

Kommunales Räumliches Leitbild
Auswertung Stellungnahme ARE

Beschlussfassung

Impressum

Projekt
Rhäzüns, Kommunales Räumliches Leitbild

Auftraggeber
Gemeinde Rhäzüns

Bearbeitungsstand
Bearbeitungsdatum: 14. August 2018

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur (Jonas Grubenmann)

z:\gemeinde\rhaezuens\27031_konferenz+eksv\01_rap\02_resultate\02_kr\20180814_auswertungprüfungare.docx



Am 27. März 2018 reichte die STW AG für Raumplanung im Auftrag der Gemeinde Rhäzüns das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Prüfung ein. Vorgängig wurde das KRL zusammen mit dem ARE vorbesprochen.

Die Stellungnahme des ARE datiert vom 16. Mai 2018. Nachfolgend werden die wichtigsten Aussagen der Stellungnahme dargelegt und damit zusammenhängende Anpassungen des KRL erläutert.

1. Allgemeine Bemerkungen

Das ARE weist darauf hin, dass im Nachgang zum KRL ein UEB zu stellen ist und die Nutzungsreserven erhoben werden müssen.

Die Gemeinde Rhäzüns ist sich dessen bewusst und wird dies im Zusammenhang mit der Prüfung des Datenblatts erledigen. Dies bildet auch eine wichtige Grundlage für die gemäss KRL vorgesehene Verdichtungsstudie zum Siedlungsgebiet S-1.

2. Grundlagenbericht

Das ARE weist darauf hin, dass kartographische Darstellungen die Verständlichkeit des Grundlagenteils fördern würden und für die Erkennung von räumlichen Problemen hilfreich wären.

Der Grundlagenbericht wird punktuell mit Karten und Schemas ergänzt.

3. Textteil KRL

Der Unterschied zwischen Leitsätzen und Zielen ist aus Sicht des ARE zu wenig klar. Zudem würden einzelne Massnahmen nach Ansicht des ARE eher Leitsätzen entsprechen.

Die Leitsätze zeigen die Leitgedanken für das ganze Gemeindegebiet auf. Die Zielsetzungen wurden detaillierter auf die Quartiere verfasst. Nach Ansicht der Gemeinde ist die Struktur diesbezüglich grundsätzlich klar.



Dass die Massnahmen unterschiedliche Detaillierungsgrade aufweisen, ist der Gemeinde bewusst. Der unterschiedliche Detaillierungsgrad begründet sich aufgrund unterschiedlicher Planungshorizonte und da nicht für alle vorgesehenen Massnahmen bereits die notwendigen Grundlagen und Kenntnisse vorliegen. Die beispielhaft aufgeführte Massnahme des Kapitels 3.1.1 wird seitens der Gemeinde klar als Massnahme im Zuge der Revision der Nutzungsplanung angesehen, auch wenn die Massnahme noch nicht detailliert beschrieben ist.

Zudem weist das ARE darauf hin, dass Wiederholungen von Vorgaben des Raumplanungsgesetzes nicht nötig sind.

Die Gemeinde Rhäzüns ist sich bewusst, dass die Innenentwicklung eine Vorgabe des Raumplanungsgesetzes ist. Eine Wiederholung dieser zentralen Vorgabe des Raumplanungsgesetzes ist aufgrund der Tragweite aus Sicht der Gemeinde Rhäzüns durchaus gerechtfertigt. Im Übrigen werden auch im Kantonalen Richtplan gesetzliche Vorgaben des Bundes wiederholt.

3.1 Wohnen

Der Grundlagenbericht soll mit statistischen Werten betreffend Eigentums- und Mietwohnungen ergänzt werden.

Der Grundlagenbericht wird mit den statistischen Daten der Leerwohnungszählung 2017 ergänzt.

Das ARE sieht in den Zielsetzungen betreffend neuen Mietwohnungen mit hohem Ausbaustandard und betreffend mehr Wohnangeboten für junge Erwachsene einen möglichen Widerspruch.

