Bonaduz verdichtet.

Kernteam Teilrevision Ortsplanung Dorfkern Bonaduz

Elita Florin-Caluori, Gemeindepräsidentin
Marcus Vontobel, Gemeindevorstand
Hansjörg Ernst, Leiter Bauamt
Duri Pally, Rechtsanwalt und Notar, BTP, Chur
Ralf Petter und Christoph Zindel, STW AG für Raumplanung, Chur

DIE GEMEINDE BONADUZ

Ausgangslage

Konflikte zwischen Gestaltungsbestimmung und Zonenvorschriften / Baugesetz

Problematische Verdichtungstendenzen – sehr grosse Bauvolumen - unkontrollierter Nutzungssprung

Rechtsstreit Bauvorhaben «Palazzo»

Rechtliche Notwendigkeit (Eidg. Raumplanungsgesetz)

Urteil Verwaltungsgericht (29.05.2018): Bauten haben nicht nur die Zonen-vorschriften (Masse) einzuhalten, sondern haben auch allfällig strengere Ästhetikbestimmungen zu erfüllen. Das Verdichtungsgebot im eidg. Raumplanungsgesetz hebelt Ästhetikvorschriften nicht aus!

DIE GEMEINDE
BONADUZ

Vorprüfung Kanton

Vorprüfungsbericht ARE 21.08.2018

Keine wesentlichen Vorbehalte – Verdichtungsaufgabe aus dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz «Siedlungsentwicklung nach Innen mit angemessener Wohnqualität» gut umgesetzt!

DIE GEMEINDE
BONADUZ

Mitwirkungen

1. Auflage vom 11. Januar bis zum 11. Februar 2019

22 Mitwirkungseingaben

Sammeleingabe mit ca. 300 Unterschriften (Futuro, hohe Verdichtung)

2. Auflage vom 24. Mai bis zum 24. Juni 2019

15 Mitwirkungseingaben

DIE GEMEINDE BONADUZ

Politische Abstützung Bevölkerung

Im Dorfkern von Bonaduz soll eine bauliche Verdichtung stattfinden.

Die Teilnehmenden votierten mehrheitlich für eine Ausnützungsziffer von tendenziell 1-1.5.

Für einen lebendigen Dorfkern soll die gemischte Nutzung (Wohnen und Gewerbe) erhalten bleiben.

Allerdings sollen für die Sicherstellung der Wohn- und Lebensqualität im Dorfkern Frei- und Grünflächen erhalten werden.

Um den verschiedenen Quartierstrukturen besser Rechnung zu tragen, soll die Kernzone in unterschiedliche Gebiete aufgeteilt werden.

DIE GEMEINDE
BONADUZ

Empfehlung des Gemeindevorstandes

Der Gemeindevorstand empfiehlt eine angemessene Verdichtung.

Südostschweiz, April 2019

Das gelobte Bündner Rheintal

Der Bevölkerungsstrom in die Grossregion Chur schwillt kontinuierlich an. Dagegen werden seit wenigen Jahren sogar die einstigen touristischen Zugpferde mit einer Entvölkerungstendenz konfrontiert.

VON HANS PETER PUTZI

1980 lebten 6,335 Millionen Menschen in der Schweiz, davon 84,3 Prozent in städtischen Gebieten. 2017 zählte das Bundesamt für Statistik 8,484 Millionen Einwohner, davon 84,8 Prozent in Räumen mit städtischem Charakter. Zumindest prozentual präsentiert sich die Verstädterung der Schweizer Gesellschaft in den letzten 37 Jahren nicht in ausgeprägtem Masse. Werden nur die Daten der letzten 20 Jahre beigezogen, zeigt sich ein anderes Bild. Nach einer mehrjährigen aufsteigenden Phase bewegt sich die Kurve der Landflucht seit Mitte der Neunzigerjahre wieder nach unten: In den ländlichen Schweizer Regionen nahmen 1996 noch 16,5 Prozent der Bevölkerung Wohnsitz, 2017 nur noch 15,2.

Surselva verliert massiv

Sogar aus tourismusstarken Bündner Tälern hat in den letzten zehn Jahren die Abwanderung eingesetzt. In den Regionen Unterengadin/Val Müstair, Oberengadin/Bergell, Prättigau/Davos, Schanfigg und Calancatal ist der Zenit überschritten, die Bevölkerungszahl sinkt. Sowohl der Wanderungssaldo der Gesamteinwohnerzahl, als auch jener der Schweizer Bewohner ist inzwischen negativ.

