



Botschaft  
zur  
Ortsplanrevision Fläsch



# Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
Auszug aus dem „Planungs- und Mitwirkungsbericht“	4
- Zusammenfassung	4
- Anlass	4
- Mitwirkung der Bevölkerung	6
- Rechtskräftige Nutzungsplanung	7
- Nachhaltigkeit / Leitbild: Räumliche Entwicklung	7
- Vorprüfung	9
- Oeffentliche Auflage	9
Umnutzung / Landumlegung	10
- Kantonale Auflage	10
Zukünftige Gebiete	10
- Allgemeines / Verfahren der Landumlegung	10
- Regeln für die Umzonung / Umlegung	10
- Kaufsvertrag	11
- Dienstbarkeitsvertrag	11
Baugesetz	12
- Erläuterungen zum Baugesetz	12
- Gestaltung	13
Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe (29. 08.2008 – 29. 09.2008)	13
Schlussfolgerung	14
Anhang	14
- Musterkaufvertragsvertrag	
- Mustersdienstbarkeitsvertrag	
- Baugesetz	
- Zonenplan 1 : 2 000	

## Einleitung

Der Anstoss zur Ortsplanrevision wurde bei der Erarbeitung des Leitbildes 2002/03 für die Gemeinde Fläsch gegeben. Im 2002/03 wurde unter grosser Anteilnahme der Dorfbevölkerung das Leitbild erarbeitet und am 10.11.2003 verabschiedet.

Die Einleitung zum Leitbild beginnt mit:

Fläsch

### **„Schmuckstück der Bündner Herrschaft“**

Diese Aussage, die nicht von ungefähr so formuliert wurde, ist Anreiz und Auftrag um das Bestehende zu erhalten, zu pflegen und mit Sorgfalt weiter zu entwickeln. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25.04.2005 hat der Gemeindevorstand den Auftrag erhalten, die Ortsplanung zu überprüfen.

Nach der Rückweisung der Ortsplanungsrevision am 25. Juni 2007 wurde die Ortsplanungskommission neu zusammengesetzt. Diese hat die Ziele und das Grundkonzept der ersten Vorlage als Basis für die weitere Arbeit bestätigt. Die nun vorliegende Revisionsvorlage der Ortsplanung stützt sich weiterhin auf die Ziele des Leitbildes Fläsch von 2004, das Ortsbildinventar von 2005 und das Forschungs- und Entwicklungsprojekt der Hochschule HTW Chur, welches in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden und dem Bündner Heimatschutz entstanden ist.

# Auszug aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht

(Mitwirkungsaufgabe)

## Zusammenfassung

Seit in den 60er und 70er Jahren des 20. Jahrhunderts gesamtschweizerisch die ersten Grundlagen für die heutigen Baugesetze geschaffen wurden, hat sich das Landschaftsbild zahlreicher ländlicher Regionen grundlegend verändert.

Dabei konnten vielerorts die Hoffnungen und Erwartungen, die in die damaligen – und bis heute fast unverändert gebliebenen Bauvorschriften gesetzt wurden, nicht erfüllt werden.

Viele bislang landschaftlich intakt gebliebene Gebiete, oft noch landwirtschaftlich, kleingewerblich und von lebendigen Dorfgemeinschaften geprägt, sind durch gute verkehrstechnische Erschliessung in das Einzugsgebiet der Städteneetze geraten. Durch eine globalisierte Einfamilienhausarchitektur von Planern und Generalunternehmern, gefördert von der Nachfrage der Pendler und unterstützt durch die Wirtschaftskraft der Zentren, droht diesen Dörfern immer mehr die schleichende, ortsbildfremde Verstädterung. Dies trifft auch auf die Gemeinde Fläsch zu.

Grundgedanke bei der Neukonzipierung war die Erkenntnis, dass architektonische Qualität, Sensibilität im Umgang mit historischer Bausubstanz und ortsbildgerechte Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen – Werte, die die Identität eines Ortes bestimmen und sich in einem zunehmend globalisierten Umfeld immer mehr als Marktvorteil herauskristallisieren – mit Mass- und Bauvorschriften alleine nicht zu erreichen sind.

