



# EINLADUNG ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG

MITTWOCH 22. JUNI 2022, 19.00 UHR IN DER HALLE FURNS IN BONADUZ

## Traktanden:

### 1. Teilrevision Ortsplanung Dorfkern bestehend aus:

- Teilrevision Baugesetz betreffend die Artikel 11, 13, 19, 19<sup>bis</sup>, 20, 21, 31<sup>bis</sup>, 38, 40, 48<sup>bis</sup>, 53, 61, 62<sup>bis</sup>, 75 und 75b (Stand 30. Mai 2022)
- Änderungsplan Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 (Stand 30. Mai 2022)
- Genereller Erschliessungsplan 1:500 (Stand 30. Mai 2022)

### 2. Varia

Bonaduz, 30. Mai 2022

Der Gemeindevorstand

---

Auszug aus der Gemeindeverfassung:

Art. 5 Stimmfähig sind alle Personen, die das 18. Altersjahr erfüllt haben und nicht wegen Geisteskrankheit oder Geistesschwäche entmündigt wurden.

Art. 6 Stimmberechtigt in Gemeindeangelegenheiten sind

a) stimmfähige Schweizer, die in der Gemeinde Bonaduz wohnhaft sind

b) stimmfähige Ausländer, die über eine Niederlassungsbewilligung verfügen und seit mindestens zehn Jahren ununterbrochen in der Gemeinde Bonaduz wohnhaft sind.

Das Stimmrecht in Gemeindeangelegenheiten wird in offener Gemeindeversammlung ausgeübt. Personen, welche die Bedingungen nicht erfüllen, sind als Gäste willkommen. An der Diskussion können sie sich jedoch nicht beteiligen und bei Wahlen und Abstimmungen ist Stimmenthaltung zu üben.

# BOTSCHAFT

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeindevorstand legt Ihnen folgendes Geschäft vor:

## TRAKTANDUM 1 TEILREVISION ORTSPLANUNG DORFKERN

### Ein kurzer Überblick

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Dorfkern wird eine verlässliche Grundlage geschaffen, damit der Dorfkern auch künftig ein attraktiver Wohnort und Begegnungsraum bleibt. Zwölf sehr engagierte Interessensvertretende aus der Bevölkerung haben auf der gemeinsamen Basis, dem Ziel des Erhalts des dörflichen Charakters, an der vorliegenden Planung massgebend mitgearbeitet. Ein stimmiges Ortsbild mit hoher Aufenthaltsqualität in den Freiräumen ist dabei genauso von Bedeutung, wie die Möglichkeiten für eine zukunftsgerichtete Weiterentwicklung und angemessene Verdichtung des Zentrums der Gemeinde Bonaduz. Ausserdem wurden die Auswirkungen auf den Verkehr, die Schulwegsicherheit und die Infrastrukturen durch das Bevölkerungswachstum berücksichtigt. Mit dem teilrevidierten Baugesetz sowie mit dem überarbeiteten Zonenplan und dem Generellen Gestaltungsplan werden diese Ziele erreicht.

Auf den nächsten Seiten werden die wesentlichen Inhalte der Teilrevision zusammengefasst. Gerne können Sie aber auch die Planungsvorlage auf der Homepage der Gemeinde durchsehen. In den dort aufgeschalteten Dokumenten sind die Inhalte und Beweggründe der Planung genauer beschrieben. Bei Unklarheiten können Sie Ihre Fragen gerne an die Gemeinde ([patrick.weissmann@bonaduz.ch](mailto:patrick.weissmann@bonaduz.ch)) richten, damit diese vorab oder - sofern von allgemeinem Interesse - an der Gemeindeversammlung geklärt werden können.

Die Teilrevision der Ortsplanung Dorfkern geht uns alle an. Sie wird massgeblich über die Entwicklung des Dorfkerns entscheiden, also den Ort, der für die tägliche Versorgung für alltägliche Begegnungen und als Wohnort für viele Personen dient.

An dieser Stelle möchten wir uns herzlich bei den Begleitgruppenmitgliedern für ihr grosses Engagement bei der Ausarbeitung der vorliegenden Planung bedanken. Die konstruktiven Diskussionen haben massgebend dazu beigetragen, dass die Bedürfnisse der zwölf Interessensgruppen von Beginn an in die Planung einfliessen konnten. Mit ihnen konnte eine zukunftsgerichtete und ausgewogene Planungsvorlage als Basis für den Erhalt des dörflichen Charakters und ein lebenswertes Bonaduz ausgearbeitet werden.

Zudem wurde die Bevölkerung eingeladen, sich mittels einer offiziellen Mitwirkung, zum Entwurf der Teilrevision des Baugesetzes zu äussern. Circa 100 Mitwirkende haben davon Gebrauch gemacht. Die am häufigsten und am kontroversesten diskutierte Frage in den Mitwirkungseingaben bildet die neu vorgesehene Ausnützungsziffer (AZ) von 0.9 im gesamten Kern, beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich (bei Realisierung einer gewerblichen Nutzung). Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Mit dem neuen Erklärvideo zur Ausnützungsziffer, das in den nächsten Tagen auf [www.bonaduz.ch](http://www.bonaduz.ch) aufgeschaltet wird, zeigen wir Ihnen die Auswirkungen unterschiedlicher Ausnützungsziffern auf das Erscheinungsbild des Dorfkerns. Eine Karte mit dem entsprechenden QR-Code wird Ihnen zugestellt. Das Erklärvideo, in dem die zentralen Inhalte der gesamten Planung aufgezeigt werden, kann nach wie vor auf der Homepage angeschaut werden.

## **Ausgangslage**

### ***Zurzeit geltende Ortsplanung***

Die zurzeit geltende Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz wurde im Frühling 2009 beschlossen und am 7. Juli 2009 von der Regierung genehmigt. Die Regelbauweise sieht für den Dorfkern keine Ausnützungsziffer vor und lässt im Dorfkern Gebäude mit Gesamthöhen von 17 Metern sowie einer Fassadenhöhe von 13 Metern zu. Damit können Bauten mit vier bis fünf Vollgeschossen erstellt werden. Der minimale Grenzabstand beträgt 2.5 Meter. Vorspringende Gebäudeteile (z.B. Balkone) dürfen in diesen Grenzabstand hineinragen. Diese Regelbauweise lässt sehr grossvolumige Bauten mit extrem hohen Dichten zu.

Im Art. 21 desselben Baugesetzes wird festgehalten, dass in der Kernzone «der Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten» ist. Ausserdem haben sich «sämtliche Neu-, An- und Umbauten in Stellung, Höhe, Volumen, Proportionen [...] der bestehenden Bauweise anzupassen».

Das Verwaltungsgericht hat in einem die beiden vorerwähnten Regelungen betreffenden Urteil unmissverständlich festgehalten: «*Bauten haben nicht nur die geltende Bau- und Zonenordnung einzuhalten, sondern auch allfällige strengere ästhetische Schutzbestimmungen zu erfüllen. Ästhetikvorschriften haben eine eigenständige Bedeutung. Sie sind nicht von vornherein eingehalten, wenn die Bauvorschriften respektiert werden, denn die Schutzbereiche der Normen decken sich nicht zwingend. Die Anwendung einer Vorschrift zum Schutze des Ortsbildes kann daher im Einzelfall zu einer Reduktion des nach der Zonenordnung zulässigen Bauens führen*» (R 17 47, Erw. 9.4).