Bereits zuvor begann der Entvölkerungsprozess in anderen Gebieten. In der Albula-Region wohnten im Jahr 2000 noch 8327 Personen, 2017 nur noch 8102. Im Puschlav sank die Einwohnerzahl in den letzten 17 Jahren um knapp 200. Die Surselva verlor seit dem Jahr 2000 sogar rund 1000 Personen, obwohl Ilanz kein Minus und Laax ein Plus von 500 aufweisen.

Starker Einfluss der Wohnkosten

Die negative Entwicklung in der Peripherie erhält ein doppelt schweres Gewicht im Wissen des Bevölkerungswachstums in Graubünden – 23 Prozent seit 1980. Besonders ausgeprägt zeigt sich die Sogwirkung des Gesundheits-, Dienstleistungs- und Industriestandorts Bündner Rheintal. In den beiden Regionen Landquart (Herrschaft und Fünf Dörfer ohne Haldenstein) und Imboden (Felsberg bis Flims) wurde 2015 bereits 18,2 Prozent des kantonalen Bruttoinlandprodukts erwirtschaftet, im Jahr 2000 waren es noch vier Prozent weniger. Die neu geschaffenen Arbeitsplätze im urbanen Graubünden lockten einige Tausend Neuzuzüger an. So haben Gemeinden wie Bonaduz, Trimmis und Fläsch ihre Einwohnerzahl innert 37 Jahren mehr als verdoppelt. Auch im Domleschg, im Schams und im Vorderprättigau steigt die ständige Wohnbevölkerung.

Das Fazit ist schnell gezogen: Gemeinden in Fahrdistanz von höchstens 30 Minuten von Chur kennen keine Entvölkerung. Auch, weil junge Familien wegen der in den Agglomerations-Gemeinden günstigeren Wohnkosten aus der Hauptstadt wegzogen.

Im Zuge der steigenden Immobilienpreise verringerte sich in den letzten Jahren aber die Wohnkosten-Differenz. Vor allem in der Region Fünf Dörfer/Herrschaft muss inzwischen für den Kauf von Wohneigentum das Sparkonto fast so massiv belastet werden wie für ein Wohninvestment in Chur.

Der Einfluss der Wohnkosten auf den Bevölkerungsfluss lässt sich auch am Beispiel von St. Moritz dokumentieren. Der Ort der Schönen und vor allem Reichen gehört zwar seit 1980 zu den fünf bevölkerungsreichsten Gemeinden des Kantons. Und dennoch lebten 2017 weniger Leute in St. Moritz als vor 37 Jahren. Die teilweise exorbitant hohen Mietkosten in St. Moritz lässt die vielen Angestellten im Oberengadiner Tourismus in günstigere Schlafgemeinden ausweichen. Nachbar-Kommunen wie Bever, Celerina, La Punt Chamues-ch, Madulain, S-chanf, Sils und Silvaplana steigerten im gleichen Zeitraum ihre Bevölkerungszahl um 50 bis über 100 Prozent.

Teufelskreis in Randregionen

Definitiv nicht den hohen Wohnkosten, sondern den fehlenden wirtschaftlichen Perspektiven geschuldet ist die «Flucht» aus der Surselva. Die vier Bündner Gemeinden mit dem grössten Verlust in absoluten Zahlen seit 1980 sind alle in der Surselva zu finden: Trun (-408), Disentis/Mustér (-197), Lumnezia (-187) und Sumvitg (-184).

Das Calancatal, das Hinterrheintal und eben die Surselva, vor allem die Seitentäler und das Gebiet von Ilanz aufwärts, bilden exemplarisch den Teufelskreis ab, der sich in den Randregionen dreht. Die Jobs in der Landwirtschaft werden weniger, gleichzeitig lassen wachsende Mobilität, steigender Wohlstand und das Internet die Bindung zum lokalen Gewerbe bröckeln. Wirtschaftskrisen und der starke Franken bremsen zusätzlich. Einnahmen aus dem Tourismus fliessen ebenfalls spärlicher.

