

Präsentation vom 15.02.2019

Wir stellen uns vor

- Raumplanungsbüro seit 2005
- am Bahnhof in Chur gelegen
- 2 Mitarbeiter Raumplanung 100%
- 1 Mitarbeiterin Administration 30%
- 1 Mitarbeiter Raumplanungszeichner für plantechnische Arbeiten nach Bedarf



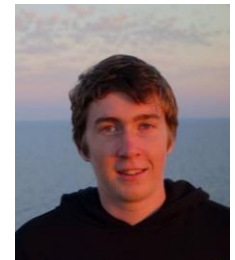
Esther Casanova Raumplanung GmbH
Alexanderstrasse 38
7000 Chur
079 686 78 56
esther.casanova@casanova-plan.ch



Esther Casanova



Kevin Cavelti



Silvan Pleisch

Inhalt

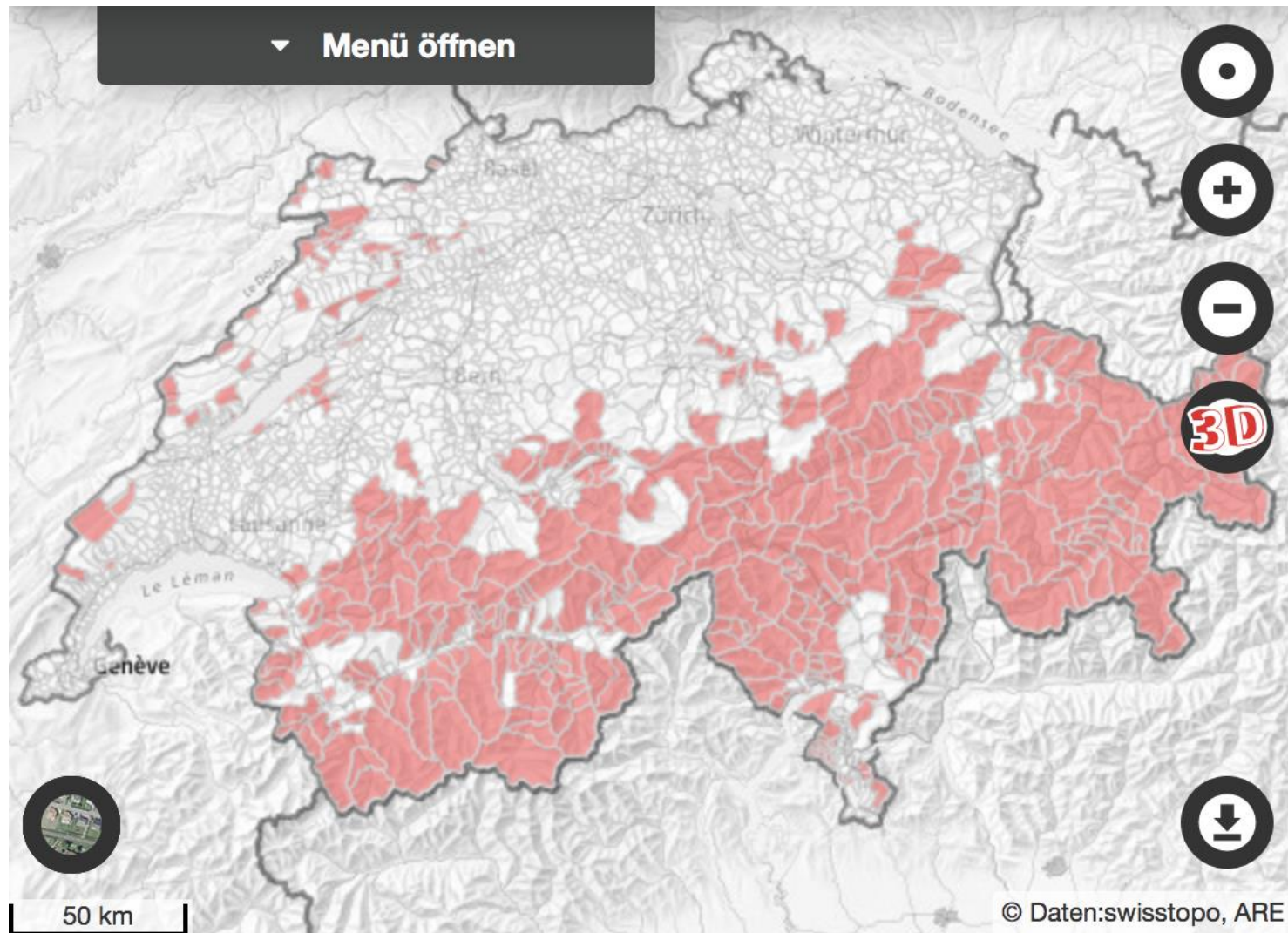
- Raumplanung in der Schweiz und in Graubünden
- Aufgaben an die Gemeinden
- Die Situation in der Gemeinde Tujetsch
- Planungszone
- Veranstaltungshinweis: Der Stall im Dorf

Aktuelle Herausforderungen

- Neues Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), in Kraft seit 1. Mai 2014: Innenentwicklung
- Kantonaler Richtplan Siedlung (RIP-S) von der Regierung verabschiedet am 20. März 2018
- Genehmigung durch Bundesrat erwartet im April 2019
 - Sind Neueinzonungen überhaupt noch möglich?
 - Wie können Baulandreserven mobilisiert werden?
- Änderung kantonales Raumplanungsrecht (KRG/KRVO) (Oktobersession 2018 Grosser Rat, in Kraft ab 1. April oder 1. Mai 2019)
- Revision RPG 2 (Bauen ausserhalb der Bauzone)
- Zweitwohnungsgesetz (Initiative vom 11. März 2012)

