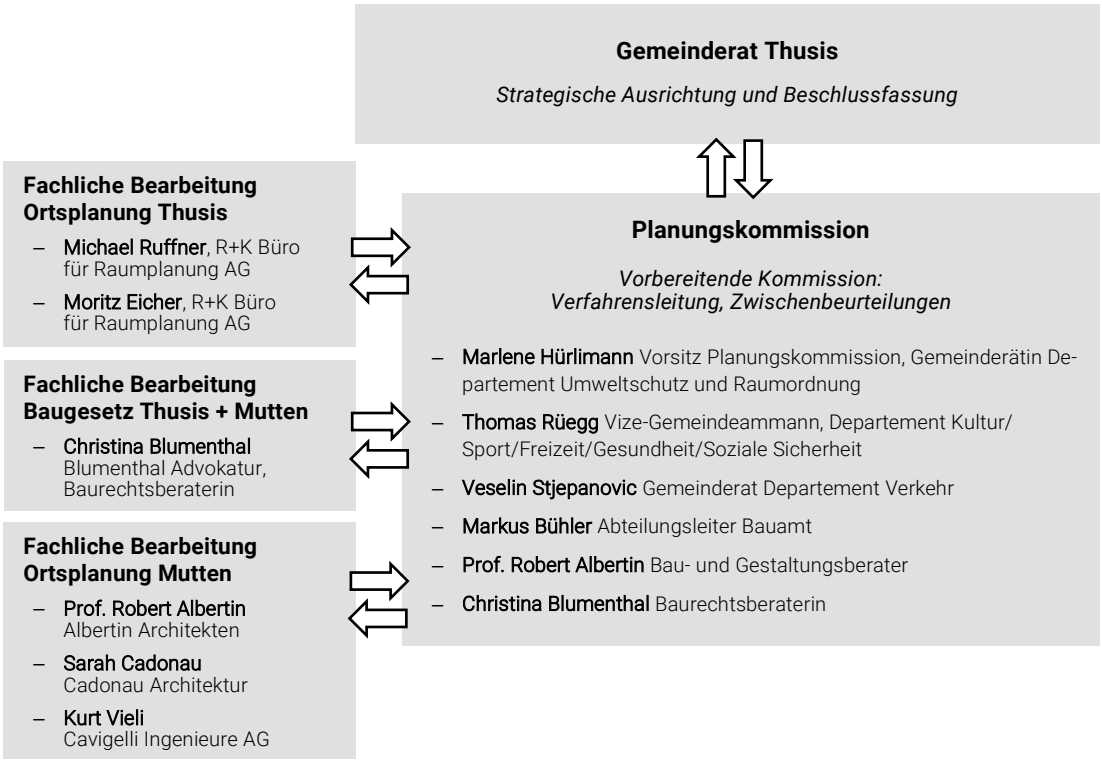
2.1 Fraktionen Thusis und Mutten

Per 1. Januar 2018 haben sich die ehemaligen Gemeinden Thusis und Mutten zur neuen Fusionsgemeinde Thusis zusammengeschlossen. Dies hat zur Folge, dass die Ortsplanung der beiden ehemaligen Gemeinden zusammengeführt werden muss. Mit Beschluss vom 21. April 2020 hat der Gemeinderat von Thusis beschlossen, die Gesamtrevision der Gemeinde Thusis in eine Ortsplanung für den Hauptort Thusis und eine Ortsplanung für die Fraktion Mutten aufzuteilen und diese schliesslich in einer Gesamtplanung zusammenzuführen.

Der vorliegende Bericht behandelt die Grundlagen und Änderungen für die Fraktion Thusis. Grundlagen und Änderungen betreffend Fraktion Mutten sind dem separaten Planungs- und Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

2.2 Projektorganisation

Für die Ortsplanungsrevision wird folgende Projektorganisation eingesetzt:



Planungskommission Fraktion Thusis

Der gesamte Prozess und die Ausarbeitung der Revision werden von der Planungskommission begleitet. In periodischen Sitzungen werden Bestandteile der Revision diskutiert und ausgearbeitet. Die einzelnen Inhalte werden dem

Gemeinderat überstellt mit Antrag zur Beschlussfassung oder zur Vorlegung spezifischer Themen an der Gemeindeversammlung.

Fachliche Begleitung Fraktion Thusis

Die fachliche Begleitung für die Ortsplanung in der Fraktion Thusis erfolgte durch R+K, Büro für Raumplanung AG.

Gemeinderat

Der Gemeinderat wird als verantwortliche Planungsbehörde regelmässig über den Stand der Ortsplanungsrevision informiert. Er ist insbesondere zuständig für die Freigabe zur Mitwirkung und zur Vorprüfung sowie für die Verabschiedung an die Gemeindeversammlung.

2.3 Ablauf und Verfahren

Das Verfahren für eine Revision 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:

Zeitraum	Schritt
bis November 2022	Entwurf der Revision
Ende 2022	Verabschiedung durch den Gemeinderat und Einreichung zuhanden der kantonalen Vorprüfung
Januar 2023 bis Ende Juni 2023	Kantonale Vorprüfung (Art. 12 KRVO)
Juli 2023 bis Ende 2023	Behandlung der kantonalen Vorprüfung und Ergänzung Unterlagen
15. Januar 2024	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens
Februar – März 2024	Öffentliche Mitwirkungsauflage und Bekanntgabe im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt (Art. 13 KRVO)
noch offen	Behandlung der Einwendungen der Mitwirkung (Art. 13 KRVO) und Bereinigung der Unterlagen
noch offen	evtl. Einspracheverhandlungen
noch offen	Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung (Art. 48 KRG) und Bekanntgabe Beschluss im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt
noch offen	Öffentliche Beschwerdeauflage von 30 Tagen (Art. 101 KRG)
noch offen	Evtl. Behandlung Einsprachen
noch offen	Genehmigung durch die Regierung und Publikation (Art. 101 KRG)
noch offen	Rekursfrist von 30 Tagen (Art. 102 KRG)

2.3.1 Entwurf

Grundlagenarbeiten und Entwurf zur Vorprüfung

Zu den einzelnen Themenfeldern wie Siedlungsentwicklung, Ortsbildschutz und Kernentwicklung, Natur- und Landschaft und Verkehr, wurden die jeweiligen Grundlagen aufgearbeitet. In den Sitzungen der Planungskommission wurden diese themenspezifischen Inhalte diskutiert und verdichtet. Der

Entwurf wurde dem Gemeinderat sowie der Baubehörde vorgestellt und daraufhin bereinigt.

2.3.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Ortsplanungsrevision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden im Dezember 2023, gestützt auf Art. 12 KRVO, zur Vorprüfung eingereicht.
Die Ergebnisse der Vorprüfung sowie der Umgang mit den Vorprüfungsergebnissen werden in der Beilage aufgeführt.

2.3.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wird bei wichtigen Meilensteinen im Rahmen der Gemeindeversammlung und über die Medien (Regionalzeitung Pöschtli, Webseite der Gemeinde Thusis) informiert.

2.3.4 Öffentliche Mitwirkungsauflage

In der Mitwirkungsauflage werden die vorgesehenen Planungen und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Mitwirkungssauflage kann jedermann beim Gemeinderat schriftlich Anträge zu den Planungsentwürfen einreichen. Nach Prüfung der Eingaben nimmt der Gemeinderat bei den Mitwirkenden Stellung. Die Ergebnisse der Mitwirkungsauflage werden im Anhang aufgezeigt.

2.3.5 Beschlussfassung und Genehmigung

3. Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen

Die Ortsplanung der Gemeinde gliedert sich ein in das Raumplanungssystem der Schweiz mit seiner Vielzahl an rechtlichen Vorgaben und übergeordneten Planungsinstrumenten. Die revidierte Ortsplanung hat damit die nationalen und kantonalen Vorgaben zu berücksichtigen und ist auf die Planungen der Region Viamala sowie der Nachbargemeinden abzustimmen. In diesem Kapitel werden die wichtigsten **Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen** sowie deren Kerninhalte zusammengefasst.

In einem zweiten Schritt (Kapitel 4) werden dann **themenspezifisch** die massgebenden Grundlagen für die Gemeinde Thusis aufgezeigt.

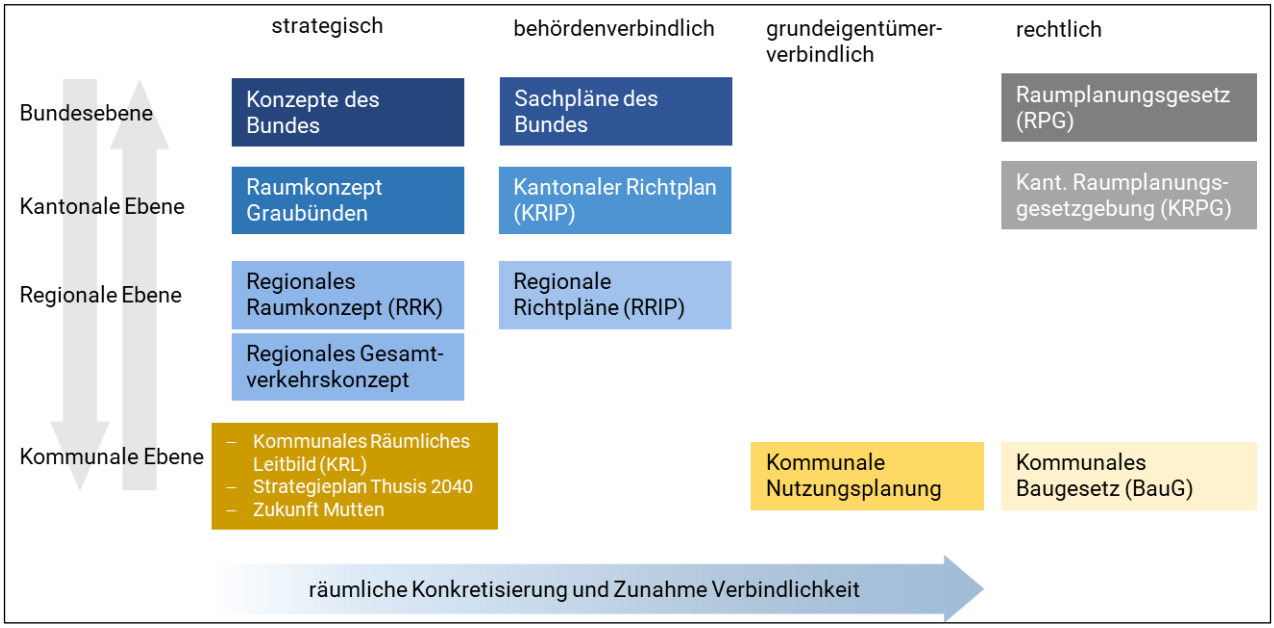


Abb. 1: Instrumente der Raumplanung (eigene Darstellung)

3.1 Bundesebene

3.1.1 Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung

Revision von 2014

Die am 1. Mai 2014 in Kraft getreten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und der zugehörige Raumplanungsverordnung (RPV) verlangen einen Stopp der Zersiedelung, eine qualitätsvolle Innenentwicklung und einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Durch die Überarbeitung ergeben sich auch für die kommunale Planung eine Reihe von Änderungen hinsichtlich der Vorgaben. Dazu gehören insbesondere folgende Themen:

Neue Kerninhalte

- Festlegung Bauzonen auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre und Reduktion überdimensionierter Bauzonen (bedarfsgerechte Bauzonengrösse, vgl. Art. 15 RPG und Art. 47 RPV)
- Förderung und Sicherung der Baulandverfügbarkeit (Baulandmobilisierung, vgl. Art. 15a RPG und Art. 47 RPV)
- Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen (Mehrwertabgabe, vgl. Art. 5 RPG)

3.1.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Vorgaben Bund

Konzepte und Sachpläne sind wichtige Planungsinstrumente des Bundes. In den Sachplänen und Konzepten zeigt der Bund für spezifische Themen auf, wie er seine raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abstimmt und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisiert. Zu den für die Ortsplanungsrevision wichtigsten Sachplänen und Konzepten gehören z. B. der Sachplan Verkehr, der Sachplan Fruchtfolgeflächen und das Landschaftskonzept Schweiz.

Sachpläne und Konzepte

Die Gemeinde Thusis ist durch den Sachplan Übertragungsleitungen und den Sachplan Fruchtfolgeflächen betroffen (Behandlung Thematik Fruchtfolgeflächen siehe Kapitel 4.3). Weitere Sachpläne und Konzepte des Bundes sind nicht betroffen.

Sachplan Übertragungsleitungen

Gemäss Objektblatt Nr. 140 «Leitungsprojekt der Greenconnector AG» aus dem Jahr 2006 handelt es sich um eine geplante 400 kV Gleichstromverbindung von Sils i. D. nach Verderio (I). Bei diesem Projekt sollte auf Schweizer Seite das bestehende Trassee der stillgelegten unterirdischen Ölleitung der Oleodotto del Reno SA umgenutzt werden. Derzeit läuft auf Gesuch der Oleodotto del Reno SA das «Stilllegungsverfahren der Oleodotto del Reno SA» im Sinne eines Plangenehmigungsverfahrens für Rohranlagen (gestützt auf Artikel 21b Abs. 2 des Rohrleitungsgesetzes RLG; SR 746.1). Betroffen ist das Teilstück zwischen dem Splügen Pass und Thusis. Die öffentliche Auflage des Plangenehmigungsgesuches fand vom 16. August 2023 bis 15. September 2023 statt.

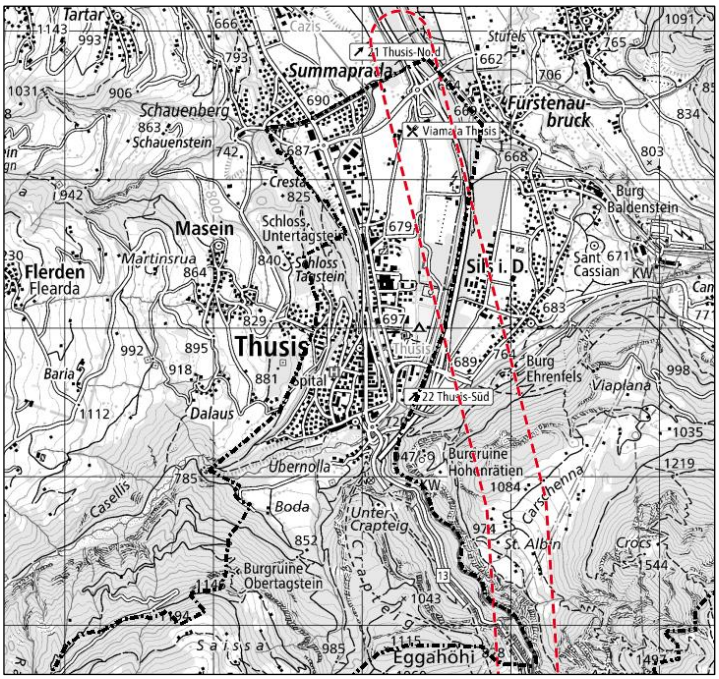


Abb. 2: Ausschnitt Sachplan Übertragungsleitungen mit dem Objekt Nr. 140: Planungskorridor für Übertragungsleitungen (Stand Festsetzung). Daten gemäss Bundesamt für Energie vom 3. Januar 2022.

3.1.3 Natur- und Heimatschutzgesetz und abgeleitete Inventare

Kerninhalte Natur- und Heimatschutzgesetz von Bund und Kanton

Das Raumplanungsgesetz verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, die Landschaft zu schonen und naturnahe Landschaften und Erholungsräume zu erhalten (vgl. Art. 3 Abs. 2 RPG). Eine weitere massgebende Grundlage bildet die Gesetzgebung zum Natur- und Heimatschutz des Bundes und des Kantons Graubünden (jeweilige Gesetze und Verordnungen). Demnach haben Bund, Kanton und die Gemeinde dafür zu sorgen, dass bei der Erfüllung ihrer Aufgaben die Natur und Heimat geschont und erhalten wird. Dazu gehören namentlich schutzwürdige Landschaften, Lebensräume der einheimischen Tiere und Pflanzen (Biotope), wertvolle Ortsbilder, Gebäudegruppen sowie Einzelbauten und deren Umgebung und archäologische Fundstellen. Hierzu führen der Bund und der Kanton Graubünden Inventare zu den schutzwürdigen Objekten von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Eine hohe Bedeutung haben insbesondere die **Bundesinventare** nach Art. 5 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) und die **Biotope von nationaler Bedeutung** nach Art. 18a NHG.:

Bundesinventare nach Art. 5 NHG

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Fraktion Thusis ist durch das IVS betroffen. Von Bedeutung ist insbesondere die Strecke Thusis - Verlorenes Loch - Viamala - Punt da Tgiern. Gemäss IVS-Objektblatt GR 15 ist sie Teil der sogenannten Unteren Strasse, einer der zwei wichtigsten Bündner Transitrouten. Sie führt weiter über den Splügenpass nach Chiavenna bzw. über den St. Bernhardinpass nach Bellinzona. Die Begehung ist bereits für die römische Zeit durch zwei Itinerare gesichert.

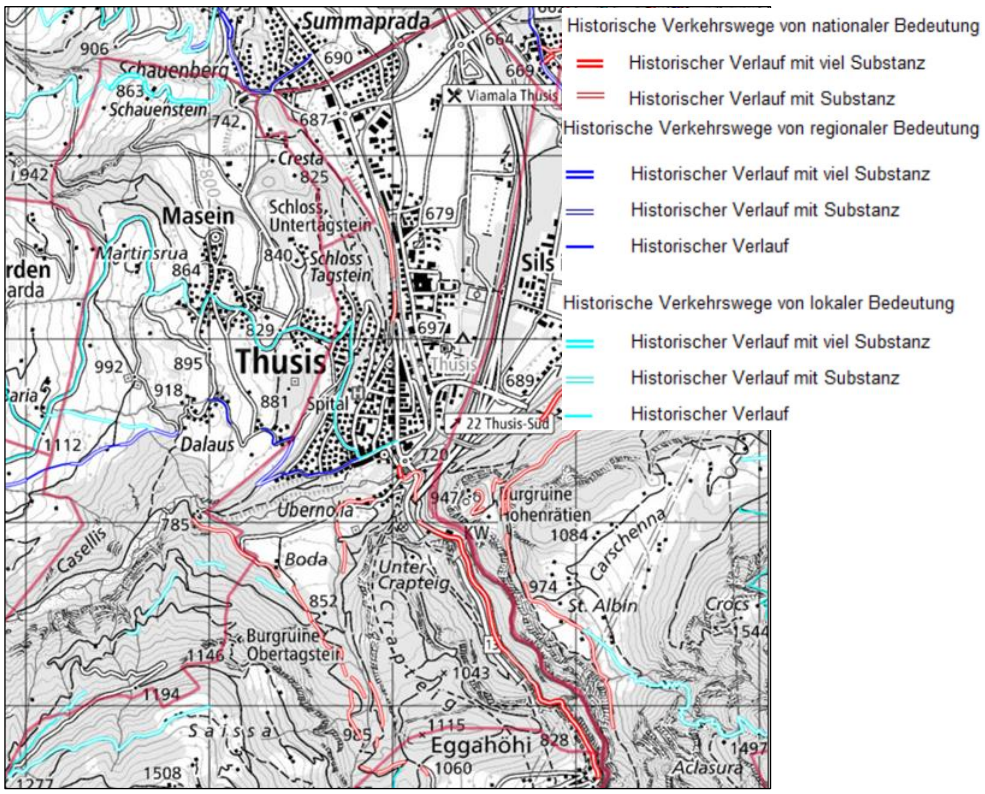


Abb. 3: Ausschnitt Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung (Bundesamt für Strassen, Kanton, bezogen am 28.04.2022 via map.geo.admin.ch).

Bei den übrigen Objekten, welche im IVS für die Gemeinde Thusis enthalten sind, handelt es sich um einzelne Wegabschnitte anderer Verbindungen. Es ist nur noch sehr vereinzelt historische Substanz vorhanden. Ebenfalls ist das Inventar bei diesen Objekten teils nicht präzise oder nicht mehr aktuell (Teil des Objekts 15.1.1 verläuft durch das Areal des bestehenden Forst- und Werkhofs, wo keine Substanz mehr vorhanden ist).

Biotope von nationaler Bedeutung nach Art. 18a NHG

- Auengebiete, Moore (Hoch- und Übergangsmoore sowie Flachmoore), Moorlandschaften, Amphibienlaichgebiete und Trockenwiesen

Die Gemeinde Thusis ist hierbei durch das Auengebiet Cumparduns betroffen (siehe Kapitel 4.5).

Zusammen mit zugehörigen Rechtsbestimmungen bilden diese Inventare und die kantonalen Inventare Grundlagen für die Ortsplanung, welche angemessen zu berücksichtigen sind[1].

3.2 Kantonsebene

3.2.1 Raumkonzept Graubünden

Raumkonzept von 2014

Das Raumkonzept Graubünden wurde von der Regierung im Dezember 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen. Es gibt die übergeordnete kantonale Raumentwicklungsstrategie vor und dient als Orientierungsrahmen über alle Planungsebenen hinweg. Das Raumkonzept ist Bestandteil des kantonalen Richtplans.

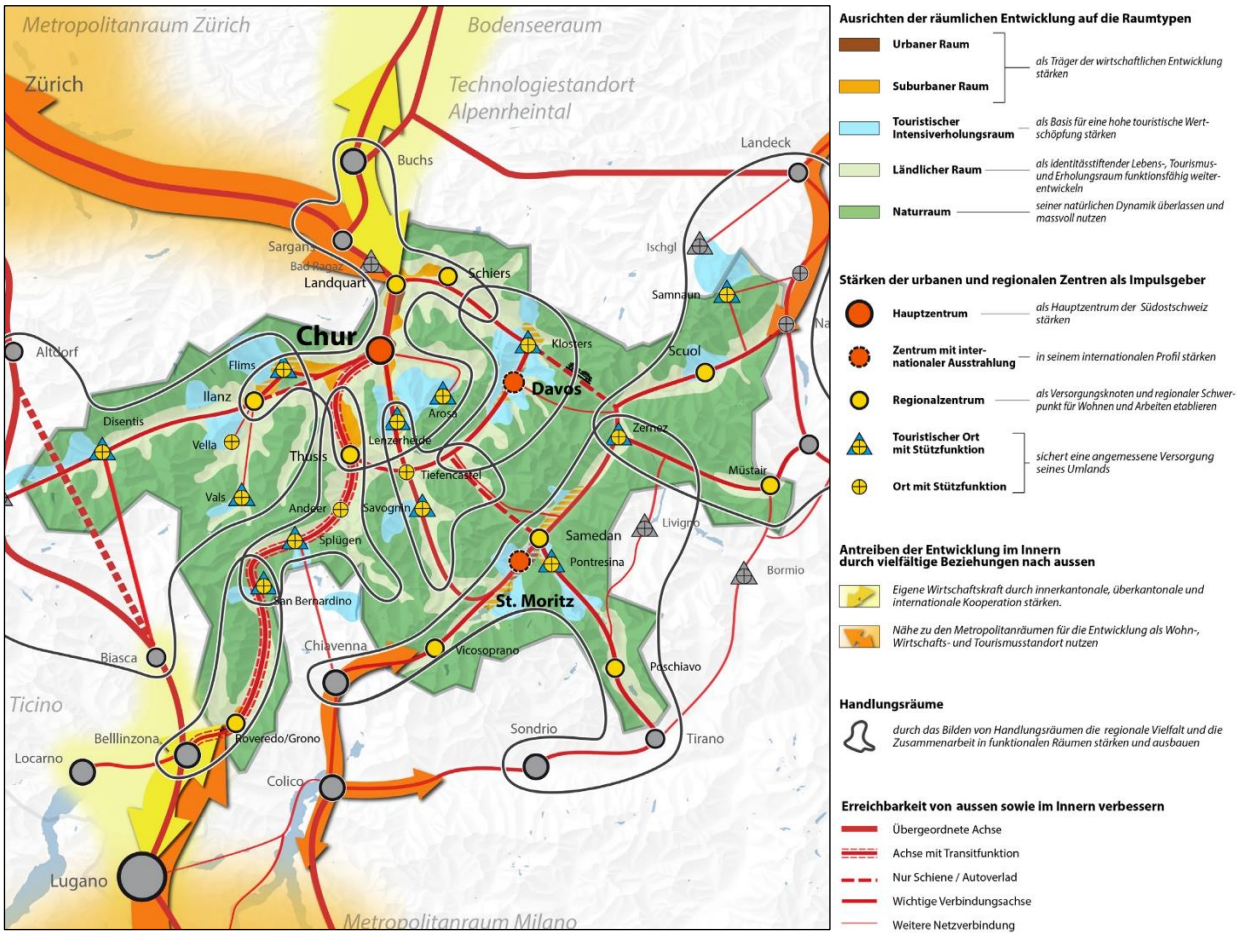


Abb. 4: Ausschnitt Raumkonzept Graubünden (von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 16.12.2014)

Kerninhalte für Thusis

Die Fraktion Thusis ist im kantonalen Raumkonzept dem Raumtyp «suburbaner Raum», die Fraktion Mutten dem «ländlichen Raum» zugeordnet. Der

[1] Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Ortsplanung wie auch im konkreten Einzelfall angemessen Rechnung zu tragen (vgl. Bundesgerichtsentscheid «Rüti» 135 II 209). Im Weiteren siehe Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK): Rechtliche Grundlagen, https://www.ivs.admin.ch/bundesinventar/rechtliche-grundlagen, abgerufen am 2. August 2021.

suburbane Raum soll zusammen mit dem urbanen Raum als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung des Kantons gestärkt werden. In Gemeinden im suburbanen Raum ist prioritär eine Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen anzustreben. Der ländliche Raum soll als identitätsstiftender Lebens-, Tourismus- und Erholungsraum funktionsfähig erhalten und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Die Landwirtschaft, der Tourismus sowie das Handwerk werden als Rückgrat des ländlichen Raums gestärkt. Thusis ist zudem als Regionalzentrum bezeichnet.

3.2.2 Raumplanungsgesetzgebung Kanton Graubünden (KRG/KRVO)

Revisionsinhalte 2019

Infolge des revidierten Bundesgesetzes (RPG) hat der Kanton Graubünden 2019 die kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG/KRVO) angepasst und auf die neuen Bundesvorgaben abgestimmt. Schwerpunkte der KRG-/KRVO-Revision bildeten die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleichs und die Regelung zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Baugrundstücken (Massnahmen gegen die Baulandhortung). Mit dem revidierten KRG erhalten die Gemeinden neue Kompetenzen, im Bereich Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen.

3.2.3 Kantonale Richtplanung

Revidierter Richtplan

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz wird die Richtplanung als Instrument für die Steuerung der Siedlungsentwicklung gestärkt. Der Richtplan besteht aus einem Richtplantext (inkl. Erläuterungen und Objektlisten) sowie einer Richtplankarte. Der Kantonale Richtplan wurde infolge des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kapitel 2) und Siedlung (Kapitel 5) angepasst (KRIP-S), von der Regierung am 20. März 2018 erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Eine Genehmigung ergänzender Inhalte ist noch ausstehend. Eine weitere wichtige Überarbeitung stellt die Revision des Teils Verkehr (Kapitel 6 im KRIP) dar. Die Beschlussfassung des Regierungsrats erfolgte am 29. Juni 2021, die Genehmigung durch das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) erfolgte am 14. April 2022.

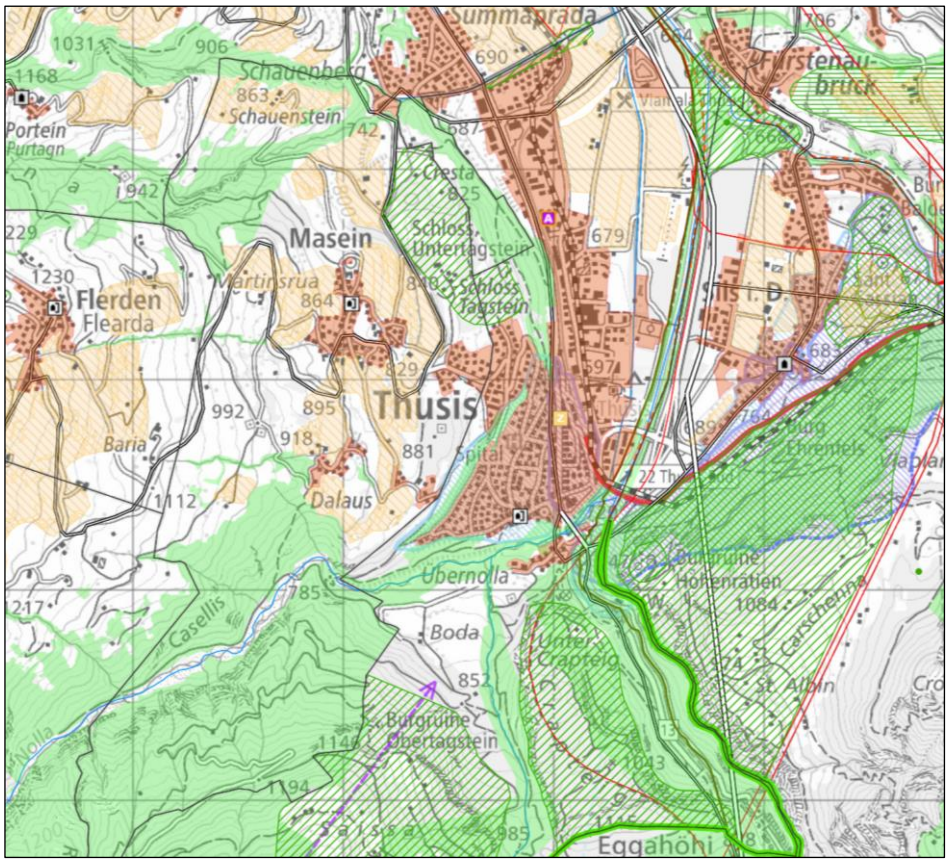


Abb. 5: Ausschnitt KRIP Graubünden (Interaktive Karte Kantonaler Richtplan gemäss geo.gr.ch, abgerufen am 23.05.2022, Inhalte revidiertes Kapitel Verkehr noch nicht nachgeführt)

Kerninhalte für Thusis

Der kantonale Richtplan bezeichnet unter anderem Thusis als Regionalzentrum (Z) und das Arbeitsgebiet Cazner Wiesen – Löser als Standort von überkommunaler Bedeutung im urbanen und suburbanen Raum (A). Weiter beginnt in Thusis das im KRIP bezeichnete UNESCO Welterbe «Rhätische Bahn in der Landschaft Albula/Bernina». Für den öffentlichen Verkehr wird im KRIP festgehalten, dass ein systematischer Halbstundentakt einer S-Bahn Schiers – Rhäzüns / Thusis angestrebt wird.

3.3 Regionsebene: Regionales Raumkonzept und Richtplanung

Regionales Raumkonzept

Auf Stufe Region fordert der KRIP neu die Erarbeitung eines Regionalen Raumkonzeptes. Das Regionale Raumkonzept definiert einerseits die Grundzüge der regionalen Entwicklung in den Bereichen Siedlung und Verkehr und soll andererseits die regionale Zusammenarbeit stärken und Synergien zwischen den Gemeinden fördern. Darauf aufbauend ist innerhalb von drei Jahren die regionale Richtplanung Teil Siedlung zu erstellen. Die Region Viamala hat ihr Raumkonzept im Juni 2020 verabschiedet.

Kerninhalte für Thusis

Thusis soll sich als **Regionalzentrum mit breitem Versorgungsangebot** und als **Spitalstandort** stärken und den Ortskern aufwerten. Im **Arbeitsgebiet** soll

bestehendes **Bauland mobilisiert** und eine Entwicklung angestrebt werden, die **keine Schwächung des kommerziellen Zentrums im Ortskern** zur Folge hat.

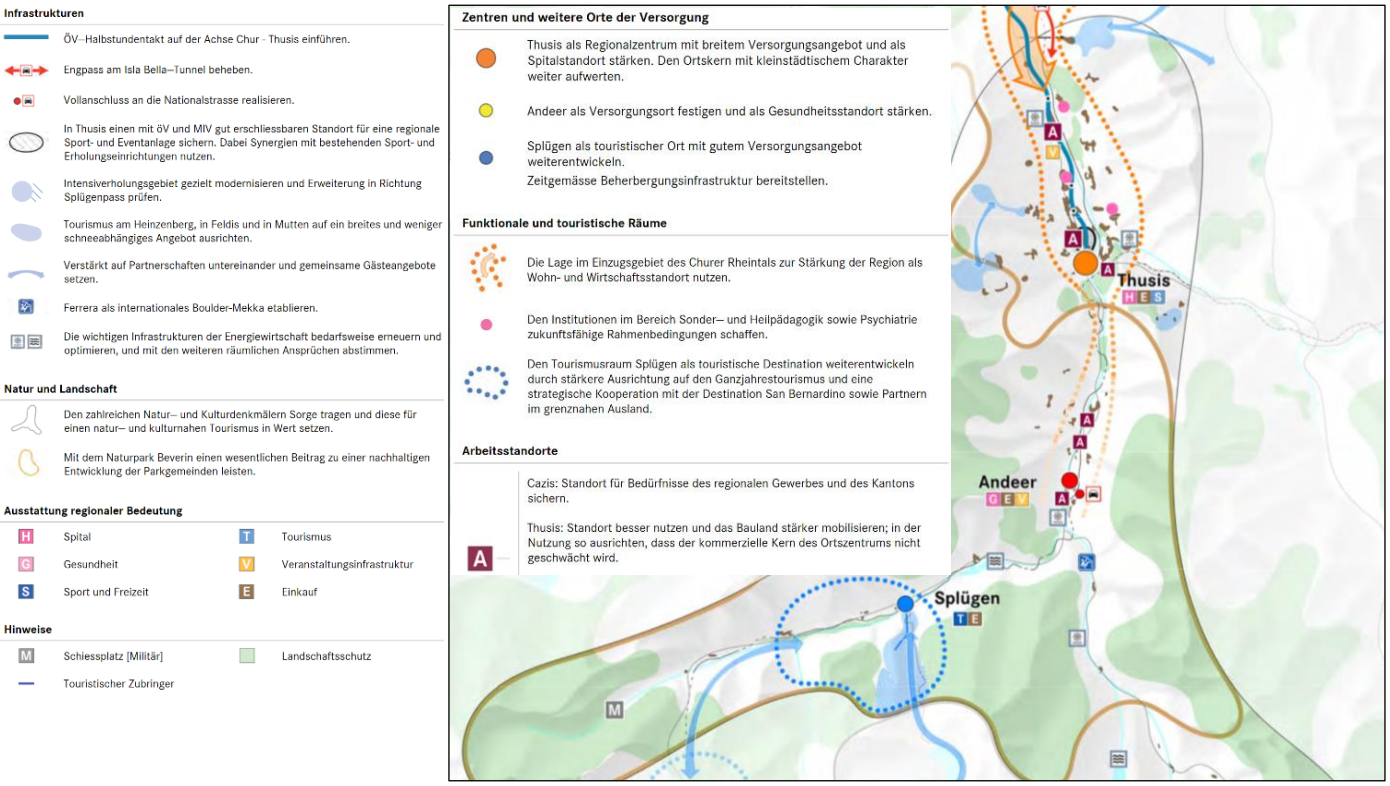


Abb. 6: Ausschnitt Regionales Raumkonzept Viamala (Verabschiedet am 09.06.2020)

Regionale Richtplanung

In Graubünden ist die Richtplanung als Verbundaufgabe zwischen dem Kanton und den Regionen organisiert. Für wichtige Aufgaben beim Thema Siedlungsentwicklung, wie die örtliche Festlegung des Siedlungsgebiets oder der regionalen Arbeitsgebiete, sind die Regionen zuständig. Der Regionale Richtplan Siedlung der Region Viamala wird derzeit einer Revision unterzogen.

3.4 Kommunale Ebene

3.4.1 KRL und Strategieplan Thusis 2040

Strategische Bedeutung

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung von räumlichen Leitbildern. Diese bilden eine massgebende Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Gemeinde Thusis hat hierzu das «Kommunale Räumliche Leitbild» (KRL) erarbeitet und im Frühjahr 2020 verabschiedet, welches die beiden Fraktionen Thusis und Mutten abdeckt. Da sowohl für Thusis als auch für Mutten noch weiterer Klärungsbedarf bestand, wurden vertiefte Strategien und Konzepte erarbeitet. Für Thusis wurde der «Strategieplan Thusis 2040» erarbeitet, welcher Entwicklungsabsichten zu einzelnen Quartieren präzisiert. Für Mutten wurde das «Gestaltungskonzept Zukunft Mutten» erarbeitet, welches

ebenfalls eine Konkretisierung der Entwicklungsabsichten darstellt. Mit diesen strategischen Grundlagen hat die Gemeinde Thusis die Leitlinien und Ziele der zukünftigen Entwicklung für die nächsten 20 bis 25 Jahre festgelegt und die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder definiert.

Kerninhalte

Im Strategieplan wurden Entwicklungsgrundsätze (Vision) aufgestellt und in Gebietssteckbriefen Ziele und Handlungsanweisungen für einzelne Quartiere festgelegt. Ein zugehöriger Syntheseplan sowie ein Plan zum Entwicklungsschwerpunkt Compogna geben einen plangrafischen Überblick zu den Festlegungen.

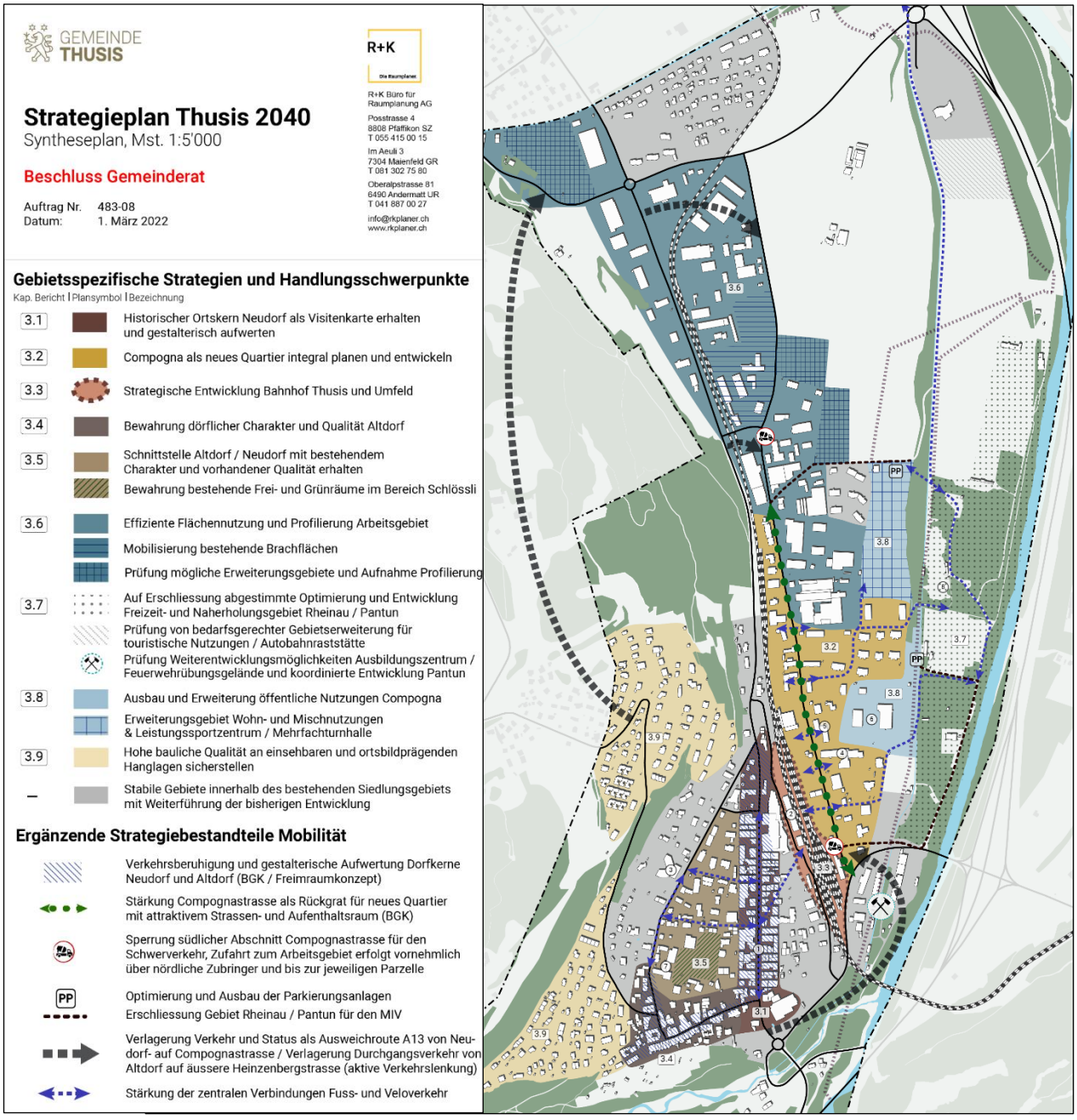


Abb. 7: Ausschnitt Strategieplan Thusis 2040

Zentrale Inhalte des Strategieplans sind unter anderem die folgenden:

Thusis soll sich als **Regionalzentrum** mit starkem Zentrumsangeboten und -funktionen sowie als **attraktive Wohngemeinde** profilieren.	Es wird eine **hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen** angestrebt, unter Wahrung bestehender Alleinstellungsmerkmale und Qualitätsmerkmale (Ortsbild Dorfkerne, Naherholungsgebiet Rheinau/Pantun, Freiräume in der Siedlungsstruktur).
Neudorf und Altdorf sind als Dorfkerne und gesellschaftliche Zentren der Gemeinde zu **stärken und verkehrlich** zu **entlasten**. Die hochwertige Baukultur soll gestärkt und der Strassenraum aufgewertet werden. Die heutige Mischung aus Wohnen und Gewerbe ist zu erhalten und fördern. Im Neudorf soll unter Wahrung der Ortsbildqualitäten eine zeitgemässe Bauweise und bauliche Weiterentwicklung ermöglicht werden.	Wachstum soll prioritär auf den Bereich **Compogna** gelenkt werden, wobei eine ortsbaulich hochwertige Entwicklung mit Mischnutzungen zu verfolgen ist. Aufgrund der Bestrebungen (Entwicklung Compogna und Verkehrsverlagerung vom Neudorf auf die Compognastrasse) wird die Compognastrasse Mehrverkehr aufnehmen müssen. Trotzdem soll ein attraktiver Strassen- und Aufenthaltsraum entstehen.
Der **Bahnhof** soll als verbindendes Scharnier in der Gemeinde, als Verkehrsknotenpunkt der Region und als Visitenkarte von Thusis mit überregionaler Ausstrahlungskraft entwickelt werden.	Im Bereich **Pantun/Rheinau** sind die bestehenden Parkierungsanlagen auszubauen und zu optimieren. Eine Erweiterung des Freizeit- und Naherholungsgebiets soll nur bei konkretem Bedarf erfolgen, eine verkehrliche Überlastung ist zu verhindern. Der Fuss- und Veloverkehr entlang des Pantunwegs ist zu fördern.
Siedlung, Mobilität und Freiraum sind integral zu planen. **Wichtige Zentralitäten** wie Dorfkerne, das Spital, die Schul- und Freizeitanlagen etc. **sind mit attraktiven Verbindungen anzubinden** (insbesondere auch sichere, attraktive und direkte Fuss- und Veloverbindungen)	Im kantonalen **Arbeitsgebiet Cazner Wiesen – Löser** wird eine haushälterische Bodennutzung angestrebt. Bauliche **Potenziale und Brachflächen sind zu aktivieren** und für die Ansiedlung von geeigneten Unternehmen in flächeneffizienter Bau- und Nutzungsweise vorzusehen. Eine Erweiterung erfolgt in Abstimmung mit der Richtplanung.
In den **hanglagigen Wohnquartieren Oberdorf** mit grossem Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild strebt Thusis eine hochwertige Baukultur an. Hierzu sind gestalterische Vorgaben in der Ortsplanung zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen.	Bestehende **Grün- und Freiraumqualitäten** (insbesondere die ortsbildprägenden Räume und zugehörigen Baustrukturen beim Schlösschen) sind zu bewahren.
Mittel- und längerfristig wird im Gebiet **Compogna / Löser** eine bedarfsgerechte **Siedlungserweiterung für Wohn- und Mischnutzungen sowie für öffentliche Infrastrukturen** angestrebt.	

Umsetzung in der Gesamtrevision der Ortsplanung

Bei einigen dieser angestrebten Entwicklungen handelt es sich um komplexe Vorhaben, welche zusätzliche Grundlagenarbeiten voraussetzen (Umsetzung erfolgt nachgelagert oder parallel). Zudem erfolgt die Planung nicht immer bzw. nicht nur über die Ortsplanung, sondern mit anderen Instrumenten wie beispielsweise Betriebs- und Gestaltungskonzepten, Verkehrsgutachten etc. Aus diesen Gründen werden nicht alle Inhalte des Strategieplans in der vorliegenden Gesamtrevision umgesetzt:

- **Im Zentrum der Gesamtrevision** steht insbesondere die Stärkung der Dorfkerne und ihrer Baukultur sowie die Schaffung angemessener Entwicklungsspielräume, namentlich im Neudorf. Ebenfalls wird der Erhalt von bestehenden Grün- und Freiraumqualitäten im Bereich Schlössli sowie die

effiziente Nutzung bestehender Brachflächen im Arbeitsgebiet umgesetzt. Im Weiteren werden qualitative Anforderungen an die baulich-gestalterische Entwicklung der Siedlung aufgenommen. Für das Gebiet Compogna und die bestehende Industriebrache im Arbeitsgebiet werden zusätzlich Arealplanpflichten festgelegt. Hier stehen raumplanerische Entwicklungen und Herausforderungen an, für die eine gesteuerte und koordinierte Entwicklung erforderlich ist. Ebenfalls werden zur Vorbereitung der Bahnhofentwicklung erste nutzungsplanerische Voraussetzungen geschaffen.

- **Nachgelagert zur Gesamtrevision** oder in anderen Verfahren erfolgt bspw. das qualitätssichernde Verfahren für den Bereich Compogna. Auch die Betriebs- und Gestaltungskonzepte für die beabsichtigten Verkehrsverlagerungen und Aufwertung der Neudorfstrasse werden nachgelagert bzw. in separaten Planungen erarbeitet und umgesetzt. Zu diesen Entwicklungen sind noch keine ausreichenden Grundlagen für die ortsplanerische Umsetzung in Zonenplan, GGP, GEP und Baureglement vorhanden. Weiter werden mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision keine Siedlungsgebietserweiterungen mit Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und keine Erweiterung des Arbeitsgebiets vorgenommen. Hierzu sind einerseits zuerst die übergeordneten Grundlagen zu schaffen (insbesondere Regionale Richtplanung), andererseits die Innenentwicklung umzusetzen.

3.4.2 Studie Kernentwicklung Thusis

Bereits in vergangenen Planungen hat sich die Gemeinde Thusis intensiv mit der Weiterentwicklung des Kerns befasst. Hierzu wurden in einem Bauinventar im Jahr 2016 die bestehenden Gebäude im Neu- und Altdorf erfasst.[2] In einer Studie aus dem Jahr 2018[3] wurden zudem die ortbauliche Ausgangslage dokumentiert und mögliche Ansätze für eine Weiterentwicklung skizziert. Im Zentrum der Überlegungen stand damals ein Boni-System für das Neudorf, welche Dichte-Kompensationen über mehrere Parzellen hinweg verankern wollte.

In der weiteren Ausarbeitung und der nutzungsplanerischen Umsetzung zeigte sich jedoch, dass die ursprünglich angedachten Ansätze an der Komplexität der gewachsenen Siedlungsstruktur scheitern. Insbesondere im Neudorf besteht bereits eine sehr dichte Bebauungsstruktur. Neue Baukörper und Aufstockungen sind nur punktuell ortsbaulich verträglich. Vielmehr sollen zeitgemässe und zweckmässige Um- und Neubauten ermöglicht werden. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll deshalb eine

[2] Dr. des. Marc Antoni Nay und STW AG für Raumplanung: Gemeinde Thusis
Inventar, Kontext / Gebäude / Aussenräume, 2016
[3] STW AG für Raumplanung und Reto Zindel Architekten ETH: Kernentwicklung Thusis, 11. Mai 2018

vereinfachte und pragmatische Regelung für das Neu- und Altdorf umgesetzt werden.

3.4.3 Ortsplanung

Revisionsbedarf

Über die Ortsplanung werden die zulässigen Nutzungen sowie die Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung des Gemeindegebietes parzellenscharf festgelegt. Innert fünf Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans sind die Gemeinden angehalten, ihre Ortsplanung basierend auf den kommunalen Leitbildern anzupassen und gesamtheitlich zu überarbeiten.

Bestandteile

Die Grundordnung ist für jedermann verbindlich und besteht aus nachfolgenden Dokumenten:

- Zonenplan
- Genereller Gestaltungsplan
- Genereller Erschliessungsplan
- Baugesetz

4. Themenspezifische Grundlagen

4.1 Siedlungsentwicklung

Ziele der Siedlungsentwicklung gemäss Bund

Die oberste Prämisse der Raumplanung ist, den Boden haushälterisch zu nutzen und die klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Dabei ist auf natürliche Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft zu achten. Die Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Ortschaften hat ein sehr hohes Gewicht erhalten. Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Auf Bundesebene ist vorgeschrieben, dass die Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Hinzu kommt, dass Einzonungen nur möglich sind, wenn die inneren Nutzungsreserven konsequent mobilisiert werden. Dort wo die Bauzonen zu gross sind, müssen diese reduziert werden.

Kantonale Ziele

Die Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung ist gemäss dem kantonalen Richtplan eine hochwertige Entwicklung nach innen, welche die Eigenheiten der Orte berücksichtigt. Gute Siedlungsqualität zeichnet sich unter anderem aus, durch eine hochwertige Gestaltung, ein gutes Zusammenspiel von Bebauung, öffentlichem Raum, Frei- und Grünräumen, sichere und durchgängige Fuss- und Radwegnetze sowie verkehrsberuhigte Strassen in Wohnquartieren. Zur Entwicklung nach innen gehört auch eine Mobilisierung von Kapazitätsreserven. Dazu gehören Mindestdichten bei Neuüberbauungen, der Abbau von Überbauungshemmnissen und gegebenenfalls Bauverpflichtungen. So wird im urbanen und suburbanen Raum bei Ein-, Um- oder Aufzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen grundsätzlich eine AZ von mindestens 0.8 vorgeschrieben. Im Einzugsbereich der ÖV-Güteklasse A oder B wird gar eine AZ von mind. 1.0 vorgegeben. Im suburbanen Raum muss das für Einzonungen zudem mindestens eine ÖV-Güteklasse D erreicht werden.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Im Rahmen der kantonalen Richtplanung hat der Kanton festgestellt, inwiefern die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen der Gemeinde dimensioniert sind. Die Gemeinde Thusis gilt demnach als Gemeinde mit mutmasslich knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.