Mit dieser Beurteilung geht das ARE davon aus, dass junge Erwachsene möglichst preisgünstigen Wohnraum suchen und dafür einen geringeren Komfort in Kauf nehmen. Die Erfahrungen in Rhäzüns widersprechen jedoch dieser These. Alte, günstige Wohnungen gibt es in Rhäzüns grundsätzlich genug. Gemäss Leerwohnungszählung des Bundesamts für Statistik (BFS) standen im Jahr 2017 zwölf Altbauwohnungen leer, jedoch keine einzige Neubauwohnung. Bei diesen Altbauwohnungen handelte es sich zur Hälfte um kleine Wohnungen (1- bis 2-Zimmerwohnungen). Rhäzüns weist somit klar ein Überangebot an Altbauwoh-



nungen auf. Die jungen Erwachsenen tendieren jedoch dazu, Wohngemeinschaften zu bilden, damit sie sich zusammen eine neue Mietwohnung mit hohem Komfort leisten können. Genau an solchen, neuen Mietwohnungen mit hohem Komfort mangelt es in Rhäzüns.

3.2 Arbeiten / Dienstleistungen

Gemäss ARE fehlen Informationen zu den Arbeitsplätzen im tertiären Sektor.

In der Gemeinde Rhäzüns gibt es heute 122 Beschäftigte im tertiären Sektor, dies entspricht etwas mehr als einem Drittel aller Beschäftigten (vgl. Grundlagen und Auswertung Konferenz, Seite 19). Die zukünftige Entwicklung der Arbeitsplätze ist schwer vorauszuahnen, insbesondere wenn die Prognose dazu noch sektorbezogen erfolgen soll. Die Frage, wo diese Arbeitsplätze angesiedelt werden sollen, lässt sich nicht allgemein beantworten. Arbeitsstätten des tertiären Sektors sind sehr heterogen. Im Zusammenhang mit der Belegung des Dorfkerns sind primär publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe in den Siedlungskerngebieten anzusiedeln, andere hingegen sind durchaus auch in den Arbeitsgebieten erwünscht. Kleinbetriebe sind punktuell auch in den Siedlungsgebieten nicht auszuschliessen. Eine Verortung der Ansiedlung der erwünschten Arbeitsstätten des tertiären Sektors ist daher nicht möglich und auch nicht sinnvoll.

Für das ARE ist nicht klar, mit welchen Massnahmen das Problem der mangelnden Dienstleistungsbetriebe behoben werden soll.

Auch hierzu ist eine allgemeingültige Aussage nicht möglich. Der Gemeinde Rhäzüns ist daher auch nicht klar, mit welchen Massnahmen dies behoben werden könnte. Wichtig ist, dass die Gemeinde Rhäzüns sich mit dem Kommunalen Räumlichen Leitbild die Kompetenz erteilt, diesbezüglich tätig zu werden und dass sie beispielsweise auch baurechtliche Anreize in Betracht ziehen kann.

Gemäss ARE sollen geeignete Standorte für Versorgungsinfrastrukturen in der KRL-Karte verortet werden.

Eine Verortung der geeigneten Standorte bringt nach Ansicht der Gemeinde Rhäzüns nichts. Auch wenn geeignete Standorte verortet werden, so reichen die Instrumente der Nutzungsplanung nicht aus, dies



auch wirklich dann so umzusetzen. Die Ansiedlung von Versorgungsinfrastrukturen ist für sich gestellt bereits eine Herausforderung. Einfluss auf die Standortwahl wird nur noch bedingt möglich sein. Zudem stellt sich die Frage, wie gehandelt werden müsste, wenn sich eine Versorgungsinfrastruktur nicht am vorgesehenen Ort niederlassen wollte oder der vorgesehene Ort nicht verfügbar wäre.

3.3 Verkehr

Die Ladestationen sollen gemäss ARE verortet werden, ausser wenn eine dezentrale Lösung angestrebt wird.

Zentrale Ladestationen machen aus Sicht der Gemeinde Rhäzüns keinen Sinn. Das KRL wird entsprechend ergänzt, sodass klar wird, dass eine dezentrale Lösung angestrebt wird.

Betreffend der Autobahn A13 weist das ARE darauf hin, dass das KRL eine Grundlage für die Nutzungsplanung darstellt.

Die Gemeinde Rhäzüns ist sich bewusst, dass das KRL eine Grundlage für die Nutzungsplanung darstellt. Allerdings ist dadurch nicht ausgeschlossen, dass auch weitere raumwirksame Inhalte behandelt werden. Die Autobahn A13 und der damit zusammenhängend entstehende Stauumfahrvverkehr ist ein zentrales räumliches Thema für die Gemeinde Rhäzüns und ist daher zwingend im KRL zu behandeln, auch wenn diesbezüglich rein nutzungsplanerisch keine Handlungsmöglichkeiten bestehen.