Zweitwohnungsgesetz

- In Gemeinden mit mehr als 20% Zweitwohnungen dürfen keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden.
- Neubauten nur mit Grundbucheintrag «Nutzungseinschränkung Erstwohnung»
- Gesamter Alt-Bestand (vor 11.3.2012) an Wohnhäusern und Wohnungen ist frei in der Umnutzung zu Zweitwohnungen

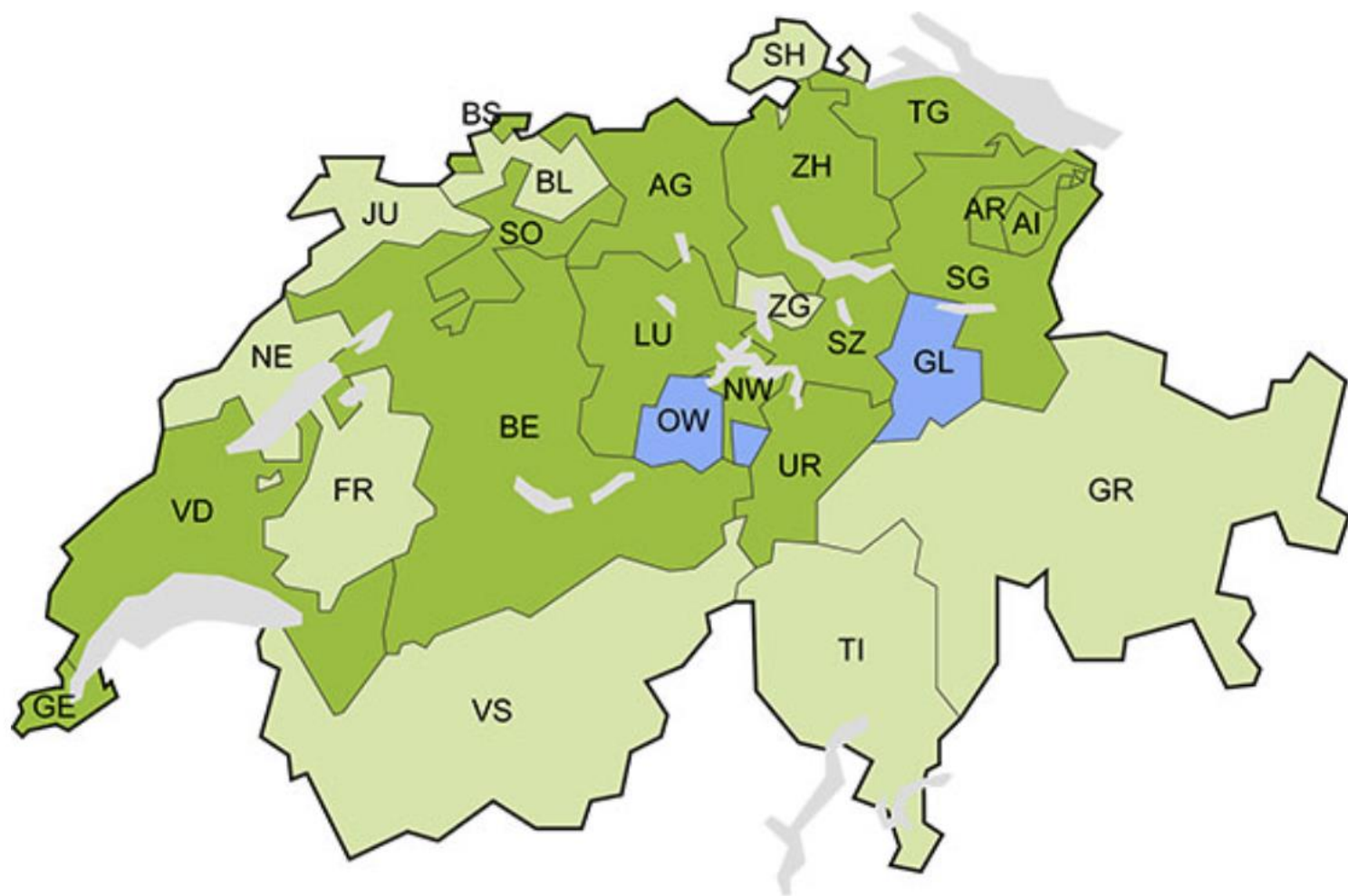


Gemeinden mit mehr als 20% Zweitwohnungen, Stand 1.1.2019

Aktuelle Herausforderungen RPG

Hauptanliegen der ersten Etappe der Teilrevision des RPG sind:

- Die Siedlungsentwicklung nach innen
- Die Mobilisierung von Bauland
- Die Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen
- die Schonung von Landschaft und Kulturland
- Die anspruchsvollen Umsetzungsarbeiten in den Kantonen und Gemeinden sind in vollem Gange.
 - Kantonale Gesetzgebung (KRG, KRVO) angepasst
 - Kantonalen Richtpläne Siedlung innert 5 Jahren anpassen (Frist 1. Mai 2019)