Also schliessen Bäcker, Metzger, Dorfladen, Restaurants und Hotels ihre Türen. Noch mehr Arbeitsplätze gehen verloren und die jungen Erwachsenen müssen abwandern – der Arbeit nach, in die Ballungszentren. Und dennoch stehen dort nicht genügend einheimische Arbeitskräfte zur Verfügung, um all die neuen Stellen besetzen zu können. Die Unternehmen müssen darum die Arbeitnehmer vermehrt im Ausland rekrutieren.

Zuwachs durch Ausländer

160 517 Schweizerinnen und Schweizer lebten 2010 in Graubünden, nur unwesentlich weniger als 2017 (160 985). Wogegen der Anteil der ausländischen Mitbewohner in diesem kurzen Zeitraum um 15 Prozent anstieg – bei fast identisch tiefer Arbeitslosenzahl in den Jahren 2010 und 2017. Im Oberengadin hilft inzwischen sogar eine steigende Anzahl italienische Grenzgänger, die Personallücken im Gastgewerbe zu füllen.

Bemerkenswert präsentiert sich dagegen die entgegengesetzte Tendenz im unteren Misox. Dieses profitiert von tiefen Steuersätzen, zum Beispiel in San Vittore, und zuziehenden Tessinern. Die Einwohnerzahl erhöht sich in den grenznahen Gemeinden wie San Vittore oder Roveredo genauso kontinuierlich wie die Grenzgängerzahl.

Blick ins Bündner Rheintal: Hier schlägt der wirtschaftliche Puls viel schneller als in den Randregionen. Bild Olivia Item

Bündner Bevölkerung in Zahlen

Die drei bevölkerungsreichsten Gemeinden

	1980	2017	
Chur	31 745	35 038	+ 10 %
Davos	10 399	10 937	+5 %
Landquart	5 720	8 849	+ 55 %

Grösste Bevölkerungszunahme in Prozent

	1980	2017	
Laax	746	1755	+ 135 %
Bonaduz	1437	3294	+ 129 %
Fläsch	349	774	+ 122 %

Grösste Bevölkerungsverlust in Prozent

	1980	2017	
Buseno	127	83	– 35 %
Ferrera	114	76	– 33 %
Mutten*	83	61	– 27 %

* Mütten gehört seit 2018 zur Gemeinde Thusis

QUELLE: AMT FÜR WIRTSCHAFT UND TOURISMUS GRAUBÜNDEN

MIT HEINEKEN-CHEF BART DE KENINCK SPRACH DARIO MORANDI

Heineken Switzerland hat seit August einen neuen Chef. Er heisst Bart de Keninck, ist 39 Jahre jung, verheiratet, Vater von drei Kindern und stammt aus Belgien. Der Betriebsökonom arbeitet seit 13 Jahren beim niederländischen Brauereikonzern und hat dort mehrere Kaderfunktionen in den Bereichen Marketing und Unternehmensstrategie ausgeübt. De Keninck will die Biermarke Calanda weiter aufwerten und ausbauen sowie in den Brauerstandort Chur investieren, wie der CEO im folgenden Gespräch erklärt.

Herr de Keninck, in den letzten Jahren haben sich an der Spitze von Heineken Switzerland viele Kurzzeit-CEOs die Klinke in die Hand gegeben. Sind Sie gekommen, um zu bleiben?

Eine gute Frage (lacht). In unserer Schweizer Niederlassung hat es in der Tat einige Wechsel gegeben. Das war nicht gut und das wissen wir. Ich jedenfalls bin gekommen, um zu bleiben. Meine Familie ist mit mir in die Schweiz gezogen und ich möchte mich hier gut integrieren und auch mein Deutsch laufend verbessern.

«Im Schweizer Biermarkt gehört Calanda inzwischen zu den ganz grossen Marken.»

Im Heineken-Konzern ist es aber so geregelt, dass CEOs zwischen vier und sieben Jahren in einem bestimmten Land bleiben und danach andere Aufgabe übernehmen.

Dann ist bei Heineken auf Führungsebene durch Sie also für Kontinuität gesorgt.

In Sachen Kontinuität in einer Firma d man nicht nur die Führungsebene trachten. Wir haben unter unseren 6 Kolleginnen und Kollegen in der Schw viele die schon gegen 40 Jahre für tätig sind. Das ist viel Kontinuität in un rer Firma drin!