Die Regelbauweise im Zonenschema und die Gestaltungsvorschrift in Art. 21 BauG sind also gleichrangig, widersprechen sich in einigen Punkten jedoch deutlich, da das bestehende Ortsbild grösstenteils von sehr viel kleinvolumigeren Bauten geprägt ist, als es gemäss der rechtskräftigen Regelbauweise zulässig ist. Mit anderen Worten: In der Kernzone besteht ein potenzieller Widerspruch zwischen den gemäss Regelbauweise maximal möglichen sehr grossen Bauvolumina und der in Art. 21 Abs. 2 und 3 BauG definierten Gestaltungsvorschrift (Anpassung die Volumina und Proportionen an die bestehende Bauweise). Dieser Widerspruch führt dazu, dass im Einzelfall grosse Rechtsunsicherheit sowohl für die Bauherrschaften, für die Nachbarschaft als auch für die Gemeinde besteht. Aus diesem Grund wurde die Teilrevision der Ortsplanung Dorfkern in Angriff genommen.

### ***Planungsvorlage Dorfkernplanung von 2019***

Ein erster Revisionsentwurf zwecks Lösung des vorstehend beschriebenen Widerspruchs wurde der Gemeindeversammlung am 3. Oktober 2019 unterbreitet. Die Gemeindeversammlung ist auf die damalige Vorlage nicht eingetreten, unter anderem aufgrund des noch ausstehenden Kommunalen Räumlichen Leitbildes (KRL) beziehungsweise des aus diesem Grund noch ausstehenden Leitbildes zur Entwicklung der Gemeinde als Ganzes.

Der Vorstand hat die entsprechende Planung in der Folge gestützt auf das seither erarbeitete KRL und unter Einbezug der Bevölkerung (Begleitgruppe, Mitwirkung) überprüft, optimiert und überarbeitet. Das Resultat dieser Arbeiten bildet Gegenstand des vorliegenden Entwurfs der Teilrevision Ortsplanung Dorfkern.

### ***Kommunales Räumliches Leitbild***

Wie erwähnt, wurde zusammen mit der Abstimmung an der Gemeindeversammlung vom 3. Oktober 2019 zum Ausdruck gebracht, dass vor dem Abschluss der Kernzonenplanung ein gesamtheitliches Leitbild zur Entwicklung der Gemeinde ausgearbeitet werden soll. Damit wurden die Arbeiten für das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) neu aufgerollt und zusammen mit der Bevölkerung erarbeitet. Schliesslich wurde das KRL Ende 2020 vom Gemeindevorstand beschlossen. Damit verfügt die Gemeinde über ein gesamtheitliches Leitbild, das die raumrelevanten Entwicklungen der nächsten Jahre steuert. Es kann sichergestellt werden, dass verschiedene Planungsarbeiten auf einer koordinierten Basis erfolgen. Im KRL wird unter anderem festgelegt, dass das künftige Bevölkerungswachstum hauptsächlich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers stattfindet. Konkret bedeutet dies, dass in der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung, abgesehen vom bewilligten, aber noch nicht freigegebenen Neubaugebiet Ginellas (Stand: Beschluss KRL), keine Einzonungen möglich sind. Ausserdem soll eine hochwertige Baukultur und Siedlungsqualität gefördert werden und wichtige Freiräume attraktiver gestaltet werden.



Auf diesen und weiteren Leitsätzen baut die vorliegende Planungsvorlage zur Teilrevision der Ortsplanung Dorfkern auf. Auch anstehende Planungen, wie zum Beispiel die bereits gestartete Gesamtrevision der Ortsplanung, müssen diesen Grundsätzen entsprechen.

## Erläuterungen zur Teilrevision Ortsplanung Dorfkern

Bei der Arbeit zur vorliegenden Planungsvorlage wurden zu Beginn vier Grundsätze ausgearbeitet, nach denen sich der Arbeitsprozess und die Inhalte der Planung richten:

- Verdichtung im Kern mit Rücksicht auf bestehende Qualitäten und Eigenheiten ermöglichen.
- Pragmatische, nachvollziehbare, verständliche Lösungen und Regelungen (Einfachheit).
- Verlässliche Grundlagen/Instrumente für den Vollzug schaffen (Regeln/Richtlinien).
- Einbezug der Bevölkerung im Planungsprozess.



### Planungsprozess

#### Planungsgremien: Gemeindevorstand, Begleitgruppe und Kerngruppe

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde in enger Zusammenarbeit mit einer Begleitgruppe, - bestehend aus 12 Bonaduzerinnen und Bonaduzern als Vertreterinnen und Vertreter unterschiedlichster Interessensgruppen - ausgearbeitet. Im Rahmen von vier Begleitgruppensitzungen, die grösstenteils in Workshop-Form durchgeführt wurden, wurden die Planungsinhalte diskutiert. Die Themen wurden jeweils in der Kerngruppe (Gemeindepräsidentin, zuständiger Departementsvorsteher, juristischer Berater der Gemeinde sowie den Raumplanern) und dem Gemeindevorstand besprochen. Die Rückmeldungen der Begleitgruppen wurden dann jeweils im Anschluss an die Sitzungen ausgewertet und in die Planungsvorlage eingearbeitet. Damit wurde von Beginn an sichergestellt, dass die Meinungen unterschiedlicher Interessensgruppen in die Arbeiten einflossen.

#### Kantonale Vorprüfung

Die Planungsvorlage wurde im Herbst 2021 beim Amt für Raumentwicklung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Planung wurde im Vorprüfungsbericht vom 23. Dezember 2021 sehr positiv gewürdigt. Das Fazit der involvierten Amtsstellen kann so zusammengefasst werden, dass es sich bei dem eingereichten Planungsdossier um eine genehmigungsfähige Planungsvorlage handelt. Die gewählten Ausnützungsziffern werden als angemessen beurteilt. Damit könne eine angemessene Verdichtung erfolgen, welche die Ziele einer Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität und des Dorfcharakters unterstützt. In einigen Punkten wird eine Verschärfung der Vorschriften aus der Planungsvorlage empfohlen. Namentlich sind dies die Einführung einer obligatorischen Gestaltungsberatung im Gewerbebereich sowie die Ausscheidung von Grünräumen. Aufgrund der Diskussionen in der Begleitgruppe wurde jedoch auf diese Verschärfungen verzichtet. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung waren keine wesentlichen materiellen Anpassungen an der Planungsvorlage notwendig (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht, Anhang A).

#### Öffentliche Information und Mitwirkung

Die Öffentlichkeit wurde laufend über die Planungsschritte informiert. Dies geschah mehrfach durch Medienmitteilungen sowie durch den Informationsanlass zu Beginn der Kantonalen Vorprüfung.

Die nach der Kantonalen Vorprüfung überarbeitete Planungsvorlage wurde vom 4. März bis am 3. April 2022 öffentlich aufgelegt. In dieser Zeit konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen. Für die öffentliche Mitwirkung wurde zudem ein Erklärvideo erstellt, in dem die zentralen Themen anschaulich erklärt und auf die Mitwirkung hingewiesen wurden. Dieses Video können Sie nach wie vor auf der Homepage der Gemeinde anschauen. Zusätzlich wurden Sprechstunden angeboten, in denen individuelle Fragen geklärt werden konnten. Von diesem Angebot nahmen drei Gesprächsparteien Gebrauch.