Anpassung der kantonalen Richtpläne an das revidierte Raumplanungsgesetz

 Richtplan genehmigt

 Richtplan Vorprüfung abgeschlossen

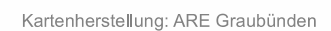
 Richtplan in Prüfung

Kantonaler Richtplan Siedlung



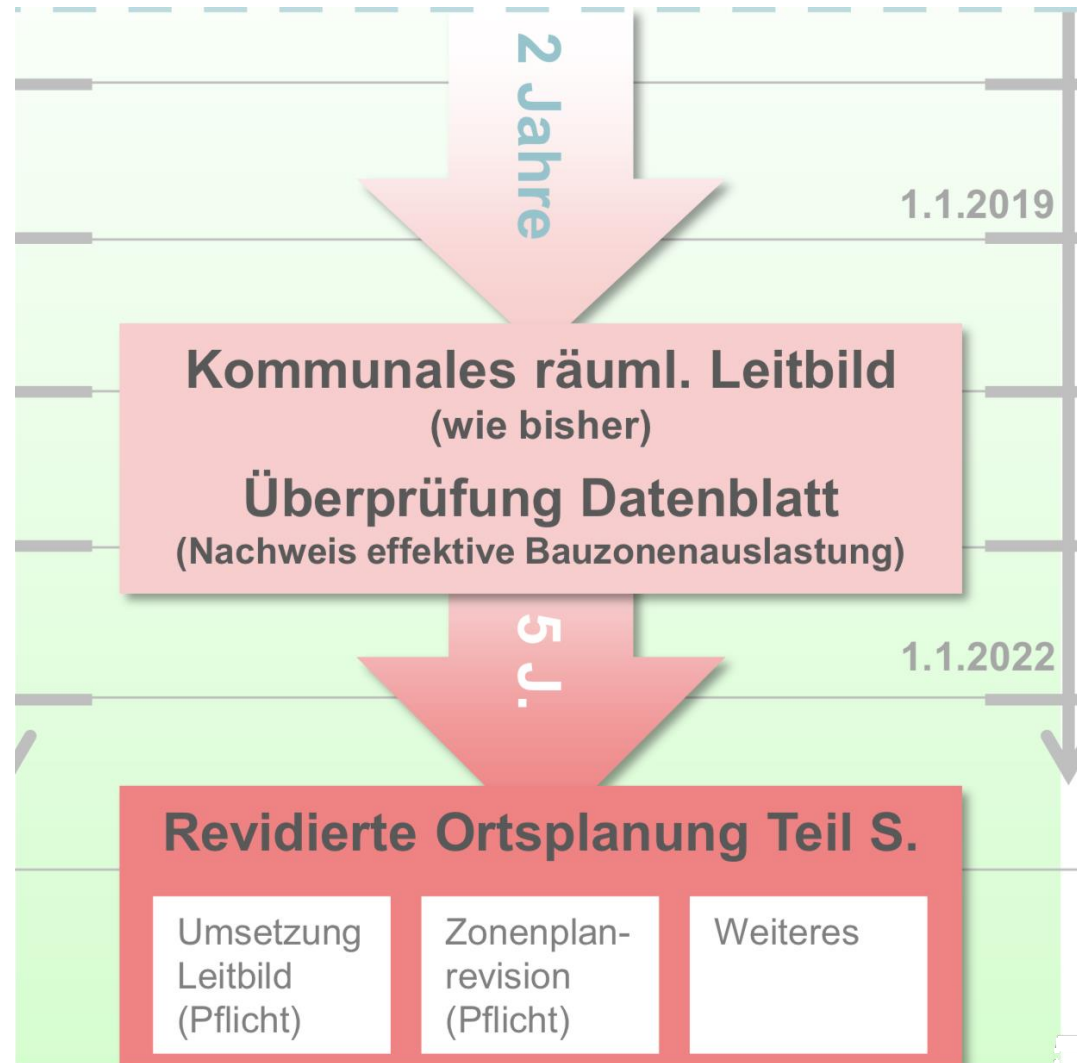
C-Gemeinden: Bedarf kleiner als Reserve

- Überdimensionierte WMZ
- Knapp dimensionierte WMZ
- Richtig dimensionierte WMZ
- Bereinigte Ortsplanung im Bereich WMZ

