Kanton Graubünden

Gemeinde Zizers

Erlass

Teilrevision Ortsplanung «Cicero»

Planungs- und Mitwirkungsbericht
(nach Art. 47 Raumplanungsverordnung)

550-08
19. August 2021

R+K Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster
Aeuli 3
7304 Maienfeld
Tel 081 302 75 80
info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Impressum

Auftrag	Gemeinde Zizers Teilrevision Ortsplanung «Cicero»
Auftraggeber	Gemeindevorstand Zizers Rathaus Vialstrasse 2 7205 Zizers
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Aeuli 3 7304 Maienfeld 081 302 75 80 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, Jakob Müller, Simon Zaugg
Titelbild	Ortsansicht; Aufnahme R+K
Qualitätsmanagement	SQS zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Teilrevision ... 4

2. Verfahren ... 6
2.1 Ablauf ... 6
2.2 Vorprüfung ... 7
2.3 Mitwirkung ... 7
2.4 Erlass (ausstehend) ... 13

3. Übergeordnete Grundlagen ... 14
3.1 Richtplan Graubünden ... 14
3.2 Regionales Raumkonzept ... 14
3.3 Kommunales räumliches Leitbild (KRL) ... 15

4. Rechtskräftige Grundordnung ... 16

5. Planungszone ... 17

6. Situationsanalyse ... 18
6.1 Bestehende Bauten in der Wohn- und Gewerbezone ... 18
6.2 Baustruktur in der Wohnzone W1 ... 19
6.3 Ortsbild ... 20
6.4 Erschliessungssituation ... 21

7. Interessensabwägung ... 21
7.1 Interessen ... 21
7.2 Erwägung Revisionsmassnahmen ... 23
7.3 Fazit Interessensabwägung ... 26

8. Anpassung der Grundordnung ... 27
8.1 Zonenplan ... 27
8.2 Genereller Gestaltungsplan ... 27
8.3 Baugesetz ... 28

1. Anlass und Ziel der Teilrevision

Gebiet

Am östlichen Siedlungsrand, am Ende der Postgasse, besteht eine Wohn- und Gewerbezone, welche für ein Weinbauunternehmen eingerichtet wurde. Die Wohn- und Gewerbezone (WG) beinhaltet die Parzellen Nrn. 1369, 1447, 1700 und teilweise 1364.

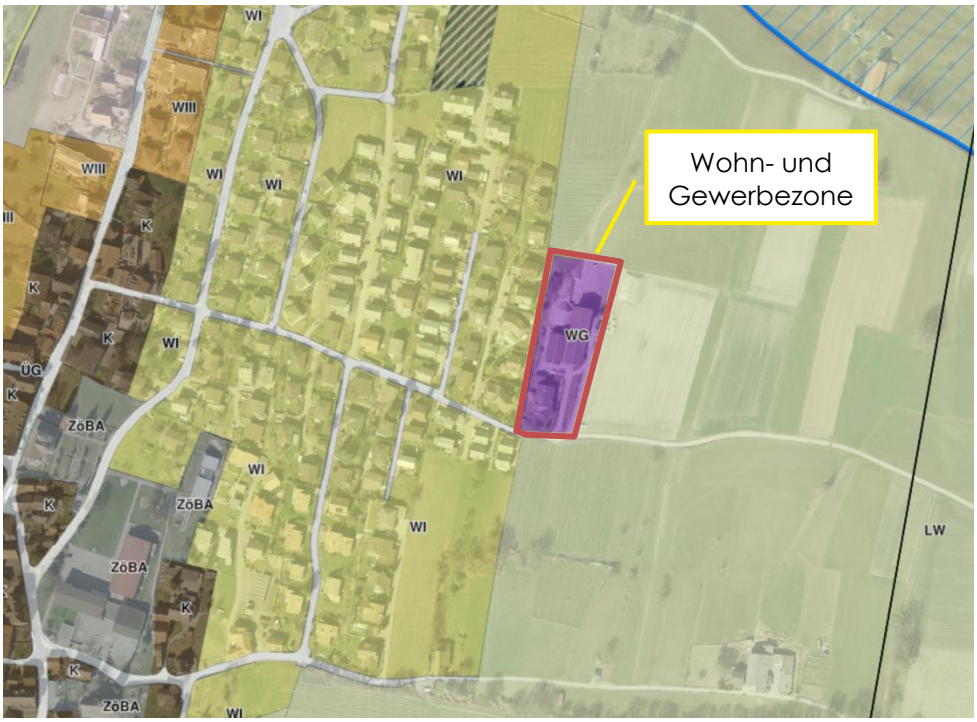


Abbildung: Luftbild mit überlagertem Zonenplan; Quelle GeoGR (Kanton GR, swisstopo)

Anlass

Das Weinbauunternehmen als ursprüngliche Eigentümerin der Parzellen Nrn. 1369, 1447, 1700 hat die Weinproduktion am Standort aufgegeben, womit die Grundlage für die spezifisch eingerichtete Wohn- und Gewerbezone nicht mehr besteht. Das heisst, die Wohn- und Gewerbezone wird nicht nach dem Zweck genutzt, wie dieser in der Botschaft für die Urnenabstimmung vom 17. Mai 2009 vorgetragen wurde, namentlich zur Sicherung des damals aktiven Weinbau- und Weinhandelsbetriebes «Cicero».

Ohne die genannte Nutzung eröffnet die Wohn- und Gewerbezone Nutzungsmöglichkeiten für Bauten mit weit grösseren Dimensionen, als dies an dem Standort ortstypisch wäre. Westlich grenzt die Wohn- und Gewerbezone an die Wohnzone W1. Nord-, ost- und südseitig befindet sich Landwirtschaftsland. Die Wohn- und Gewerbezone bildet hier den Abschluss der Siedlung.

Nach der Erstellung des Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 1700 wurde sich die Öffentlichkeit und der Gemeindevorstand der negativen Auswirkungen der Einzonung auf das Ortsbild bewusst. Der heute bestehende Gebäudekubus sticht am bergseitigen Siedlungsrand markant aus dem Siedlungsbild heraus und wirkt sich störend auf das Ortsbild aus. In der Folge wurde,

um die Zweckmässigkeit der Zone zu prüfen, über die Parzellen Nrn. 1369, 1447, 1700 eine Planungszone erlassen.

Ziel

Ziel der Teilrevision ist die Prüfung und gegebenenfalls Anpassung der Grundordnung betreffend die Wohn- und Gewerbezone, so dass an den Ort angepasste Nutzungsmöglichkeiten sichergestellt werden.

2. Verfahren

2.1 Ablauf

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

	Verfahrensschritt
März, April 2020	Entwurf der Teilrevision
Mai, Juni 2020	Freigabe z.H. der kantonalen Vorprüfung (Beschluss Gemeindevorstand vom 8. Juni 2020)
Juni - Sept. 2020	Vorprüfung durch den Kanton
Sept. / Okt. 2020	Behandlung der Vorprüfung und Freigabe z.H. der Gemeindeversammlung sowie der Mitwirkungsauflage (Gemeindevorstand)
Dez. 2020	Information an der Gemeindeversammlung (konnte nicht stattfinden*) *Aufgrund der abgebrochenen Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2020 und der Massnahmen gegen das Coronavirus konnte die Orientierung an der Gemeindeversammlung nicht stattfinden. Die Behandlung an der Gemeindeversammlung zuhanden der Urnenabstimmung erfolgt nach der Mitwirkungsauflage, sofern es bezüglich der Massnahmen gegen das Coronavirus zulässig ist.
Feb. / März 2021	Öffentliche Mitwirkungsauflage während 30 Tagen
März / April 2021	Behandlung der Mitwirkungseingaben und Freigabe z.H. der Gemeindeversammlung und der Urnenabstimmung (Gemeindevorstand) Behandlung an der Gemeindeversammlung, sofern es bezüglich der Massnahmen gegen das Coronavirus zulässig ist.
13. Juni 2021	Erlass (Urnenabstimmung, eidgenössischer Abstimmungstermin)
Juli 2021	Beschwerdefrist (während 30 Tagen ab Publikation)
Aug. - Okt. 2021	Genehmigung durch den Kanton

2.2 Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) hat am 24. September 2020 den Vorprüfungsbericht zur vorliegenden Teilrevision verfasst. Das ARE weist die Gemeinde darauf hin, dass für das Genehmigungsverfahren eine baugesetzliche Bestimmung zwecks Sicherstellung einer Mindestausschöpfung der festgelegten Dichte von 0.7 AZ zu mind. 80 % notwendig sein wird (z.B. im Anhang zum Baugesetz; Rahmenbedingungen zum Quartierplangebiet «Cicero»).

