

Protokoll der Gemeindeversammlung vom Dienstag, 17. Februar 2009, 19.30 Uhr in der Mehrzweckhalle Lust

Stadtpräsident Christian Möhr begrüsst die erschienenen Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zur heutigen Gemeindeversammlung. Die Gemeindeversammlung wurde fristgerecht einberufen und ist somit beschlussfähig.

Speziell begrüsst wird Herr Dr. Peter Clavadetscher, Rechtsberater, Chur. Gestützt auf Art. 22 der geltenden Verfassung der Stadt Maienfeld (Stadtrodel) hat der Stadtrat beschlossen, Herrn Dr. Peter Clavadetscher als Berater zur heutigen Gemeindeversammlung einzuladen. Herr Silvio Sauter, Raumplaner des beauftragten Planungsbüros Stauffer und Studach AG, Chur, muss sich infolge Auslandsaufenthalts für die heutige Gemeindeversammlung entschuldigen.

Als Stimmzähler werden vom Stadtrat die Herren Johannes Boner, Benjamin Bantli, Christoph Kuoni, Markus Lampert, Friedrich Möhr und Urs Schnider vorgeschlagen und gewählt.

Stadtpräsident Christian Möhr verliest Art. 32 des Stadtrodels (Abstimmungsmodus). Damit ein speditiver Ablauf der Gemeindeversammlung ermöglicht wird, ist der Stadtrat der Auffassung, dass grundsätzlich offen durch Handmehr abgestimmt werden soll. Der Stadtrat behält sich aber vor, situativ die Durchführung einer schriftlichen und geheimen Abstimmung zu verlangen. Ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten kann ebenfalls schriftliche, geheime Abstimmungen verlangen. Für allfällige schriftliche und geheime Abstimmungen werden zusätzlich die Frauen Pia Dedual und Bigna Modetta-Spinatsch für die Zusammenfassung der Abstimmungsergebnisse ins Zählbüro gewählt.

Anwesende Stimmberechtigte: 179, was einer Stimmbeteiligung von 9,7 % entspricht.

Traktanden:

1. Ortsplanungsrevision der Stadt Maienfeld
 - 1.1. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000, Genehmigung
 - 1.2. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10000, Genehmigung
 - 1.3. Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000, Genehmigung
 - 1.4. Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:10000, Genehmigung
 - 1.5. Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000, Genehmigung
 - 1.6. Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:10000, Genehmigung
 - 1.7. Baugesetz, Genehmigung
2. Mitteilungen
3. Umfrage

Die Reihenfolge der Behandlung der Traktanden wird genehmigt.

Traktandum 1

Ortsplanungsrevision der Stadt Maienfeld

Referent: Bauchef Lorenz Tanner.

Gründe und Ziele der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung ist eine wichtige und zentrale Aufgabe des Gemeinwesens. Die grundlegenden Elemente der Ortsplanung sind der Zonenplan und das Baugesetz. Die Stadt Maienfeld hat heute bereits gute, ausgewogene Planungsgrundlagen und kann die zukünftige Entwicklung aus einer starken Position heraus gestalten.

Folgende Ziele sollen bei dieser Revision verfolgt werden:

- Steuerung der Entwicklung über eine aktive Ortsplanung
- Aussagen zu langfristigen Massnahmen im Bereich Planung (Strategie)
- Erhalt der ortsbildprägenden Elemente sowie der hohen Wohn- und Lebensqualität
- Prüfung und Sicherstellung des unmittelbaren Bedarfs an Wohnfläche sowie Industrie- und Gewerbeflächen
- Berücksichtigung der Änderungen des Kantonalen Raumplanungsrechtes im Baugesetz
- Aufzeigen der Erschliessungsanlagen auf dem ganzen Stadtgebiet und Anpassung derselben an die heutigen Gegebenheiten
- Digitale Erfassung und Abstimmung sämtlicher Planungsmittel auf die neuesten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung
- Berücksichtigung der verschiedenen übergeordneten Gesetze und Verordnungen, die sich direkt auf die Ortsplanung auswirken

Die Klärung der Situation in den kernnahen Bauzonen (Anpassungszonen 2. Etappe) ist ein zentrales Thema dieser Revision. Die für das Ortsbild wichtigen Freiräume sollen entsprechend planerisch verankert und von den überbaubaren Bereichen klar abgegrenzt werden.

Ablauf der Revision

Anlässlich der Stadtratssitzung vom 10.04.2006 ist die Revision der Ortsplanung beschlossen worden. Für die Revision der Ortsplanung wurde mit Entscheid des Stadtrates vom 10.04.2006 eine Planungskommission eingesetzt. Der Kommission gehören an:

Lorenz Tanner-Hurni, Präsident
Paul Komminoth-Elmer, Vizepräsident
Rudolf Ruffner-Müller
Hanspeter Rüedi-Messerli
Niklaus Kolhaupt
Claudio Baracchi-Fabian

In der Folge beauftragte der Stadtrat die Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Bearbeitung der Grundlagen und der Planungsmittel für die Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer ist Silvio Sauter eingesetzt worden.

Für die juristische Begleitung des Stadtrates und der Kommission ist Dr. iur. Peter Clavadetscher, Rechtsanwalt, Chur, bestimmt worden.

Vorprüfung

Die Revision der Ortsplanung ist Ende Mai 2008 zur gesetzlich vorgeschriebenen Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung (ARE) Graubünden eingereicht worden. Mit Bericht vom 08.09.2008 nimmt das Amt für Raumentwicklung, nach Vernehmlassung bei den anderen kantonalen Amtsstellen, zur Vorlage mit einigen Empfehlungen für die weitergehende Planung sowie formellen Hinweisen Stellung.

Die Amtsstellen begrüßen es, dass die Stadt Maienfeld in Zusammenhang mit der Ortsbildgestaltung den eingeschlagenen Weg der 90er Jahre konsequent weiterverfolgt. In den Gebieten "Marchallgut/Oberer Schellenberg", "Steigstrasse/Spitalgasse" sowie "Kruseck- und Lurgasse" sind neue Freihaltebereiche festgelegt worden. Dazu ist die Nutzung, mit einer Reduktion der Ausnützung, konzentriert an den Randbereichen der jeweiligen Quartiere, angeordnet worden. Die für das Ortsbild wichtigen, typischen Mauern und freie, mit Reben bepflanzte Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes bleiben dadurch erhalten. Die Sicht bzw. der Bereich vor wichtigen historischen Gebäuden wird freigehalten.

Parallel zum ordentlichen Mitwirkungsverfahren vom Okt./Nov. 2008 wurden die bereinigten Planungsmittel einer 2. Vorprüfung durch die zuständigen kantonalen Amtsstellen unterzogen. Das Amt für Raumentwicklung weist in seiner Stellungnahme vom 18.12.2008 darauf hin, dass die eingereichten Planungsmittel genehmigungsfähig sind. Im Weiteren wird festgehalten, dass es sich bei der eingereichten Vorlage um eine sehr gute und den Eigenschaften der Stadt Maienfeld angepasste Ortsplanung handelt. Insbesondere begrüßen die Amtsstellen auch die geplante Freihaltung der ortsbildprägenden Grünräume sowie die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Bereichen, welche für die Stadtentwicklung und das Ortsbild von grosser Bedeutung sind.