Eine wesentlich höhere Bedeutung zur Erreichung dieser Ziele kommt dem Projektentstehungs- und Bewilligungsprozess zu. Zusammen mit dem neuen Zonenplan hat sie zum Ziel, vertrauten Lebensraum zu wahren und zu entwickeln, sowie die Siedlungsqualität als Ganzes im öffentlichen Interesse zu pflegen und zu fördern.

Bauen in Fläsch setzt zukünftig eine vertieftere Auseinandersetzung mit den Werten und Qualitäten des „Weinbaudorfes“ voraus

## Anlass

### Ausgangslage (Ist-Zustand vor der Revision)

Gestützt auf das Leitbild, das am 10. November 2004 von der Gemeindeversammlung genehmigt worden ist, hat der Gemeindevorstand Fläsch vorgeschlagen, eine Überprüfung der Ortsplanung an die Hand zu nehmen.

## Wichtigste Revisionsgründe

Die nachfolgenden Voraussetzungen waren Auslöser für die Revision:

- Im Weinbaudorf Fläsch, dem „Schmuckstück der Bündner-Herrschaft“, hat in jüngster Zeit eine erhebliche Bautätigkeit eingesetzt. Zahlreiche weitere, punkto Ortsbild teilweise umstrittene Bauvorhaben, sind geplant. Im Leitbild 2004 der Gemeinde wurden dem attraktiven Dorfbild, der Erhaltung des Grüngürtels im und um den Dorfkern sowie einem kontinuierlichen und qualitativem Wachstum erste Prioritäten zugesprochen. Der Gemeinderat als beauftragtes Controlling- Organ sah die im Leitbild festgelegten Ziele als gefährdet an und hat mit deutlicher Zustimmung der Gemeindeversammlung eine Planungszone (Bausperre) erlassen. Damit wurde eine generelle Überprüfung des Zonenplans und des Baugesetzes ermöglicht.
- Zur Bewältigung der gewachsenen architektonischen Anforderungen im Baubewilligungsprozess hat die Baukommission Fläsch einen externen Bauberater zugezogen. Es kristallisierte sich in wenigen Monaten heraus, dass allein mit dem vorhandenen Instrumentarium der Verlust des Dorfcharakters und des Bildes „Weinbaudorf“ nicht aufzuhalten ist.
- Zwei Studierende des Masterstudiums „Heritage Conservation“ der Otto- Friedrich-Universität Bamberg haben für ihre Diplomarbeit von August bis November 2005 ein umfassendes Siedlungsinventar, bzw. eine Siedlungsanalyse von Fläsch erstellt. Die Siedlungsanalyse befasst sich mit der Erkennung von bebauten Formen und Nutzungen eines bestimmten Ortes. Die Interpretation der ortsbildlichen Entstehungsgeschichte erklärt bestehende Siedlungsformen und gestalterische Gesetzmässigkeiten. Die in der Siedlungsanalyse erfassten Bauten stimmen in einigen Teilen nicht mit dem bisherigen Gestaltungsplan überein. Die Revision trägt diesem Umstand Rechnung.
- Per 1. November 2005 trat das neue KRG (inkl. KRVO) in Kraft. Die Gemeinden wurden aufgefordert, in den nächsten Jahren ihre kommunalen Erlasse den neuen Vorschriften anzupassen. In der Empfehlung heisst es: „In diesem Sinn bleibt daher sehr zu hoffen, dass alle Gemeinden von den Spielräumen der neuen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung Gebrauch machen und die Zielsetzungen der darin enthaltenen Raumentwicklungsvorstellungen für ihr Territorium umsetzen“. Die Gemeinde Fläsch sah hier die Chance, das Nützliche mit dem Notwendigen zu verknüpfen und durch einen engagierten Schritt nach vorne vielleicht sogar wegweisende Pionierarbeit leisten zu können.
- Im eidgenössischen Fachhochschulgesetz von 1995 ist der Auftrag an die Hochschulen definiert, nebst der Lehre eine teilweise Selbstfinanzierung mittels angewandter Forschung und Entwicklung anzustreben. Lehre und Forschung haben sich zu ergänzen. Im Institut Bau und Gestaltung der HTW Chur gehören Projekte zur Werterhaltung und Wertsteigerung von Baukultur zur Kernkompetenz. Zusammen mit dem Potential von einigen Dutzend Studierenden, die sich im Rahmen ihrer Ausbildung mit städte- bzw. siedlungsbaulichen Fragestellungen beschäftigen, bestand auch von Seiten der HTW Chur ein reges Interesse, mit dem grossen vorhandenen Know-how einen Beitrag zu wichtigen baulichen Entwicklungsfragen innerhalb des Kantons leisten zu können.
- Die Revision gab den Auslöser, verschiedene Pendenzen aus der letzten Ortsplanrevision aufzuarbeiten und zu erledigen.