2.3 Mitwirkung

Am 5. Februar 2021 wurde in Anwendung von Art. 13 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) die Teilrevision Ortsplanung «Cicero» publiziert und für 30 Tage öffentlich aufgelegt.

Innert der Auflagefrist sind 4 Mitwirkungseingaben eingegangen, die nachfolgend zusammenfassend erläutert und behandelt werden.

Fehlende Einpassung

In der Eingabe wird bemängelt, dass der Wille, einen besseren und sanfteren Übergang vom bestehenden Mehrfamilienhaus «Cicero» zu der bestehenden Wohnzone W1 zu schaffen, nicht erreicht wird. Die Umzonung in eine Wohnzone W3 werde dem Anliegen nicht gerecht, da Gebäude in gleicher Höhe wie heute erstellt werden können. Die Mitwirkenden beantragen deshalb, dass von einer Umzonung in die Wohnzone W3 abzusehen ist, da die Zielvorgabe der besseren Einpassung mit einem Übergang zwischen der rechtsgültigen Wohn- und Gewerbezone und der benachbarten Wohnzone W1 nicht erreicht werden kann. Es solle eine Umzonung maximal in die Wohnzone W2 vorgesehen werden.

Behandlung

Das Baugesetz (BauG) sieht hinsichtlich Ausnützung und Gebäudehöhe folgende Parameter vor (Zonenschema, Art. 21 BauG) (siehe auch Kap. 4 S. 16):

- Wohn- und Gewerbezone:
  Ausnützungsziffer = 0.7 / Gebäudehöhen: Traufe = 12 m, First = 15 m
- Wohnzone W3:
  Ausnützungsziffer = 0.7 / Gebäudehöhen: Traufe = 9.5 m, First = 12.5 m
- Wohnzone W2:
  Ausnützungsziffer = 0.65 / Gebäudehöhe: Traufe = 6.5 m, First = 9.5 m

Bei Flachdächern gilt als maximale Gebäudehöhe die Traufhöhe mit einem Zuschlag von 0.50 m (Art. 26 Abs. 4 BauG).

Das 2014/15 entstandene Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 1700 weist gemäss dem bewilligten Bauprojekt die in der folgenden Tabelle dargestellten Gebäudehöhen auf. Das Gebäude wurde mit einem Flachdach erstellt, womit sich als maximale Gebäudehöhe 12.5 m ergibt. Gemäss Art. 26 Abs. 3 BauG darf die talseitige Gebäudehöhe max. 14.5 m betragen.

	Gebäudehöhe bezüglich des gewachsenen Terrains talseitig	Gebäudehöhe bezüglich des gewachsenen Terrains bergseitig
Südfassade	13.00 m	10.86 m
Nordfassade	12.50 m	**11.60 m** (Höhenkote 619.70 m.ü.M.)

Die Gebäudeecke, die im vorliegenden Fall am nächsten an die maximale Gebäudehöhe herankommt, ist die bergseitige Gebäudeecke der Nordfassade. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde an dieser Ecke um 90 cm unterschritten. Die talseitige Gebäudehöhe ergibt sich aus der Hangneigung und der Gebäudetiefe wobei die maximale Gebäudehöhe eingehalten wird.

Die maximale Gebäudehöhe In der Wohnzone W3 für ein Flachdach beträgt bergseitig ab dem gewachsenen Terrain 10 m. Dies ist 2.50 m weniger als in der Wohn- und Gewerbezone zulässig sowie 1.60 m tiefer als das realisierte Mehrfamilienhaus.

Das gewachsene Terrain verläuft entlang der bergseitigen Bauzonengrenze inkl. 4.0 m Grenzabstand praktisch hangparallel auf rund 608 m.ü.M..

Die Wohnzone W2 hat gegenüber der Wohnzone W3 eine um 3.0 m reduzierte Gebäudehöhe. Gegenüber der Wohn- und Gewerbezone sind es 5.50 m. Im Vergleich zum bestehenden Mehrfamilienhaus wäre ein Flachdach-Neubau in der Wohnzone W2 rund 4.60 m tiefer. Der Höhensprung wäre sehr markant und die Solitärwirkung des Mehrfamilienhauses bliebe bestehen. Die Festlegung der Wohnzone W3 ist vor diesem Hintergrund das planerisch erforderliche Mittel, um die heute bestehende Störung des Ortsbildes in diesem Gebiet zu mildern.

Der Planungs- und Mitwirkungsbericht ist unter Kapitel 6.1 «Bestehende Bauten in der Wohn- und Gewerbezone» mit der massgebenden Gebäudehöhe ergänzt.

Gebäudehöhe gemäss der W2

Die Mitwirkenden beantragen eine neue Zone, die hinsichtlich der Gebäudehöhe die Parameter der Wohnzone W2 aufweist und die Ausnützung gemäss der Wohnzone W3 ermöglicht. Alternativ könnte die Ausnützung bei den Rahmenbedingungen zum Quartierplan erhöht werden.

Behandlung

Es gilt zu bedenken, dass eine Ausnützungsziffer von 0.7 bei einer tiefen Gebäudehöhe wie in der Wohnzone W2, zu breiten Gebäuden führt. Dementsprechend reduziert sich die Umgebungsfläche, um beispielsweise eine Bepflanzung mit grösseren Bäumen vorzunehmen. Insgesamt wird der Spielraum kleiner, um die Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung, Siedlungsrand und Erschliessung qualitativ hochstehend auszubilden (sieh auch Massnahme Anhang Baugesetz im Kap. 8.3 auf S. 28).

Im Rahmen der Teilrevision «Cicero» eine dementsprechende neue Wohnzonen-Art zu schaffen, erscheint nicht als zweckmässig zumal sich die Wohnzone W3 in Zusammenhang mit der Quartierplanpflicht inkl. Rahmenbedingungen für die Situation eignet.

Die Ausnützung als Rahmenbedingung für den Quartierplan zu erhöhen, ist gleichbedeutend mit einer neue Zonendefinition und es ist nicht möglich, mit einer Quartierplan-Rahmenbedingung eine bestehende Baugesetzvorgabe aufzuweichen bzw. die Grundordnung zu übersteuern.

Bevorzugte Planung

Beanstandet wird, dass die vorliegende Teilrevision bevorzugt zu anderen Teilrevisionsbegehren durchgeführt wird, im Speziellen eines Revisionsantrages vom August 2020.

Behandlung

Bei der vorliegenden Teilrevision handelt es sich um die Behandlung einer im Jahr 2015 verhängten Planungszone, die aufgrund der Neuerungen in den übergeordneten Raumplanungsinstrumenten mehrfach verlängert wurde.

Eine Gesamtrevision der Grundordnung ist sporadisch und ohnehin gemäss dem neuen kantonalen Richtplan Siedlung vorzusehen. Darin können neue und in privatem Interesse stehenden Revisionsbegehren behandelt werden.

Falsche Ausgangslage

Die Mitwirkenden rügen die Abstützung der Teilrevision auf einer falschen Ausgangslage. Es sei nicht richtig, dass der Weinbaubetrieb aufgegeben wurde. Die Reben werden nach wie vor bewirtschaftet und es wird ein Weinhandel betrieben. Einzig die Produktion des Weines wurde ausgelagert. Das Ökonomiegebäude auf der Parzelle Nr. 1447 bildet den Ausgangspunkt für die Bewirtschaftung der Reben. Sämtliche landwirtschaftlichen Maschinen werden auf dieser Parzelle untergebracht. Zudem wird das erste Obergeschoss des Ökonomiegebäudes seit Juli 2017 an einen Weinproduktionsbetrieb vermietet, welcher die Räumlichkeiten zur Produktion von Wein nutzt und ebenfalls landwirtschaftliche Maschinen auf dem Grundstück abstellt.