Mitwirkung der Bevölkerung

Anlässlich der Orientierungsversammlungen vom 27.08.2007 und 31.03.2008 informierte der Stadtrat die Bevölkerung, Grundeigentümer und Interessierte eingehend. Einerseits orientierte der Stadtrat über die Ziele der Revision und andererseits ist den Betroffenen und Interessierten ein Einblick in die ergänzten resp. bereinigten Planungsmittel gewährt worden. Es bestand die Möglichkeit, Wünsche und Anträge einzureichen.

Während der Zeit vom 17.10.2008 bis 17.11.2008 hatten Einwohner, Grundeigentümer und Interessierte im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 der Raumplanungsverordnung des Kantons Graubünden Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen.

Die Planungsmittel sind nach der öffentlichen Auflage nach Anhörung und Prüfung von Kommission und Stadtrat wie folgt weiter angepasst worden:

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

- Altstadtzone A beim Schloss Salenegg und Parz. 676 (Lurgasse) geringfügig angepasst
- Erweiterung Industriezone (Bezeichnung und Formulierung) im Gebiet nordwestlich Fabrikstrasse angepasst. Zudem wird im Bereich der bestehenden Gasleitung im Generellen Gestaltungsplan ein Baubereich "Erschliessungsanlagen" festgelegt, auf welchem nur Strassen und Parkplätze erstellt werden dürfen. Im Sinne einer Etappierung wird das südwestliche Gebiet vorerst nur der Zone künftige bauliche Nutzung zugeteilt
- Parz. Nr. 118 (Loretscher). Baubereich entlang der Loretscherstrasse (Bautiefe = max. 20 m) festgelegt
- Parz. Nr. 521, 2199 (Steigstrasse) von der Grünzone in die Anpassungszone D (AZ 0.10), 2. Etappe umgeteilt sowie Freihaltebereich (oberer Parzellenteil und Quartierplanpflicht erweitert), Baugestaltungslinie längs Kantonsstrasse festgelegt
- Parz. Nr. 539 (Steigstrasse) von der Grünzone in die Anpassungszone D (AZ 0.10), 1. Etappe umgeteilt sowie Freihaltebereich (oberer Parzellenteil), Baugestaltungslinie längs Kantonsstrasse festgelegt
- Gewässerabstandslinie im Gebiet Mühlebündte (Parz. Nr. 360, 361, 2433) festgelegt
- Quartierplanperimeter Unteres Herrenfeld angepasst und Teilflächen der Parz. Nr. 388 und 389 der Zone künftige bauliche Nutzung bzw. Parz. Nr. 387 teilweise der W2 zugewiesen
- Parz. Nr. 764 und 765 (Lurgasse) in Altstadtzone umgezont; rückwärtiger Raum als Freihaltebereich bezeichnet
- Landschaftsschutzzone auf den Parz. Nr. 1589 und 1596 (Oberrofels) angepasst
- Gefahrenzone 1 (entlang Mühlbach) sowie bei der Alp Jes angepasst
- Naturobjekt – mäandrierender Mühlbach (Gebiet Ställi) festgelegt

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 und 1:10'000 (geringfügige Anpassungen)

- öffentliches Fuss- und Wanderwegrecht bei allen Land- und Forstwirtschaftswegen festgelegt
- Anschlusspunkt Erschliessungsstrasse ab Loretscherstrasse (Marschallgut) festgelegt
- Private Erschliessungsstrasse mit Fussweg ergänzt (Zufahrt Bovel) und als "geplante" private Erschliessungsstrasse bezeichnet
- Private Erschliessungsstrasse (Zufahrten zu Heidihof, Kessler, Unteres Herrenfeld 2 bis 10, Parz. Nr. 1564 bis 2211 in Rofels und Alters- und Pflegeheim Neugut) mit öffentlicher Fuss- und Wanderweg ergänzt
- Projektierte Land- und Forstwirtschaftsstrasse (oberhalb Heidihof) als "bestehende" Land- und Forstwirtschaftsstrasse bezeichnet
- Fussweg im Gebiet Pola (Parz. Nr. 1556) gestrichen
- Projektierte Parkplätze (Gebiet Rofels) wieder aufgenommen

Baugesetz (Präzisierungen und Anpassungen)

- Art 3: Boden- und Baulandpolitik in Art. 3 neu formuliert
- Art. 12 Grundsatz - Energieeffizienz in Abs. 3 und 5 ergänzt
- Art. 30 Industrie- und Gewerbezone (rechtskräftige Fassung) übernommen
- Art. 31 Industriezone neu formuliert
- Art. 36 Trockenstandortszone neu formuliert
- Art. 47 Freihaltebereich - Kleinbauten mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² und einer Gebäudehöhe von höchstens 2.5 m sowie einer Firsthöhe von höchstens 3.5 m sind ebenfalls zulässig
- Art. 63 Dächer/Gemischte Zone - für gegliederte, untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenbauten können andere Dacharten bewilligt werden
- Art. 64 Energieanlagen: Maximalmass von 0.10 m betreffend Dachüberstand wird gestrichen. Bei der Berechnung der Anschlussgebühren können bei Gebäuden und Anlagen mit überdurchschnittlicher und förderungswürdiger Energieeffizienz (Minergie zertifiziert, Minergie-P zertifiziert, Gebäudesanierung mit Bestätigung des kantonalen Förderbeitrages) Abzüge gewährt werden. Der Stadtrat erlässt ein entsprechendes Reglement.

Marktanalyse

Im Rahmen der Überarbeitung der Planungsmittel sind auch die Bedürfnisse und die Marktsituation für Wohnflächen und Arbeitsflächen genauer überprüft worden. Dabei waren sowohl die lokale Situation, als auch der Markt im Siedlungsraum zwischen Chur und Sargans zu überprüfen. Die Marktanalyse ist durch die Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG, Dr. Hans Naef, Zürich erarbeitet worden. Ferner liegen ergänzende Schlussfolgerungen vor, welche eine Verfeinerung der Aussagen in der Marktanalyse darstellen und spezifische Aspekte bezogen auf Maienfeld, insbesondere im Bereich der Wohnflächen, erläutern.

Siedlungsentwicklung / Bebauungskonzepte

Der Stadtrat hat den im Zusammenhang mit der Ortsbildgestaltung im Jahre 1996 eingeschlagenen Weg konsequent weiter beschritten und die Klärung der zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten resp. die gestärkte Freihaltung der Innenräume als ein zentrales Thema der laufenden Ortsplanung festgelegt. Dies gilt im Besonderen für die folgenden drei Quartierplangebiete:

- "Marschallgut, Oberer Schellenberg"
- "Steigstrasse, Spitalgasse, Vorstadt"
- "Kruseckgasse, Lurgasse, Vorstadt"

Unter Berücksichtigung der jeweils bestehenden Bebauung, Topographie sowie der einzelnen Eigentumsverhältnisse werden speziell folgende Gestaltungsziele verfolgt:

- Grosszügige Freihaltung der ortsbildprägenden Grünräume wie Marschallgut, Steigstrasse und Kruseckgasse/Lurgasse,
- Anbindung und Konzentration der Nutzung an die bestehenden Strassenachsen und Siedlungsränder.