## Revisionsziele

Die Revision hat zum Ziel, Wahrung und Weiterentwicklung von Dorfcharakter und Identität unter Einbezug der Bevölkerung und mit Hilfe eines überarbeiteten Zonenplans und eines prozessorientierten Baugesetzes sicher zu stellen. Dabei wurde versucht, mit dem Baugesetz neue Wege zu beschreiten.

Während der ersten Revisionsrunde wurde versucht, die Bevölkerung stärker in den zwei-stufigen Baubewilligungsprozess einzubeziehen. Die Baukommission bzw. das Bauberatungsgremium bestand aus drei externen Fachleuten und dem Baufachchef. Bei der Überarbeitung der Revisionsvorlage stellte sich rasch heraus, dass eine fachliche Unterstützung und Beratung der Baukommission zwar unbestritten ist, die Entscheidungen aber schlussendlich von der einheimischen Bevölkerung getragen werden müssen. Deshalb wird die Baukommission nicht mehr hauptsächlich mit externen Fachleuten bestückt, sondern besteht aus dem Baufachchef und zwei weiteren Mitgliedern, welche durch die Gemeindeversammlung gewählt werden. Der Einbezug von externen Fachleuten soll neu von der Baukommission und der Baubehörde selbst organisiert und geregelt werden.

## Mitwirkung der Bevölkerung

Schon der Grundsatzentscheid, der eigentlich vom Gemeindevorstand hätte beschlossen werden können, wurde der Gemeindeversammlung als Traktandum unterbreitet. Am 25. April 2005 hat die Versammlung einer Überprüfung der Ortsplanung zugestimmt. An verschiedenen Informationsveranstaltungen (Juni 2006, September 2006, Mai 2008) ist die Bevölkerung laufend über den Stand der Arbeiten orientiert worden. Überdies wurden die Grundeigentümer bereits im Oktober 2006 um ihre Stellungnahme zum laufenden Projekt ersucht, sowie zu einer Informationsveranstaltung im März 2008 eingeladen.



## Rechtskräftige Nutzungsplanung

In der aktuellen Nutzungsplanung sind vier Aspekte hervorzuheben, die sich in Bezug auf die im Leitbild abgesteckten Ziele stark kontraproduktiv auswirken:

Falls die weit ausgedehnten Bauzonen zwischen den dicht bebauten Siedlungsachsen überbaut werden, würde der historische Ortskern stark beeinträchtigt.

Im Baugesetz stehen einige Artikel, die ein ortstypisches Bauen eher verhindern als fördern (z.B. vorgeschriebener Dachvorsprung, Dachneigung, u.a.). Diese sollen aufgehoben bzw. präzisiert werden.

Damit das spannende Wechselspiel zwischen den bebauten Dorfbereichen und den dazwischen liegenden Freiräumen auch in Zukunft zum Tragen kommt, muss im Baubereich tendenziell verdichtet werden. Dagegen müssen die Flächen zwischen den Siedlungsarmen freigehalten werden. Dies verlangt eine andere Nutzungsdefinition.