Gegenüberstellung

«Angemessene Verdichtung»
Vorschlag Gemeinde
Dorfkern 1 / Dorfkern 2

«Hohe Verdichtung»
Vorschlag Futuro (und heutige +- Regelbauweise)

Bevölkerungsentwicklungspotenzial (Stand heute fast 3’500 Einwohner)

«Angemessene Verdichtung»
Vorschlag Gemeinde
Dorfkern 1 / Dorfkern 2

+ca. 500 Einwohner

«Hohe Verdichtung»
Vorschlag Futuro (und heutige +- Regelbauweise)

+ca 1500 Einwohner

Kernzone 1 und 2

Berücksichtigung unterschiedlicher Teilgebiete – Erhalt dörflicher Charakter

Moderate bauliche Verdichtung in Kernzone 2 mit Regelbauweise

Förderung kompakte Bauweise / Attraktive Durchgrünung in Kernzone 2

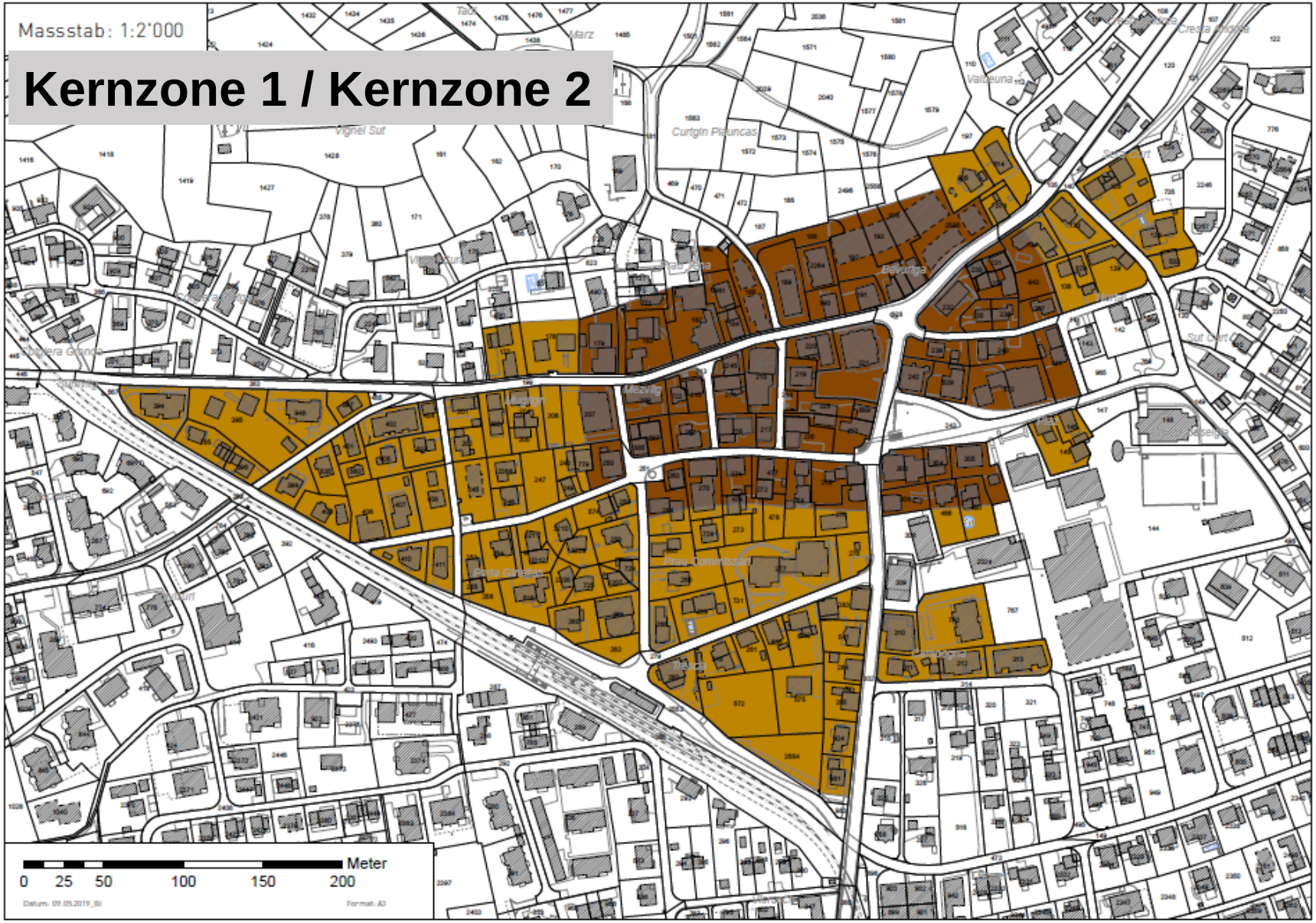
Mischnutzung – für einen lebendigen Dorfkern