Die Trennung der überbaubaren von den nicht überbaubaren Bereichen ist wichtig und soll als Planungsgrundsatz von der Bevölkerung getragen werden. Zudem zeigt der Stadtrat transparent und verbindlich auf, welches die Rahmenbedingungen für die zukünftigen Quartierplanungen sind.

Bauliche Entwicklung 1990 bis 2007 und Prognose

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird aufgrund des baulichen Trends der letzten Jahre ermittelt (durchschnittliche Anzahl erstellte Wohngebäude multipliziert mit dem durchschnittlichen Baulandverbrauch pro Wohngebäude multipliziert mit 15 Jahre). Für die Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen (Dorfkernzone, Dorfzone, Wohnzone und Wohn- Gewerbezone).

Prognose infolge Bautätigkeit

Bedarfsprognose:

Neubauten pro Jahr	7.1
Durchschnittlicher Flächenverbrauch	750.00 m ²
Bedarf gemäss Art. 15 RPG (15 Jahre)	79'875.00 m ²

Um die Bevölkerungsentwicklung der Stadt aufgrund verschiedener Entwicklungsszenarien zu beurteilen, sind die Nutzungspotentiale der einzelnen engeren Siedlungskerngebiete [nicht überbauten Gebiete (671 Einwohner) sowie die Nutzungsverdichtung im Innern (ca. 108 Einwohner)] erhoben worden. Für die heute rechtskräftige Bauzone ergibt sich somit eine berechnete Einwohnerzahl von 3280 Personen.

Im Leitbild der Stadt Maienfeld wird von einem Bevölkerungswachstum von max. 1% ausgegangen. Daraus resultiert für die nächsten 15 Jahre eine Zunahme von ca. 400 Einwohnern, was Total 2900 Einwohner ergibt.

Der Stadtrat erachtet daher eine Reduktion der Ausnützungsziffer in den Gebieten "Marschallgut/Oberer Schellenberg", "Steigstrasse/Spitalgasse/Vorstadt" sowie "Kruseckgasse/ Lurgasse/Vorstadt" auf die Hälfte als vordringlich. Dies führt einerseits zu einer gestalterischen Verbesserung in den wertvollen Grünräumen und andererseits kann das Verkehrsaufkommen reduziert werden. Mit der reduzierten Nutzung ergibt sich ein theoretischer Wert von ca. 3080 Einwohnern.

Die Grösse der Industriezone richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen einer Gemeinde sowie den Zielen gemäss Leitbild. Zudem ist Maienfeld gemäss regionalem und kantonalem Richtplan ein Arbeitsstandort von regionaler sowie von kantonaler Bedeutung. Die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen zur Ansiedlung attraktiver Betriebe kann nur mit einer Erweiterung der Industriezone erfolgen. Durch die vorgegebenen Eigentumsverhältnisse (Bürgergemeinde Maienfeld) ist auch der haushälterische Umgang mit dem Boden gewährleistet.

Stand der Überbauung und Verfügbarkeit

Die vertiefte Analyse des Standes der Überbauung zeigt, dass - wie bei anderen Gemeinden in Graubünden - auch in Maienfeld ein Teil der rechtskräftig eingezonten Wohnbauzone (nicht ü-

berbaute Flächen) in naher Zukunft nicht zur Verfügung steht. Im Rahmen der Bearbeitung der Planungsinstrumente wurde die Ausnützung in den Grünräumen "Marschallgut/Oberer Schellenberg", "Steigstrasse/Spitalgasse/Vorstadt" sowie "Kruseckgasse/ Lurgasse/Vorstadt" um die Hälfte reduziert (Landfläche ca. 3.0 ha).

Im Weiteren hat der Stadtrat aufgrund von kantonalen Vorgaben beschlossen, die Verfügbarkeit des neu eingezonten Baulandes in die Wohnzone 2 (Gebiet Pardella) mittels Vereinbarungen und/oder anderen wirksamen Massnahmen wie der konsequenten Einleitung von Quartierplanverfahren mit Landumlegung und der Erstellung der Anlagen der Feinerschliessung unter sofortiger Erhebung der Beiträge der Grundeigentümer sicherzustellen.

Verkehr

Um im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung allfällig notwendige Verkehrsmassnahmen festlegen zu können, beauftragte der Stadtrat das Büro Hartmann & Sauter, Raumplaner und Verkehrsingenieure, Chur, mit der Erarbeitung der notwendigen Grundlagen. Diese sollen Auskunft und Empfehlungen über das aktuelle Verkehrsaufkommen in Maienfeld, die zu erwartende Verkehrszunahme bei Überbauung bestehender Landreserven sowie die Auswirkungen einer allfälligen Ortsumfahrung West auf das Verkehrsgeschehen in der Stadt abgeben. Die vom Stadtrat eingesetzte Verkehrskommission hatte die Aufgabe, vertiefte Unterlagen betreffend kurz- und mittelfristigen Massnahmen zur besseren Verträglichkeit des Verkehrs sowie Massnahmen zur Sicherung der Schulwege in Maienfeld zu erarbeiten. Der Bericht der Verkehrskommission vom Oktober 2008 liegt vor. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe sind verschiedene Stellungnahmen zu Verkehrsfragen eingegangen. Diese haben grösstenteils keinen direkten Zusammenhang mit der Revision der Ortsplanung. Ein zu erarbeitendes erstes Massnahmenpaket (kurz-, mittel- und langfristig) und dessen Finanzierung wird der Gemeindeversammlung im Juni 2009 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Von der Planungskommission ist zudem eine Kostenprognose für den Bau einer Umfahrungsstrasse von Fachplanern angefordert worden. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Gesamtumfahrung mit Kosten von ca. 12 Mio. Franken gerechnet werden muss. Bei einer Teilumfahrung betragen die Kosten ca. 8 Mio. Franken.

Ebenso sind Abklärungen beim Tiefbauamt Graubünden betreffend Realisierungs- und Finanzierungschancen einer engeren oder weiteren Westumfahrung getroffen worden. Mit dem Schreiben vom 28.08.2008 hält das Tiefbauamt des Kantons Graubündens fest, dass aus Sicht des Kantons Graubünden gegenwärtig kein Anlass bestehe, weder eine grossräumige noch eine enge Ortskernumfahrung zu planen. Somit sind für ein solches Bauvorhaben auch keine Kantonsbeiträge zu erwarten.

Hotelstandort Heidihof

Betreffend Weiterentwicklung des Hotelstandortes Heidihof sowie weiteren touristischen Aktivitäten im Raum Maienfeld hat der Stadtrat bereits an der Orientierung vom 27.08.2007 festgehalten, dass neue Zonenfestlegungen im Gebiet Bovel gestützt auf ein kooperatives Planungsverfahren nach Art. 4 des KRG mit den Vertragspartnern Stadt Maienfeld einerseits und der Bauherrschaft andererseits weiterverfolgt werden können. Das Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT)

hat sich anlässlich einer Besprechung von anfangs September 2008 in die Diskussion eingeschaltet und dabei festgehalten, dass das touristische Angebot „Heidi the Original“ von strategischer Bedeutung für die Stadt Maienfeld und den Bündner Tourismus ist. Zudem wäre das AWT bereit, sich – allenfalls mit Mitteln der neuen Regionalpolitik – im Rahmen einer touristischen Standortentwicklung in den Prozess einzubringen. Dieser Prozess soll in Zusammenarbeit mit dem AWT in Gang gesetzt werden. Resultate können frühestens im Frühjahr 2009 erwartet werden. Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung werden deshalb keine planerischen Anpassungen vorgenommen.