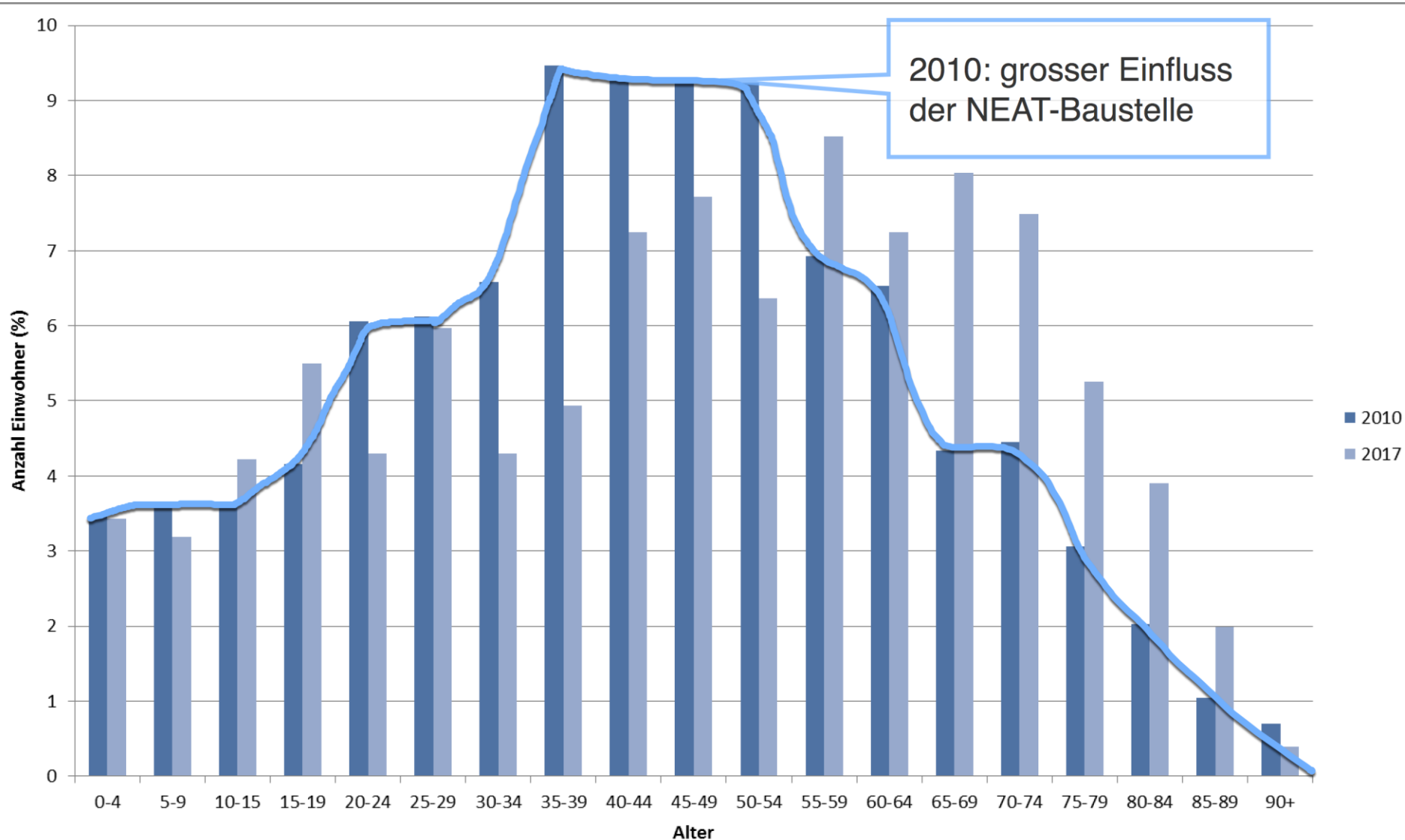


Aufgaben an Gemeinden

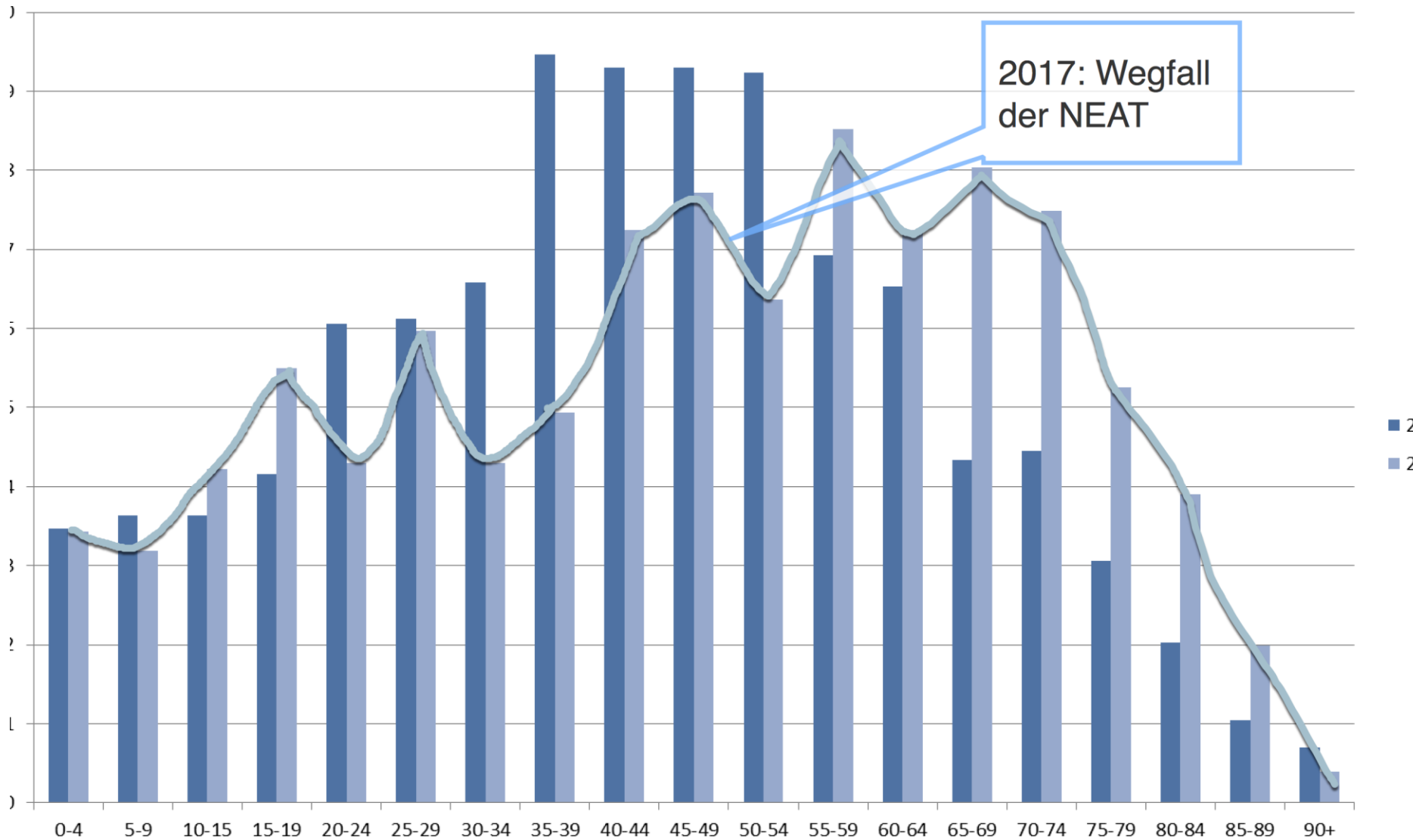
- Erstellen kommunales räumliches Leitbild (bis 20. März 2020)
- Überprüfen Gemeindedatenblatt bis 20. März 2020 (Kapazitätsreserven der bestehenden Bauzonen)
- Revision der Ortsplanung (Umsetzung Leitbild, Siedlung und Verkehr) bis 20. März 2023