Keine Nutzungsziffer in Kernzone 1

Mit Folgeplanungen mit einer Fläche > 1’800m2

DIE GEMEINDE
BONADUZ

Teilrevision Ortsplanung Dorfkern



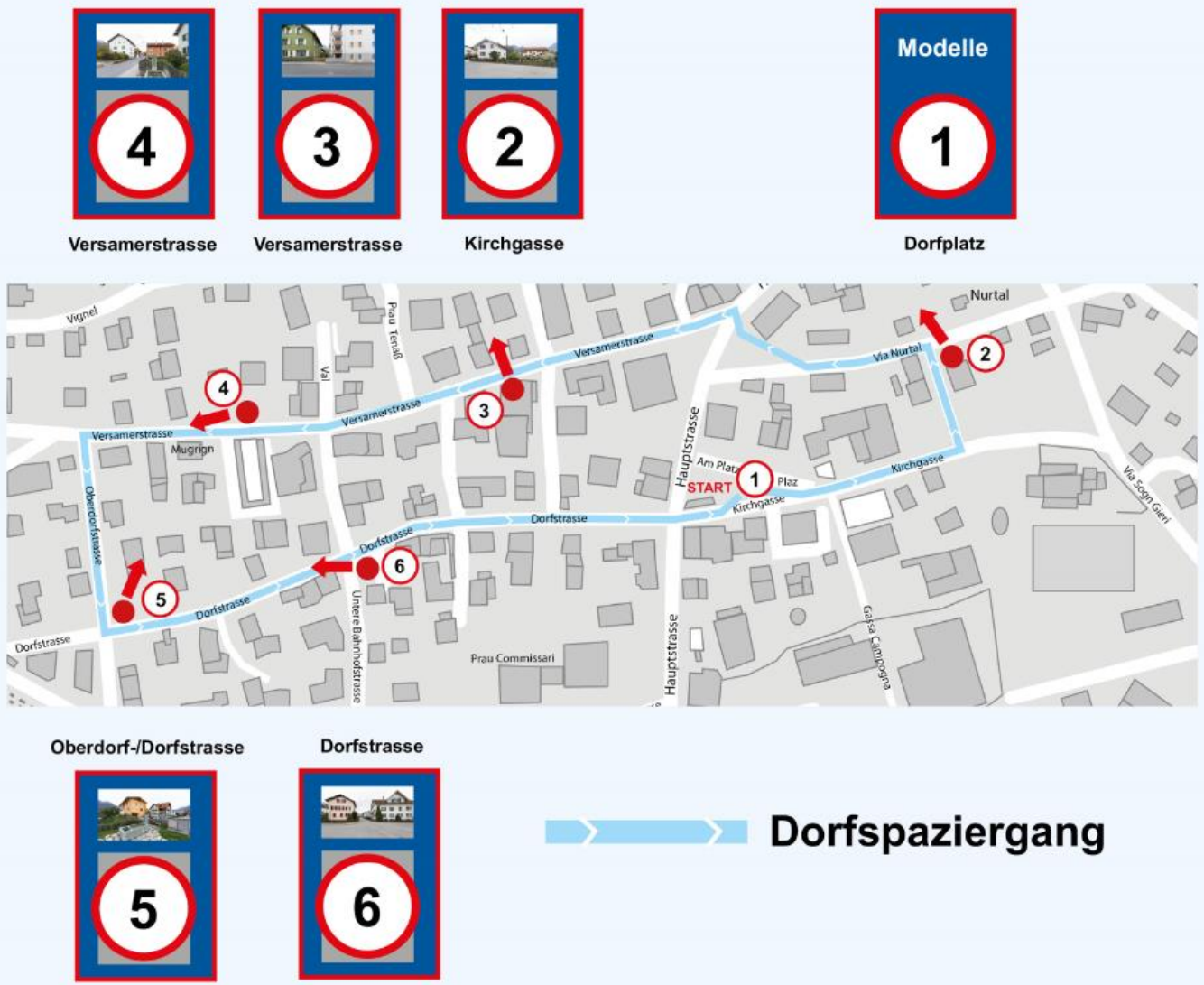
Teilrevision Ortsplanung Dorfkern

«Aktuelle Regelbauweise» (Ist-Zustand)	«Angemessene Verdichtung» Vorschlag Gemeinde Dorfkern 1 / Dorfkern 2	«Hohe Verdichtung» Vorschlag Futuro