Schlussfolgerungen des Stadtrates

Der Stadtrat kommt zum Schluss, dass aufgrund der oben erwähnten Überlegungen zu Verdichtungsmöglichkeiten im Innern, zum Verkehr sowie zu den landschaftlichen Auswirkungen, eine Reduktion der Nutzung unabdingbar ist. Aufgrund der grossen Nachteile einer Umfahrungsstrasse (Landverbrauch, grosse Eingriffe ins Landschaftsbild, hohe Kosten etc.) verzichtet der Stadtrat im Rahmen der laufenden Revision auf die Festlegung einer Umfahrungsstrasse für das engere Kerngebiet.

Unter Berücksichtigung der Begleitmassnahmen (Neueinzonungen nur beim Vorliegen von Vereinbarungen und/oder anderen wirksamen Massnahmen wie der konsequenten Einleitung von Quartierplanverfahren mit Landumlegung und der Erstellung der Anlagen der Feinerschliessung unter sofortiger Erhebung der Beiträge der Grundeigentümer) sowie der Begebenheit, dass ein Teil des bereits rechtskräftig eingezonten Baulandes für eigene Bedürfnisse gebraucht bzw. gehortet wird, entspricht die festgelegte Bauzone dem übergeordneten Recht (Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes).

Das im Leitbild der Stadt Maienfeld gesteckte Ziel einer Bevölkerungsentwicklung von max. 1% würde aufgrund der Berechnungen leicht überschritten. Die raumplanerische Umsetzung (Quartierplanungen), welche stark auch von den betroffenen Grundeigentümern und der Bauentwicklung in den einzelnen Gebieten abhängt, lässt aus Sicht des Stadtrates jedoch darauf schliessen, dass die errechnete theoretische Bevölkerungsentwicklung (3080 Einwohner) innerhalb der nächsten 15 Jahre effektiv nicht erreicht wird.

Zonenplan

Allgemeines

Der Zonenplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Als Grundlage für den Zonenplan sind die neuesten digitalen Daten der Grundbuchvermessung sowie die vorhandenen Orthofotos aus dem Jahre 2006 verwendet worden. Der Zonenplan ist nach der kantonalen GIS-Datendokumentation (geografisches Informationssystem) überarbeitet worden. Infolge der Digitalisierung (elektronischen Erfassung) mussten verschiedene geringfügige Anpassungen an die tatsächlichen Gegebenheiten wie Bodenbedeckung, Nutzungen etc. vorgenommen werden. Verschiedene meist geringfügige Anpassungen erfolgten aufgrund der aktualisierten Grundbuchvermessung resp. Anpassung an die Nutzungsverhältnisse auf den einzelnen Grundstücken. Nachfolgend werden nun die wesentlichen inhaltlichen Änderungen beschrieben.

Bauzonen

Anpassungszone D

Die Gestaltungsgrundsätze der neu eingeführten Anpassungszone D richten sich nach der bestehenden Kernzone; das heisst, dass die bestehende Siedlungsstruktur (Lage, Stellung und Gliederung) und Bauweise (Material, Form und Farbgebung) erhalten und ergänzt werden sollen. Werden Neubauten erstellt oder bestehende Bauten ersetzt oder umgebaut, dürfen die Gebäude- und Firsthöhen der benachbarten Bauten nicht überschritten werden; die Gestaltungsvorgaben gehen den Maximalmassen der Zonenbestimmungen allenfalls vor.

Die in den ortsbildprägenden Siedlungsräumen heute ausgeschiedenen Anpassungszonen AA, 2. Erschliessungsetappe, werden neu in die Anpassungszone D umgeteilt. Die Ausnützungsziffer wird um die Hälfte reduziert; je nach Teilfläche gilt dabei eine Ausnützungsziffer von 0.1, 0.25, 0.35 oder 0.45.

Wohnzone 1

Die Stiftung Alterszentrum Bündner Herrschaft betreibt seit 1981 im Gebiet Oberes Herrenfeld ein Alters- und Pflegeheim. Das Areal soll der Wohnzone 1 zugeteilt werden und vorwiegend als Landabtauschfläche beim Landerwerb Bündtli (neu ZöBA) zur Verfügung stehen.

Wohnzone 2

Für das Segment Einfamilien- und Doppelhäuser besteht zur Zeit noch ein hoher Bedarf. Dieser kann innerhalb der rechtskräftig festgelegten Bauzone nicht abgedeckt werden. Im Gebiet Pardella wird daher eine Teilfläche von ca. 1.0 ha neu der Wohnzone 2 zugeteilt.

ZöBA

Die Stiftung Alterszentrum Bündner Herrschaft führte einen Projektwettbewerb für den Bau eines neuen Alterszentrums im Gebiet Bündtli (Jurierung September 2008 – Siegerprojekt Amaryllis) durch. Die erforderlichen Landflächen sollen neu der Zone öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt werden.

In Zukunft soll Parz. Nr. 821 (zwischen dem Swiss Heidi Hotel und der SBB) für öffentliche Bedürfnisse wie beispielsweise Parkierung, Feuerwehr etc. zur Verfügung stehen. Diese Parzelle wird daher der Zone öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt.

Hotelzone

Die Bauten und Anlagen des Swiss Heidi Hotels an der Industriestrasse (Baurechtsparzelle Nr. 1996) werden der neu geschaffenen Hotelzone zugeteilt. Damit die Aufstockung um 2 Geschosse möglich ist, wird die Gebäude-/Firsthöhe von 13 m auf 15 m erhöht. Für den Mittelbau wird ein Baubereich bis max. 16.50 m festgelegt.

Industriezone

Ein weiteres Ziel der Revision der Ortsplanung ist die Sicherstellung von Industrie- und Gewerbeland für die nächsten Jahre. Entgegen der im Regionalen Richtplan festgesetzten Erweiterung soll aus Sicht der Stadt Maienfeld in einer ersten Planungsphase Bauland zwischen Fabrikstrasse und der Nationalstrasse A13 (Groberschliessung bereits vorhanden) neu einer Industriezone mit beschränkter Wohnnutzung (ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich) zugewiesen werden. Im Bereich der bestehenden Gasleitung und westlich davon wird ein Baubereich "Erschliessungsanla-

gen" festgelegt, auf welchem nur Strassen und Parkplätze erstellt werden dürfen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die Zugänglichkeit zur Gasleitung gewährleistet und eine Gefährdung derselben ausgeschlossen ist. Die Gebäude-/Firsthöhe wird sowohl für die rechtskräftige Industrie- und Gewerbezone als auch die neu geschaffene Industriezone entsprechend der angrenzenden Hotelzone von 13 m auf 15 m erhöht. Im Sinne einer Etappierung wird das südwestliche Teilgebiet vorerst nicht der neuen Industriezone, sondern der Zone für künftige bauliche Nutzung zugeteilt.