Für das Weinbaudorf Fläsch ist eine separat ausgewiesene Gewerbezone atypisch und der angestrebten Identität nicht förderlich. Sie soll aufgehoben werden.

Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind neu in den beiden neuen Zonen, Kernzone und Dorfzone möglich.

## Nachhaltigkeit / Leitbild: Räumliche Entwicklung

Im Leitbild 2004 von Fläsch wurden im Bereich „Planung und Bau“ folgende Massnahmen festgehalten (Original-Auszug):

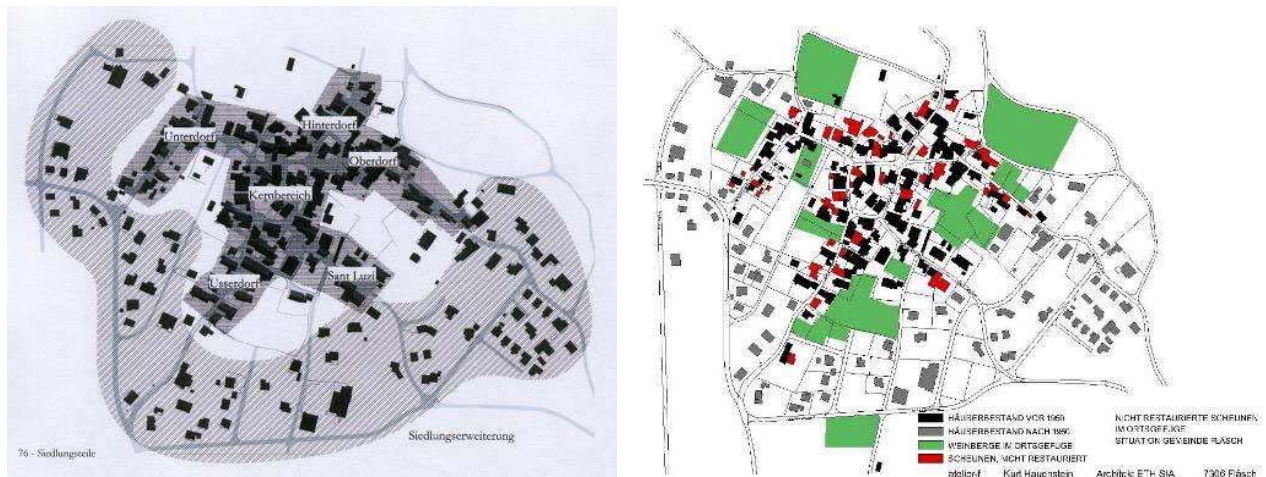
### 11. Planung und Bau

Wir fördern mit einer vorausschauenden Entwicklungsplanung attraktive und qualitativ gute Raumstrukturen in der Gemeinde. Dabei erhalten wir den Dorfcharakter und die Identität von Fläsch. Mit einer gezielten Boden und Baupolitik unterstützen wir das angestrebte qualitative Wachstum.

<b>Priorität Massnahmen und Aktivitäten</b>	<b>Wer</b>	<b>Wann</b>
1. Überprüfen Baugesetz	Gemeinderat	laufend
2. Gewährleisten von Handlungsspielraum in der Kernzone → Baugesetz	Bauverwaltung Gemeinderat	laufend
3. Erhalten des Grüngürtels um den Dorfkern	Gemeinderat	immer
4. Sicherstellen einer kundenorientierten → Kontakt mit Bauwilligen möglichst früh suchen	Bauberatung Bauverwaltung	laufend
5. Projektieren grosser unüberbauter Flächen → Akzente setzen	Gemeinderat	laufend
6. Motivation zur Belebung der leerstehenden Bauten in der Kernzone	Gemeinderat Eigentümer	bei Bedarf
7. Suche nach Möglichkeiten zur Bereitstellung von baureifem Land in der Dorfzone	Gemeinderat	laufend
8. Verstärken der Öffentlichkeitsarbeit in Baufragen	Gemeinderat	laufend