	Dorfkernzone	*Dorfkern 1*	*Dorfkern 2*	*Dorfkernzone*
Nutzungsziffer	Keine	Keine	ÜZ 0.3, GZ 0.4	Keine
Gesamthöhe	17 Meter	15.2 Meter	13.4 Meter	15.2 Meter
Fassadenhöhe	13 Meter	11.2 Meter	9.4 Meter	11.2 Meter
Gebäudelänge	28 Meter	25 Meter	25 Meter	25 Meter
Grenzabstand	2.5 Meter	3 Meter	3 Meter	3 Meter
Vollgeschosse	---	4	3	4

*Die in der **aktuellen Regelbauweise** (bestehendes Baugesetz) festgelegten Maximalmasse können nicht so umgesetzt werden, da gemäss Gerichtsentscheid immer auch die Gestaltungsbestimmungen gleichwertig berücksichtigt werden müssen. „Bauten haben sich in Stellung, Höhe, Volumen, …der bestehenden Bauweise anzupassen“*

DIE GEMEINDE
BONADUZ



DIE GEMEINDE BONADUZ

Modelle 1 Dorfplatz

«Modelle auf dem Dorfplatz»

«Aktuelle Regelbauweise»

«Angemessene Verdichtung»
Vorschlag Gemeinde
Dorfkern 1 / Dorfkern 2

«Hohe Verdichtung»
Vorschlag Futuro

Moderates Wachstum:	Gute Wohn- und Lebensqualität / Frei- und Grünflächen.
Attraktivität:	WIR-Gedanke / Ortsbild / Rechtssicherheit / Gleichbehandlung
Verantwortung:	Nachhaltiges Entwickeln / machbare Infrastruktur / Planungsqualität

DIE GEMEINDE BONADUZ

«Durchblick Kirchgasse»

«Bestand heute»
Zulässige Masse nicht ausgeschöpft

«Angemessene Verdichtung»
Vorschlag Gemeinde
Dorfkern 1 / Dorfkern 2

«Hohe Verdichtung»
Vorschlag Futuro

Zur Beachtung: Bauliche Möglichkeiten in der Kernzone 1 (links im Bild) und Kernzone 2 (rechts im Bild). Moderates Wachstum möglich und gleichzeitig kann Attraktivität erhalten bleiben.

DIE GEMEINDE BONADUZ

«Durchblick Versamerstrasse

«Bestand heute»
Zulässige Masse nicht ausgeschöpft

«Angemessene Verdichtung»
Vorschlag Gemeinde
Dorfkern 1 / Dorfkern 2

«Hohe Verdichtung»
Vorschlag Futuro

Zur Beachtung: Wert der Immobilie. Thema Wohnqualität, Grenzabstand, Gebäudeabstand, vorspringende Gebäudeteile, Rendite nicht auf Kosten Nachbarn realisieren.

DIE GEMEINDE BONADUZ

«Durchblick Versamerstrasse»

«Bestand heute»
Zulässige Masse nicht ausgeschöpft

«Angemessene Verdichtung»
Vorschlag Gemeinde
Dorfkern 1 / Dorfkern 2

«Hohe Verdichtung»
Vorschlag Futuro

Zur Beachtung: Strassenzug und Bauliniensituation, es wird sichtbar, dass in allen Varianten Baumöglichkeiten bestehen auch in Kernzone 2 kann man noch bauen.

DIE GEMEINDE BONADUZ

«Durchblick Oberdorfstrasse»

«Bestand heute»
Zulässige Masse nicht ausgeschöpft

«Angemessene Verdichtung»
Vorschlag Gemeinde
Dorfkern 1 / Dorfkern 2

«Hohe Verdichtung»
Vorschlag Futuro

Zur Beachtung: aktuelles Beispiel, das die zukünftig minimale Ausnützung zeigt. Thema Wohnqualität und Grünflächen, siehe Nachbarparzelle, es funktioniert bei angemessener Verdichtung noch.