Die am häufigsten und am kontroversesten diskutierte Frage in den Mitwirkungseingaben bildet die neu vorgesehene Ausnützungsziffer von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich (bei Realisierung einer gewerblichen Nutzung). Die zulässige Bebauungsdichte wurde im ganzen Planungsprozess mehrfach mit der Begleitgruppe diskutiert. Dabei standen sich jeweils verschiedene Interessen gegenüber:

- Auf der einen Seite wurde argumentiert, dass eine moderate Ausnützungsziffer den Erhalt von privaten Freiräumen erhalte und das dörfliche Erscheinungsbild wahre. Ausserdem werde damit ein etwas geringeres Bevölkerungswachstum ermöglicht, als es bei einer sehr hohen Bebauungsdichte der Fall sei. Entsprechend wären auch die Auswirkungen auf die Infrastrukturen geringer (Verkehr, Schulen, Schulwegsicherheit, Wasserversorgung, Abwasser etc.)
- Andererseits lasse eine sehr hohe Ausnützungsziffer eine stärkere Entwicklung zu, womit wirtschaftlich attraktive Bauabsichten realisiert werden könnten. Zudem könne ein starkes Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungskörper aufgefangen und das umliegende Kulturland von der Bebauung geschützt werden.

Beide Interessen wurden in der Begleitgruppe vertreten. Die Mehrheit der Begleitgruppe hat sich für eine AZ zwischen 0.8 und 1.0 ausgesprochen. Der Gemeindevorstand hat sich entsprechend dieser Mehrheitsmeinung eine AZ von 0.9 im gesamten Kern und von 1.1 im Gewerbebereich (bei Realisierung einer gewerblichen Nutzung) festgelegt. Nach Auffassung des Vorstandes handelt es sich hierbei um eine moderate bis hohe AZ, mit welcher der dörfliche Charakter noch einigermaßen erhalten werden kann. Das damit verbundene, aus Sicht des Vorstandes vernünftige Bevölkerungswachstum im Dorfkern, ist mit der bestehenden Infrastruktur (noch) vertretbar.

In den Mitwirkungseingaben wurden im Wesentlichen dieselben Argumente wie in der Begleitgruppe betreffend Höhe der Ausnützungsziffer vorgebracht. Die Mehrheit der Mitwirkenden, die sich in ihren Anträgen auf die Bebauungsdichte bezogen haben, haben den vorgeschlagenen Werten (0.9 im gesamten Kern beziehungsweise 1.1 im Gewerbebereich bei gewerblicher Nutzung) zugestimmt, waren grundsätzlich mit der Planung einverstanden oder empfanden die Ausnützungsziffer als zu hoch. Etwas weniger Mitwirkende haben sich für eine Erhöhung der Ausnützungsziffer über 0.9 eingesetzt.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeindevorstand entschieden, die Höhe der Ausnützungsziffer für den Dorfkern beim Wert von 0.9 im gesamten Kern beziehungsweise von 1.1 im Gewerbebereich (bei Realisierung einer gewerblichen Nutzung) zu belassen.

### ***Inhalte der Planungsvorlage***

Im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung Dorfkern wurden diejenigen Anpassungen vorgenommen, die ausschliesslich die Kernzone betreffen oder eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung des Dorfkerns darstellen. Nachfolgend werden die zentralen Inhalte der Planungsvorlage kurz zusammengefasst. Eine detailliertere Übersicht über die Revisionsinhalte wird auf den nachfolgenden Seiten aufgeführt.

Die Kernzone gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan bleibt in ihrer Ausdehnung bestehen. In der Planung wurden lediglich untergeordnete Zonengrenzkorrekturen vorgenommen. Gemäss der vorliegenden Planung soll für die gesamte Kernzone dieselbe Regelbauweise gelten. Im Gewerbebereich gemäss Generellem Gestaltungsplan werden für Bauten mit Gewerbenutzungen eine höhere Ausnutzung sowie erhöhte Masse der Fassaden- und Gesamthöhe zugelassen. Ausserdem werden die grundlegenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Dorfplatzes im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Coop-Filiale geschaffen. Die detaillierte Planung erfolgt jedoch in einem nachgelagerten Verfahren.

## Baugesetz

### Art. 11, Grundsatz

In Art. 11 erfolgt eine technische Anpassung. Für die Kernzone sind die zulässigen Abweichungen von den Höhenvorgaben und der AZ der Regelbauweise detailliert in einzelnen Bestimmungen geregelt (Art. 13 FN 6, Art. 21 Abs. 6, Art. 48<sup>bis</sup> Abs. 2). Die allgemeine Regelung betreffend dieselben Abweichungen in Art. 11 ist entsprechend einzuschränken, zumal diese selbstverständlich nicht kumuliert werden können.

### Art. 13, Zonenschema

Für die Kernzone wird neu eine Ausnützungsziffer (AZ) von maximal 0.9 eingeführt. Die Gesamt- und die traufseitige Fassadenhöhe sowie die Gebäudelänge werden reduziert. Der Grenzabstand wird auf 3.0 m erhöht. Neu wird die Anzahl der Voll- und Dachgeschosse festgelegt. Ausserdem wird im Zentrum des Dorfkerns ein Gewerbebereich eingeführt. In diesem Bereich ist eine Mehrnutzung möglich, sofern mindestens 60 % des Erdgeschosses gewerblich genutzt wird. Nähere Ausführungen zu diesem Bereich sind zu den Erklärungen zu Art. 13 FN 6. Die Regelbauweise ist in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt.

	AZ	Gesamthöhe	Fassadenhöhe traufseitig	Gebäudelänge	Grenzabstand	Vollgeschosse	Dachgeschosse
Kernzone (rechtsgültiges BauG)	-	17.0 m	13.0 + z m	28.0 m	2.5 m	-	-
Kernzone (neues BauG)	0.90	13.4 m	10.4 m	25.0 m	3.0 m	max. 3	max. 1
Kernzone Gewerbebereich (neues BauG)	1.10	17.4 m	14.4 m	25.0 m	3.0 m	max. 4	max. 1

### Art. 13 FN 1 und FN 2, Hangzuschlag

Auf den Hangzuschlag (z) der Gesamt- und Fassadenhöhe in der Kernzone kann verzichtet werden. Dies, weil die konkrete Gebäudehöhe gemäss Konzeption des vorliegenden Gesetzes hauptsächlich durch die maximal zulässige Anzahl Voll- und Dachgeschosse definiert wird, weil die im Zonenschema enthaltenen konkreten Höhenmasse erhebliche Reserven enthalten und weil das Gelände weitgehend flach ist.