Zudem haben diverse weitere Betriebe (Yogastudio, Kart-Werkstatt, Fotostudio, Beratungsunternehmen), ihren Gewerbestandort in den bestehenden Gebäuden.

Dementsprechend sei die Mischzone nach wie vor richtig und von einer Umzonung in die Wohnzone W3 sei abzusehen.

Behandlung

Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1447 hat im Rahmen einer protokollierten Besprechung am 8. Juni 2016 der Gemeinde mitgeteilt, dass der gewerbliche Torkelbetrieb aus Kostengründen eingestellt werde, sowie, dass aufgrund der verhängten Planungszone eine gewerbliche Nutzung der Parzelle Nr. 1447 angestrebt werde. Von der Schliessung des Torkelbetriebes nicht betroffen sei der Rebbau; die Reben würden wie bisher genutzt, lediglich die Vinifizierung erfolge an einem anderen Ort.

Zur Richtigstellung der Verhältnisse ist Kapitel 1 «Anlass und Ziel der Teilrevision» präzisiert.

Die gewerbliche Nutzung der bestehenden Bauten ist innerhalb der Besitzstandsgarantie (vgl. Art. 81 KRG) und des Hofstattrechts (vgl. Art. 5 BauG)

weiterhin möglich. Zudem erlaubt das Baugesetz in allen Wohnzonen Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sie in ihrer äusseren Erscheinung den Wohnbauten angeglichen sind (vgl. Art. 9 Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 9 Abs. 2 BauG bleibt bestehenden Landwirtschaftsbetrieben der Weiterbestand und die Erneuerung gewährleistet. Eine geringfügige Erweiterung kann bewilligt werden, wenn der Betrieb als nicht störend zu qualifizieren ist. Ein Anspruch auf Gewährung der Erweiterung besteht nicht.

Die Prüfung der Zweckmässigkeit der Zone hat ergeben, dass an dem Standort die Wohn- und Gewerbezone nicht verträglich ist. Die Erläuterungen in der Mitwirkungseingabe zur aktuellen Nutzung vermögen das Ergebnis nicht zu ändern. Es wurde damals eine auf die damaligen Bedürfnisse der Grundeigentümerschaft zugeschnittene Zonierung beschlossen. Aufgrund der Mitteilung der Grundeigentümerschaft von 2016 (Aufgabe des Weinbaubetriebs) liegt diese Ausgangslage nicht mehr vor. Die Vermietung eines Teils des Areals an einen anderen Weinbaubetrieb (keine Eigenproduktion der Grundeigentümerschaft) hat nicht den gleichen Stellenwert und vermöchte keine auf ein solches Bedürfnis zugeschnittene Zone zu rechtfertigen. Daran ändert sich auch nichts, wenn heute neue Gewerbetreibende auf dem Areal eingemietet sind. Dies ist sogar naheliegend, da zurzeit aufgrund der Planungszone kein Neubau möglich ist.

Zudem sind die meisten der dort ansässigen Betriebe höchstwahrscheinlich auch in der Wohnzone W3 zonenkonform.

Missachtung der Planbeständigkeit

In der Eingabe wird vorgetragen, dass sich die Verhältnisse seit der Einzonung im Jahr 2009 bzw. seit der Gesamtrevision im Jahr 2012 nicht geändert haben. Dementsprechend ist eine Umzonung mit einschränkender Wirkung im Sinne der Planbeständigkeit nicht gerechtfertigt. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass bereits mit einer vollständig zu Wohnzwecken genutzten Zone gerechnet wurde. In der Urnenbotschaft zur Einzonung wurde festgehalten, dass für den Fall einer Überbauung der Parzellen innerhalb von 20 Jahren mit reinen Wohnbauten, die Grundeigentümer eine Abgeltung von 40% an die Gemeinde zu leisten hätten.

Behandlung

Gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Zudem sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (vgl. Art. 15 Abs. 1 RPG).

Eine Prüfung der Bauzone ist somit alle 15 Jahre gerechtfertigt, wobei dies nicht eine explizite Frist der Planbeständigkeit darstellt. Massgebend ist, ob sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Zu bedenken ist auch, dass je jünger eine Plananpassung ist desto höher die Planbeständigkeit zu gewichten ist.

Die Einzonung der Wohn- und Gewerbezone wurde 2009 mit Begründung der Sicherung des Weinbaubetriebes vorgenommen. Mit der Gesamtrevi-

sion 2012 konnte die eben erst erfolgte Einzonung nicht in Frage gestellt werden. Somit sind seit der inhaltlichen Bearbeitung der Einzonung bis zur Mitwirkungsauflage des vorliegenden Berichtes 12 Jahre vergangen.

Die Verhältnisse haben sich seither in mehrfacher Weise verändert:

- Mit der Erstellung des Mehrfamilienhauses auf der Parzelle 1700 wurde die Auswirkung der Einzonung auf das Ortsbild sichtbar. Die Grundeigentümerschaft hat damit gezeigt, dass sie andere Vorstellungen von der baulichen Entwicklung dieses Gebiets hat, als den Weinbaubetrieb voranzutreiben. Dieser wurde von der Grundeigentümerschaft aufgegeben und findet – wenn überhaupt – nur noch durch einen zugemieteten Dritten statt.
- In der Folge wurde die Planungszone zur Überprüfung der Zone erlassen. Die Gemeindeversammlung hat zudem am 25. Juni 2015 einem Kreditbegehren zur Revision der Ortsplanung zugestimmt in welchem die Behandlung der Wohn- und Gewerbezone «Cicero» erwähnt ist.
- Der eigentliche Einzonungszweck, die Sicherung des Weinbaubetriebes, ist nicht mehr vorhanden. Von Seiten der Eigentümer wurde bestätigt, dass die Weiterführung der Weinproduktion an dem Standort aufgegeben werden musste.
- Seit der Revision der Raumplanungsgesetzgebung, der darauffolgenden Anpassung des Kantonalen Richtplans und der Ausarbeitung des Kommunalen räumlichen Leitbildes, werden erhöhte Anforderungen an die Raumplanung gestellt. Seither ist die Siedlungsentwicklung insbesondere einer strengeren Interessensabwägung unter anderem zwischen Verdichtung nach innen und Schutz des Ortsbildes und der Landschaft unterstellt.

Auch wenn die heute bestehende Wohn- und Gewerbezone es zulässt, dass schlussendlich eine vollständige Nutzung des Gebiets mit Wohnbauten ermöglicht werden könnte, war die Gemeinde im Jahre 2009 davon ausgegangen, dass der Erlass dieser Zone der langfristigen Sicherung des damals bestehenden Weinbaubetriebs dienen würde. Um die Hürde zur Umsetzung einer reinen Wohnüberbauung zu erhöhen, wurde eine Mehrwertabgabe von 40% vorgesehen.

Obwohl die Mehrwertabgabe in der Botschaft zur Einzonung im Jahre 2009 der Stimmbevölkerung kommuniziert wurde, wurde diese unverständlicherweise nie im Grundbuch gesichert. So kam es, dass für den Bau des Mehrfamilienhauses die Mehrwertabgabe mittels Gerichtsentscheides nicht eingefordert werden konnte. Der Gemeinde entging bzw. entgeht ein stattlicher Betrag von mehreren Hunderttausend Franken und die Hürde bzw. die Gegenleistung für den Bau von reinen Wohnhäusern wurde entgegen der Botschaft nicht umgesetzt. Somit haben sich die Verhältnisse auch in diesem Punkt im Vergleich zur Botschaft verändert.

Die Berufung auf die Planbeständigkeit ist aufgrund der Ausführungen nicht gerechtfertigt.

Einschränkung (Enteignung)

Die Mitwirkenden beanstanden, dass die Umzonung ein nicht gerechtfertigter und unnötiger Eingriff ins Eigentum sei. Die baulichen Möglichkeiten verringern sich bezüglich der maximal möglichen Gebäudehöhe sowie aufgrund der reduzierten Lärmempfindlichkeitsstufe.

