

Kanton Graubünden Gemeinde Bonaduz



Teilrevision Ortsplanung Genehmigung

Teilrevision Baugesetz

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

RB-Nr.

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

Impressum

Projekt
Bonaduz – Teilrevision Ortsplanung
Projektnummer: 26089
Dokument: Baugesetz

Auftraggeber
Gemeinde Bonaduz

Bearbeitungsstand
Stand: Genehmigung
Bearbeitungsdatum: 23.11.2018

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur (Ralf Petter, Benjamin Aebli)
Bänziger Toller und Partner, Chur (Duri Pally)

Teilrevision Baugesetz

Änderungen:

normal: unverändert

kursiv: Kommentar

~~gestrichen~~: aufzuheben

fett: neu

Art. 27 Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung

- 1 Die Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung gliedert sich gemäss Generellem Gestaltungsplan (GGP) in einen Produktions- und Dienstleistungsbereich sowie einen Produktions-, Dienstleistungs- und Wohnbereich.
- 2 Der Produktions- und Dienstleistungsbereich gemäss GGP ist bestimmt für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe.
- 3 Im Produktions-, Dienstleistungs- und Wohnbereich gemäss GGP ist - neben den Nutzungen gemäss Absatz 2 - im Umfang von maximal 5'840 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) auch eine Wohnnutzung möglich. Diese Wohnnutzung steht dem jeweiligen Eigentümer von Parzelle 344 zu und kann mittels schriftlicher (im Grundbuch anzumerkender) Vereinbarung auf beliebige andere Parzellen im Produktions-, Dienstleistungs- und Wohnbereich übertragen werden. Die Wohnnutzung inkl. Umschwung und Parkierung darf in der Projektion maximal 1/2 der im Produktions-, Dienstleistungs- und Wohnbereich vorhandenen anrechenbaren Grundstückfläche (aGSF) beanspruchen.
- 4 Für die Realisierung von Gebäuden ausserhalb des im Generellen Gestaltungsplans definierten "Baubereichs Hochbauten" gilt die Regelbauweise gemäss Zonenschema (Art. 13).
- 5 Die im Generellen Erschliessungsplan eingezeichnete "vorläufige Erschliessungsstrasse" innerhalb der Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung dient vorbehältlich Absatz 6 lit. a als südliche Erschliessung des Quartiers Ginellas.
- 6 Bei Bedarf kann über die Arbeitsplatzzone Vicrusch ein Arealplan mit folgendem Inhalt erlassen werden:
 - a) Im Arealplan kann die Linienführung der im Generellen Erschliessungsplan eingezeichneten "vorläufigen Erschliessungsstrasse" zwecks Optimierung der Nutzung innerhalb der Arbeitsplatzzone Vicrusch geändert werden. Die besagte

Erschliessungsstrasse kann bei Bedarf beispielsweise an die südliche oder nördliche Grenze der Arbeitsplatzzone Vicrusch verschoben werden.

- b) Der Arealplan kann im Interesse einer zweckmässigen Arbeitsplatznutzung den im Generellen Gestaltungsplan definierten Baubereich erweitern und / oder neue Baubereiche vorsehen, wobei (a) die Grenz- und Gebäudeabstände, die Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden können, (b) die Gesamthöhe generell bis 18 Meter betragen und (c) von der Einschränkung gemäss Absatz 3 Satz 3 abgewichen werden darf. Für die Ausscheidung derartiger Baubereiche gelten im Übrigen folgende Voraussetzungen:
- Es ist ein zweckmässiges Richtprojekt aufzuzeigen, welches die gesamte Arbeitsplatzzone Vicrusch umfasst und eine angemessene bauliche Dichte sowie eine ansprechende Gestaltung aufweist;
 - allfällige zusätzliche Einschränkungen von Grundeigentümern der unmittelbar angrenzenden Nachbarparzellen sind auf ein verträgliches Mass zu beschränken und der Übergang von Arbeitsplatzzone zur Wohnzone optimal zu gestalten;
 - der verkehrlichen Erschliessungssituation betreffend Individualverkehr, Langsamverkehr/Fusswegverbindung und der Parkierung ist angemessene Rechnung zu tragen.
- 7 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die gemäss Baugesetz oder Gestaltungsplan zulässige Gesamthöhe überschreiten, soweit dies aus technischen und/oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist. Gegenüber in der Bauzone liegenden Grundstücken ausserhalb der Arbeitsplatzzone Vicrusch haben derartige Dachaufbauten einen um das Mass der Mehrhöhe erhöhten Grenzabstand einzuhalten, maximal aber 12 Meter.
- 8 Soweit sich die Grundeigentümer nicht privatrechtlich über eine umfassende Neuparzellierung der ganzen Arbeitsplatzzone Vicrusch zur Schaffung zonengemäss nutzbarer Grundstücke inkl. Erschliessung einigen können, ist über die entsprechenden Teilflächen eine Landumlegung durchzuführen.