DIE GEMEINDE BONADUZ

«Durchblick Dorfstrasse»

«Bestand heute»
Zulässige Masse nicht ausgeschöpft

«Angemessene Verdichtung»
Vorschlag Gemeinde
Dorfkern 1 / Dorfkern 2

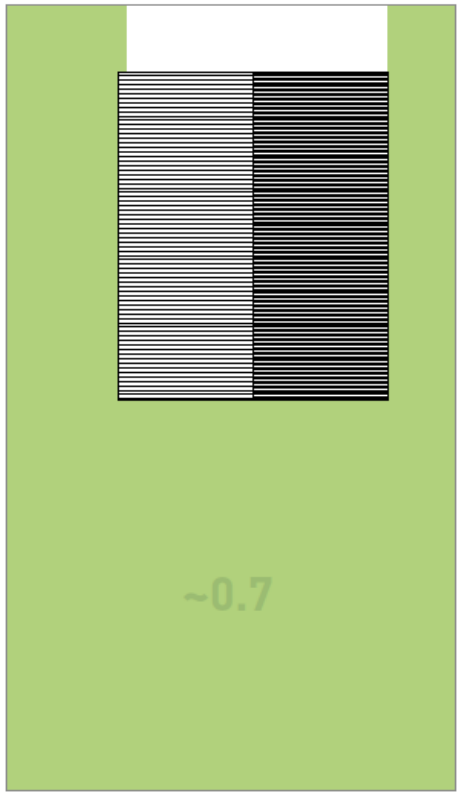
«Hohe Verdichtung»
Vorschlag Futuro

Zur Beachtung: Bauliche Möglichkeiten Kernzone 2, Verdichtung in jedem Fall möglich.

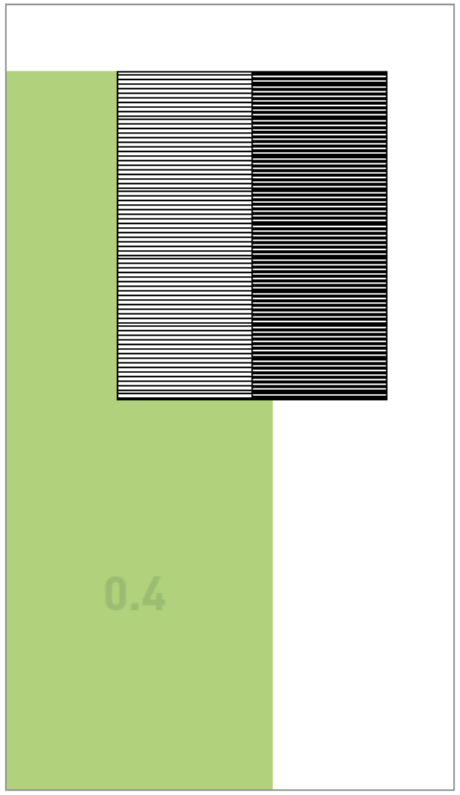
DIE GEMEINDE BONADUZ

Grünflächenziffer

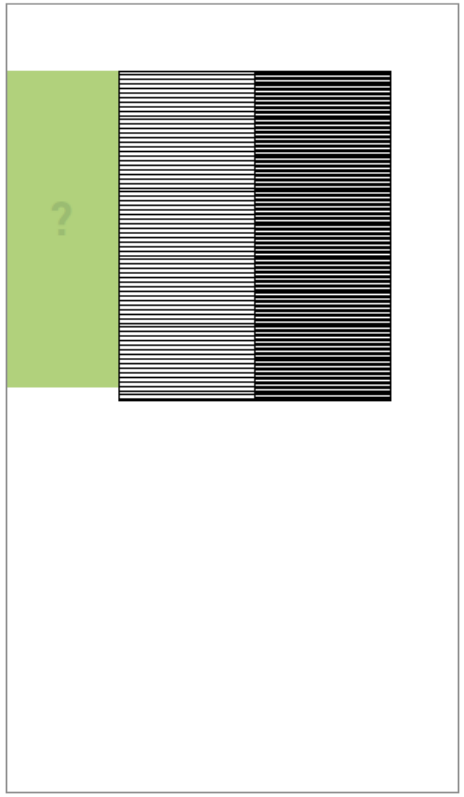
«Aktuelle Regelbauweise» (Bestand)