Des Weiteren müssten sich Erneuerungen und Erweiterungen der bestehenden Bauten stets auf die Besitzstandsgarantie und das Hofstattrecht berufen, was zu rechtlicher Unsicherheit und zu langwierigen Baubewilligungsverfahren führe.

Behandlung

Die Einschränkungen der privaten Gestaltungsmöglichkeiten beziehen sich effektiv darauf, dass bei gleichbleibender Ausnützungsziffer etwas weniger hoch gebaut werden kann. Dabei kann nicht von einem schweren Eingriff ins Eigentum gesprochen werden, der entschädigungspflichtig wäre.

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen bleiben garantiert und möglich. Dazu gehört die Bewirtschaftung der Reben sowie das bestehende Gewerbe. Auch neue Gewerbebetriebe sind in der Wohnzone zulässig. Die Abstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe 3 in die Lärmempfindlichkeitsstufe 2 ist an diesem Standort verhältnismässig und kein schwerer Eingriff ins Eigentum.

Die Besitzstandsgarantie und das Hofstattrecht schützen das Eigentum und führen nicht zwangsläufig zu rechtlicher Unsicherheit und zu langwierigen Baubewilligungsverfahren.

Quartierplanpflicht

Die Mitwirkenden kritisieren die Quartierplanpflicht, da sie sich auf ein bereits überbautes und erschlossenes Gebiet bezieht. Eine Quartierplanung sei für unüberbaute Gebiete, bei denen eine einheitliche Gestaltung im Vordergrund steht, sinnvoll. Ausserdem sollten sich die Rahmenbedingungen auf die Wohn- und Gewerbezone beziehen.

Die Mitwirkenden empfinden es zudem als stossen, dass die vor wenigen Jahren mit dem Mehrfamilienhaus überbaute und erschlossene Parzelle Nr. 1700 einer Quartierplanpflicht unterstellt wird. Es gebe keinerlei Anlass für die Parzelle Nr. 1700 die Erschliessung und Gestaltung neu zu regeln und insbesondere, dass die Eigentümer allfällige Planungskosten mitzutragen hätten.

Von der Festsetzung einer Quartierplanungspflicht im Gebiet «Cicero» im Generellen Gestaltungsplan sei deshalb abzusehen.

Behandlung

Der Quartierplan regelt gemäss Art. 51 Abs. 1 KRG im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail.

Aus planerischer Sicht handelt es sich bei der betreffenden Bauzone, für welche die Quartierplanpflicht vorgesehen ist, um ein zusammenhängendes Gebiet. Die Erschliessung erfolgt ab der Postgasse und betrifft alle Parzellen, da nicht alle an die Postgasse angebunden sind. Insbesondere wegen den stark erhöhten Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich zur Nachbarschaft und der sensiblen Lage am Siedlungsrand, ist die Gestaltung des Gebiets von hoher Bedeutung. Wesentlich zur Gestaltung eines Quartiers und des Ortsbildes trägt zudem die Umgebungsgestaltung bei und hiervon sollte keine Parzelle im Gebiet ausgenommen werden. Bestehende Gebäude werden

in die Quartierplanung mit einbezogen und sind nicht zwingend neu zu beplanen.

Aus den genannten Gründen wird an der Quartierplanpflicht mit den vorgesehenen Rahmenbedingungen festgehalten. An der Umzonung in die Wohnzone W3 wird ebenfalls festgehalten, weshalb sich die Rahmenbedingungen auf diese beziehen und nicht auf die Wohn- und Gewerbezone.

Ferner werden Planungskosten anhand eines Verteilschlüssels auf Basis der Quartierplanung bemessen (vgl. Art. 20 KRVO). Dementsprechend ist ein Bezug zwischen Quartierplaninhalt und Kosten erforderlich.

2.4 Erlass (ausstehend)

(Urnenabstimmung ausstehend)

3. Übergeordnete Grundlagen

Planungsgrundlagen bestehen auf verschiedenen föderalistischen Stufen und mit verschiedenen Verbindlichkeiten. Massgebend sind unter anderem die Raumplanungsgesetzgebung und Sachplanungen auf Stufe Bund, die kantonalen und regionalen Planungsinstrumente (kantonales Raumplanungsgesetz, Richtpläne, Konzepte etc.) sowie die kommunalen wegweisenden und verbindlichen Grundlagen.

Nachfolgend sind übergeordnete Vorgaben aufgeführt, die in Beziehung zur vorliegenden Teilrevision stehen.

3.1 Richtplan Graubünden

Siedlungsstrategie

Die Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung ist gemäss dem kantonalen Richtplan eine hochwertige Entwicklung nach innen, welche die Eigenheiten der Orte berücksichtigt (vgl. Kantonaler Richtplan, Kap. 5.1.2 Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr). Gemäss den Leitsätzen gilt es zu berücksichtigen, dass eine für den Ort verträgliche bauliche Dichte geschaffen wird, unter Berücksichtigung der Anforderungen an einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Vorhandene Nutzungspotenziale sollen prioritär an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen entwickelt werden.

Im Interesse der Entwicklung nach Innen ist eine Mindestdichte mit einer Ausnützungsziffer von 0.8 zu prüfen. Wenn gestalterische, ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen, kann von der Mindestdichte abgewichen werden. Die Gemeinden haben zudem in ihren kommunalen Baugesetzen sicherzustellen, dass die festgelegten Mindestdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden. (vgl. Kantonaler Richtplan, Kap. 5.2.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)).

3.2 Regionales Raumkonzept

Das regionale Raumkonzept und das Gesamtverkehrskonzept der Region Landquart wurden Ende 2019 von der Präsidentenkonferenz beschlossen (Die Ausarbeitung des regionalen Richtplans Teil Siedlung ist gestartet).

Arbeitsgebiete

Das Regionale Raumkonzept sieht Arbeitsplatzgebiete von regionaler und lokaler Bedeutung vor. Die vorliegend behandelte Wohn- und Gewerbezone ist nicht als solche ausgewiesen (vgl. Regionales Raumkonzept, Konzeptplan).

Siedlungsentwicklung

Hinsichtlich Siedlungsentwicklung sind für Zizers gebietsspezifische Dichteziele unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Quartierstrukturen festzulegen. Dabei ist an gut mit dem ÖV erschlossenen, zentralen Lagen eine Ver-

dichtung anzustreben. Diese Verdichtung soll angemessen und auf die Ortschaften abgestimmt erfolgen (vgl. Regionales Raumkonzept, Handlungsfeld Siedlungsentwicklung nach innen).

3.3 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Das Kommunale räumliche Leitbild (KRL, *Stand kantonale Vorprüfung*) thematisiert verschiedene Planungs- und Entwicklungsaspekte, welche in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind.

Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung erfolgt prioritär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten sieht das KRL hinsichtlich einer Wohnnutzung weiter nördlich im Bereich der Bildgasse vor und hinsichtlich einer Arbeitsnutzung bei den Quartieren Plätzli und Tardis. Mögliche Verdichtungsgebiete sind gemäss dem Leitbildplan in den Quartieren Gerbi/Quader und Stutz ausgewiesen. Das Quartier Rangs, zu welchem die Wohn- und Gewerbezone gehört, wird als Quartier mit mehrheitlich stabilen Strukturen bezeichnet.

Namentlich erwähnte Arbeitsplatzgebiete, die erhalten werden sollen, sind die Quartiere Tardis, Plätzli, Oberau und Rappagugg.

Siedlungsqualität und Siedlungsgestaltung

Die Gemeinde stellt bei Verdichtungsvorhaben erhöhte Anforderungen an die Qualitäten in Bezug auf Gestaltung, Volumen sowie Aussenräume, Erschliessung und Einordnung ins Ortsbild.

Quartiersteckbrief Rangs

Das Quartier Rangs zeichnet sich als beliebtes Wohnquartier aus, welches mehrheitlich eine heterogene Einfamilienhausstruktur aufweist. Zielsetzung für das Quartier ist ein stabiles Wohnquartier mit punktuellen Erneuerungen. Dabei soll eine leicht höhere Dichte geprüft werden aber die bestehende Struktur erhalten bleiben.

