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

Telefon +41 (0)81 257 23 23, Internet: www.are.gr.ch, E-Mail: info@are.gr.ch

Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

Gemeindevorstand Zizers
Rathaus
Vialstrasse 2
7205 Zizers

Chur, 24. September 2020
2020/0281 Pr

**Gemeinde Zizers**
**Teilrevision der Ortsplanung; «Cicero»**
**Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 16. Juni 2020 hat uns das Planungsbüro Remund und Kuster AG in Ihrem Auftrag die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugesandt:

- Änderungen Baugesetz Art. 32 und 41 vom 16. Juni 2020
- Änderungen Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 vom 16. Juni 2020
- Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung Zizers vom 16. Juni 2020

Auslöser der vorliegend zur Diskussion stehenden Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Zizers bildet die Betriebsaufgabe eines Weinbaubetriebs, womit die Grundlage für die mit Regierungsbeschluss vom 6. November 2012 spezifisch erlassene Wohn- und Gewerbezone nicht mehr besteht. Zielsetzung ist es nun, auf einer Fläche von rund 0.6 ha raumplanerisch zweckmässige und ortsbaulich auf die angrenzende Wohnzone W1 abgestimmte Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Zu diesem Zweck soll die bestehende Wohn- und Gewerbezone in eine Wohnzone W3 umgezont werden.

Die folgenden Stellen haben im Rahmen der durchgeführten Vernehmlassung zu den eingereichten Unterlagen Stellung genommen:

- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Natur und Umwelt
- Kantonspolizei
- Region Landquart
- Tiefbauamt

Es sind keine Einwände oder Vorbehalte aus der Vernehmlassung geäussert worden.

**Raumplanerische Beurteilung**
Die Zielsetzung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung entspricht grundsätzlich den übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton im Hinblick auf eine abgestimmte, qualitative Siedlungsentwicklung nach innen.
Unter Kap. 5.2.2 des KRIP-S wird festgehalten, dass im Interesse der baulichen Verdichtung bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten (Ausnützungsziffer AZ oder ein entsprechendes anderes Nutzungsmass) festgelegt werden müssen. In suburbanen Gemeinden ist eine AZ von mindestens 0.8 vorgesehen. Die Abweichung von der kantonalen Richtplan vorgegebenen Mindestdichte ist im Planungs- und Mitwirkungsbericht plausibel dargelegt und ortsbaulich begründet. Zudem muss die Gemeinde zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Verdichtung baugesetzlich sicherstellen, dass die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen zu mindestens 80 % ausgeschöpft werden.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für das Genehmigungsverfahren eine entsprechende baugesetzliche Bestimmung (z.B. im Anhang zum Baugesetz; Rahmenbedingungen zum Quartierplangebiet «Cicero») zwecks Sicherstellung einer Mindestausschöpfung der festgelegten Dichte von 0.7 AZ zu mind. 80 % notwendig sein wird.

Ansonsten drängen sich auch aus unserer Sicht zur Vorlage keine besonderen Bemerkungen auf.

**Änderung Planungsmittel**
Wir empfehlen der Gemeinde Zizers, die Formulierung des anzupassenden Art. 32 Abs. 2 des Baugesetzes zu überprüfen. Abgesehen davon, gibt es zu der Änderung der Planungsmittel keine weiteren formellen Bemerkungen anzubringen.

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

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

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

**Abteilung Nutzungsplanung und BAB**

Ralf Petter, Kreisplaner

**Beilagen (1-fach):**
- Änderungen Baugesetz Art. 32 und 41 vom 16. Juni 2020
- Änderungen Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 vom 16. Juni 2020
- Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung Zizers vom 16. Juni 2020

**Kopie (mit Beilagen 2-fach):**
- Remund und Kuster AG, Aeuli 3, 7304 Maienfeld

**Kopie per E-Mail (ohne Beilagen):**
- Gemeinde Zizers
- Remund und Kuster AG, Maienfeld
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Natur und Umwelt
- Kantonspolizei
- Region Landquart
- Tiefbauamt