«Angemessene Verdichtung»
Vorschlag Gemeinde
Dorfkern 2

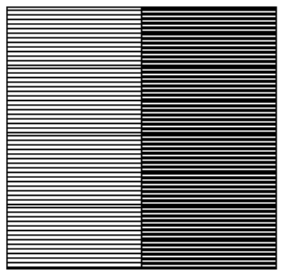
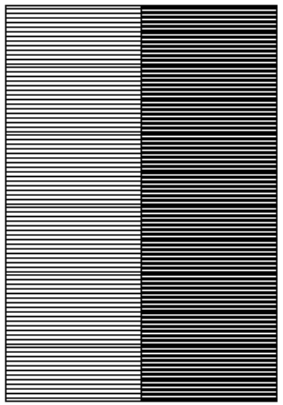
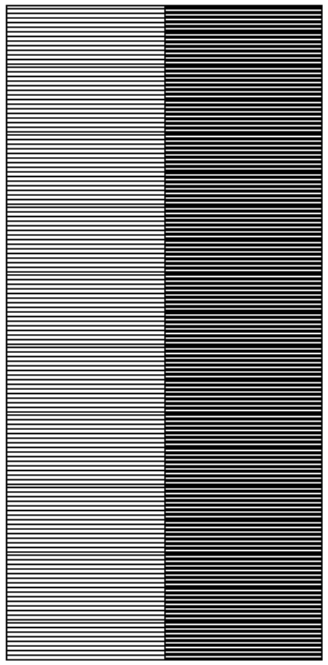


«Hohe Verdichtung»
Vorschlag Futuro



DIE GEMEINDE BONADUZ

Überbauungsziffer

«Aktuelle Regelbauweise» (Bestand)	«Angemessene Verdichtung» Vorschlag Gemeinde Dorfkern 2	«Hohe Verdichtung» Vorschlag Futuro
 ~0.2	 0.3	 ?

DIE GEMEINDE BONADUZ

Mitwirkung

22 Mitwirkungseingaben

Sammeleingabe mit ca. 300 Unterschriften (Futuro, hohe Verdichtung)

Anpassungen wurden vorgenommen

DIE GEMEINDE
BONADUZ

Anpassungen gemäss Mitwirkung

Baulinien, zu Gunsten Grundeigentümer korrigiert

Abgrenzung Kernzonen, arrondiert

Fachkommission Ortsbild, fallen gelassen

Zweite öffentliche Mitwirkung 24. Mai bis 24. Juni 2019
zur Teilrevision Ortsplanung Dorfkern

DIE GEMEINDE
BONADUZ

Schlussfolgerung

1. *Gemäss Raumplanungsgesetz ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität*

2. *Bevölkerungskonferenz mit 126 Teilnehmenden mit folgendem Resultat*
    1. *Im Dorfkern von Bonaduz soll eine bauliche Verdichtung stattfinden*
    2. *Ausnützungsziffer von tendenziell 1-1.5*
    3. *Allerdings sollen für die Sicherstellung der Wohn- und Lebensqualität im Dorfkern Frei- und Grünflächen erhalten werden*
    4. *Um den verschiedenen Quartierstrukturen besser Rechnung zu tragen, soll die Kernzone in unterschiedliche Gebiete aufgeteilt werden.*
    5. *Für einen lebendigen Dorfkern soll die gemischte Nutzung erhalten bleiben*

DIE GEMEINDE BONADUZ

Empfehlung der Gemeinde

*Verdichtung im Dorfkern ja, gemäss dem **Auftrag des eidg. Raumplanungsgesetzes**, jedoch mit einem **verträglichen Wachstum**, zur Erhaltung einer attraktiven Gemeinde mit **guter Wohn- und Lebensqualität**. **Frei- und Grünflächen** sollen Teil des Ortskerns bleiben. Die **Rechtssicherheit** soll vorhanden sein. Wir wollen ein nachhaltiges Entwickeln fördern, wobei auch die Machbarkeit und notwendigen Anpassungen der **Infrastruktur** bezüglich Bevölkerungswachstum zu berücksichtigen ist.*

Beilagen / Details

Erleichterungen, Abweichungsmöglichkeiten

- Anrechenbare Gebäudefläche von An- und Kleinbauten werden bei der ÜZ nicht angerechnet
- Unterschreitung minimale ÜZ und GZ möglich, wenn positive Beurteilung Fachkommission
- Loggiabonus: + 8% der Gebäudefläche
- Gewerbebonus: Reduktion Grünfläche pro Pflichtparkplatz um 10 m^2 bei Gewerbe im Erdgeschoss