### Art. 13 FN 3, Abweichung von der Gebäudelänge

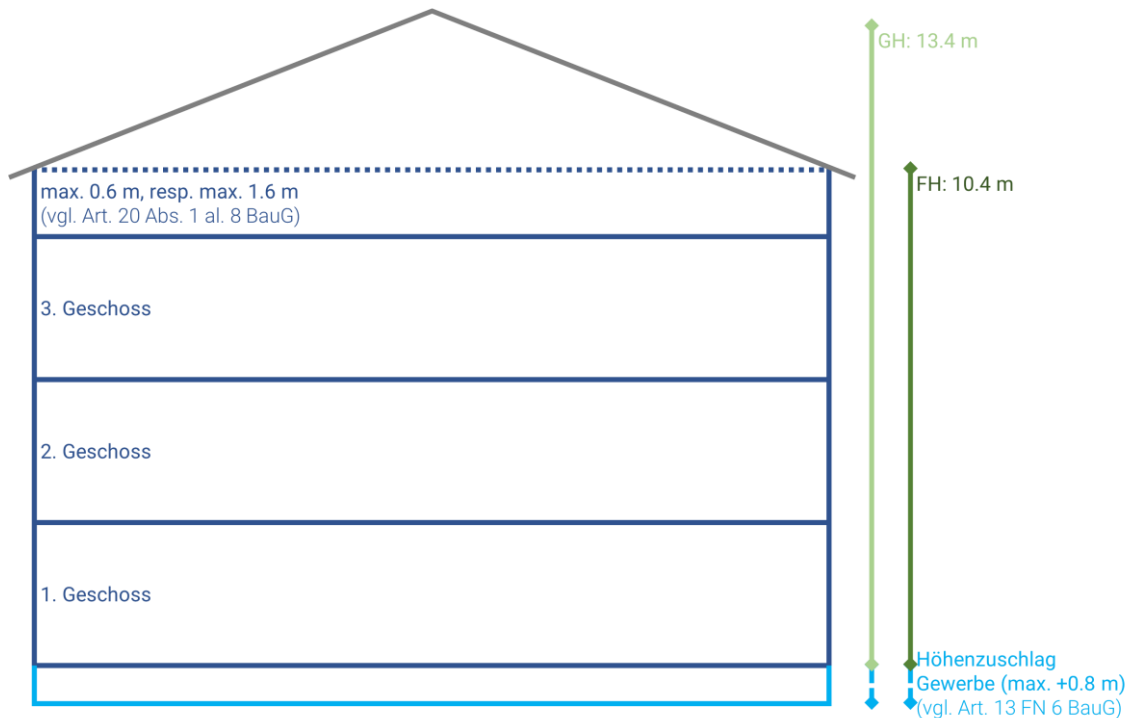
Gemäss bisheriger Formulierung in FN 3 ist die Gebäudelänge bei «geschlossener Gebäudezeile oder mit Generellem Gestaltungsplan bzw. Folgeplanung frei». Diese Fussnote ist ersatzlos zu streichen. Die Formulierung ist teilweise überflüssig, weil im Generellen Gestaltungsplan keine solchen Abweichungen vorgesehen sind und weil bei Folgeplanungen solche Abweichungen bereits gestützt auf Art. 11 Abs. 4 zulässig sind. Ein generelles Aufheben der Gebäudelängenbeschränkung bei «geschlossener Gebäudezeile» ist sodann unzweckmässig, weil (a) in Bonaduz (fast) keine solchen die Gebäudelänge überschreitenden geschlossenen Gebäudezeilen ohne Folgeplanung existieren und weil (b) das unbegrenzte Aneinanderbauen von beliebig vielen Häusern beziehungsweise die damit verbundenen sehr grossen Bauvolumen (vgl. beispielsweise die Überbauung Baurtga) nur im Einzelfall im Rahmen einer projektbezogenen Folgeplanung sachgerecht geregelt werden kann.

### Art. 13 FN 5, Berechnungsweise Ausnützungsziffer

Gemäss kantonalem Recht muss die AZ-Berechnung künftig zwingend entsprechend den Vorgaben in Art. 37a KRVO erfolgen (vgl. Art. 37 Abs. 2 KRVO). Mit dieser Fussnote wird klargestellt, dass ausserhalb der Kernzone - bis zur Gesamtrevision der Ortsplanung - noch die bisherige kommunale AZ-Regelung gilt.

### Art. 13 FN 6, Gewerbebeförderung

Wenn im Erdgeschoss auf mindestens 60 % der realisierten Geschossflächen gewerbliche Nutzungen realisiert und dauernd beibehalten werden, kann vom Zonenschema abgewichen werden. Wird für die Gewerbenutzung eine Geschosshöhe über 3 m realisiert, können die traufseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe um die Mehrhöhe, maximal aber um 0.80 m erhöht werden.



Schema Höhenmasse Kernzone gemäss Art. 13 und Art. 20 BauG, R+K 2022

#### Art. 19, Grenz- und Gebäudeabstand, Art. 19<sup>bis</sup>, Strassenabstand

Dieser Artikel wird mit der kantonalen Gesetzgebung harmonisiert und für die Kernzone konkretisiert. Abs. 3 entspricht inhaltlich der verwaltungsrechtlichen Rechtsprechung zu Altbauten, welche den Grenzabstand nicht einhalten. Diese ist allerdings nicht allgemein bekannt. Mit der Umsetzung der Regelung aus der Rechtsprechung im Baugesetz wird für Bauherrschaften und Nachbarn Transparenz und Rechtssicherheit geschaffen.

Die Anpassungen der Bestimmungen aus Art. 19 überschreiten den Perimeter der Kernzone teilweise. Trotzdem werden sie bereits in der Kernzonenplanung behandelt, da sie den Dorfkern stark betreffen.

#### Art. 20, Masse gemäss IVHB: Vorspringende Gebäudeteile

Im rechtskräftigen Baugesetz war die maximal zulässige Länge vorspringender Gebäudeteile mit  $\frac{2}{5}$  der Länge der gesamten Fassadenlinie - womit gemäss Gesetzeswortlaut alle vier Gebäudesseiten zu addieren wären - definiert. Hierbei handelt es sich um ein offensichtliches gesetzgeberisches Versehen, welches zu korrigieren ist.

#### Art. 20, Masse gemäss IVHB: Untergeschosse

Bis anhin konnten *Untergeschosse* im Durchschnitt bis zu 1.20 m über der Fassadenlinie liegen. Damit können Untergeschosse in Form von vorspringenden Gebäudeteilen (Art. 20 Ziff. 4 BauG und Ziff. 6.2 IVHB) sehr stark in Erscheinung treten, was sich vielfach negativ auf die Gesamtwirkung von Bauten auswirkt. Dieser Wert wird auf maximal 0.20 m reduziert, sofern das Untergeschoss als vorspringender Gebäudeteil ausgestaltet wird.

#### Art. 20, Masse gemäss IVHB: Dachgeschosse

Mit Beschränkung der Gebäudehöhe auf drei bzw. vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (Art. 13) muss eine Kniestockhöhe definiert werden, damit Vollgeschosse von Dachgeschossen unterschieden werden können. Die neu vorgeschriebene Kniestockhöhe von maximal 0.60 m kann in der Kernzone bei sehr guter architektonischer Gestaltung und Einpassung in die Umgebung auf maximal 1.60 m erhöht werden.