Die vorgesehene Berücksichtigung des generierten Verkehrs bei der Ansiedlung von Betrieben wird seitens des ARE als kritisch erachtet und könnte potentielle Firmen abschrecken.

Die Gemeinde Rhäzüns ist sich bewusst, dass sich dieses Ziel voraussichtlich nicht mit letzter Konsequenz verfolgen lässt. Bei der Erreichung dieser Zielsetzung soll nebst der Anwendung rechtlicher Bestimmungen auf den Dialog gesetzt werden. Es liegt im Übrigen auch im Interesse der Betriebe, den Dorfkern von Rhäzüns nicht durchqueren zu müssen. Ausnahmeregelungen werden aber definitiv notwendig sein. Zudem ist anzumerken, dass diese Regelung vor allem Industrie- und Gewerbebetriebe betrifft. Die weitere Ansiedlung von Industrie- und



insbesondere Gewerbebetrieben wurde seitens der Bevölkerung im Rahmen der Zukunftskonferenz mehrheitlich nicht erwünscht.

3.4 Aufwertungsmassnahmen und ortsbauliche Gestaltung

Die Gleichgewichtung privater und öffentlicher Interessen betreffend den Rhäzünser Häuser wird seitens des ARE kritisch betrachtet.

Die Rhäzünser Häuser sind aufgrund ihrer Erscheinung und nicht aufgrund ihrer Bausubstanz zu erhalten. So sind beispielsweise auch durchaus Ersatzbauten möglich, sofern die Erscheinung im Wesentlichen übernommen wird (Symmetrie, Dachform, Öffnungen etc.). Die Rhäzünser Häuser werden folglich im Generellen Gestaltungsplan eher nicht als geschützte oder erhaltenswerte Bauten bezeichnet, sondern es wird eine weniger strenge Kategorie eingeführt werden müssen.

Aus den Unterlagen geht gemäss ARE nicht hervor, warum entlang der Hauptstrasse keine Verdichtung erwünscht ist.

Die Bevölkerung sprach sich im Rahmen der Zukunftskonferenz klar dafür aus, dass Rhäzüns seinen Dorfcharakter behalten soll. Zukünftige Entwicklungen sollen soweit möglich durch die bestehende Bausubstanz aufgefangen werden. Rhäzüns weist bereits heute entlang der Hauptstrasse eine hohe bauliche Dichte auf. Die Arbeitsgruppe KRL sprach sich klar dafür aus, dort nicht weiter baulich zu verdichten und wie von den Teilnehmenden der Zukunftskonferenz gewünscht die bestehenden Bauten besser zu nutzen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine „Verdichtung“ im Sinne einer Nutzungsintensivierung vorgesehen ist, eine bauliche Verdichtung jedoch nicht erwünscht wird.

3.5 Siedlungsgebiet S-1 und S-2

Das ARE weist darauf hin, dass betreffend der Verdichtungsstudie für das Siedlungsgebiet S-1 Angaben zur Altersstruktur der Bewohner interessant wären.

Dessen ist sich die Gemeinde Rhäzüns bewusst. Entsprechende Statistiken werden als Grundlage für die Verdichtungsstudie Verwendung finden. Im vorliegenden KRL sind solch detaillierte Grundlagen noch nicht von Bedeutung und wurden daher nicht detailliert abgebildet.



3.6 Landschaft und Freiräume

Das ARE erachtet eine Verortung von Gebieten, welche für die Artenvielfalt und das Landschaftsbild bedeutend sind, als hilfreich.

Eine noch detailliertere Verortung dieser Gebiete, als dies bereits aufgrund der umfangreichen Grundlagen und Inventare von Bund und Kanton vorhanden ist, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Dies kann erst nachgelagert im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung erfolgen.

4. Karte

Gemäss ARE finden sich viele Aussagen des Texts in der Karte nicht wieder. Beispielsweise findet sich der Radweg nach Rothenbrunnen nicht auf der Karte.

Nicht alle Aussagen des KRL lassen sich in der Karte konkret verorten. Bei vielen Aussagen des KRL wäre eine Verortung sogar hinderlich. Beispielsweise hätte die Festlegung eines Standorts für eine Apotheke / Drogerie nur nachteilige Auswirkungen. Der Radweg nach Rothenbrunnen wird allerdings noch in der Karte verortet, dieser ist aktuell nur bis Undrau bezeichnet.