(Ersetzt die bisherige Regelung in Art. 27)

Art.13 Zonenschema

Art.	Zone		AZ nach SIA 421 (2006)		Gesamthöhe 1) Art. 16 [z m]	Fassadenhöhe trauf- seitig 2) Art. 16	Gebäudelänge 3) Art. 17	Grenzabstand Art. 19	ES 4)
				Max. Anteil Wohnen %					
27	Mischzone Vicrusch	MZV							
	100% Gewerbe		-	-	GGP	GGP	GGP	GGP	III
	Mischnutzung Wohnen / Gewerbe		0,7	-	14,0 m	10,0 + z m	35,0 m	6,0 m	III
27	Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgepla- nung	APV	-	Art. 27	14m, reine Gewerbebauten max. 18 m	-	35,0 m	6,0 m	III

- 1) Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht; maximaler Zuschlag z = 3 m.
- 2) Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Fassadenhöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, traufseitigen Fassaden entspricht; maximaler Zuschlag z = 3 m.
- 3) Bei geschlossener Gebäudezeile oder mit Generellem Gestaltungsplan bzw. Folgeplanungen frei
- 4) Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan
- 5) Angemessene Überschreitung der Gebäudelänge in der Kernzone bei nachweislich guter Gestaltung und mit Bauberatung möglich

V. Vollzugs-, Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 75a Übergangsbestimmung zur Teilrevision von Art. 27 / 2018 (Mehrwertabgabe)

- 1 Grundeigentümer, haben der Gemeinde für die Neueinzonung von Bauland im Rahmen der Teilrevision 2018 eine Mehrwertabgabe gemäss Art. 5 Abs. 1bis Satz 1 RPG in der Höhe von 20% zu entrichten. Zuzufolge Planungsnachteilen in vergleichbarer Grössenordnung betreffend Parzelle 344 ist deren Eigentümerin betreffend die ihr ebenfalls gehörenden Parzellen 2419, 1121 und 1122 von der Mehrwertabgabe befreit.
- 2 Die Mehrwertabgabe kann vertraglich konkretisiert werden. Wird vor Rechtskraft der Teilrevision keine entsprechende vertragliche Vereinbarung abgeschlossen oder wird die Mehrwertabgabe in der Folge - namentlich zuzufolge ungenutzten Auslaufens des Kaufsrechts - nicht geleistet, ist die Abgabe nach Absatz 3 ff. nachstehend zu entrichten.
- 3 Als abgabepflichtiger Planungsvorteil gilt die Differenz zwischen den Verkehrswerten des unüberbauten Bodens vor und unmittelbar nach Inkrafttreten der Neueinzonung. Massgebend ist ein entsprechendes, von der Gemeinde zu veranlassendes Bewertungsgutachten des kantonalen Amtes für Immobilienbewertung (Art. 2 Abs. 2 Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen; BR 850.100).
- 4 Die Abgabe wird entsprechend Art. 5 Abs. 1bis RPG, jedoch spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten der planerischen Massnahme fällig. Sie wird mit Inkrafttreten der planerischen Massnahme an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden und auf den Zeitpunkt der Fälligkeit an den dazuzumal aktuellen Indexstand angepasst.
- 5 Die Mehrwertabgabe wird nach Rechtskraft der planerischen Massnahme bzw. sobald klar ist, dass eine Abgabe nach Absatz 3 ff. geschuldet ist, von der Baubehörde veranlagt und bis zur tatsächlichen Bezahlung im Grundbuch mit dem Stichwort "offene Mehrwertabgabe Fr. ...-- (indexiert; Art. 75a BauG)" angemerkt.
- 6 Schuldner der Abgabe sind die bei Inkrafttreten der planerischen Massnahme im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer. Bei Gesamt- bzw. Miteigentum haften die Gesamteigentümer bzw. die Miteigentümer solidarisch.
- 7 Wechselt ein Grundstück mit oder nach Fälligkeit der Abgabe die Hand, haftet der neue Eigentümer für die ausstehende Abgabe solidarisch.