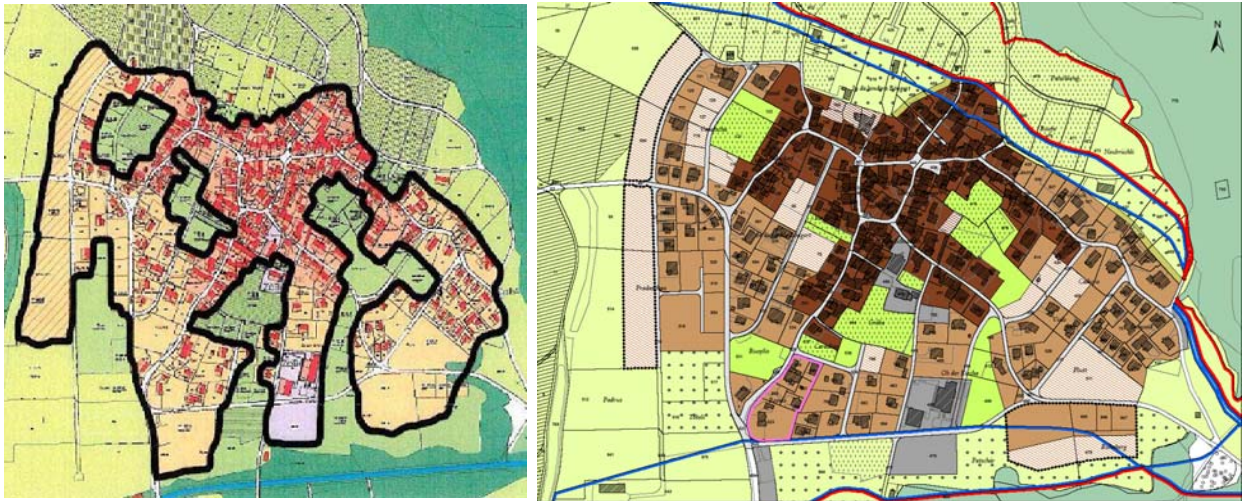
Der einleitende Satz mit den Stichworten „Dorfcharakter und Identität“ sowie die aufgeführten 8 Punkte dienten als roter Faden für die Revision. Aus den Studienarbeiten der HTW ergaben sich zusätzlich die nachfolgenden ortsbildprägenden Erkenntnisse, die für das räumliche Leitbild entscheidend waren:

- Kein Bebauungsgürtel, der das alte Dorf „erstickt“ (linkes Bild).



- Keine losgelösten Neubauquartiere, die nichts mit dem Dorf zu tun haben.
- Anknüpfungsstellen für die Dorferweiterung ausbilden.
- Grünzonen im Dorf nicht als eingekesselte Parkanlagen, sondern als von Aussen ins Dorf hinein fliessende Freiflächen ausbilden.
- Die Dorf-Identität lebt vom Kontrast zwischen dichter Bebauung und grünen Freiräumen.
- Wiederkehrende Einblicke in die Freiflächen (Zone für Reben und Obstbäume) von den Quartierstrassen aus wird zu einem typischen Merkmal in Fläsch
- Weinbergmauern und Strassenbeläge sind wichtige Parameter





Aufgrund der Vernehmlassung bei den Grundeigentümern wurde das aus den Studienarbeiten heraus entwickelte räumliche Leitbild angepasst. Links das erste Konzept, rechts der nach dem Mitwirkungsverfahren revidierte Zonenplan.

## Vorprüfung

Die Vorprüfung wurde Anfangs Mai 2007 abgeschlossen. Die entsprechenden Resultate sind der Gemeinde mit dem Bericht zur Vorprüfung vom 3. Mai 2007 des Amtes für Raumentwicklung mitgeteilt worden. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wurde über die Resultate der Überarbeitung ab September 2007 laufend informiert. Deshalb kann gemäss dem Amt für Raumentwicklung GR auf eine umfassende 2. Vorprüfung der Vorlage weitgehend verzichtet werden.