#### Art. 21 Abs. 1 – 5, Kernzone

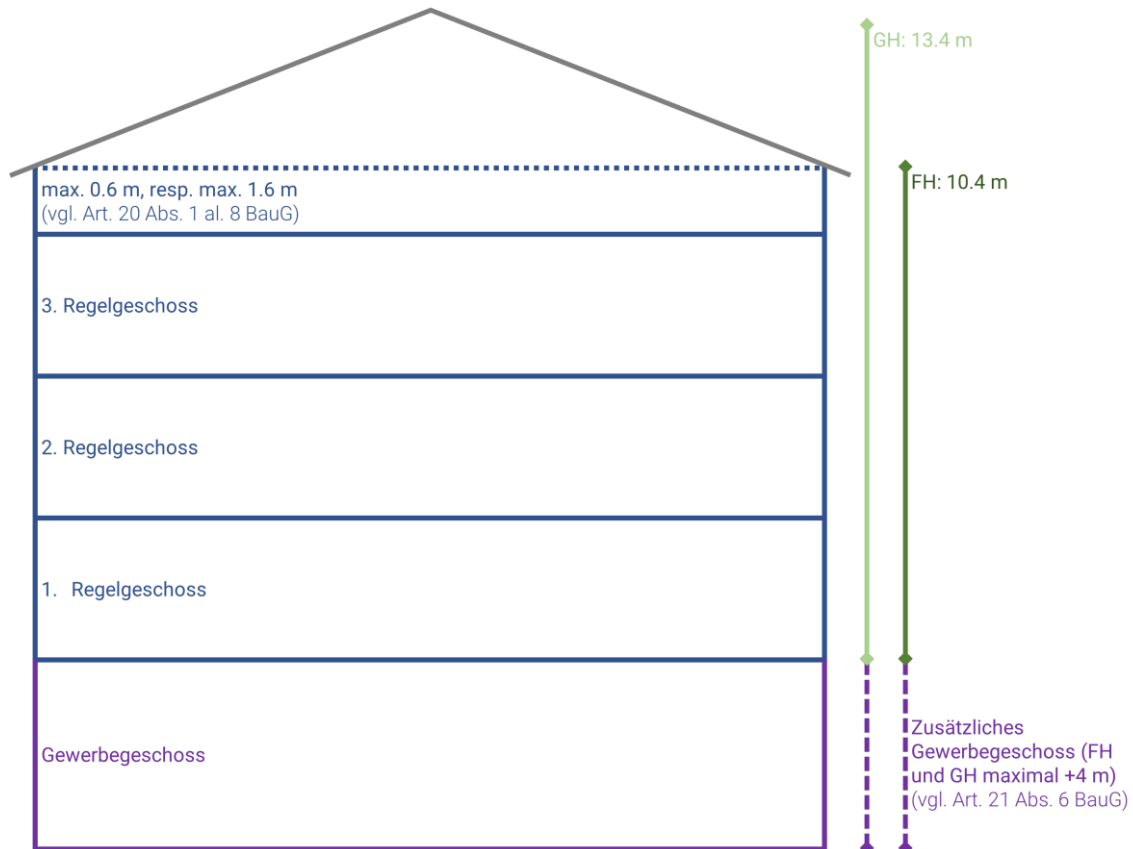
Die Bestimmungen zur Kernzone werden detaillierter ausgeführt. Damit werden Vorschriften wie «der Charakter der bestehenden Siedlung ist zu erhalten» fassbarer und die Umsetzung von Einordnungsgeboten vereinfacht. Ausserdem wird besonderes Augenmerk auf die Umgebungsgestaltung im Dorfkern gelegt. Die konkreten Gestaltungskriterien dienen dem Erhalt und der Förderung bestehender Qualitäten des Ortsbildes und der Freiräume. Mit der Präzisierung der Gestaltungsvorschriften wird der Behörde einerseits eine Checkliste



an die Hand gegeben werden, mit der Baueingaben beurteilt werden können. Gleichzeitig werden damit aus Gründen der Transparenz die Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung offengelegt. Dies gewährleistet Rechtssicherheit, Rechtsgleichheit und Vorhersehbarkeit für Bauherrschaft, Nachbarn und Baubehörde.

#### Art. 21 Abs. 6, Kernzone; Gewerbebereich

Im Generellen Gestaltungsplan ist im Dorfzentrum entlang der Kantonsstrassen ein Gewerbebereich definiert. In diesem kann ein zusätzliches Geschoss erstellt werden, sofern 60 % des Erdgeschosses dauernd als Gewerbe genutzt wird. Die Fassaden- und Gewerbehöhe kann damit um maximal 4 m erhöht werden. Ausserdem können bauliche Dichten mit einer Ausnützungsziffer von maximal 1.1 realisiert werden.



Schema Höhenmasse im Gewerbebereich bei mindestens 60 % Gewerbenutzung im Erdgeschoss gemäss Art. 20 und Art. 21 BauG, R+K 2022

#### Art. 31<sup>bis</sup>, Platzzone

Mit der neuen Platzzone gemäss Art. 31<sup>bis</sup> werden Zweckbestimmungen und Gestaltungsvorgaben für die öffentlichen Plätze definiert. Damit soll die Vielzahl an Plätzen, die massgebend zur Aufenthalts- und Siedlungsqualität von Bonaduz beitragen, gesichert werden. Bauten in der Umgebung der Plätze beeinflussen deren Qualität. Bauvorhaben in Bereichen, die an die Platzzone angrenzen sind daher besonders sorgfältig zu gestalten und durch die Gestaltungsberatung zu begleiten.

#### Art. 38, Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen

Mit den Gestaltungsvorschriften aus Art. 21 sind detaillierte Kriterien für die Beurteilung der Gestaltung definiert, welche für die gesamte Kernzone gelten. Damit kann der Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen aufgehoben werden.

#### Art. 40, Baulinien für die bauliche Gestaltung

Neu werden ausschliesslich Baulinien gemäss Art. 55 KRG definiert. Auf Gestaltungslinien, welche zwingend die Lage von Fassadenfluchten bestimmen, wird verzichtet. Art. 40 BauG wird damit überflüssig und wird aufgehoben.

#### Art. 48<sup>bis</sup>, Arealplan Dorfplatz

Für die Entwicklung des Dorfplatzes im Zusammenhang mit den Entwicklungsabsichten der Coop-Filiale wird im Generellen Gestaltungsplan eine Arealplanpflicht definiert. Diese umfasst den Dorfplatz sowie im Minimum die Parzellen 529 und 672. Das konkrete Arealplangebiet wird in Abhängigkeit vom vorgesehenen Planungsinhalt zweckmässig festgelegt und bei Bedarf entsprechend ausgedehnt (erfolgt im Rahmen des Projektes zur Entwicklung des Dorfplatzes). Damit wird sichergestellt, dass sich neue Bauten unter anderem bezüglich der ortsbaulichen Setzung und der volumetrischen Ausbildung in die Umgebung einordnen. Ausserdem werden Anforderungen an die Neugestaltung des Dorfplatzes und die Erschliessung des Gebietes gestellt. Auf dem Dorfplatz befindet sich zudem eine Linde, die gemäss Art. 41 BauG geschützt ist. Sollte diese aufgrund der vorgesehenen Tiefgarage nicht an dieser Stelle erhalten werden können, sind Verschiebungs- oder Ersatzmassnahmen vorzunehmen. Die Interessensabwägung für den Umgang mit der Linde erfolgt im Rahmen der Entwicklung des Dorfplatzes.

Eine grosse Qualität von Bonaduz ist das gute Versorgungsangebot im Dorfkern. Damit Erledigungen und Einkäufe auch in Zukunft im Dorf getätigt werden können und der Dorfplatz belebt wird, ist eine publikumsorientierte Gewerbefläche beim Dorfplatz von grosser Bedeutung. Mit dem Coop am nordöstlichen Dorfplatzrand ist dies aktuell gewährleistet. Um dies langfristig zu sichern, soll gesamthaft auf den Parzellen 529 und 672 mindestens 750 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen entstehen. Diese Flächen, die Durchführung eines Varianzverfahrens sowie die Entwicklung von Bauten, Anlagen und Freiräumen mit hoher gestalterischer Qualität sind die Voraussetzungen für die Erhöhung der Ausnützungsziffer auf maximal 1.3.

Damit sind die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Dorfplatzes festgelegt.

#### Art. 53, Dächer

Bereits im bisherigen Baugesetz sind in der Kernzone ausschliesslich Giebel- und Walmdächer zulässig. Die Giebel- und Walmdächer stellen eine Gemeinsamkeit der Bauten im Dorfkern von Bonaduz und somit eine grosse Qualität des Ortsbildes dar. Diese Qualität gilt es auch in Zukunft zu sichern und die Pflicht von Giebel- und Walmdächern wird darum beibehalten und mit der Vorschrift einer minimalen Dachneigung von 20° ergänzt. Bei Dächern ortstypischer Bauten ist dieser Wert gut eingehalten. Ausschliesslich auf An- und Kleinbauten sowie im Rahmen von Folgeplanungen bei guter Gestaltung können auch andere Dachformen bewilligt werden.