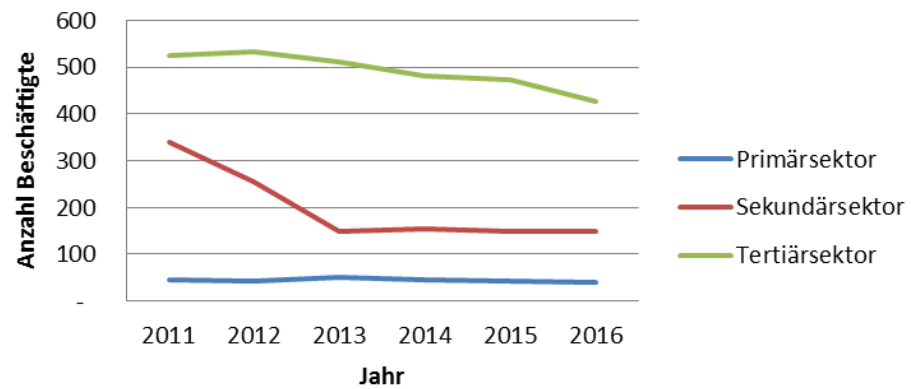
Situation in der Gemeinde Tujetsch



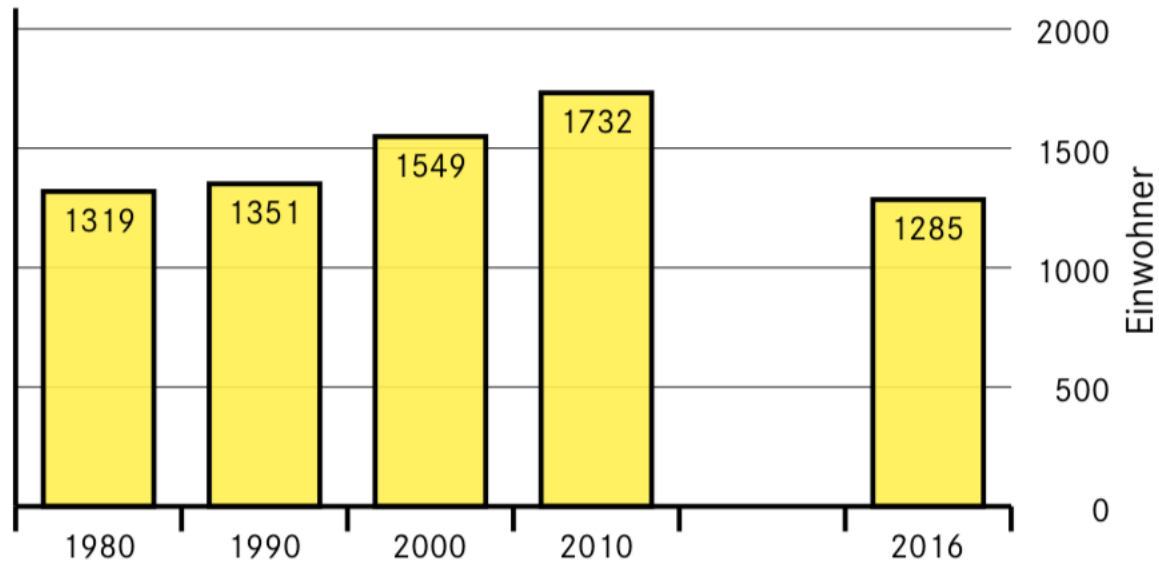
Situation in der Gemeinde Tujetsch

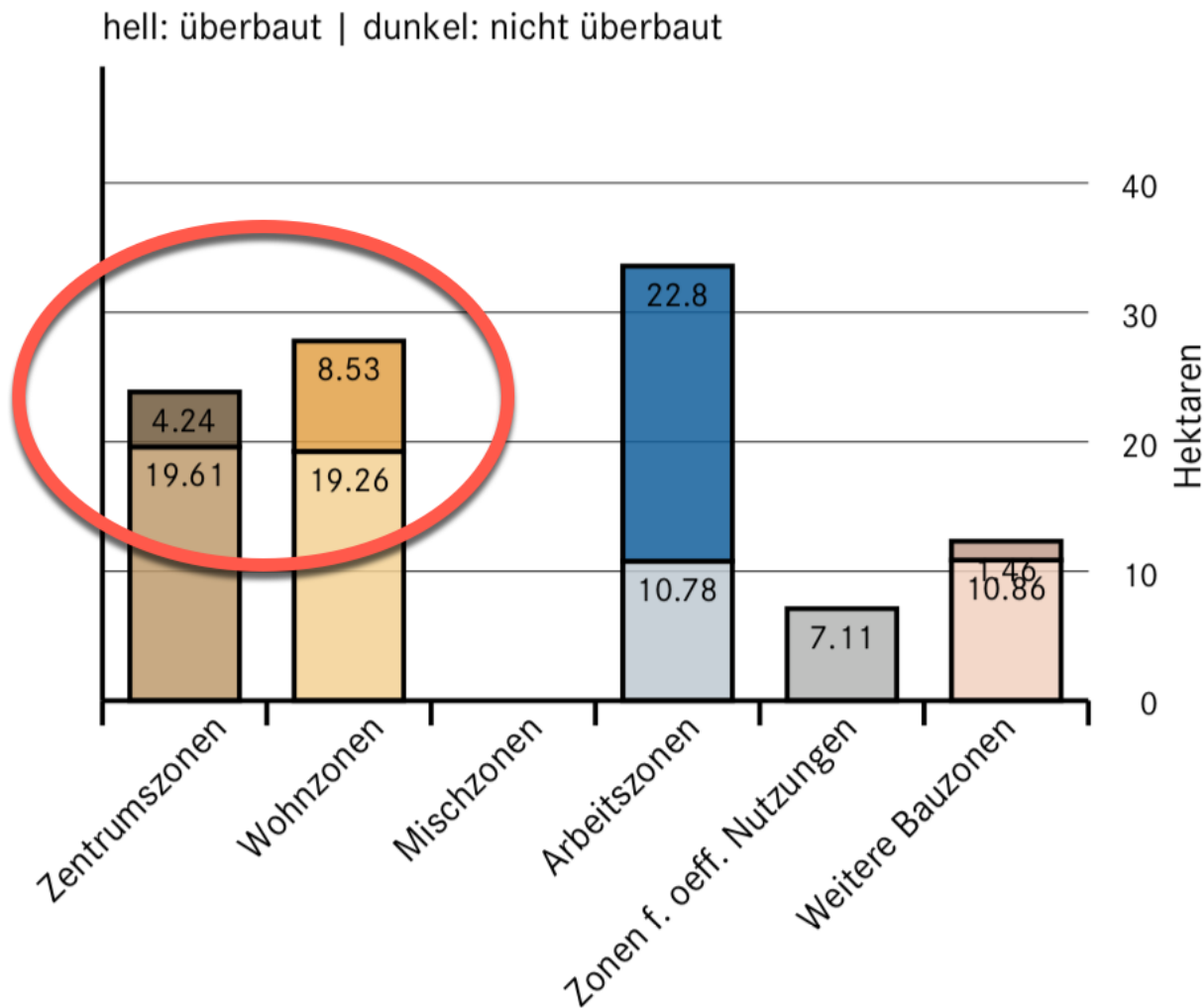


Beschäftigte nach Sektoren 2011-2016