## Öffentliche Auflage

Das Bezugsgebiet der Landumlegung wurde zwischen dem 08. Februar und 08. März 2008 aufgelegt. Die Mitwirkungsaufgabe der Ortsplanung und die Auflage des alten und neuen Bestandes erfolgte zwischen dem 29. August und 29. September 2008 statt.

## Umnutzung / Landumlegung

Das Konzept beruht auf einer umfassenden Überarbeitung des Zonenplanes im Dorfbereich. Für eine Realisierung ist es wichtig, dass nebst der Dorfbevölkerung, die Grundeigentümer und die kantonalen Stellen das Projekt befürworten.

## Kantonale Auflagen

Um die vorgängigen kantonalen Prüfungsverfahren zu bestehen, mussten auch die verschiedenen Auflagen berücksichtigt und erledigt werden. Ein besonderes Augenmerk galt der Gefahrenzone.

## Zukünftige Gebiete

Die drei wesentlichen Abtauschgebiete liegen im unmittelbaren Einzugsgebiet der heutigen Dorfsiedlung. ( Ruhaberg, Pradaschan, Patschär ZöBA)

### Allgemeines / Verfahren der Landumlegung

Die ganze Zonenplanrevision beruht auf einer konzeptionellen Neubeurteilung der zu bebauenden Dorfflächen. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Umzonungen, verbunden mit Landabtausch oder eben Landumlegungen, durchgeführt werden. Der ganze Prozess erfolgt im Rahmen einer öffentlich rechtlichen Landumlegung, gemäss Artikel 65 KRG 1 und folgende.

Um den Konzeptgedanken zu verstärken, werden alle Flächen in der neu geschaffenen „Zone für Reben und Obstbäume“ zusätzlich mit einer: „**Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Fläsch, Bauverbot**“ im Grundbuch belegt.

### Regeln für die Umzonung / Umlegung

Damit der Dorfcharakter erhalten bleibt, mussten Lösungen gefunden werden, die sowohl von der Gemeindebevölkerung als auch von den Grundbesitzern getragen und vom Kanton bewilligt werden.

Es drängten sich deshalb Lösungen auf, die den Landabtausch mit Eigentumswechsel, als auch die Umzonung mit Realersatz ermöglichen.

#### a) 1:1 Umlegung

Flächen der Ursprungsparzelle, die in das Eigentum der Gemeinde über gehen, werden 1:1 abgetauscht.

#### b) Umzonung mit Realersatz (70%)

Flächen der Ursprungsparzelle, die im Besitz des Eigentümers bleiben, jedoch in die Zone für Reben und Obstbäume umgezont werden, erhalten einen Realersatz von 70%.

#### c) Umzonung aus Kernzone Faktor 1.3

Flächen die von der Kernzone umgezont werden, erhalten einen Zuschlagsfaktor von 1.3.

#### d) Einzonung aus Landwirtschaftsland Mehrwertabschöpfung von 30%

Privates Land, das aus der Landwirtschaftszone eingezont wird, wird mit einer Mehrwertabschöpfung von 30% zu Gunsten der Gemeinde belegt.

## Kaufsrechtsvertrag

Es wurde mit den Grundeigentümern, bei denen baureifes Bauland abgetauscht oder neu in Dorfzone oder Kernzone eingezont wurde, ein Kaufsrechtsvertrag abgeschlossen.

Aus folgenden Gründen wurden Kaufsrechtsverträge abgeschlossen:

- Gemäss Vorgaben des Raumplanungsgesetzes Art. 19 Abs. 2 des Kanton Graubünden (KRG) und dem Kantonalen Richtplan (RIP 2000), Kapitel 5.2.1 ist zwingend, die Baulandverfügbarkeit individuell und konkret nachzuweisen.
- Verhindern von Bauland Hortung
- Von der Gemeindeversammlung vom 02. Juli 2007 verlangt
- Damit die Grundeigentümer die Eigeninitiative ergreifen, wurde der Kaufspreis bewusst bei Fr. 450.00 pro m<sup>2</sup> festgelegt.