#### Art. 61, Abstellplätze für Fahrzeuge

Die bisherigen Bestimmungen zu den Abstellplätzen für Fahrzeuge werden entsprechend den heute üblichen Regelungen präzisiert und betreffend Besuchendenparkplätzen ergänzt.

Die zusätzliche Vorschrift in Absatz 4 dient dazu, dass der Strassenraum von geparkten Autos entlastet wird. Dafür sollen Abstellplätze unterirdisch erstellt werden. Da sich der Bau von Tiefgaragen für einzelne Autos wirtschaftlich nicht lohnt, wird festgelegt, dass die Parkierung bei Überbauungen ab sieben Parkplätzen unterirdisch zu erfolgen hat. Dort, wo dies technisch nicht möglich ist, sind Abweichungen von dieser Vorschrift möglich.

#### Art. 62<sup>bis</sup>, Velounterstände

Auch bei Art. 62<sup>bis</sup> handelt es sich um eine Ergänzung, die in der Praxis weit verbreitet ist und zur Förderung des Veloverkehrs beiträgt. Die Regelung begünstigt qualitativ gute Überbauungen, indem jeder Bauherr bereits bei der Projektierung eine sachgerechte Lösung betreffend Velounterstände vorsehen muss, und nicht - was vor allem bei Verkauf im Stockwerkeigentum öfters vorkommt - die Wohnungskäufer ihre Velounterstände im Nachhinein irgendwie suboptimal in den Frei-/Grünflächen realisieren müssen.

#### Art. 75, Vollzug

Mit Art. 75 Abs. 2 wird die gesetzliche Grundlage für den Erlass von Ausführungsbestimmungen und Vollzugshilfen geschaffen.

#### Art. 75b, Übergangsbestimmung zur Teilrevision Kernzone (2022)

Die vorliegende Revision beschränkt sich - wo immer möglich - auf das Gebiet der Kernzone. Jene Regelungen, welche das ganze Baugebiet betreffen, werden im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision überprüft und - sofern zweckmässig - überarbeitet.

#### *Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan*

Die Abgrenzung der Kernzone ist gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung grösstenteils unverändert geblieben. Einzelne untergeordnete Zonengrenzkorrekturen zwischen der Erschliessungsfläche wurden vorgenommen.

Der nördliche Rand des Dorfplatzes (Parzelle Nr. 672) ist im rechtskräftigen Zonenplan der Erschliessungsfläche zugewiesen. Im Rahmen des Ausbaus der Coop Filiale wird dieser Bereich neu der Kernzone zugewiesen. Damit wird einerseits eine sinnvolle Abgrenzung der Zonen entlang der Parzellengrenzen erreicht. Andererseits wird damit eine gute Grundlage für die Entwicklung der Parzelle Nr. 672 in Zusammenhang mit der Neugestaltung des Dorfplatzes geschaffen.

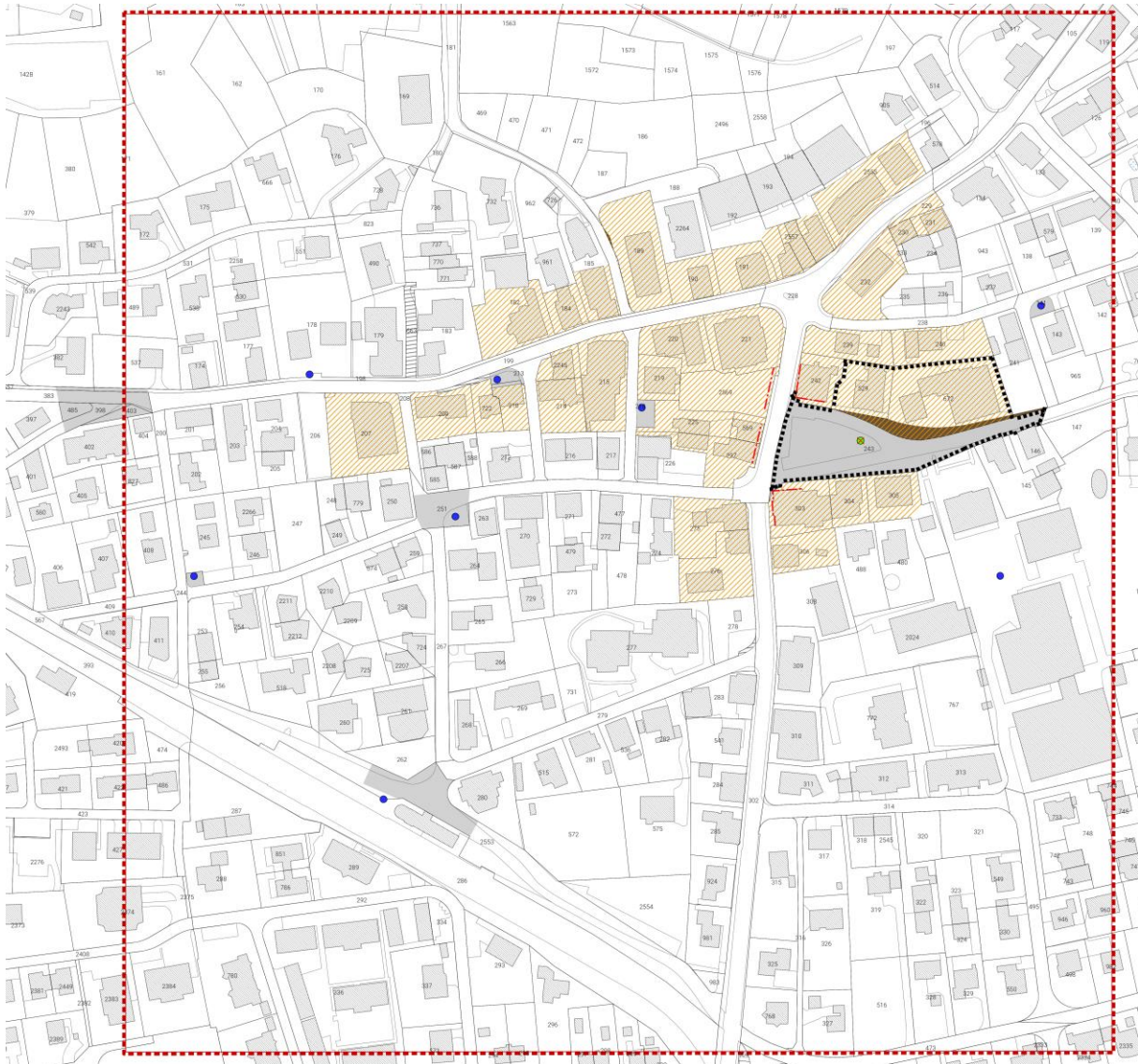
Die Plätze, die der Platzzone zugewiesen werden, befinden sich allesamt im Besitz der politischen Gemeinde Bonaduz. Bisher waren die Plätze der Erschliessungsfläche oder der Kernzone zugewiesen. Neu werden diese der Platzzone zugeteilt, womit sichergestellt werden kann, dass sie ihre Funktion als Plätze auch künftig behalten.

Der Gewerbebereich umfasst das zentrale Gebiet des Dorfkerns an der Versamer- und Hauptstrasse sowie beim Dorfplatz. In diesem Gewerbebereich soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben unterstützt und gefördert werden, indem bei Schaffung (und dauernder Beibehaltung) von mindestens 60% Gewerbeflächen im Erdgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden darf («gratis Gewerbestockwerk»). Die damit verbundene höhere Dichte ist in diesem Bereich - also entlang der Versamer- und der Hauptstrasse sowie beim Dorfplatz - vertretbar. Überdies kann mit der angestrebten Konzentration der (publikumsintensiven) Gewerbenutzung entlang der Kantonsstrassen eine (zu) starke Verkehrsbelastung von Quartierstrassen und Schulwegen vermieden werden.

