



Kanton Graubünden
Gemeinde Zizers

Mitwirkung

Teilrevision Ortsplanung «Cicero»

**Planungs- und Mitwirkungsbericht
(nach Art. 47 Raumplanungsverordnung)**



550-08
21. Januar 2021



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; Aufnahmen R+K
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Teilrevision	4
2.	Verfahren	5
2.1	Ablauf.....	5
2.2	Vorprüfung	6
2.3	Mitwirkung (ausstehend)	6
2.4	Erlass (ausstehend)	6
3.	Übergeordnete Grundlagen	7
3.1	Richtplan Graubünden.....	7
3.2	Regionales Raumkonzept.....	7
3.3	Kommunales räumliches Leitbild (KRL)	8
4.	Rechtskräftige Grundordnung	9
5.	Planungszone	10
6.	Situationsanalyse	11
6.1	Bestehende Bauten in der Wohn- und Gewerbezone	11
6.2	Baustruktur in der Wohnzone W1	12
6.3	Ortsbild	13
6.4	Erschliessungssituation	14
7.	Interessensabwägung	14
7.1	Interessen	14
7.2	Erwägung Revisionsmassnahmen	16
7.3	Fazit Interessensabwägung	19
8.	Anpassung der Grundordnung	20
8.1	Zonenplan	20
8.2	Genereller Gestaltungsplan	20
8.3	Baugesetz	21

1. Anlass und Ziel der Teilrevision

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

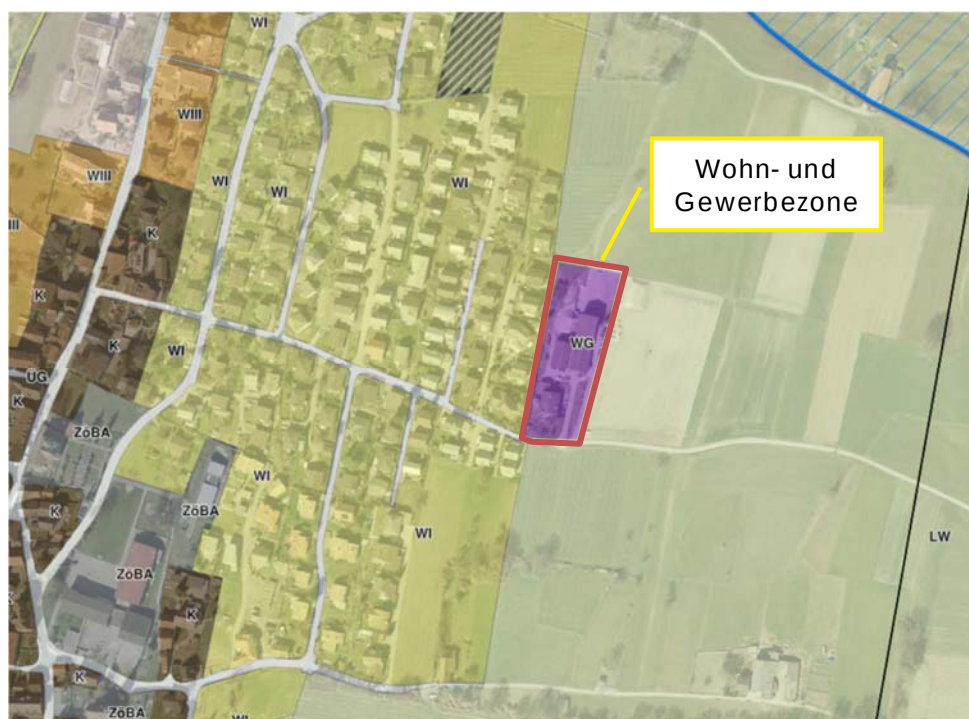


Abbildung: Luftbild mit überlagertem Zonenplan; Quelle GeoGR (Kanton GR, swisstopo)

Anlass Das Weinbauunternehmen hat den Betrieb 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.

Ohne die entsprechende gewerbliche Nutzung, eröffnet die Wohn- und Gewerbezone Nutzungsmöglichkeiten für Wohnbauten mit weit grösseren Dimensionen, als dies an dem Standort ortstypisch ist. 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. Um die Zweckmässigkeit der Zone zu prüfen wurde 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 Mitwirkungsaufgabe (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 Mitwirkungsaufgabe, sofern es bezüglich der Massnahmen gegen das Coronavirus zulässig ist.
Feb. 2021	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe während 30 Tagen
März. / April 2021	Behandlung der Mitwirkungseingaben
April 2021	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 (ausstehend)

(Behandlung der Mitwirkungseingaben ausstehend, Auflage während 30 Tagen)

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 haushalterischen 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 Minstdichte mit einer Ausnutzungsziffer von 0.8 zu prüfen. Wenn gestalterische, Ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen, kann von der Minstdichte abgewichen werden. Die Gemeinden haben zudem in ihren kommunalen Baugesetzen sicherzustellen, dass die festgelegten Minstdichten 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-

ichtung 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- nütungs- 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.