4. Rechtskräftige Grundordnung

Die rechtskräftige Grundordnung besteht aus dem Zonenplan, dem Generellen Erschliessungsplan (GEP), dem Generellen Gestaltungsplan (GGP), dem Baugesetz und dem Zonenschema zum Baugesetz (Totalrevision genehmigt am 6. November 2012). Im Sinne einer aktiven Boden- und Baulandpolitik wird die Grundordnung mittels Teilrevisionen fortlaufend den örtlichen Verhältnissen angepasst.

Die Grundlage für die Wohn- und Gewerbezone «Cicero» wurde mit der Teilrevision der Ortsplanung 2009 geschaffen und mit der Totalrevision 2012 wurde die Zone beibehalten.

Zonenplan

Die Wohn- und Gewerbezone (WG) ist gemäss Art. 11 des Baugesetzes für Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Wohnzonen, unter anderen die Wohnzone WI, sind gemäss Art. 9 des Baugesetzes für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen. Sie dürfen aber nur bewilligt werden, wenn sie in ihrer äusseren Erscheinung den Wohnbauten angeglichen sind.

Im Zonenschema sind die Nutzungsmasse festgelegt (siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung: Ausschnitt Zonenplan; Quelle GeoGR (Kanton GR)

	Aus-nützungs-ziffer	Grenzabstand gross m	klein m	Gebäude-länge m	Gebäudehöhe Trauf m	First m	Empfindlichkeits-stufe gemäss LSV (1)	Zulässiger Störungsgrad bei Betrieben (2)
W I	0.5	4.0	4.0	30	6.5	9.5	II	1
W II	0.65	4.0	4.0	30	6.5	9.5	II	1
W III	0.7	4.0	4.0	40	9.5	12.5	II	1
K	-	5.0	2.5	40	12.0	15.0	III	2
	-	2.5	2.5	-	12.0	15.0	III	2
WG	0.7	4.0	4.0	40	12.0	15.0	III	2

Abbildung: Auszug Zonenschema (W = Wohnzone, WG = Wohn- und Gewerbezone)

GEP Ab der Kantonsstrasse führt die Postgasse als Sammelstrasse hangaufwärts bis vor die Wohn- und Gewerbezone. Die Wohn- und Gewerbezone selbst ist gemäss dem GEP an einen Land- und Forstwirtschaftsweg angeschlossen. Die Postgasse sowie der Land- und Forstwirtschaftsweg sind auch Teil des Fuss- und Wanderwegenetzes.

GGP Der GGP enthält keine Vorgaben für das betreffende Gebiet.

5. Planungszone

Planungszone Für die Ausarbeitung der Teilrevision wurde über die Parzellen Nrn. 1369, 1447, 1700 gestützt auf Art. 21 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) eine Planungszone erlassen. Diese gilt vorderhand bis am 9. April 2021. In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte.

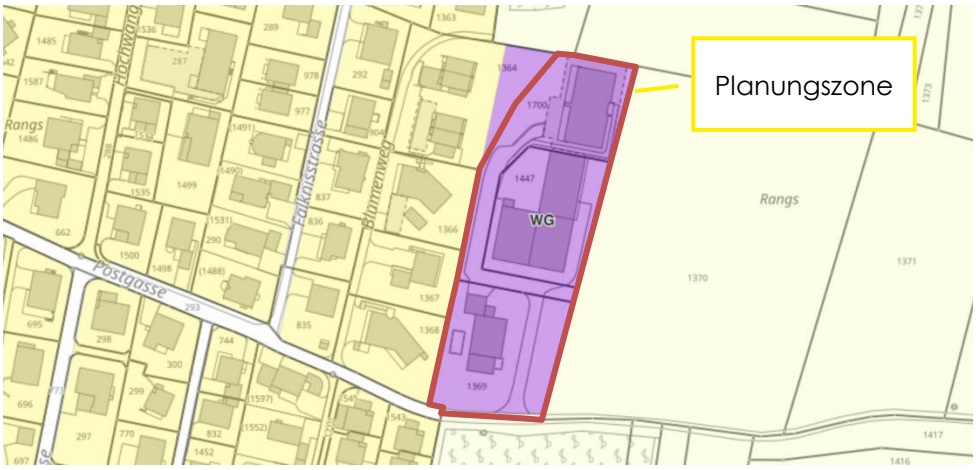


Abbildung: Ausschnitt Zonenplan inkl. Planungszone; Quelle GeoGR (Kanton GR), R+K

6. Situationsanalyse

6.1 Bestehende Bauten in der Wohn- und Gewerbezone

Das Wohnhaus und das ursprüngliche landwirtschaftliche Gebäude an der Postgasse (Parzelle 1369) wurden als Teil eines Landwirtschaftlichen Betriebs im Jahr 1974 erstellt. Der Ökonomieteil wurde mit der Zeit mehrmals erweitert.

2014/15 entstand auf der Parzelle Nr. 1700 am nordseitigen Rand der Zone ein Mehrfamilienhaus. Es wurde im Rahmen der Möglichkeiten der Wohn- und Gewerbezone erstellt.

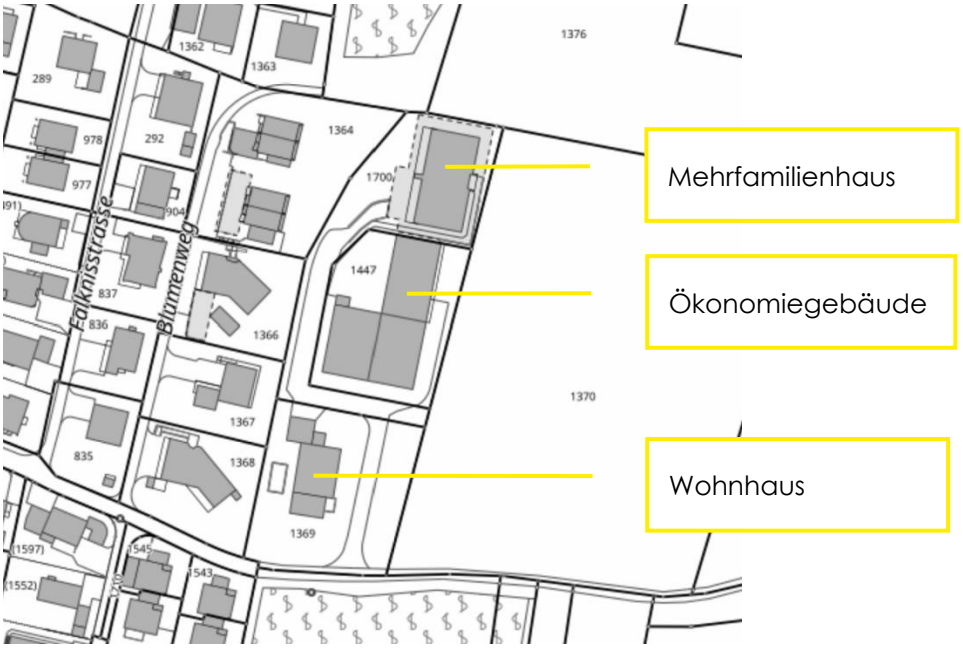


Abbildung: Situationsplan; Quelle: GeoGR

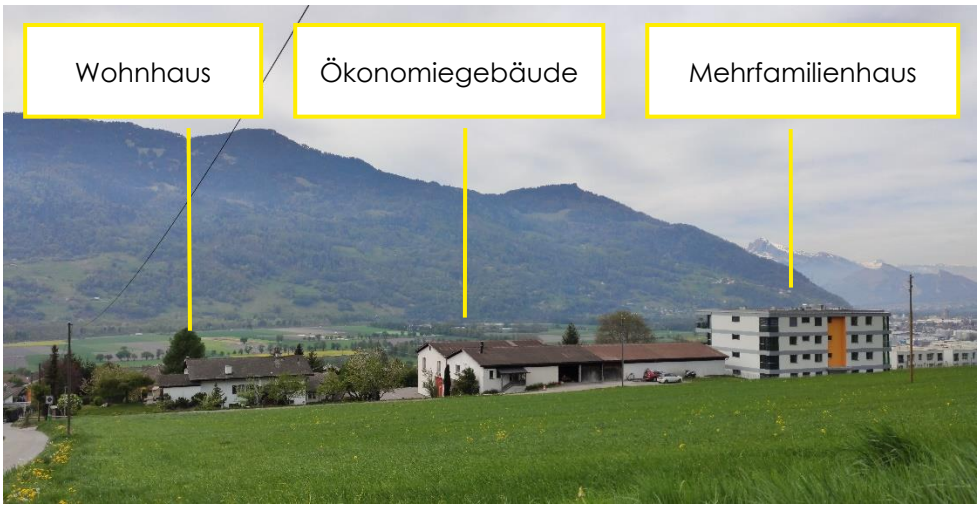


Abbildung: Ansicht von Osten; R+K

Nutzungsmass

Das Mass der Nutzung der bestehenden Bauten ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Ausnützungsziffer (AZ), welche das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Geschossfläche eines Gebäudes zur anrechenbaren Landfläche angibt (vgl. Art. 24 Baugesetz), beträgt für die drei Parzellen 0.58.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe überragt das Mehrfamilienhaus die anderen Gebäude beträchtlich.