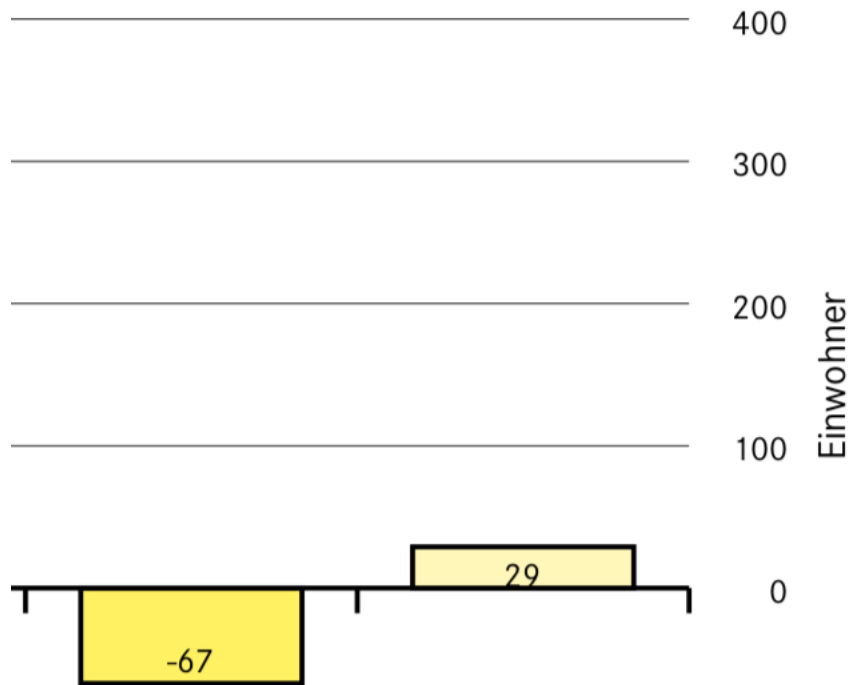
Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980





12 ha nicht überbaute Bauzonen für Wohnbau (Wohn,- Misch- und Zentrumszonen WMZ)
25% der total vorhandenen WMZ sind nicht überbaut.