Der tatsächliche Bauzonenbedarf muss im Rahmen der Ortsplanung genau ermittelt werden. Das Amt für Raumentwicklung stellt den Gemeinden zu diesem Zweck eine Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs zur

Verfügung[4]. Die Wegleitung legt dar, wie die Grösse der Bauzonen insbesondere in Bezug zu den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen geprüft wird.

Massgebend für die Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ist die Bevölkerungsentwicklung. Wenn der daraus resultierende Bedarf grösser ist als die Kapazitätsreserven sind in erster Priorität Projekte, zur Innenentwicklung zu prüfen, bevor über Einzonungen nachgedacht werden kann.

Arbeitsgebiete

Für Arbeitsgebiete ist der Bedarf aus überkommunaler bzw. aus kantonaler und regionaler Sicht herzuleiten und bei bestehenden Reserven in Arbeitszonen müssen Mobilisierungsmassnahmen ergriffen werden. Zudem haben Arbeitsgebiete eine der Nutzungsintensität angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aufzuweisen. Der Kanton hat hierzu eine grobe Abschätzung des Bedarfs für die Regionen vorgenommen. Diese Abschätzung ist durch die Regionen in ihren Richtplänen zu konkretisieren und räumlich zu verorten. Dies ist Bestandteil der derzeit laufenden regionalen Richtplanung.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Bei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ist eine auf den Bedarf ausgerichtete Dimensionierung erforderlich.

Entsprechend den übergeordneten Vorgaben soll auch gemäss dem regionalen Raumkonzept die Siedlungsentwicklung primär innerhalb der bestehenden Bauzonen gefördert werden. Derzeit wird der RRIP Teil Siedlung einer Revision unterzogen. Dabei werden unter anderem die langfristig bedeutsamen Siedlungsgrenzen festgelegt. Dabei wird auch der Bedarf für weitere Arbeitszonen auf regionaler Stufe geklärt werden.

Strategieplan Thusis 2040

Der Strategieplan Thusis 2040 enthält diverse Zielsetzungen und Handlungsanweisungen zur Umsetzung einer qualitätsvollen Innenentwicklung, welche im Rahmen der vorliegenden Revision umgesetzt werden (siehe hierzu Kapitel 5).

4.2 Bauzonenkapazitäten und Bauzonenbedarf

Ermittlung Bauzonenbedarf

Massgebend für die Dimensionierung der Bauzonen in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ist die Bevölkerungsentwicklung. Ist der daraus resultierende Flächenbedarf grösser als die Kapazitätsreserven, so liegt eine Bauzonenknappheit vor. In jedem Fall sind jedoch in erster Priorität Massnahmen zur Innenentwicklung zu prüfen, bevor Einzonungen in Betracht gezogen werden können.

[4] Amt für Raumentwicklung Graubünden, Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Für Arbeitsgebiete ist der Bedarf aus überkommunaler bzw. aus kantonaler und regionaler Sicht herzuleiten. Auch in Arbeitsgebieten sind erster Linie bestehende Reserven zu nutzen und Mobilisierungsmassnahmen zu ergreifen, bevor neu eingezont wird. Arbeitsgebiete haben zudem eine der Nutzungsintensität angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aufzuweisen (ÖV-Güteklassen).

Bei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ist eine auf den Bedarf ausgerichtete Dimensionierung erforderlich.

Übersicht Bauzonenkapazität

Im Rahmen der kantonalen Richtplanung wurden Gemeinde-Datenblätter zur groben Einschätzung der Bauzonenkapazität in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen erstellt. Gemäss der Berechnung vom 20. März 2018 war für die Planungsperiode von 15 Jahren mit einem Bevölkerungswachstum von +752 EinwohnerInnen zu rechnen, während die mobilisierbaren Kapazitätsreserven in den WMZ auf 484 EinwonerInnen eingeschätzt wurde. Demnach wurde die Gemeinde Thusis innerhalb des kantonalen Richtplans als «A-Gemeinde» mit mutmasslich knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen eingestuft.

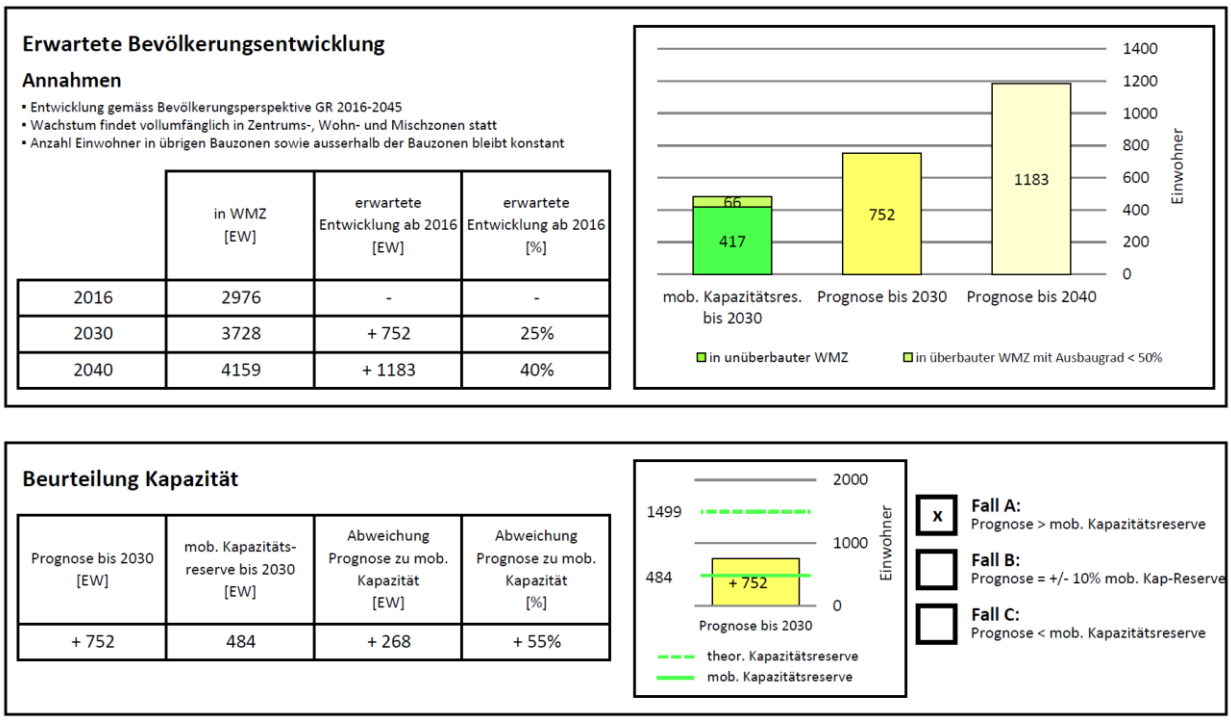


Abb. 8: Auszug Datenblatt vom 20. März 2018 im Rahmen der Genehmigung des kantonalen Richtplans Siedlung

Überprüfung Bauzonenkapazität

Die Parameter aus dieser Berechnung können allerdings nicht zur Ermittlung des eigentlichen Bauzonenbedarfs herangezogen werden. Lokale Eigenheiten konnten bei der Berechnung durch den Kanton noch nicht genügend

einbezogen werden. Die Gemeinden wurden angewiesen, die Gemeinde-Datenblätter zu überprüfen und zu präzisieren. Zudem wurde die Bevölkerungsperspektive mittlerweile aktualisiert und für die Mobilisierbarkeit der Kapazitätsreserven sind höhere Werte anzunehmen. Der tatsächliche Bauzonenbedarf muss im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung erneut ermittelt werden. Die Berechnungsmethodik beruht auf der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs[5] bzw. auf der aktualisierten Übersicht Bauzonenkapazität (ausführliches Datenblatt siehe Anhang).

Eine Grundlage für die Bauzonendimensionierung stellt der Überbauungsstand dar. Dieser wurde mit Kenntnisstand vom Mai 2022 für die Fraktion Thusis zuletzt aktualisiert. Demnach liegt in der Gemeinde der folgende Überbauungsstand in den rechtsgültigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vor:

	Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand		
		Total [m²]	Überbaut [m²]*	nicht überbaut [m²]**	Überbaut [%]
Fraktion Mutten	Mutten, Dorfzone	53’558	48’163	5’396	90
	Mutten, Wohnzone 2, (2. Etappe)	16’412	2’718	13’694	17
	Mutten, Wohnzone 3	24’351	12’504	11’847	51
Fraktion Thusis	Thusis, Kernzone	43’075	41’279	1’796	96
	Thusis, Erweiter-	13’555	12’753	802	94
	Thusis, Wohnzone 2	202’163	169’400	32’764	84
	Thusis, Wohnzone 2, Erschliessungsetappe 2	6’050	5’437	612	90
	Thusis, Wohnzone 3	75’081	55’659	19’422	74
	Thusis, Wohnzone 3a	13’640	5’869	7’771	43
	Thusis, Wohnzone 4	52’397	50’975	1’422	97
	Thusis, Wohnzone W5	64’430	50’132	14’297	78
	Thusis, Gemischte Zone	41’132	28’914	12’218	70
	Subtotal WMZ	**605’844**	**483’803**	**122’041**	**79**

Tabelle 1: Ausschnitt Übersicht über die Bauzonenkapazität Stand Mai 2022 (Stand der Überbauung innerhalb der WMZ, *überbaut + Brachen/Nebenbauten, **nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau)

Reserven und Mobilisierbarkeit nicht überbaute WMZ

Rund 122’000 m² WMZ-Bauzonen (Stand Mai 2022) sind nicht überbaut, dies entspricht 21 % der gesamten WMZ-Bauzonen. Rund 31’000 m² befinden sich in der Fraktion Mutten und rund 91'000 m² in der Fraktion Thusis. Bei diesen nicht überbauten WMZ wird bis ins Jahr 2037 von einem Richtwert der

[5] Amt für Raumentwicklung Graubünden, Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Mobilisierung von 70 %[6] ausgegangen. Hier spielen Eigentümer- und Parzellenverhältnisse sowie die bauliche Nachfrage eine Rolle. Geschätzte 30 % der nicht überbauten Flächen bleiben bis ins Jahr 2037 nicht überbaut.

Reserven und Mobilisierbarkeit überbaute WMZ

Innerhalb der bebauten WMZ Flächen liegen ebenfalls Reserven vor. Trotz Überbauung wurde z.T. die mögliche Ausnützung nicht vollständig realisiert. Als Reserven werden nur Parzellen mitgerechnet, bei denen der Ausbaugrad (Verhältnis zwischen maximal möglicher und realisierter Bruttogeschossfläche) unter 50 % liegt. Für diese Flächen wird eine Mobilisierbarkeit von 50 % bis ins Jahr 2037 angenommen[6].

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den Kapazitätsreserven in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, bemessen in zulässiger Bruttogeschossfläche BGF (Multiplikation Bauzonenfläche mit zulässiger Ausnützungsziffer).

	BGF Total	**Mobilisierbarkeit** bis 2037	**BGF Mobilisierbar** bis 2037	**GF Bedarf** pro Person	**EW** Kapazitätsreserven
	[m²]	[%]	[m²]	[m²]	
Theoretische Kapazitätsreserven					
nicht überbaute WMZ	48’267	100	48’267	60	804
überbaute WMZ mit Ausbaugrad < 50%	26’356	100	26’356	60	439
Total	**74’622**		**74’622**		**1’244**
Mobilisierbare Kapazitätsreserven bis 2037					
nicht überbaute WMZ	36’443	70	33’787	60	562
überbaute WMZ mit Ausbaugrad < 50%	27’080	50	13’178	60	220
Total	**74’622**		**46’965**		**781**

Tabelle 2: Mobilisierbare und theoretischen Kapazitätsreserven (mit Rundungsdifferenzen)

Die mobilisierbaren Kapazitätsreserven bis 2037 entsprechen somit Platz für rund 780 EinwohnerInnen.

Bevölkerungsentwicklung

Die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung werden durch das Bundesamt für Statistik periodisch erstellt und vom Kanton auf Gemeindestufe präzisiert. Für die Gemeinde Thusis wird gemäss der Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2019 – 2050[7] eine Bevölkerungszunahme prognostiziert.

[6] Amt für Raumentwicklung Graubünden, Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020
[7] Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2019 – 2050 (Gemeindestand 1.1.2019), ARE GR / Wüest Partner AG, November 2020

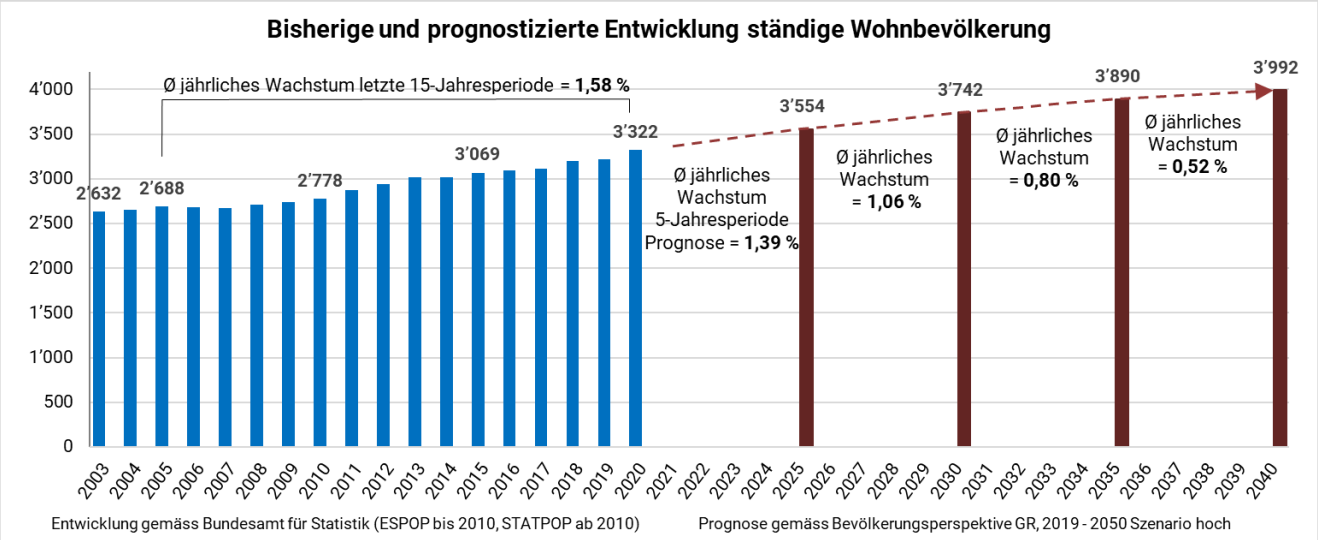


Abb. 9: Bisherige Entwicklung und Prognose Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Thusis (eigene Darstellung, Quelle: Bundesamt für Statistik, Datensätze ESPOP und STATPOP, Bevölkerungsperspektive Kanton GR 2019 - 2050, Szenario hoch

Bevölkerungsprognosen

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz schreibt vor, dass für die Dimensionierung der Bauzonen der 15-jährige Bedarf massgebend ist. Gemäss aktuellen Daten des Bundesamtes für Statistik wohnen am Ende des Jahres 2020 in der Gemeinde Thusis 3'322 Einwohnerinnen und Einwohner. Gemäss der kantonalen Prognose wird diese Zahl bis in das Jahr 2035 auf 3'890 und bis 2037 auf rund 3'990 EinwohnerInnen ansteigen. Je nach Referenzjahr beträgt das 15-jährige Wachstum **rund 500 bis 600 EinwohnerInnen**. Die Prognose geht damit zwar weiterhin von einem Wachstum aus, welches jedoch unter dem bisherigen Wachstum liegt und tendenziell abnimmt. Zudem weist sie gegenüber der letzten Prognose von Bund und Kanton starke Differenzen auf. Damals wurde mit einem 15-jährigen Wachstum von rund 750 EinwohnerInnen gerechnet.

Reserven decken 15-jährigen Bedarf

Als Richtwert wird die Prognose der Bevölkerungsperspektive Graubünden 2019 – 2050 im Szenario hoch verwendet. Demnach genügen die Kapazitätsreserven in den Bauzonen voraussichtlich für das Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre. Insgesamt ist die Bevölkerungsprognose mit sehr grossen Unsicherheiten verbunden. Die Berechnungen unterliegen Schwankungen bezüglich der Mobilisierbarkeit sowie des effektiven Wachstums der Bevölkerung. In Anbetracht des aktuell hohen Siedlungsdrucks sind der Überbauungsstand und die Reserven laufend zu prüfen.

Umsetzung in der Ortsplanung

Das bestehende Bauland genügt voraussichtlich, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre aufzunehmen. Eine Erweiterung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ist deshalb in der vorliegenden Revision nicht vorgesehen. Für zukünftig beabsichtigte Siedlungsgebietserweiterungen (bspw. Wohnen und öffentliche Nutzungen im Bereich Compogna Löser sowie für Erweiterungen des Arbeitsplatzgebietes) ist zu einem späteren Zeitpunkt die Ausgangslage neu zu beurteilen.

Neue Bauzonenkapazität mit Revision

Die Übersicht der Bauzonenkapazität mit der revidierten Ortsplanung für die Fraktion Thusis ist im Anhang B ersichtlich. Die Übersicht wurde mit dem kantonalen Berechnungstool generiert. Obschon bei den WMZ-Zonen in der vorliegenden Revision nur untergeordnete Anpassungen und keine Erweiterungen vorgenommen werden, resultiert in der revidierten Übersicht rein rechnerisch eine erhöhte Bauzonenkapazität. Diese ergibt sich jedoch grösstenteils durch die Justierung der AZ, welche die neue, vom kantonalen Recht vorgegebene Berechnungsweise der AZ ausgleichen soll. Damit handelt es sich faktisch um keine zusätzliche Erhöhung der Bauzonenkapazität (siehe Justierung AZ in Kapitel 5.4.3 und neues Datenblatt im Anhang).

4.3 Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen

Bundesvorgaben

Im Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) und in der Raumplanungsverordnung (RPV) wird festgelegt, dass genügend Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft zu erhalten sind. Dazu gehören insbesondere die Fruchtfolgeflächen (FFF), die das beste Ackerbauland der Schweiz umfassen. Damit soll die langfristige Ernährungsbasis, die Erhaltung von Landschafts- und Erholungsräumen sowie ein ökologischer Ausgleich gesichert werden. Wie diese Vorgaben mit raumplanerischen Massnahmen umzusetzen sind, wird im behördenverbindlichen Sachplan FFF aufgezeigt. Hier werden kantonale Kontingente an FFF definiert, die im Minimum zu erhalten sind. Demnach muss der Kanton GR 6'300 ha FFF sichern.

Kantonaler Richtplan

Die Erfassung und Kontrolle der Fruchtfolgeflächen ist Sache des Kantons. Die Verortung dieser Flächen erfolgt in der kantonalen Richtplanung. In der Fraktion Thusis sind insbesondere im Bereich Cazner Wiesen / Löser umfangreiche FFF vorhanden (siehe nachstehende Abbildung, braun schraffierte Flächen).

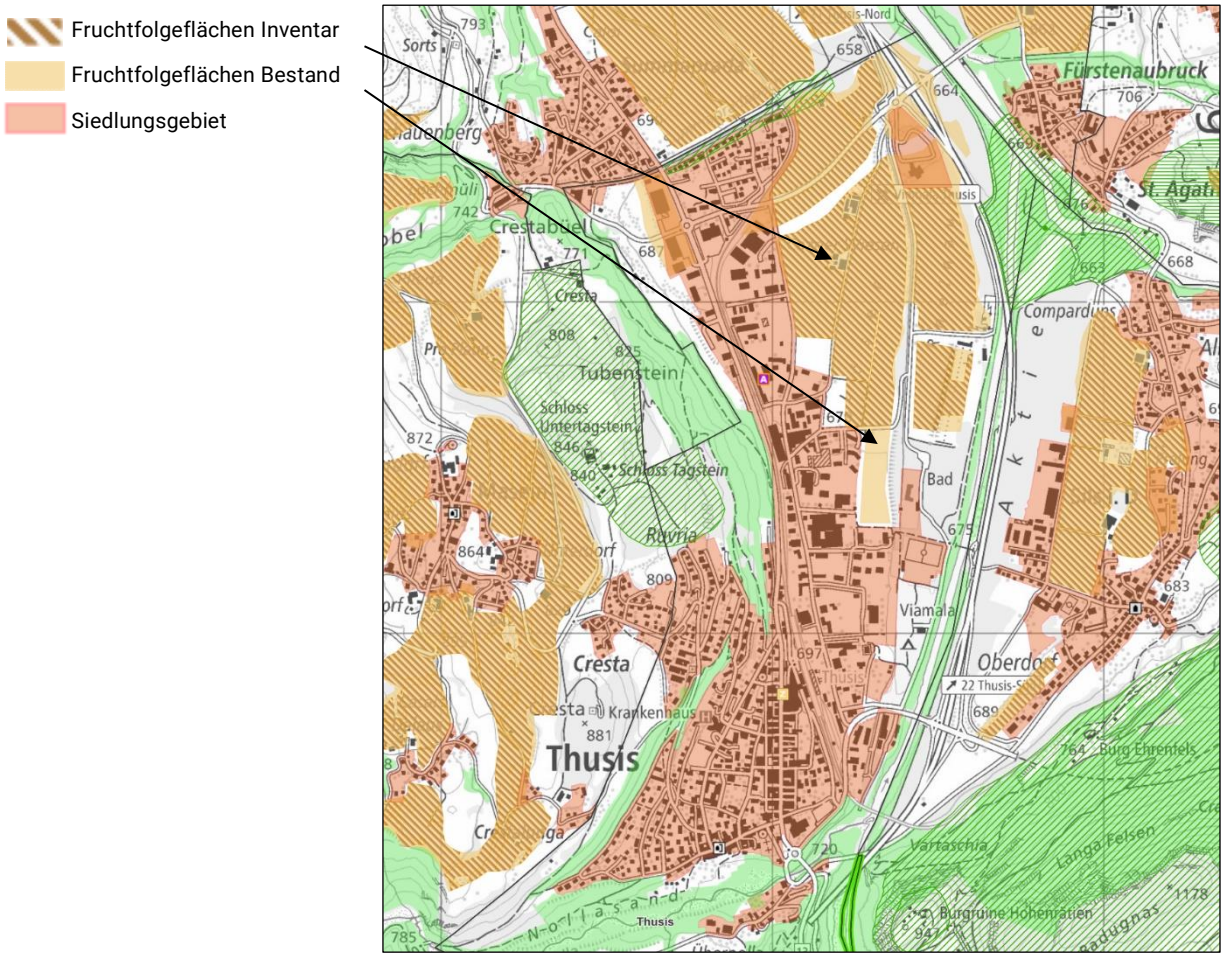


Abb. 10: Ausschnitt Kantonaler Richtplan Graubünden, Teile Siedlung und Verkehr sowie Grundlagen Fruchtfolgeflächen (Abbildung gemäss Kanton Graubünden, https://www.gr.ch/, aufgerufen am 15. November 2023)

Nebst diesen Inventarflächen im kantonalen Richtplan gibt es noch weitere Böden mit FFF Qualität. In den 1980er Jahren mussten von den Kantonen alle FFF erhoben und in einer Richtplankarte 1:25'000 dargestellt werden (Richtplan FFF 1987). Diese Flächen bilden somit das ursprüngliche Inventar (hellbraune Farbe im obigen Planausschnitt). Viele dieser Flächen sind heute keine FFF mehr, weil sie überbaut wurden (Gebäude, Strassen etc.) oder können nicht mehr als FFF angerechnet werden, weil sie in einer Bauzone liegen. In Thusis gibt es noch einige grössere Flächen an «Übrigem Gemeindegebiet» (üG). Diese Flächen sind aus Sicht des Kantons – auch wenn sie nicht im FFF-Bestand des Richtplans aufgeführt sind – FFF und auch als solche zu behandeln.

Beanspruchung FFF nur in Ausnahmefällen möglich

Fruchtfolgeflächen können nur dann beansprucht werden, wenn ein kantonal wichtiges Ziel nur unter Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sinnvoll erreicht werden kann (Art. 30 Abs. 1bis Bst. a. RPV). Der Kanton muss zudem über den gemäss Art. 29 RPV vorgegebenen Mindestumfang an Frucht-

folgeflächen verfügen (Art. 30 Abs. 2 RPV). Dies schränkt eine Siedlungsentwicklung nach Aussen und Baulanderweiterungen für die Gemeinde Thusis sehr stark ein.

Umsetzung in der Ortsplanung

Mit der vorliegenden Ortsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen tangiert. Die revidierte Ortsplanung stellt sicher, dass die Landwirtschaftsfläche vor einer weiteren Zersiedlung geschont wird.

4.4 Verkehr

Einleitende Bemerkung

Thusis ist schon seit langer Zeit ein neuralgischer Infrastruktur- und Verkehrsknotenpunkt. Dies hat viele positive Aspekte und Standortvorteile für die Gemeinde, bringt allerdings auch Herausforderungen mit sich. Eine zentrale Aufgabe für die Zukunft besteht darin, Siedlung und Verkehr integral zu entwickeln, bestehende Schwachstellen zu beheben und den Verkehr siedlungsverträglich zu lenken.

Zudem ergeben sich teils neue Rahmenbedingungen und Vorgaben, da übergeordnete Plangrundlagen revidiert wurden:

- **Kantonaler Richtplan Verkehr (KRIP-V):**
  Das Kapitel 6 Verkehr des KRIP wurde einer vollständigen Revision unterzogen (Beschluss Regierung mit Protokoll Nr. 624/2021 vom 29. Juni 2021 und Genehmigung mit Beschluss des Eidgenössischen Departements UVEK am 14. April 2022.).
- **Regionaler Richtplan Langsamverkehr (RRIP LV):**
  Der RRIP Teil Langsamverkehr der Region Viamala wurde 2017 einer Revision unterzogen (genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 1036 vom 4.12.2017).

4.4.1 Öffentlicher Verkehr und Bahnhofentwicklung

Ausgangslage

Der Bahnhof von Thusis ist der Hauptverkehrsknotenpunkt des öffentlichen Verkehrs in der Gemeinde Thusis und in der ganzen Region Viamala. Er verbindet Thusis mit dem Agglomerationsraum Chur und ist Ausgangspunkt für Busverbindungen in die umliegenden Dörfer. Zudem beginnt in Thusis die RhB Bahnlinie Albula/Bernina, welche ein Teil des UNESCO Welterbe ist. Damit ist der Bahnhof auch Dreh- und Ausgangspunkt für viele Touristen und er hat einen grossen Einfluss auf die äussere Wahrnehmung von Thusis. Auch innerhalb der Gemeinde funktioniert der Bahnhof als Dreh- und Angelpunkt zwischen den umliegenden Siedlungsgebieten.

Inhalte KRIP

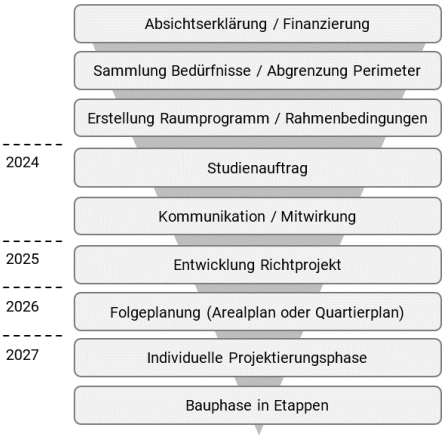
Gemäss Handlungsanweisungen im KRIP-V soll der öffentliche Verkehr im Sinne der räumlichen Weiterentwicklung im Raum Thusis - Domleschg ausgebaut werden. Weiter soll das Angebotskonzept **«Retica 30+»** umgesetzt und weiterentwickelt werden. Demnach soll auch zwischen Chur und Thusis der RhB-Halbstundentakt eingeführt werden. Weiter sind im KRIP einige Projekte mit dem Koordinationsstand Vororientierung aufgenommen (früher Stand der Planung, weitere Abklärungen vor Umsetzung notwendig):

- Systematisierung Albulalinie, Massnahmen zur Fahrzeitreduktion zwischen Thusis und St. Moritz
- Bau einer neuen direkten Bahnverbindung Domat/Ems – Rothenbrunnen bis Thusis (Normalspur). Angestrebt ist ein systematischer Halbstundentakt einer S-Bahn Schiers – Rhäzüns / Thusis.
- Anstreben einer neuen Bahnverbindung Thusis – Chiavenna (Splügentunnel)
- Massnahmen zur Taktverdichtung und Fahrzeitreduktion Reichenau – Tamins – Thusis.

Damit wird der Bahnhof Thusis zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen.

Herausforderungen

Der Bahnhof weist heute funktionale und gestalterische Defizite auf. Die Haltestellen entsprechen nicht den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG). Auch das Parkplatzangebot ist nicht optimal. Weiter sind Warte- und Aufenthaltsbereiche für Pendler und Touristen nicht attraktiv. Dabei sollten sich die Einheimischen sowie Besucher wohl fühlen. Fehlende Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr verhindern, dass der Bahnhof als zufriedenstellendes Bindeglied zwischen den umliegenden Quartieren funktionieren kann. Die unterschiedlichen Höhenlagen des Wohngebiets mit dem Spital Thusis, der Neudorfstrasse, dem Bahnhofgelände und der Compognastrasse verstärken diese Defizite.



An der Gemeindeversammlung vom 24. November wurde beschlossen, dass unter dem Lösungsansatz „Visitenkarte für ALLE“ eine gesamtheitliche Entwicklung und Aufwertung des Bahnhofs verfolgt werden soll. Aufgrund der komplexen Situation ist ein mehrstufiges Planungsverfahren notwendig. Im ersten Schritt soll ein qualitätssicherndes Verfahren (Studienauftrag oder Testplanung) durchgeführt werden, in welchem verschiedene Lösungsansätze aufgezeigt werden sollen. Die Resultate dienen dann als Grundlage für die Folgeplanung, die Projektierungsphase und schlussendlich die konkrete Finanzierung, Bauphase und Inbetriebnahme (siehe Abbildung links). Gemäss beabsichtigtem Zeitplan soll der Studienauftrag bzw. die Testplanung im Jahr 2024 durchgeführt und ein Richtprojekt voraussichtlich im Jahr 2025 erarbeitet werden. Somit liegen für die Gesamtrevision noch keine konsolidierten

Grundlagen vor. Mit der Gesamtrevision soll deshalb ein zweckmässiger Entwicklungsspielraum gewährleistet werden, um die Bahnhofsplanung dannzumal voranzutreiben und umzusetzen.

Umsetzung in der Ortsplanung

Mit der Revision der Ortsplanung soll der nutzungsplanerische Spielraum für die Bahnhofsentwicklung gewährleistet sein. Für die betroffenen Bereiche werden entsprechende Zonen- und Übergangsbestimmungen im Baugesetz aufgenommen.

4.4.2 Motorisierter Individualverkehr und Verkehrsverlagerung Neudorf / Altdorf / Compogna

Ausgangslage und Herausforderungen

Thusis ist bestens an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Unter anderem bestehen zwei Autobahnanschlüssen an die N13, ein Anschluss an die Nationalstrasse N29 nach Silvaplana und zwei Kantonsstrassen. Nebst der Bevölkerung profitieren insbesondere die ansässigen Unternehmen von dieser guten Anbindung und dem resultierenden, grossen Einzugsgebiet an Arbeitskräften und Kundschaft.
Allerdings hat diese Ausgangslage auch negative Folgen. Beide Dorfkerne und im Besonderen das Neudorf sind derzeit von Durchgangsverkehr belastet. Die Neudorfstrasse dient zudem als Ausweichroute für die A13 im Störfall, weshalb ein minimaler Querschnitt gewährleistet werden muss. Gestalterisch dominiert der MIV-Bereich die typische La Nicca Siedlung sehr stark. Dem Fuss- und Veloverkehr sowie den ansässigen Betrieben (Geschäften und Restaurants) wird ein verhältnismässig kleiner Anteil am Strassenraum zur Verfügung gestellt. Die Wohn- und Aufenthaltsqualität ist stark eingeschränkt.

Strategieplan 2040

Um den Strassenraum aufzuwerten, wurde im Strategieplan Thusis 2040 festgehalten, dass eine Verkehrsberuhigung in den Ortskernen angestrebt wird. Gleichzeitig soll damit eine Verkehrsverlagerung auf die Compognastrasse erfolgen, was mit der weiteren Entwicklung (beabsichtigte Testplanung) in diesem Bereich zu koordinieren ist. Dabei handelt es sich um eine langfristige Aufgabe, welche fundierte Planungsgrundlagen in Form eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes voraussetzt. Zudem ist eine Koordination mit dem Kanton (Tiefbauamt, Vorgaben KRIP und Strassengesetz) notwendig, da das Kantonsstrassennetz betroffen ist. Konkrete Massnahmen liegen deshalb noch nicht vor und werden zu einem späteren Zeitpunkt definiert sowie gegebenenfalls in der Ortsplanung umgesetzt.

Umsetzung in der Ortsplanung

Die ortsplanerische Umsetzung von konkreten Massnahmen zur beabsichtigten Verkehrsverlagerungen und Verkehrsberuhigung erfolgt nachgelagert zur Gesamtrevision. Das kantonale Tiefbauamt ist in die Planungsarbeiten zeitnah miteinzubeziehen.

4.4.3 Fuss- und Veloverkehr

Raumkonzept Graubünden

Gemäss Raumkonzept Graubünden soll der Fuss- und Veloverkehr insbesondere in den urbanen und suburbanen Räumen gefördert werden. Dazu braucht es ein gut ausgebautes Velonetz für den Alltags- und Freizeitverkehr und ein attraktives Fuss- und Wanderwegnetz.

Sachplan Velo

Mit dem Sachplan Velo vom 2. Juli 2019 schafft der Kanton Graubünden die planerischen Grundlagen für die **Förderung des Velos für den Alltags- und Freizeitverkehr**. Er enthält das Velonetz von kantonaler Bedeutung und regelt Unterstützungsbeiträge des Kantons an die Gemeinden.

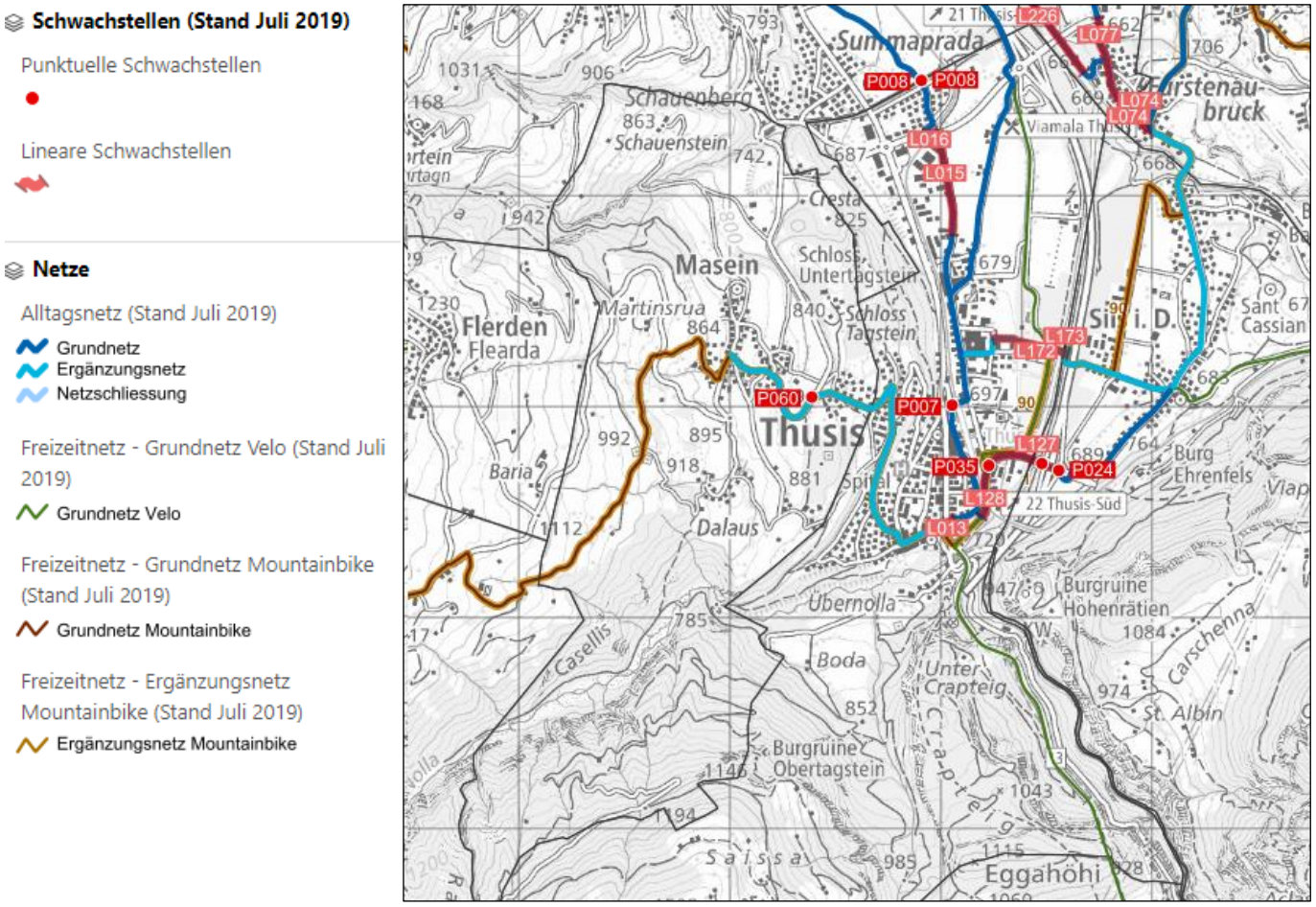


Abb. 11: Kantonaler Sachplan Velo (Quelle: Geoportal der kant. Verwaltung geo.gr.ch, 4. April 2022)

Im Sachplan sind zudem Schwachstellen im Velonetz erhoben. Fast die Hälfte der Schwachstellen liegen in der Zuständigkeit des Bundes, da Nationalstrassen bzw. Zubringer betroffen sind.

Lokalität	Lage	SWS-Nr.	Zuständigkeit	Beschreibung
Compognastrasse	ausserorts	L128	Bund	Keine Veloinfrastruktur vorhanden. Aufgrund Gefälle und Strassenbreite mutmasslich hohe Geschwindigkeiten.
Zubringer Thusis Süd	ausserorts	L127	Bund	Kein Trennstreifen zwischen dem Fuss-/Radweg und der Fahrbahn. Trottoirbreite beträgt etwa 3.0 m. Verbreiterung der Brückenbauwerke wohl nicht sinnvoll.
Äussere Heinzenbergstr.	ausserorts	L016	Bund	Ungünstiger Umweg zur Querung der Bahnstrecke. Für Veloverkehr eher ungeeignete Knoten bei Einmündung in Hauptstrasse (grosse Radien, keine Mittelinseln).
Compognastrasse, Zubringer Thusis Süd	innerorts	P035	Bund	Kritische Situation für den querenden Veloverkehr (von Sils in Richtung Thusis). Keine Querungshilfe für den Veloverkehr. Freizeitverkehr ebenfalls vorhanden.
Bahnhofunterführung	innerorts	P007	Gemeinde	Unterführung mit 3.0 - 3.5 m zu schmal für Mischverkehr. Empfehlung gemäss SN 640 246a: 6.0 m (Tunnellänge ca. 35 m).
Caznerbach-Brücke	ausserorts	P008	Gemeinde	Brücke zu schmal für Mischverkehr. Minimalbreite gemäss SN 640 247a: 3.3 m. Brückenzufahrt nicht asphaltiert. Gemeindeübergreifende Schwachstelle: Koordination mit Gemeinden Thusis und Cazis notwendig.
Hinterrheinbrücke	ausserorts	L173	Gemeinde	Brückenquerschnitt mit < 1.5 m deutlich zu schmal für Veloverkehr. Gemeindeübergreifende Schwachstelle. Koordination mit Gemeinde Sils i.D. sicherstellen.
Marktwiesenstrasse	innerorts	L013	Gemeinde	Einbahnstrasse mit nur 3.6 m Breite auf den obersten 40 m. Zudem kritische Einmündung in Neudorfstrasse (Sichtweite). Erschliessung für den MIV wäre theoretisch auch nur mit Zufahrt von unten möglich. Mutmasslich hoher DTV, aber mit Unsicherheit behaftet, da aus kant. Verkehrsmodell.
Silserweg	innerorts	L172	Gemeinde	Schmaler und nicht asphaltierter Feldweg.
Palastrasse	innerorts	L015	Gemeinde	Trotz niedrigem DTV ungünstige Kombination aus kritische Strassenbreite (6.5 m), Tempo 60 und mutmasslich hohem LKW-Anteil.

Tabelle 3: Übersicht Schwachstellen gemäss Sachplan Velo (Quelle: Geoportal der kant. Verwaltung geo.gr.ch, 4. April 2022)

Inhalte KRIP und Sachplan Velo:

Velonetz

Im revidierten Kapitel Verkehr des KRIP wurde das Routennetz des Sachplans Velo integriert. Mit finanzieller Unterstützung des Kantons sind grundsätzlich die Gemeinden zuständig für Projektierung, Erstellung und Unterhalt des kantonalen Velonetzes sowie dessen Signalisation. Gemäss KRIP ist das Netz in der Ortsplanung zu berücksichtigen. An Hauptknoten des öffentlichen Verkehrs sollen zudem Veloabstellplätze in ausreichender Anzahl und guter Qualität angeboten werden.

Inhalte KRIP:

Fussweg- und Wanderwegnetz

Gemäss revidiertem KRIP legt der Kanton das signalisierte Wanderwegnetz in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und den Regionen fest. Die Gemeinden legen die (in der Regel nicht signalisierten) Fusswegnetze im Siedlungsgebiet im Rahmen der Ortsplanung fest. Die Gemeinden sind überwiegend zuständig für Planung, Projektierung, Bau und Betrieb der Fussverkehrswege und der Wanderwege und nehmen dieses in die Erschliessungspläne auf.

Vorgaben RRIP

Im revidierten RRIP Teil Langsamverkehr der Region Viamala von 2017 werden die wichtigen Verbindungen im **Wanderweg-, Radweg und Mountainbikenetz** der Region aufgezeigt. Mit der Revision werden die im bisherigen regionalen Richtplan Tourismus und Freizeit enthaltenen Velowegabschnitte zwischen Sils i.D., Thusis und Cazis gestrichen. Gemäss RRIP sollen die Gemeinden in der nächsten Revision Nutzungsplanung soweit notwendig die definierten Linienführungen oder Objekte mit Koordinationsstand **Festsetzung und Ausgangslage** umsetzen. Für die Umsetzung von Zwischenergebnissen und Vororientierungen gemäss RRIP sind hingegen zuerst entsprechende Grundlagen zu erarbeiten und das Angebot ist zu koordinieren. Im Weiteren sollen allfällige neue Verbindungen in der Ortsplanung thematisiert bzw. aufgenommen werden.

RRIP Langsamverkehr

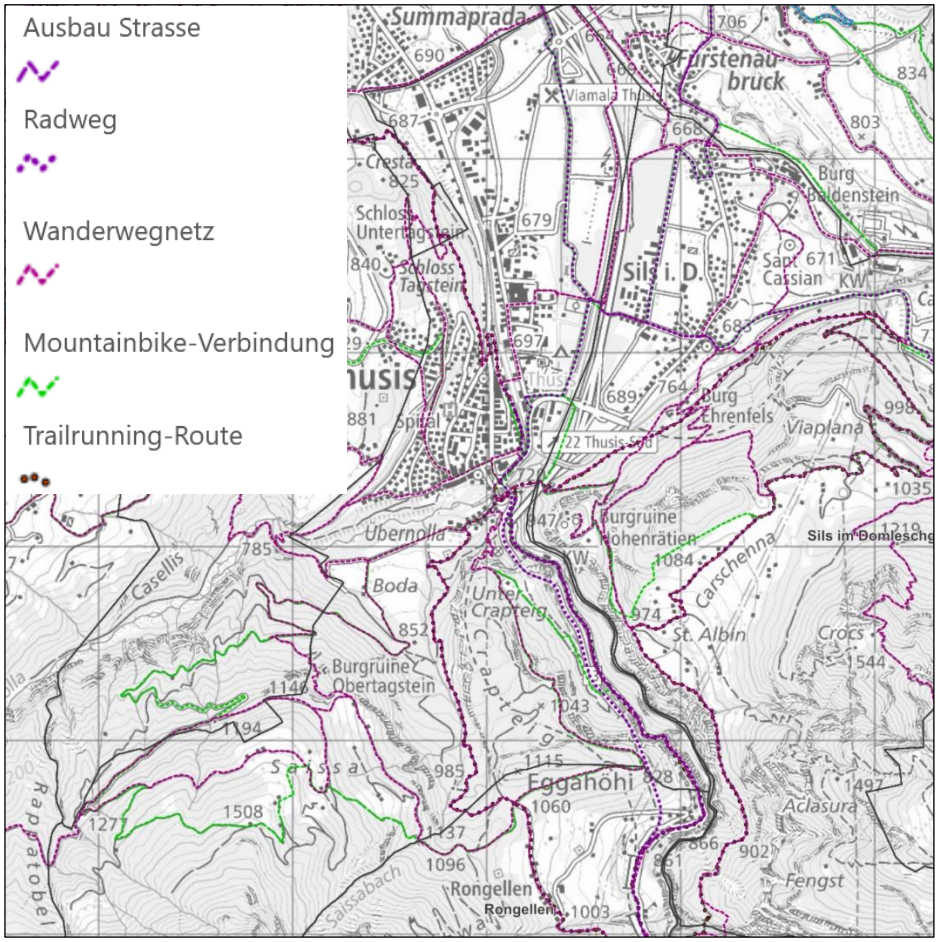


Abb. 12: Auszug RRIP Langsamverkehr Viamala von 2017 (Quelle: Geoportal der kant. Verwaltung geo.gr.ch, 4. April 2022)

Umsetzung in der Ortsplanung

Die übergeordneten Grundlagen von Kanton und Region werden in der Ortsplanung angemessen berücksichtigt. Festlegungen im RRIP Langsamverkehr mit Koordinationsstand Festsetzung und Ausgangslage werden soweit zweckmässig in den Generellen Erschliessungsplan übernommen. Die Festsetzung konkreter baulicher Massnahmen zur Behebung von Schwachstellen ist nicht Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision und erfolgt projektspezifisch.

Für einzelne Bereiche wie die Dorfkerne, die Compognastrasse, der Bahnhof und das Gebiet Rheinau/Pantun bestehen mittel- und längerfristige Entwicklungsabsichten mit Auswirkungen auf den Verkehr, welche noch weiteren Koordinationsbedarf voraussetzen. Nachgelagert zur Gesamtrevision werden entsprechende Massnahmen konkretisiert und allfällige Festlegungen in der Ortsplanung umgesetzt.

4.5 Natur-, Landschaftsschutz

Allgemeine Vorgaben NHG und RPG

Gemäss Art. 3 NHG sind das heimatliche Landschaftsbild und Naturdenkmäler zu schonen und wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert zu erhalten. Gemäss Artikel 18 NHG müssen zudem genügend grosse Lebensräume (Biotope) erhalten werden, um dem Aussterben von einheimischen Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze und Trockenrasen sowie allenfalls weitere bedeutende Lebensräume. Eine Beeinträchtigung von schutzwürdigen Biotopen setzt eine Interessensabwägung und ein angemessener Ersatz voraus. In den zugehörigen Verordnungen (bspw. Auenverordnung, Trockenwiesenverordnung, Amphibienlaichgebiete-Verordnung etc.) wird dieser Schutz konkretisiert.

Inventare als Grundlage

Gestützt auf das NHG und das Kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz (KNHG) führen Bund und Kanton Inventare von schutzwürdigen Objekten. Diese **Inventare sind die massgebenden Grundlagen für die Festlegung von Schutzbezeichnungen in der Ortsplanung**. Für den Naturschutz ist das Biotop- und Landschaftsinventar das zentrale Inventar des Kantons Graubünden. Es enthält Objekte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung und ist behördenverbindlich. Aufgabe der Gemeinde ist es, die Inventare in der Ortsplanung angemessen zu berücksichtigen und grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf umzusetzen.

Anpassung an geänderte Ausgangslage

Thusis hat in der rechtskräftigen Ortsplanung bereits diverse Natur- und Landschaftsschutzzonen ausgewiesen. Da in den letzten Jahren verschiedene

Grundlagen revidiert wurden (Revision kantonales NHG und KRIP sowie Überarbeitung der Inventare), ist eine Überprüfung und teilweise Anpassung der Ortsplanung notwendig.

4.5.1 Landschaftsschutz

Kantonales Inventar

Im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar werden die bedeutsamen Landschaftsschutz**gebiete** bezeichnet. Im kantonalen Inventar wurden sowohl die Inventare des Bundes als auch regionale Schutzgebiete aus den regionalen Richtplänen übernommen. Auf dieser Grundlage haben die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung Landschaftsschutz**zonen** umzusetzen (vgl. K. 3.6 KRIP).

Gemäss kantonalem Inventar sind in der Fraktion Thusis folgende Landschaftsschutzgebiete von regionaler Bedeutung vorhanden:

1. **Crapteig – Saissa:** *Imposante Felsbastion mit bewaldetem Hochplateau sowie Tümpeln als Pforte zur Via Mala. Grossflächige Lichtungen als interessante Alplandschaft*
2. **Beverin:** *Wenig berührte, grossartige Gebirgslandschaft. Schöne, weite Alpentriften mit Bergbächen und Bergseen auf hohen, aussichtsreichen Talterrassen*
3. **Tagstein:** *Bewaldeter Hügel mit reich strukturierten Wäldern nordöstlich von Masein*

Landschaft regionale Bedeutung
Landschaft lokale Bedeutung

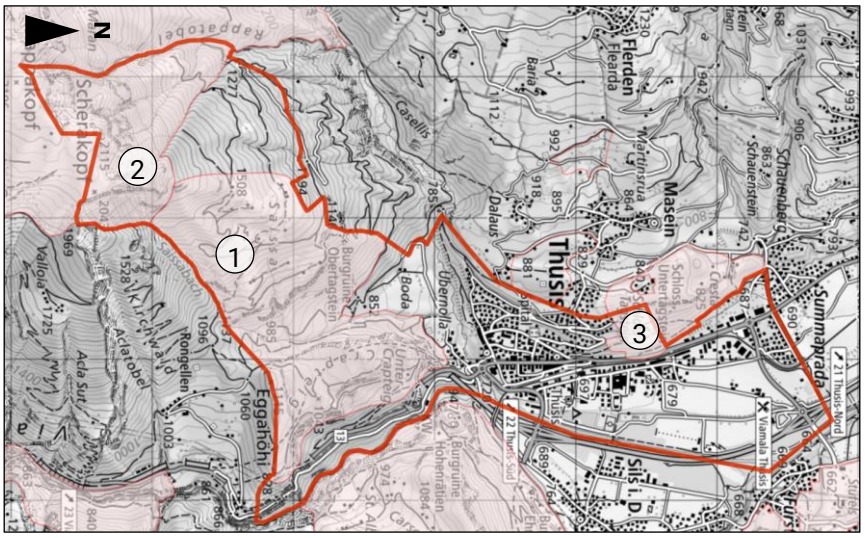


Abb. 13: Ausschnitt Landschaftsinventar Kanton Graubünden (Abbildung gemäss GeoGR, https://geogr.mapplus.ch/viewer/geogr/, abgerufen am 8. Dezember 2021)

Umsetzung in der Ortsplanung

In der Ortsplanung der Gemeinde Thusis sind die drei Landschaftsschutzgebiete bereits rechtskräftig als Landschaftsschutzzonen ausgeschieden. Die räumliche Abgrenzung der Landschaftsschutzzone wird auf das Inventar abgestimmt und wo zweckmässig an die örtlichen Verhältnisse angepasst.