	Grundstücks-fläche	Geschoss-fläche*	AZ	Gebäudehöhe ** Traufe / First	Gebäudelänge
Wohnhaus Parzelle Nr. 1369	1957 m²	335 m²	0.18	ca. 5.00 m / 6.80 m	20.4 m
Ökonomiegebäude Parzelle Nr. 1447	1673 m²	1565 m²	0.94	ca. 3.50 m / 5.90 m	42.5 m
Mehrfamilienhaus Parzelle Nr. 1700	1931 m²	1288 m²	0.67	11.95 m	27.6 m
Total	5'561 m²	3188 m²	0.58		

* Anrechenbare Geschossflächen gemäss Baubewilligungsakten

** Gebäudehöhe gegenüber dem gestalteten Terrain (Planabgriffe)

Die Gebäudeecke des Mehrfamilienhauses, dessen Höhe gemessen ab dem gewachsenen Terrain am nächsten an die maximale Gebäudehöhe herankommt, ist die bergseitige Gebäudeecke der Nordfassade und beträgt 11.60 m (Planabgriff).

Nutzungsmass Parzelle Nr. 1364

Die Einzonung der Wohn- und Gewerbezone erfolgte in einer geraden Linie, anschliessend an die Wohnzone W1. Eine Ecke der Parzelle Nr. 1364 befindet sich ebenfalls in der Wohn- und Gewerbezone. Die Parzelle wurde bereits vor der Einzonung überbaut.

Die Fläche in der Wohn- und Gewerbezone beträgt 390 m². Dies entspricht einem Geschossflächenpotenzial von 273 m².

6.2 Baustruktur in der Wohnzone W1

Die Wohnzone W1 im Quartier Rangs weist eine heterogene Einfamilienhausstruktur auf. Der angrenzende Bereich ist in den 1970-er und 1980-er Jahren entstanden und besteht vornehmlich aus zwei- bis dreigeschossigen Einfamilienhäusern und Doppeleinfamilienhäusern.

Die Gebäudehöhen bewegen sich im Rahmen der erlaubten Höhen gemäss Zonenschema von 6.50 m (Traufe) und 9.50 m (First).

Abbildungen: Quartier Rangs; R+K

6.3 Ortsbild

Die heterogene Einfamilienhausstruktur wirkt zusammen mit der starken Durchgrünung harmonisch und fügt sich gut in das Ortsbild ein. Das Ökonomiegebäude und das Wohnhaus gliedern sich in die bestehende Struktur ein. Das Mehrfamilienhaus sticht aufgrund der Gebäudemasse, insbesondere aufgrund der Gebäudehöhe aus der bestehenden Einfamilienhausstruktur hervor. Es ist markant und von weit her als Störfaktor in der bestehenden Struktur sichtbar. Im speziellen zu erwähnen ist diese Wirkung aus der Talebene sowie die Wirkung bergseitig.

Abbildung: Ansicht aus der Talebene; R+K

Abbildung: Ansicht Bergseitig; R+K

6.4 Erschliessungssituation

Öffentlicher Verkehr

Die Wohn- und Gewerbezone ist aufgrund der Distanz zur nächsten Haltestelle ausserhalb der Güteklassen für den öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklassen)[1] und somit schlecht mit diesem erreichbar.

Motorisierter Individualverkehr

Für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) ist das Gebiet via die Postgasse erschlossen. Die Anbindung an die Kantonsstrasse erfolgt im Einbahnverkehr direkt bzw. über weitere Quartierstrassen. Die Kantonsstrasse weist mit einem durchschnittlichen von rund 10'000 Fahrzeugen pro Tag eine sehr hohe Verkehrsbelastung auf (Verkehrserhebung Herbst 2019).

7. Interessensabwägung

7.1 Interessen

Nachfolgend sind die öffentlichen und privaten Interessen, welche für die künftige Entwicklung des Gebiets von Bedeutung sind, thematisiert. Ziel ist es Nutzungsmöglichkeiten zu definieren, welche an den Ort angepasst sind. Hierfür sind ortsbauliche Zielsetzungen, die Erschliessungssituation sowie die raumplanerische Prämisse der inneren Verdichtung zu betrachten.

Ortsbild

Im Kommunalen räumlichen Leitbild (KRL, *Stand kantonale Vorprüfung*) wird der dörfliche Charakter von Zizers hervorgehoben. Ortsbaulich bedeutet

[1] *Die ÖV-Güteklassen, bezeichnen die Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Dies auf Basis der Distanz zu einer Haltestelle sowie auf Basis des Verbindungsangebots (Quelle: Interaktive Karte Kanton Graubünden zum Thema ÖV-Güteklassen).*

dies, den bestehenden Dorfkern hinsichtlich der Dichte weiterzuentwickeln. Die Einfamilienhausstrukturen sollen punktuell mit leicht erhöhten Dichten weiterentwickelt werden. Die Nutzungsmöglichkeiten in der Wohn- und Gewerbezone widersprechen diesen Grundsätzen aus dem Leitbild. Der Unterschied im Nutzungsmass zwischen der Wohnzone W1 und der Wohn- und Gewerbezone ist zu gross, um eine harmonische Wirkung zu gewährleisten.

Insbesondere der Unterschied der Gebäudehöhe von 9.5 m Firsthöhe in der Wohnzone W1 zu 15.0 m Firsthöhe in der Wohn- und Gewerbezone ist erheblich. Durch die Hanglage und die hangaufwärtsliegende Wohn- und Gewerbezone wird die Wirkung des Unterschieds noch verstärkt. Dies macht sich insbesondere in der Ortsansicht von der Talebene aus negativ bemerkbar.

Die bergseitige Ansicht ist ebenfalls von hoher Bedeutung, da sich die Zone langfristig am Siedlungsrand befinden wird. Der abrupte Übergang von der Landwirtschaft in das Siedlungsgebiet entspricht nicht dem dörflichen Charakter.

Im Sinne des Ortsbildes ist das Nutzungsmass der Wohn- und Gewerbezone an diesem Standort nicht verträglich und ist zu reduzieren. Des Weiteren sind gestalterische Rahmenbedingungen vorzukehren, um einen bewusst gestalteten Siedlungsrand zu schaffen.

Abbildung: Ansicht Mehrfamilienhaus von Norden; Quelle R+K

Nutzungsdichte

Eine Erhöhung der Nutzungsdichte ist, wie im Leitbild und in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorgegeben, auf zentrale und gut mit dem ÖV erschlossene Lagen zu fokussieren. Eine Mindestdichte mit einer Ausnützungsziffer von 0.8 ist gemäss dem kantonalen Richtplan zu prüfen.

Nutzungsart

Zizers hat an gut erschlossenen Lagen, langfristig wichtige Arbeitsstandorte definiert. Die vorliegend behandelte Wohn- und Gewerbezone liegt isoliert von den übrigen Gewerbenutzungen und ist als solche schlecht erschlossen. Des Weiteren wurde auf einem Teil des Gebiets ein Mehrfamilienhaus errichtet, welches der reinen Wohnnutzung dient.

Gemäss dem Leitbild von Zizers ist an diesem Standort kein nichtlandwirtschaftliches Gewerbe zu etablieren. Sondern es ist entsprechend der benachbarten Wohnzone eine Wohnnutzung zu priorisieren.