Erwartete Bevölkerungsentwicklung

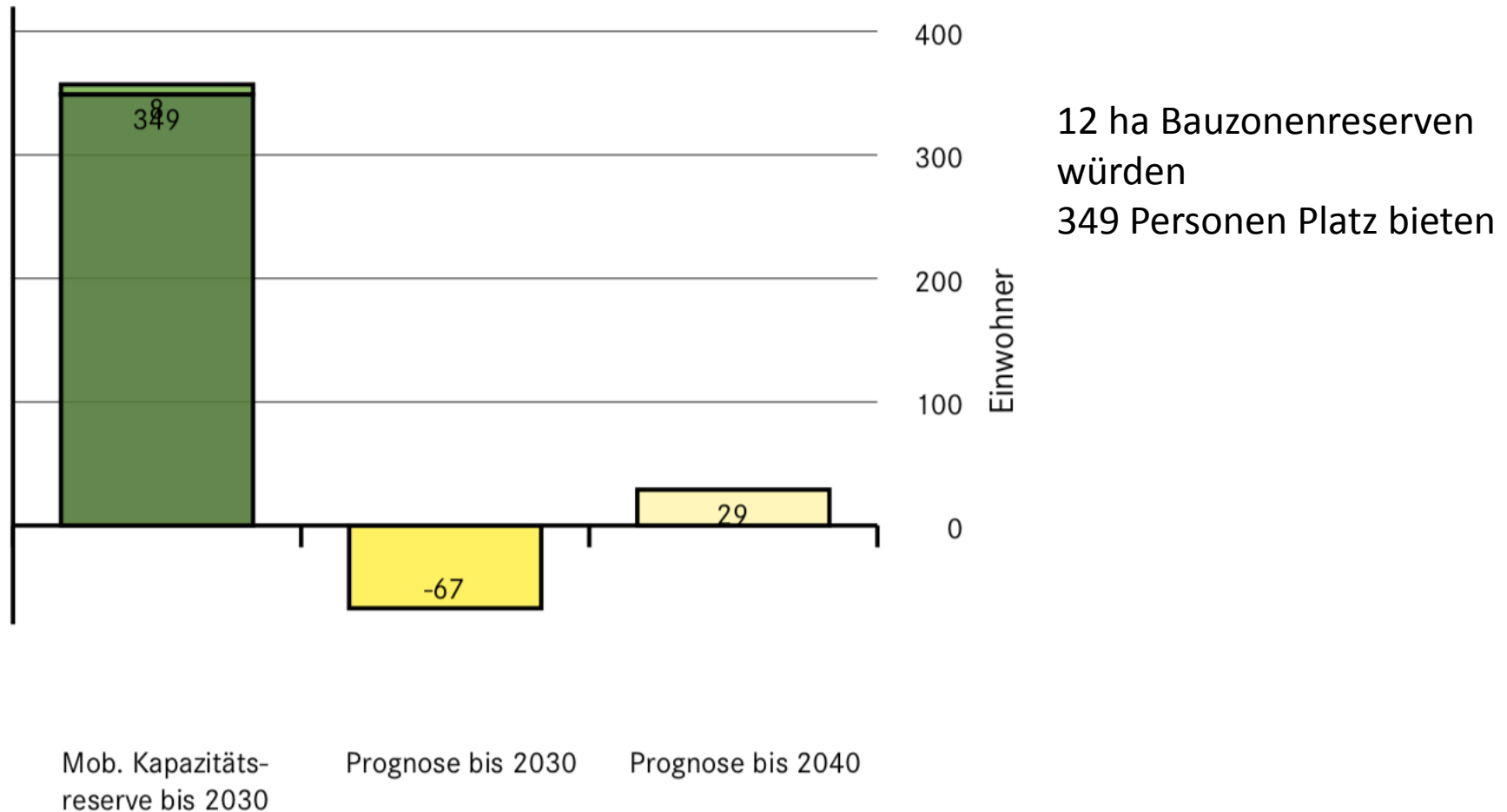


2016: 1285 Einwohner
2030: 1218 Einwohner
2040: 1314 Einwohner

Prognose bis 2030

Prognose bis 2040

Kapazitätsreserven der Bauzonen



Folgerung

- Die Bauzonenreserven übersteigen die Nachfrage um ein Vielfaches

Leitsätze aus dem Kantonalen Richtplan Siedlung (Kap. 5.2.2)

- Kommunale Bauzonkapazität auf den Bedarf ausrichten
- Gemeinden mit zu gross dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) nehmen Auszonungen vor.
- Auch Gemeinden mit stagnierender oder abnehmender Bevölkerungszahl wird eine angemessene Reserve an unüberbauter Bauzonenfläche zugestanden
- Planungszone erlassen bis spätestens 20.3.2019

Handlungsanweisungen

- Massnahmen zur Mobilisierung der rechtskräftigen WMZ treffen: Bauzonen sind zum Bauen da.