Die bereits bestockten Hecken und Feldgehölzstreifen längs der Ausfahrt A13 sowie die Allee-bäume längs der Ragazerstrasse sollen in ein zukünftiges Gestaltungskonzept, welches sich auf die vorhandene Landschaftskammerung im Gebiet Länder abstützt (bei der räumlichen Einbettung der Industrie- und Gewerbezone), einbezogen werden.

Verschiedene Anpassungen im Gebiet Tardis erfolgen infolge des Ausbaus der SBB sowie der Nationalstrasse A13.

Schutzzonen

Grünzone

Der Begriff der Freihaltezone, wie ihn die Stadt Maienfeld bis anhin kannte, ist durch die rechtlichen Bestimmungen des Kantonalen Raumplanungsgesetzes belegt. Sämtliche Freihaltezonen sind daher in die Grünzone umgeteilt worden.

Der speziell bezeichnete Baubereich "neue Treibhäuser" soll Treibhäuser und dergleichen sowie Anlagen für einen Gärtnereibetrieb zulassen.

Weitere Zonen

Sport- und Erholungszone

Der kynologische Verein Maienfeld beabsichtigt, im Gebiet Rossried ein Clubhaus mit Theorie-raum als Ersatz für die bestehende Hütte am Waldrand (1986 bewilligte temporäre Baute) zu errichten. Damit dieses Vorhaben bewilligt werden kann, wird eine Sport- und Erholungszone festgelegt.

In der Sport- und Erholungszone sind Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Sport und der Erholung dienen, wie beispielsweise Ballspielplätze, Hundeausbildungsplätze, Waldlaufbahnen und eingeschossige Bauten (Material- und Aufenthalts-, Ankleide- und Duschräume etc.) mit einer max. Grundfläche von 100 m².

Schrebergartenzone

Die Schrebergartenzone umfasst Gärten, die der Nutzung für die Selbstversorgung vorbehalten sind. Bauten und Anlagen, welche der genehmigten Gartenordnung (Genehmigung der Baubehörde und der zuständigen kantonalen Fachstelle erforderlich) entsprechen, bedürfen keiner Bewilligung; für andere Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Die Schrebergärten im Gebiet nördlich des Schulareals Bündtli sind neu zugewiesen worden.

Gewässerraum, Zone für Gewässerraumaufweitungen

Der Zweck des Ausscheidens des Gewässerraums besteht in erster Linie darin, für die künftige Gewässerentwicklung hinsichtlich Hochwasserschutz und Erhalt resp. Wiederherstellung der natürlichen Funktionen des Gewässers einen genügenden Handlungsspielraum zu erreichen. Dazu gehören auch Massnahmen zur naturnahen Entwicklung der angrenzenden Uferbereiche. Mittels Baulinie soll der Gewässerraum des Alpenrheins (östlich der A13) gesichert werden.

Abgestimmt auf das grenzüberschreitende Renaturierungsprojekt Alpenrhein soll im Gebiet Rheinau die ehemalige Abbauzone in eine Zone für Gewässerraumaufweitungen überführt werden. Darin sind zukünftige Rheinaufweitungen sowie Materialentnahmen zulässig, welche im Rahmen eines separaten Projektes aufgearbeitet und genehmigt werden.

Trockenstandortszone

Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und -weiden sowie weitere Lebensräume von hohem ökologischen Wert und grossem ökologischen Aufwertungspotential. Die Funktionsfähigkeit der Trockenwiesen und -weiden soll erhalten oder verbessert werden. Die ökologische Qualität der anderen naturnahen Lebensräume und die ökologische Vernetzung sollen gefördert werden. Für die Bewirtschaftung werden in der Regel Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

Folgende Gebiete sind von Bedeutung und sind festgelegt worden:

- Guscha Objekt mit drei Teilobjekten
- oberhalb Eichhalde, drei Objekte
- westlich Bovel, Objekt mit drei Teilobjekten
- Gebiet Heidibrunnen
- Objekt unterhalb Heidihaus

Natur- und Kulturobjekte

Einer der imposantesten Murköpfe der Bündner Herrschaft bezüglich Ausdehnung und Blockgrösse (klassisches Beispiel für die Murkegel bildenden Murgänge) sowie die gut aufgeschlossene Typlokalität des Ruchberg-Sandsteins (Gebiet Ruchberg und Maienfelder Alpen) werden als Naturobjekte (Geotop) aufgenommen. Der wohl markanteste Einzelbaum (Buche) im Gebiet Bovel sowie der mäandrierende Mühlbach im Gebiet Ställi werden als Einzelobjekt aufgenommen. Bereits rechtskräftig festgelegte Kulturobjekte wie Römer Brüggli, Rohanschanze, Heidibrunnen und Guschaturm werden beibehalten.

Zone für künftige bauliche Nutzung

Im Sinne eines Reservebaugebietes sind bei früheren Totalrevisionen der Ortsplanung diverse Flächen dem Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) zugewiesen worden. Gemäss neuem kantonalem Raumplanungsgesetz umfasst das Übrige Gemeindegebiet nur noch unproduktive Flächen, Gewässer und Restflächen. Die ÜG-Flächen im Bereich des Siedlungsgebietes, welche für eine künftige bauliche Nutzung zur Verfügung stehen sollen, werden der Zone für künftige bauliche Nutzung zugeteilt. Die künftige bauliche Siedlungsentwicklung sieht die Stadt prioritär im Gebiet Kessler und Pardella (Wohnen) sowie zwischen Fabrikenstrasse und der Nationalstrasse A13 (Industrie). Die Parz. Nr. 329 und 2444 unterhalb der Pardellgasse werden ebenfalls dieser Zone zugeteilt.

Zone Übriges Gemeindegebiet

Gemäss neuem kantonalem Raumplanungsgesetz umfasst die Zone Übriges Gemeindegebiet lediglich noch unproduktive Flächen, Gewässer und Restflächen. Die ÜG-Flächen werden daher weitgehend der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Weitere Planinhalte

Wald

Das neue Kantonale Raumplanungsgesetz schreibt nicht mehr zwingend vor, dass das Waldareal einer Zone zugewiesen werden muss. Der Wald wird in den Zonenplänen nur noch als Hinweis dargestellt.

Infolge Erweiterung der Industriezone grenzt eine Waldfläche im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald an die Bauzone. Die Waldfeststellung wurde im August 2008 durchgeführt und gleichzeitig mit der Mitwirkungsaufgabe koordiniert.

Gefahrenzonen

Die Gefahrenkommission 3 hat im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen (innerhalb der Erfassungsbereiche) die Gefahrenzonen ausgeschieden; diese sind in die Planungsmittel übernommen worden. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden Gefahrenbeurteilungen bei Vorlage eines konkreten Bauvorhabens durchgeführt.