Bestehende Nutzungsmöglichkeit

Als privates Interesse gilt, dass die rechtsgültigen Nutzungsmöglichkeiten bewahrt bleiben. Das heisst, dass eine Überbauung entsprechend der Wohn- und Gewerbezone möglich bleibt und der Landwert nicht reduziert wird.

7.2 Erwägung Revisionsmassnahmen

Aufgrund der Interessen werden verschiedene Massnahmen erwogen. Dazu gehört eine Umzonung in eine Wohnzone sowie gestützt auf Art. 32 des Baugesetzes die Festlegung einer Quartierplanpflicht.

Folgende drei Zonen-Varianten werden einander gegenübergestellt.

- Umzonung in die Wohnzone W1
- Umzonung in die Wohnzone W2
- Umzonung in die Wohnzone W3

Wohnzone W1

Die Wohnzone W1 entspricht der benachbarten Zone. In Betrachtung der Nutzungsmöglichkeiten kann damit ein harmonisches Ortsbild angestrebt werden. Die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W1 beträgt 0.5. Dies bedeutet, dass die bestehenden Gebäudevolumen prinzipiell eingefroren werden. Für die Liegenschaft mit dem Mehrfamilienhaus sowie für diejenige mit dem Ökonomiegebäude gilt die Besitzstandsgarantie gemäss dem kantonalen Recht (vgl. Art. 81 KRG) sowie das in Zizers gebräuchliche Hofstattrecht gemäss Art. 5 des Baugesetzes.

Die Wohnzone W1 bedeutet eine Verminderung der Nutzungsmöglichkeit in der anrechenbaren Geschossfläche von rund 1089 m^2 (siehe auch nachfolgende Tabelle 2).

Wohnzone W2

Die Ausnützungsziffer (AZ) der Wohnzone W2 von 0.65 liegt zwischen der bestehenden AZ von 0.7 in der Wohn- und Gewerbezone und der AZ von 0.5 in der Wohnzone W1. Die maximalen Gebäudehöhen (Traufe / First) sind in der Wohnzone W2 gleich wie in der Wohnzone W1. Dies bedeutet, dass bei gleichbleibender Gebäudehöhe eine höhere bauliche Dichte möglich ist.

Für die Liegenschaft mit dem Mehrfamilienhaus sowie für diejenige mit dem Ökonomiegebäude gilt die Besitzstandsgarantie gemäss dem kantonalen Recht (vgl. Art. 81 KRG) sowie das in Zizers gebräuchliche Hofstattrecht gemäss Art. 5 des Baugesetzes.

Die Wohnzone W2 bedeutet eine Verminderung der Nutzungsmöglichkeit in der anrechenbaren Geschossfläche von rund 299 m^2 (siehe auch nachfolgende Tabelle 3).

Tabelle 1 Die nachfolgende Tabelle zeigt die Grundstücksflächen, die bestehende bereits realisierten anrechenbaren Geschossflächen und die potenziellen anrechenbaren Geschossflächen in der Wohn- und Gewerbezone (WG) sowie in einer Wohnzonen W1 oder W2.

	Grundstücksfläche	Bestehende anrechenbare Geschossfläche	Potenzielle Geschossfläche **WG** AZ=0.7	Potenzielle Geschossfläche **W1** AZ=0.5	Potenzielle Geschossfläche **W2** AZ=0.65
Wohnhaus Parzelle Nr. 1369	1957 m²	335 m²	1370 m²	979 m²	1272 m²
Ökonomiegebäude Parzelle Nr. 1447	1673 m²	1565 m²	1171 m²	837 m²	1087 m²
Mehrfamilienhaus Parzelle Nr. 1700	1931 m²	1288 m²	1352 m²	966 m²	1255 m²
Parzelle Nr. 1364	390 m² in der WG	-	273 m²	195 m²	253 m²
Total	5951 m²	3188 m²	4166 m²	2977 m²	3867 m²

Tabelle 2 Die nachfolgende Tabelle zeigt die Differenz der potenziellen anrechenbaren Geschossflächen in der Wohn- und Gewerbezone (WG) sowie bei einer Umzonung in die Wohnzone W1.

	Potenzielle anrechenbare Geschossfläche **WG** AZ=0.7	Potenzielle anrechenbare Geschossfläche **W1** AZ=0.5	Differenz Geschossfläche AZ=0.7/0.5
Parzelle Nr. 1369	1370 m²	979 m²	391 m²
Parzelle Nr. 1447	1171 m²	837 m²	234 m²
Parzelle Nr. 1700	1352 m²	966 m²	386 m²
Parzelle Nr. 1364	273 m²	195 m²	78 m²
Total	4166 m²	2977 m²	1089 m²

Tabelle 3 Die nachfolgende Tabelle zeigt die Differenz der potenziellen anrechenbaren Geschossflächen in der Wohn- und Gewerbezone (WG) sowie bei einer Umzonung in die Wohnzone W2.

	Potenzielle anrechenbare Geschossfläche **WG** AZ=0.7	Potenzielle anrechenbare Geschossfläche **W2** AZ=0.65	Differenz Geschossfläche AZ=0.7/0.65
Parzelle Nr. 1369	1370 m²	1272 m²	98 m²
Parzelle Nr. 1447	1171 m²	1087 m²	84 m²
Parzelle Nr. 1700	1352 m²	1255 m²	97 m²
Parzelle Nr. 1364	273 m²	253 m²	20 m²
Total	4166 m²	3867 m²	299 m²

Wohnzone W3

Die Ausnützungsziffer (AZ) der Wohnzone W3 ist mit 0.7 identisch mit der Wohn- und Gewerbezone. Die maximalen Gebäudehöhen (Traufe / First) sind in der Wohnzone W3 um 3 m höher als in den Wohnzonen W1 und W2 aber um 2.5 m niedriger als in der Wohn- und Gewerbezone.

Für die Liegenschaft mit dem Mehrfamilienhaus gilt für die abweichende Gebäudehöhe die Besitzstandsgarantie gemäss dem kantonalen Recht (vgl. Art. 81 KRG) sowie das in Zizers gebräuchliche Hofstattrecht gemäss Art. 5 des Baugesetzes. Die anrechenbare Geschossfläche würde dem zulässigen Mass entsprechen.

Für die Liegenschaften mit dem Ökonomiegebäude und dem Wohnhaus sowie für die Parzelle Nr. 1364 wäre der Gestaltungsspielraum für künftige Bauten in Bezug zur Gebäudehöhe weniger flexibel.

Quartierplanpflicht

Der Quartierplan regelt gemäss Art. 51 KRG die Erschliessung und Gestaltung von Baugebieten im Detail. Eine zweckmässige Erschliessung des über 5000 m² grossen Areals sowie eine sich ortsbaulich gut einfügende Gestaltung, kann über das Instrument der Quartierplanung bewirkt werden. Auf diese Weise können erhöhte Anforderungen an die Qualitäten in Bezug auf Gestaltung und Erschliessung gemäss dem KRL berücksichtigt werden.

Ziel und Zweck einer Folgeplanung (Quartierplanung) können gemäss Art. 41 des Baugesetzes vordefiniert werden.

Bevor neue Bauvorhaben realisiert werden, ist mit dem Quartierplan eine gesamthafte Planung für das Areal vorzunehmen. Erst wenn der Quartierplan in Rechtskraft getreten ist, können Baugesuche eingereicht werden.

7.3 Fazit Interessensabwägung

Eine Umzonung in die Wohnzone W3 ermöglicht eine ortsbaulich besser angepasste Überbauungsmöglichkeit bei gleichbleibender Nutzungsdichte. Eine Erhöhung der Mindestdichte, wie es gemäss Kantonalem Richtplan zu prüfen ist, wird aus den dargelegten ortsbaulichen Überlegungen sowie aufgrund der erschliessungstechnischen Ausgangslage abgelehnt.

Eine Umzonung in eine Wohnzone W1 oder W2 widerspricht der Prämisse der inneren Verdichtung. Des Weiteren wird bezweckt, dass aufgrund des Hofstattrechts, das bestehende Mehrfamilienhaus langfristig als markantes Einzelgebäude bestehen bleibt.

Durch die Wohnzone W3 wird ermöglicht, dass ein besserer Übergang vom bestehenden Mehrfamilienhaus in die Struktur der Wohnzone W1 geschaffen wird. Um dieser erhöhten Anforderung gerecht zu werden, ist eine Quartierplanpflicht adäquat. Mit einer Quartierplanpflicht kann die Erschliessung und Gestaltung des Gebiets gesamthaft beplant werden. Insbesondere die ortsbauliche Einpassung, die Gestaltung des Siedlungsrandes und die zweckmässige Erschliessung sind hierbei im Interesse der Öffentlichkeit.

Mit der Wohnzone W3 und der Quartierplanpflicht kann schlussfolgernd eine Anpassung der Grundordnung vorgenommen werden, die im öffentlichen Interesse steht und für die Grundeigentümer verhältnismässig ist.

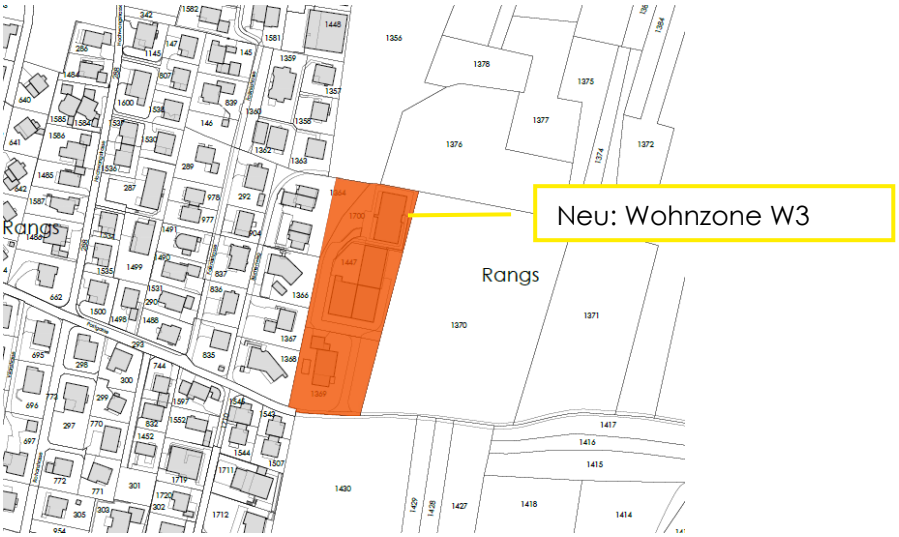
Wie diverse Bundesgerichtsentscheide zeigen, gilt die Einschränkung der privaten Gestaltungsmöglichkeiten in dieser Grössenordnung nicht als entschädigungspflichtige Enteignung.

8. Anpassung der Grundordnung

8.1 Zonenplan

Massnahme Zonenplan

Umzonung der Wohn- und Gewerbezone in die Wohnzone W3

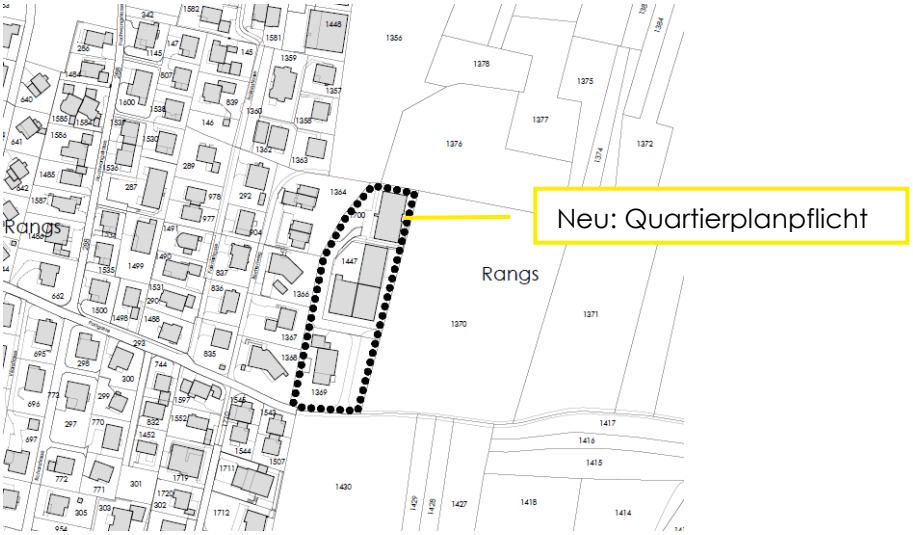


8.2 Genereller Gestaltungsplan

Der Quartierplanperimeter soll die Parzellen Nrn. 1369, 1447, 1700 umfassen. Die Parzelle Nr. 1364 ist für die Erschliessung und Gestaltung des Gebiets nicht von Bedeutung. Eine Erweiterung des Perimeters ist im Quartierplanverfahren dennoch möglich.

Massnahme GGP

Neu Festsetzung Quartierplanpflicht über die Parzellen Nrn. 1369, 1447 und 1700.



8.3 Baugesetz

Die Art. 32 und 41 des rechtsgültigen Baugesetzes sind bezüglich der Festsetzung der Folgeplanungspflicht (Arealplan-, Quartierplanpflicht) nicht eindeutig formuliert.

Art. 32 Baugesetz beinhaltet, dass im Generelle Gestaltungsplan Gebiete bestimmt werden können, in denen vor der Überbauung eine Quartierplanung durchzuführen ist.

Art. 41 Baugesetz verweist für die Abgrenzung von Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) auf den Zonenplan. Zudem würde der Zonenplan über Ziel und Zweck der Folgeplanung Hinweise geben.

Faktisch sind die Gebiete mit Folgeplanungspflicht im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Die Doppelspurigkeit Genereller Gestaltungsplan / Zonenplan soll mit der vorliegenden Revision korrigiert werden, so dass nur im Generellen Gestaltungsplan Gebiete mit Folgeplanungspflicht ausgewiesen werden und keine Missverständnisse entstehen.

Des Weiteren ist der Zonenplan nicht geeignet, um eine Folgeplanungspflicht mit einem Ziel und Zweck zu versehen. Entsprechende Vorgaben werden besser im Anhang zum Baugesetz als Rahmenbedingungen formuliert. Das Baugesetz wird dementsprechend unter Art. 41 mit der Möglichkeit versehen, Rahmenbedingungen zu definieren, die im Anhang zum Baugesetz eingetragen werden. Dabei handelt es sich beispielsweise um Erschliessungsanordnungen oder Gestaltungsvorgaben.

Massnahmen Baugesetz

Korrekturen und Neuerungen sind rot markiert.

Korrektur Art. 32 Abs. 2: *Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Anpassungsbereiche und Freihaltebereiche. Er kann Gebiete bestimmen, in denen vor der Überbauung ~~Quartierplanungen~~ eine Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) durchzuführen ~~sind~~ ist.*

Korrektur Art. 41 Abs. 1: *In den im ~~Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck~~ Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.*

Korrektur Art. 41 Abs. 2: *Die im ~~Zonenplan~~ Generellen Gestaltungsplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.*

Neu Art. 41Abs. 4: *Im Anhang zum Baugesetz können Rahmenbedingungen zu einzelnen Gebieten mit Folgeplanung definiert werden.*

Massnahme
Anhang Baugesetz

Neu: *Rahmenbedingungen für die Folgeplanung Quartierplan «Cicero»:*

- *Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung, Siedlungsrand und Erschliessung angestrebt.*
- *Die Übergänge zur Wohnzone W1 und zur Landwirtschaftszone sind ortsbaulich zu begründen.*
- *Die Verkehrserschliessung des Gebietes erfolgt über die Postgasse.*
- *Parkierungsflächen für Autos, Besucherparkplätze ausgenommen, sind unterirdisch anzuordnen.*
- *Die maximale Ausnützung (Total innerhalb des Perimeters) ergibt sich aus dem Zonenplan. Ausnützungstransfers von Ausserhalb des Perimeters sind nicht zulässig.*
- *Eine Mindestausschöpfung von 80% der festgelegten Ausnützung ist sicherzustellen.*