Siehe Anhang „Kaufsrechtsvertrag“ (Mustervertrag)

## Dienstbarkeitsvertrag

Um den Konzeptgedanken zu verstärken, werden alle Flächen in der neu geschaffenen „Zone für Reben und Obstbäume“ zusätzlich mit einer:

*„Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Fläsch, Bauverbot“*

im Grundbuch belegt.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang zu wissen,

dass unabhängig von den Eigentumsverhältnissen für eine allfällige spätere Umzonung **allein die Gemeindeversammlung** zuständig ist und **zusätzlich die Bewilligung vom Kanton** benötigt wird.

dass für die Auflösung des Grundbuchdienstbarkeitseintrages im Grundbuch, **allein die Gemeindeversammlung** zuständig ist.

Aus folgenden Gründen wurden Dienstbarkeitsverträge abgeschlossen:

- Von der Gemeindeversammlung vom 02. Juli 2007 verlangt
- Sollten wieder Erwarthen Parzellen in die Bauzone aufgenommen werden, so ist der Gemeinde der Differenzwert zwischen dem dannzumaligen amtlichen Verkehrswert des Grundstückes, welcher sich aus der dannzumaligen Nutzung als Wies-, Obstbaumgarten oder Rebland ergibt abzugeben. Diese Abgabe ist auch zwingend für Eigenbauten.

Siehe Anhang „Dienstbarkeitsvertrag“ (Mustervertrag)

## Baugesetz



Die Baukommission zieht für das Baubewilligungsverfahren geeignete Fachleute bei. Insbesondere wird bei Bedarf bereits im Rahmen der Vorprüfung die Gestaltungsberatung beigezogen.

## Gestaltung

Für die Kern- und Dorfzone von Fläsch sind für Neu- und Umbauprojekte die nachfolgenden Gestaltungskriterien als von besonderer Bedeutung festgelegt worden:

- die räumliche Stellung (Firstrichtung und Volumina) in Bezug zur vorhandenen Siedlungsstruktur
- die vom (Wein-)Berg aus gut einsehbare Dachlandschaft
- das Wechselspiel von Hauptbauten und Nebenbauten, bzw. von (zusammengebauten) Wohnhäusern und Ställen (Stein / Holz; massiv / leicht; weiss-grau / braun-schwarz)
- Schlanke Baukörper
- Einfriedungs- und Umfassungsmauern, Kies- und Strassenbeläge
- Reben und Obstbäume

Im Generellen Gestaltungsplan ist der generell geschützte Siedlungsbereich bezeichnet worden. Bauliche Änderungen erfolgen nach KRG Art 43/73. Gemäss dem neuen kommunalen Baugesetz Art. 32 haben alle Bauvorhaben die vier Stufen der Gestaltungsberatung zu durchlaufen.

## Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe

Folgende Änderungen wurden nach der Auflage des Planungs- und Mitwirkungsbericht (Mitwirkungsaufgabe) vom 29. August und 29. September 2008 vollzogen.

- Änderung im Baugesetz:
  - Obst- und Rebzone neu in Übrige Zone aufgeführt, vorher in der Bauzone
- Parzelle Nr. 854 der Kirchgemeinde Fläsch wurde nachträglich in die Dorfzone eingezont.

## Schlussfolgerung

Die vorliegende Ortsplanrevision konzentriert sich in erster Linie auf den Dorfbereich. Im Zusammenhang mit der daraus resultierenden Gesamtrevision wurden Pendenzen aus der letzten Revision aufgearbeitet und zwingende Anpassungen im Landschaftsbereich vorgenommen. Mit einigen Neuerungen in der Vorgehensweise bezüglich Zonenplanerarbeitung sowie in der Ausgestaltung des Baugesetzes erhofft sich die Gemeinde, die qualitative Entwicklung von Fläsch sicherzustellen.

Fläsch, den 15. Oktober 2008

Gemeinderat Fläsch

Planungskommission Fläsch

## Anhang

- Musterkaufsrechtsvertrag
- Musterdienstbarkeitsvertrag
- Baugesetz Version
- Zonenplan 1 : 2 000