Ein typisches Merkmal vieler Plätze im Dorfkern sind die Brunnen. Diese werden im Generellen Gestaltungsplan als «erhaltenswerte Brunnen» bezeichnet und sind gemäss Art. 41 BauG in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

Der Dorfplatz sowie im Minimum die Parzellen 529 und 672 unterliegen der Arealplanpflicht. In diesem Bereich ist die Entwicklung des Dorfplatzes und der bestehenden Coop-Filiale vorgesehen. Die Ausdehnung des Arealplans kann im weiteren Verlauf des Projektes ausgedehnt werden, wenn dies gemäss dem Planungsinhalt zweckmässig ist.

Bis anhin waren auf vielen Parzellen entlang der Versamer- und Hauptstrasse sowie bei der Dorfstrasse, der Oberen Bahnhofstrasse und beim Dorfplatz Baulinien definiert (Typ «Gestaltung» und Typ «Freihaltung»). Diese wurden auf Basis der Bauflichten der bestehenden, grösstenteils zweigeschossigen Bauten festgelegt. Mit der heutigen Kernzonenplanung und auch mit der vorliegenden Planungsvorlage sind jedoch drei-, respektive viergeschossige Bauten plus ein Dachgeschoss zulässig. Die Kombination aus sehr geringen Parzellen- und Strassenabständen mit zusätzlichen Geschossen hat sich bei einzelnen Neubauten bereits negativ auf das Ortsbild und den Dorfcharakter des Strassenraums ausgewirkt. Damit der Strassenraum mit den zusätzlichen Geschossen nicht «erdrückend» wirkt, soll auf die Baulinien verzichtet werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit haben sich diese in der Praxis vielfach als nicht zweckmässig herausgestellt. Aus diesem Grund sowie zur Vereinfachung der Vorschriften werden ausschliesslich Baulinien beim Dorfplatz und auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstrasse definiert. Damit kann der Dorfplatz auch bei baulichen Veränderungen eng gefasst werden. Auf eine Differenzierung der Baulinentypen wird verzichtet.



**Festlegungen Zonenplan**

**Neu**

	K	Kernzone
	EF	Erschließungsflächen
	PZ	Platzzone (Grundnutzung)



ES	Rechtliche Grundlage
III	Art. 21 BauG
	Art. 27 KRG
	Art. 31 <sup>bis</sup> BauG

**Festlegungen Genereller Gestaltungsplan**

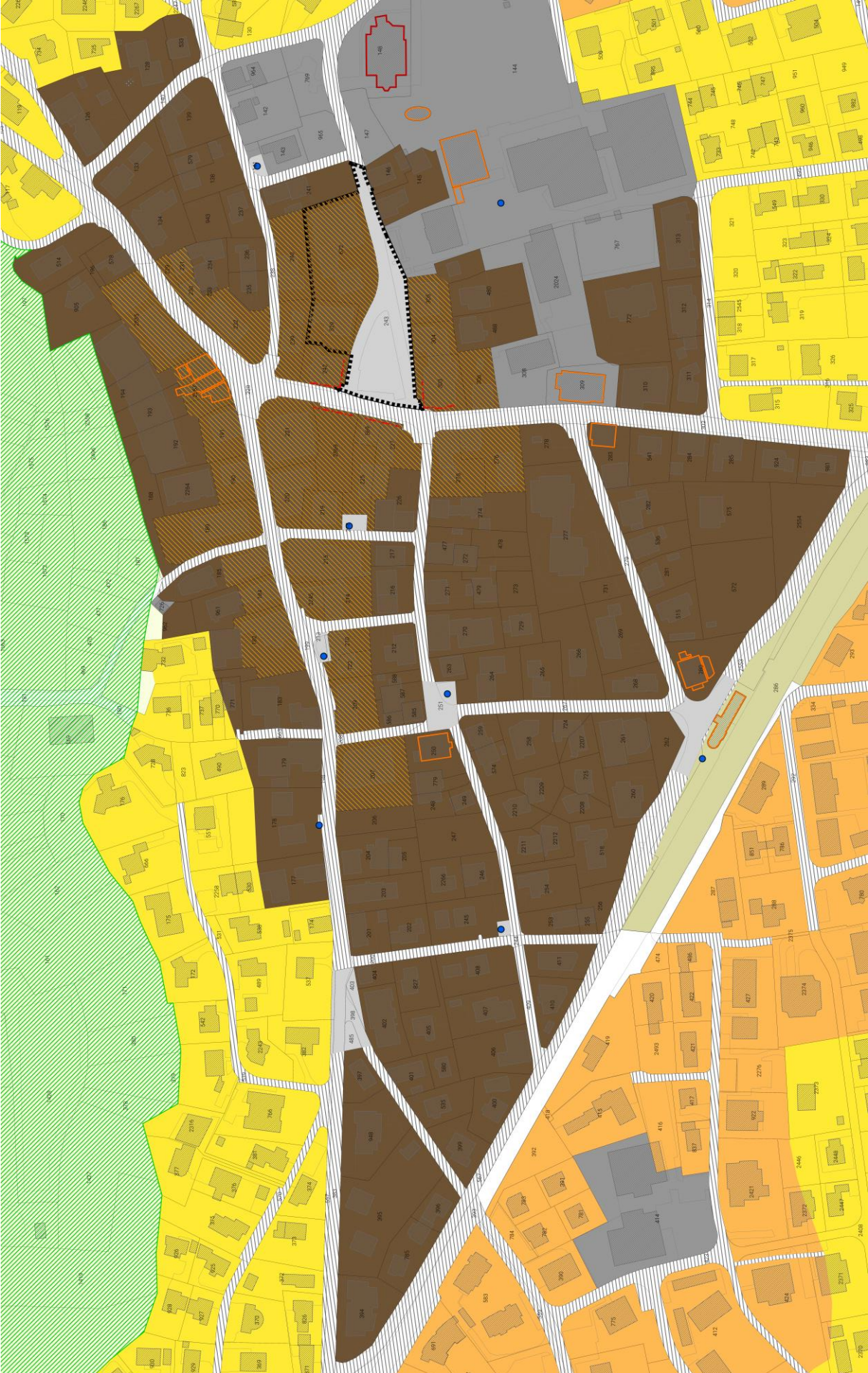
**Neu**

	Gewerbereich	Art. 21 BauG
	Erhaltenswerte Brunnen	Art. 41 BauG
	Arealplanpflicht	Art. 48a BauG
	Baulinie	Art. 55 KRG














**Aufheben**

	Perimeter mit aufhebender Wirkung für Baulinie (Gestaltung: Typ C), Baulinie (Freihaltung: Typ A) und Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen	
	geschütztes Naturobjekt	Art. 41 BauG













## Festlegungen Zonenplan

Bauzonen		ES	Rechtliche Grundlage
	KZ Kernzone	III	Art. 21 BauG
	W2 Wohnzone 2	II	Art. 22 BauG
	W3 Wohnzone 3	II	Art. 22 BauG
	WM3 Wohnmischzone 3	III	Art. 23 BauG
	GMZ3 Gewerbemischzone 3	III	Art. 24 BauG
	ZöBA Zone öffentliche Bauten und Anlagen	II	Art. 28 KRG
	EF Erschliessungsflächen		Art. 27 KRG
	PZ Platzzone		Art. 31 <sup>bis</sup> BauG
	BH Bahnhofzone	III	Art. 32 BauG
Nichtbauzonen			
	LW Landwirtschaftszone	III	Art. 32 KRG
	ÜG Zone übriges Gemeindegebiet	III	Art. 41 KRG
überlagerte Nutzungen			
	LS Landschaftsschutzzone		Art. 34 KRG
Weitere Festlegungen			
	Statische Waldgrenze		Art. 10/13 KWaG

## Festlegungen Genereller Gestaltungsplan

	Gewerbereich	Art. 21 BauG
	geschützte Objekte	Art. 39 BauG
	ortstypische, prägende Objekte	Art. 39 BauG
	erhaltenswerte Hecken, Feld- und Ufergehölze	Art. 41 BauG
	erhaltenswerte Brunnen	Art. 41 BauG
	Freihaltebereich	Art. 42 BauG
	Arealplanpflicht	Art. 48a BauG
	Baulinie	Art. 55 KRG

### Genereller Erschliessungsplan

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Dorfplatzes, und dem Projekt zur Entwicklung der Coop-Filiale, ist eine Reduktion der Verkehrsflächen auf dem Dorfplatz vorgesehen. Die genaue Lage der Erschliessungspunkte ist aktuell noch nicht definiert. Die Erschliessung, wie sie aktuell im Generellen Erschliessungsplan festgelegt ist, wird künftig verändert. Die entsprechende Grundlage wird mit der Anpassung des Generellen Erschliessungsplans geschaffen.



## Fazit

Bonaduz verfügt über einige Qualitäten, die es künftig zu wahren gilt. Mit der geforderten Verdichtung des bestehenden Siedlungskörpers gewinnen die privaten und öffentlichen Freiräume zunehmend an Bedeutung. Diese bringen «Luft» in dicht bebaute Quartiere und steigern die Aufenthaltsqualität. Demnach soll mit der Teilrevision der Ortsplanung Dorfkern eine angemessene Verdichtung (AZ von 0.9 im gesamten Kern, 1.1 im Gewerbebereich; bei Realisierung einer gewerblichen Nutzung) und gleichzeitig die Sicherung bestehender Qualitäten erfolgen. Ausserdem soll der dörfliche Charakter von Bonaduz auch in Zukunft noch erkennbar sein. Diese Grundsätze wurden mehrfach seitens der Begleitgruppe und durch den Gemeindevorstand bestätigt. Die vorliegende Planung wurde nach diesen Massstäben aufgebaut und erfüllt die Anforderungen der Bewilligungsinstanz, der Kantonsregierung.

Nach Auffassung des Vorstandes handelt es sich hierbei um eine moderate bis hohe AZ, mit welcher der dörfliche Charakter noch einigermaßen erhalten werden kann. Das damit verbundene, aus Sicht des Vorstandes, vernünftige Bevölkerungswachstum im Dorfkern, ist mit der bestehenden Infrastruktur (noch) vertretbar.

Zudem wurden im Rahmen der Ausarbeitung der Planungsvorlagen die Aspekte der Infrastrukturentwicklung (Verkehrszunahme, gesteigerter Bedarf an Schulräumen, Schulwegsicherheit etc.) berücksichtigt. Auch die anfangs erwähnten Grundsätze wurden bewusst in die Planung eingearbeitet:

- Verdichtung im Kern mit Rücksicht auf bestehende Qualitäten und Eigenheiten ermöglichen.
  - Beibehalten **einer Kernzone und Definition einer Ausnützungsziffer von 0.9** ermöglicht in vielen Teilen eine deutliche bauliche Verdichtung.
  - **Gewerbebereich** unterstützt den Erhalt des **Versorgungsangebotes** und ermöglicht **höhere Dichten im zentralen Dorfkern (Ausnützungsziffer von 1.1). Steuerung der Zentrumsentwicklung.**
  - Erhalt öffentlicher Begegnungsräume durch die **Platzzone.**
  
- Pragmatische, nachvollziehbare, verständliche Lösungen und Regelungen (Einfachheit).
  - Anpassung der **Zonenabgrenzung** dort, wo Gebäude in zwei verschiedenen Zonen liegen.
  - Beibehalten der Nutzungsziffer (**Ausnützungsziffer**), da diese etabliert ist und eine verlässliche Grundlage darstellt.
  - Vereinfachung des Systems der **Baulinien.**
  
- Ergänzung der Gestaltungsvorschriften im Baugesetz mit konkreten Kriterien.
  
- Einbezug der Bevölkerung im Planungsprozess
  - Mitwirkung der Bevölkerung bei Erarbeitung des KRL als Grundlage der vorliegenden Teilrevision.
  - Miteinbezug der Bevölkerung in die konkrete Planung, indirekt über die Begleitgruppe (12 Vertreter von Interessengruppen) und direkt über die Mitwirkung.



### **Folgende Akten stehen im Gemeindehaus sowie auf der Homepage der Gemeinde bereit:**

#### *Verbindliche Unterlagen*

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000, Änderungsplan Dorfkern (Stand 30. Mai 2022)
- Genereller Erschliessungsplan 1:500, Teilrevision Ortsplanung Dorfkern (Stand 30. Mai 2022)
- Teilrevidiertes Baugesetz Bonaduz (Stand 30. Mai 2022)

#### *Orientierende Unterlagen*

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 (Stand 30. Mai 2022)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV (Stand 30. Mai 2022)
- Erklärvideo zur Ausnützungsziffer: Die Ausnützungsziffer wurde in der Mitwirkung oft thematisiert. Auf der Homepage steht ein Erklärvideo zu diesem Thema zur Verfügung. Auch das erste Erklärvideo, das die zentralen Inhalte der gesamten Planungsvorlage zusammenfasst, kann nach wie vor auf der Website der Gemeinde angeschaut werden.

### **Organisatorisches**

Die Teilrevision Ortsplanung Dorfkern ist ein aufwendiges, komplexes und in Teilen sehr kontrovers diskutiertes Geschäft. Der Gemeindevorstand beabsichtigt, der Gemeindeversammlung in Form von Ordnungsanträgen folgendes zu beantragen:

- a) die Durchführung geheimer Abstimmungen mit Hilfe elektronischer Hilfsmittel
- b) eine Redezeitbeschränkung von fünf Minuten und höchstens zwei Voten pro Person und Diskussionspunkt.

Dies, damit die Teilrevision innert einer vernünftigen, für alle interessierten Stimmbürger/innen zumutbaren Zeitspanne behandelt werden kann und damit alle Stimmbürger/innen dieselbe Möglichkeit für eine Wortmeldung erhalten.

Über die Details betreffend die beabsichtigte Durchführung der Abstimmungen mit elektronischen Hilfsmitteln wird an der Gemeindeversammlung orientiert. Das System ist einfach zu handhaben und hat sich in Gemeinde- und Aktionärsversammlungen bereits bewährt. Sie brauchen sich diesbezüglich weder vorzubereiten noch irgendetwas mitzunehmen.

Falls jemand während seiner Redezeit den PC/Beamer nutzen möchte, ist die entsprechende Datei (ausschliesslich PDF) mindestens 48 Stunden im Voraus zwecks Organisation der Gemeindeversammlung dem Leiter Verwaltung zuzustellen (daniel.naef@bonaduz.ch). Externe Datenträger können an der Gemeindeversammlung aus Sicherheitsgründen (Schadsoftware) nicht angenommen werden.

### **Antrag**

Der Gemeindevorstand beantragt der Stimmbevölkerung von Bonaduz, der Teilrevision der Ortsplanung Dorfkern bestehend aus:

- Teilrevision Baugesetz
- Änderungsplan Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:500

zuzustimmen.

Bonaduz, 30.05.2022  
Der Gemeindevorstand