4.5.2 Naturschutz

Kantonales Inventar

Im kantonalen Biotopinventar werden die bedeutsamen Lebensräume (=Biotope) von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung bezeichnet. Nebst besonders schutzwürdigen Biotopen gemäss eidgenössischer Gesetzgebung (Auen, Moore, Amphibienlaichgebiete und Trockenwiesen-/Weiden) umfasst das kantonale Biotopinventar auch weitere bedeutende Naturschutzflächen und punkt- und linienförmige Naturobjekte[8] («übrige Biotope»). Das Biotopinventar wurde ab 2018 einer Revision unterzogen, welche 2021 abgeschlossen wurde. Damit liegen aktuelle Grundlagendaten vor[9].

[8] **Weitere bedeutende Naturschutzflächen** bzw. flächenhafte Naturobjekte sind z.B.: Lebensraumkomplexe/ Mosaikstrukturen, Kleinbiotope, Feldgehölze, Ruderalflächen, Felsheiden, Gewässer, Amphibienbiotope und Geotope
Punktförmige Naturobjekte sind z. B.: markante (Einzel-)Bäume, Baumgruppen, kleine Geotope (z. B. Erosionsformen, markante Felsblöcke, Findlinge, Felstürme, Höhlen, Bach- und Gletschermühlen, Wasserfälle), Kleinstbiotope, kleine Amphibien- und Reptilienbiotope.
Linienförmige Naturobjekte sind z. B.: Hecken, besondere Bachläufe, Trockensteinmauern, Moränen, Alleen.
[9] ARE GR: Medienmitteilung vom 27.05.2021: Bundesentscheid über nationale Biotopinventare in Graubünden unbefriedigend.
Amt für Natur und Umwelt: Nachführung der Biotopinventare des Bundes und des Kantons. Schlussbericht vom 30. März 2021

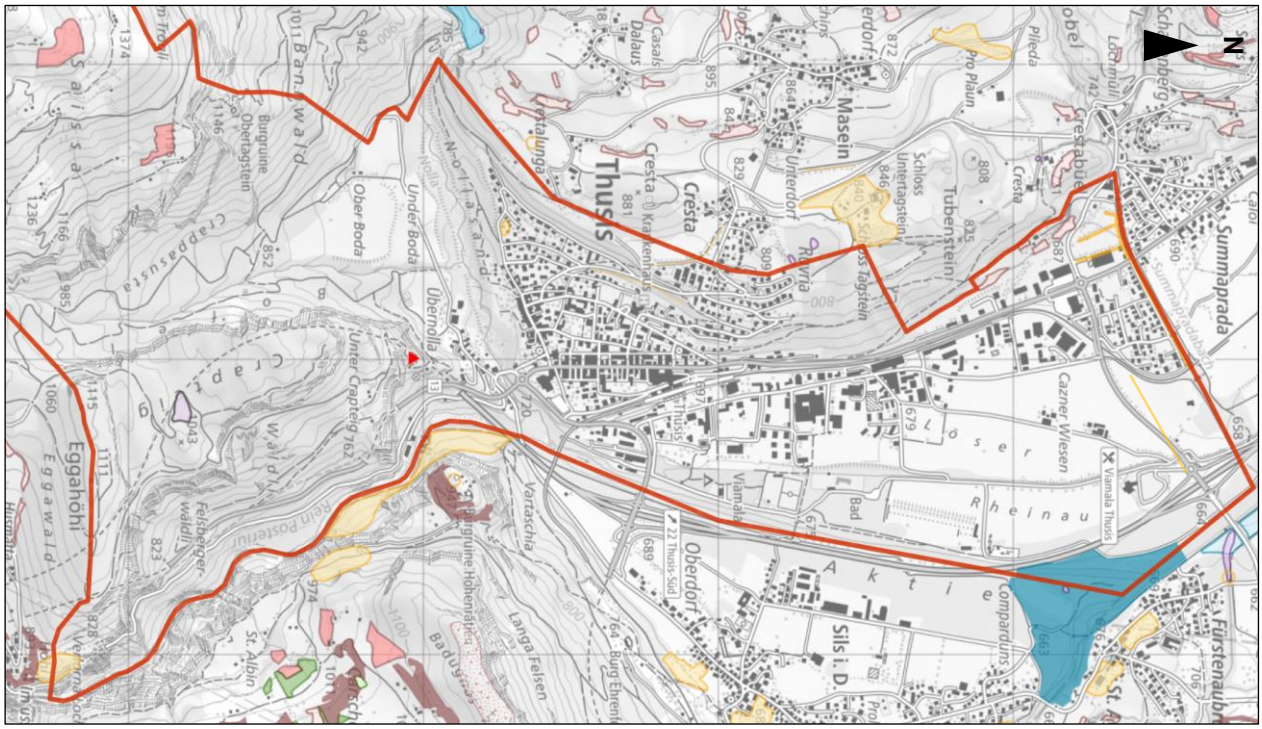


Abb. 14: Ausschnitt Biotopinventar Kanton Graubünden (Abbildung gemäss GeoGR, https://geogr.mapplus.ch/viewer/geogr/, abgerufen am 8. Dezember 2021)

Umsetzung in der Ortsplanung

Gemäss KRIP sind die national und regional bedeutenden Naturschutzgebiete und die punkt- und linienförmigen Naturobjekte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen und parzellenscharf festzulegen. Ergänzend werden unter Abwägung der Interessen Schutzfestlegungen für Biotope von lokaler Bedeutung gemacht. Die Umsetzung in der Ortsplanung erfolgt mit folgenden, raumplanerischen Festlegungen:

- **Naturschutzzonen** werden im Zonenplan bezeichnet, falls grössere, flächige Biotope vorliegen. Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 33 KRG.
- **Natur- und Kulturobjekte** werden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet, falls punkt- oder linienförmige Biotope vorliegen. Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 44 KRG.
- **Trockenstandortzonen** werden gemäss Musterbaugesetz dort ausgeschieden, wo Trockenstandorte bzw. Trockenwiesen und -weiden vorliegen. Im Vergleich zur Naturschutzzone gibt die Trockenstandortzone zusätzlichen Spielraum für standortgebundene, land- oder forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen.

Umsetzung in der Ortsplanung

Im Baugesetz der Gemeinde Thusis werden die Bestimmungen des Musterbaugesetzes zur Naturschutzzone, der Landschaftsschutzzone und der neuen Trockenstandortzone übernommen. Auf Grundlage des kantonalen Biotopinventars wird der Zonenplan überprüft und wo zweckmässig angepasst (siehe nachfolgende Tabelle).

Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, welche Biotope in der Gemeinde Thusis gemäss kantonalem Inventar bestehen und wie diese in der Ortsplanung berücksichtigt werden.

Biotop und Objektnummer Inventar	**Bedeutung**	**Beschreibung** (gemäss Objektbeschrieb kantonales Inventar)	**Umsetzung in der Ortsplanung**
Auengebiete			
Aue Cumparduns Nr. A-28	national	Häufig überflutetes Auengelände an der Albula und am Hinterrhein mit Lavendel-weiden-Sanddorngebüsch, ausdauernden Ruderalfluren und Wintergrün-Auenwald	In der rechtskräftigen Ortsplanung besteht bereits eine Naturschutzzone für das Auengelände. Es bestehen geringfügige Differenzen zwischen dem Inventar und der räumlichen Abgrenzung der Naturschutzzone in der Ortsplanung. Die Naturschutzzone wird auf die Abgrenzung im Inventar abgestimmt (geringfügige Erweiterung).
Hochmoore, Flachmoore			
Flachmoor Crapteig Nr. FM-13008	lokal	Flachmoor, locker bewaldet, Schilfbestände, gemäss Inventar deckungsgleich mit Amphibienlaichgebiet Crapteig	In der rechtskräftigen Ortsplanung besteht bereits eine Naturschutzzone. An der Naturschutzzone soll grundsätzlich festgehalten werden. Die Abgrenzung ist jedoch unzweckmässig und umfasst nebst den Inventarflächen (Teich) auch eine Waldstrasse und weitere Waldflächen, welche nicht dem Schutzbeschrieb entsprechen und nicht im kantonalen Inventar enthalten sind. Die Naturschutzzone wird entsprechend bereinigt.
Amphibienlaichgebiete			
Amphibienlaichgebiet Crapteig (ohne Nummer)	lokal	Dient der Fortpflanzung der Amphibien, gemäss Inventar deckungsgleich mit Flachmoor Crapteig	Flächengleich mit Flachmoor Crapteig Nr. FM-13008, Behandlung siehe oben
Trockenwiesen und -Weiden / Trockenstandorte			
Trockenstandort Saissa Nr. TWW-8770	regional	-	Für die Trockenstandorte wird im Zonenplan die überlagernde Trockenstandortzone festgelegt.
Trockenstandort Saissa Nr. TWW-8770	regional	-	
Trockenstandort Bereich Tscharteina Süd Nr. TWW-17811	lokal	-	Aufgrund der untergeordneten Bedeutung (lokal) wird keine Schutzfestlegung im Rahmen der Nutzungsplanung vorgenommen. Die Sicherstellung einer ökologisch zweckmässigen Bewirtschaftung mittels Bewirtschaftungsverträgen erscheint ein ausreichender Schutz. Siehe oben
Trockenstandort Bereich Tscharteina Nord Nr. TWW-17810	lokal	-	
Übrige Biotope			
Hecken Obercazner Wisen Nrn. ueB-3238 ueB-3239, ueB-3240	regional	landschaftlich und ökologisch wertvolle Hecke; potenzieller Reptilienlebensraum	Gemäss Artikel 17a des Kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes Graubünden ist die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen nur mit einer (kantonalen) Bewilligung zulässig. Bauten und Anlagen haben zudem gegenüber Hecken und Feldgehölzen einen Mindestabstand von fünf Metern (Pufferzone) einzuhalten, wobei die zuständige Behörde Baute oder Anlage kleinere Abstände bewilligen kann. Dieser Schutz erscheint für die vorliegenden Hecken in der Gemeinde Thusis ausreichend, weshalb von einem weitergehenden Schutz im Rahmen der Ortsplanung abgesehen wird. Die bestehende Naturschutzzone wird aufgehoben.

Hecken Cazner Wisen (ohne Nummer)	regional	-	Gemäss Artikel 17a des Kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes Graubünden ist die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen nur mit einer (kantonalen) Bewilligung zulässig. Bauten und Anlagen haben zudem gegenüber Hecken und Feldgehölzen einen Mindestabstand von fünf Metern (Pufferzone) einzuhalten, wobei die zuständige Behörde Baute oder Anlage kleinere Abstände bewilligen kann. Dieser Schutz erscheint für die vorliegenden Hecken in der Gemeinde Thusis ausreichend, weshalb von einem weitergehenden Schutz im Rahmen der Ortsplanung abgesehen wird. Die bestehende Naturschutzzone wird aufgehoben.
Laubwaldstreifen Hasensprung Nr. ueB-6107	lokal	Schlingnatterlebensraum; Laubwaldstreifen	Für diese Strukturen sind in der rechtskräftigen Ortsplanung noch keine Festlegungen vorhanden. Aufgrund der Bestimmungen in Artikel 17a des Kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes Graubünden besteht bereits ein ausreichender planerischer Schutz für dieses Naturschutzobjekt. Auf eine Schutzfestlegung in der Ortsplanung wird verzichtet.
Hohhecke Foppisweg Nr. ueB-6106	lokal	Schlingnatterlebensraum; Hohhecke neben Naturweg	Gemäss Artikel 17a des Kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes Graubünden ist die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen nur mit einer (kantonalen) Bewilligung zulässig. Bauten und Anlagen haben zudem gegenüber Hecken und Feldgehölzen einen Mindestabstand von fünf Metern (Pufferzone) einzuhalten, wobei die zuständige Behörde Baute oder Anlage kleinere Abstände bewilligen kann. Dieser Schutz erscheint für die vorliegenden Hecken in der Gemeinde Thusis ausreichend, weshalb von einem weitergehenden Schutz im Rahmen der Ortsplanung abgesehen wird. Die bestehende Naturschutzzone wird aufgehoben.
Schlingnatterlebensraum Bereich Oberdorf Süd Nr. ueB-2014	lokal	Schlingnatterlebensraum in Garten	Von einer Schutzfestlegung wird abgesehen, da sich die Fläche innerhalb rechtskräftiger Bauzonen und privater Gärten befindet und nur eine lokale Bedeutung aufweist.
Felsbuckel Höhi, Rongellen Nr. ueB-233	lokal	markanter Felsbuckel mit auffälliger Gehölz- und Trockenvegetation	Von einer Schutzfestlegung wird abgesehen, da sich die Fläche innerhalb des Waldes befindet und nur eine lokale Bedeutung aufweist.
Geotop			
Felsblock Unter-Craptaig	regional	Erratischer Block aus Rofnaporphyr	Beim Objekt südlich des Bereichs Übernolla handelt es sich um einen erratischen Block (Steinblock) im Wald. In Anlehnung an den KRIP kann auf eine Schutzbezeichnung in der Nutzungsplanung verzichtet werden, da die Lage innerhalb des Waldes bereits als raumplanerischer Schutz für ein solches Objekt ausreicht. Es wird keine Anpassung des Zonenplans vorgenommen.

Tabelle 4: Übersicht Umsetzung des kantonalen Biotopinventars im Rahmen der Ortsplanung. **Hinweis**: Angaben Biotope erste drei Spalten beziehen sich auf das kantonale Inventar und sind über das Geoportal der kantonalen Verwaltung abrufbar (www.geo.gr.ch, Layer Biotope).

Ökologische Aufwertung und Schutzfestlegung Teiche im Gebiet Löser

Obwohl die Flächen im revidierten Biotop- und Landschaftsinventar nicht mehr enthalten sind, wurden die bisherige Naturschutzzone im Gebiet Löser (Parz. Nr. 115) als Naturschutzzone übernommen. Die Gemeinde hat diesen Standort durch die Entwicklung naturnaher Teiche bereits ökologisch aufgewertet und ein neues Biotop geschaffen. Die Zonenabgrenzung wird auf das neue Biotop angepasst.

Pflegemassnahmen nicht Teil der Ortsplanung

Nicht Gegenstand der Ortsplanung sind die Einzelheiten der Schutzmassnahmen und der Pflege der national und regional bedeutenden

Naturschutzgebiete. Diese werden in privatrechtlichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern festgehalten.

4.6 Gewässerschutz, Gewässerraum und Grundwasser

Bundesrechtliche Vorgaben

Das Gewässerschutzgesetz des Bundes (GSchG) und die zugehörige Verordnung (GSchV) wurden im Jahr 2011 nach einer umfassenden Revision in Kraft gesetzt. Aufgrund dieser Gesetzgebung haben die Gemeinden den Schutz der Gewässer in ihrer Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere ist der Raumbedarf der oberirdischen Gewässer mittels Ausscheidung einer Gewässerraumzone zu sichern. Im Weiteren sind Grundwasser- und Quellschutzzonen auf Grundlage der kantonalen Gewässerschutzkarte festzulegen.

Übernahme und geringfügige Anpassung Grundwasser- und Quellschutzzonen

Gemäss RB Nr. 1124 vom 27. November 2012 wurden in der Gemeinde Thusis in den Gebieten Caznerbach, Compogna und Übernolla/Crapteig Grundwasser- und Quellschutzzonen festgesetzt. Diese wurden im Rahmen der Gesamtrevision überprüft und, mit geringfügigen Anpassungen, übernommen.

Ausscheidung Gewässerraumzonen in separater Teilrevision

Die Ausscheidung der Gewässerräume wird derzeit in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen und ist nicht Teil der vorliegenden Gesamtrevision.

Umsetzung in der Ortsplanung

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen werden mit geringfügigen Korrekturen übernommen. Die Ausscheidung der Gewässerräume erfolgt in einer separaten Teilrevision und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision. Ausnahme bildet die Gewässerraumzone für die beabsichtigte Einzonung bei den Sportanlagen am Pantunweg.

4.7 Archäologie

Rechtliche Vorgaben Kanton

Gestützt auf Art. 3 KNHG sorgen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dafür, dass archäologische Fundstellen geschont und wo möglich erhalten werden. Archäologische Fundstellen sind durch bauliche Eingriffe gefährdet. Bei Bauvorhaben, die eine solche Fundstelle betreffen, ist grundsätzlich der archäologische Dienst beizuziehen, welcher die Bauarbeiten dokumentiert und begleitet. Falls GrundeigentümerInnen bei Bauprojekten unerwartet auf archäologische Funde stossen, kann dies zu Unterbrüchen und Verzögerungen in den Projekten führen. Mit der Bezeichnung solcher Gebiete in der Nutzungsplanung können hingegen die notwendigen Schritte frühzeitig eingeleitet und koordiniert werden.

Archäologiezone und archäologische Schutzzone

Der Kanton sieht in Art. 36 KRG die Archäologiezone und die archäologische Schutzzone vor:

> ***Art. 36 Archäologiezonen, Archäologische Schutzzonen***
>
> *1 Archäologiezonen umfassen 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.*
>
> *2 Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte archäologische Fundstellen. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.*

Der Archäologische Dienst ist die zuständige kantonale Fachstelle des Kantons Graubünden und führt ein Inventar mit den archäologischen Fundstellen. Gemäss Auskunft des archäologischen Dienstes sind auf dem Gebiet der Gemeinde Thusis derzeit rund 20 archäologischen Fundstellen bekannt. Innerhalb der Fraktion Thusis sind nach Einschätzung der kantonalen Fachstelle die folgenden drei Fundstellen wie folgt in der Nutzungsplanung umzusetzen:

Zonentyp gemäss Einschätzung Archäologischer Dienst GR	Bereich / Beschrieb	Behandlung Ortsplanung
Archäologische Schutzzone	Burgruine Ober Tagstein	Noch nicht im Zonenplan enthalten, wird neu festgelegt.
Archäologiezone	Gräberfeld mit über 10 dokumentierten Bestattungen; möglicherweise Terrassenfriedhof, dehnt sich vermutlich von den dokumentierten Gräbern weiter Richtung Norden, Süden und Westen aus.	Bereits im Zonenplan vorhanden, aufgrund der vermutlich grösseren Ausdehnung wird die Zone vergrössert.
Archäologiezone	Evangelische Kirche Thusis	Noch nicht im Zonenplan enthalten, wird neu festgelegt.

Tabelle 5: Einschätzung des kantonalen Archäologischen Dienstes zur Umsetzung der bekannten archäologischen Fundstellen in der Fraktion Thusis im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Umsetzung in der Ortsplanung

Die archäologischen Fundstellen werden gemäss Inventar und Einschätzung der kantonalen Fachstelle als archäologische Schutzzone und Archäologiezonen in der Nutzungsplanung umgesetzt. Die Zonenabgrenzung orientiert sich an den Flächen des Inventars. Wo dies zweckmässig erscheint, wird eine Abstimmung auf die weiteren Festlegungen im Zonenplan (z.B. Zonengrenzen) und die vorhandene Parzellierung vorgenommen.

4.8 Ortsbild und Baukultur

4.8.1 Grundlage KRIP: UNESCO Welterbe

Bahnlinie Albula/Bernina

Der Bahnhof Thusis markiert den Start des UNESCO Welterbe «Rhätische Bahn in der Landschaft Albula/Bernina». Die Bahnstrecke wurde im Jahr 2008 in die Liste der Welterben von aussergewöhnlicher universeller Bedeutung aufgenommen.

Aufnahme in den KRIP

Mit der Aufnahme in die Welterbeliste ist es notwendig, das Erscheinungsbild und den Charakter der RhB sowie die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild mit grosser Sensibilität handzuhaben. Gemäss den UNESCO-Richtlinien werden Kern- und Pufferzonen festgelegt, die den Schutz des aussergewöhnlichen universellen Wertes bezwecken sollen. Im KRIP werden diese UNESCO Kernzone sowie verschiedene Pufferzonen bezeichnet:

- Die UNESCO **Kernzone** umfasst das eingeschriebene Welterbe (Bahnlinie). In Thusis betrifft dies nur die Gleisanlage selbst.
- Die **qualifizierte Pufferzone** bezeichnet das nahe Umfeld der Bahnstrecke mit wichtigen und qualitativ hochwertigen Kulturgütern, Ortsbildern (nationale Bedeutung) und Landschaftselementen. In Thusis wurde das Bahnhofsumfeld bis und mit Neudorf als qualifizierte Pufferzone bezeichnet.
- Die **Pufferzone im Nahbereich** beinhaltet weitere Teile von Siedlungsgebieten, die nahe der Kernzone liegen. Sie weisen kulturhistorische oder landschaftliche Qualitäten nicht oder in geringerem Umfang auf, sind aber ebenfalls meist gut einsehbar. Betroffen sind insbesondere die Bereiche Altdorf, Im Feld und Oberdorf Süd.

UNESCO Kernzone

UNESCO qualifizierte Pufferzone

UNESCO Pufferzone im Nahbereich

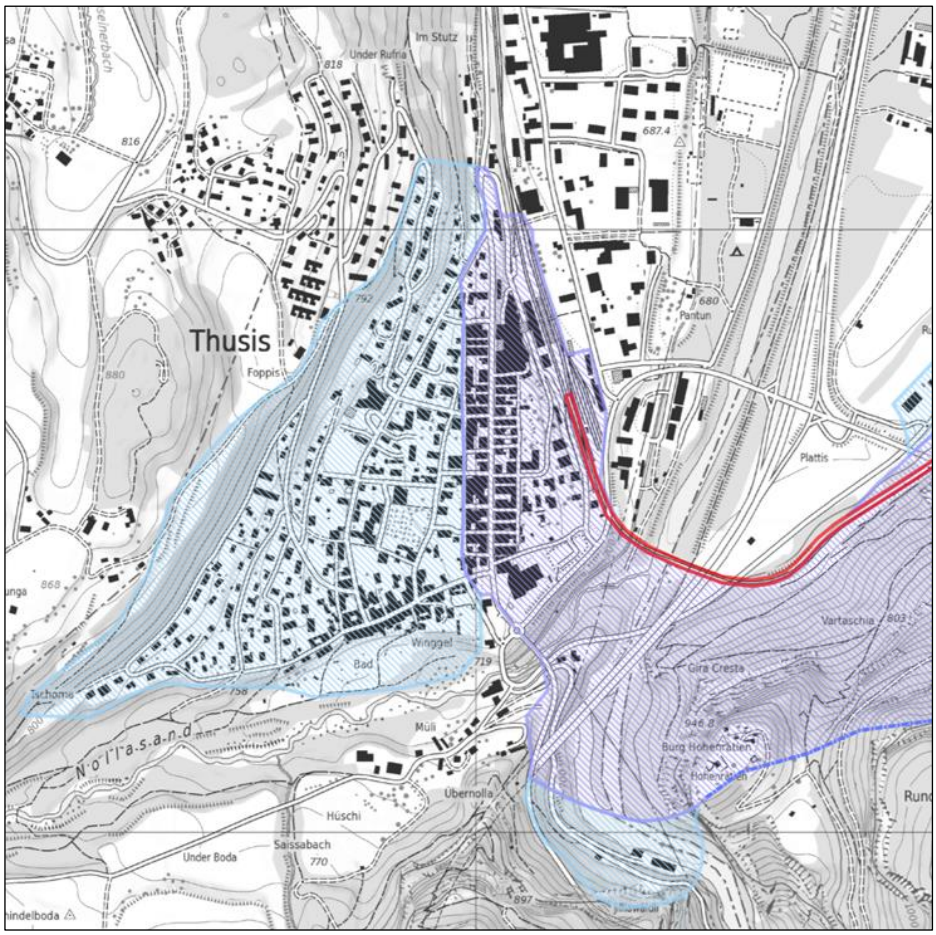


Abb. 15: Auszug Kantonaler Richtplan UNESCO Welterbe (Quelle: geo.gr.ch, abgerufen am 23.05.2022)

Auswirkungen / Vorgaben KRIP

Gemäss KRIP stehen bei Vorhaben in der UNESCO Kernzone der Erhalt von Charakter, Normalien und Erscheinungsbild sowie die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild im Zentrum. Dies soll mit einer entsprechenden Fachberatung sichergestellt werden. In den Pufferzonen und speziell in der qualifizierten Pufferzone wird eine Gestaltungsberatung empfohlen (vor allem bei Ein- und Aufzonungen). Alternativ sollen gleichwertige Massnahmen angestrebt werden (Gestaltungsrichtlinien, Baugesetzartikel). Mit der neuen Festlegung eines «Erweiterten Ortsbildschutzbereiches» wird ein Grossteil der im KRIP bezeichneten Bereiche berücksichtigt. In Zukunft soll hier unter Beizug einer kommunalen Gestaltungsberatung die sorgfältige Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur und Bauweise sichergestellt werden.

4.8.2 Ortsbild von regionaler Bedeutung und Inventar kant. Denkmalpflege

Für die Ortskerne und die umliegenden Bereiche von Thusis besteht eine Inventarisierung als Ortsbild von regionaler Bedeutung. Im ISOS-Datenblatt von 1990 werden verschiedene Bereiche besonders hohen Ortsbildqualitäten sowie teils Einzelbauten mit architekturgeschichtlicher Bedeutung bezeichnet

(siehe nachfolgende Abbildung). Besonders hervorgehoben werden dabei die beiden Dorfkerne, mit der klar ablesbaren Siedlungsentwicklung (Unterteilung in das historisch gewachsene Altdorf und das geplante Neudorf). Für das Altdorf mit seiner geschlossenen Häuserzeile an der alten Strasse (Gebiete 1 und 1.1) sowie für den Hauptstrassenzug im Neudorf (Gebiet 2.2) besteht das höchste Erhaltungsschutzziel A. Weitere Einzelbauten mit dem höchsten Erhaltungsschutzziel A befinden sich insbesondere am südlichen Dorfeingang (reformierte Kirche und Kirchhaus, gegenüberliegendes Gehöft, Hotel Viamala). Auch das Schlössli und einige weitere Bauten weisen das Erhaltungsziel A auf.

Aufnahme Ortsbild von regionaler Bedeutung von 1990

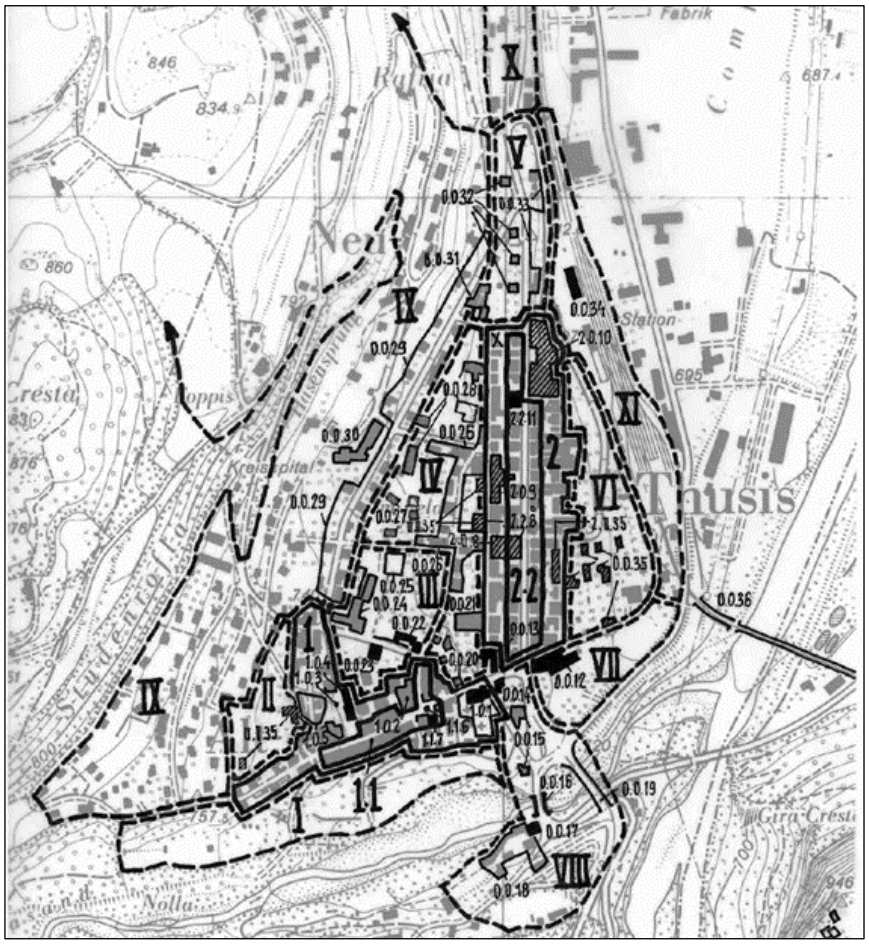


Abb. 16: Auszug Ortsbildaufnahme von regionaler Bedeutung Thusis aus dem Jahr 1990

Inventar kantonale Denkmalpflege

Nebst der Ortsbildaufnahme besteht für Thusis auch eine Inventarisierung der kantonalen Denkmalpflege vom 24. Mai 2014 (Entwurf, nicht festgesetzt). Darin werden Einzelbauten mit besonderen Qualitäten verzeichnet (Qualität bezüglich Architektur, Ortsbild, Historie etc.). Diese Einzelbauten umfassen beispielsweise die Villa Hestia, den Transformatorenturm der Carbidfabrik, die katholische Kirche, das heutige Restaurant Beverin und das ehemalige Sommerrestaurant am Rosenbühlweg.



Abb. 17: Auszug aus dem Denkmalinventar Graubünden (Entwurf Stand Mai 2014), von links nach rechts: ehemaliger Transformatorenturm der Carbid Fabrik Thusis, Wohnhaus und Restaurant Beverin, Pavillon Am Rosenbühl

Das Inventar der kant. Denkmalpflege (Stand Entwurf, siehe Beilage) sowie die Ortsbildaufnahme besitzen keine direkte Rechtswirkung. Sie stellen jedoch Grundlagen für die Abwägung des Ortsbildschutzes auf Stufe Ortsplanung dar.

Umsetzung in der Ortsplanung

Mit der Revision der Ortsplanung werden verschiedene Massnahmen umgesetzt, um die Besonderheiten und den Wert des Thusner Ortsbildes auch zukünftig zu sichern. Die Schutzfestlegungen für die wertvollen Bauten im GGP und im Baugesetz werden überprüft und vereinheitlicht. Mit der Bezeichnung eines erweiterten Ortsbildschutzbereichs kann zudem den Festlegungen im KRIP zum UNESCO Welterbe Rechnung getragen werden.

4.9 Wald

4.9.1 Grundlegendes

Waldgesetzgebung von Bund und Kanton

Wald übernimmt diverse wichtige Aufgaben – sowohl für die Holzwirtschaft, für den Schutz vor Naturgefahren, für Erholungsnutzungen oder als natürlicher Lebensraum. Das Waldgebiet ist keine Nutzungszone im Sinne des Planungsrechts. Die Definition, Abgrenzung und Bestimmungen ergeben sich direkt aus der übergeordneten Gesetzgebung. Gemäss Waldgesetzgebung des Bundes ist der Wald in seiner Fläche und in seiner räumlichen Verteilung zu erhalten und soll nicht vermindert werden. Das kantonale Waldgesetz regelt die Anforderungen an die forstliche Planung und Bewirtschaftung.

Eine Nutzung des Waldes, welche über die forstwirtschaftliche Nutzung hinaus geht, wird durch die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons weitgehend verboten bzw. stark eingeschränkt. Zudem haben Bauten und Anlagen zum Waldrand einen minimalen Abstand einzuhalten. Gemäss Art. 26 Abs. 1 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (RABzKWaG) beträgt der Minimalabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Wald 10 m (für den Hochwald als Normalfall, beim Niederwald als Ausnahmefall gelten 5 m).

Dynamischer Wald in der Ortsplanung

Der Wald ist in der Ortsplanung (Zonenplan) darzustellen. Aufgrund der Wachstumsdynamik des Waldes verändert sich dessen Abgrenzung über die Jahre. Der Waldumriss und die statischen Waldgrenzen wurden gemäss Daten vom kantonalen Amt für Wald und Naturgefahren übernommen. Diese wurden als Grundlage für die Ortsplanungsrevision einer Aktualisierung durch das AWN unterzogen, womit aktuelle Datengrundlagen vorhanden sind. In einigen Gebieten der Gemeinde Thusis ist eine Ausbreitung des Waldes festzustellen, dies meist zu Lasten von Landwirtschaftsflächen und Sömmerungsgebieten.

Ergänzung und Überarbeitung statische Waldgrenzen

Die Ausbreitung des Waldes (bzw. der neu resultierende Waldabstand) stellt nicht nur für landwirtschaftliche Flächen, sondern auch für Bauzonen eine Herausforderung dar. Innerhalb von Bauzonen und dort, wo Bauzonen an Wald grenzen, wird deshalb der Waldrand vermessen und im Zonenplan als statische Waldgrenze fixiert. Aufgrund der Wirkungen des Waldabstandes werden die Waldgrenzen bis 10 Meter ausserhalb der Bauzonengrenze genau aufgenommen und statisch festgehalten.[10] Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden die statischen Waldgrenzen gemäss den Angaben des zuständigen Regionalforstingenieurs bereinigt und wo notwendig wurden neue statische Waldgrenzen aufgenommen. Gemäss den Richtlinien des AWN[10] können im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsauflage Einsprachen betreffend Waldfeststellung an das AWN gerichtet werden, ansonsten erwachsen die Waldfeststellung in Rechtskraft.

Umsetzung in der Ortsplanung

Der dynamische Wald wird gemäss den Daten des Amtes für Wald und Naturgefahren in den Zonenplan übernommen. Er ersetzt die bisherige Forstwirtschaftszone. Die statischen Waldgrenzen werden gemäss den Angaben des zuständigen Regionalforstingenieurs bereinigt und ergänzt.

Nicht im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision umgesetzt wird der statische Waldrand im Bereich Canovastrasse. Hier besteht eine rechtskräftige Verfügung *Waldfeststellung* des kantonalen Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität Graubünden vom 7. Juli 2023. Die Umsetzung in der Nutzungsplanung erfolgt in einem separaten Verfahren.

4.9.2 Rodung im Zusammenhang mit Sport- und Freizeitanlagen

Koordiniert mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung wird eine Waldrodung beantragt. Die Rodung umfasst verschiedene Teilflächen und erfolgt zusammenfassend aus folgenden Gründen:

[10] Amt für Wald und Naturgefahren: Richtlinien für die Waldfeststellung im Kanton Graubünden (Art. 14 KWaG), September 2014

1. **Rodung im Zusammenhang mit der bedarfsgerechten Erweiterung von sanitären Anlagen im Bereich der Sportplätze.**
2. **«Nachträgliche» Rodung bestehende Parkierungsanlagen des Waldcampings Thusis.**
3. **«Formelle» Rodung im Zusammenhang mit den öffentlichen Parkierungsanlagen gemäss Parkierungskonzept.**

Nachfolgend wird einzeln auf diese Punkte eingegangen.

1. Rodung im Zusammenhang mit der bedarfsgerechten Erweiterung von sanitären Anlagen im Bereich der Sportplätze.

Ausgangslage

Das Naherholungsgebiet Pantun ist bei Einheimischen und Gästen sehr beliebt. Im Gebiet finden sich viele Freizeitangebote wie das Schwimmbad, der Campingplatz, der Fussballplatz und drei Tennisplätze sowie eine Finnenbahn mit Vitaparcour. Im Sommer 2020 wurde mit dem Trailcenter Thusis ein zusätzliches Freizeitangebot für die Bevölkerung eröffnet, das sich grosser Beliebtheit erfreut. Nördlich des Trailcenters liegen zudem die Schiessanlagen. Aufgrund der landschaftlichen Qualitäten und weiteren Angeboten wie einer Feuerstelle beim Trailcenter, ist das Gebiet auch für Spazierende und Ausflugsgäste sehr beliebt. Damit verfügt das Naherholungs- und Freizeitgebiet über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Infrastrukturen für die Bevölkerung.

Erneuerungs- und Ausbaubedarf sanitäre Einrichtungen

Viele Bewohnende von Thusis und Personen aus der Umgebung suchen das attraktive Freizeitgebiet auf. Die grosse Nachfrage und die Beliebtheit führen allerdings auch zu Herausforderungen.

Die bestehenden Umkleidekabinen und sanitären Anlagen östlich der Sportplätze sind in absehbarer Zeit zu erneuern. Gleichzeitig haben die hohe Beliebtheit und die intensivierte Nutzung in den letzten Jahren dazu geführt, dass ein zusätzlicher Bedarf nach Umkleidemöglichkeiten sowie öffentlichen Sanitäranlagen besteht. Die bestehende unzweckmässige Waldabgrenzung mit kleineren «Waldzungen» verhindert jedoch einen zweckmässigen Ersatz bzw. die Schaffung des notwendigen Angebots. Durch den Waldabstand von 10 m, welchen Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald einzuhalten haben, ist ein massgeblicher Teil der rechtskräftigen Bauzone nicht oder nur sehr eingeschränkt nutzbar.

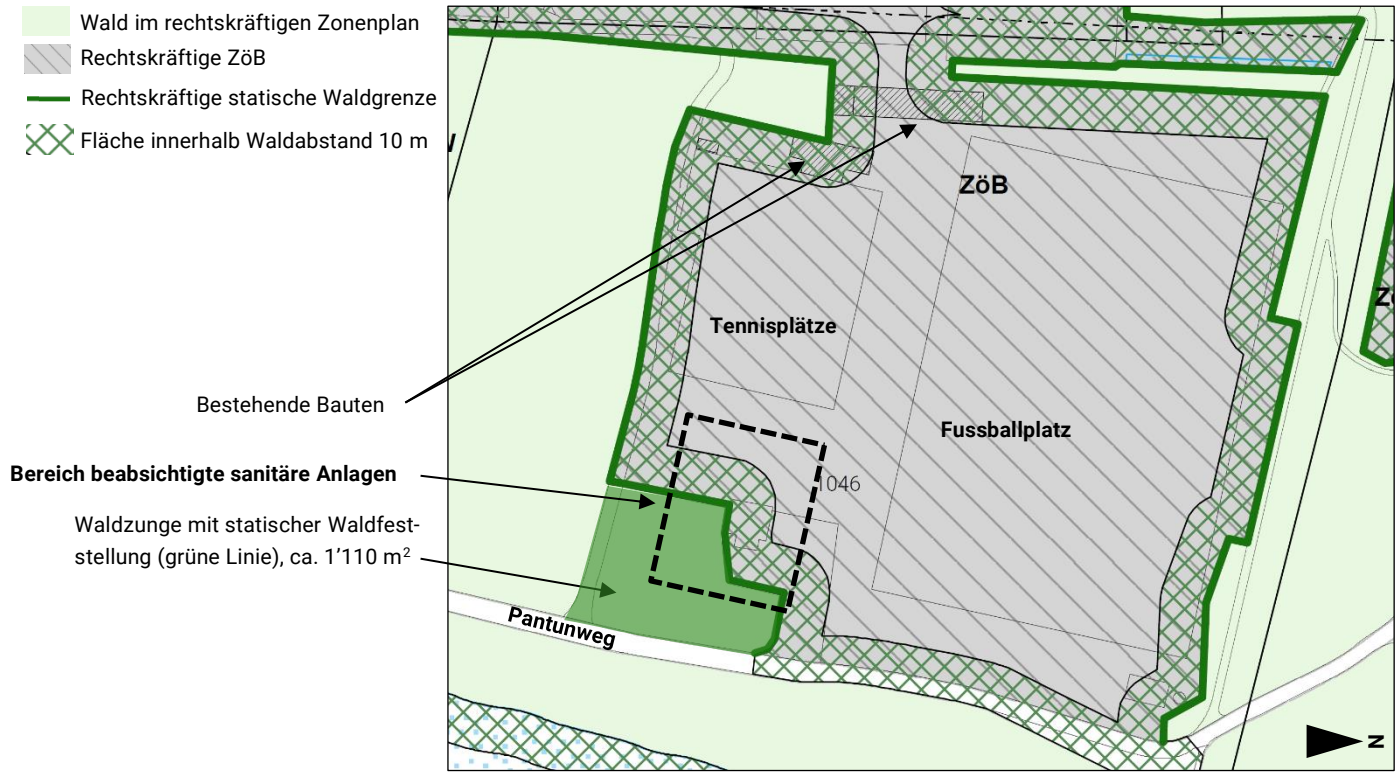


Abb. 18: Übersichtsplan Wald im Bereich Sportplätze (eigene Darstellung).

Beabsichtigter Standort sanitäre Einrichtungen: Rodung notwendig

Im Bereich südöstlich der Sportplätze bestehen noch einzelne Restflächen an öffentlicher Zone, welche für einen Neubau dienen könnten. Eine Waldzunge von rund 1'110 m² und insbesondere der entsprechend einzuhaltende Waldabstand von 10 m verhindert jedoch, dass die Bauzone haushälterisch genutzt werden kann.

Um eine zweckmässige Nutzung der Flächen zu ermöglichen, wird eine Rodung der Teilflächen mit Ersatzmassnahmen beabsichtigt.

Standortgebundenheit

Das Vorhaben entspricht einem öffentlichen Interesse nach sanitären Einrichtungen im kommunal und regional bedeutenden Sport- und Freizeitareal. Thusis bildet die Zentrumsgemeinde der Region Viamala und eine konzentrierte Nutzungsintensivierung am bestehenden Standort ist aus regionaler Sicht zweckmässig. Das Gebiet am Pantunweg ist für Einheimische wie Besuchende aus anderen Gemeinden und auch Touristen gut per öffentlichem Verkehr und Auto erreichbar.

Die Anlagen sind standortgebunden, da sie in direktem Zusammenhang mit den Tennisplätzen und dem Fussballplatz stehen. Die Erstellung der Anlagen haben deshalb in unmittelbarer Nähe zu den Sportplätzen zu erfolgen. Der Standort ist zudem aus einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise des

Naherholungs- und Freizeitgebiets zweckmässig. Der Standort liegt in Gehdistanz zu den weiteren Sport- und Naherholungsangeboten wie dem Trailcenter und der Feuerstelle sowie nahe der diversen Parkierungsanlagen am Pantunweg. So kann die zweckmässige Benützung durch Besuchende des gesamten Freizeitgebiets gewährleistet werden. Dies trägt bei zu einer effizienten und konzentrierten Nutzung innerhalb des Naherholungs- und Freizeitgebiets.

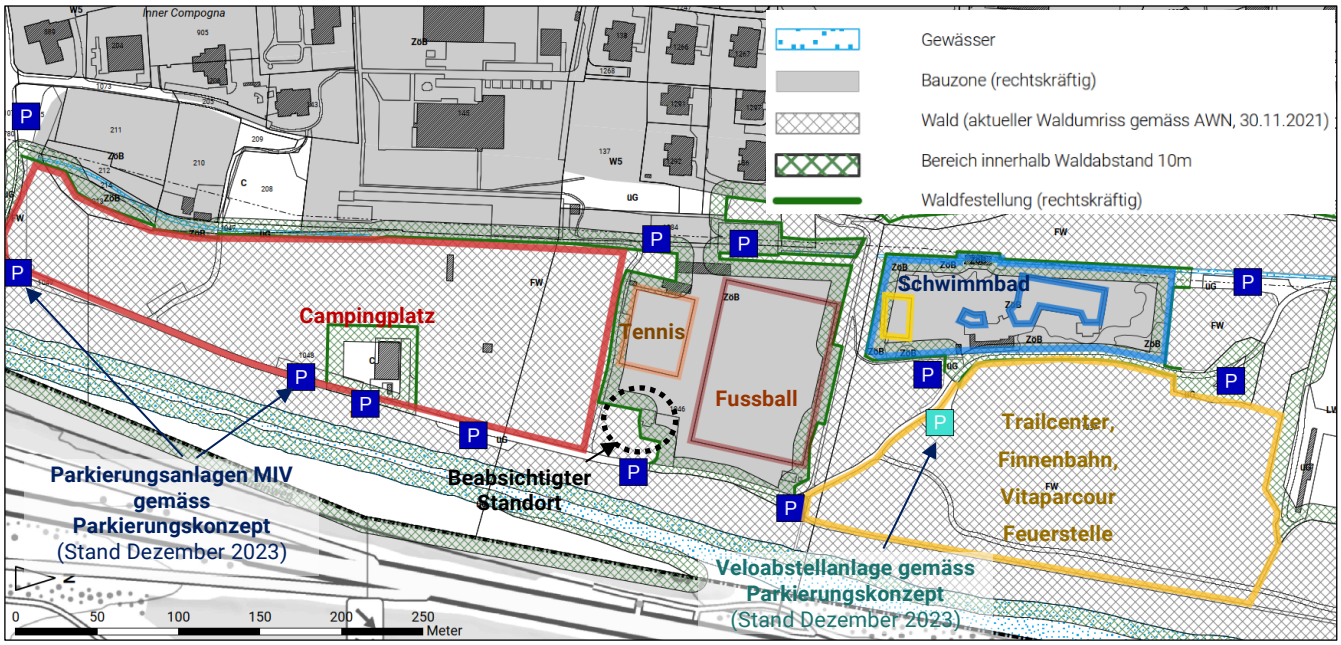


Abb. 19: Übersichtsplan Freizeitgebiet mit bestehenden Nutzungen (eigene Darstellung).

Keine zweckmässigen Alternativen ohne Rodung

Aufgrund der bestehenden waldrechtlichen Einschränkungen bestehen innerhalb der rechtskräftigen Bauzone bei den Sportplätzen keine Alternativen zur Erstellung der sanitären Anlagen. Auch bestehen auf dem Areal des Schwimmbads keine Reserven, da bereits Anlagen wie Schwimmbecken, Spielanlagen und die Liegewiesen den bestehenden Platz ausnützen. Zudem sind beim Schwimmbad erhaltenswerte Baumbestände im GGP rechtskräftig festgelegt. Westlich der Sportplätze schränkt zudem die Hochspannungsleitung der KHR die Bebaubarkeit stark ein, überdies sind hier im Rahmen des Parkierungskonzeptes Parkierungsanlagen vorgesehen. Ein Standort noch weiter südwestlich wäre zudem aufgrund der zu grossen Distanz und der topographischen Verhältnisse (Hangkante bei Laufbahn) nicht zweckmässig.

2. «Nachträgliche» Rodung bestehende Parkierungsanlagen des Waldcampings Thusis.

Genehmigte Parkierungsanlagen Waldcamping

Im Rahmen der rechtskräftigen Teilrevision der Nutzungsplanung «Waldcamping Thusis» (genehmigt mit RRB 453 vom 18. Juni 2010) wurden

verschiedene Parkierungsanlagen des Campingplatzes im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.

Aufforderung im Rahmen kant. Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat der Kanton der Gemeinde mitgeteilt, dass *«im Sinne einer Bereinigung die im GEP als nachteilige Nutzung eingetragenen und genehmigten Parkanlagen ebenfalls definitiv gerodet werden sollen, um dem aktuellen Zustand im Bereich Pantun/Camping gerecht zu werden».* Gemäss Rücksprache mit dem zuständigen Regionalforstingenieur des AWN handelt es sich dabei um die im GEP flächig festgelegten Parkierungsanlagen aus der Teilrevision der Nutzungsplanung «Waldcamping Thusis».

Integration in Rodungsgesuch

Die entsprechenden Flächen werden deshalb in das Rodungsgesuch integriert. Der nachfolgende Plan gibt eine Übersicht über den Standort bei den Sportanlagen (sanitäre Anlagen, siehe vorangehende Begründung) und die drei Standorte der Parkplätze des Campingplatzes. Für dieses drei Standorte der bestehenden Parkplätze handelt es sich um eine rein formelle, nachträgliche Rodung, es werden keine Bäume gefällt.

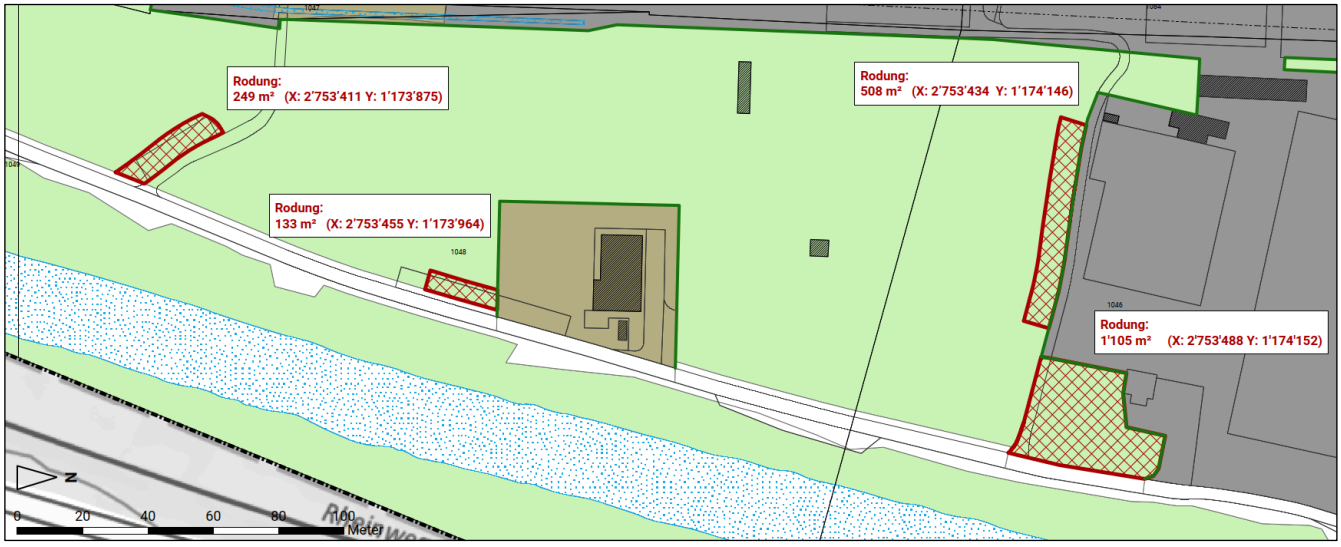


Abb. 20: Rodungsflächen im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (eigene Darstellung).

3. «Formelle» Rodung im Zusammenhang mit den öffentlichen Parkierungsanlagen gemäss Parkierungskonzept.

Bestehende Herausforderungen

Das Auto ist ein beliebtes Verkehrsmittel für die Anreise und entlang des Pantunwegs bestehen verschiedene Parkierungsanlagen. An sonnigen Wochenenden im Sommer reicht das Parkplatzangebot insbesondere um das Freibad und die Sportplätze nicht aus. Die Autos werden entlang des Pantunwegs vielfach ungeordnet abgestellt und teilweise wird sogar die Zufahrt für die

Blaulichtorganisationen versperrt. Das ursprüngliche Verkehrskonzept, den Pantunweg für den motorisierten Individualverkehr zu schliessen, wurde an der Gemeindeversammlung vom 24. November 2021 jedoch deutlich abgelehnt bzw. an den Gemeinderat zur Überarbeitung zurückgewiesen. Es besteht ein Bedürfnis seitens Bevölkerung, dass ein massvolles und geordnetes Angebot an öffentlichen Parkierungsanlagen am Pantunweg besteht.

Absicht

Die Gemeinde Thusis erarbeitet derzeit im Rahmen des kommunalen Parkierungskonzeptes neue Lösungen, um die bestehende und unbefriedigende Situation zu verbessern. Es soll eine geordnete Parkierung sichergestellt werden und der Wunsch der Bevölkerung nach nahen Parkierungsanlagen so weit wie möglich berücksichtigt werden (siehe Festlegung Parkierungsanlagen Kapitel 6.3.3). Dabei sollen nebst der Erstellung einzelner neuer Parkierungsanlagen vor allem bestehende Parkierungs- und Abstellflächen zweckmässig bewirtschaftet sowie Zuwiderhandlungen geahndet werden können.

Gemäss dem überarbeiteten Parkierungskonzept sind entlang des Pantunwegs verschiedene Parkierungsanlagen vorgesehen. Es handelt sich dabei um unbefestigte teilweise gekieste Flächen, auf denen bereits heute parkiert wird. Allerdings waren bisher nicht überall Signalisationen verfügt, weshalb ungeordnet entlang des ganzen Pantunwegs parkiert werden konnte. Dies hat zu verkehrlichen Problemen geführt, welche jedoch aufgrund der fehlenden Signalisierung nicht geregelt werden konnten. Die Parkierung soll neu auf diese Standorte fokussiert werden.

«Waldflächen» tangiert gemäss AWN

Obwohl es sich bei den Parkierungsflächen am Pantunweg allesamt um bestehende «brachliegende» Flächen handelt, beurteilt das kantonale Amt für Wald und Naturgefahren einzelne Flächen formell als Wald. Um eine bereinigte Ausgangslage zu schaffen, sollen diese Restflächen deshalb formell gerodet werden. Die Gesamtfläche umfasst rund 148 m^2 und verteilt sich auf sieben Standorte / Flächen, die jeweils ca. 1 m^2 bis 20 m^2 gross sind, lediglich eine dieser Flächen ist 68 m^2 gross. Hierbei ebenfalls enthalten ist eine bestehende Parkierungsanlage im Bereich Ober Boda beim Jagdschützenhaus.

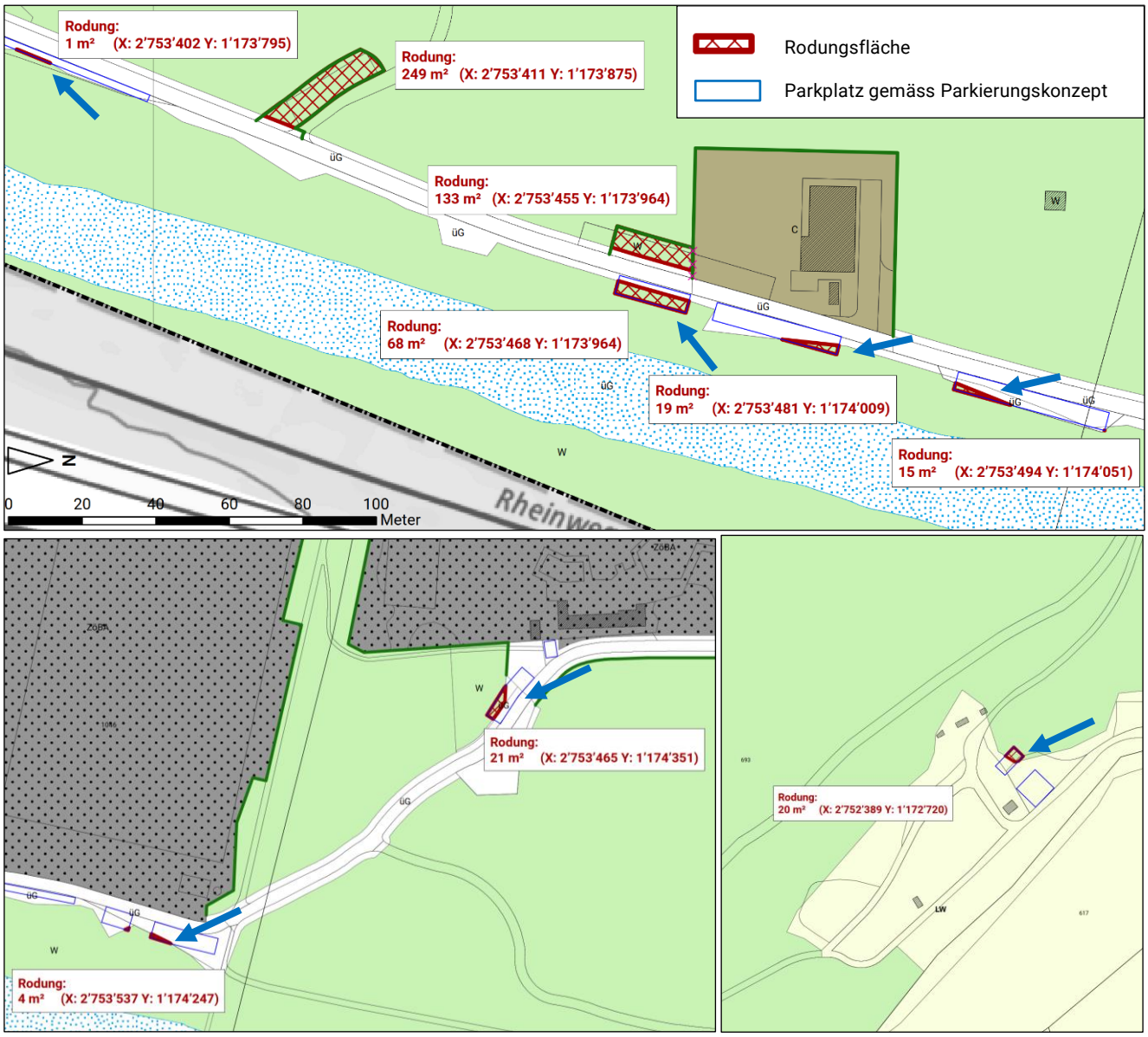


Abb. 21: Rodungsflächen öffentliche Parkierungsanlagen im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (eigene Darstellung).

Öffentliches Bedürfnis und Standortgebundenheit

Bei den betroffenen Parkierungsanlagen handelt es sich um standortgebundene Anlagen. Ein Grossteil der betroffenen Parkierungsanlagen ist bereits rechtskräftig durch die Kantonspolizei Graubünden verfügt. Zudem handelt es sich um bestehende Flächen, welche für die Parkierung genutzt werden. Die grosse Beliebtheit und das hohe Verkehrsaufkommen bedingen eine geordnete Parkierungssituation am Pantunweg, insbesondere auch um die Einsatzfähigkeit von Blaulichtorganisationen zu gewährleisten. Das grosse Bedürfnis der Bevölkerung nach Parkierungsanlagen am Pantunweg wurde an vergangenen Gemeindeversammlungen bestätigt. Auch bei der bestehenden Parkierungsanlage im Bereich Ober Boda handelt es sich um eine standortgebundene Anlage des Schützenhauses.



Abb. 22: Bestehende Situation am Pantunweg (eigene Aufnahmen).

Ersatzmassnahmen

Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) schreibt vor, dass für jede Rodung in derselben Gegend mit standortgerechten Arten Realersatz zu leisten ist (Aufforstung von Nichtwald). Anstelle eines Realersatzes können gemäss Art. 7 Abs. 2 WaG auch gleichwertige Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes getroffen werden. Die Ersatzmassnahmen für die oben beschriebenen Rodungen sind dem entsprechenden Rodungsgesuch zu entnehmen und umfassen ökologische Aufwertungsmassnamen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 WaG.

5. Schwerpunktthemen und deren Umsetzung

Im Zentrum der vorliegenden Gesamtrevision stehen die Umsetzung der massgebenden übergeordneten Rahmenbedingungen durch die geänderte Gesetzgebung sowie die Umsetzung der strategischen Ziele der Gemeinde Thusis. In diesem Kapitel werden die zentralen Inhalte der Ortsplanungsrevision und die daraus resultierenden Anpassungen in den Planungsinstrumenten zusammengefasst. Weitere Anpassungen sind Kapitel 6 zu entnehmen.

5.1 Dorfkerne Neudorf / Altdorf

5.1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage

Thusis verfügt mit dem Altdorf und dem Neudorf über eine einzigartige und reiche Baukultur. Das Altdorf mit seinen engen Strassenzügen und den geschlossenen Häuserzeilen ist charakteristisch für die historische Bauweise in den früheren Ortskernen. Die lineare Struktur des Neudorfs ist auf die Plansiedlung des einstigen Kantonsingenieurs Richard La Nicca zurückzuführen und stellt eine unverwechselbare Visitenkarte nach aussen dar. Hinzu kommen weitere Besonderheiten wie das Schlössli mit seinem Garten oder die ortstypischen Remisen und verschiedene repräsentative Bauten, welche das Erscheinungsbild von Thusis massgeblich prägen.



Abb. 23: Luftbild Neudorf und Altdorf und Strassenraum Neudorf (Luftbild 2020 von swisstopo: map.geo.admin.ch, eigene Aufnahme Strassenraum Frühling 2021).

Herausforderungen

Allerdings stellen sich auch Herausforderungen, insbesondere im Zusammenhang der Entwicklung im Neudorf. Einzelne Bauten werden teils mangelhaft unterhalten. Aufgrund der engteiligen Baustrukturen und der bestehenden baurechtlichen Einschränkungen, sind bauliche Anpassungen heute nur sehr eingeschränkt möglich. Praktisch überall werden Grenzabstände unterschritten und ausserhalb des Altdorfs fehlen Baulinien weitgehend, wodurch bauliche Veränderungen im Bestand stark eingeschränkt werden. Insbesondere fehlen auch Baulinien entlang der Neudorfstrasse (Kantonsstrassen), wodurch bei einem Neubau ein Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten ist. (Art. 19 Strassenverordnung des Kantons Graubünden [StrV]). Damit ist das

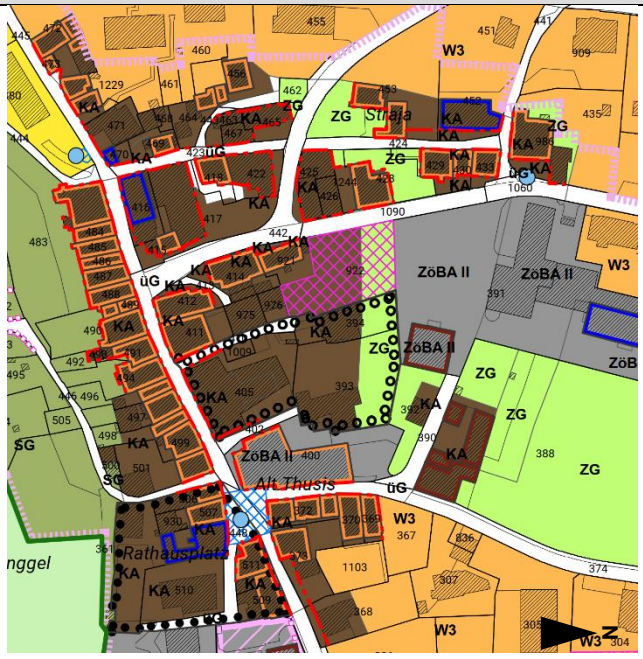
heutige Strassenbild planungsrechtlich nicht gesichert. Zudem sind die Bestimmungen zu den wertvollen Bauten unübersichtlich und nicht mehr zeitgemäss. Diese Herausforderungen sollen mit zielgerichteten Anpassungen im Rahmen der vorliegenden Revision angegangen werden.

Ziel:
Zeitgemässe Bauweise ermöglichen – Ortsbildqualitäten erhalten

Ziel der Festlegungen für das Neudorf ist, ein möglichst einfaches und dennoch wirksames System umzusetzen. Die bestehenden Qualitäten sollen erhalten bleiben und gleichzeitig ist der notwendige Entwicklungsspielraum sicherzustellen, damit eine Erneuerung und Aufwertung stattfinden können. Für das Altdorf und die Bereiche zwischen den Kernen sollen ebenfalls bestehende Qualitäten gesichert werden. Darüber hinaus ist grundsätzlich am bestehenden System festzuhalten und es sollen nur punktuell Aktualisierungen und Optimierungen in den Planungsmitteln umgesetzt werden.

5.1.2 Änderungen in der Übersicht

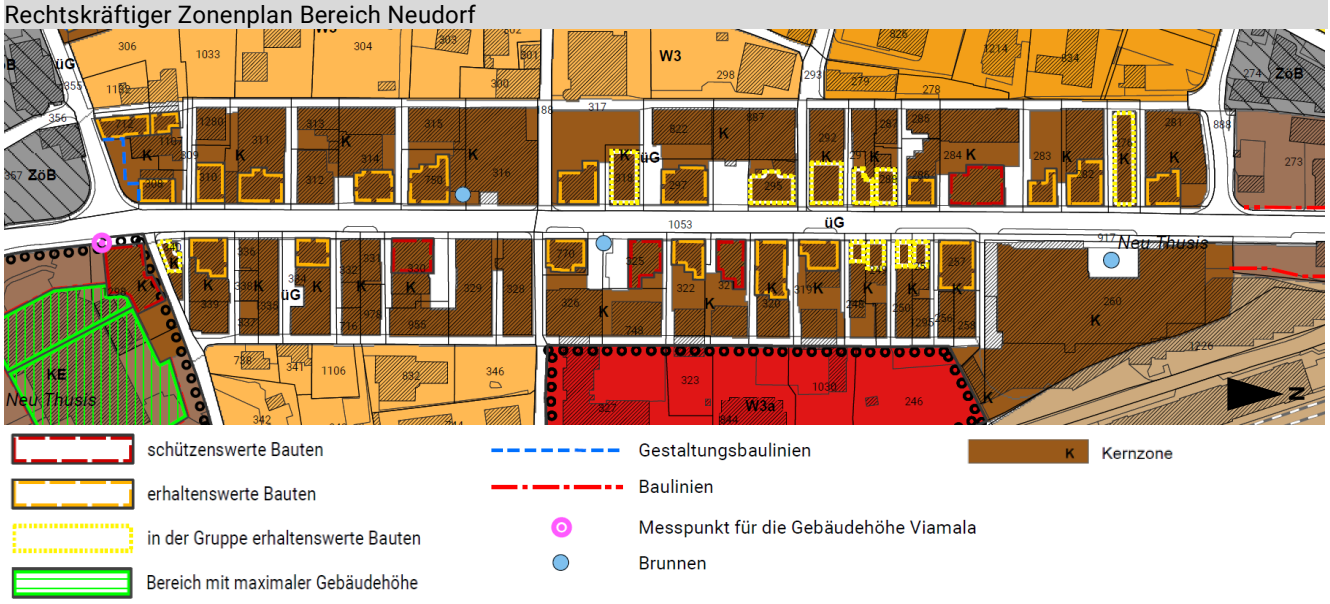
Die bestehenden Festlegungen in Zonenplan, GGP und Baugesetz werden überprüft und überarbeitet. Wo möglich werden die Bestimmungen vereinfacht, soweit zweckmässig werden Festlegungen ergänzt. Die Anpassungen sollen sowohl den Schutz bestehender Ortsbildqualitäten sicherstellen als auch eine zeitgemässe Bauweise ermöglichen.

Rechtskräftiger Zonenplan Bereich Altdorf	Entwurf Zonenplan Bereich Altdorf
	

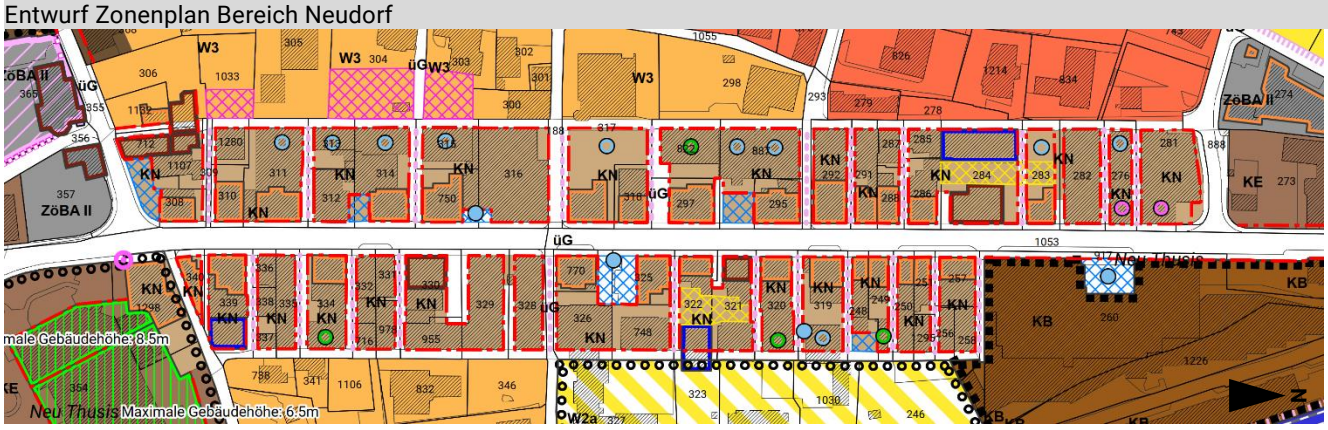




Rechtskräftiger Zonenplan Bereich Neudorf



Entwurf Zonenplan Bereich Neudorf



Zusammenfassend werden folgende **Grundsätze** verfolgt:

Grundsatz:
Heutige Struktur Neudorf bewahren

Die Lage und die Geschossigkeit der bestehenden Gebäude prägen deutlich das Bild entlang der Neudorfstrasse. Durch die engen aneinander liegenden Gebäude und die einheitliche Stellung direkt anschliessend an das Trottoir, wirkt der Strassenraum gefasst und stimmig. Mit der Festlegung von Baulinien um die Häuserblöcke im Neudorf wird diese Baustruktur baurechtlich gesichert. Im Baugesetz wird vorgegeben, dass bei Gebäuden entlang der

Neudorfstrasse und entlang der Stallstrassen die Fassaden zwingend auf die Baulinien zu stellen sind. In Kombination mit der explizit zugelassenen geschlossenen Bauweise wird mit den Baulinien auch die Blockade durch unterschrittene Abstandsvorschriften behoben. Gleichzeitig werden mit den Baulinien Wege und Strässchen zwischen den Blöcken rechtlich gesichert. Die teils zerstückelte Zonierung wird mit den Baulinien abgestimmt, womit zweckmässige Zonenabgrenzungen geschaffen werden.

Im Altdorf sind die Baulinien weitgehend schon vorhanden. Deshalb werden nur Ergänzungen der folgenden Baulinien(-abschnitte) vorgenommen:

- Parzelle Nr. 400 (Rathaus, bisher keine Baulinie)
- Parzelle Nr. 368 (geringfügige Ergänzung bestehende Baulinie)

Analog zum Neudorf wird auch für das Altdorf festgelegt, dass entlang der Strassen und Gassen die Fassaden auf die Baulinien zu stellen sind. Dadurch soll das heute bestehende Ortsbild mit dem gefassten Strassenraum gesichert werden. Überdies wird für die Kernzone Altdorf im Baugesetz ergänzt, dass die geschlossenen Gebäudezeilen und die bestehenden Fassadenfluchten entlang von Strassen und Gassen zu erhalten sind. Damit soll die bestehende Siedlungsstruktur auch dort gesichert werden, wo keine Baulinien festgelegt sind.

Grundsatz: Wertvolle Bauten sichern – Entwicklungsspielräume sicherstellen

Insbesondere die erste Zeile entlang der Neudorfstrasse ist besonders gut gestaltet und entscheidend für das Ortsbild. Mit der Bezeichnung von «geschützten Bauten», «ortsbildprägenden Bauten» und «erhaltenswerten Bauten» wird eine übersichtliche Hierarchisierung vorgenommen. Grundsätzlich wurde die bereits bestehende Hierarchisierung mit einzelnen Anpassungen übernommen. Die zugehörigen Bestimmungen wurden jedoch vereinheitlicht und vereinfacht.
Im rechtskräftigen GGP werden in den Dorfkernen **schützenswerte Bauten**, **erhaltenswerte Bauten**, in der **Gruppe erhaltenswerte Bauten** sowie zusätzlich **übrige Bauten** unterschieden, wobei die Schutzbestimmungen noch nach Altdorf und Neudorf unterschieden werden. Diese Situation ist unübersichtlich und hat sich im Vollzug nicht bewährt. Die bisherigen Bezeichnungen und Bestimmungen werden in drei neue Schutzkategorien überführt:

Rechtskräftiges Baugesetz	Revidiertes Baugesetz
Schützenswerte Bauten oder Bauteile (Art. 52 BauG / Art. 55 BauG) *Abbruch nicht zulässig, nur Erneuerung durch Restaurierung zulässig.*	**Geschützte Bauten (Art. 51 BauG)** *Abbruch und Auskernung nicht zulässig, Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.*
-	**Ortsbildprägende Bauten (Art. 51 BauG)** *Abbruch nicht zulässig. Bauliche Veränderungen sind möglich, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben.*
Erhaltenswerte Bauten oder Bauteile Altdorf (Art. 52 BauG) *Erhalt äusseren Erscheinung, insbesondere punkto Gebäudeform sowie punkto strassen- und gassenseitige Fassade soweit als möglich. Abbruch und Wiederaufbau in Lage und Volumen ist zulässig.*	**Erhaltenswerte Bauten (Art. 51 BauG)** *Sind grundsätzlich zu erhalten. Ein Abbruch und Neubau ist zulässig, sofern die bestehende Baustruktur keine zweckmässige und zeitgemässe Nutzung zulässt. Lage und Gestaltung der Bauten sind beizubehalten oder wiederherzustellen, wobei untergeordnete Abweichungen und Vergrösserungen bei guter ortsbaulicher Qualität möglich sind. Das Neubauprojekt muss mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweisen wie das abzubrechende Objekt.*
Erhaltenswerte Bauten oder Bauteile Neudorf (Art. 55 BauG) *Äussere Erscheinung, insbesondere die Dachform und die strassenseitige Fassade samt der anstossenden Teile der Seitenfassaden sind zu erhalten oder bei Um- bzw. Neubauten wieder herzustellen.*	
In der Gruppe erhaltenswerte Bauten Altdorf (Art. 52 BauG) *Neuerstellung in bisherigem Umfang auf dem bestehenden Grundriss. Die Trauf- und Firsthöhe darf nur soweit verändert werden, als es die neue Nutzung bei gleichbleibender Stockwerkzahl erfordert.*	
In der Gruppe erhaltenswerte Bauten Neudorf (Art. 52 BauG) *Analog Regelung Altdorf und zusätzlich:* *Dürfen nicht höher sein, als das höhere der seitlichen Nachbargebäude. Die Gliederung der Fassaden, der Schaufenster- und Fensterfronten soll sich an den schützenswerten und erhaltenswerten Bauten im Neudorf orientieren.*	

Der Entwicklungsspielraum wird mit den neuen Festlegungen klarer definiert, was die Planungssicherheit für die Grundeigentümerschaften stärkt. Insbesondere soll auch bei erhaltenswerten Bauten – der anteilsmässig grössten Kategorie – weiterhin ein Abbruch und Neubau möglich sein, sofern die qualitativen Anforderungen erfüllt sind. In Kombination mit den neu festgelegten Baulinien im Neudorf (siehe unten) wird damit eine Optimierung der Geschosshöhen ermöglicht und gleichzeitig eine hochwertige Baukultur sichergestellt. Mit der Gestaltungsberatungspflicht für die Kernzonen Neudorf und Altdorf wird gewährleistet, dass die qualitativen Vorgaben bereits frühzeitig im Bauprozess berücksichtigt werden.

Grundsätzlich wurden die ehemaligen Schutzbezeichnungen «in der Gruppe erhaltenswert» und «erhaltenswert» zur neuen Kategorie «erhaltenswerte Bauten» zusammengeführt. Ebenfalls werden die rechtskräftig als «geschützte Bauten» festgelegten Gebäude als solche in den revidierten GGP übernommen. Dabei werden punktuelle Anpassungen sowie Aufnahmen von neuen Objekten vorgenommen:

- Auf Grundlage des Inventar-Entwurfs der kantonalen Denkmalpflege (Stand 2014)
- Auf Grundlage einer kommunalen Gesamtschau und einer darauf aufbauenden Detailbetrachtung von einzelnen zusätzlichen, wertvollen Gebäuden.

Eine Übersicht zu diesen Anpassungen im GGP ist in Kapitel 6.2.1 enthalten.

Grundsatz: Anzahl Stockwerke halten – Stockwerkhöhen optimieren

Die engen Verhältnisse im Neudorf lassen keine massgebliche Verdichtung zu. Zudem ist die bestehende Anzahl Stockwerke – insbesondere entlang der Neudorfstrasse – bereits hoch. Zusätzliche Stockwerke würden das Ortsbild negativ beeinträchtigen, die heutigen Proportionen der teils schmalen Gebäude wären nicht mehr gegeben. Die heutige Geschossigkeit wird damit grundsätzlich als gegeben betrachtet. Hingegen soll ein Ausbau der Raumhöhen und Dachgeschosse sowie der Einbau von Liftanlagen und besseren Isolationsschichten zulässig sein. Dies wird auch seitens Grundeigentümer gefordert. Im Baugesetz wird neu explizit vorgesehen, dass ein Ausbau der Stockwerke im Neudorf möglich sein soll. Sofern es sich nicht um ein geschütztes oder ortsbildprägendes Gebäude handelt, ist damit eine Änderung oder ein Abbruch und Wiederaufbau mit zeitgemässen Geschosshöhen möglich, unter Einhaltung der qualitativen Anforderungen. Überdies ist für das Erdgeschoss eine zusätzliche Erhöhung möglich, falls gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Damit sollen attraktive Rahmenbedingungen für das lokale Gewerbe geschaffen werden.

Hierzu werden die bisherigen allgemeinen Kernzonenbestimmungen im Baugesetz überprüft und für die beiden Dorfkerne Neudorf und Altdorf differenziert. Insgesamt verfolgt die Gemeinde damit eine zeitgemässe und hochstehen Weiterentwicklung der ortstypischen Baukultur im Neudorf sowie ein Erhalt und eine Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur im Altdorf.

Grundsatz: Potenziale Neudorf im Einzelfall bezeichnen

Die heutige Geschossigkeit im Neudorf wird grundsätzlich als gegeben betrachtet. Eine Abweichung davon erscheint nur in spezifischen Situationen gerechtfertigt. Dies betrifft beispielsweise eingeschossige Wohngebäude, Garagen und Remisen oder letzte Bereiche, wo keine Wohnbauten realisiert wurden. In diesen Einzelfällen wird explizit eine maximal zulässige Geschosshöhe im Generellen Gestaltungsplan (GGP) festgelegt. Die Messweise für die Geschossigkeit erfolgt dabei grundsätzlich ab Niveau der jeweiligen Stallstrasse; für die Gebäude westlich / oberhalb der Neudorfstrasse ab der oberen Stallstrasse, für die Gebäude östlich / unterhalb der Neudorfstrasse ab der unteren Stallstrasse. Wo von dieser Bezugsregel abgewichen wird, ist im GGP speziell bezeichnet.
Die zulässige Geschossigkeit bezieht sich auf den jeweiligen Parzellenteil. Die genaue Abgrenzung eines solchen mehrgeschossigen Gebäudes soll anhand qualitativer Beurteilung im Baubewilligungsverfahren geprüft werden.

Grundsatz: Besondere Qualitäten und Potenziale der Dorfkerne stärken

Die dichte Struktur in den Kernen Neudorf und Altdorf sowie den angrenzenden Gebieten ist nur attraktiv für Bewohner und Besucherinnen, wenn auch ausreichend offene Bereiche und Plätze vorhanden sind. Nebst der Neudorfstrasse braucht es darum weitere Nischen und Freiräume, welche freigehalten werden sollen. Dies umfasst einzelne **Hofbereiche**, **Platzbereiche** und **wertvolle Gärten**. Wo bereits besonders qualitätsvolle Freiräume bestehen, oder Potenziale zur Schaffung solcher vorhanden sind, werden diese mit planerischen Festlegungen im GGP gesichert.

Mit der Festlegung von «wertvollen Gärten» sollen die bestehenden, ortsbildprägenden Gärten im Umfeld der Dorfkerne gesichert werden. Neue Hochbauten und oberirdische Parkierungsanlagen sind hier grundsätzlich nicht zulässig, hingegen können Kleinbauten vom Typ B (max. 25 m^2) für Bewirtschaftung bewilligt werden. Unterirdische Parkierungsanlagen sollen nur zulässig sein, wenn die Gartenanlage in ihrer Hauptsache erhalten wird. An folgenden Standorten werten wertvolle Gärten festgelegt:

- Altdorf, Parzelle Nr. 922 (angrenzend an die Schulanlagen Dorf)
- Im Feld / obere Stallstrasse, Parzellen Nrn. 303 und 304
- Im Feld / obere Stallstrasse Parzelle Nr. 1033

Das ursprüngliche Bebauungsmuster der La Nicca Siedlung Neudorf sah vor, dass zwischen den Bauten an der Neudorfstrasse und den Bauten an den Stallstrassen Zwischenräume freigehalten werden sollen. Dies brachte Luft in die dichte Baustruktur des Neudorfs und schaffte Aufenthaltsqualitäten für die BewohnerInnen. Im Laufe der Zeit wurden diese Hofbereiche zusehends überbaut. Heute ist dieses ursprüngliche Muster praktisch nur noch an zwei Bereichen klar ablesbar:

- Im Bereich hinter den geschützten bzw. erhaltenswerten Bauten Haus Trepp und Haus zum Julier (Parzellen Nrn. 321 / 322).
- Im Zwischenbereich der alten Post (geschützten Baute) und der Postremise sowie der Bereich auf der angrenzenden Parzelle (Parzellen Nrn. 283 / 284).

Im GGP werden diese beiden Hofbereiche bezeichnet und mit gestalterischen und qualitativen Anforderungen verknüpft. Auch in Zukunft soll hier ein zusammenhängender, freiliegender und sorgfältig gestalteter Hofbereich gewährleistet werden. Der Umfang und die genaue Abgrenzung kann von der bezeichneten Fläche abweichen, der Hofbereich darf jedoch um höchstens 10 % verkleinert werden. Umliegenden Bauten dürfen ihn nicht beeinträchtigt, Balkone dürfen maximal 1.5 m in den Hofbereich hineinragen.

Bei den im GGP bezeichneten Platzbereichen sollen ebenfalls Freiräume gesichert werden. Die bestehende Platzsituation soll erhalten werden, Bauvorhaben an umliegenden Bauten dürfen die Platzsituation nicht beeinträchtigen. An den folgenden Standorten werden bestehenden Plätze bzw. offenen Flächen aufgenommen:

- Altdorf, Rathausplatz im Umfeld des Brunnens, Parzellen Nrn. 448 / 355 / 375
- Eingangs Neudorf, Vorbereich der Gebäude Parzelle Nr. 308
- Neudorf, Zwischenraum der Gebäude auf den Parzellen Nrn. 312 / 314
- Neudorf, Platz im Umfeld des Brunnens, Parzellen Nrn. 316 / 750,
- Neudorf, derzeit offene Abstellplätze auf der Parzelle Nr. 887
- Neudorf, Platz im Umfeld des Brunnens vor dem Viamala Center, Parzelle Nr. 260
- Neudorf, Parzelle Nr. 248
- Neudorf, Platz im Umfeld des Brunnens, Parzellen Nrn. 325 / 770

Die Ortskerne verfügen über eine charakteristische Dachlandschaft, welche massgeblich zur Ortsbildqualität beitragen. Abgesehen von An- und Kleinbauten liegen in den Kernzonen und der Kernerweiterungszone praktisch keine Flachdächer vor. Für die erste Baureihe direkt an der Neudorfstrasse sind zudem Walmdächer typisch, welche traufständig zur Neudorfstrasse liegen. Mit den neuen Bestimmungen in Artikel 76 des revidierten Baugesetzes soll dieses harmonische Ortsbild baurechtlich gesichert werden. In den Kernzonen und Kernerweiterungszonen sollen grundsätzlich nur symmetrische Sattel-, Mansarden- oder Walmdächer zulässig sein, in der ersten Bautiefe an der Neudorfstrasse nur Walmdächer.

5.1.3 Zukünftig beabsichtigte Massnahmen

Aufwertung Neudorf über Ortsplanung hinaus weiterverfolgen

Die Gemeinde beabsichtigt mittel- bis langfristig, eine Verkehrsverlagerung von der Neudorfstrasse auf die Compognastrasse zu erreichen. Dadurch kann der Strassenraum im Neudorf beruhigt und für Einwohnerinnen und Besucher weiter aufgewertet werden. Grundlage hierfür ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept. In den Kernzonenbestimmungen wird explizit verankert, dass der Gemeinderat Gestaltungskonzepte für einzelne Strassen oder Abschnitte erarbeiten lassen kann. Damit soll die Aufwertung des Neudorfs über die vorliegende Ortsplanung hinaus aktiv unterstützt werden.

5.2 Entwicklungsschwerpunkt Compogna

5.2.1 Ausgangslage und Absicht

Massgebliches Innenentwicklungspotenzial

Das Gebiet Compogna stellt das bedeutendste Innenentwicklungspotenzial in der Gemeinde Thusis dar. Hier befinden sich noch umfangreiche bauliche Reserven. Nebst diversen Baulücken bestehen teils Gebäude, bei denen sich notwendige Erneuerungen abzeichnen. Das Gebiet hat das Potenzial, ein Grossteil des zukünftigen Wachstums an Einwohner und Einwohnerinnen aufzunehmen.

Lagequalitäten und Bedeutung

Zudem liegt Compogna direkt neben dem Bahnhof, ist optimal gelegen und gut erschlossen. Weiter liegt es zentral zwischen verschiedenen wichtigen Anziehungspunkten in der Gemeinde wie dem Bahnhof, den Dorfkernen, den Schulanlagen, dem Freizeit- und Naherholungsgebiet und dem zukünftigen Siedlungserweiterungsgebiet Compogna/Löser. Durch die beabsichtige Aufwertung des Bahnhofs wird das Gebiet weiter an Attraktivität gewinnen. Das Gebiet ist damit nebst der Aufwertung der Dorfkerne und der Bahnhofsentwicklung ein zentraler Entwicklungsschwerpunkt in Thusis.

Herausforderungen

Gleichzeitig stellen sich verschiedene Herausforderungen in diesem Bereich. Die Compognastrasse teilt das Gebiet in zwei Teile. Durch die beabsichtigte zukünftige Verkehrsverlagerung von der Neudorfstrasse auf die Compognastrasse und die entstehenden Wohnbauten wird zusätzlicher Mehrverkehr entstehen. Der rechtskräftige Quartierplan Compogna aus dem Jahr 2008 ist zudem veraltet und orientiert sich nicht an heutigen Massstäben für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung.

Aufwertung Neudorf über Ortsplanung hinaus weiterverfolgen

Aufgrund der grossen Bedeutung hat im Strategieplan Thusis 2040 bereits eine intensive Auseinandersetzung mit dem Gebiet stattgefunden.

Auszug Strategieplan Thusis 2040



Abb. 24: Auszug Strategieplan Thusis 2040, vom 1. März 2022. links: Orthofoto gemäss map.geo.admin.ch, rechts: Strategieplan Entwicklungsschwerpunkt Compogna (eigene Darstellung).

5.2.2 Vorgehen Entwicklung Compogna

Im Strategieplan wurden eine erste Vorstellung und Grundsätze für die zukünftige Entwicklung festgehalten. Aufgrund der strategischen Bedeutung, der Grösse und der Komplexität wurde entschieden, dass ein stufenartiges Vorgehen zur Entwicklung gewählt wird:

Übersicht Vorgehen

1. Revision Ortsplanung: Festlegung Arealplanpflicht und Richtlinien
In der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden für das Gebiet Compogna drei Arealplanpflichten (Folgeplanpflichten) festgelegt. Die Abgrenzung der Perimeter orientiert sich an den Inhalten des Strategieplans Thusis 2040. Die Unterteilung des Gebiets in drei kleinere Teilgebiete erscheint zweckmässig, um den Koordinationsaufwand gering zu halten und die spätere planungsrechtliche Umsetzung zielgerichtet voranzutreiben. Mit den Arealplanpflichten sind zugehörige Richtlinien im Anhang zum Baugesetz verknüpft. Diese stellen grundlegende Anforderungen an die Gebietsentwicklung, welche für die spätere Erarbeitung und Umsetzung der Arealpläne massgebend und zu prüfen sind. Die Abgrenzung der Arealplanpflichten und die damit verbundenen Richtlinien sind detailliert im Anhang aufgeführt. Damit diese zu keiner

unzweckmässigen Einschränkung und Blockade von untergeordneten baulichen Vorhaben führt, greift die Arealplanpflicht erst im Falle:

- eines wesentlichen Umbaus;
- eines Abbruchs und Wideraufbaus;
- einer wesentlichen Erweiterung;
- einer Aufstockung oder
- bei Neubauten.

2. Qualitätssicherndes Verfahren

In einer zweiten Stufe wird ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Denkbar ist beispielsweise eine einfache Testplanung oder ein Workshopverfahren. Dabei werden durch ein oder mehrere Fachbüros die erwünschte ortsbauliche Entwicklung aufgezeigt und durch ein Expertengremium beurteilt. Die formulierten Richtlinien im Anhang zum Baugesetz werden damit räumlich geprüft und verortet. Dabei sind die drei Teilgebieten gemeinsam zu bearbeiten, umliegende Nutzungen sollen – soweit zweckmässig – berücksichtigt werden. Dadurch kann eine hochwertige und gesamtheitliche Entwicklung sichergestellt und ein Mehrwert für die Grundeigentümerschaften geschaffen werden.

3. Erarbeitung und Festsetzung Arealpläne, bauliche Umsetzung

In den Arealplänen erfolgt dann die baurechtliche Umsetzung der Richtlinien und der Erkenntnisse aus dem qualitätssichernden Verfahren. Sie legen die Entwicklung, Gestaltung, Erschliessung und zulässige Nutzung grundeigentümerverbindlich fest. Die Arealpläne schaffen so die Grundlage für die Ausarbeitung und Realisierung von konkreten Bauprojekten.

5.2.3 Umsetzung in der Ortsplanungsrevision

In der Revision der Ortsplanung werden im Gebiet Compogna Arealplanpflichten festgelegt. Diese sind mit zugehörigen Richtlinien im Anhang zum Baugesetz verknüpft, welche für die spätere Erarbeitung und Umsetzung der Arealpläne massgebend sind. Eine detaillierte Aufführung der Richtlinien sowie die jeweilige Abgrenzung der Arealplanpflicht ist im Anhang zu diesem Bericht ersichtlich.

Richtlinien im Anhang zum Baugesetz

Die Richtlinien zu den Arealplanpflichten machen für die zukünftige Planung die folgenden Vorgaben und Hinweise (zusammenfassend):

- Anstreben einer qualitativ hochstehenden Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung und Erschliessung. Dies ist mit

einem qualifizierten Verfahren (Testplanung, Studienauftrag oder Ähnliches) zu erreichen, welche eine gesamtheitliche Betrachtung der Teilgebiete sicherstellt.

- Berücksichtigung des Strategieplans als richtungsweisende Grundlagen (Durchwegung für Fuss- und Veloverkehr, Schaffung attraktiver und begrünter Freiräume, Stärkung der Compognastrasse als verkehrliches Rückgrat und attraktiver Strassen- und Aufenthaltsraum, gute Anordnung von Wohnen und Arbeiten).
- Soweit zweckmässig unterirdische Sammelparkierungen umsetzen.
- Berücksichtigung allfälliges Betriebs- und Gestaltungskonzept Compognastrasse.
- Ausrichtung der Bauten mit offenem Grundriss gegen die Compognastrasse, besonders gute Gestaltung der Fassaden gegen den Bahnhof.
- Beschränkung von Detailhandel und publikumsorientierte Nutzungen auf einen quartierverträglichen Umfang. Eine Schwächung des Dorfkerns (Neudorf) als gesellschaftliches Zentrum ist zu verhindern, kleinere Einrichtungen (kleine Quartierläden, Kioske, Cafés) können vorgesehen werden.
- Besonders gute Gestaltung des Siedlungsrandes gegen Osten (Fassadengestaltung und Begrünung).
- Sicherstellung des Fortbestandes des Jugendraums, bzw. Sicherstellung an einem zweckmässigen Alternativstandort.
- Sicherstellen von attraktiven Wegen für den Fuss- und Veloverkehr.

Umsetzung Arealpläne und Testplanung nach der Revision

Die Auslösung der Arealpläne bzw. des vorausgesetzten qualitativen Verfahrens (bspw. Testplanung) ist nach der vorliegenden Revision anzugehen. Die Gemeinde verfolgt damit eine zielgerichtete und hochwertige Umsetzung des Entwicklungsschwerpunktes Compogna.

5.3 Entwicklung Industriebrache und Umfeld Roza

5.3.1 Ausgangslage und Absicht

Grösstes Arbeitsgebiet der Region

Das Arbeitsgebiet Cazner Wiesen - Löser ist mit fast 20 ha das grösste Arbeitsplatzgebiet in der Region Viamala und von regionaler Bedeutung. Das Gebiet ist fast vollständig überbaut und es sind praktisch keine Flächen zum Kauf verfügbar. Gemäss Übersicht Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB) vom 21. September 2023 sind nur einzelne Restflächen noch nicht überbaut, wobei für diese bereits Baubewilligungen erteilt wurden.

Effiziente Nutzung anstreben

Eine effiziente Nutzung Flächen ist damit von grosser Bedeutung, um die Wertschöpfung im Gebiet weiter zu optimieren. Mit der umgesetzten Teilrevision "Arbeitszonen" vom Oktober 2020 wurden erste Bemühungen in diese Richtung unternommen. Grössere Lagerplätze und Umschlagplätze sind mit der heutigen Zonenordnung nicht mehr möglich und werden nur noch übergangsmässig geduldet.

Absichten Strategieplan Thusis 2040

Im Strategieplan Thusis 2040 hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, weiterhin eine haushälterische Nutzung der bestehenden Flächen zu fördern. In Zukunft soll das Gebiet auf wertschöpfungsintensives und klassisches Gewerbe und Industrie ausgerichtet werden. Die Ansiedlung von solchen geeigneten Unternehmen soll in möglichst flächeneffizienter Bau- und Nutzungsweise erfolgen. Hingegen sollen zukünftig Nutzungen, welche für Mischzonen oder zentrumsnahe Lagen geeignet sind, anderweitig untergebracht werden (bspw. Verkaufsgeschäfte und Läden, welche den Ortskern schwächen würden).

Brache Roza

Ein massgeblicher Bestandteil dieser Strategie bildet die heutige Brache am Standort Roza. Das Areal (Parzelle Nr. 37) gehörte der ehemaligen Bauunternehmung Andrea Pitsch AG. Die Parzelle umfasst eine Fläche von rund 2,9 ha und ist damit eine bedeutende Entwicklungschance für das Gebiet. Am 16. August 2021 wurde eine Planungszone für die Parzelle erlassen, damit einer unerwünschten Entwicklung vorgebeugt und eine koordinierte Entwicklung vorbereitet werden kann. Aufgrund der laufenden Arbeiten für die Gesamtrevision wurde die Planungszone mit Beschluss des Gemeinderats vom 12. Juni 2023 verlängert.

5.3.2 Massnahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Festlegung Folgeplanpflicht

Die definierten Absichten im Strategieplan sollen mit einem Arealplan baurechtlich umgesetzt werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird hierzu eine Arealplanpflicht (Folgeplanpflicht) festgelegt. Diese umfasst nebst der eigentlichen Brache Parzelle Nr. 37 auch die benachbarten Parzellen Nrn. 38, 40, 41, 42 und 1024, welche ebenfalls der Arbeitszone B liegen. Überdies wird die Parzelle Nr. 36 einbezogen (übriges Gemeindegebiet, bestehender abparzellierter Weg). Grund für den erweiterten Perimeter ist, dass mit einer Folgeplanung eine verbesserte Erschliessung für das gesamte Teilgebiet Roza erreicht werden soll.

Richtlinien Baugesetz

Mit der Arealplanpflicht verbunden werden im Anhang zum Baugesetz Richtlinien verankert, welche für die spätere Erarbeitung und Umsetzung der Folgeplanung massgebend sind. Eine detaillierte Aufführung der Richtlinien sowie die Abgrenzung der Folgeplanung ist im Anhang zu diesem Bericht ersichtlich.

Richtlinien im Anhang zum Baugesetz

Die Richtlinien zur Arealplanpflicht machen für die zukünftige Planung die folgenden Vorgaben und Hinweise (zusammenfassender Auszug):

- Entwicklung eines attraktiven, zukunftsgerichteten und innovativen Gewerbeparks mit guter Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Freiflächen.
- Anstreben einer flächeneffizienten Nutzung und Bebauung sowie Erschliessung des Areals. Unternehmungen, welche auf grosse offene Lagerflächen und grosse Lagerhallen angewiesen sind, sollen nicht berücksichtigt werden.

Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen sowie Detailhandel und Verkaufsgeschäfte, welche die Zentrumsfunktion des Dorfkerns (insbesondere Neudorf) schwächen würden, sind auszuschliessen.

- Gebäude Vers. Nr. 7-E soll einer zonenkonformen Nutzung zugeführt werden. Das „Personalhaus“ darf nicht als eigenständiges Grundstück ohne Anbindung an einen Gewerbebetrieb im heutigen Bestand verkauft und genutzt werden.
- Die Gemeinde erhält ein Kaufsrecht auf Gebäude Vers. Nr. 7-E inkl. zu definierendem Umschwung zum amtlich geschätzten Verkehrswert für die Dauer von 10 Jahren, wenn das Gebäude nicht innert der vorgegebenen Frist einer zonenkonformen Nutzung zugeführt wird.
- Das Gebäude Vers. Nr. 7-B darf nur erneuert, nicht aber erweitert werden.
- Es sind gut gestalteten und strukturierten Fassaden gegenüber der Palastrasse und dem Bahntrasse vorzusehen. Der Siedlungsrand gegen Nordosten ist besonders gut zu gestalten (Fassadengestaltung und Begrünung). Der Bedeutung als Ortseinfahrt nach Thusis ist Rechnung zu tragen.
- Es ist eine mittlere Arbeitsplatzdichte von mindestens 50 Arbeitsplätzen im Vollzeitäquivalent pro Hektare vorzusehen.
- Betriebe, welche das Anschlussgleis Roza benötigen, oder solche mit einem öffentlichen Leistungsauftrag (bspw. Verteilzentrum / Busdepot Post AG) sind zulässig.
- Im Rahmen der Folgeplanung sind Massnahmen und Festlegungen zur Verminderung der versiegelten Flächen und der oberirdischen und offenen Parkierung zu prüfen.

Zukünftige Erweiterungen Arbeitsplatzgebiet

Einzonungen von weiteren Arbeitszonen werden im Rahmen der vorliegenden Revision nicht vorgenommen. Die notwendigen Voraussetzungen hier sind zuerst auf Stufe Regionale Richtplanung zu schaffen (laufende Revision RRIP Viamala Siedlung, Stand kantonale Vorprüfung). Erweiterungen sind deshalb zu einem späteren Zeitpunkt ins Auge zu fassen. In der vorliegenden Revision werden die beabsichtigten Gebiete lediglich der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN, Nichtbauzone) zugeteilt.

5.4 IVHB und Musterbaugesetz

5.4.1 Neue Ausgangslage

Notwendigkeit zur Totalrevision

Das rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde Thusis stammt aus dem Jahr 1993. Seither wurden diverse Teilrevisionen und Anpassungen vorgenommen. In der Zwischenzeit sind jedoch neue rechtliche Vorgaben in Kraft gesetzt worden, welche eine Totalüberarbeitung des Baugesetzes voraussetzen. Insbesondere ist dies auf die neuen Vorgaben des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsrechts und der IVHB zurückzuführen.

IVHB

Der Kanton Graubünden ist dem Konkordat der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten und hat demzufolge die KRVO im September 2011 teilrevidiert. Mit der revidierten KRVO werden die Gemeinden zur Berücksichtigung der IVHB in ihrer Baugesetzgebung

verpflichtet, womit ein Systemwechsel der Definition von Baubegriffen und ihrer Messweise verbunden ist.

Die IVHB definiert formelle Baubegriffe wie beispielsweise:

- Massgebendes Terrain
- Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)
- Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile)
- Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäudelänge, Gebäudebreite)
- Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe, Geschosshöhe)
- Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)
- Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich)
- Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer)

Insbesondere die neue Definition der Nutzungsziffern und die Messweise der Gebäudehöhe bedingen konkrete Anpassungen im kommunalen Baugesetz.

Neue Rechtsvorgaben

Seit Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsrecht (RPG und RPV) in Kraft. Als Folge dessen wurde der Kantonale Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung am 18. März 2018 angepasst. Damit zusammenhängend wurde auch das kantonale Raumplanungsrecht (KRG, KRVO) revidiert und am 1. April 2019 in Kraft gesetzt. Unter anderem sind neue gesetzliche Rahmenbedingungen in den Bereichen Baulandmobilisierung sowie Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Mehrwertabgabe) eingeführt worden. Eine gesamthafte Revision ist deshalb auch in dieser Hinsicht notwendig.

Musterbaugesetz als Vollzugshilfe

Als Vollzugshilfe der neuen Vorgaben stellt die Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) das «Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020» (MBauG) zur Verfügung. Es zeigt eine mögliche baurechtliche Umsetzung auf kommunaler Stufe dar, welche auf die Eigenheiten und Bedürfnisse der Gemeinden weiter zugeschnitten werden kann.

5.4.2 Grundsätzliches Vorgehen: Zusammenführung Thusis, Mutten und MBauG

In der Ortsplanungsrevision wird das bestehende Baugesetz grundsätzlich überprüft, überarbeitet und zusammen mit dem bestehenden Baugesetz Mutten in die Vorlage des Musterbaugesetzes überführt. Wo zweckmässig werden die Bestimmungen an die spezifische Ausgangslage und an die Bedürfnisse der Gemeinde Thusis angepasst. Die synoptische Gegenüberstellung

zwischen dem Musterbaugesetz und dem revidierten Baugesetz der Gemeinde Thusis zeigt Differenzen auf und gibt erklärende Hinweise dazu.

5.4.3 Überprüfung und Justierung Ausnützungsziffer

Neue Berechnungsweise

Im rechtskräftigen Baugesetz der Gemeinde Thusis regelt die Ausnützungsziffer (AZ) die zulässige bauliche Nutzung der Bauzonen. Ursprünglich hat die IVHB die AZ nicht als zulässiges Nutzungszifferninstrument vorgesehen. Infolge grosser Opposition aus den Kantonen wurde der Beibehalt der AZ als Nutzungsmass daraufhin durch die IVHB zugelassen, jedoch deren Definition nicht aufgenommen. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung zur Harmonisierung der Baubegriffe will der Kanton Graubünden die Definition der AZ interkantonal vereinheitlichen. Zu diesem Zweck wurde der Artikel 37a KRVO eine gesamtkantonal einheitliche und verbindliche AZ-Definition geschaffen.

Die gemäss KRVO vorgegebene AZ-Definition unterscheidet sich leicht von der bisher im Baugesetz der Gemeinde Thusis verwendeten Definition:

AZ-Berechnung gemäss bisherigem Art. 68 altes BauG	AZ-Berechnung gemäss Artikel 37a KRVO
$AZ = \frac{anrechenbare\ Bruttogeschossfläche}{anrechenbare\ Landfläche} = \frac{BGF}{LF}$	$AZ = \frac{anrechenbare\ Geschossfläche}{anrechenbare\ Grundstücksfläche} = \frac{(aGF)}{(aGSF)}$
Anrechenbare Geschossfläche ■ Alle oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Treppen und Zwischengeschosse. ■ DG: Ohne Rücksicht auf die Nutzung aller Raumteile, deren lichte Höhe bis Unterkante Dachsparren 1.90 m überschreitet. ■ UG: Raumteile sind anzurechnen, welche mehr als 1.60 m über das gewachsene Terrain hinausragen.	**Anrechenbare Geschossfläche** ■ Hauptnutzflächen; ■ Nebennutzflächen, Verkehrsflächen und Konstruktionsflächen, soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefergelegte Terrain hinausragen.
Nicht-anrechenbare Geschossflächen ■ Zu Wohnungen gehörende Keller, Trockenräume sowie Waschküchen, Heiz- und Brennstofflagerräume sowie gewerbliche Lagerkeller ■ Maschinenräume für Lift, Ventilations- und Klimaanlagen ■ Nicht gewerblichen Zwecken dienenden Einstellräume für Motorfahrzeuge (Garagen usw.) ■ Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen ■ Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen ■ Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen ■ Unbeheizte Wintergärten und verglaste Balkone	**Nicht-anrechenbare Geschossflächen** ■ Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe; ■ Funktionsflächen; ■ Folgende Arten von Nebennutzflächen: Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrrichträume, Gartenhäuschen, Holzschöpfe, Kleintierställe

Neue Berechnungsweise
reduziert bauliches Potenzial

In der Bilanz konnten bei der bisherigen Berechnung der AZ mehr Flächen in Abzug genommen werden. Diese Neudefinition hat zur Folge, dass bei gleichbleibender AZ eine kleinere effektiv nutzbare Fläche generiert werden kann. Dies würde jedoch zukünftige Bauprojekte gegenüber bisherigen benachteiligen und steht dem übergeordneten Interesse einer haushälterischen Bodennutzung entgegen.

Erhöhung AZ notwendig

Um also die gleichen Gebäudevolumen zu ermöglichen, müssen die AZ-Werte um einen gewissen Prozentsatz erhöht werden. Zur Bestimmung dieses Prozentsatzes wurden verschiedene jüngere Baugesuche mit der alten und der neuen Berechnungsweise geprüft. Je nach Dimensionierung und Bauart der Gebäude sowie abhängig vom Terrainverlauf ist die Differenz zwischen alter und neuer Berechnungsweise unterschiedlich. Im Mittel ist eine Erhöhung von ca. 10 % notwendig. Bei den beschriebenen Anpassungen der AZ-Dichten handelt sich nicht um Aufzonungen, sondern um eine technische Bereinigung bzw. einen Ausgleich der neuen AZ-Berechnungsweise gemäss KRG.. Im Schnitt soll den Grundeigentümern mit der neuen AZ-Definition das gleiche bauliche Potenzial zustehen wie mit der bisherigen Berechnungsweise.

Umsetzung in der Ortsplanung

In der Ortsplanungsrevision wird die AZ gegenüber dem alten Baugesetz um ca. 10 % erhöht, gerundet auf 0.05. Es handelt sich nicht um Aufzonungen, sondern um eine technische Bereinigung bzw. einen Ausgleich der neuen AZ-Berechnungsweise gemäss KRG. Die nachfolgende Tabelle zeigt alle Zonen in der Fraktion Thusis, welche über eine Ausnützungsziffer verfügen und wie die AZ neu festgelegt wird:

Zone	AZ bisher	AZ neu
Wohnzone 2	0.5	0.55
Wohnzone 2a *(Umbenennung, ehemals Wohnzone 3a)*	0.7	0.75
Wohnzone 3	0.7	0.75
Wohnzone 4	0.9	1.0
Wohnzone 5	0.9	1.0
Gemischte Zone	1.0	0.9 (+ Bonus von 0.2 AZ)

Spezialfall gemischte Zone

Bei der gemischten Zone war bis anhin eine AZ von 1.0 festgesetzt. Nebst kleingewerblichen Produktions- und Dienstleistungsbetrieben waren auch Wohnbauten zulässig, soweit die Wohnfläche 75 % der auf dem Grundstück effektiv realisierten Bruttogeschossfläche nicht überschreitet. Es zeigt sich allerdings, dass mit dieser Regelung dem lokalen Gewerbe zu wenig Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Neu wird die AZ auf 0.9 festgesetzt und ein Bonus von 0.2 für zusätzliche Arbeitsflächen gewährt. Dadurch wird der neuen AZ-Definition gemäss KRVO Rechnung getragen (Erhöhung um rund 10 %) und gleichzeitig werden zusätzliche Anreize geschaffen, um Gewerbeflächen zu realisieren. Zudem bezieht sich die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses damit auf die AZ von 0.9 und nicht auf 1.1, was den notwendigen Spielraum für die Bauherrschaft bei schwierigen Grundstücksverhältnissen sicherstellt.[11]

Erläuterungen zu den Dichten im Zusammenhang mit dem KRIP

Im KRIP-S werden für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen Mindestdichten vorgegeben. Gemäss Raumkonzept Graubünden ist die Fraktion Thusis dem suburbanen Raum und Mutten dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäss KRIP-S ist demnach für die Fraktion Thusis die AZ-Mindestdichte von 0.8 massgebend. Diese Mindestdichten gelten jedoch insbesondere bei Einzonungen, sowie ergänzend bei Um- und Aufzonungen. Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision werden keine massgeblichen Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vorgenommen. Zudem können gemäss Richtplan ausnahmsweise tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

In Thusis haben die Wohnzonen W2 (AZ von 0.55), W2a und W3 (beide AZ von 0.75) Dichten unter 0.8. Diese Dichten sind aus ortsbaulicher Sicht zweckmässig:

- Eine Erhöhung der AZ-Dichte in der Wohnzone W2 auf 0.8 würde zu einer massiven und unerwünschten Veränderung des Ortsbildes führen. Dies wäre zudem im Widerspruch mit dem Strategieplan Thusis 2040, der für die hanglagigen Gebiete (Wohnzone W2) eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild vorsieht.
- In der Wohnzone W2a und in der Wohnzone W3 sind bereits relativ hohe Dichten festgelegt (Musterbaugesetz sieht AZ-Dichte von 0.7 für Wohnzone W3 vor). Eine zusätzliche Erhöhung erscheint nicht zweckmässig, zumal situativ neue Herausforderungen mit der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses erzeugt würden. Die Abweichung von 0.05 gegenüber der kantonalen Mindestdichte ist verhältnismässig, zumal keine Ein-, Auf- und Umzonungen vorgenommen werden.

[11] Der revidierte kantonale Richtplan schreibt vor, dass künftig bei Bauvorhaben eine Mindestausschöpfung von 80 % des zulässigen Nutzungsmasses zu realisieren ist.

5.4.4 Neue Bemessung Höhenmasse

Neue Höhenmasse gemäss IVHB

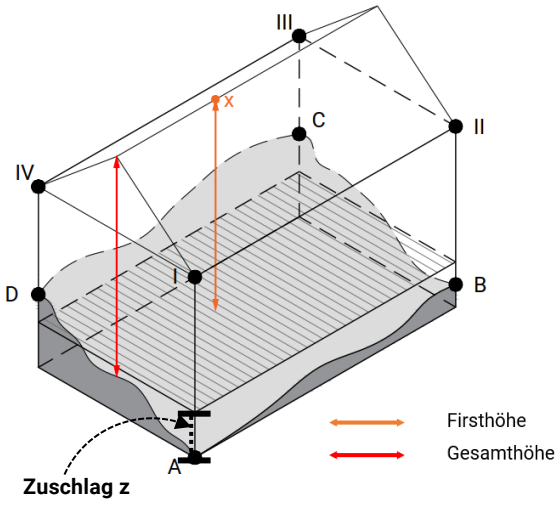
Mit der Übernahme der Begriffe gemäss IVHB treten neue Höhenmasse an die Stelle der bisherigen Masse. Die neue Gesamthöhe entspricht ungefähr der bisherigen Firsthöhe. Die neue Fassadenhöhe (traufseitig) entspricht ungefähr der bisherigen Gebäudehöhe. Im Zonenschema werden deshalb die neuen Terminologien verwendet, ohne dass die Zahlen massgeblich angepasst werden.

Neue Messweisen

Allerdings ist mit den neuen Begriffen auch eine neue Messweise vorgegeben. Insbesondere in hanglagigen Bereichen kann dies starke Auswirkungen haben, wie die nachstehenden Skizzen zeigen.

Alte Messweise Firsthöhe:
Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis oberkant First gemessen.

Neue Messweise Gesamthöhe:
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Terrain.



Alte Messweise Gebäudehöhe
Als Gebäudehöhe gilt das Mittel der Höhen aller Hauptgebäudeecken gemessen vom Niveaupunkt bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Der Niveaupunkt ist das arithmetische Mittel der Höhenkoten von den Durchstosspunkten der Gebäudeecken mit dem gewachsenen Boden.

Neue Messweise Fassadenhöhe (traufseitig):
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

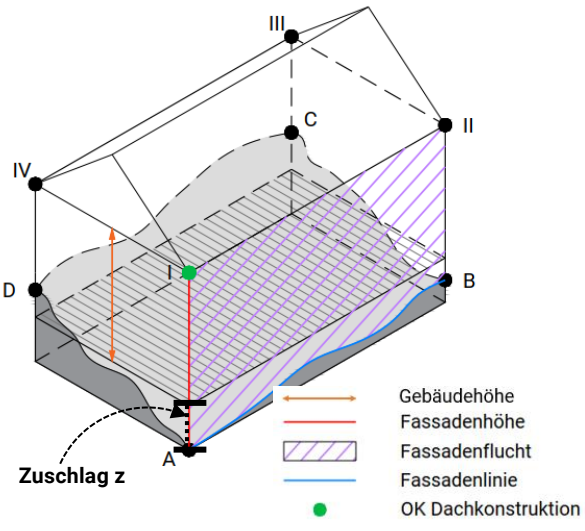


Abb. 25: Schematische Berechnungsweise der alten und neuen Höhenmasse (eigene Darstellung).

Auswirkungen neue Messweise

Neu ist somit nicht mehr das Mittel der Gebäudeecken, sondern der Punkt mit dem grössten Höhenunterschied massgebend. In gewissen Fällen kann dies

dazu führen, dass bestehende Gebäude, welche ursprünglich zonenkonform gebaut wurden, nach neuer Messweise die maximalen Höhenvorgaben gemäss Zonenschema übersteigen und in das Hofstattrecht fallen.

Zuschlag z

Um dies zu verhindern, wird der sogenannte Zuschlag z eingeführt. Dieser wird zu den maximalen Höhenmassen im Zonenschema hinzuaddiert und berechnet sich wie folgt:

$$\text{Mittlere Höhe } (\mathbf{mH}) = \frac{A+B+C+D}{4}$$

$$\text{Zuschlag z } (\mathbf{z}) = mH - A$$

In Anlehnung an das Musterbaugesetz wird der maximale Zuschlag z auf 1.5 m festgelegt. Ein höherer Zuschlag wird als nicht zweckmässig beurteilt. Die Höhenmasse (ohne Zuschlag z) sind in Thusis im Vergleich zu anderen Gemeinden und im Vergleich zum Musterbaugesetz tendenziell hoch angesetzt. Mit einem grösseren Zuschlag z könnten neue Gebäude in Hanglagen noch höher erstellt werden und ortsbaulich negativ in Erscheinung treten.

5.5 Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung

Mit den neuen bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben werden Grundsätze zum Mehrwertausgleich und der Baulandmobilisierung definiert. Zudem erhalten die Gemeinden neu die Kompetenzen, im Rahmen der Ortsplanungsrevision Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen sowie Massnahmen zur Baulandmobilisierung grundeigentümerverbindlich einzuführen.

5.5.1 Grundlagen und Umsetzung Mehrwertausgleich

Wird Land neu einer Bauzone zugeführt (Einzonung) oder wird auf bestehendem Bauland eine Mehrausnützung durch eine andere planerische Massnahme ermöglicht (v.a. Auf- oder Umzonung), erfährt das Land eine Wertsteigerung. Auf diesen Mehrwert ist künftig eine Abgabe an die Gemeinde bzw. den Kanton zu entrichten.

Grundlagen KRG

Einzonungen unterliegen gemäss KRG der Mehrwertabgabepflicht. Die Abgabehöhe beträgt 30 % des Mehrwertes, wobei Mehrwerte kleiner als CHF 20'000 pro Grundstück von der Abgabe ausgenommen sind. Gemeinden können die Abgabehöhe auf 50 % des Mehrwerts erhöhen und für Vorhaben von öffentlichem Interesse auf 20 % senken. Überdies sind die Gemeinden befugt, im Rahmen ihrer Baugesetzgebung weitere Abgabetatbestände, z.B. für Auf- und Umzonungen, einführen.

Von den Erträgen der Mehrwertabgabe aus Einzonungen, berechnet auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes (30 %), gehen drei Viertel in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kantonaler Fonds) und ein Viertel in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kommunaler Fonds). Alle weiteren Erträge fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fonds.

Festsetzung Abgabesatz bei Einzonungen

Die Gemeinde Thusis hat entschieden, dass für Einzonungen eine Maximalbesteuerung von 50 % eingeführt werden soll. Bei Einzonungen handelt es sich faktisch um Schenkungen der öffentlichen Hand und um eine massive Wertsteigerung des Bodens. Zudem sind mit einer Einzonung zumeist hohe Ausgaben der öffentlichen Hand verbunden (Erschliessung, Ausbau öffentliche Dienste für zusätzliche EinwohnerInnen etc.). Von der Wertsteigerung soll deshalb die ganze Bevölkerung von Thusis profitieren und nicht primär einzelne Landeigentümer.

Festsetzung Abgabesatz bei weiteren Planungsmassnahmen

Weitere planerische Massnahmen wie Auf- und Umzonungen aber auch wertvermehrende Festlegungen im GGP oder in Arealplänen sollen hingegen nur zurückhaltend und mit einem Abgabesatz von 20 % besteuert werden:

- Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen, höherwertigeren Bauzone durch Änderung der zulässigen Art der Nutzung (Umzonung);
- Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in derselben Bauzonenart (Aufzonung), jedoch nur, falls sich die Nutzflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 20% erhöhen;
- Festlegungen in Generellen Gestaltungsplänen oder Arealplänen, jedoch nur, sofern sich die Nutzflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 20% erhöhen.

In jedem Fall kommt die Mehrwertabgabe erst bei Mehrwerten ab CHF 20‘000.- pro Grundstück zum Tragen, um Kleinstflächen von einer Abgabepflicht zu befreien. Zudem wird der Abgabesatz mit 20 % relativ tief angesetzt. Damit soll eine Siedlungsentwicklung nach innen unterstützt werden.

In den Kernzonen ist für solche weiteren Planungsmassnahmen keine Mehrwertabgabe zu leisten. In den Kernzonen sind bereits erhöhte qualitative Anforderungen und Schutzbezeichnungen zu berücksichtigen. Eine Weiterentwicklung und Aufwertung, welche im öffentlichen Interesse der ganzen Gemeinde liegt, würde durch eine Mehrwertabgabe zu stark gehemmt werden.

Abgabesatz bei besonderen öffentlichen Interessen

Bei Planungsmassnahmen für Nutzungen, für welche ein besonderes öffentliches Interesse besteht, wird analog dem Musterbaugesetz ein reduzierter

Abgabesatz festgelegt. Für Einzonungen beträgt dieser 25 % und bei den weiteren planerischen Massnahmen 10 %.

Abgeltung in Spezialfällen

Die Zuweisung von Land in eine Spezialzone, wie beispielsweise eine Camping- oder Materialabbauzone, sollen situationsspezifisch behandelt werden. Im Baugesetz wird hierzu festgesetzt, dass Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern abgeschlossen werden sollen, bei denen eine angemessene Sach- oder Geldleistung vereinbart wird.

Leistung Mehrwertabgabe als Realersatz möglich

Bezüglich Form der zu leistenden Mehrwertabgabe wird im Baugesetz eine vom Musterbaugesetz abweichende Regelung eingeführt. So soll die Mehrwertabgabe bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen (z.B. Auf- und Umzonungen) mittels Leistung von Realersatz in wertmässig gleichem Umfang beglichen werden können. Hierzu ist eine vorgängige Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer Voraussetzung. Damit kann sich die Gemeinde langfristig einen strategischen Vorteil verschaffen, indem sie bei planerischen Massnahmen Land in das Eigentum aufnehmen kann.

Mehrwertabgabepflicht in der Gesamtrevision

In der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung werden bezüglich Wohn-, Misch- und Zentrumszonen lediglich kleinere Zonengrenzkorrekturen und keine Einzonungen vorgenommen, bei denen der Mehrwert zumeist unter CHF 20'000.- liegt. Soweit einzelne Planungsmassnahmen die Kriterien gemäss Baugesetz erfüllen, sind diese abgabepflichtig.

5.5.2 Grundlagen und Umsetzung Baulandmobilisierung

Begriff

Baulandmobilisierung hat zum Ziel, die Verfügbarkeit und Überbauung bestehender Baulandreserven sicherzustellen. Die Baulandmobilisierung baut schematisch auf drei Pfeilern auf. Die Beseitigung von Bauhindernissen, die Überbauungspflicht und die Sanktionen bei Nicht-Erfüllung der Überbauungspflicht.

Bauhindernisse

Bauhindernisse können insbesondere durch eine fehlende Erschliessung bestehen. In der Gemeinde Thusis sind die Bauzonen bereits weitestgehend erschlossen.

Überbauungspflicht

Überbauungspflicht bedeutet, dass neu eingezontes Bauland oder auch Baulücken innerhalb einer bestimmten Frist überbaut werden müssen. Die Baulandmobilisierung bei Einzonungen ist durch den Kanton weitgehend vorgegeben. Im Baugesetz werden hierzu lediglich die möglichen Sanktionen präzisiert.

Gesetzliche Vorgaben

Gemäss Art. 19a KRG erfolgt die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen im Sinn des Bundesrechts nach Massgabe der Artikel 19b bis Artikel 19h KRG. Gemäss Art. 19c KRG sind Grundstücke, die nach dem 25.

Oktober 2018 neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen. Gemäss Art. 19g KRG **können** die Gemeinden im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt. Im Gegensatz zu Neueinzonungen besteht somit keine allgemeine Pflicht zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von bestehenden Bauzonen.

Baulandmobilisierung in Thusis: Fokus auf weiche Massnahmen

Für bestehende Bauzonen hat die Gemeinde Thusis entschieden, keine Baulandmobilisierung einzuführen. Die Bauaktivität der letzten Jahre zeigt, dass die vorhandenen Reserven zusehends aktiviert werden. Zudem sind in der vorliegenden Revision keine Einzonungen von WMZ vorgesehen. Das Risiko einer Baulandhortung ist damit gering. Auch soll keine zusätzliche Anheizung des Marktes angestrebt werden. Stattdessen sollen im Einzelfall weiche Massnahmen geprüft und angewendet werden. Hierzu kann das Gespräch mit den Grundeigentümern gesucht werden, um diese für die Freigabe der Grundstücke zu sensibilisieren.

Harte Massnahmen der Mobilisierung können in einer kommenden Revision geprüft und umgesetzt werden, sollte sich zeigen, dass ein massgeblicher Teil der Grundstücke nicht freigegeben wird.

6. Weitere Anpassungen in den Planungsmitteln

Übersicht weitere Anpassungen

Nebst Anpassungen, welche eng mit den in Kapitel 5 thematisierten Schwerpunktthemen verknüpft sind, werden diverse weitere Anpassungen in den Planungsmitteln vorgenommen. Themenspezifische Grundlagen für die einzelnen Änderungen sind den vorangehenden Kapiteln zu entnehmen, weshalb hier nicht erneut jede Änderung im Detail aufgerollt wird. Es soll jedoch eine kompakte Übersicht der wichtigsten weiteren Änderungen in Zonenplan, GGP, GEP und Baureglement gegeben werden.

6.1 Zonenplan

Keine WMZ-Einzonungen punktuelle Anpassungen

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden keine Einzonungen von neuen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen oder von Arbeitszonen vorgenommen. Hingegen werden punktuelle Umzonungen vorgenommen. Eine geringfügige Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgt im Bereich der Sportplätze am Pantunweg. Im Weiteren werden diverse Anpassungen und Neufestlegungen bei den Nichtbauzonen (z.B. Natur- und Landschaftsschutzzonen) und bei den überlagernden Festlegungen gemacht.

6.1.1 Bedeutende Umzonungen / Änderungen der Grundnutzung

Einführung neue Kernzone Bahnhof

Die rechtskräftige Bahnhofzone umfasst die Bahngleise, das Baumateriallager östlich der Gleise (Barit) und den Vorbereich des Bahnhofs westlich der Gleise. Rechtskräftig sind für diese Bahnhofzone keine Zonenmasse vorgegeben. Als massgebliche Empfindlichkeitsstufe ist die ES IV festgelegt.

Im Rahmen der Bahnhofentwicklung ist angedacht, dass Büro-, Gewerbe-, Verkaufs- und Wohnflächen oder kulturelle Einrichtungen erstellt werden können. Während für Nutzungen im Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb und des Baumateriallagers die ES IV massgebend ist, gilt für diese weiteren Nutzungen gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV die ES III. Im Weiteren hat der Kanton im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass die Rahmenbedingungen für die Entwicklung definiert werden sollen. Aus Sicht der Gemeinde soll dabei der Spielraum für die Bahnhofentwicklung gewahrt werden (anstehender Studienauftrag/Testplanung, anschliessende Folgeplanung).

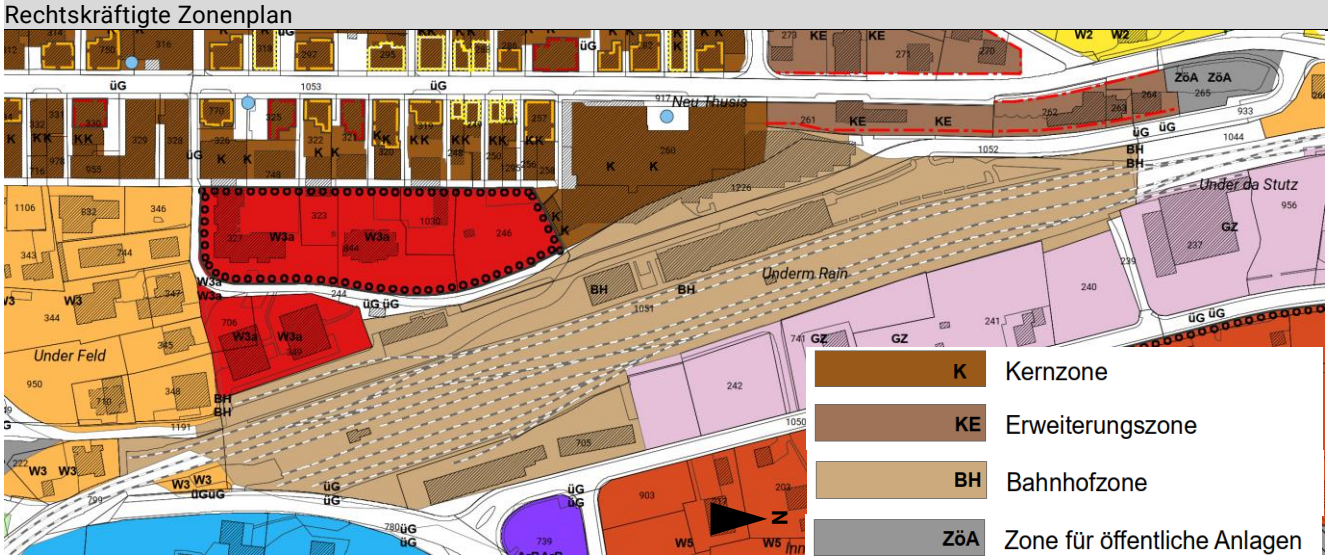
Aus diesen Überlegungen wird für den Bereich westlich der Bahngleise (Perimeter Studienauftrag/Testplanung) die neue Kernzone Bahnhof festgelegt. Hier sollen auch Wohnnutzungen, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe zulässig sein (massgebliche Empfindlichkeitsstufe ES III). Für die Kernzone Bahnhof wird zudem eine Arealplanpflicht mit Richtlinien im Anhang zum Baugesetz festgelegt. Die Richtlinien lauten wie folgt:

- Es ist eine qualitativ hochstehende Entwicklung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in das Ortsbild und Erschliessung anzustreben.
- Grundlage für die Arealplanung ist ein qualifiziertes Verfahren (Testplanung, Studienauftrag oder Ähnliches).
- Gebäude entlang der Neudorfstrasse haben gemessen ab dem Niveau der Neudorfstrasse eine maximale Gesamthöhe von 13 m einzuhalten.
- Die Festlegung der Arealplanpflicht hat für das betroffene Gebiet die Wirkung einer Planungszone (Art. 26 Abs. 4 KRG). Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen. Die Arealplanpflicht greift erst im Falle eines wesentlichen Umbaus, Abbruchs und Wideraufbaus, einer wesentlichen Erweiterung, einer Aufstockung oder bei Neubauten.

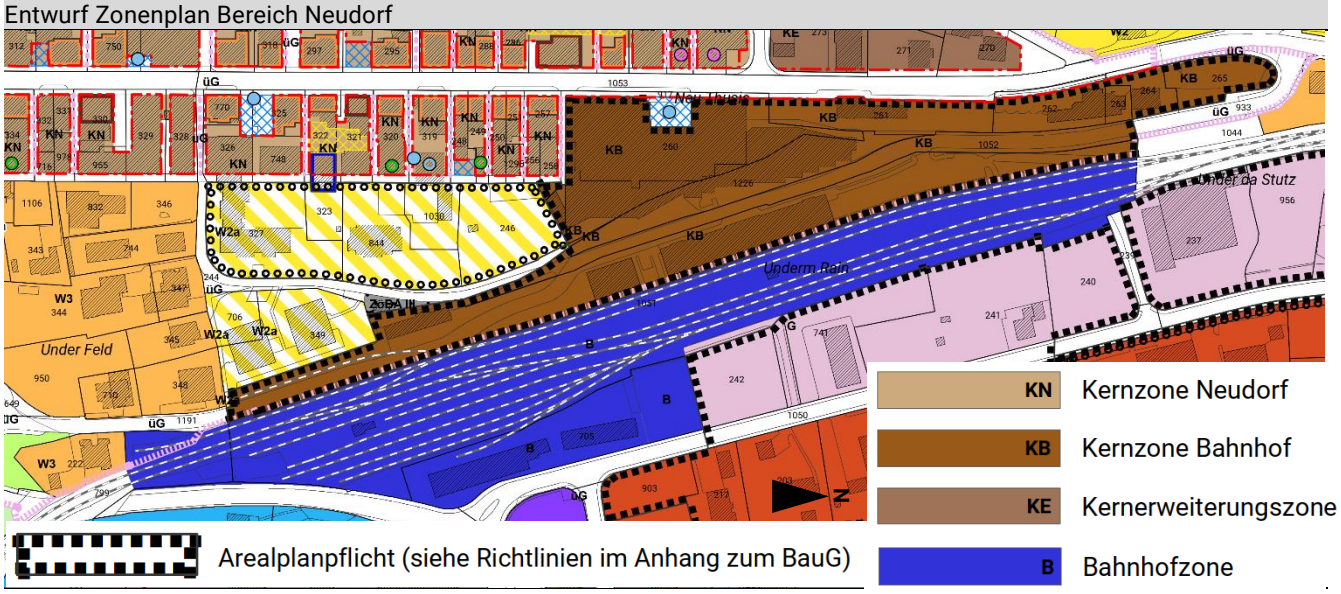
Mit der Arealplanpflicht und den Richtlinien kann sichergestellt werden, dass eine ortsbaulich hochwertige Entwicklung erfolgt und gleichzeitig der notwendige Spielraum gewahrt bleibt.

Ausscheidung neue Zentrumszone beim Bahnhof mit Arealplanpflicht

Rechtskräftigte Zonenplan



Entwurf Zonenplan Bereich Neudorf

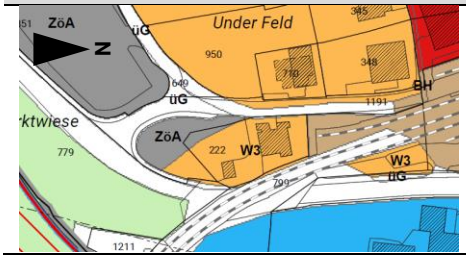
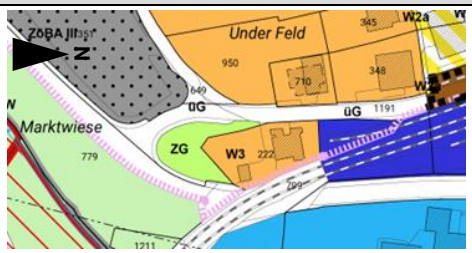


Die verbleibende Bahnhofzone betrifft die bestehenden Gleis- und Perronanlagen sowie den Bereich des heutigen BARIT (zukünftig: beabsichtigter Bahndienststützpunkt der RhB). Diese Nutzungen umfassen heute wie zukünftig stark störende Nutzungen, weshalb die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV zweckmässig erscheint. Die Bahnhofzone soll vornehmlich für bahnbetriebsgebundene Nutzungen bestimmt sein, Wohnnutzungen als bis anhin zulässige Nutzungen werden gestrichen.

Bereinigung und Ausscheidung Zone für Grünräume Under Feld / Marktwiese

Im Bereich Under Feld / Marktwiese liegen diverse unzweckmässige Zonenabgrenzungen vor, welche bereinigt werden. Der rechtsseitige Grünraum bei der Einfahrt in die äussere Bahnhofstrasse soll als solcher erhalten werden. Die gemeindeeigene Fläche auf der Parzelle Nr. 1191 wird in die Zone für Grünräume überführt. Gleichzeitig wird die Abgrenzung zur benachbarten Wohnzone W3 auf die tatsächliche Parzellierung abgestimmt. Im Bereich der Bahnanlagen liegt eine Restfläche Wohnzone W3 vor (verteilt auf die Parzellen Nrn. 799, 780 und 1051). Aufgrund der eingegrenzten Lage zwischen Strasse und Bahntrasse ist jedoch keine Wohnnutzung möglich. Die Flächen werden heute im Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb genutzt. Es erfolgt deshalb eine Erweiterung der Bahnhofzone.

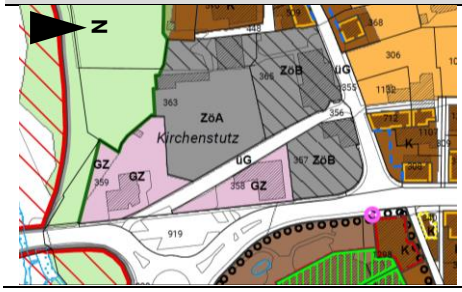
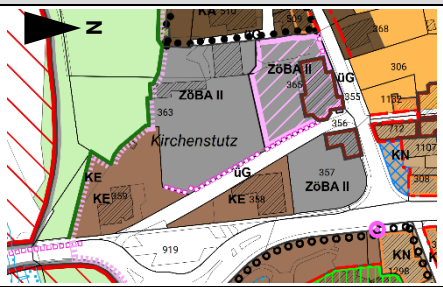
Bereinigung Zonengrenzen und Ausscheidung Zone für Grünräume, Under Feld / Marktwiesen

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan
	

Gemischte Zone Eingang Neudorf zu Kernerweiterungszone

Die Parzellen Nrn. 359 und 358 werden von der Gemischten Zone GZ in die Kernerweiterungszone KE umgezont. Sie liegen direkt am Ortsanfang und bilden den Auftakt zur Neudorfstrasse. Mit der Umzonung in die Kernerweiterungszone wird dieser hohen Bedeutung für das Ortsbild Rechnung getragen. In der Kernerweiterungszone stehen im Gegensatz zur gemischten Zone stärker qualitative Vorgaben im Vordergrund. Die Umzonung ist Mehrwertabgabepflichtig.

Umzonung gemischte Zone in Kernerweiterungszone, Parzellen 359 und 358

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan
	

KE Kernerweiterungszone

GZ Gemischte Zone

Grünraum Schlössli und Spielplatz Schulanlage Dorf

Das Schlössli mit seinem Garten stellt der grösste und bedeutendste Grünraum innerhalb des Thusner Siedlungsgebiets dar. Dieser Grünraum soll auch in Zukunft freigehalten werden. Hierzu wird auf der Parzelle Nr. 388 ein Teil der Kernzone zugunsten der Zone für Grünräume reduziert. Gleichzeitig wird auf der benachbarten Parzelle Nr. 385 die ZöBA entlang des Rosenrollwegs erweitert. Hier befindet sich der Spielplatz der Schule Dorf und im Untergrund eine Parkgarage. Da in der neuen Zone für Grünräume (ehemals Grünzone) nur noch versickerungsfähige Parkierungsflächen vorgesehen sind, entspricht sie keiner zweckmässigen Zonierung. Die ZöBA entspricht der heutigen Nutzung damit besser.

KA Kernzone Altdorf
ZöBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ZG Zone für Grünräume

Anpassung Kernzone, Zone für Grünräume und ZöBA (Parzellen 388 und 385)

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan



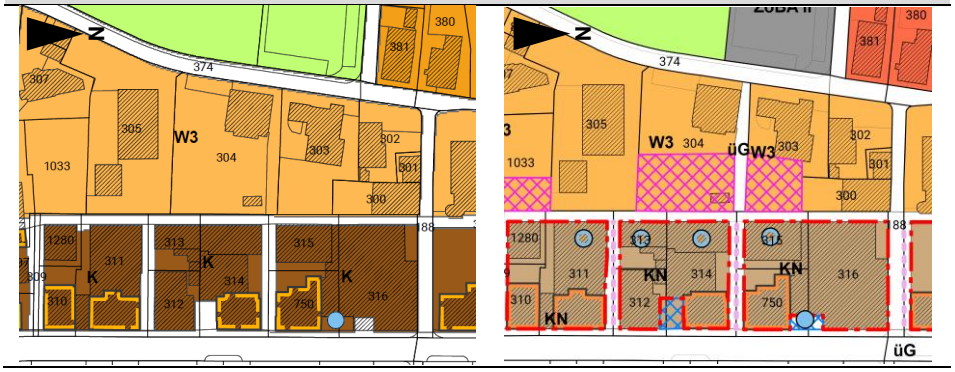
Verbindung Stallstrasse – Feldstrasse auf Parzelle Nr. 304

Die Parzelle Nr. 304 liegt zwischen der oberen Stallstrasse und der Feldstrasse. Am Parzellenrand führt ein Strässchen vom Neudorf direkt zum Spielplatz der Schulanlagen. Dieser Durchgang soll in Zukunft baurechtlich gesichert werden. Im Zonenplan wird diese Fläche in das übrige Gemeindegebiet überführt. Überdies wird insbesondere auch im GEP eine Ergänzung vorgenommen und der Durchgang als Feinerschliessungsstrasse festgelegt (siehe Kapitel 6.3).

W3 Wohnzone 3
üG Übriges Gemeindegebiet

Überführung W3 in übriges Gemeindegebiet, Parzelle 304

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan

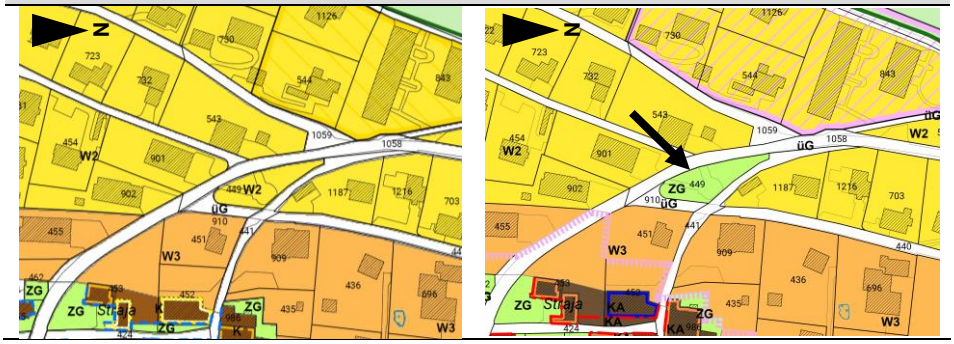


Umzonung Wohnzone W2 in Zone für Grünräume

Die Parzelle 449 ist eine von Wegen und Strassen umgebene kleine Parkanlage oberhalb des Altdorfs. Die Gemeinde Thusis beabsichtigt, auch in Zukunft diesen hochwertigen Freiraum zu erhalten. Zudem eignet sich die Parzelle aufgrund der der Form und der Lage nicht für eine Bebauung. Aus diesen Gründen wird die Zone für Grünräume zugunsten der Wohnzone W2 ausgeschieden.

Überführung Wohnzone W2 in Zone für Grünräume, Parzelle Nr. 449

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan



Bereinigung Zone für Grünräume Altdorf

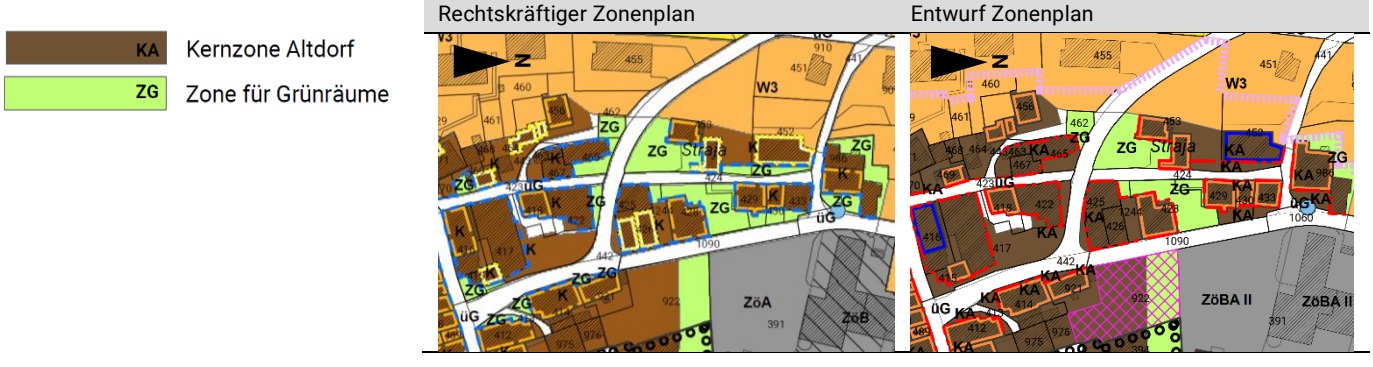
Im rechtskräftigen Zonenplan sind diverse kleinere Flächen als Grünzonen (neu Zone für Grünräume) ausgewiesen. Tatsächlich stellen einige dieser Flächen jedoch keine eigentlichen Grünräume, sondern versiegelte oder anderweitig genutzte Aussenräume dar. Ein Verbleib in der Zone für Grünräume erscheint nicht zweckmässig und würde den Zonenbestimmungen widersprechen. Stattdessen werden sie in die Kernzone Altdorf überführt. Aufgrund der bestehenden Baulinien ist auch in Zukunft eine Freihaltung der Flächen von Hochbauten sichergestellt. Die betrifft die folgenden Parzellen:

- Parzelle Nr. 469
- Parzelle Nr. 415
- Parzelle Nr. 422
- Parzelle Nr. 412
- Parzelle Nr. 414
- Parzelle Nr. 921
- Parzelle Nr. 429
- Parzelle Nr. 430
- Parzelle Nr. 433
- Parzelle Nr. 452
- Parzelle Nr. 453
- Parzelle Nr. 986
- Parzelle Nr. 465

Mit der Zonenplananpassung wird somit kein bauliches Potenzial geschaffen. Die tatsächlichen Grünräume verbleiben in der Zone für Grünräume und sind baurechtlich gesichert.

Diverse Bereinigungen Abgrenzung Zone für Grünräume / Kernzone Altdorf

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan

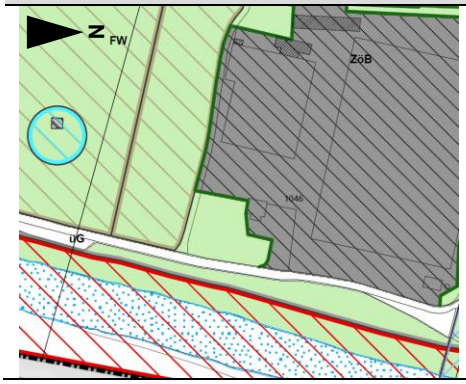
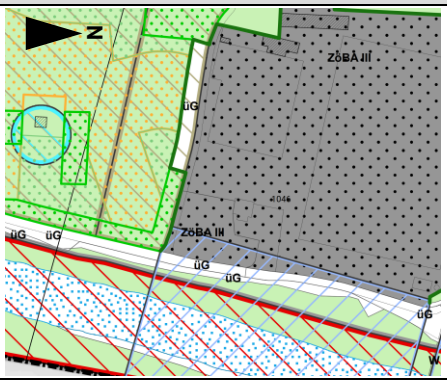


Erweiterung ZöBA Sportplätze Rheinau

Aufgrund der Beliebtheit wird das Freizeit- und Naherholungsgebiet Rheinau/Pantun immer stärker genutzt. Auch die Sportplätze am Pantunweg werden intensiv genutzt. Zudem fehlen hier ausreichend dimensionierte sanitäre Anlagen. Aufgrund der stark einschränkenden Verhältnisse durch diverse

Waldzungen (Waldabstand von 10 m) soll eine Teilfläche von ca. 1'105 m^2 für den Bau der notwendigen Anlagen gerodet werden (vgl. Kapitel 4.9.2). Im Zonenplan soll der Wald zugunsten der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen reduziert werden. Damit verbunden wird die statische Waldgrenze angepasst. Als Ersatzmassnahmen in diesem Sinne werden Pflege- bzw. Erhaltungsmassnahmen vorgenommen (siehe hierzu Unterlagen Rodungsgesuch). Aufgrund der Nähe zum Hinterrhein ist die Einzonung vom Gewässerraum betroffen. Die Ausscheidung der Gewässerraumzonen erfolgt grundsätzlich in einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung «Gewässerräume und Gefahrenzonen» (Stand Vorprüfung, Vorprüfungsergebnisse vom 6. Dezember 2023). Der Kanton hat der Gemeinde Thusis im Rahmen der Vorprüfung zur Gesamtrevision jedoch auferlegt, dass für den Abschnitt der Einzonung die Gewässerraumzone bereits im Rahmen der Gesamtrevision auszuscheiden ist. Um eine klare Ausgangslage zu schaffen, wird die Gewässerraumzone gemäss Abgrenzung aus der laufenden Teilrevision «Gewässerräume und Gefahrenzonen» für die ganze Länge der ZöBA ausgeschieden. Die Breite des Gewässerraums entspricht der minimalen Gewässerraumbreite gemäss Amt für Natur und Umwelt des Kantons Graubünden (Stand 28. Juni 2022).

Rodung und Erweiterung ZöBA, Sportplätze Parzelle 1046

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan
	

Erweiterung Schrebergartenzone

Die heutige Abgrenzung der Schrebergartenzone im Bereich Oberer Stutz spart einen kleinen Restbereich aus und erscheint unzweckmässig. Im Zusammenhang mit der Waldabgrenzung in diesem Bereich, wird die Zonierung an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst und eine zweckmässige Zonenabgrenzung erreicht.

Erweiterung Schrebergartenzone, Parzelle 1089

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan



SG Schrebergartenzone

Ausscheidung Zone für künftige bauliche Nutzung Compogna / Innert den Lösern

Im Strategieplan Thusis 2040 wurde das Gebiet Compogna/Innert den Lösern als zukünftiges Siedlungserweiterungsgebiet festgelegt. Beabsichtigt ist ein Ausbau der Sportanlagen bzw. ein regionales Leistungssportzentrum. Im Hinblick auf das langfristig prognostizierte Bevölkerungswachstum stellt das Gebiet zudem die einzige raumplanerisch geeignete, grössere und zusammenhängende Erweiterungsmöglichkeit für Wohn- und Mischnutzungen dar. Die Rahmenbedingungen für diese Einzonung liegen aber noch nicht vor. Hier ist vorderhand eine Koordination auf regionaler Stufe notwendig (insbesondere Regionaler Richtplan, derzeit laufende Revision). In der vorliegenden Revision wird deshalb für das rund 2,9 ha grosse Areal die Zone für künftige Bauliche Nutzung (ZkBN) festgelegt.

Ausscheidung ZkbN Compogna / Innert den Lösern

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan



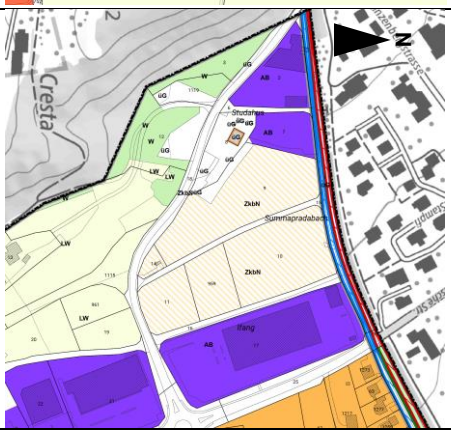
ZkbN Zone für künftige bauliche Nutzung

üG Übriges Gemeindegebiet

Ausscheidung Zone für künftige bauliche Nutzung Underm Palaweg, Studahus /Summerpradabach

Für die zukünftige Erweiterung des Arbeitsgebiets Cazner Wiesen – Löser sind gemäss Strategieplan Thusis 2040 zwei Bereiche vorgesehen. Dies umfasst eine rund 1,1 ha grosse Fläche beim Palaweg und eine insgesamt rund 1,8 ha grosse Fläche im Bereich Studahus/Summerpradabach. Auch hier sind vor einer Einzonung noch die Voraussetzungen im Regionalen Richtplan zu schaffen. In der vorliegenden Revision wird die Zone für künftige Bauliche Nutzung (ZkBN) festgelegt. Das Gebiet ist von Hecken umgeben, welche im kantonalen Biotopinventar auch als potenzieller Reptilienlebensraum ausgewiesen sind. Bei einer zukünftigen Erweiterung der Bauzone sind die Koordination mit diesen Naturobjekten und allenfalls notwendige Ersatzmassnahmen sicherzustellen.

Ausscheidung ZkbN Underm Palaweg, Studahus/Summerpradabach

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan
	
	

ZkbN Zone für künftige bauliche Nutzung

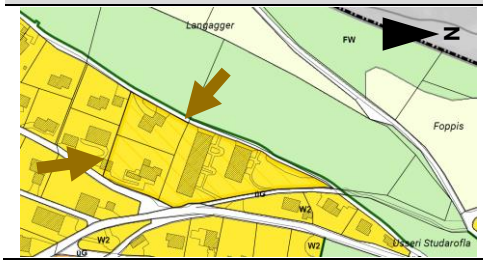
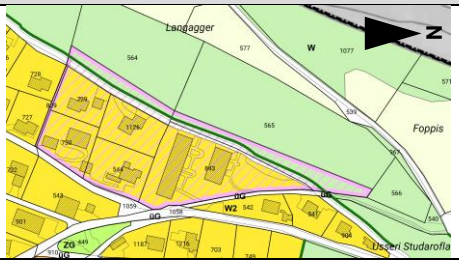
LWZ Landwirtschaftszone

üG Übriges Gemeindegebiet

6.1.2 Anpassungen Archäologiezonen und archäologische Schutzzonen

Die Archäologiezonen und archäologischen Schutzzonen werden auf Grundlage der kantonalen Vorgaben angepasst bzw. neu ausgeschieden (siehe Kapitel 4.7). Da die bisherige Darstellung (gelbe Umrandung) als Überlagerung der Wohnzone W2 kaum lesbar ist, wird die Darstellung (neu rosa Umrandung) angepasst.

Erweiterung und Neueinfärbung Archäologiezone, Parzellen 729, 730 und 809

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan
	

Erweiterung und neue Symbolisierung Archäologiezone Oberfeld

A Archäologiezone alt

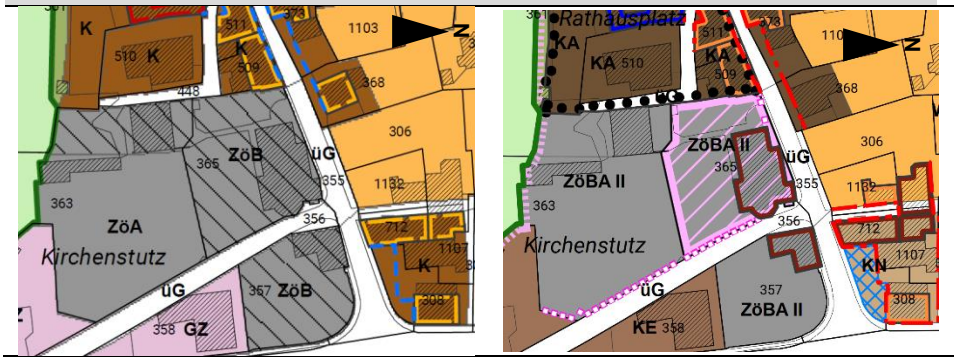
A Archäologiezone neu

Festlegungen Archäologiezonen reformierte Kirche

A Archäologiezone

Festlegung Archäologiezone, Parzelle 365

Rechtskräftiger Zonenplan | Entwurf Zonenplan



Festlegungen archäologische Schutzzone Ruine Ober Tagstein

AS Archäologische Schutzzone

Festlegungen archäologische Schutzzone Ruine Ober Tagstein

Rechtskräftiger Zonenplan | Entwurf Zonenplan



6.1.3 Anpassung Natur- und Landschaftsschutzzonen, neue Festlegung Trockenstandortzonen

Festlegungen aufgrund kantonaler Vorgaben

Aufgrund der Vorgaben im kantonalen Richtplan und den Objekten im kantonalen Biotop- und Landschaftsinventar werden die nachfolgenden Anpassungen im Zonenplan vorgenommen (siehe Kapitel 4.5).

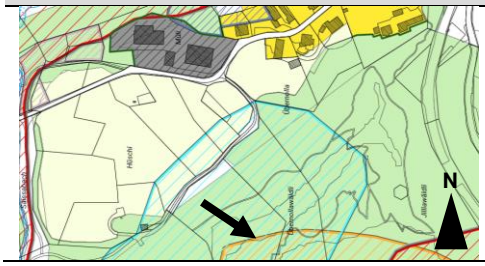
Erweiterung und Neufestlegung Landschaftsschutzzonen

Die bestehenden Landschaftsschutzzonen Crapteig – Saissa und Tagstein werden auf Basis des kantonalen Inventars mit erweiterten Perimetern festgelegt. Neu festgelegt wird zudem die Landschaftsschutzzone Beverin. Insbesondere im Bereich der Bauzonen werden die örtlichen Verhältnisse und Parzellengrenzen berücksichtigt.

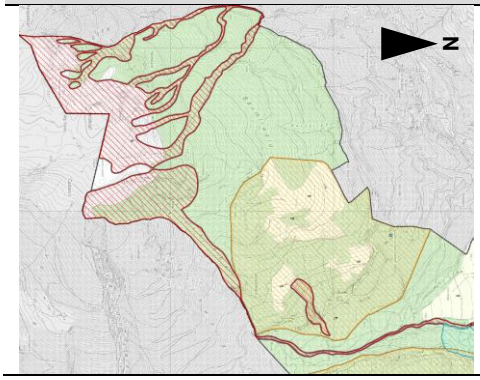
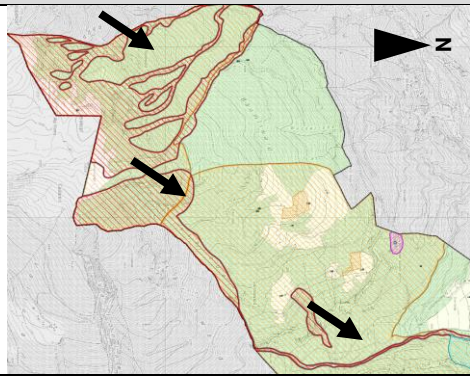
Erweiterung Landschaftsschutzzone Unter Crapteig – Saissa, Festlegung Zone Beverin

LW Landschaftsschutzzone

Erweiterung Landschaftsschutzzone Unter Crapteig - Saissa im Bereich Übernolla

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan
	

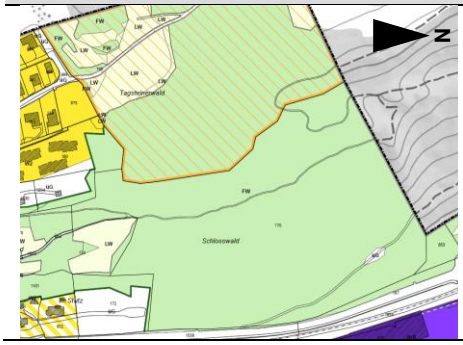
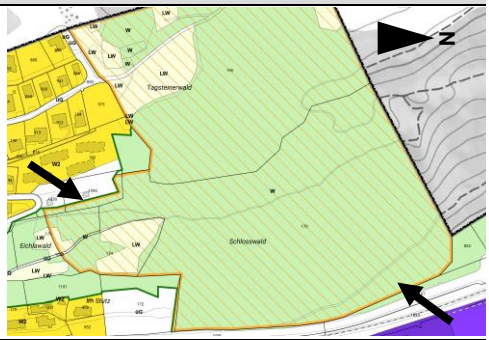
Neue Festlegung Landschaftsschutzzone Beverin sowie Erweiterung Landschaftsschutzzone Unter Crapteig - Saissa

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan
	

Erweiterung Landschaftsschutzzone Tagstein

LW Landschaftsschutzzone

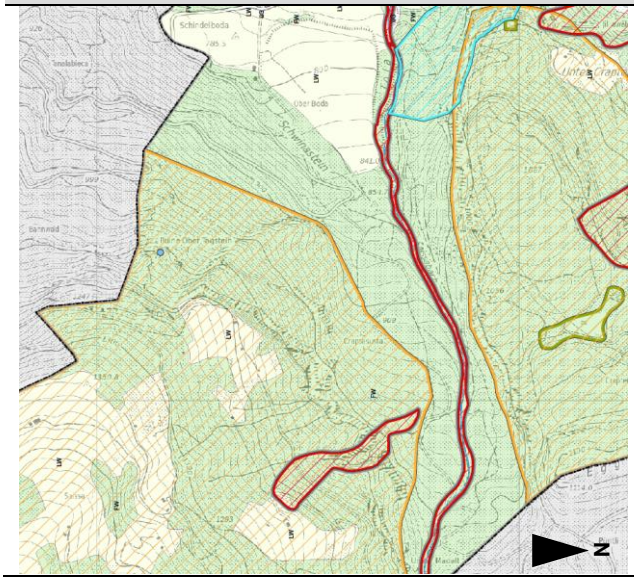
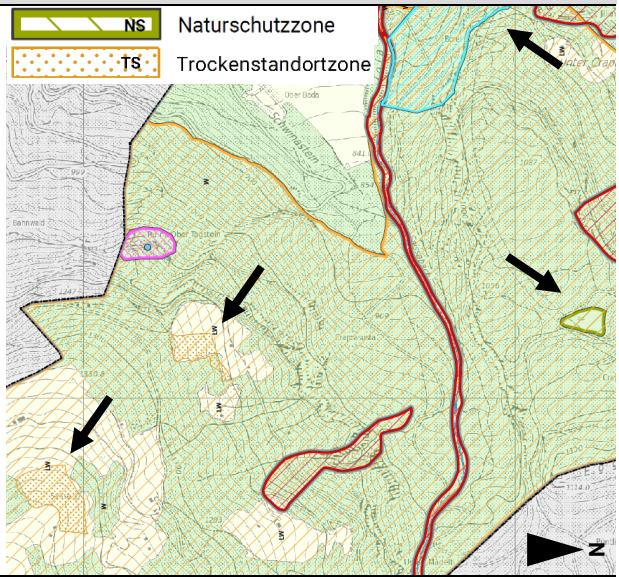
Erweiterung Landschaftsschutzzone Tagstein im Bereich Schlosswald

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan
	

Anpassungen Schutzzonen Craptaig - Saissa

In Übereinstimmung mit dem kantonalen Inventar wird die Naturschutzzone Unter Crapteig aufgehoben und die Abgrenzung der Naturschutzzone im Bereich Crapteig reduziert. Neu festgelegt werden auf Grundlage des kantonalen Inventars zwei Trockenstandortzonen im Bereich Saissa.

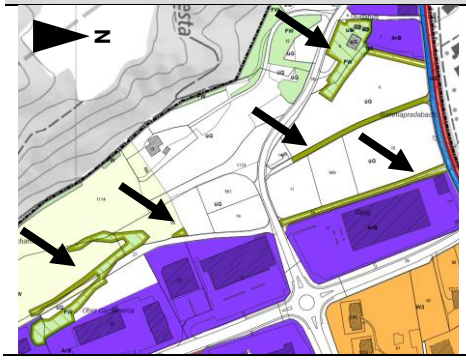
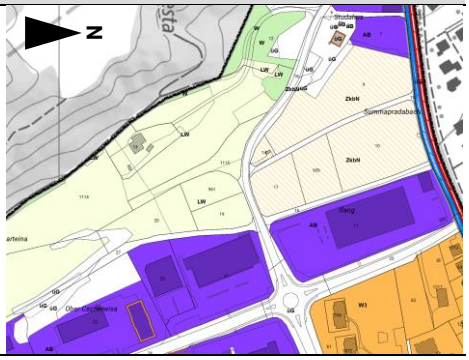
Anpassung Naturschutzzonen im Bereich Crapteig und Festlegung Trockenstandortzonen Saissa

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan
	

Anpassungen diverse Naturschutzzonen nordöstliches Gemeindegebiet

In Abstimmung mit dem kantonalen Inventar werden die Naturschutzzonen in den Bereichen Tscharteina / Ober Caznerwisa und Studahus aufgehoben. Weiter werden die bestehenden Naturschutzzonen aufgehoben, welche für die Hecken Summerpradabach und Ifang ausgeschieden sind. Für Hecken besteht bereits durch die Bestimmungen des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes ein Schutz, welcher als zweckmässig und ausreichend betrachtet wird.

Aufhebung Naturschutzzonen in den Bereichen Ober Caznerwisa / Tscharteina, Studahus, Summerpradabach und Ifang

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan
	

NS Naturschutzzone

Ebenfalls wird in diesen Bereichen der Wald an die Waldabgrenzung gemäss Rückmeldung des AWN angepasst. Bei den entsprechenden Stellen handelt es sich um Flächen, welche nicht mehr der Waldefinition genügen (zu kleine oder zu schmale Bereiche). Es handelt sich jedoch weiterhin um bestockte Flächen. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist deshalb nicht möglich und die Flächen werden in das übrige Gemeindegebiet überführt.

Solche bestockten Flächen können im Einzelfall (abhängig ihrer Qualitäten) den übergeordneten Vorgaben der Bundesgesetzgebung unterstehen (schützenswerte Hecken- und Feldgehölze gemäss NHG). Gemäss Artikel 17a des Kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes Graubünden ist die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen nur mit einer (kantonalen) Bewilligung zulässig. Damit besteht für tatsächlich wertvolle Objekte bereits ein ausreichender Schutz, welcher nicht mit Festlegungen im Zonenplan ergänzt werden soll.

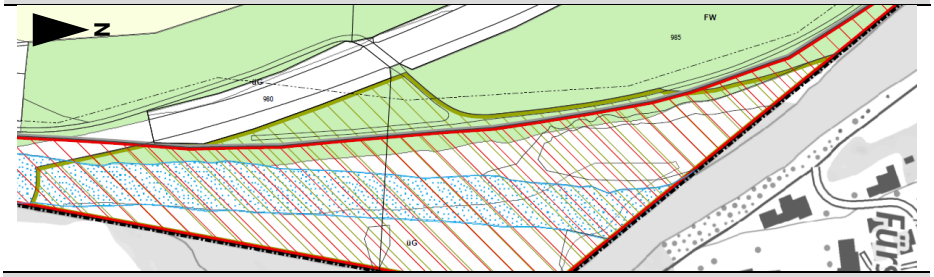
Geringfügige Anpassungen Naturschutzzone Cumparduns

Auf Grundlage des Inventars wird beim Auengebiet von nationaler Bedeutung Cumparduns die Naturschutzzone geringfügig angepasst.

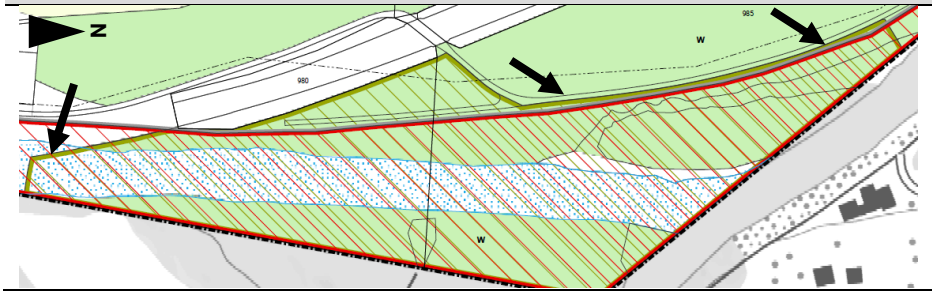
NS Naturschutzzone

Anpassung Perimeter Naturschutzzone Auengebiet Cumparduns

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

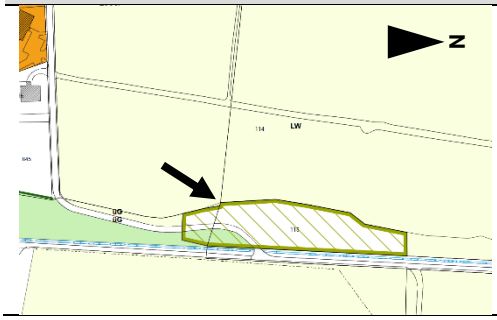


Geringfügige Anpassungen Naturschutzzone Schützenweg

Die rechtskräftige Naturschutzzone im Gebiet Löser am Schützenweg (Parz. Nr. 115 und Nr. 1037) wird auf das tatsächliche Biotop angepasst (Aufhebung für Bereich bestehende Strasse). Die Gemeinde hat diesen Standort durch die Entwicklung naturnaher Teiche bereits ökologisch aufgewertet und ein neues Biotop geschaffen.

NS Naturschutzzone

Bereinigung Naturschutzzone Parzelle Nr. 115 und Nr. 1037

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan
	

6.1.4 Weitere Anpassungen

Festlegung Arealplanpflicht Raststättenzone

Im rechtskräftigen Baugesetz werden zur Raststättenzone – abgesehen von der ES-Stufe – keine Zonenmasse vorgegeben. Stattdessen besteht eine Folgeplanpflicht für diese Zone.

Neu wird für die Raststättenzone anstatt einer Quartierplanpflicht eine Arealplanpflicht festgelegt. Dies weil bereits eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Kanton Graubünden und der Gemeinde Thusis vom 4. Juli 2006 besteht. Gemäss dieser Vereinbarung bedarf jede bauliche und betriebliche Änderung der Raststättenanlagen einer Zustimmung des Kantons. Damit ist die Festlegung einer Arealplanpflicht zweckmässig, da die Zustimmung im Rahmen der kantonalen Genehmigung eines allfälligen Arealplans erfolgen kann.
Für neue Bauten sowie wesentliche bauliche Veränderungen von bestehenden Bauten wurde die Durchführung eines Wettbewerbs oder Studienauftrages in Anlehnung an die SIA-Normen (SIA 142/243) zur Voraussetzung gemacht, wobei der Gemeinderat ist in diesem Verfahren miteinzubeziehen ist. Damit soll der speziellen Lage der Raststättenzone Rechnung getragen werden und eine Einfügung von zukünftigen Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden. Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen sind davon ausgenommen. Damit soll gewährleistet werden, dass notwendige bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit dem bestehenden Raststättenbetrieb und technischen Anlagen pragmatisch umgesetzt werden können.
Auf die Festlegung von Zonenmassen im Baugesetz soll unter diesen Voraussetzungen verzichtet werden.

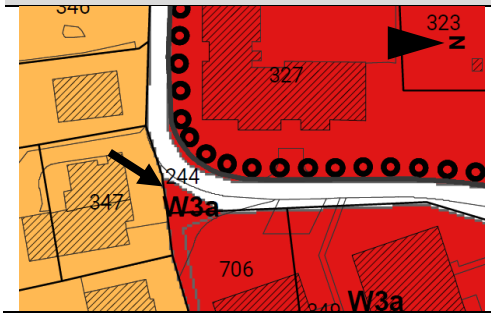
Diverse Bereinigungen Zonengrenzen

Im rechtskräftigen Zonenplan finden sich diverse ungenaue bzw. unzweckmässige Zonenabgrenzungen. Dies betrifft insbesondere Strassenparzellen, welche zu einem kleinen Teil noch der angrenzenden Bauzone zugewiesen sind. Im Rahmen der Gesamtrevision werden solche unzweckmässige Zonenabgrenzungen bereinigt. Ein Beispiel für eine solche Bereinigung ist in der

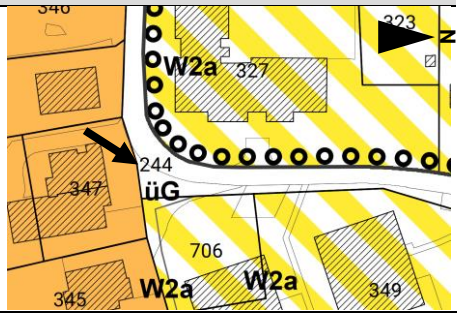
nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Hierbei wird die Zonenabgrenzung der neuen Wohnzone W2a (Umbenennung, vorher W3a) auf die Parzellierung der inneren Bahnhofstrasse abgestimmt.

Bereinigung Zonengrenze Parzelle Nr. 244, Under Feld / Innere Bahnhofstrasse

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

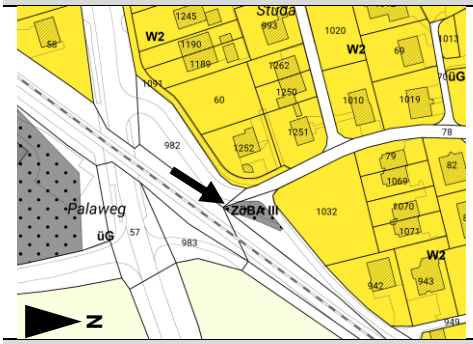


Geringfügige Zonenerweiterungen Transformatorenstandorte

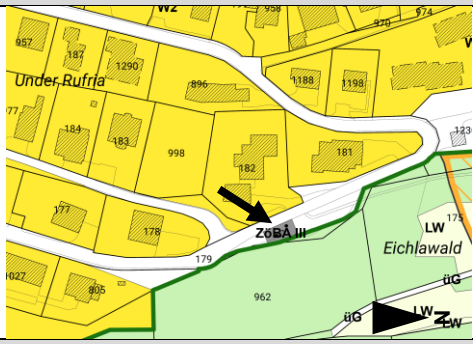
In der Gemeinde Thusis bestehen verschiedene Trafostationen. Einige dieser Trafostationen liegen zwar innerhalb des Siedlungsgebiets, jedoch ausserhalb einer Bauzone. Im Sinne einer Bereinigung werden diese bestehenden Anlagen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES III) zugewiesen. Es handelt sich um die drei Standorte Bahnweg, Hasensprungstrasse und innere Bahnhofstrasse.

Ausscheidung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ES III Trafostationen

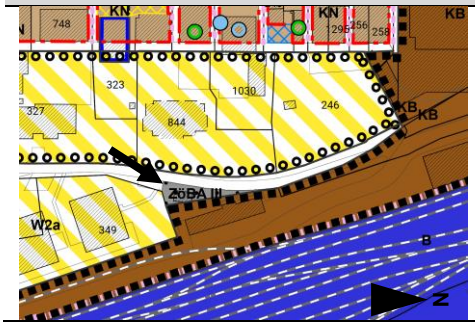
Standort Bahnweg



Standort Hasensprungstrasse



Standort innere Bahnhofstrasse



Übernahme aktualisierter Waldumriss

Der aktualisierte Waldumriss wird gemäss den Daten des Amtes für Wald und Naturgefahren in den Zonenplan übernommen (vgl. Kapitel 4.9). Er ersetzt die bisherige Forstwirtschaftszone. Die statischen Waldgrenzen werden gemäss den Angaben des zuständigen Regionalforstingenieurs des AWN bereinigt und ergänzt. Dort wo der Wald im Abstand von unter 10 m an die rechtskräftige Bauzone zu liegen kommt, wird neu eine statische Waldgrenze festgelegt, welche durch den Regionalförster aufgenommen wurde.

Bereinigungen nicht genehmigte Inhalte

Im rechtskräftigen Zonenplan sind Kleinstflächen enthalten, welche keiner Grundnutzung zugewiesen sind. Es handelt sich um eine Teilfläche direkt am Rhein im Bereich Pantun sowie um zwei bestehende Gebäude auf dem Gelände des Campingplatzes. Diese Flächen wurden bei einer früheren Teilrevision aus dem Jahr 2002 von der Regierung nicht genehmigt. In der vorliegenden Revision werden diese Inhalte bereinigt und mehrheitlich dem Wald zugeordnet (auf Grundlage des vorgegebenen Waldumrisses gemäss kantonalem Amt für Wald und Naturgefahren, siehe Kapitel 4.9). Eine Restfläche bei Pantun, welche nicht im Wald gemäss Kanton zu liegen kommt, wird dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

Anpassung Zonenbezeichnung

Im Weiteren werden verschiedene Anpassungen der Zonenunterscheidung vorgenommen, welche auch eine Auswirkung auf die Darstellung im Zonenplan haben. Dies betrifft insbesondere die folgenden Punkte:

- Die rechtskräftige Wohnzone W3a wird in die Wohnzone W2a überführt (Bereiche Rosabüel und Under Feld). Damit verbunden ist eine neue Darstellung im Zonenplan. Im Wesentlichen handelt es sich dabei nur um eine Umbenennung, die zulässige Nutzung wird beibehalten. Die Umbenennung erfolgt, da bereits rechtskräftig die zulässige Nutzung eher an der Wohnzone W2 als an der Wohnzone W3 angelehnt ist.
- Die «Zone für öffentliche Bauten» (ZöB) und die «Zone für öffentliche Anlagen» (ZöA) werden zur neuen «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» (ZöBA) zusammengefasst. Mit der bisherigen Regelung resultierte teils ein unübersichtliches und zerstückeltes Mosaik aus den beiden Zonenbezeichnung. So war beim Schulareal Dorf der Schulhausplatz in der ZöA, während einzelne Gebäude in der ZöB lagen. Mit dem revidierten Zonenplan und Baugesetz wird nur noch eine gemeinsame Zonenbezeichnung verwendet.

Anpassung ES Stufe ZöBA

In der rechtskräftigen Nutzungsplanung ist den öffentlichen Zonen die Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen. Einzig für eine Teilfläche des Areals Pantun ist eine Lärmaufstufung um eine ES-Stufe vorhanden. Jedoch gibt es diverse Areal, bei welchen aufgrund der heute bestehenden Nutzung eine ES III (mässig störende Nutzungen gemäss Lärmschutzverordnung zulässig)

zweckmässiger ist. Die ZöBA werden im Zonenplan neu unterschieden in eine "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen **ES II**" und eine "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen **ES III**". Folgende rechtskräftig ausgeschiedenen öffentlichen Zonen werden in die ZöBA ES III überführt:

- Werkhof TBA, Parzelle Nr. 49
- Parkplatz, Parzelle Nr. 265
- Forstwerkhof, Parzelle Nr. 580
- Schwimmbad, Parzelle Nr. 1037
- Sport- und Tennisplatz, Parzelle Nr. 1046
- Nutzung unklar, Parzelle Nr. 210 – 214
- Werkhof / Ausbildungszentrum, Parzelle Nr. 906/1049 (neu gesamtes Areal)
- Parkplatz, Parzelle Nr. 351, ES II
- Kirche, Parzelle Nr. 3185, ES III

Aufhebung Deponiezone und Materialablagerungszone Nollasand

Im rechtskräftigen Zonenplan sind südlich von Thusis im Gebiet Nollasand eine Deponiezone (Undersand) sowie in unmittelbarer Nähe eine Materialablagerungszone (Mühli) festgelegt. Bei diesen Standorten handelt es sich um abgeschlossene Ablagerungsstandorte. Die beiden überlagernden Festlegungen werden aufgehoben.

6.2 Genereller Gestaltungsplan

Einleitende Bemerkung

Mit dem Generellen Gestaltungsplan (GGP) als Bestandteil der Ortsplanung regelt die Gemeinde Gestaltungsvorgaben für einzelne Ortsbereiche, Parzellen, Einzelbauten und Objekte. Dies ist vor allem in den Ortskernen von Bedeutung, wo erhöhte Anforderungen an die bauliche Gestaltung aber auch zweckmässige Handlungsspielräume für die weitere Entwicklung notwendig sind.

6.2.1 Wertvolle Bauten

Vereinfachung bestehende Festlegungen

Im rechtskräftigen GGP werden in den Dorfkernen zwischen geschützte Bauten, erhaltenswerte Bauten, in der Gruppe erhaltenswerte Bauten und übrige Bauten unterschieden. Zusätzlich unterscheiden sich die entsprechenden Vorgaben für das Alt- und Neudorf, wodurch faktisch fünf bis sieben Schutzkategorien bestehen. Diese Situation ist unübersichtlich und hat sich im Vollzug nicht bewährt.
Im neuen Artikel 49 BauG werden nur noch drei Kategorien mit angepassten Schutzfestlegungen unterschieden (siehe auch Kapitel 5.1).

- **Geschützte Bauten** (bauliche Veränderungen nur unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz)
- **Ortsbildprägende Bauten** (bauliche Veränderungen nur unter Beibehalt der wesentlichen äusseren Erscheinung und der baulichen Grundstruktur)

- **Erhaltenswerte Bauten** (Abbruch und Neubau mit Voraussetzungen möglich, wobei erhöhte Anforderungen an den Neubau gestellt werden)

Nebst der Übernahme der Gebäude, welche bereits im rechtskräftigen GGP festgelegt wurden, werden auch neue Grundlagen berücksichtigt.

Umsetzung Inventar der kantonalen Denkmalpflege

Das Inventar der kantonalen Denkmalpflege liegt im Entwurf vor (Stand 2014). Darin werden die Objekte hinsichtlich der folgenden 5 Kriterien beurteilt:

1. **Ortsbildprägende Bedeutung**
2. **Historische Bedeutung**
3. **Architektonische Bedeutung**
4. **Bedeutende historische Bausubstanz**
5. **Charakteristische Umgebung**

Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass diese Grundlage bei der Umsetzung im GGP zu berücksichtigen ist. Um bei der Umsetzung des Inventars eine Gleichbehandlung zu gewährleisten, erfolgt die Umsetzung nach einer einheitlichen Systematik, welche auf den tatsächlichen ortsbaulichen Qualitäten der einzelnen Objekte gemäss dem Inventar beruht:

Bewertung gemäss kantonalem Inventar (Entwurf 2014)	**Umsetzung im GGP**
Objekte, welche gemäss Inventar bei **bis zu 3** Kriterien eine Bedeutung besitzen	**Erhaltenswerte Gebäude**
Objekte, welche gemäss Inventar bei **4** Kriterien eine Bedeutung besitzen	**Ortsbildprägende Gebäude**
Objekte, welche gemäss Inventar bei **allen 5** Kriterien eine Bedeutung besitzen	**Geschützte Gebäude**

Aufgrund des kantonalen Inventars werden folgende Objekte wie folgt neu in den GGP aufgenommen oder in ihrer bestehenden Einstufung angepasst:

Objekte	**Parz. Nrn.**	**Objekt und Beschrieb kant. Inventar Denkmalpflege**	**Änderung im Rahmen der Revision**
Anbauten und Nebenbauten Schlössli Rosenroll, Vers.-Nr. 231 und 231-B	388	«Original erhaltenes, 1670 für die Familie von Rosenroll errichtetes und 1727 ausgebautes, herrschaftliches Wohnhaus mit reicher Innenausstattung und grossem Obstbaumgarten.»	**Aufstufung bzw. Neuaufnahme: geschützte Gebäude**
Lagergebäude, Vers.-Nr. 205	470	«Das Lagergebäude aus dem 19. Jahrhundert ist Zeuge des Handels- und Umschlagplatzes Thusis.»	**Neu: Festlegung als ortsbildprägendes Gebäude**
Wohnhaus, Vers.-Nr. 180	416	«Das stattliche Gebäude mit zwei Rundbogentoren im Altdorf ist Zeuge des Handels- und Umschlagplatzes Thusis.»	**Neu: Festlegung als ortsbildprägendes Gebäude**
Alte Turnhalle, Vers.-Nr. 233	391	«Die alte Turnhalle mit hohem Walmdach und Dachreiter mit Zwiebel besticht durch seine Einfachheit sowie Elemente des Bündner Heimatstils.»	**Abstufung: Festlegung als ortsbildprägendes Gebäude (bisher geschützte Baute)**

Wohnhaus Rosenroll, "Alte Krone", Vers.-Nr. 150	361	«Das original erhaltene herrschaftliche Wohnhaus wurde 1634 im Dorfzentrum für die Familie von Rosenroll errichtet und nach 1845 ausgebaut. Reich gestaltetes Renaissance-Portal, gewölbte, dreischiffige Eingangshalle und stuckierte Saletta.»	**Abstufung: Festlegung als ortsbildprägendes Gebäude (bisher geschützte Baute)**
Ehemaliges Hotel Viamala, Vers.-Nr. 106	1298	«Aus einem Bau der Thusner Neudorf-Architektur entstand durch Erhöhung um zwei Geschosse und Hinzufügen eines flachen Mansarddaches mit Eckpavillon ein markanter Hotelbau im Stil der französischen Neo-Renaissance. Im Innern Parkettböden, Täferungen, Öfen sowie Dekorationsmalereien. Einzigartige Situation am südlichen Dorfeingang; gleichzeitig Scharnierstelle zwischen Alt- und Neudorf.»	**Anpassung: ortsbildprägendes Gebäude (ursprünglich geschütztes Gebäude, mit Regierungsbeschluss vom 6. November 2002 Einstufung als erhaltenswertes Gebäude aufgrund baulichen Zustandes, mittlerweile jedoch saniert)**
Pavillon Am Rosenbühl, Vers.-Nr. 267-A	230	«Das ehemalige Sommerrestaurant mit Pavillon und Kegelbahn am Fuss des Crapteig ist Zeuge der touristischen Blütezeit von Thusis.»	**Neu: Festlegung als ortsbildprägendes Gebäude**
Villa Hestia, Vers.-Nr. 220	537	«Spät- und neuklassizistische Villa mit grosszügigem Garten und Pavillon.»	**Neu: Festlegung als ortsbildprägendes Gebäude**
Wohnhaus und Restaurant Beverin, Vers.-Nr. 260	233	«Im spätklassizistischen Stil erbautes Gasthaus an der alten Splügenstrasse (historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung), das als Brückenkopf bei der Nollabrücke figuriert und zugleich ein wichtiger Zeuge der Thusner Blütezeit als Durchgangsort ist.»	**Neu: Festlegung als erhaltenswertes Gebäude**
Wohnhaus, Vers.-Nr. 76	325	«Bildet mit den Häusern GVG-Nr. 71, 72 und 76 eine Zeile von Häusern mit weitgehend gut erhaltener Bausubstanz.	**Abstufung: Festlegung als erhaltenswertes Gebäude (bisher geschützte Baute)**
Wohnhaus Zum Julier, Vers.-Nr. 73	322	«Bildet mit den Häusern GVG-Nr. 71, 72 und 73 eine Zeile von Häusern mit weitgehend gut erhaltener Bausubstanz.»	**Abstufung: Festlegung als erhaltenswertes Gebäude (bisher geschützte Baute)**
Katholische Kirche, Vers.-Nr. 57, 57-A und 57-B	274	«Kirchenbau des Architekten Otto Capeder aus den 1960er-Jahren mit zahlreichen zeittypischen Details.»	**Abstufung: Festlegung als erhaltenswertes Gebäude (bisher geschützte Baute)**
Ehemaliger Transformatorenturm der Carbid Fabrik Thusis, Vers-Nr. 20-N	134	«Der ehemalige Transformatorenturm gilt in seiner Ausprägung als einzigartige Industriearchitektur im bündnerischen Bestand.»	**Neu: Festlegung als erhaltenswertes Gebäude**
Zeughaus, Vers.-Nr. 3882A-A	23	«Das Zeughaus war Teil einer grösseren militärischen Anlage, die noch ein zweites Zeughaus und weitere Gebäude umfasste, welche abgebrochen wurden. Im Inventar militärische Hochbauten (HOBIM).»	**Neu: Festlegung als erhaltenswertes Gebäude**
Munitionsmagazin, Vers.-Nr. 3	8	«Ehemaliges Munitionslager, auch im Inventar der militärischen Hochbauten»	**Neu: Festlegung als erhaltenswertes Gebäude**
Material-Magazin Cazner Wiese	75	«Bei dem ehem. Sprengstoffmagazin handelt es sich um einen einfach angelegten und zeittypischen Zweckbau. Im Inventar militärische Hochbauten (HOBIM).»	**Neu: Festlegung als erhaltenswertes Gebäude**

Entgegen der Systematik wird das Wohn- und Geschäftshaus Trepp (Vers-Nr. 72 auf Parzelle Nr. 321) nicht abgestuft, weil es sich um ein geschütztes Gebäude gemäss übergeordneter Schutzverfügung handelt.

Nicht umgesetzte Inventarobjekte Denkmalpflege

Folgende Objekte des Inventars der kantonalen Denkmalpflege vom 22.05.2014 werden nicht umgesetzt:

Objekt	Parz. Nrn.	Objekt und Beschrieb kant. Denkmalinventar / Ortsbildinventar	Begründung für Verzicht Umsetzung
Nolla-Fassung der Rheinkorrektion	224	«Kulturhistorisch wertvolle Anlage zur Regulierung des Nollawassers, welche unter Kantonsingenieur Richard La Nicca und seinem	Bei der Nolla-Fassung handelt es sich nicht um ein eigentliches Gebäude, weshalb eine Festlegung als wertvolles Gebäude nicht zweckmässig erscheint. Die Fassung wurde zudem aufgrund des damaligen schlechten Zustandes im Jahr 2012 saniert und übernimmt für die Einschränkung der

		Nachfolger Adolf von Salis ab 1870 errichtet wurde.»	Gefahrensituation eine grosse Bedeutung. Um auch zukünftig die technische Funktionsfähigkeit und allfällige bauliche Massnahmen am Bauwerk sicherzustellen, ist eine Schutzbezeichnung im GGP nicht zweckmässig. Überdies wurde in einer vertraglichen Vereinbarung vom 15. Februar 2016 zwischen den Gemeinden Thusis und Cazis sowie dem Kanton vereinbart, wie Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der Anlage zu erfolgen haben. Es besteht damit eine zweckmässige Regelung.
Nolla-Brücke	236	«Teil der Splügenstrasse von 1822.»	Bei der Nollabrücke handelt es sich nicht um ein eigentliches Gebäude. Die Festlegung als erhaltenswertes Objekt erscheint nicht zweckmässig. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des IVS wird die Brücke jedoch als erhaltenswertes Kulturobjekt festgelegt (vgl. Kapitel 6.2.6).
Burgruine Obertagstein	693	-	Die Burgruine Obertagstein wurde gemäss Empfehlung des archäologischen Dienstes mit einer archäologischen Schutzzone überlagert. Damit wird ein ausreichender und zweckmässiger Schutz gewährleistet.

Neuaufnahme einzelner Objekte aufgrund kommunaler Gesamtschau

Die Gemeinde Thusis hat sich intensiv mit dem bestehenden historischen Ortsbild und der vorhandenen Bausubstanz befasst. In einem detaillierten kommunalen Bauinventar wurden die bestehenden Gebäude im Neu- und Altdorf sowie im Zwischenbereich im Feld durch den Kunsthistoriker Marc Antoni Nay erfasst und dokumentiert.[12] Basierend auf diesem Inventar sowie im Vergleich mit weiteren bestehenden Grundlagen, wie insbesondere der ISOS Ortsbildaufnahme von regionaler Bedeutung aus dem Jahr 1990 (vgl. Kapitel 4.8.2), sollen die wertvollsten Bauten gesichert werden. Die Festlegungen im GGP wurden im Rahmen von mehreren Ortsbegehungen durch die Ortsplanungskommission sowie durch den kommunalen Gestaltungsberater verifiziert. Es handelt sich um die folgenden Gebäude, welche neu als wertvolle Gebäude im GGP festgelegt werden sollen:

Objekte	Parz. Nrn.	Festlegung als	Begründung der Festlegung
Pfarrhaus Kirchenstutz 2, Vers.-Nr. 110	357	**Geschützte Baute**	Gebäude wird in der ISOS-Ortsbildaufnahme von 1990 als «Pfarrhaus aus dem 19. Jh. mit reichen Sgraffitodekorationen» beschrieben und hat als eines der wenigen Gebäude im ISOS das Erhaltungsziel A. Bildet zusammen mit dem gegenüberliegenden Hof und dem ehemaligen Waisenhaus den Auftakt in Richtung Altdorf. Das Gebäude besitzt aufgrund seiner Stellung, Architektur und Bausubstanz einen hohen siedlungsbaulichen und bauhistorischen Wert.
• Wohngebäude und Remise Obere Stallstrasse 3/4 (Vers.-Nr. 109A) • Wohnanbau obere Stallstrasse 1 (Vers.-Nr. 109B) • Ehemaliges Waisenhaus Obere Stallstrasse 2 (Vers.-Nr. 109)	306, 1132, 712	• **Geschützte Bauten (Teilgebäude 109, Parzelle Nr. 712 und Teilgebäude 109 A, Parzelle Nr. 306)** • **Erhaltenswerte Baute (Teilgebäude 109 B, Parzelle Nr. 1132)**	Gesamter Gebäudekomplex wird in der ISOS-Ortsbildaufnahme von 1990 als «Herrschaftlicher Hof des 19. Jhs.» beschrieben und hat als eines der wenigen Gebäude im ISOS das Erhaltungsziel A. Bildet zusammen mit dem gegenüberliegenden Pfarrhaus den Auftakt in Richtung Altdorf. Insbesondere die Gebäudeteile Vers.-Nr. 109 und 109A besitzen aufgrund der Stellung, Architektur und Bausubstanz einen hohen siedlungsbaulichen und bauhistorischen Wert. Diese sind zudem bereits teilweise im GGP als erhaltenswerte Baute festgelegt. Der Gebäudeteil Vers.-Nr. 109B trägt aufgrund seiner Stellung und Gestaltung ebenfalls wesentlich zur

[12] Dr. des. Marc Antoni Nay und STW AG für Raumplanung: Gemeinde Thusis Inventar, Kontext / Gebäude / Aussenräume, 2016

			Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes bei, jedoch in geringerem Ausmass als die Gebäudeteile 109 und 109A.
Ehemalige Postremise / Posthof Obere Stallstrasse 28, Vers.-Nr. 34A	284	**Ortsbildprägende Baute**	Ehemaliger Posthof aus dem 19. Jahrhundert, bestehende historische Bausubstanz mit weit auskragendem Vordach und Holzbalkenkonstruktion und grossen markanten Torbögen und Verzierungen, Fassaden mit Zieröffnungen. Trägt durch Lage und Gestalt wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes bei. Der historische Stall in der zweiten Reihe der Neudorfstrasse ist im Kontext einmalig und erzählt als letzten Zeugen die Geschichte der alten Säumer.
Remise Untere Stallstrasse 15, Vers.-Nr. 73A	322	**Ortsbildprägende Baute**	Die Stallstrasse überspannendes Ökonomiegebäude mit bestehender und gut erhaltener historischer Bausubstanz aus dem 19. Jahrhundert. Trägt durch Lage und Gestalt wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes bei. Das überspannte Gebäude ist der letzte Zeitzeuge und trägt durch Lage und Gestalt wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes bei. Die räumliche Anbindung über die untere Stallstrasse in den Freiraum erzählt die Geschichte und zeigt die frühere Nutzung exemplarisch.
Stallscheune/Remise Untere Stallstrasse 1, Vers.-Nr. 104A	339	**Ortsbildprägende Baute**	Restauranterweiterung, wahrscheinlich ehemaliger Brauereistall mit gemauertem Pfeiler, Ständerkonstruktion mit stehenden Brettern und Heubelüftungen. Trägt durch Lage und Gestalt wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes bei. Die Position am Ende der unteren Stallstrasse ist aus Sicht der Identität bedeutsam.
Remise Straja 11, Vers.-Nr. 217	452	**Ortsbildprägende Baute**	Gemeindstall aus dem 19. Jahrhundert, bestehende historische Bausubstanz insbesondere mit markanten Lüftungsöffnungen in Form eines halben Rades. Trägt durch Lage und Gestalt wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes bei. Das Gebäude ist durch seine Grösse und Lage und auch durch seine Schnittlösung, resp. Umgang mit der Topografie im Kontext der historischen Struktur bedeutsam.
Remise angebaut an Wohnhaus Straja 4, Vers.-Nr. 189	433	**Erhaltenswerte Baute**	Gebäude trägt gerade im Zusammenhang mit den bestehenden Wohngebäuden (im GGP bereits als erhaltenswerte Bauten erfasst) aufgrund seiner Stellung und Gestaltung wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes bei.

Die entsprechenden Auszüge aus dem kommunalen Inventar sind in der Beilage zu diesem PMB enthalten.

Aufhebung und Anpassung einzelne Festlegungen

Auf Grundlage der kommunalen Gesamtschau über die Dorfkerne werden gegenüber dem rechtskräftigen GGP zudem verschiedene Objektfestlegungen angepasst oder aufgehoben.

Dies betrifft Objekte, deren historische Bausubstanz bzw. deren Bedeutung für das Ortsbild als gering beurteilt wird und für die kein öffentliches Interesse (gemäss Inventar Bund, Kanton oder Gemeinde) zur Festlegung besteht. Ebenfalls umfasst dies Anpassungen an die tatsächliche bauliche Situation. Beispielsweise sind im rechtskräftigen GGP Gebäudeteile als erhaltenswert / schützenswert festgelegt, bei denen es sich lediglich um Anbauten oder Erweiterungen ohne besondere Bedeutung für das Ortsbild handelt. Umgekehrt

werden die Abgrenzungen im GGP auch geringfügig erweitert, wo bisher nicht das gesamte ortsbaulich bedeutende Gebäude festgelegt war.

Auf diese Änderungen wird nicht im Detail eingegangen. Die nachfolgenden Tabellen geben einen zusammenfassenden Überblick zu diesen Änderungen im Neudorf und im Altdorf:

Objekte Neudorf	Parz. Nrn.	Änderung im Rahmen der Revision
Wohn- und Gewerbebau Neudorfstrasse 37/39	318	Reduktion Schutzbezeichnung auf strassenseitigen Gebäudeteil
Wohn- und Gewerbebau Neudorfstrasse 67	282	Aufhebung Schutzbezeichnung
Wohn- und Gewerbebau Neudorfstrasse 71	276	Aufhebung Schutzbezeichnung
Wohn- und Gewerbebau Neudorfstrasse 73	281	Aufhebung Schutzbezeichnung
Wohn- und Gewerbebau Neudorfstrasse 92	257	Reduktion Schutzbezeichnung auf strassenseitigen Gebäudeteil
Wohn- und Gewerbebau Neudorfstrasse 72	319	Geringfügige Anpassung Abgrenzung Schutzbezeichnung
Hotel Viamala Neudorfstrasse 70	320	Reduktion Schutzbezeichnung auf strassenseitigen Gebäudeteil
Wohn- und Gewerbebau Neudorfstrasse 66	321	Erweiterung Schutzbezeichnung auf hinteren Gebäudeteil
Wohn- und Gewerbebau Neudorfstrasse 62	322	Erweiterung Schutzbezeichnung auf hinteren Gebäudeteil
Restaurant, Wohn- und Gewerbebau Neudorfstrasse 10	340	Erweiterung Schutzbezeichnung auf hinteren Gebäudeteil

Objekte Altdorf	Parz. Nrn.	Änderung im Rahmen der Revision
Wohn- und Gewerbebau Altdorfstrasse 4	368	Aufhebung Schutzbezeichnung
Anbau Unterer Stutz 3 und Wohnhaus Altdorfstrasse 17	506, 930	Aufhebung Schutzbezeichnung
Wohnhaus Altdorfstrasse 27	497	Aufhebung Schutzbezeichnung
Ruine, ehemals Eckpfeilerstall	501	Aufhebung Schutzbezeichnung
Wohn- und Gewerbebau Altdorfstrasse 10	405	Aufhebung diverse Schutzbezeichnungen
Wohn- und Gewerbebauten Stallstrasse 6 / 7	425, 426	Aufhebung Schutzbezeichnungen
Wohngebäude Canovastrasse 2	471	Aufhebung Schutzbezeichnungen
Wohngebäude Straja 3	464	Geringfügige Anpassung Abgrenzung Schutzbezeichnung
Wohngebäude Steinigs Wegli 2	986	Erweiterung Schutzbezeichnung auf hinteren Gebäudeteil

6.2.2 Erweiterter Ortsbildschutzbereich

Siedlungsqualität im Umfeld der Dorfkerne sicherstellen

Ein massgebliches Ziel der vorliegenden Revision ist, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zu schaffen. Insbesondere an den zentrumsnahen Lagen ist eine hochwertige Innenentwicklung entscheidend, um eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität zu erhalten und zu fördern.

Neue Festlegung Erweiterter Ortsbildschutzbereich

Eine Massnahme im GGP, welche im Sinne dieser Entwicklung steht, ist die neue Festlegung eines erweiterten Ortsbildschutzbereichs. Dieser umfasst nebst den eigentlichen Dorfkernen die daran angrenzenden Quartiere wie Im Feld und Under Feld sowie der nördliche Teil des Bahnhofareals. Hier sind die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und sorgfältig zu ergänzen. Bauvorhaben sollen architektonische und ortsbauliche Qualitätsanforderungen erfüllen, welche unter Beizug der Gestaltungsberatung geprüft werden. Mit diesem erweiterten Ortsbildschutzbereich wird auch dem UNESCO Welterbe «Rhätische Bahn in der Landschaft Albula/Bernina» und den damit verbundenen Festlegungen im kantonalen Richtplan Rechnung getragen.

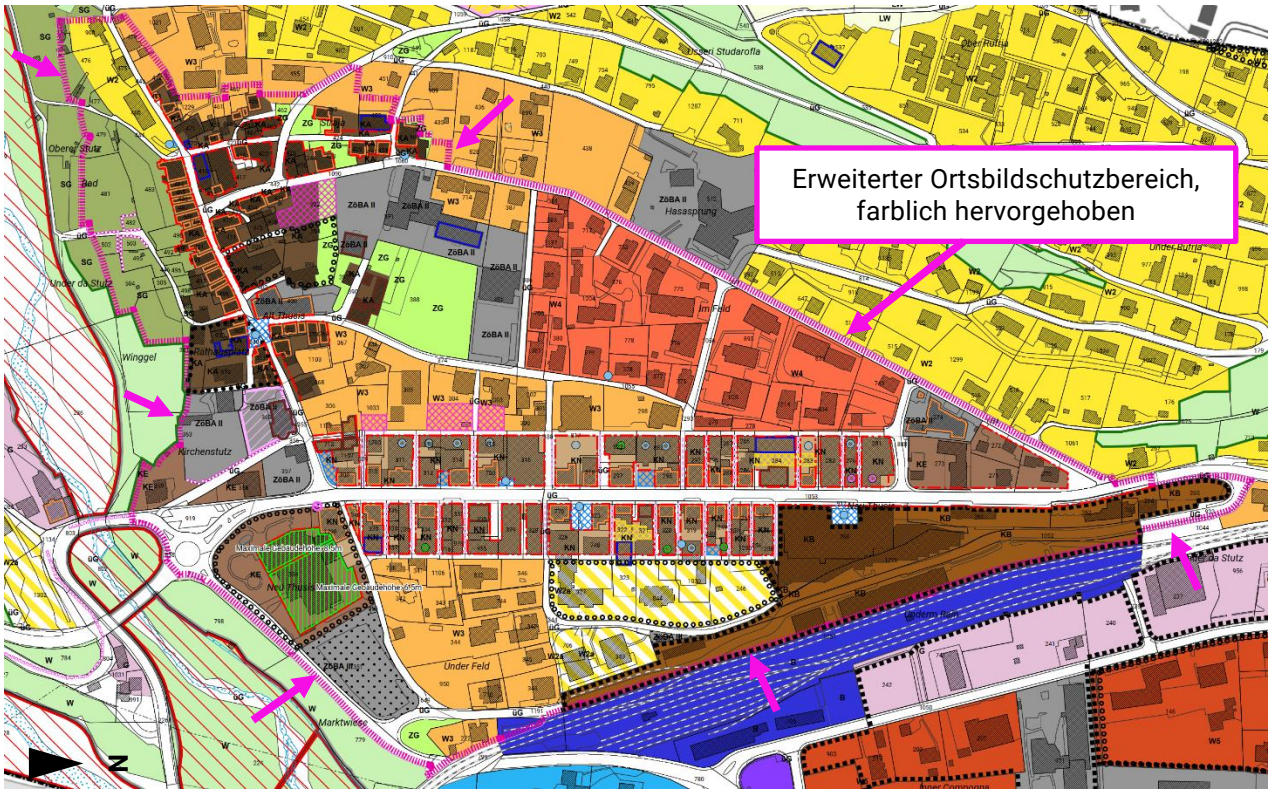


Abb. 26: Auszug revidierte Zonenplan und GGP mit der neuen Festlegung Erweiterter Ortsbildschutzbereich

6.2.3 Zusammenführung Baulinien und Gestaltungsbaulinien

Bisherige Unterscheidung von Baulinien

Bis anhin wurden in Thusis die Baulinie (Bereich Dorfausfahrt an Neudorfstrasse) und die Gestaltungsbaulinie (Altdorf) unterschieden:

- Bei den **Gestaltungsbaulinien** musste **zwingend** auf diese herangebaut werden, Hochbauten durften diese jedoch nicht überschreiten.
- Bei den **Baulinien** durfte der im Baulinienbereich gelegene Boden oberirdisch nicht überbaut werden. Gebäude durften, mussten jedoch nicht bis an diese Baulinen heran gebaut werden.

Herausforderungen bisherige Baugestaltungslinien

Die Festlegung von Gestaltungsbaulinien bietet zwar den Vorteil, dass eine einheitliche Gestaltung vorgegeben werden kann. Dies ist insbesondere für die historischen Dorfkerne von grosser Bedeutung. Gleichzeitig führen Festlegungen bei einer strengen Auslegung zu unzweckmässigen Einschränkungen für die betroffenen Grundeigentümerschaften, das zwingend (auf der ganzen Linie) an die Gestaltungsbaulinie gebaut werden muss.

Neu nur noch eine Baulinie

Aus diesen Gründen werden die bisherigen **Gestaltungsbaulinien und Baulinien** in eine einheitliche Festlegung «**Baulinie**» überführt, welche sich an den Vorgaben im kantonalen Raumplanungsgesetz orientiert. Festgelegt werden die Baulinien in den Dorfkernen Neudorf und Altdorf. Sie bestimmen die Lage und maximale Ausdehnung der Gebäude. Zudem wird festgelegt, dass die Fassaden entlang der Neudorfstrasse, der oberen und unteren Stallstrasse sowie der Strassen und Gassen auf die Baulinien zu stellen sind. Damit kann das Interesse am Erhalt des heutigen Ortsbildes berücksichtigt werden und gleichzeitig wird verhindert, dass die Grundeigentümer übermässig eingeschränkt werden.

Abstimmung mit Tiefbauamt für Baulinien Neudorfstrasse erfolgt

Die Festlegung der Baulinien entlang der Neudorfstrasse (Kantonsstrasse) und die entsprechenden Bestimmungen im Baugesetz sind mit dem kantonalen Tiefbauamt koordiniert. Das Tiefbauamt bestätigt, dass die mit den vorgesehenen Baulinien die heutige Lage und Stellung von Gebäuden entlang der Neudorfstrasse bei einem Abriss und Neubau aus Sicht des Tiefbauamtes beibehalten werden können. Eine diesbezügliche einzelfallweise Prüfung ist lediglich vorzunehmen, wenn beispielsweise ein Gebäude direkt an der Neudorfstrasse geplant wäre, das zu einem zusätzlichen massgeblichen Nutzerpotenzial bzw. Einfahrten auf die Kantonsstrasse führen würde (Aufstockung, Umnutzungen oder Bau eines zusätzlichen Gebäudes über den Bestand hinaus) oder wenn neue Zufahrten auf die Kantonsstrasse vorgesehen wären.

Vorspringende Gebäudeteile

Aufgrund der bestehenden, dichten Bebauung sollen vorspringende Gebäudeteile (abgesehen von Dachvorsprüngen bis max. 30 cm) nicht über die Baulinien hinausragen dürfen, mit folgenden Ausnahmen:

- Bei den Baulinien an der Neudorfstrasse sind vorspringende Gebäudeteile zulässig, welche maximal 1.2 m über die Baulinien an der Neudorfstrasse hinausragen, sofern sie sich in den oberen Geschossen befinden und nicht abgestützt sind. Damit sollen beispielsweise kleinere Balkone möglich sein, ohne dass der öffentliche Raum beeinträchtigt wird.
- Vorspringende Gebäudeteile, welche an die Zone für Grünräume oder die Schrebergartenzone angrenzen sind im Rahmen der kantonalen Bestimmungen (Art. 55 Abs. 3 KRG) zulässig. Dies weil in den angrenzenden

Zonen für Grünräume und Schrebergartenzonen keine (Wohn-)Gebäude bestehen, welche ein widersprechendes Interesse darstellen würden.

6.2.4 Aufnahme neuer Brunnen in den GGP

Ergänzung mit zwei neuen Festlegungen

Brunnen werten Strassenräume und den öffentlichen Raum massgebend auf und gehören zum historischen Ortsbild. Im GGP werden bereits verschiedene Brunnen bezeichnet und baurechtlich geschützt. Zu den bestehenden Brunnen im GGP kommen die folgenden beiden Brunnen neu hinzu:

- Brunnen Feldstrasse, Parzellen Nrn. 378 / 379
- Brunnen untere Stallstrasse 19, Parzelle Nr. 319

Brunnen bereits im Unterhalt der Gemeinde

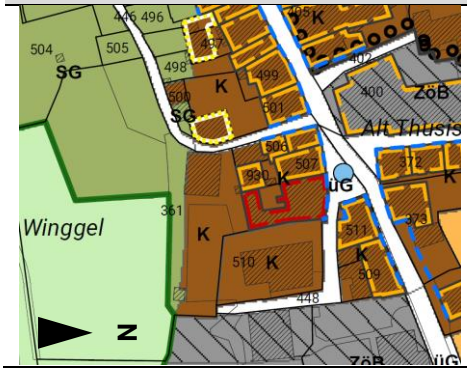
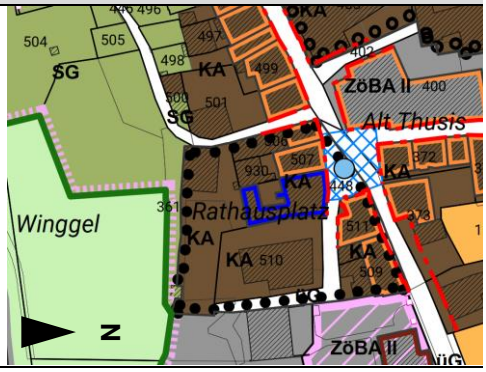
Für beide Brunnen besteht bereits ein Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümerschaften bzw. eine Anmerkung im Grundbuch. Beide werden zudem durch die Gemeinde unterhalten. Mit der Bezeichnung im GGP wird der bestehende Schutz bekräftigt und der Fortbestand sichergestellt.

6.2.5 Festlegung Quartierplanpflicht südlich Rathausplatz

Neu: Quartierplanpflicht Südlich Rathausplatz

Der Rathausplatz markiert das historische Zentrum des Altdorfs. Insbesondere die Gebäude und Strukturen südlich davon haben einen grossen gestalterischen Einfluss auf diesen zentralen öffentlichen Raum. Die Bauten sind jedoch teils mangelhaft unterhalten. Aufgrund der konzentrierten Grundeigentumsverhältnisse scheint zudem eine gemeinsame Überbauung verschiedenster Parzellen möglich. Um eine qualitätsvolle Entwicklung sicherzustellen, welche der grossen Bedeutung dieses Bereichs Rechnung trägt, wird eine Quartierplanpflicht festgelegt.

Festlegungen Quartierplanpflicht südlich Rathausplatz

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan
	

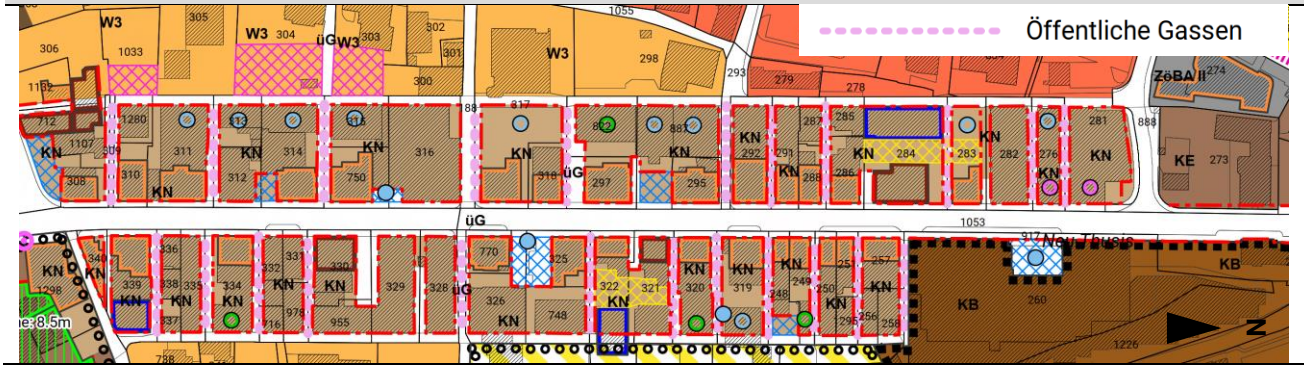
Quartierplanpflicht

6.2.6 Festlegung Gassen Neudorf – Stallstrasse

Im Generellen Gestaltungsplan werden neu die Gassen zwischen den beiden Stallstrassen und der Neudorfstrasse festgelegt, welche öffentlich sein sollen. Die Gassen sind freizuhalten und dürfen nicht als Parkierungsflächen und dergleichen benützt werden. Mit dieser Festlegung soll insbesondere auch der Unterhalt geregelt werden. Der gewöhnliche Unterhalt (Schneeräumung, Reinigung, kleine Ausbesserung von Schäden etc.) ist Sache der Gemeinde. Die Gemeinde trägt die damit zusammenhängenden Kosten.

Festlegungen Gassen Neudorf

Entwurf Zonenplan und GGP

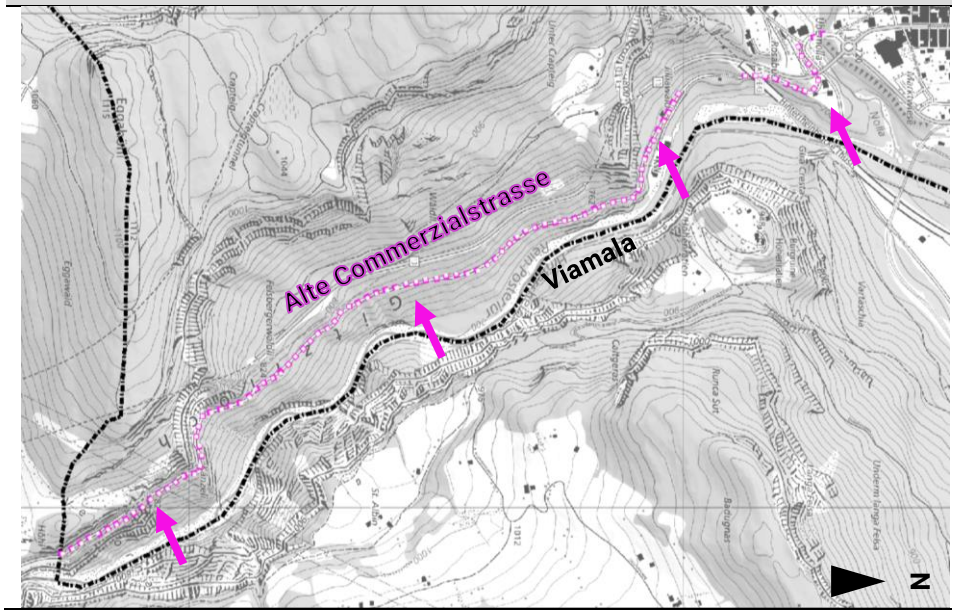


6.2.7 Festlegung historischer Verkehrsweg als erhaltenswertest Kulturobjekt

Thusis - Verlorenes Loch - Viamala

Der Weg *Thusis - Verlorenes Loch - Viamala - Punt da Tgiern* (15.10.01 / Nationale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz) gemäss IVS wird im GGP als erhaltenswertes Kulturobjekt festgelegt. Bei diesem Objekt handelt es sich um einen Teil der alten Commerzialstrasse, welche eine massgebliche historische Bedeutung für Thusis besitzt. Zudem wurden in den letzten Jahren Anstrengungen zum Substanzerhalt und zur Instandsetzung der Strasse durchgeführt. Damit ist noch auch grossen Abschnitten viel historische Substanz vorhanden und eine Festlegung im GGP ist zweckmässig.

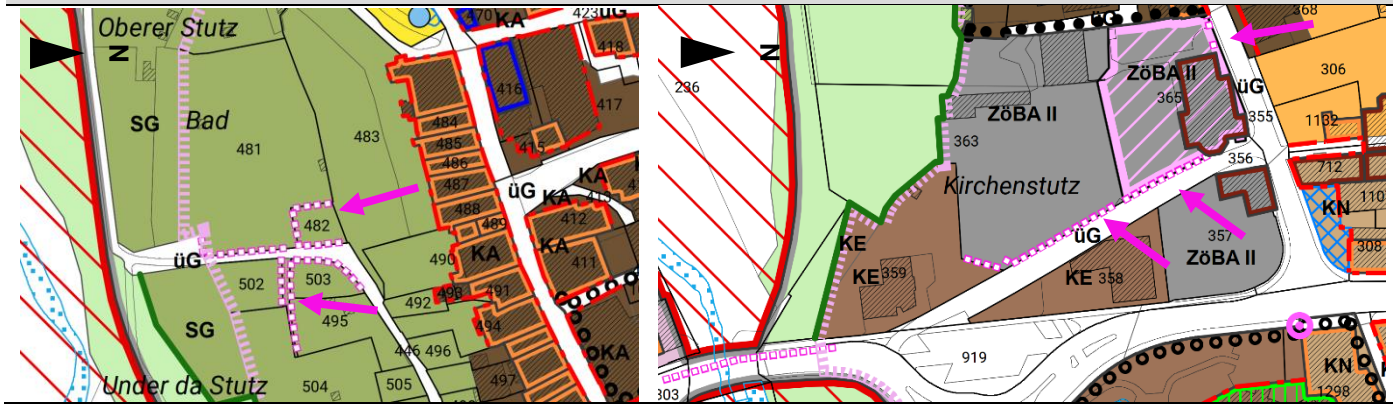
Festlegungen erhaltenswertes Kulturobjekt historischer Verkehrsweg
Übersichtsplan der Festlegung im GGP



6.2.8 Festlegung ortsbildprägende Mauern als erhaltenswerte Kulturobjekte

Nebst Gebäuden tragen auch weitere bauliche Strukturen und Anlagen zur Qualität des Ortsbildes bei. In Thusis betrifft dies insbesondere historische und ortstypische Mauern im und um die Dorfkerne. Diese sollen als Zeitzeugen und charakteristische Elemente im Ortsbild erhalten werden. Im GGP werden deshalb die Mauer bei der reformierten Kirche und die Mauern bei den Schrebergärten als erhaltenswerte Kulturobjekte aufgenommen.

Festlegungen erhaltenswerte Kulturobjekte Mauern
Ausschnitte Entwurf Zonenplan und GGP



6.3 Genereller Erschliessungsplan

Letzte Teilrevision 2016 abgeschlossen

Mit dem Generellen Erschliessungsplan (GEP) als Bestandteil der Ortsplanung regelt die Gemeinde die Erschliessung auf ihrem Hoheitsgebiet. Hierzu gehören die Ver- und Entsorgung und der Verkehr. Die Gemeinde Thusis hat in einer Teilrevision der Ortsplanung von 2016 bereits eine Überprüfung der Festlegungen innerhalb des Siedlungsgebiets vorgenommen (Genehmigung mit Regierungsbeschluss Protokoll Nr. 620 vom 29. Juni 2016).

Überprüfung und Anpassung Teil Verkehr angezeigt

Der GEP Verkehr beinhaltet Strassen, die Land- und Forstwirtschaftswege sowie Anlagen für den Fuss- und Veloverkehr, soweit sie für die Erschliessung des Gemeindegebiets notwendig sind. Beim Teil Verkehr haben sich seit dieser Teilrevision teils neue übergeordnete Rahmenbedingungen ergeben (siehe Kapitel 4.4). Zudem hat der Kanton im Rahmen der Genehmigung von 2016 einige kleinere Aufträge zuhanden einer nächsten Revision gemacht. Aus diesen Gründen wird der GEP Teil Verkehr in der vorliegenden Revision überprüft und verschiedenen Anpassungen unterzogen.

Nur punktuelle Anpassungen Teil Ver- und Entsorgung notwendig

Der GEP Ver- und Entsorgung umfasst die öffentlichen Infrastrukturen betreffend Energie, Wasser, Abwasser und übrige Entsorgungsanlagen. Im Gegensatz zum Teil Verkehr wurde der Teil Ver- und Entsorgung bei der letzten Teilrevision ohne weitergehende Aufträge seitens Kantons genehmigt. In der Vollzugspraxis zeigen sich keine aktuellen Herausforderungen, welche eine Überarbeitung bedingen würden. Es sind lediglich punktuelle Ergänzungen und Anpassungen notwendig. Dies wo bestehende Anlagen im GEP fehlen oder bei einzelnen geplanten Vorhaben, die im GEP nicht enthalten sind.

Einarbeitung Inhalte Teilrevision «Waldcamping Thusis» ausstehend

Vor der Teilrevision des GEP von 2016 wurde bereits in einer separaten Teilrevision «Waldcamping Thusis» eine Anpassung der Nutzungsplanung durchgeführt, in der auch der GEP betroffen war (Genehmigung mit RRB 453 vom 18. Mai 2010). In dieser Teilrevision von 2010 wurde für das Gebiet des Campingplatzes eine Reihe von neuen Festlegungen im Zonenplan, GGP, GEP und im Baugesetz gemacht. Diese Festlegungen dienten als Grundlage für den damaligen Umbau und die Erweiterung des Campingplatzes im Bereich Rheinau. Allerdings wurden diese genehmigten Festlegungen im GEP in der nachfolgenden Revision des GEP von 2016 nicht berücksichtigt. Diese rechtskräftigen Festlegungen werden in der vorliegenden Revision unverändert übernommen.

6.3.1 Anpassung Hierarchisierung und Festlegungen Strassen

Neue Unterteilung Erschliessung

Im kantonalen Genehmigungsbeschluss zur Teilrevision von 2016[13] wurde die Gemeinde Thusis darauf hingewiesen, dass die Hierarchisierung der Erschliessungsstrassen nicht mehr der herrschenden Darstellungs- resp. Festlegungspraxis entspricht (kantonales Datenmodell). Die Gemeinde wurde dazu aufgefordert, bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit die neuen Vorgaben zu übernehmen. In Anlehnung an das kantonale Geodatenmodell wird neu die folgende Unterteilung vorgenommen:

	Alte Unterscheidung	Neue Unterscheidung
Verbindlicher Inhalt GEP	■ Groberschliessung Sammelstrasse A ■ Groberschliessung Sammelstrasse B	■ Sammelstrasse (Groberschliessung)
Verbindlicher Inhalt GEP	■ Feinerschliessung	■ Erschliessungsstrasse (Feinerschliessung, mit Enteignungsrecht nach Art. 97 KRG)
Orientierender Inhalt GEP	■ Grunderschliessung	■ Nationalstrasse (Grunderschliessung) ■ Kantonale Hauptstrasse (Grunderschliessung) ■ Kantonale Verbindungsstrasse (Grunderschliessung)

Mit den Festlegungen zu Sammel- und Erschliessungsstrassen im Plan verknüpft sind auch die neu formulierten Bestimmungen in Artikel 66 Baugesetz (analog Musterbaugesetz). Weiter ist mit der neuen Zuteilung eine neue Farbgebung verbunden (Vorgaben kant. Darstellungsmodell), weshalb der revidierte GEP Verkehr teils von der rechtskräftigen Plandarstellung abweicht.

Erschliessungstyp in Legende GEP Verkehr

Grundsätzlich berücksichtigt die neue Unterscheidung gemäss Datenmodell die Unterscheidung zwischen Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht mehr. Diese ist jedoch von Bedeutung für die Kostenbeteiligung der Gemeinde in möglichen Beitragsverfahren für die Erstellung, Änderung und Erneuerung von Erschliessungsanlagen (Richtwerte zur Beteiligung gemäss Art. 63 KRG). Um die bestehende Rechtssicherheit zu wahren, wird deshalb bei den neuen Begrifflichkeiten ergänzt, um welchen Erschliessungstyp gemäss Art. 63 KRG es sich handelt.

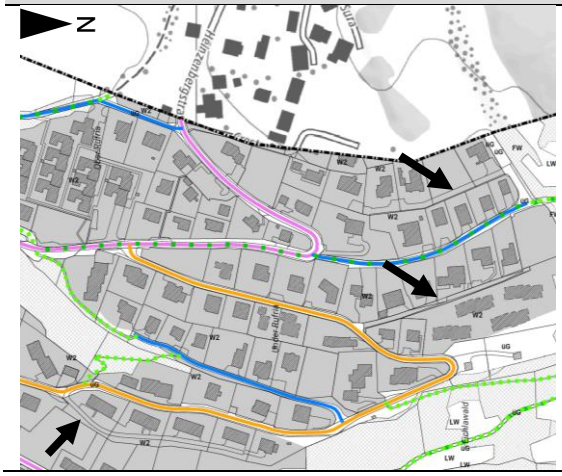
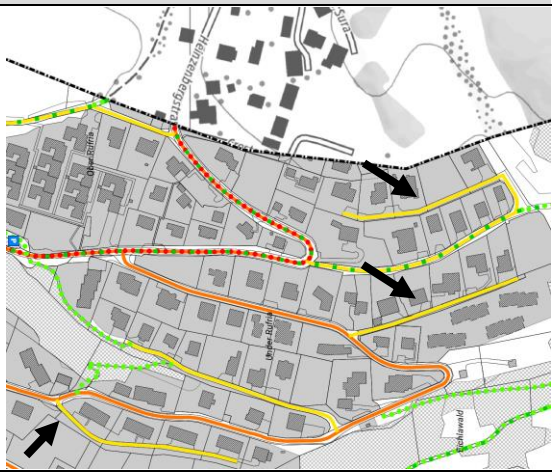
Bei den neu vorgegebenen Klassierungen «Sammelstrasse» und «Erschliessungsstrasse» wird grundsätzlich eine Überführung gemäss der obenstehenden Gegenüberstellung vorgenommen (weitergehende Anpassungen siehe

[13] Regierungsratsbeschluss mit Protokoll Nr. 620 vom 28. Juni 2016.

nachfolgendes Kapitel). Gleichzeitig erscheinen punktuelle Anpassungen zweckmässig, um eine Abstimmung auf die heutigen Gegebenheiten und absehbare Entwicklung sicherzustellen.

Erschliessungsstrassen Ruvria / Hasensprungstr.

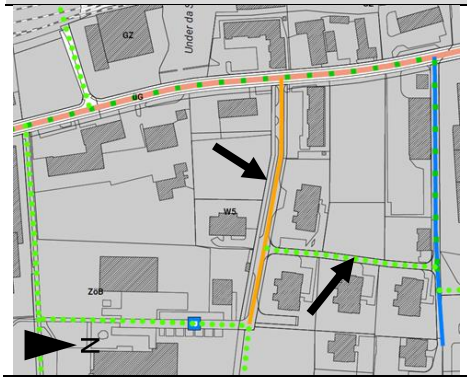
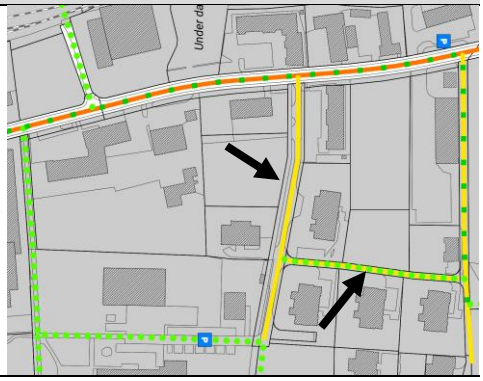
Neue Festlegung Erschliessungsstrassen Ruvria und Abzweiger Hasensprungstrasse

Rechtskräftiger GEP Verkehr	Entwurf GEP Verkehr
	

Gegenüber dem rechtskräftigen GEP Verkehr werden die Unter Ruvria und ein Abzweiger von der Hasensprungstrasse neu als Erschliessungsstrassen aufgenommen. Zudem wird der letzte Abschnitt der Ober Ruvria als Erschliessungsstrasse ergänzt.

Anpassungen Schulweg Compogna

Abklassierung Schulweg, Neue Festlegung Verbindung Schulweg - Silserweg

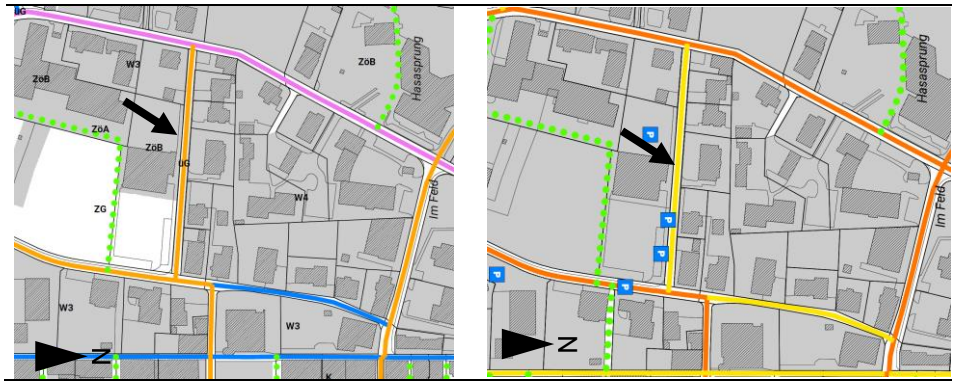
Rechtskräftiger GEP Verkehr	Entwurf GEP Verkehr
	

Gegenüber dem rechtskräftigen GEP Verkehr wird der Schulweg von einer Sammelstrass zu einer Erschliessungsstrasse abklassiert, womit seiner heutigen Funktion Rechnung getragen wird. Neu als Erschliessungsstrasse festgelegt wird die bestehende Verbindung zwischen dem Schulweg und dem Silserweg.

Abklassierung Rosenrollweg

Abklassierung Festlegung Rosenrollweg

Rechtskräftiger GEP Verkehr	Entwurf GEP Verkehr

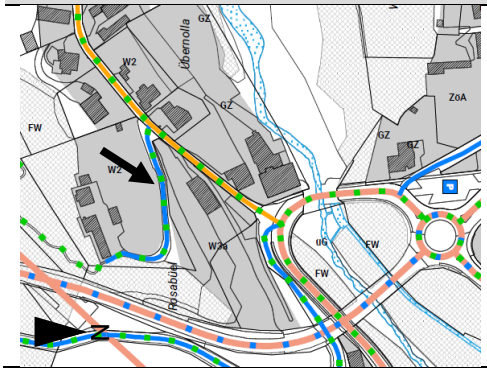
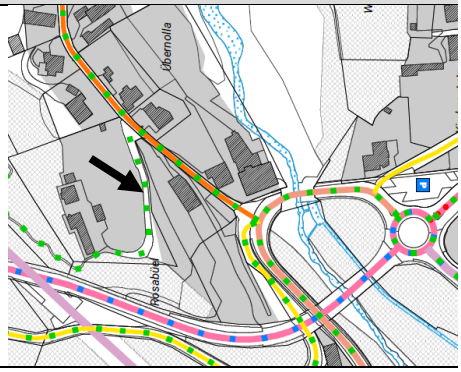


Der Rosenrollweg ist im rechtskräftigen Erschliessungsplan als Sammelsstrasse B erfasst. Aufgrund seiner Bedeutung im Strassennetz entspricht der Rosenrollweg jedoch eher einer Erschliessungsstrasse, was im neuen GEP Verkehr berücksichtigt wird.

Weiter werden kleinere Anpassungen vorgenommen, welche eine zweckmässige bauliche Entwicklung und Verkehrsführung unterstützen sollen:

Anpassung Rosenbühlweg

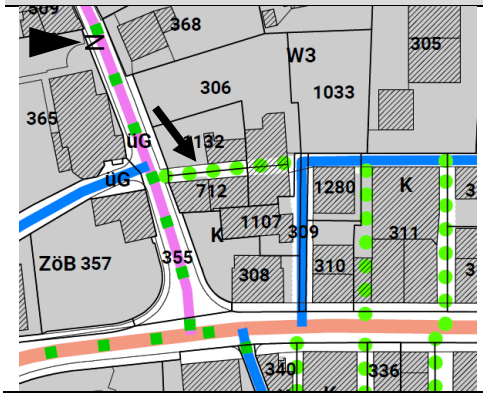
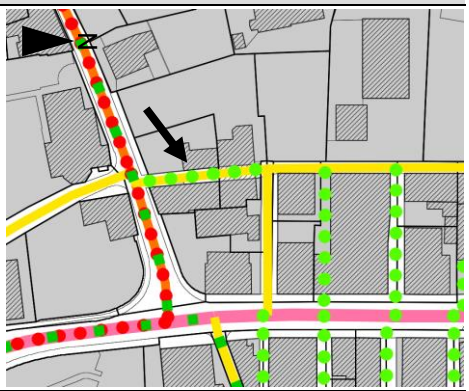
Aufhebung Feinerschliessungsstrasse Rosenbühlweg

Rechtskräftiger GEP Verkehr	Entwurf GEP Verkehr
	

Die Festlegung des Rosenbühlweg als rechtskräftige Feinerschliessungsstrassen wird aufgehoben, da es sich vornehmlich um eine Strasse mit Charakter einer einfachen Hauszufahrt handelt.

Sicherung Durchfahrt obere Stallstrasse

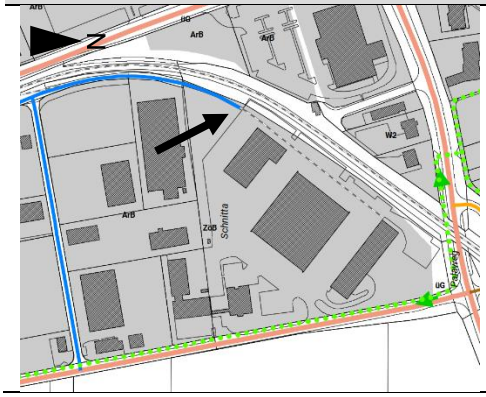
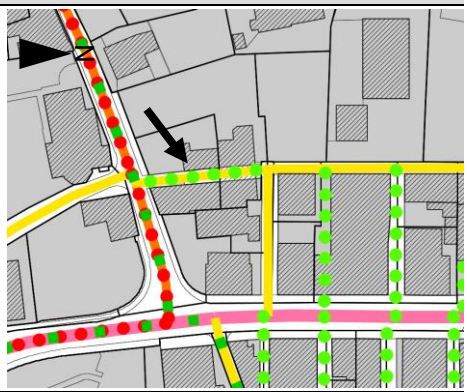
Durchgehende Festlegung obere Stallstrasse als Erschliessungsstrasse

Rechtskräftiger GEP Verkehr	Entwurf GEP Verkehr
	

Der erste Abschnitt der oberen Stallstrasse ab der Altdorfstrasse wird neu als Erschliessungsstrasse aufgenommen. Diese Festlegung erfolgt in Abstimmung mit den weiteren Anpassungen im Dorfkern. Die historische Hofanlage auf den Parzellen 306, 712 und 1132 wird im revidierten GGP als wertvolle Baute festgelegt. Das Gehöft befindet sich teils über dem Strassenzug (Durchfahrt im Erdgeschoss). Die Anpassung im GEP Verkehr dient dazu, planerisch-rechtlich sicherzustellen, dass die durchgehende Befahrung der oberen Stallstrasse auch in Zukunft gewährleistet ist.

Erschliessungsstrasse Werkhof

Aufhebung Erschliessungsstrasse Parzelle Nr. 49

Rechtskräftiger GEP Verkehr	Entwurf GEP Verkehr
	

Auf der Parzelle Nr. 49 ist rechtskräftig eine Erschliessungsstrasse festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Bahntrasse. In diesem Perimeter ist zudem eine neue Mehrzweckhalle des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geplant. Die festgesetzte Erschliessungsstrasse im Bereich der Parzelle Nr. 49 kann gemäss Stellungnahme des Kantons im Rahmen der Vorprüfung aus dem generellen Erschliessungsplan Verkehr entlassen werden, da die Liegenschaft verkehrstechnisch über die Sammelstrasse «Palastrasse» erschlossen ist.

Übergeordnetes Strassennetz

Die Bezeichnung der Nationalstrassen und der Kantonsstrassen im GEP erfolgt auf Grundlage des aktuellen kantonalen Strassennetzes (Stand 30. Juni 2022) mit entsprechenden Rechtsgrundlagen im kantonalen Strassengesetz. Dies umfasst in der Gemeinde Thusis die Nationalstrassen N13 und die N29, die kantonale Hauptstrasse H13 (italienische Strasse / Neudorfstrasse) sowie die kantonalen Verbindungsstrassen Domleschgerstrasse (ab Kreisel Thusis Süd), Inner-Heinzenberg-Strasse und Fürstenauerstrasse.

Umklassierung Grunderschliessungsstrassen

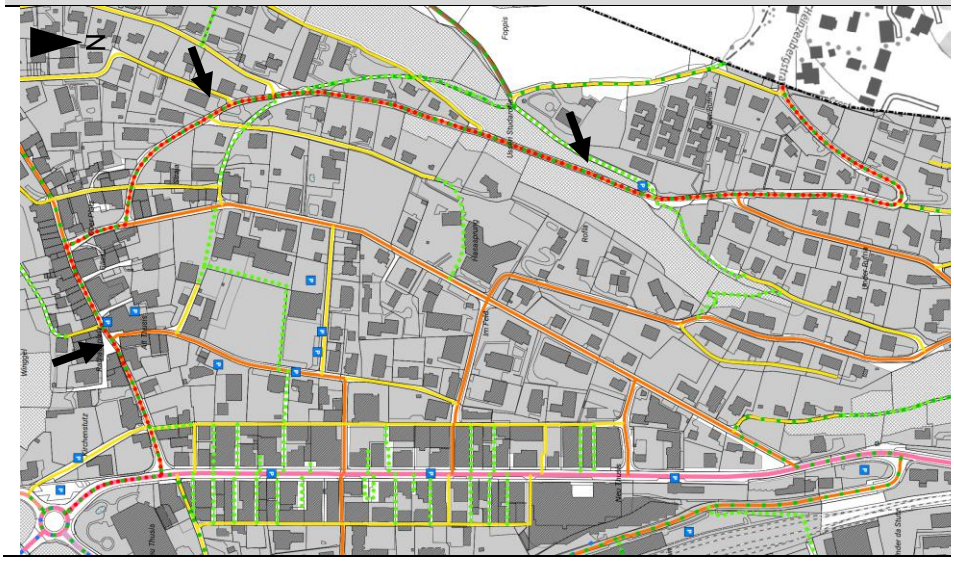
Im rechtskräftigen GEP sind die Compognastrasse mit der Verbindung zur italienischen Strasse auf Höhe Roza sowie die Anbindung der Autobahnraststätte als Grunderschliessung festgelegt. Da diese Strassenzüge jedoch nicht Teil des kantonalen Strassennetzes sind, werden sie der neuen Festlegung Sammelstrasse (Groberschliessung) zugeordnet.

6.3.2 Anpassung Festlegungen Fuss- und Veloverkehr

Im kantonalen Genehmigungsbeschluss zur Teilrevision des GEP von 2016 wurde die Gemeinde Thusis aufgefordert, dass im Rahmen der nächsten sich bietenden Gelegenheit die massgebenden Mountainbikerouten in den GEP aufgenommen werden sollen. Zudem wurden in der Zwischenzeit sowohl der Regionale Richtplan Viamala Teil Langsamverkehr als auch der KRIP Teil Verkehr überarbeitet. Dadurch werden Anpassungen beim Fuss- und Veloverkehr notwendig, welche im Folgenden aufgezeigt werden:

Aufnahme Mountainbikeroute
•••••••• Nr. 1/ 90

Neue Festlegung Mountainbikeroute (Entwurf GEP Verkehr)



Die bestehende Mountainbikeroute Nr. 1 / 90 gemäss Schweiz Mobil, welche auch der Festlegung im RRIP Langsamverkehr entspricht, wird neu in den GEP aufgenommen. Diese verläuft von Masein her der alten Heinzenbergstrasse

entlang durch das Altdorf zum Kreisel Thusis Süd. Von dort aus verläuft die Route zum Bahnhof sowie zum Pantunweg und über die Brücke beim Silserweg nach Sils im Domleschg. Da ab dem Kreisel im GEP bereits ein Radweg rechtskräftig festgelegt ist, welcher entlang der Mountainbikeroute Nr. 1 / 90 in Richtung Sils verläuft, wird für diesen Abschnitt keine zusätzliche Festlegung im GEP aufgenommen.

Keine weitere Festlegungen Rad- und Mountainbikeverbindungen

Weitere Verbindungen für Velo und Mountainbike gemäss RRIP werden in der Ortsplanung nicht umgesetzt. Dies insbesondere, weil der Koordinationsstand noch nicht einer Festsetzung entspricht. Auch wird die Radroute entlang der alten Kommerzialstrasse nicht in den GEP übernommen, da die heutige Linienführung auf der Kantonsstrasse der Schweiz Mobil Route entspricht.

Bereinigungen im Abgleich mit kantonalem Wanderweginventar

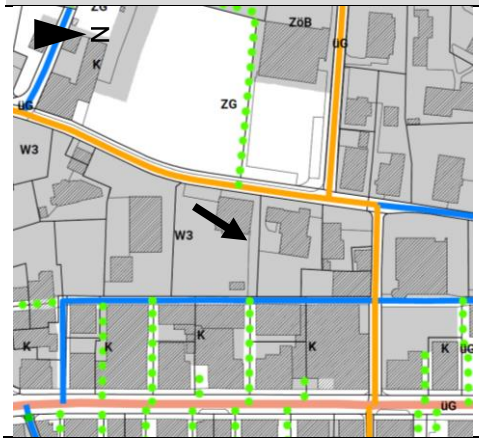
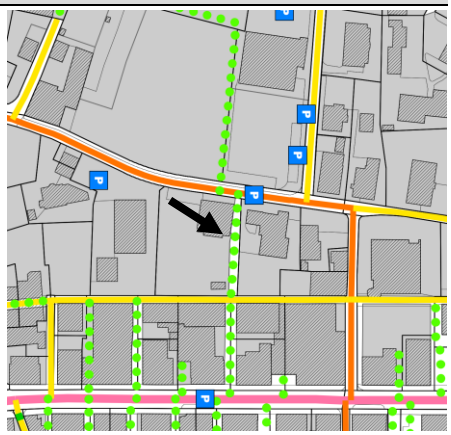
Ebenfalls wurde die Gemeinde Thusis durch den Kanton auf Differenzen zwischen den Wanderwegen im GEP und dem kantonalen Wanderweginventar hingewiesen. So bestehen teils unzweckmässige doppelte Wegführungen im GEP, was in der vorliegenden Revision bereinigt wird:

- Der Wanderweg entlang des Cazner Bachs wird aufgehoben. Gemäss dem inventarisierten Wanderwegnetz, Schweiz Mobil und dem RRIP verläuft der offizielle Wanderweg auf der anderen Bachseite (Gemeindegebiet Cazis).
- Im Bereich Marktwiese führt der Wanderweg zwischen der Hauptstrasse und dem Marktwiesenweg direkt über den Parkplatz. Eine zweite Parallelführung im GEP mit Umweg um den Parkplatz herum wird aufgehoben.
- Von Compogna her führt ein offiziell markierter Wanderweg direkt entlang des Silserwegs an den Sportplätzen vorbei nach Sils bzw. an das Rheinufer. Zudem führt ein Wanderweg entlang des Pantunwegs nach Norden. Nebst diesen offiziellen Wegführungen ist im GEP eine Verbindung entlang des Schwimmbadgeländes markiert, welche jedoch nicht dem Inventar entspricht und deshalb aufgehoben wird.

Weitere Anpassungen

Nebst den kantonalen Aufträgen werden nur die folgenden punktuellen Anpassungen beim Fuss- und Veloverkehr vorgenommen.

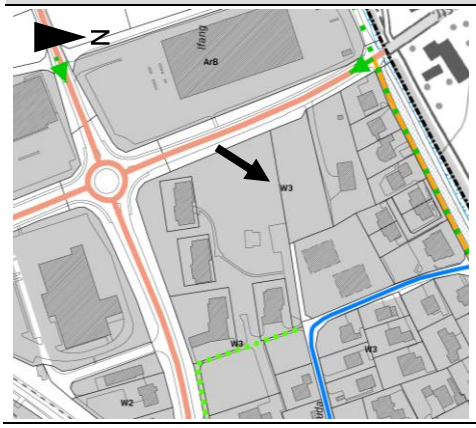
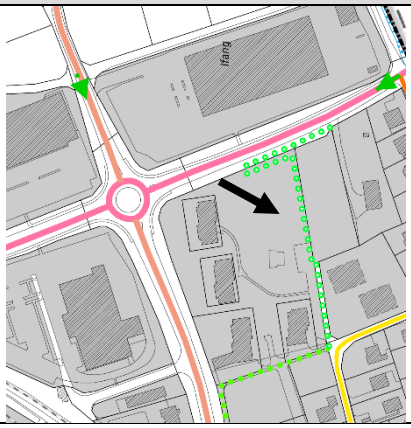
Festlegung Fusswegverbindung Feldstrasse – Obere Stallstrasse

Rechtskräftiger GEP Verkehr	Entwurf GEP Verkehr
	

Bereits heute besteht auf der Parzelle Nr. 304 ein Fussweg zwischen der oberen Stallstrasse und der Feldstrasse. Diese ist jedoch nicht im GEP enthalten und planungsrechtlich nicht gesichert. In Abstimmung mit der Änderung im Zonenplan (Festlegung ÜG) wird der Durchgang mit der Festlegung als Fusswegverbindung im GEP planungsrechtlich gesichert.

Anbindung geplante Bushaltestelle Caznerwiesen

Neu geplante Fusswegverbindung Studaweg –italienische Strasse (Bushaltestelle)

Rechtskräftiger GEP Verkehr	Entwurf GEP Verkehr
	

Am 24. November 2021 hat die Gemeindeversammlung der Gemeinde Thusis einem Bruttokredit für die Realisierung einer Bushaltestelle an der Italienischen Strasse zugestimmt. Um einen direkten und effizienten Zugang vom Wohnquartier Caznerwiesen zur beabsichtigten Bushaltestelle zu ermöglichen, soll eine Fusswegverbindung geschaffen werden. Hierzu wird im GEP Verkehr die beabsichtigte Linienführung grundeigentümerverbindlich festgelegt. Dabei ist bereits der Höhenunterschied von ca. 3,5 m zwischen der

italienischen Strasse und dem Quartier berücksichtigt, wozu eine Rampe von insgesamt ca. 60 m Länge benötigt wird (maximale Steigung von 6% gemäss Vorgaben Behindertengleichstellungsgesetz).

6.3.3 Festlegung Parkierungsanlagen gemäss Parkierungskonzept

Überarbeitung Parkierungskonzept

Die Gemeinde Thusis verfügt über ein kommunales Parkierungskonzept vom März 2014, welches durch die Kantonspolizei genehmigt wurde. Das Parkierungskonzept gibt eine Übersicht über die öffentlichen Parkierungsanlagen sowie die jeweilige Bewirtschaftungsform der Anlagen. Derzeit wird das Parkierungskonzept überarbeitet. Dabei werden sowohl die bestehenden Inhalte für die Fraktion Thusis ergänzt und angepasst als auch die Fraktion Mutten neu eingearbeitet.

Ergänzung bestehender Parkierungsanlagen

Im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan Verkehr sind verschiedene öffentliche Parkierungsanlagen festgelegt. Allerdings fehlen sowohl gegenüber dem Parkierungskonzept Stand 2014 als auch gegenüber dem aktuellen Stand der Überarbeitung verschiedene Anlagen. Es handelt sich dabei zumeist um bereits bestehende Parkierungsanlagen. Lediglich einzelne neue Parkierungsanlage sollen gemäss Konzept erstellt werden (z.B. Umnutzung ehemalige Tennisplätze). Im Sinne einer Aktualisierung werden im GEP Verkehr die öffentlichen Parkierungsanlagen gemäss Parkierungskonzept (Stand Entwurf Dezember 2023) ergänzt.

6.3.4 Weitere Anpassungen

Ergänzung Wasserversorgung

Im Bereich Hasensprungstrasse / Eichlawald besteht bereits ein Trinkwasser-Reservoir, welches im GEP nicht enthalten ist. Im Sinne einer Nachführung wird das bestehende Reservoir festgelegt.

Ergänzung Hochwasserentlastung

Derzeit überarbeitet die Gemeinde Thusis ihren Generellen Entwässerungsplan. Der Generelle Entwässerungsplan zeigt die notwendigen Massnahmen zur Erstellung, Sanierung, zum Unterhalt und zum Betrieb der Anlagen für die Siedlungsentwässerung auf. Der Generelle Entwässerungsplan dient damit als Grundlage für die Investitions- bzw. Finanzplanung der Gemeinde. Der aktuelle Entwurf datiert vom September 2021 und wurde dem Kanton zur Stellungnahme unterbreitet. Im Entwurf des Generellen Entwässerungsplans ist eine neue Hochwasserentlastung beim Rathaus mit einer Ableitung in den Nollabach vorgesehen. In Übereinstimmung mit dem aktuellen Entwurf des generellen Entwässerungsplans werden im GEP Ver- und Entsorgung die beabsichtigte Hochwasserentlastung beim Rathaus sowie die dazugehörige Ableitung in den Nollabach als geplante Anlagen festgelegt.

Meteorwasserleitung Italienische Strasse

Entlang der italienischen Strasse (Kantonsstrasse), auf Höhe des Areal Roza, ist im rechtskräftigen GEP Ver- und Entsorgung eine geplante Meteorwasserleitung festgelegt. Diese wurde mittlerweile realisiert, was im GEP nachgeführt wird.

6.4 Baugesetz

6.4.1 Grundsätzliches

Gesamtheitliche Überarbeitung

Das Baugesetz wurde komplett geprüft und an die neuen übergeordneten Bestimmungen angepasst. Das Baugesetz der vorliegenden Ortsplanungsrevision ersetzt das bisherige Baugesetz vollständig.

Musterbaugesetz als Vorlage

Bei der Überarbeitung wurde das neue Musterbaugesetz 2020 als Grundlage verwendet. Um das Baugesetz möglichst schlank zu halten, wurden Bestimmungen, die lediglich übergeordnetes Recht wiederholen wurden gestrichen, resp. durch Verweise ersetzt.

Ergänzend dazu wurden zahlreiche Artikel des rechtskräftigen Baugesetzes leicht angepasst. Massgebende Änderungen für die Fraktion Thusis betreffen unter anderem die folgenden Themen und Artikel:

Auszug massgebende Änderungen

- Einführung Vorschriften zur Baulandmobilisierung (Art. 9 und 10 neues BauG)
- Einführung Mehrwertabgabe (Art. 11 und 12 neues BauG)
- Übernahme Begrifflichkeiten, Messweisen und Masse aufgrund IVHB (bspw. Gesamthöhe, und Fassadenhöhe anstatt Gebäudehöhe und Firsthöhe) und damit verbundene Anpassung des Zonenschemas (Art. 13 bis 23 neues BauG)
- Differenzierung der bestehenden Kernzonenbestimmungen in eine neue Kernzone Neudorf und eine neue Kernzone Altdorf (Art. 24 bis 26 neues BauG), sowie Ergänzung des neuen Zonentyps Kernzone Bahnhof (Art. 27 neues Baugesetz)
- Einführung Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses aufgrund der kantonalen Vorgaben (Art. 17 neues BauG)
- Einführung Trockenstandortzone (Art. 42 neues BauG)
- Streichung diverse ehemalige Bestimmungen wo das übergeordnete Recht zur Anwendung kommt (bspw. Natur- und Landschaftsschutzzone, Forstwirtschaftszone, Zusammenführung der ehemaligen Zone für öffentliche Bauten und der ehemaligen Zone für öffentliche Anlagen in die neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA etc.)
- Überprüfung und Einführung diverse Bestimmungen Genereller Gestaltungsplan, siehe vorangehende Kapitel (Art. 46 bis 54 neues BauG)
- Überprüfung diverse Bestimmungen Genereller Erschliessungsplan (Art. 55 bis 62 BauG) und damit verbundene Erschliessungsordnung (Art. 65 bis 73 neues BauG)
- Richtlinien zu den Arealplanpflichten, siehe vorangehende Kapitel (Anhang neues BauG)

Synoptische Gegenüberstellung Musterbaugesetz - neues Baugesetz

Eine detaillierte Auflistung im Planungs- und Mitwirkungsbericht erscheint nicht zweckmässig. Stattdessen wurde eine synoptische Übersicht erarbeitet, welche das neue Baugesetz dem Musterbaugesetz 2020 gegenüberstellt.

Spezialfall Schrebergartenzone

Die Schrebergartenzone ist im rechtskräftigen Baugesetz der Gemeinde Thusis den Nichtbauzonen zugeordnet. Gemäss Geodatenmodell zur digitalen Nutzungsplanung des Kantons Graubünden[14] ist die Schrebergartenzone neu als Bauzone zu erfassen. Zudem werden die Zonenbestimmungen in Anlehnung an das Musterbaugesetz neu festgelegt. Da es sich bei der Überführung von der Nichtbauzone in eine Bauzone mehr um eine technische Korrektur aufgrund des Datenmodells handelt, ist diese Anpassung nicht als eigentliche Einzonung zu qualifizieren. Entsprechend erfolgt auch die Koordination mit der Richtplanung als technische Bereinigung des bestehenden Siedlungsgebiets.

6.4.2 Gestalterische Aspekte und qualitative Vorgaben

Ziele Strategieplan

Thusis hat sich im Strategieplan zur Vision gesetzt, sich als attraktive Wohngemeinde zu profilieren und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen anzustreben. Die Ortskerne und das Gebiet Compogna bilden Schwerpunkte dieser Absicht. Allerdings sollen im gesamten Siedlungsgebiet gewisse gestalterische und qualitative Anforderungen berücksichtigt werden.

Hierzu werden unter anderem die folgenden Anpassungen im Baugesetz vorgenommen:

Hanglagige Quartiere / Terrainveränderungen

Die einsichtigen Quartiere Oberfeld Nord und Süd in Hanglage haben einen grossen Einfluss auf das Landschafts- und Ortsbild. Ziel in solchen Hanglagen ist eine Bebauung, welche sich möglichst in die natürliche Topografie und das Landschaftsbild einfügt. Bauliche Massnahmen wie Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern sollen sorgfältig und in möglichst geringem Umfang realisiert werden. Abgrabungen an Fassaden werden auf maximal 1.5 m unter der Fassadenlinie beschränkt. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens an 1/4 der gesamten projizierten Fassadenlinie vorgenommen werden. Bei guter Gestaltung können erschliessungstechnisch bedingte Abgrabungen oder Aufschüttungen allerdings bewilligt werden. Entsprechende Vorgaben werden in den Artikeln 18 und 85 des neuen Baugesetzes verankert.