Genereller Gestaltungsplan

Allgemeines

Der Generelle Gestaltungsplan ergänzt den Zonenplan im Bereich der historisch gewachsenen Siedlung (Altstadt und nähere Umgebung). Er bezweckt die Erhaltung der wichtigen historischen Siedlungsstruktur und Bausubstanz sowie die Bildung von wohnlichen Quartieren "Marschallgut/Oberer Schellenberg", "Steigstrasse/Spitalgasse und Vorstadt" sowie " Kruseckgasse / Lurgasse und Vorstadt".

Die Trennung der überbaubaren von den nicht überbaubaren Bereichen ist äusserst wichtig. Zudem wird mit den Festlegungen transparent und verbindlich aufgezeigt, welches die Rahmenbedingungen für die zukünftigen Quartierplanungen sind und welche Folgeverfahren (Quartierplanung, Landumlegung) noch nötig sind.

Infolge der Digitalisierung mussten diverse geringfügige Anpassungen der verschiedenen Gestaltungsbereiche gestützt auf die Grundlage der amtlichen Vermessung vorgenommen werden.

Gestaltungsinhalte

Freihaltebereiche

Als Freihaltebereiche bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind. Diese ergeben zusammen mit den im Zonenplan festgelegten Grünzonen äusserst wertvolle und grosszügige Innenräume.

In den Freihaltebereichen dürfen keine oberirdischen Gebäude und Anlagen neu erstellt werden, ausgenommen sind Kleinbauten mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² und einer Gebäude-

höhe von höchstens 2.5 m sowie eine Firsthöhe von höchstens 3.5 m sowie Gartenanlagen und dergleichen. Oberirdische Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.

Quartierplangebiete

Die Quartierplangebiete und deren Abgrenzungen sind für die Gebiete "Marschallgut/Oberer Schellenberg", "Steigstrasse/Spitalgasse und Vorstadt" sowie "Kruseckgasse/Lurgasse und Vorstadt" im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet resp. festgelegt worden.

Im Rahmen der Quartierplanung werden die überbaubaren und die nicht überbaubaren Flächen entsprechend der heutigen Parzellierung im Quartierplangebiet neu zugeteilt. Jedem Grundeigentümer steht in der Regel eine Teilfläche im überbaubaren Gebiet resp. nicht bebaubaren Gebietsteil zu.

Alleen und wichtige Bäume, Hecken und Feldgehölze

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sowie Alleen sind in Zusammenarbeit mit den Forstorganen überprüft und teilweise angepasst worden. Es ist jedoch zu beachten, dass verschiedene Hecken oder Feldgehölze auch als Wald bezeichnet werden. Folgende bedeutende Hecken und Alleen werden zusätzlich aufgenommen: Ragazerstrasse, Wiesenstrasse.

Gärten

Die Gärten der Parz. Nr. 105 bis 112 (Pfandgraben, oberer Schellenberg) sind in der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) enthalten. Die Stadt verzichtet jedoch darauf, bereits in der Grundordnung eine entsprechende Schutzfestlegung vorzunehmen, zumal für dieses Gebiet die Quartierplanpflicht festgelegt ist und die Erschliessungszufahrt noch geklärt werden muss.

Genereller Erschliessungsplan

Allgemeines

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung fest. Darin sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Ver- und Entsorgung enthalten. Im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung sind die Planinhalte nach der kantonalen GIS-Datendokumentation (geografisches Informationssystem) digitalisiert (elektronisch erfasst), aktualisiert und ergänzt worden. Der Generelle Erschliessungsplan dient auch der strategischen Planung der öffentlichen Infrastrukturanlagen.

Änderungen in den Generellen Erschliessungsplänen

Verkehr

Die Verkehrsanlagen sind aufgrund des bestehenden Generellen Erschliessungsplanes überprüft, aktualisiert und soweit erforderlich angepasst worden. Wesentliche Änderungen sind:

Die Linienführung der nationalen Radwanderoute Nr. 2, die regionalen Mountainbikerouten Nr. 25 und Nr. 48 sowie die national bedeutende Skatingroute Nr. 1 werden neu in den GEP aufgenommen. Die Fuss- und Wanderwege werden nur soweit in den Plänen bezeichnet resp. festgelegt, als ihre Linienführung nicht bereits von einer höher geordneten Erschliessungsstrasse wie

Land- und Forstwirtschaftsstrasse, öffentliche Erschliessungsstrasse etc. erfasst oder bezeichnet ist.

Ver- und Entsorgung

Die Leitungen sind aufgrund des Leitungskatasters aktualisiert und angepasst worden. Dieses Planungsinstrument, welches einen Gesamtüberblick über alle Erschliessungsträger gibt, ist für die öffentliche Verwaltung im Alltag wertvoll.

Baugesetz

Das heute rechtskräftige Baugesetz wurde am 26.11.1997, 29.06.1998 und 29.06.2000 von der Gemeindeversammlung angenommen.

Am 01.11.2005 sind das neue kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sowie die dazugehörige Verordnung (KRVO) in Kraft getreten. Zahlreiche Bestimmungen des neuen übergeordneten Rechtes sind direkt anwendbar, sodass die entsprechenden Regelungen des kommunalen Baugesetzes hinfällig werden.

Gemäss Empfehlung des Amtes für Raumentwicklung sollte das Baugesetz an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst werden. Einzelne Begriffe und Definitionen des IVHB sind übernommen worden. Die Definitionen der Gebäude- und Firsthöhe sowie der Ausnützungsziffer sind hingegen gemäss gültiger Festlegung übernommen worden, da die neuen Definitionen gemäss IVHB noch nicht ausgereift sind.

Das Baugesetz wird an das KRG und an die KRVO angepasst. Der Aufbau richtet sich neu nach dem Raster des Musterbaugesetzes für die Bündner Gemeinden der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR). Aufgrund der Revisionsinhalte der Nutzungspläne sowie der Änderungsanträge des Stadtrates sind weitere Anpassungen vorgenommen worden. Die wichtigsten inhaltlichen Anpassungen im Baugesetz sind:

Begriff	Bemerkung
Boden- und Baulandpolitik (Art. 3)	Verfügbarkeit von Landflächen durch Vereinbarungen und/oder andere wirksame Massnahmen wie die konsequente Einleitung von Quartierplanverfahren mit Landumlegung und Erstellung der Anlagen der Feinerschliessung unter sofortiger Erhebung der Beiträge der Grundeigentümer sind bei Neueinzonungen sicherzustellen.
Grundlagen (Art. 4)	Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder
Regelbauweise – Grundsatz (Art. 12)	Der Ausnützungsbonus wird nur noch in den Wohnzonen 1 bis 4 gegeben und gilt nicht mehr als fester Wert (z.B. 0.05), sondern als Prozentwert: <ul style="list-style-type: none"> - 5% der Ausnützungsziffer bei Quartierplänen - 10% Ausnützungsbonus bei Vorlage eines konkreten Projektes einer Gesamtüberbauung Bei Gebäuden mit überdurchschnittlicher und förderungswürdiger Energieeffizienz werden folgende Abweichungen von der Regelbauweise gewährt:

	- Minergie (Stand Baubewilligungserteilung): Erhöhung der AZ 5%
	- Minergie P (Stand Baubewilligungserteilung): Erhöhung der AZ 10 %
	Die Erhöhung der Ausnutzungsziffer (Ausnutzungsbonus und Abweichungen von der Regelbauweise infolge überdurchschnittlicher und förderungswürdiger Energieeffizienz) darf insgesamt nicht mehr als 15% betragen.
Zonenschema (Art. 14)	- Die Nutzungsmasse für die Anpassungszone D, Hotelzone und Industriezone neu festgelegt - Neu Gebäudehöhe für die Wohnzone 1 sowie die Industrie- und Gewerbezone festgelegt - Höhe von Futtersilos in der Landwirtschafts- und Industrie- und Gewerbezone neu festgelegt - Präzisierungen zur Grenzabstandsberechnung vorgenommen
Geschlossene Bauweise (Art. 15)	Definition der geschlossenen Bauweise eingeführt
Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag (Art. 19)	Berechnungsweise bei versetzten Gebäuden angepasst
An-, Klein- und Unterniveaubauten (Art. 20)	Begriffbezeichnung angepasst, Unterniveaubauten neu definiert
Neue Zonenbestimmungen (Art. 25, 29, 31, 36, 40-43)	Folgende Zonen neu formuliert: Anpassungszone D (AZ= 0.1/0.25/ 0.35/0.45), Hotelzone, Industriezone, Trockenstandortzone, Zone für Gewässerräumaufweitungen, Zone Sammelplatz für Kompostierung, Sport- und Erholungszone, Schrebergartenzone. Rebsiedlungszone, Erhaltungs- und Neugestaltungsbereich
Beizug der Gestaltungsberatung (Art. 34, 45, 46)	
Grünzone (Art. 35)	Begriff ‚Freihaltezone‘ belegt durch KRG – neu formuliert Ergänzung Baubereich für Treibhäuser sowie vorspringende Gebäudeteile von angrenzenden Gebäuden dürfen neu in die Grünzone max. 1.50 m hineinragen.
Freihaltebereich (Art. 47)	Bereich neu eingeführt, neue Formulierung
Baubereich für eingeschossige Bauten und Anlagen (Art. 48)	Bereich neu eingeführt, neue Formulierung
Folgeplanung (Art. 56)	neu geregelt
Baubewilligung (Art. 57-59)	Baubewilligungsverfahren wird abschliessend und verbindlich im KRG und KRVO geregelt. Die kantonale Gesetzgebung gibt neu zwei Verfahren vor. Das Baubewilligungsverfahren und das Meldeverfahren. Das Meldeverfahren findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keiner Einsprache zu rechnen ist. Alle Bauvorhaben sind der Baubehörde schriftlich anzuzeigen (Überblick über laufende Bauarbeiten ist für Baubehörde gegeben). Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft mit, ob das Baubewilligungs- oder Meldeverfahren durchgeführt werden muss oder ob auf ein Verfahren verzichtet werden kann.

Dächer (Art. 63)	Meldepflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO sind im Anhang des Baugesetzes aufgelistet. Andere Dacharten sind bei gegliederten Gebäudeteilen und untergeordneten Gebäudeteilen in den Kern- und Dorfzonen sowie der Gemischten Zone möglich.
Energieanlagen (Art. 64)	Kreuzgiebeldächer sind in der Gemischten Zone zulässig. Gestaltungsvorgaben für Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen. Bei Gebäuden und Anlagen mit überdurchschnittlicher und förderungswürdiger Energieeffizienz (Minergie zertifiziert, Minergie-P zertifiziert, Gebäudesanierung mit Bestätigung des kantonalen Förderbeitrages) werden bei der Berechnung der Anschlussgebühren Abzüge gewährt. Der Stadtrat erlässt dazu ein Reglement.
Reklamen und Hinweistafeln (Art. 66)	Gestaltungsvorgaben und Anordnung neu festgelegt
Garage- und Hofzufahrten (Art. 71)	Ausnahmen bzw. Abweichungen auch bei Dorfzone sowie in den Gestaltungsbereichen sind möglich.
Abstellplätze für Motorfahrzeuge, 1. Pflichtparkplätze (Art. 72)	Wohnbauten: 1 Platz pro Wohnung bis 120 m ² Nettogeschossfläche angepasst.
Erschliessungsordnung (Art. 78-82)	Zuständigkeit, Verfahren und Anlagen von Werkleitungen und Erschliessungsanlagen neu geregelt.

Bauchef Lorenz Tanner stellt der Gemeindeversammlung die erarbeiteten Planungsmittel mittels Beamerpräsentation vor. Die Ausgangslage, die Ziele und das gewählte Vorgehen bei der Revision der Ortsplanung werden aufgezeigt. Die vom Stadtrat eingesetzte Kommission Revision Ortsplanung hat konkrete Vorschläge zur Umsetzung der verschiedenen festgelegten Ziele gemäss Grundauftrag des Stadtrates erarbeitet und diese in die vorhandenen Planungsmittel überführt.

Der Stadtrat hat sodann die Planungsmittel bestehend aus dem Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000, dem Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10000, dem Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2000, dem Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:10000, dem Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000, dem Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:10000 und dem Baugesetz an mehreren Sitzungen durchberaten, bereinigt und schlussendlich z. Hd. der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Diskussion:

Herr ... stellt folgenden Antrag:

Der Zonenplan, der Generelle Erschliessungsplan und der Generelle Gestaltungsplan werden zur Weiterbearbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen. Dieser hat die hängigen Probleme zu lösen und insbesondere die Vorgabe des 1 % Wachstums für die Wohnbevölkerung und die Arbeitsplätze umzusetzen. Sollten weiterhin Sachverständige beigezogen werden, müssen dies neue, durch die bisherige Planung unbelastete Personen sein.

Herr ... begründet seinen Antrag mit verschiedenen noch offenen Fragen. So sind seiner Meinung nach die Begehren, welche im Rahmen einer am 20.08.2007 eingereichten Petition gestellt wurden, nicht in die weitere Planung miteinbezogen worden. Weiter verweist Herr ... auf seiner Auffassung nach problematische und nicht eigentümergefreundliche Verfahrensabläufe und die Entschiede betreffend Ortsplanungsrevision in den Nachbargemeinden.

Herr ... unterstützt den Antrag von Herrn Auch er vertritt die Auffassung, dass die vorliegenden Planungsmittel noch nicht ausgereift und in verschiedenen Bereichen anzupassen sind. In seinem Votum verweist Herr ... insbesondere auf die Eigentumsgarantie und unbeantwortete Entschädigungsfragen.

Herr ... hält einleitend fest, dass er keine generelle Kritik an der Ortsplanung üben möchte. Speziell die Reduktion der Ausnutzungsziffer in den kernnahen Gebieten wird als richtig bezeichnet. Neben verschiedenen Anmerkungen zum vorhandenen Entwicklungspotential wird insbesondere auf offene Fragen im Bereich der Verkehrsführung hingewiesen. Weiter wird festgehalten, dass in Maienfeld nur wenig baureifes Land zur Verfügung steht und das Bedürfnis nach Bauland speziell im Bereich Einfamilienhäuser ausgewiesen ist. In der Folge werden die geplanten Einzonungen im Gebiet Pardella als richtig bezeichnet. Schlussendlich wird festgehalten, dass die Gestaltungsplanung (Zonenplanung) und die Erschliessungsplanung (Verkehrsregelung) zusammen gehören und eine getrennte Beurteilung nicht sinnvoll und zielführend ist.