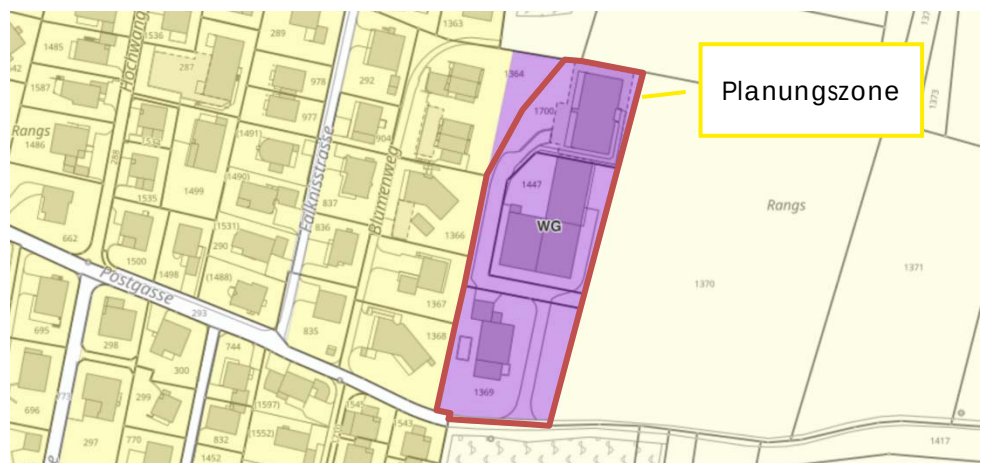


Abbildung: Ausschnitt Zonenplan inkl. Planungszone; Quelle GeoGR (Kanton GR), R+K

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.

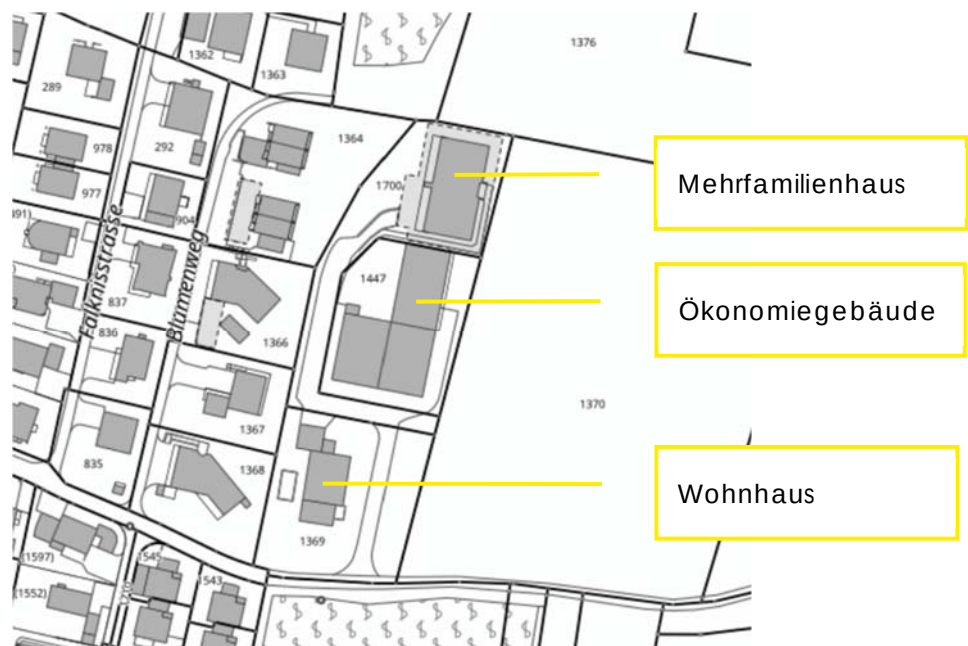


Abbildung: Situationsplan; Quelle: GeoGR

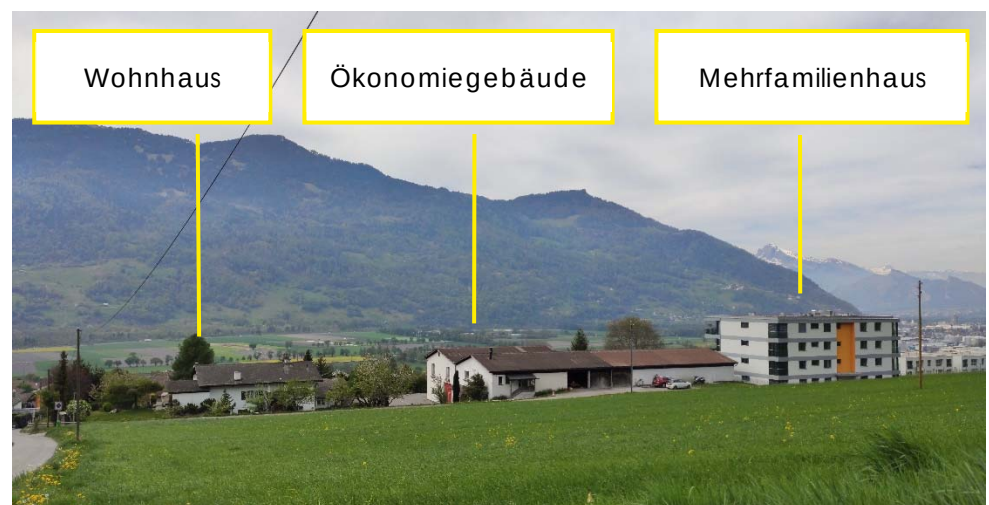


Abbildung: Ansicht von Osten; R+K

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.

	Grundstücksfläche	Geschossfläche*	AZ	Gebäudehöhe Traufe / First	Gebäudelänge
Wohnhaus Parzelle Nr. 1369	1957 m ²	335 m ²	0.18	ca. 5.00 m / 6.80 m	20.4 m
Ökonomiegebäude Parzelle Nr. 1447	1673 m ²	1565 m ²	0.94	ca. 3.50 m / 5.90 m	42.5 m
Mehrfamilienhaus Parzelle Nr. 1700	1931 m ²	1288 m ²	0.67	11.95 m	27.6 m
Total	5'561 m²	3188 m²	0.58		

* Anrechenbare Geschossflächen gemäss Baubewilligungsakten

Nutzungsmass 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 Doppel Einfamilienhäusern.

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 sichtbar. Im speziellen zu erwähnen ist die 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, <i>Stand kantonale Vorprüfung</i>) 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 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

Nutzungsichte	Eine Erhöhung der Nutzungsichte ist, wie im Leitbild und in den übergeordneten Planungsinstrumenten vorgegeben, auf zentrale und gut mit dem ÖV erschlossene Lagen zu fokussieren. Eine Mindestichte 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 m² (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 m² (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 Wohnzone W1 oder W2.

	Grund- stücksflä- che	Bestehende anrechenbare Geschossfläche	Potenzielle Geschossflä- che WG AZ=0.7	Potenzielle Geschossflä- che W1 AZ=0.5	Potenzielle Geschossflä- che W2 AZ=0.65
Wohnhaus Parzelle Nr. 1369	1957 m ²	335 m ²	1370 m ²	979 m ²	1272 m ²
Ökonomiegebäude Parzelle Nr. 1447	1673 m ²	1565 m ²	1171 m ²	837 m ²	1087 m ²
Mehrfamilienhaus Parzelle Nr. 1700	1931 m ²	1288 m ²	1352 m ²	966 m ²	1255 m ²
Parzelle Nr. 1364	390 m ² in der WG	-	273 m ²	195 m ²	253 m ²
Total	5951 m ²	3188 m ²	4166 m ²	2977 m ²	3867 m ²

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 m ²	979 m ²	391 m ²
Parzelle Nr. 1447	1171 m ²	837 m ²	234 m ²
Parzelle Nr. 1700	1352 m ²	966 m ²	386 m ²
Parzelle Nr. 1364	273 m ²	195 m ²	78 m ²
Total	4166 m ²	2977 m ²	1089 m ²

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 m ²	1272 m ²	98 m ²
Parzelle Nr. 1447	1171 m ²	1087 m ²	84 m ²
Parzelle Nr. 1700	1352 m ²	1255 m ²	97 m ²
Parzelle Nr. 1364	273 m ²	253 m ²	20 m ²
Total	4166 m ²	3867 m ²	299 m ²

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 Überbaumöglichkeit bei gleichbleibender Nutzungsdichte. Eine Erhöhung der Minstdichte, wie es gemäss Kantonaem 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 geplant 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.

8.3 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. 41 Abs. 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.*