[14] ARE GR: Weisung zur digitalen kommunalen Nutzungsplanung Graubünden (Grundordnung, Quartierplanung, Bau-/Niveaulinien) Geobasisdatensatz 45.1-GR, Version 5.1 vom 10. Oktober 2022

Gestalterische Anforderungen / Gestaltungsreglemente

Im neuen Artikel 75 wird festgehalten, dass Bauten und Anlagen im gesamten Siedlungsgebiet erhöhten Qualitätsanforderungen zu genügen haben, sodass das Ortsbild aufgewertet werden kann und eine gute Gesamtwirkung entsteht. Hierzu kann der Gemeinderat für einzelne Gebiete oder Objekte Gestaltungsreglemente erlassen. Beispielsweise können Themen wie Aussenraumgestaltung, Einfriedungen, Terrainanpassungen und Spielflächen behandelt werden. Mit solchen Reglementen soll eine bessere Kommunikationsgrundlage zwischen der Gemeinde, der Baubehörde und den Grundeigentümerschaften geschaffen werden. Die Ausarbeitung solcher Reglemente ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Revision und soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

6.4.3 Teilrevision Erschliessungsgesetzgebung

Im Zusammenhang mit der Fusionierung der ehemaligen Gemeinden Thusis und Mutten sowie der vorliegenden Totalrevision des Baugesetzes sind auch Anpassungen an den weiteren Gesetzeserlassen der Gemeinde notwendig. Dies betrifft insbesondere auch die Erschliessungsgesetzgebung. In Koordination mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird eine Teilrevision des Abwasserentsorgungs- und Wasserversorgungsgesetzes vorgenommen. Mit dieser Teilrevision wird lediglich der Geltungsbereich des Abwasserentsorgungs- und Wasserversorgungsgesetzes auf die Fraktion Mutten ausgedehnt. Diese Teilrevision stellt ein separates Verfahren dar, welches jedoch mit dem Nutzungsplanverfahren koordiniert ist. Eine gesamthafte Überarbeitung der Erschliessungsgesetzgebung erfolgt nachgelagert zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

6.5 Übergangsbestimmungen

Bahnhofareal und Ausbildungszentrum Pantun

Aus der vorliegenden Ortsplanungsrevision ausgeklammert wird der Bereich um das Ausbildungszentrum Pantun. Abgesehen von Anpassungen der Zonenzuweisung von ZöB in ZöBA und der Festlegung der ES III werden hier keine Anpassungen umgesetzt. Für die Anlage Pantun wurde bereits im Strategieplan Thusis 2040 festgelegt, dass die Weiterentwicklungsmöglichkeiten und eine koordinierte Entwicklung des Gebiets geprüft werden sollen. Die Gemeinde beabsichtigt, für diese notwendige Erweiterung nutzungsplanerische Anpassungen vorzunehmen. Da sich für das Gebiet diverse Abhängigkeiten ergeben und weitere Grundlagenarbeiten notwendig sind, soll dies in einer nachgelagerten Teilrevision erfolgen. Im Weiteren ist für das Bahnhofsareal nicht ausgeschlossen, dass aufgrund der laufenden Abklärungen (Studienauftrag/Testplanung, nachfolgendes Richtprojekt) ebenfalls weitere Anpassungen auf Stufe Nutzungsplanung notwendig werden. Im Baugesetz werden deshalb Übergangsbestimmungen für diesen beiden Gebiete aufgenommen

6.6 Diverses und Darstellung

Kantonales Darstellungsmodell

Die Darstellung in den Plänen ist durch das Darstellungsmodell des Kantons Graubünden weitgehend vorgegeben (Signaturenkatalog). Dies soll unter anderem eine darstellerische Vereinheitlichung der Ortsplanungen im Kanton fördern. Das Modell wurde Ende 2021 eingeführt. Durch die neuen Darstellungsvorgaben können Symbolisierung und Farbgebung der Signaturen und Flächen teilweise von den bisherigen Plandarstellungen abweichen.

Anpassung Symbolisierung Archäologiezone

Um eine bessere Lesbarkeit der Pläne zu ermöglichen, wird bei der Archäologiezone die Symbolisierung angepasst. Dadurch kann die Lesbarkeit des Zonenplans verbessert werden. Im heutigen Datenmodell ist eine gelbe Umrandung festgelegt. Zur besseren Lesbarkeit bei Überlagerungen der Wohnzonen wird eine Farbänderung zu einer rosa Umrandung vorgenommen.

Anhang

Anhang A	Übersicht Bauzonenkapazität Thusis: Fall rechtskräftig, Stand Überbauung Mai 2022
Anhang B	Übersicht Bauzonenkapazität Thusis: Fall Revision Fraktion Thusis, Stand Überbauung Mai 2022
Anhang C	Richtlinien Folgeplanpflichten Roza, Teilgebiete Compogna und Bahnhof

Beilagen

- Übersicht Einzonungen, sowie Auf- und Umzonungen für die Bemessung der Mehrwertabgabe
- Übersicht der Vorprüfungsergebnisse und deren Behandlung
- Auszüge kommunales Gebäudeinventar: *Dr. des. Marc Antoni Nay und STW AG für Raumplanung: Gemeinde Thusis Inventar, Kontext / Gebäude / Aussenräume, 2016*
- Inventarisierung der kantonalen Denkmalpflege vom 24. Mai 2014 (Entwurf, nicht festgesetzt)
- Unterlagen Rodungsgesuch «Sport- und Freizeitanlagen, Gesamtrevision Nutzungsplanung Thusis»

Anhang A: Übersicht Bauzonenkapazität Thusis: Fall rechtskräftig, Stand Überbauung Mai 2022

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Thusis

Anwendungsfall: Rechtskräftig
Erstellungsdatum: 10.10.2022

Raumtyp*: Suburbaner Raum
Handlungsraum*: Viamala
Region: Viamala
Gemeindetyp: Peripheriezentren (CPE)
* gemäss Raumkonzept

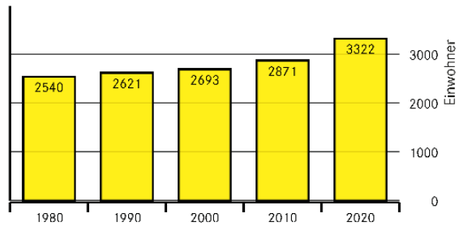
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2021
Bundesamt für Statistik, STATENT 2020

	Total	in WMZ
Einwohner	3401	3248
Vollzeitäquivalente	1754	807
Beschäftigte	2335	1110

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980

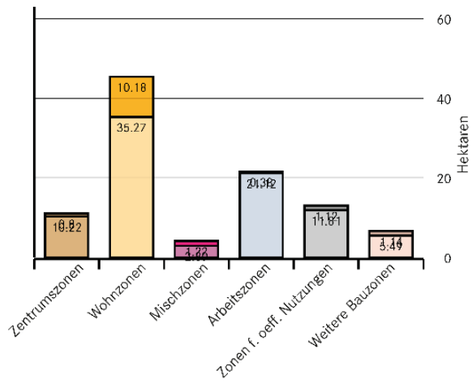


Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut [1] [ha]	nicht überbaut [2] [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	11.02	10.22	0.8	93
Wohnzonen	45.45	35.27	10.18	78
Mischzonen	4.11	2.89	1.22	70
Subtotal	60.58	48.38	12.2	80
Arbeitszonen	21.5	21.12	0.38	98
Zonen f. öff. Nutz.	12.93	11.81	1.12	91
Weitere Bauzonen	6.63	5.49	1.14	83
Total	101.64	86.8	14.84	85

[1]) überbaut + Brachen/Nebenbauten [2]) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut



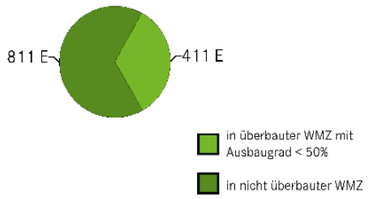
Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	3248 E	3248 E	Ausgangslage (2021)
	3761 E	3761 E	in 15 Jahren (2036)
	3922 E	3922 E	in 25 Jahren (2046)
Mobilisierbarkeit:	50%	50%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	70%	70%	in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenbedarf:	60 m²	60 m²	(inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	811	734	41	37
	[m²]	48683	44023	2444	2216
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[E]	411	368	4	39
	[m²]	24652	22097	219	2336
Theoret. Kapazitätsreserve	1222 E; 73335 m² BGF				



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	567	513	29	26
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [E]	205	184	2	19
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	772			

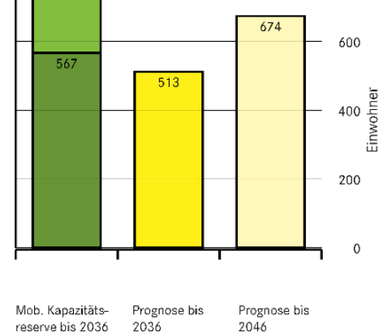


Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Annahmen

- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2019 – 2050 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

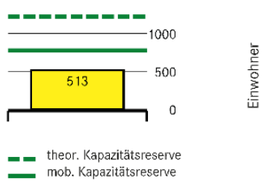
	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2021 [E]	erwartete Entwicklung ab 2021 [%]
2021	3248	-	-
2036	3761	+513	+15.8
2046	3922	+674	+20.8



Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2036	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2036	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
513 E	772 E	-259 E	
30780 m²	46322 m²	-15542 m²	-34 %



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte: 51.5 E/ha gemäss Raumtyp (D_{RT})
53.62 E/ha heute (D_{o})

Klassierung gemäss TWL: A-Gemeinde ohne Einzonungsbedarf (Grobbedarf ist kleiner als mobilisierbare Kapazitätsreserve)

Bauzonenbedarf für nächste 15 Jahre: Kein Einzonungsbedarf

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Grundlagen Kapazitätsberechnung

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{unüberbaute WMZ-Fläche x AZ x WA x mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{(max. GF - real. GF) x WA x mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG oder GWR)
max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenteilfläche (überbauter Teil)
AZ = Ausnützungsziffer
WA = Wohnanteil
mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

Annahmen für Kapazitätsberechnung

Ausnützungsziffer (AZ):	gemäss Baugesetz
	AZ 1 in Zentrumszonen ohne AZ
	zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ
Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG):	80%

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Gebäudedaten, AIB/GVG
Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Handlungsräume, ARE GR
Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE GR
Bevölkerungsperspektive 2019–2050 hohes Szenario
Technische Wegleitung (TWL) zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Herleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

$B_G = E_{+15} - C_{mob}$	-131 E/VZA = 641 E/VZA - 772 E
$B_G \leq 0$	-131 E/VZA <= 0 E

Abkürzungsverzeichnis

AZ_{min} = minimale Ausnützungsziffer
B_E = Erweiterungsbedarf neue Bauzone für zusätzl. EW unter Berücksichtigung der Innenentwicklung
B_F = Flächenbedarf für Bauland unter Berücksichtigung der baulichen Dichte
B_G = Grobbedarf neue Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte
C_{IE} = Kapazitäten aus Innenentwicklungsprojekten
C_{mob} = mobilisierbare Kapazitätsreserve
D_0 = heutige Dichte
D_{neu} = neue Einwohnerdichte
D_{RT} = durchschnittliche Einwohnerdichte nach Raumtyp
E_p = prognostizierte Einwohnerzahl
E_{+15} = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in 15 Jahren
GF_B = Geschossflächenbedarf der zusätzlichen Einwohner
GF_L = durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Einwohner
WMZ_{neu} = künftige WMZ-Fläche
WMZ_0 = bestehende WMZ-Fläche

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Bauzonenstatistik der Gemeinde Thusis
Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

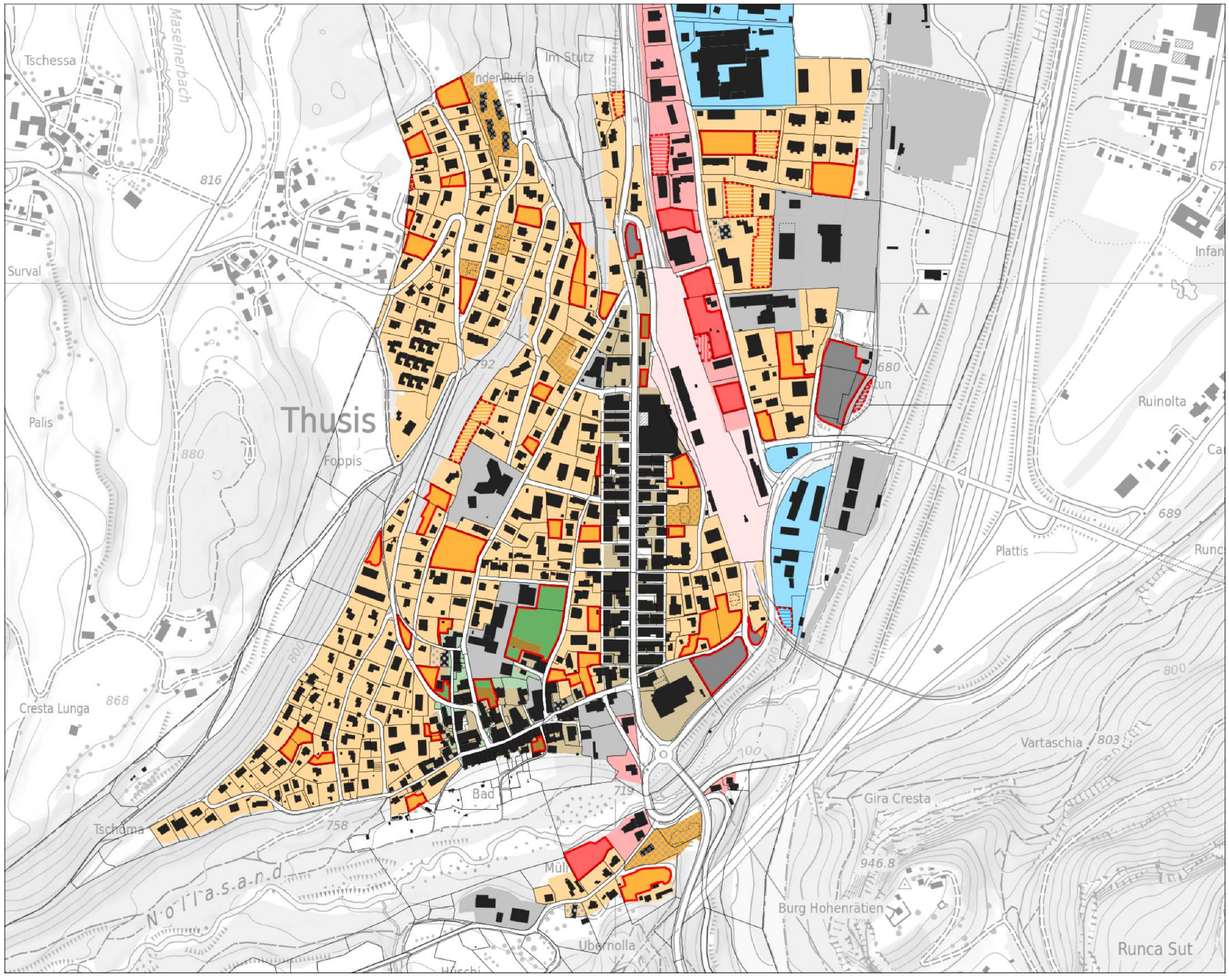
10.10.2022

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
	Total [m²]	überbaut [1] [m²]	nicht überbaut [2] [m²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m²]	teilweise erschlossen [m²]	nicht erschlossen [m²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m²]	in 5 Jahren baureif [m²]	langfristig baureif [m²]
Mutten, Dorfzone	53558	48163	5396	90	4063	1154	179	75	4063	1154	179
Thusis, Kernzone	43075	41279	1796	96	1796	0	0	100	1796	0	0
Thusis, Erweiterungszone	13555	12753	802	94	802	0	0	100	802	0	0
Mutten, Wohnzone 2, (2. Etappe)	16412	2718	13694	17	10684	2600	410	78	10684	2600	410
Mutten, Wohnzone 3	24351	12504	11847	51	9844	2003	0	83	9844	2003	0
Thusis, Wohnzone 2	202163	169400	32764	84	30607	2157	0	93	30607	2157	0
Thusis, Wohnzone 2, Erschliessungsetappe 2	6050	5437	612	90	0	612	0	0	0	612	0
Thusis, Wohnzone 3	75081	55659	19422	74	15365	4057	0	79	15365	4057	0
Thusis, Wohnzone 3a	13640	5869	7771	43	7771	0	0	100	7771	0	0
Thusis, Wohnzone 4	52397	50975	1422	97	1422	0	0	100	1422	0	0
Thusis, Wohnzone W5	64430	50132	14297	78	8359	5938	0	58	8359	5938	0
Thusis, Gemischte Zone	41132	28914	12218	70	9995	1500	723	82	9995	1500	723
Subtotal WMZ	**605844**	**483803**	**122041**	**79**	**100708**	**20021**	**1312**	**82**	**100708**	**20021**	**1312**
Thusis, Arbeitszone A	51114	49680	1433	97	1433	0	0	100	1433	0	0
Thusis, Arbeitszone B	151477	149752	1725	99	1725	0	0	100	1725	0	0
Thusis, Arbeitszone C	12362	11759	603	95	0	603	0	0	0	603	0
Subtotal Arbeit	**214953**	**211191**	**3761**	**98**	**3158**	**603**	**0**	**83**	**3158**	**603**	**0**
Thusis, Zone öffentliche Bauten	119736	113246	6490	95	6056	435	0	93	6056	435	0
Thusis, Zone für öffentliche Anlagen	9582	4823	4759	50	4759	0	0	100	4759	0	0
Thusis, Zone für Grünflächen	8773	2454	6319	28	6319	0	0	100	6319	0	0
Thusis, Raststättezone	28402	23337	5065	82	0	5065	0	0	0	5065	0
Thusis, Bahnhofzone	29152	29152	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Weitere	**195645**	**173012**	**22633**	**88**	**17134**	**5500**	**0**	**75**	**17134**	**5500**	**0**
Total	**1016442**	**868006**	**148435**	**85**	**121000**	**26124**	**1312**	**81**	**121000**	**26124**	**1312**

[1]) überbaut + Brachen/Nebenbauten [2]) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.

Gemeinde Thusis, Thusis (1/2) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

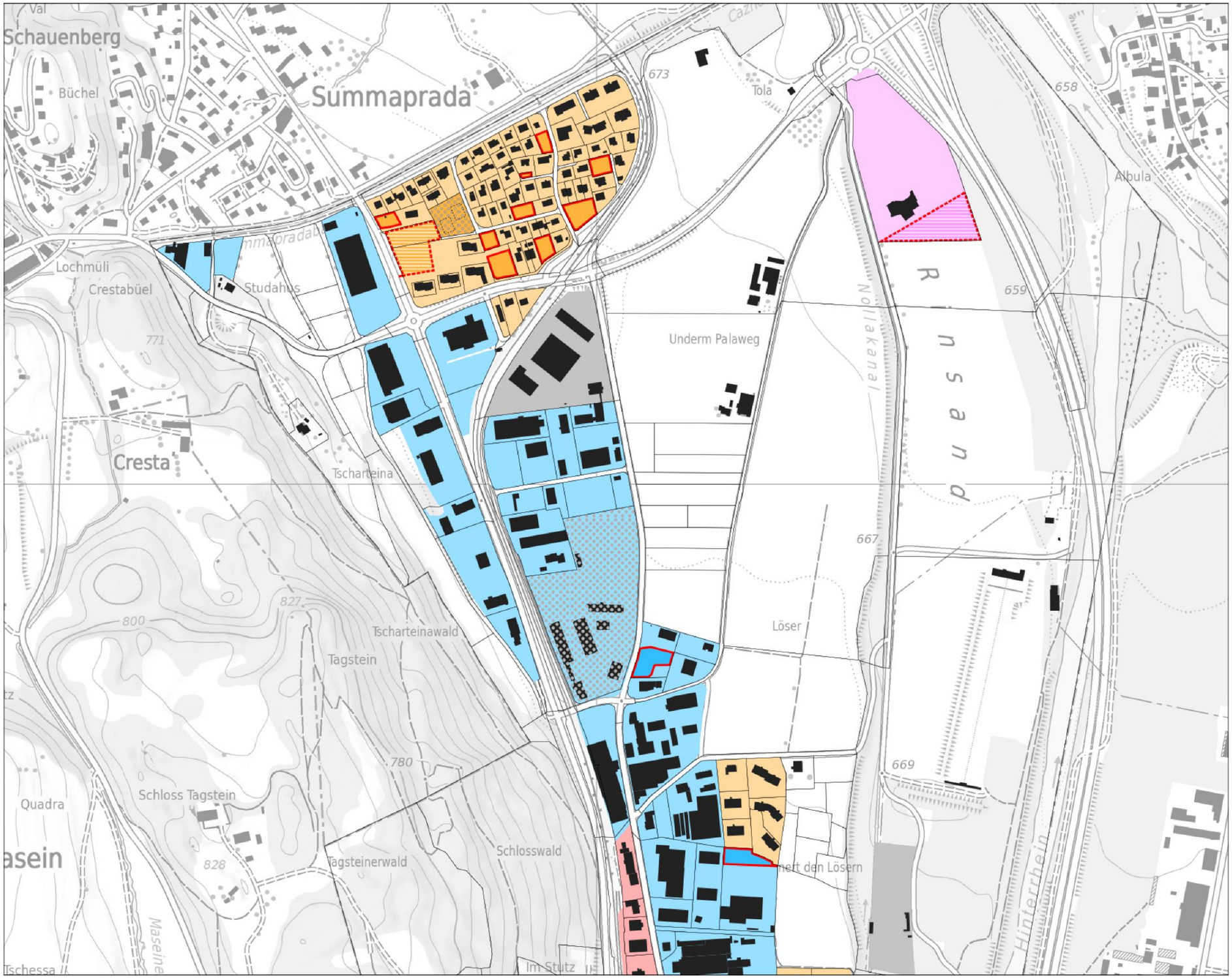
1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 10.10.2022

Gemeinde Thusis, Thusis (2/2) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 10.10.2022

Anhang B: Übersicht Bauzonenkapazität Thusis: Fall Revision Fraktion Thusis, Stand Überbauung Mai 2022

Bemerkung: Gemäss Datenblatt resultiert mit der revidierten Nutzungsplanung der Fraktion Thusis eine erhöhte Bauzonenkapazität. Einzonun gen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen werden jedoch nicht vorgenommen. Die rechnerischen Unterschiede sind auf die Justierung der AZ in den Wohn- und Mischzonen zurückzuführen, mit welcher den unterschiedlichen AZ-Definitionen aus der KRVO und dem alten Baugesetz von Thusis Rechnung getragen wird (siehe Kapitel 5.4.3). Die Datenblätter sind somit nicht direkt vergleichbar, da der kantonale Berechnungsdienst diesen Umständen damit nicht gerecht werden kann.

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Thusis

Anwendungsfall: Revision (Teil- und Gesamtrevisionen)
Erstellungsdatum: 11.10.2022

Raumtyp*: Suburbaner Raum
Handlungsraum*: Viamala
Region: Viamala
Gemeindetyp: Peripheriezentren (CPE)
* gemäss Raumkonzept

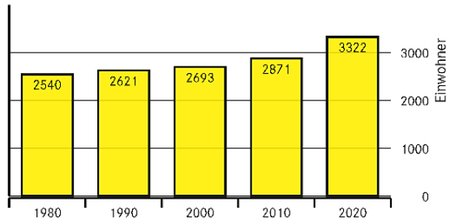
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2021
Bundesamt für Statistik, STATENT 2020

	Total	in WMZ
Einwohner	3401	3248
Vollzeitäquivalente	1754	807
Beschäftigte	2335	1110

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980

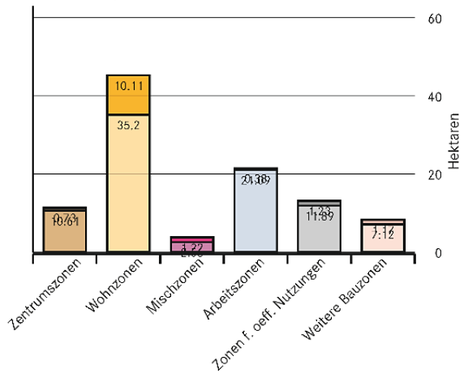


Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut [1] [ha]	nicht überbaut [2] [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	11.33	10.61	0.73	94
Wohnzonen	45.31	35.2	10.11	78
Mischzonen	3.79	2.56	1.22	68
Subtotal	60.42	48.37	12.06	80
Arbeitszonen	21.47	21.09	0.38	98
Zonen f. öff. Nutz.	13.12	11.89	1.23	91
Weitere Bauzonen	8.29	7.12	1.17	86
Total	103.31	88.47	14.84	86

[1]) überbaut + Brachen/Nebenbauten [2]) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut



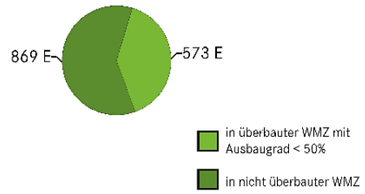
Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	3248 E	3248 E	Ausgangslage (2021)
	3761 E	3761 E	in 15 Jahren (2036)
	3922 E	3922 E	in 25 Jahren (2046)
Mobilisierbarkeit:	50%	50%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	70%	70%	in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenbedarf:	60 m²	60 m²	(inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

Theoretische Kapazitätsreserve

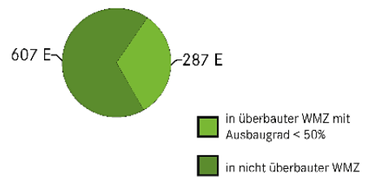
Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	869	789	41	39
	[m²]	52139	47351	2444	2345
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[E]	573	492	4	77
	[m²]	34381	29547	219	4615
Theoret. Kapazitätsreserve	1442 E; 86521 m² BGF				



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	607	551	29	27
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [E]	287	246	2	38
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	893			

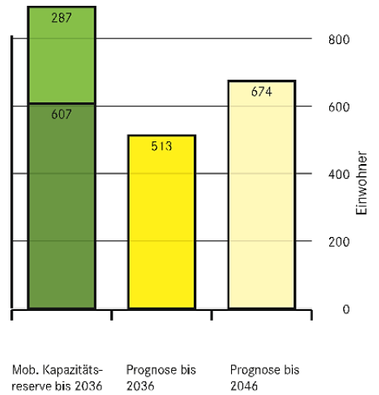


Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Annahmen

- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2019 – 2050 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

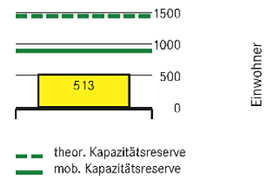
	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2021 [E]	erwartete Entwicklung ab 2021 [%]
2021	3248	-	-
2036	3761	+513	+15.8
2046	3922	+674	+20.8



Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2036	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2036	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
513 E	893 E	-380 E	
30780 m²	53600 m²	-22820 m²	-43 %



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte: 51.5 E/ha gemäss Raumtyp (D_{rt})
53.62 E/ha heute (D_e)

Klassierung gemäss TWL: A-Gemeinde ohne Einzonungsbedarf (Grobbedarf ist kleiner als mobilisierbare Kapazitätsreserve)

Bauzonenbedarf für nächste 15 Jahre: Kein Einzonungsbedarf

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Grundlagen Kapazitätsberechnung

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{unüberbaute WMZ-Fläche x AZ x WA x mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{(max. GF - real. GF) x WA x mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG oder GWR)
max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenteilfläche (überbauter Teil)
AZ = Ausnützungsziffer
WA = Wohnanteil
mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

Herleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

$B_G = E_{+15} - C_{mob}$	-252 E/VZA = 641 E/VZA - 893 E
$B_G \leq 0$	-252 E/VZA <= 0 E

Annahmen für Kapazitätsberechnung

Ausnützungsziffer (AZ):	gemäss Baugesetz
	AZ 1 in Zentrumszonen ohne AZ
	zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ
Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG):	80%

Abkürzungsverzeichnis

AZ_{min} = minimale Ausnützungsziffer
B_E = Erweiterungsbedarf neue Bauzone für zusätzl. EW unter Berücksichtigung der Innenentwicklung
B_F = Flächenbedarf für Bauland unter Berücksichtigung der baulichen Dichte
B_G = Grobbedarf neue Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte
C_{IE} = Kapazitäten aus Innenentwicklungsprojekten
C_{mob} = mobilisierbare Kapazitätsreserve
D_0 = heutige Dichte
D_{neu} = neue Einwohnerdichte
D_{RT} = durchschnittliche Einwohnerdichte nach Raumtyp
E_p = prognostizierte Einwohnerzahl
E_{+15} = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in 15 Jahren
GF_B = Geschossflächenbedarf der zusätzlichen Einwohner
GF_E = durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Einwohner
WMZ_{neu} = künftige WMZ-Fläche
WMZ_0 = bestehende WMZ-Fläche

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Gebäudedaten, AIB/GVG
Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Handlungsräume, ARE GR
Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE GR
Bevölkerungsperspektive 2019–2050 hohes Szenario
Technische Wegleitung (TWL) zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Bauzonenstatistik der Gemeinde Thusis
Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

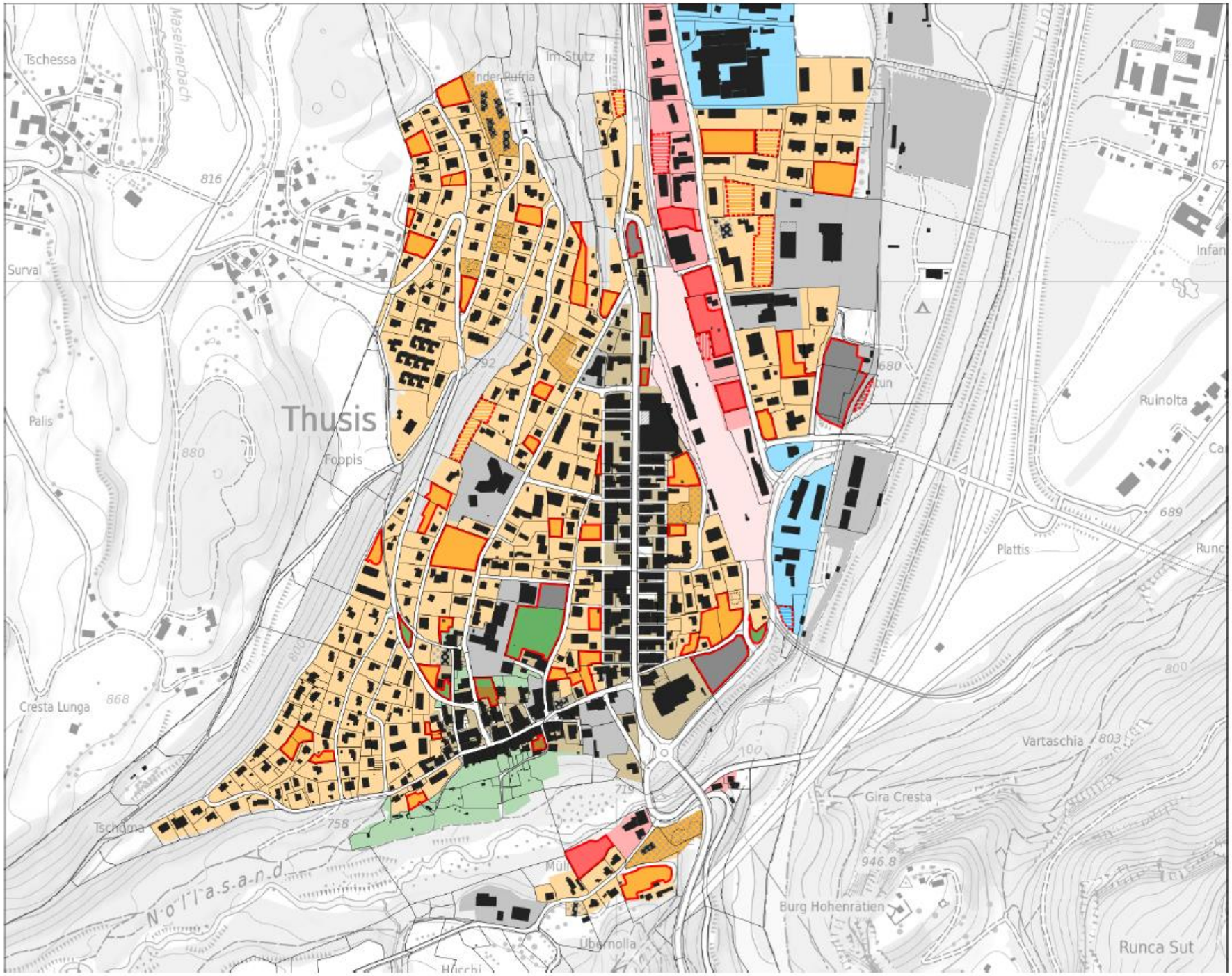
11.10.2022

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
	Total [m²]	überbaut [1] [m²]	nicht überbaut [2] [m²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m²]	teilweise erschlossen [m²]	nicht erschlossen [m²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m²]	in 5 Jahren baureif [m²]	langfristig baureif [m²]
Mutten, Dorfzone	53558	48163	5396	90	4063	1154	179	75	4063	1154	179
Thusis, Kernzone Altdorf	17778	16717	1061	94	1061	0	0	100	1061	0	0
Thusis, Kernzone Neudorf	26191	26191	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Thusis, Kernerweiterungszone	15782	14980	802	95	802	0	0	100	802	0	0
Mutten, Wohnzone 2, (2. Etappe)	16412	2718	13694	17	10684	2600	410	78	10684	2600	410
Mutten, Wohnzone 3	24351	12504	11847	51	9844	2003	0	83	9844	2003	0
Thusis, Wohnzone 2	207705	174839	32866	84	30096	2770	0	92	30096	2770	0
Thusis, Wohnzone 3	74228	55030	19198	74	15141	4057	0	79	15141	4057	0
Thusis, Wohnzone 2a	13566	5795	7771	43	7771	0	0	100	7771	0	0
Thusis, Wohnzone 4	52397	50976	1422	97	1422	0	0	100	1422	0	0
Thusis, Wohnzone 5	64423	50126	14297	78	8359	5938	0	58	8359	5938	0
Thusis, Gemischte Zone	37854	25636	12218	68	9996	1500	723	82	9996	1500	723
Subtotal WMZ	**604245**	**483675**	**120572**	**80**	**99239**	**20022**	**1312**	**82**	**99239**	**20022**	**1312**
Thusis, Arbeitszone A	51113	49680	1433	97	1433	0	0	100	1433	0	0
Thusis, Arbeitszone B	151225	149500	1725	99	1725	0	0	100	1725	0	0
Thusis, Arbeitszone C	12362	11759	603	95	0	603	0	0	0	603	0
Subtotal Arbeit	**214700**	**210939**	**3761**	**98**	**3158**	**603**	**0**	**83**	**3158**	**603**	**0**
Thusis, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	131241	118935	12306	91	11871	435	0	96	11871	435	0
Thusis, Zone für Grünräume	8417	1748	6669	21	6669	0	0	100	6669	0	0
Thusis, Schrebergartenzone	16133	16133	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Thusis, Raststättezone	28403	23337	5065	82	0	5065	0	0	0	5065	0
Thusis, Bahnhofzone	29979	29979	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Weitere	**214173**	**190132**	**24040**	**88**	**18540**	**5500**	**0**	**77**	**18540**	**5500**	**0**
Total	**1033118**	**884746**	**148373**	**85**	**120937**	**26125**	**1312**	**81**	**120937**	**26125**	**1312**

[1]) überbaut + Brachen/Nebenbauten [2]) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.

Gemeinde Thusis, Thusis (1/2) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

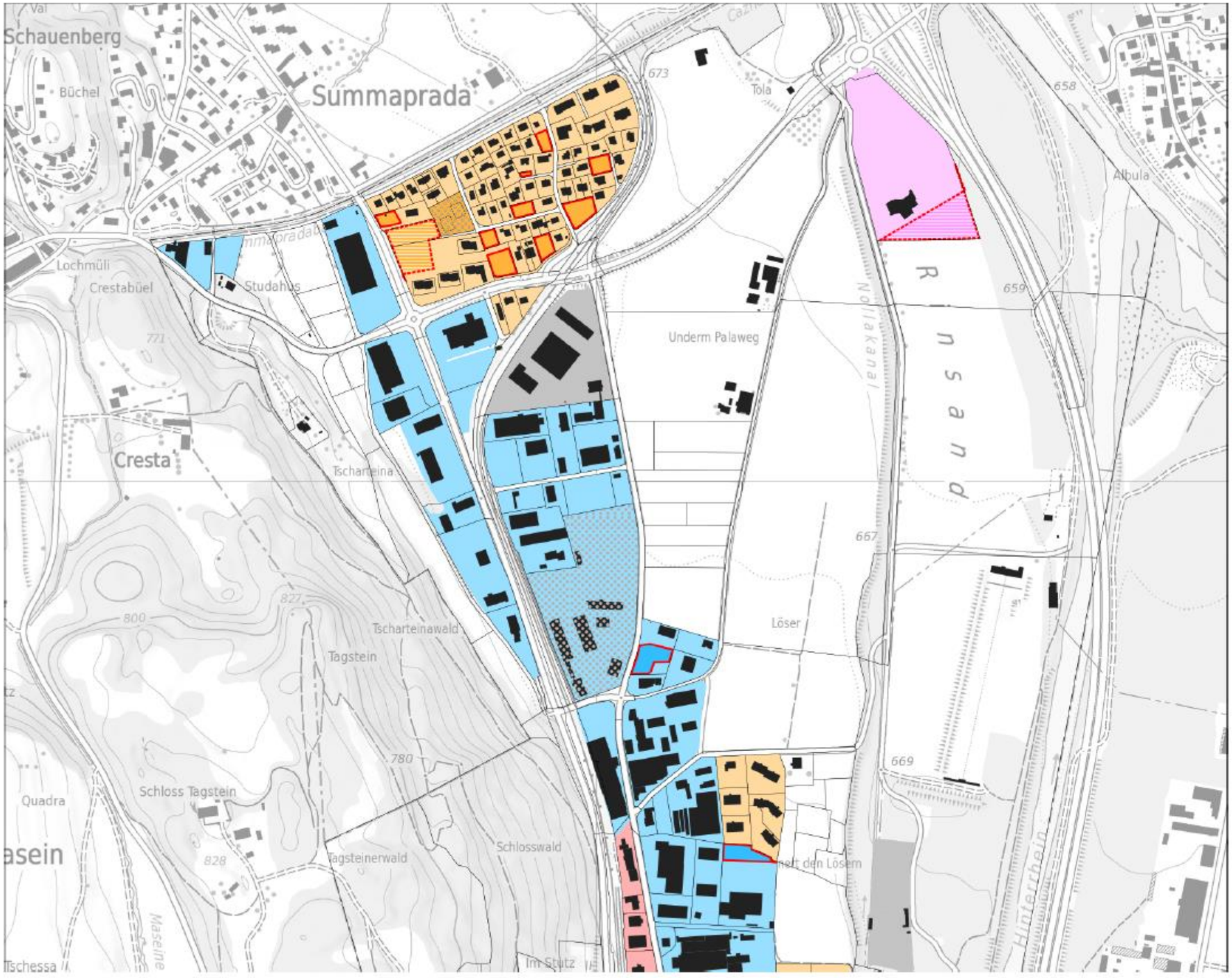
1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 11.10.2022

Gemeinde Thusis, Thusis (2/2) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

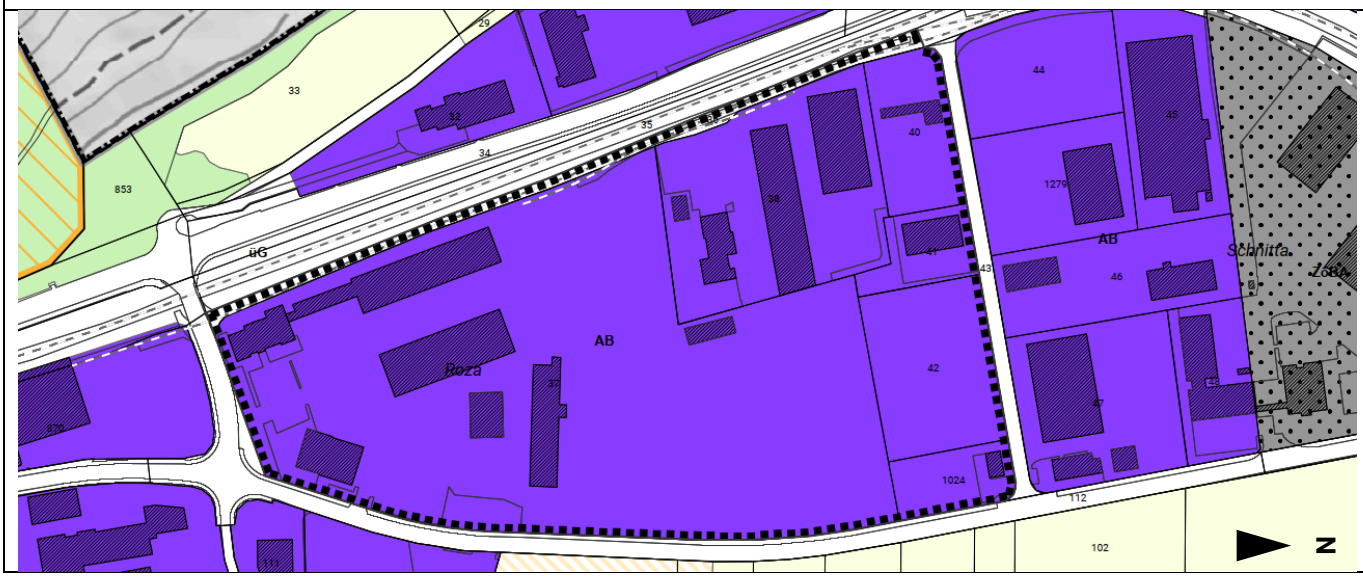
Erstellungsdatum: 11.10.2022

Anhang C: Richtlinien Folgeplanpflichten Roza,Teilgebiete Compogna und Bahnhof

Richtlinien Folgeplanpflicht Roza

Das Arealplangebiet Roza befindet sich auf den Parzellen Nr. 37, 38, 40, 41, 42, 1024 und 36 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Es soll ein Gewerbepark Roza entstehen, welcher der Ansiedlung verschiedener Unternehmen dient (Durchmischung). Es ist ein attraktiver, zukunftsgerichteter und innovativer Gewerbepark zu entwickeln mit guter Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Freiflächen.
- Es wird eine flächeneffiziente Nutzung und Bebauung sowie Erschliessung des Areals angestrebt. Unternehmungen, welche auf grosse offene Lagerflächen und grosse Lagerhallen angewiesen sind, sollen nicht berücksichtigt werden.
- Betriebe, welche das Anschlussgleis Roza benötigen, sind zulässig. Ebenfalls zulässig sind Betriebe, welche einen öffentlichen Leistungsauftrag haben (z.B. Verteilzentrum oder Busdepot der Post).
- Im Rahmen der Folgeplanung sind Massnahmen und Festlegungen zur Verminderung der versiegelten Flächen und der oberirdischen und offenen Parkierung zu prüfen.
- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen.
- Detailhandel und Verkaufsgeschäfte, welche die Zentrumsfunktion des Dorfkerns (insbesondere Neudorf) schwächen würden, sind auszuschliessen.
- Der Gewerbepark soll Grünflächen und eine attraktive Aussenraumgestaltung aufweisen, welche das Gebiet Roza aufwerten.
- Zufahrten ab der Palastrasse sollten auf das Notwendige beschränkt werden und sollen soweit möglich konzentriert angeordnet und gemeinsam genutzt werden.
- Gebäude Vers. Nr. 7-E soll einer zonenkonformen Nutzung zugeführt werden. Das „Personalhaus“ darf nicht als eigenständiges Grundstück ohne Anbindung an einen Gewerbebetrieb im heutigen Bestand verkauft und genutzt werden.
- Die Gemeinde erhält ein Kaufsrecht auf Gebäude Vers. Nr. 7-E inkl. zu definierendem Umschwung zum amtlich geschätzten Verkehrswert für die Dauer von 10 Jahren, wenn das Gebäude nicht innert der vorgegebenen Frist einer zonenkonformen Nutzung zugeführt wird.
- Das Gebäude Vers. Nr. 7-B darf nur erneuert, nicht aber erweitert werden.
- Die Umgebung um die Gebäude Vers. Nrn. 7-B und 7-E soll mit Grün- und Aufenthaltsflächen attraktiv gestaltet werden.
- Es sind gut gestalteten und strukturierten Fassaden gegenüber der Palastrasse und dem Bahntrasse vorzusehen. Der Siedlungsrand gegen Nordosten ist besonders gut zu gestalten (Fassadengestaltung und Begrünung). Der Bedeutung als Ortseinfahrt nach Thusis ist Rechnung zu tragen.
- Es ist eine mittlere Arbeitsplatzdichte von mindestens 50 Vollzeitäquivalenten pro Hektare vorzusehen (Ausnahmen möglich bei Betrieben, welche das Anschlussgleis Roza benötigen oder einen öffentlichen Leistungsauftrag haben).
- Die Festlegung der Arealplanpflicht hat für die betroffenen Gebiete die Wirkung einer Planungszone (Art. 26 Abs. 4 KRG). Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen. Die Arealplanpflicht greift erst im Falle eines wesentlichen Umbaus, Abbruchs und Wideraufbaus, einer wesentlichen Erweiterung, einer Aufstockung oder bei Neubauten.



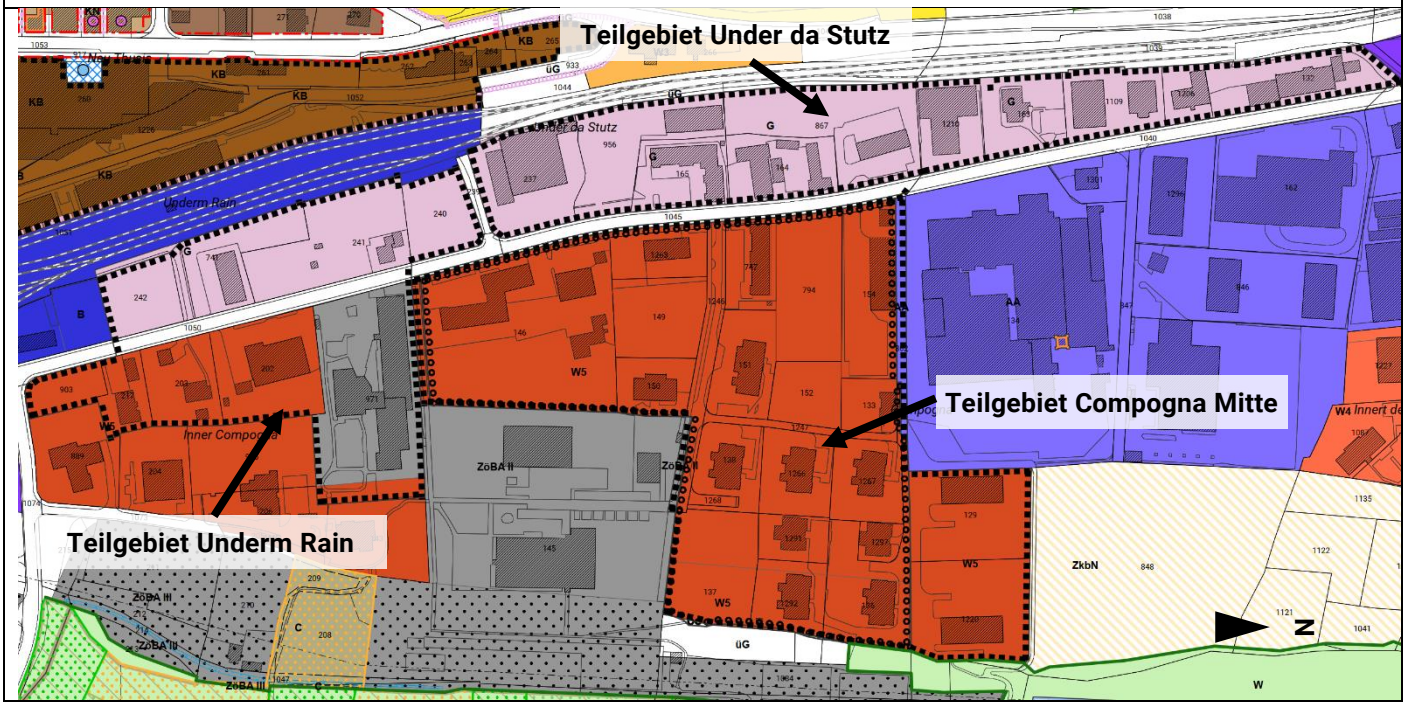
Richtlinien Arealplanpflichten Gebiet Compogna

Die Arealplangebiete Underm Rain, Under da Stutz und Compogna Mitte befinden sind im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind **bei allen Arealplanungen** gleichsam zu berücksichtigen:

- Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung und Erschliessung angestrebt. Dies ist mit einem qualifizierten Verfahren (Testplanung, Studienauftrag oder Ähnliches) zu erreichen, welche eine gesamtheitliche Betrachtung der Teilgebiete sicherstellt.
- Die Festlegungen im Strategieplan sind als richtungsweisende Grundlagen zu verstehen, welche im Rahmen des qualifizierten Verfahrens bzw. des Arealplans zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen sind. Dies umfasst insbesondere die Durchwegung für Fuss- und Veloverkehr, die Schaffung attraktiver und begrünter Freiräume sowie die Stärkung der Compognastrasse als verkehrliches Rückgrat und attraktiver Strassen- und Aufenthaltsraum. Weiter ist die Anordnung von Wohnen und Arbeiten so zu regeln, dass ein guter Übergang entsteht.
- Soweit zweckmässig sind unterirdische Sammelparkierungen umsetzen.
- Die Inhalte eines allfälligen Betriebs- und Gestaltungskonzeptes für die Compognastrasse sind zu berücksichtigen.
- Die Ausrichtung der Bauten entlang der Compognastrasse hat mit offenen Grundrissen gegen die Compognastrasse zu erfolgen. Die Fassaden gegen die Compognastrasse und den Bahnhof sind besonders gut zu gestalten und zu strukturieren.
- Detailhandel und publikumsorientierte Nutzungen sind auf einen quartierverträglichen Umfang zu beschränken. Eine Schwächung des Dorfkerns (insbesondere des Neudorfs) als gesellschaftliches Zentrum oder der Aufbau eines neuen Dorfzentrums ist zu verhindern, kleinere Einrichtungen (kleine Quartierläden, Kioske, Cafés) können vorgesehen werden.
- Der Fortbestand des Jugendraums am bestehenden Standort oder an einem zweckmässigen Alternativstandort ist sicherzustellen.
- Es sind attraktive Wege für den Fuss- und Veloverkehr vorzusehen, insbesondere zwischen den Hauptanziehungspunkten (Bahnhof, Schulanlagen, Naherholungsgebiet Rheinau/Pantun, Seniorenheim und zukünftiges Erweiterungsgebiet Compogna-Löser).
- Die Festlegung der Arealplanpflicht hat für die betroffenen Gebiete die Wirkung einer Planungszone (Art. 26 Abs. 4 KRG). Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen. Die Arealplanpflicht greift erst im Falle eines wesentlichen Umbaus, Abbruchs und Wideraufbaus, einer wesentlichen Erweiterung, einer Aufstockung oder bei Neubauten.

Folgende Rahmenbedingung ist **bei der Arealplanung Compogna Mitte** zusätzlich zu berücksichtigen:

- Der Siedlungsrand gegen Osten ist besonders gut auszugestalten (Fassadengestaltung und Begrünung).



Richtlinien Folgeplanpflicht Bahnhof (Kernzone Bahnhof)

Das Arealplangebiet Bahnhof befindet sich auf den Parzellen Nr. 246, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 933, 1051, 1052 und 1226 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Es ist eine qualitativ hochstehende Entwicklung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in das Ortsbild und Erschliessung anzustreben.
- Grundlage für die Arealplanung ist ein qualifiziertes Verfahren (Testplanung, Studienauftrag oder Ähnliches).
- Gebäude entlang der Neudorfstrasse haben gemessen ab dem Niveau der Neudorfstrasse eine maximale Gesamthöhe von 13 m einzuhalten.
- Die Festlegung der Arealplanpflicht hat für das betroffene Gebiet die Wirkung einer Planungszone (Art. 26 Abs. 4 KRG). Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen. Die Arealplanpflicht greift erst im Falle eines wesentlichen Umbaus, Abbruchs und Wideraufbaus, einer wesentlichen Erweiterung, einer Aufstockung oder bei Neubauten.