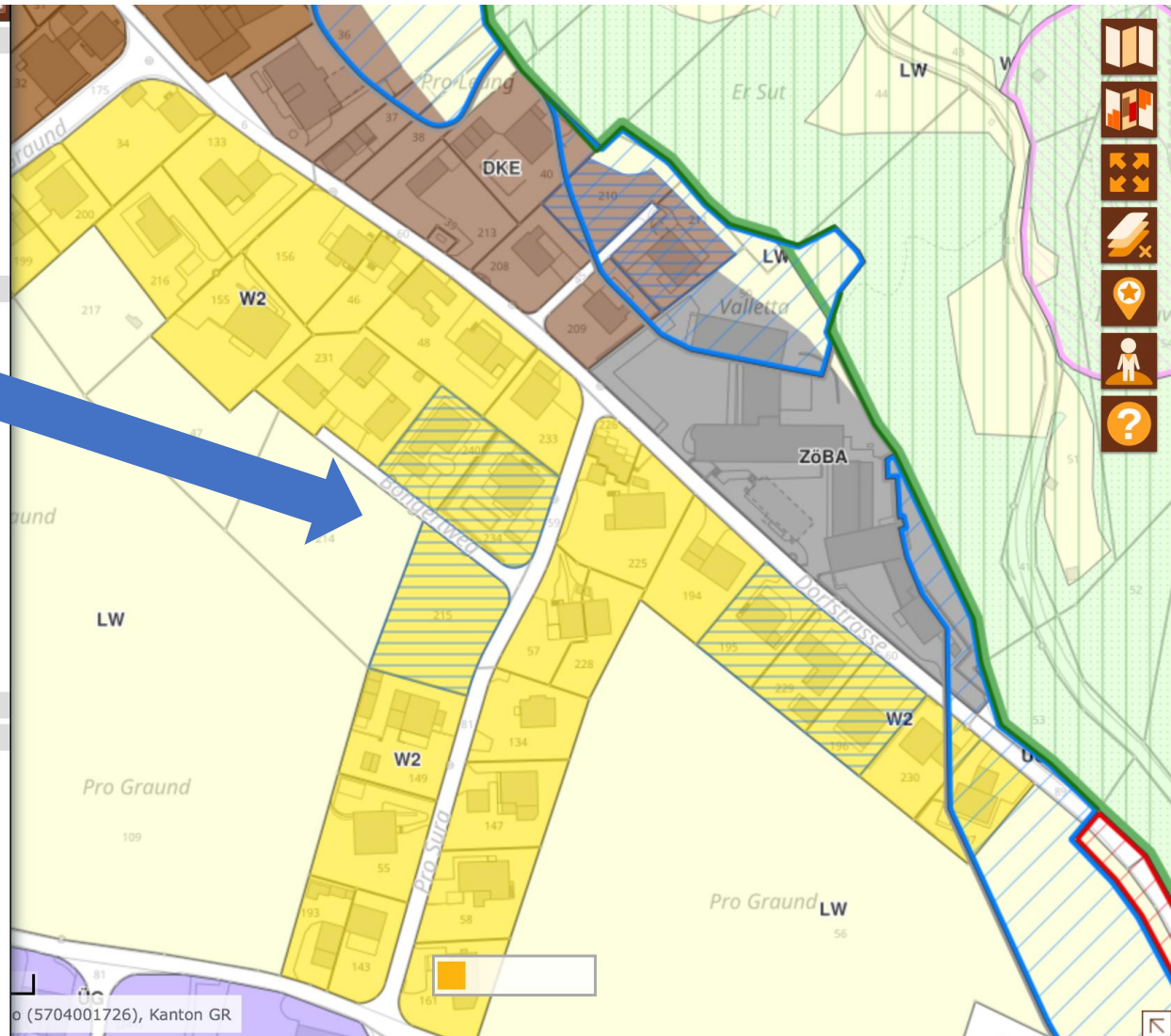


Baulandmobilisierung

- Die Gemeinden können nicht nur für Neueinzonungen eine Baulandmobilisierung anordnen
- Auch bereits eingezonte Parzellen können mit einer Bauverpflichtung belegt werden.
- Zonenplan: Bezeichnen der Flächen
- Regelung gemäss kantonalem Recht
- Beschwerdemöglichkeit für den Grundeigentümer während Beschwerdeauflage (mit Rechtsmittel bis vor Bundesgericht)

Baulandmobilisierung

Objektinformation	
▼ LIEGENSCHAFTEN	
Nummer	215
Art	Liegenschaft
Gültigkeit	rechtskräftig
Flächenmass	1171
Wohnzone 2	1171
Eigentümer	Link zur Eigentümerabfrage
▼ PLANUNGSINHALT	
Kommunaler Zonencode	51612
Kommunale Zonenbezeichnung	Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit
Artikel-Nr. und Rechtsvorschrift	22 BauG
Verbindlichkeit der Darstellung	Nutzungsplanfestlegung
Rechtsstatus	in Kraft - vorbehaltlos
Entscheidnummer	10.133
Genehmigungsdatum	23.02.2010
Darstellung	Zonenplan
Code Bund	99
Bezeichnung Bund	weitere_geometrieunabhaengige_Festlegungen
► GEFAHRENZONEN	
▼ GRUNDNUTZUNG	
Kommunaler Zonencode	11320
Kommunale Zonenbezeichnung	Wohnzone 2
Kommunales Zonenabkürzung	W2
Artikel-Nr. und Rechtsvorschrift	19 BauG
Maximal zulässige Nutzungsziffer	0.50
Art der Nutzungsziffer	Ausnutzungsziffer
Verbindlichkeit der Darstellung	Nutzungsplanfestlegung



Handlungsanweisungen

- Massnahmen zur Mobilisierung der rechtskräftigen WMZ treffen
- Gemeinde beschliesst den Erlass einer Planungszone

Zona da planisaziun

- Sebasond sin art. 21 dalla lescha cantunala da planisaziun
 - In der Planungszone darf nichts unternommen werden,
 - was die neue Planung erschweren oder
 - dieser entgegenstehen könnte.
 - Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sie
 - weder den rechtskräftigen
 - noch den vorgesehenen neuen Planung und Vorschriften widersprechen
- Jedes Baugesuch wird beurteilt!

Planungszone

- Erlass durch Gemeindevorstand für zwei Jahre
- Publikation in der Tuatschina und im Kantonsamtsblatt
- Planungsbeschwerde bei der Regierung 30 Tage
- Planungszone tritt mit der Publikation in Kraft
- Nach zwei Jahren: Verlängerung durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) um jeweils 1 Jahr

Weiteres Vorgehen

- Erarbeitung kommunales räumliches Leitbild (KRL)
- Öffentliche Auflage KRL (keine Rechtsmittel, nicht verbindlich für Eigentümer)
- Kanton nimmt KRL zur Kenntnis
- Ausarbeitung Ortsplanungsrevision
- Öffentliche Auflage (jedermann kann Wünsche und Vorschläge anbringen)
- Verabschiedung Cussegl
- Urnenabstimmung
- Beschwerdeauflage mit Rechtsmittel bis Bundesgericht

Weiteres Vorgehen

- Zeitlicher Ablauf
- Erlass Planungszone erfolgt
- Entwurf KRL bis Sommer 2019
- Erarbeitung Ortsplanungsrevision bis Ende 2020
- Durchführung Rechtsetzungs- und Inkraftsetzungsverfahren (Dauer mind. 1 Jahr)

Der Stall im Dorf



Der Stall im Dorf

Mittwoch, 20. Februar 2019 / 20 Uhr

Peter Kaiser Saal, Kloster Disentis

Podiumsdiskussion

Organisation: Gemeinden Tujetsch und Disentis/Mustér

Gesprächsleitung: Christof Kübler

Teilnehmer:

- Gion A. Caminada, Architect, Vrin
- Giovanni Netzer, Origen, Riom
- Martin Candinas, cusseglier naziunal, Rabiús
- Iso Mazzetta, anteriur genau, Disentis/Mustér