Herr ... verweist auf die Konsequenzen einer generellen Rückweisung der Ortsplanung. Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Alterszentrums Bündner Herrschaft im Gebiet Bündtli und den damit einhergehenden Umzonungen in den Gebieten oberes Herrenfeld und Bündtli ist bei einer generellen Rückweisung der Ortsplanung mit Verzögerungen zu rechnen. Diese Verzögerungen können dazu führen, dass der Terminplan nicht eingehalten werden kann und in der Folge Subventionen von rund 10 Mio. Franken verloren gehen.

Herr ... unterstützt den Rückweisungsantrag Auch seiner Meinung nach sind die vorliegenden Planungsmittel noch nicht ausgereift. Insbesondere unterstützt Herr ... auch die im Antrag formulierte Forderung, wonach die mit der Ortsplanung beauftragten Sachverständigen auszuwechseln sind.

Herr ... bekundet Mühe mit dem Rückweisungsantrag Er verweist in seinen Ausführungen auf die in früheren Jahren vorgenommenen grosszügigen Einzonungen, welche es im Sinne des Ortsbildschutzes anzupassen gilt. Die vorliegende Ortsplanungsrevision ist als Weiterführung und Konkretisierung der früheren Ortsplanungen zu verstehen. Zur beantragten Rückweisung hält Herr ... fest, dass die Gegnerschaft der Revisionsvorlage keine konkreten Kritikpunkte geltend macht. Er appelliert an die Stimmbürgerschaft, auf die Ortsplanungsrevision einzutreten und allenfalls notwendige Anpassungen im Rahmen der Durchberatung der Planungsmittel vorzunehmen.

Herr ... hält fest, dass das Problem der notwendigen Umzonungen im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Alterszentrums Bündner Herrschaft separat gelöst werden muss.

Herr ... ergänzt, dass die notwendigen Umzonungen im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Alterszentrums Bündner Herrschaft im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung vorzunehmen sind.

Herr ... schliesst sich dem Votum von Herrn ... an. Auch er vertritt die Auffassung, dass auf die Ortsplanungsrevision einzutreten ist und allenfalls notwendige punktuelle Anpassungen im Rahmen der Durchberatung der Planungsmittel vorzunehmen sind.

Herr ... unterstützt den Antrag Auch er findet, dass noch verschiedene Fragen offen sind und eine Genehmigung der Planungsmittel somit verfrüht wäre.

Stadtpräsident Christian Möhr und Bauchef Lorenz Tanner verweisen auf die Konsequenzen einer Rückweisung der Ortsplanung. Im Zuge der Aufarbeitung der Planungsmittel wurde versucht, die Interessen der involvierten Grundeigentümer, aber auch die Interessen der Öffentlichkeit gebührend zu berücksichtigen. Insgesamt wurden drei Mitwirkungsverfahren, Orientierungsversammlungen und diverse Gesprächsrunden mit Grundeigentümern, aber auch mit weiteren interessierten Kreisen durchgeführt. Alles mit dem Ziel, die anstehenden Probleme einer Lösung zuzuführen, welche den Bedürfnissen der Öffentlichkeit, aber auch den Interessen der involvierten Grundeigentümer Rechnung trägt. Mit der Rückweisung der Ortsplanung bleiben die anstehenden Probleme ungelöst. Weiter ist festzuhalten, dass bei einer Rückweisung die bestehenden Bauzonen mit der nicht reduzierten Ausnutzungsziffer weiterhin Gültigkeit haben. Die vorgenommenen Anpassungen bei den Wohn- und Arbeitsflächen und die Klärung der zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten bzw. die verstärkte Freihaltung der Innenräume als ein zentrales Thema der laufenden Ortsplanungsrevision - auch in Sinne des Ortsbildschutzes - bleiben bei einer Rückweisung unberücksichtigt.

Verschiedene Votanten vertreten die Auffassung, dass an der heutigen Gemeindeversammlung einerseits über den Rückweisungsantrag ..., und andererseits auch über Teilgenehmigungen wie beispielsweise Umzonungen im Zusammenhang mit dem Neubau des Alterszentrums Bündner Herrschaft, Erweiterung/Schaffung Industriezone und Einzonungen im Gebiet Pardella abgestimmt werden kann.

Stadtpräsident Christian Möhr hält fest, dass, wenn dem Rückweisungsantrag ... zugestimmt wird, das Thema Ortsplanungsrevision für heute erledigt ist. Teilgenehmigungen sind bei einer Rückweisung gemäss Antrag ... nicht möglich. Weiter wird auf die Verknüpfungen hingewiesen. So ist beispielsweise die Schaffung einer neuen Industriezone ohne eine entsprechende Anpassung des Baugesetzes nicht möglich.

Gestützt auf Art. 32 der geltenden Stadtverfassung (Stadtrodel) beantragt Frau ..., sämtliche Abstimmungen von heute schriftlich und geheim durchzuführen.

Stadtpräsident Christian Möhr erklärt, dass, gemäss Art. 32 des Stadtrodel, nur dann eine geheime schriftliche Abstimmung durchgeführt wird, wenn der dritte Teil der anwesenden Stimmberechtigten dies verlangt.

Die Diskussion wird weiter nicht benutzt.

Somit kann zur Abstimmung über die gestellten Anträge geschritten werden:

Frau ... beantragt, gestützt auf Art. 32 des Stadtrodels, sämtliche Abstimmungen von heute schriftlich und geheim durchzuführen.

Abstimmung: (offen durch Handmehr)

96 Stimmberechtigte stimmen dem Antrag ... zu, was mehr als dem dritten Teil der Anwesenden entspricht. Somit werden sämtliche Abstimmungen von heute schriftlich und geheim durchgeführt.

Herr ... stellt folgenden Antrag:

Der Zonenplan, der Generelle Erschliessungsplan und der Generelle Gestaltungsplan werden zur Weiterbearbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen. Dieser hat die hängigen Probleme zu lösen und insbesondere die Vorgabe des 1 % Wachstums für die Wohnbevölkerung und die Arbeitsplätze umzusetzen. Sollten weiterhin Sachverständige beigezogen werden, müssen dies neue, durch die bisherige Planung unbelastete Personen sein.

Abstimmung: (schriftlich und geheim)

Dem Antrag ... wird mit 99 zu 77 Stimmen, bei 2 Enthaltungen, zugestimmt.

Stadtpräsident Christian Möhr erklärt, dass die heutige Gemeindeversammlung aufgrund der beschlossenen Rückweisung abgebrochen wird und die auf den 19.02.2009 festgelegte 2. Gemeindeversammlung zur Ortsplanungsrevision somit hinfällig ist.

Traktandum 2

Mitteilungen

Die Behandlung dieses Traktandums wird vertagt.

Traktandum 3

Umfrage

Die Behandlung dieses Traktandums wird vertagt.

Stadtpräsident Christian Möhr kann damit die Gemeindeversammlung mit dem besten Dank fürs Erscheinen um 21.30 Uhr schliessen.

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber: