Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
1.1	**1**	Thusis	Bahnhofgebiet Kernzone	Grundsätzlich werden die Bestrebungen der Gemeinde Thusis betreffend die Entwicklung des Banhofgebietes Thusis begrüsst. Vor diesem Hintergrund sind auch die neuen Zonenbestimmungen gemäss Mitwirkungsauflage der Gesamtrevision Ortsplanung zu begrüssen.	Dies sei ein wichtiger Impuls für die Gemeinde Thusis und das Bahnhofgebiet, der sich langfristig positiv auf das Gebiet, die Gemeinde und die Region auswirken kann.	**Kenntnisnahme** Die Rückmeldung wird verdankt.	
1.2	**1**	Thusis	Bahnhofgebiet Kernzone	Es wird beantragt, dass die überbaubare Ausnützung in der Kernzone Bahnhof, welche erst im Rahmen der Folgeplanung festgelegt wird, mindestens im bisherigen Umfang bestehen bleiben soll. Das selbe gilt für die Grenzabstände, welche im Rahmen der Folgeplanung nicht vergrössert werden sollen.		**teilweise Berücksichtigung** Im rechtskräftigen Baugesetz bzw. Zonenschema sind für die Kernzone Neudorf und auch für die Bahnhofzone keine maximalen Ausnützungsziffern und keine minimalen Grenzabstände festgelegt. Insofern kann hierzu keine quantitative Aussage gemacht werden. Allerdings ist für das neue Baugesetz und das neue Zonenschema in der Kernzone Bahnhof keine maximale Ausnützungsziffer und keine minimalen Grenzabstände festgelegt, womit der Spielraum erhalten bleibt. Die ortsbaulich verträgliche Dichte und Bebauung soll im Rahmen der Testplanung ermittelt werden. Die Testplanung ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanungsrevision.	
1.3	**1**	Thusis	Bahnhofgebiet Arealplanpflicht	Es ist kritisch zu hinterfragen, ob die vorgesehene Arealplanplicht mit der Wirkung einer Planungszone richtig ist. Sollte an diesem Weg festgehalten werden, werden die zuständigen Gemeindebehörden ersucht, in der Planungszone weiterhin möglichst viel zuzulassen, so dass diese nicht die Wirkung eines faktischen Bauverbots hat.	Die Festlegung einer Arealplanpflicht ist grundsätzlich nachvollziehbar. Im Rahmen der Mitwirkungsauflage wurde festeghalten, dass die Arealplanpflicht die Wirkung einer Planungszone hätte. Dies kann dazuführen, dass Jahre lang in diesem Gebiet nichts realisiert werden könnte, da der Erlass des Arealplans stets von Unsicherheiten geprägt sei und die Verfahren oftmals lange Zeit in Anspruch nehmen. Der Zeitplan der Gemeinde mit Folgeplanung 2025 erscheint sehr ambitioniert.	**teilweise Berücksichtigung** Die Planungszone soll kein faktisches Bauverbot bedeuten, sondern sicherstellen, dass als Grundlage für die bauliche Entwicklung vorgängig eine Arealplanung durchgeführt wird. Die Richtlinien zur Arealplanpflicht im Anhang zum Baugesetz werden wie folgt ergänzt (rot): *Die Festlegung der Arealplanpflicht hat für das betroffene Gebiet die Wirkung einer Planungszone (Art. 26 Abs. 4 KRG). Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen. Die Arealplanpflicht greift erst im Falle eines wesentlichen Umbaus, Abbruchs und Widerauf baus, einer wesentlichen Erweiterung, einer Aufstockung oder bei Neubauten. Übrige Massnahmen, wie Unterhaltsmassnahmen, Sanierungen und geringfügige Erweiterungen sind zulässig, sofern sie nicht dem Zweck der Arealplanung widersprechen.* Dies wird auch für die Arealplanpflichten Compogna übernommen.	x

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
1.4	**1**	Thusis	Bahnhofgebiet Planungsprozess	Sollten von Seiten der Gemeinde Planungen, welche etwa öffentlichen Zwecken dienen, auf den Grundstücken (**Parzellen Nr. 261, 262 und 263**) vorgenommen werden, sind die Eigentümer zwingend von Anfang an miteinzubeziehen. Es muss zwingend verhindert werden, dass die Grundstücke getrennt werden, so dass eine sinnvolle Überbauung derselben nicht mehr möglich ist.	Es sollte nicht "über den Kopf" der Eigentümer hinweg auf Ihrem Grundstück geplant werden, dadurch würde man vor vollendete Tatsachen gestellt werden.	**Kenntnisnahme** Die Planung des Bahnhofgebiets erfolgt in einer Folgeplanung und ist als diese im Zonenplan festgelegt (Arealplanpflicht). In der Testplanung geht es darum, eine Auslegeordnung zu erhalten, wie sich der Raum rund um den Bahnhof entwickeln kann. Die Fragestellung liegt dabei klar auf dem öffentlichen Raum. Das heisst: Wie soll der ganze Verkehr auf dem Bahnhofsplatz organisiert werden (Stichwort: Bushof gemäss Anforderungen Behindertengleichstellungsgesetz) und wie soll der Bahnhofsplatz dann künftig aussehen? Natürlich können diese Fragen nicht ohne eine Betrachtung des Bahnhofumfeldes angesehen werden. Deshalb sind auch alle Liegenschaften, die in direktem Bezug zum Bahnhofsgebiet stehen in die Testplanung eingebunden und die geäusserten Rahmenbedingungen sind in das Programm eingeflossen.	
1.4	**1**	Thusis	Bahnhofgebiet Planungsprozess			Da es im ersten Schritt um eine fachliche Auseinandersetzung geht, bei der es vielfach um technische Fragen geht, verläuft diese Phase in einem engen Austausch zwischen Auftraggeberschaft, Fachleuten und den teilnehmenden Büros. Dabei werden verschiedene Handlungsmöglichkeiten untersucht und bewertet. Anschliessend werden die Eigentümer und Eigentümerinnen im Bearbeitungsperimeter (Seite Bahnhofplatz), wieder eingeladen, um die Ergebnisse und Erkenntnisse zu besprechen.	
1.5	**1**	Thusis	Bahnhofgebiet Folgeplanung	Den Eigentümern (Parzellen Nr. 261, 262 und 263) soll das exklusive Recht zustehen, bestimmte Gewerbe im Areal zu betreiben.	Durch das exklusive Recht soll verhindert werden, dass konkurrierende Angebote am Bahnhof entstehen.	**keine Berücksichtigung** Ein exklusives persönliches Recht, bestimmte Gewerbe im Bahnhofsgebiet zu betreiben und dies in der Ortsplanung festzulegen ist nicht statthaft.	
1.6	**1**	Thusis	Bahnhofgebiet Folgeplanung	Eine Tiefgarageneinfahrt soll ab der äusseren Bahnhofstrasse auf der Parzelle der Eigentümer (**Parz. Nr. 261, 262** und **263**) realisiert werden können. Die genaue Lokalisierung der Tiefgarageneinfahrt ist mit den Eigentümern rechtzeitig abzusprechen.	Es sollte nicht "über den Kopf" der Eigentümer hinweg auf Ihrem Grundstück geplant werden, dadurch würde man vor vollendete Tatsachen gestellt werden.	**Kenntnisnahmen** siehe 1.4 Die Planung des Bahnhofgebiets erfolgt im Rahmen der Folgeplanung (separates Verfahren).	

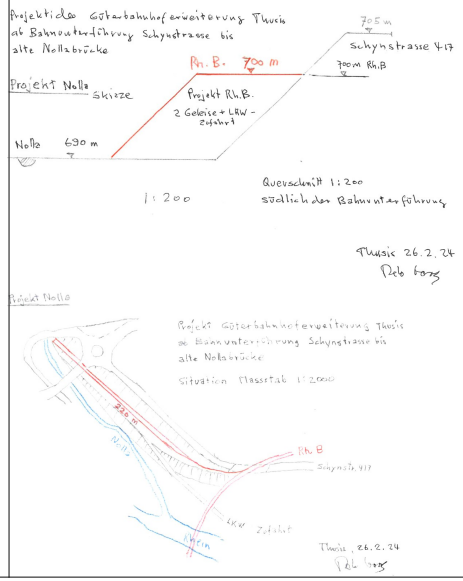
Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
1.7	**1**	Thusis	Bahnhofgebiet Folgeplanung	Die Gemeinde Thusis soll sämtliche Kosten für die Planung des Gebietes Bahnhof übernehmen. Davon erfasst sind insbesondere die Testplanung als auch die Folgeplanung.	Aufgrund der hohen Interessenz der Entwicklung des Bahnhofgebietes wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde die Kosten übernimmt.	**Kenntnisnahme** Die Kostenregelung der Testplanung und der Folgeplanung ist nicht Bestanteil der Ortsplanung. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Zur Information: Die Kosten der Testplanung werden von der Auftraggeberschaft (Gemeinde und RhB) getragen. Die Kostenregelung für die Folgeplanung erfolgt nach Abschluss der Testplanung.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
2.1	**2**	Thusis	Gefahrenzonen	Es wird beantragt, dass die Gefahrenzonen für Behörden und Eigentümer gleich sind.	Man ist sich bewusst, das die Gefahrenzonen im jetzigen Mitwirkungsverfahren nicht zur Diskussion stehen. Eine Vereinheitlichung der Gefahrenzonen, die früher oder später umgesetzt werden muss, hätte jedoch einen Einfluss auf die Bauzonenflächen der Gemeinde. Daher möchten man darauf hinweisen und sich dafür aussprechen, dass die Gefahrenzonen so angepasst werden, dass diese für Behörden und Eigentümer dieselben Zonengrenzen ausweisen. Alles andere sei nicht nachvollziehbar und verursacht unnötige Unklarheiten.	**keine Berücksichtigung** Grundsätzlich ist es richtig, dass die Gefahrenzonen für die Behörden und die Grundeigentümer die gleichen sein sollen. Für die Fraktion Thusis ist die Ausscheidung der Gefahrenzonen jedoch nicht Gegenstand der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht beschrieben ist (Seite 12 PMB) erfolgt die Umsetzung der kantonal überarbeiteten Gefahrenzonen und die Ausscheidung der Gewässerraumzonen in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung. Diese Teilrevision wurde bereits vom Kanton vorgeprüft und soll im Laufe des Jahres der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt werden. Die unterschiedlichen Verfahrensstände lassen es nicht zu, dass die beiden Vorlagen zusammengeführt werden können.	
2.2	**2**	Thusis	nicht bebaubares und nicht erschliessbares Bauland	Nicht bebaubares oder nicht erschliessbares Bauland soll entweder ausgezont werden oder dann nicht zur Berechnung der Ausnützung verwendet werden dürfen. Es wird sich dafür ausgesprochen, dass nur bebau- und erschliessbares Bauland zur Berechnung der Ausnützung angewendet werden darf.	Wenn Eigentümer mit nicht bebaubarem oder nicht erschliessbarem Bauland diese Fläche zur Berechnung der Ausnützung anrechnen dürften, wäre dies ungerecht gegenüber Eigentümer mit 100% bebau- und erschliessbarem Bauland.	**keine Berücksichtigung** Ein Ausnützungstransfer auf andere Parzellenteile soll weiterhin zulässig sein.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
3.1	**3**	Thusis	Umzonung Grundstück Nr. 359 (Kernerweiterungszone)	Es wird beantragt, das **Grundstück Nr. 359** im neuen Zonenplan als "gemischte Zone" zu belassen und von der geplanten Umzonung mit der damit einhergehenden Mehrwertabgabe abzusehen.	Das **Grundstück Nr. 359** befindet sich bis dato in der "gemischten Zone", gleichgestellt jenen Parzellen Ueber Nolla. Geographisch befinde sich die Parzelle richtigerweise angrenzend zur Kernzone, sei jedoch zugangstechnisch nicht dazugehörig; planerisch sei die Parzelle mehr den Häusern Ueber Nolla zuzuordnen. Das Grundstück habe einen komplizierten Grenzverlauf mit Auflagen von unterschiedlichen Grenzabständen (Wald mit Schattenwurf auf Grundstück, Steilhang, zweizeitige Umfriedung von hoher Friedhofsmauer, Strassendurchgang) und Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Naturgefahren und Hanglage. Eine Überbauung der **Parzelle Nr. 359** dürfte ein Unterfangen mit grösseren Einschränkungen sein. Die vom kantoalem Amt für Immobilienbewertung über 1243 m^2 bezifferte Nutzungsfläche dürfte zu hoch gerechnet sein. Der ermittelte Bodenpreis pro m^2 sei für das **Grundstück Nr. 359** unrealistisch. Altershalber stehen die Eigentümer mit Interessenten für den Verkauf von Ihrer Liegenschaft im Gespräch. Eine Umzonung bringe den Eigentümern und neuen potentiellen Besitzern keinen Nutzen, sondern lediglich eine Verteuerung zugunsten des Fiskus.	**keine Berücksichtigung** Die Grundstücke nördlich des Nollabachs sind räumlich und bezüglich ortsbaulichen Qualitäten der Kernzone/Kernerweiterungszone zuzuordnen. Deshalb erfolgt die Umzonung. In der KE sind reine Wohngebäude zulässig und die Ausnützungsziffer entfällt, weshalb effektiv ein Mehrwert generiert wird. Die Mehrwertabgabe ist jedoch erst bei einer Realisierung des Mehrwertes oder Verkauf zu bezahlen.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
4.1	**4**	Thusis	Hecken Caznerwiesen	Es wird beantragt, dass die komplete Heckenzone oder zumindest das Stück auf der **Parzelle Nr. 1240** aus dem Zonenplan entlassen wird. Desweiteren wird begrüsst, dass in den Zonenplänen keine Veränderung der **Parzelle Nr. 1240** vorgenommen wird.	Gründe für eine Entlassung aus dem Zonenplan seien: - die Hecke weist seit min. 2 Jahrzehnten keine Durchgängigkeit mehr auf - zum Teil wurde bereits eine Entfernung bewilligt - in der Abstandslinie wurden schon Teerstrassen gebaut - die Handhabung der Wiederherstellung der Hecke wurde sehr unterschiedlich gehandhabt - im obersten Teil besteht seit einiger Zeit Handlungsbedarf zur Wiederherstellung durch die Gemeinde oder das ANU.	**Keine Berücksichtigung / Kenntnisnahme** Weder in der rechtskräftigen Nutzungsplanung noch in der Revision sind Heckenzonen oder Heckenfestlegungen auf der Parzelle Nr. 1240 vorhanden. Die Hecken sind auch nicht im kantonalen Biotopinventar vorhanden. Die Gemeinde hat im Rahmen der Nutzungsplanung keine Handhabung, hier eine "Aufhebung" vorzunehmen.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
6.1	**6**	Thusis	Bahnhofgebiet	Da die Bahnhofplanung auf der **Parz. Nr 241** keine Veränderung vorsieht, gebe es auch im Übrigen zur Zonenplanung keine Einwände.		**Kenntnisnahme** Hinweis: Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wird für den gesamten Bereich eine Arealplanpflicht festgelegt. Dies ist im Zonenplan ersichtlich.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
6.2	**6**	Thusis	Bahnhofgebiet	Sollten die **Parzellen Nr. 240, 741**, und **242** einen Vorteil wie Grenzabstand, Bauhöhe ect. erhalten, so sollte dies auch für die **Parzelle Nr. 241** gelten.		**Kenntnisnahme** Die Parzellen liegen teils an unterschiedlichen Orten (Neudorfstrasse, Compognastrasse). Im Rahmen der Bahnhofplanung, beziehungsweise der Testplanung werden zwar für das gesamte Gebiet gewisse Aussagen getroffen werden. Dies ergibt jedoch noch keinen Rechtsanspruch auf eine allgemein Mehrausnützung oder Liberalisierung der Zonenvorschriften. Die Bahnhofplanung ist eine separates, von der Gesamtrevision getrenntes Verfahren.	
6.3 6.3 6.3	**6/9** **6/9** **6/9**	Thusis Thusis Thusis	Bahnhofgebiet Bahnhofgebiet Bahnhofgebiet	Es wird eine Erweiterung des Güterbahnhofs im Nollagebiet vorgeschlagen, inkl. Planskizzen, Situation und Querschnitt. Eine solche Bahnhoferweiterung würde die Bahnhofplanung im jetzigen Sinne obsolet und das Bauland könnte anders genutzt werden.	Mit diesem Projektvorschlag eine Bahnhoferweiterung Nolla, wären sämtliche Einschränkungen der Ideen der Planungskomission auf den **Parzellen Nr. 242, 741, 241, 240** hinfällig. Heute gelte auf diesen 4 Parzellen 2/3 Wohnraum und 1/3 stilles Gewerbe. Wo würde da der Ragierbahnhof dabei sein! Vor 30 Jahren wäre an Stelle der bestehenden Böschung für 1.3 Millionen Franken eine Stützmauer erstellt wurden, um das einmalige noch vorhandene Bauland nicht zu beeinträchtigen.  	**keine Berücksichtigung** Es bestehen zahlreiche übergeordnete Gesetze und Rechtserlasse, welche dem skizzierten Vorhaben entgegenstehen würden. Dies umfasst insbesondere: - Gewässerschutzgesetz Bund - Waldgesetz Bund und Kanton - Konflikt mit Naturgefahren - Topographische Herausforderungen (Kosten und technische Umsetzbarkeit). Im Übrigen soll der Bahnhof als gesamthaftes weiterentwickelt und als Visitenkarte von Thusis gestärkt werden. Die Gemeinde will an der Bahnhofplanung festhalten.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
6.4	**6b**	Thusis	Zonenplan	**Parzelle Nr. 383** sollte über die ganze Fläche überbaubar sein, wie **Parzelle Nr. 282, 276** und **281** und vorgängiger Zonenplan.	Ladenfläche im Parterre mit 100 m^2 und weniger seien nicht mehr vermietbar. <u>Vorteile wären:</u> Lifteinbau, Kellerbewirtschaftung, sämtliche Installationen wie Heizung, Wasser und Elektroinstallationen.	**Berücksichtigung** Hinweis: Es wird angenommen, dass es sich nicht um Parzelle Nr. 383, sondern 283 handelt. In diesem Bereich wird der Hofbereich auf den Bereich vor der Postremise reduziert, da ansonsten eine Überbauung der Parzelle bei einer Breite von 14m kaum mehr sinnvoll möglich ist.	x
6.5	**6b**	Thusis	Dachgeschoss	Der Dachgiebel soll als zusätzliches viertes Stockwerk ab Neudorfstrasse und drittes Stockwerk ab obere Stallstrasse ermöglicht werden.	Die Nachbargebäude im Süden und im Norden wären höher. Man sollte verdichtet bauen!!	**keine Berücksichtigung** Der heutige Gebäudebestand an der oberen Stallstrasse ist zumeist zweistöckig, teilweise dreistöckig. Grundsätzlich soll das bestehende Ortsbild mit den heutigen Geschossigkeiten gewahrt werden. Nur wo heute niedrige (meist eingeschossige) Gebäude oder noch Baulücken bestehen, soll ein zusätzliches Potenzial ermöglicht werden. Eine übermässige Verdichtung im Dorfkern wird als nicht zweckmässig eingestuft, da bereits heute eine äusserst dichte Bebauung vorliegt und die engen Gassen nicht auf einen Mehrverkehr ausgelegt sind.	
6.6	**6b**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen	**Parzelle 284**: Es wird eine Umklassierung der Postremise von den "ortsbildprägenden Bauten" in die "erhaltenswerten Bauten" (von **Art. 51/2 in Art. 51/3)** gefordert. Art 51: [2] Als ortsbildprägende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Bauliche Veränderungen sind möglich, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. [3] Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die aufgrund ihrer Stellung und Gestaltung wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Ein Abbruch und Neubau ist zulässig, sofern die bestehende Baustruktur keine zweckmässige und zeitgemässe Nutzung zulässt. Lage und Gestaltung der Bauten sind beizubehalten oder wiederherzustellen, wobei untergeordnete Abweichungen und Vergrösserungen bei guter ortsbaulicher Qualität möglich sind.	Falls die Gemeinde in diese Änderung nicht einwillige, sehe man sich dazu gezwungen, dagegen anzukämpfen. Hintergrund sei, dass vor zwei Jahren bei der Gemeinde ein provisorisches Baugesuch (Architekturbüro H. J. Erismann), gemäss damaligem Baugesetz mit Visualisierungs- Pläne und Einbezug der umliegenden Gebäude (Ing. Büro H. M. Q.) eingereicht wurde.	**keine Berücksichtigung** Die Postremise bleibt als ortsbildprägende Baute bestehen. Vom Gestaltungsberater der Gemeinde wurde für dieses Gebäude eine Beurteilung gemacht, welche der Revision als Beilage angefügt wird. Das Gebäude hat für das Ortsbild im Dorfkern von Thusis eine grosse Bedeutung und ist als wichtiger Zeitzeuge der historischen Entwicklung von Thusis zu betrachten. Insbesondere auch im Zusammenspiel mit dem Hofbereich ist es eines der letzten Beispiele für die ursprüngliche La Nicca Siedlung. Die Festlegung als ortsbildprägende Baute ist in Anbetracht dieser massgeblichen Bedeutung zweckmässig.	x
6.6	**6b**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen	Das Neubauprojekt muss mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweisen wie das abzubrechende Objekt.			x

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
6.7	**6b**	Thusis	Quartierplan "im Park (Viamalapark)"	Die Einsprache betrifft die Restfläche der Parzelle Nr. 354 im Norden der IVAG mit ca. 2000 m^2. Es wird um eine Freigabe der festgelegten Masse von der Baulinie und der Gebäudehöhe gebeten um einen imposanten Neubau zu bauen.	Diese Parzelle bilde den Quartierplan Viamala und besteht aus der **Parzelle Nr.1298**, Altbau Viamala und Baurechtsparzelle Migros und zwei Restparzellen der IVAG. Auf diesem Parzellenabschnitt bestehe im Quartierplan eine bewilligte zweite Bauetappe mit einer Gebäudehöhe von 15 m ab jetzigem Fixpunkt und einer Baulinie mit ca. 2 m Abstand parallel zur Marktwiesstrasse.	**keine Berücksichtigung** Im Quartierplan wurde eine erste Etappe (heute realisiert) und eine zukünftige 2. Etappe skizziert. Für diese zweite Etappe wurde ein Bebauungsvorschlag erstellt, auf welchen sich der Antrag bezieht. Dieser Bebauungsvorschlag sieht eine zulässige Gesamthöhe von ca. 15.5 m gemessen ab der Neudorfstrasse zu. Dies würde fast einer Verdoppelung der zulässigen Höhe gemäss rechtskräftiger Grundordnung entsprechen. Eine Anpassung der Grundordnung wird derzeit als nicht zweckmässig erachtet. Der Quartierplan "im Park (Viamalapark)" stammt aus den 1990er Jahren und wurde damit vor rund 30 Jahre festgesetzt. Er kann nicht als Grundlage für die Anpassung der Nutzungsplanung beigezogen werden. Vor einer solchen Anpassung wäre eine inhaltliche Überprüfung des Quartierplans vorzunehmen. Gegebenenfalls soll der Quartierplan bzw. die Nutzungsplanung projektbezogen angepasst werden. Dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Gesamtrevision.	

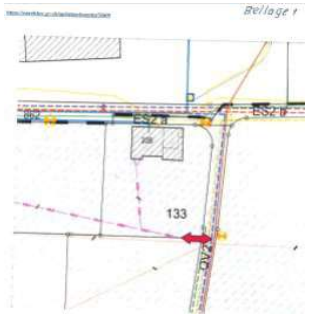
Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
7.1	**7**	Thusis	Gesetzesflut	Die aufgelegten Akten zur Mitwirkungsauflage Gesamtrevision der Ortsplanung Thusis seien für den in bauplanerischen, architektonischen und rechtlichen Belangen unerfahrenen Mitbürger schlicht eine Zumutung.	Es werde dem Einwohner und Liegenschaftseigentümer ein Konvolut von Dutzenden von Plänen, Gesetzen und Berichten vorgelegt, die er innerhalb kurzer Frist verstehen solle und er die für ihn zu ziehenden Konsequenzen abschätzen solle. Ohne professionelle Hilfe sei dieses Dickicht zu durchschauen fast ein Ding der Unmöglichkeit.	**Kenntnisnahme** Auch für die Gemeinde stellen die übergeordneten Vorgaben eine Herausforderung dar. Es ist das Bestreben der Gemeinde, diese Vorgaben im Sinne der Gesamtgemeinde und zum anderen im Sinne einer liberalen Auslegung umzusetzen. Im Fokus der Ortsplanungrevision steht eine qualitätsvolle Entwicklung der Gemeinde Thusis. Der Gemeinde war es ein Anliegen, eine möglichst einfache und verständliche Planung umzusetzen. Mit der durchgeführten Orientierungsveranstaltung sowie den angebotenen Sprechstunden hat die Gemeinde Möglichkeiten geboten, dass Fragen und Unklarheiten direkt besprochen werden konnten.	
7.2	**7**	Thusis	Planungsprozess	Es wird bedauert, dass die Planungskommission nicht bereits während der Planungsphase mit dem Eigentümer das Gespräch gesucht hat. Man wird vor vollendete Tatsachen gestellt.	Bei derart einschneidenden Verschärfungen der Bauvorschriften, wie sie bei der Liegenschaft Haus Julier vorgesehen sind, hätte es der Anstand gebührt, mögliche Lösungen gemeinsam zu suchen. Das hier angewandte Vorgehen sei nicht in Ordnung, es sei ein unfreundlicher bürgerfeindlicher Verwaltungsakt!	**keine Berücksichtigung** Mit der Gesamtrevision wird die Nutzungsplanung für das ganze Gemeindegebiet und damit alle Liegenschaften in der Gemeinde festgelegt. Es kann nicht von der Gemeinde erwartet werden, dass jede einzelne Grundeigentümerschaft über jede einzelne Änderung und Festlegung persönlich informiert wird. Hierfür ist die öffentlich Mitwirkungsauflage vorgesehen, in welcher der Bevölkerung der Revisionsentwurf vorgelegt wurde. An einem öffentlichen Informationsanlass wurde der Entwurf der Bevölkerung präsentiert und es konnten erste Fragen gestellt und beantwortet werden. Während der 30-tägigen Auflage wurden zudem weitere Fragestunden angeboten, in denen konkrete Anliegen besprochen und beantwortet werden konnten.	
7.3	**7**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen	Die Qualifizierung "erhaltenswert" des Hauses Julier wird in Frage gestellt. Es wird verlangt, dass das Haus Julier auf **Parzelle Nr. 322** vom Status "erhaltenswert" befreit wird und daher von jeglichem besonderen Schutz auszunehmen.	Die detaillierten Bestimmungen gemäss **Art. 50 EBaUG** würden vollauf genügen, um die schutzwürdigen Interessen der Allgemeinheit um sorgfältigen Erhalt des Dorfbildes Neudorf zu gewährleisten.	**keine Berücksichtigung** Das Haus Julier ist bereits im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswerte Baute festgelegt. Überdies ist das Gebäude im Inventar der kantonalen Denkmalpflege vorhanden, welches für die Nutzungsplanung zu berücksichtigen ist. Bei der Festlegung "erhaltenswerte Gebäude" handelt es sich um die tiefste Schutzkategorie. Die Festlegung wird als verhältnismässig beurteilt.	
7.4	**7**	Thusis	Hofbereich	Der Platz zwischen dem Haus Julier und dem Julierstall wird im Generellen Gestaltungsplan als "Hofbereich" bezeichnet. Von dieser Bezeichnung sei abzusehen. Überdies dürfe eine solche Bestimmung auf keinen Fall restriktiv ausgelegt werden. Es muss möglich sein, an der Ostfassade des Hauses Julier einen Personenlift anzubringen.	Gemäss **Art. 47 Ziff. 3 Satz 2** gilt: "Bauvorhaben an umliegenden Bauten dürfen die Platzsituation nicht beeinträchtigen". Diese Bestimmung darf auf keinen Fall restriktiv ausgelegt werden. Der Anbau eines Liftes sei nötig, wenn dereinst das Dachgeschoss zu Wohnzwecken umgebaut werde.	**teilweise Berücksichtigung** Art. 50 Abs. 4 BauG betreffend Hofbereiche wird unverändert beibehalten. Rein aufgrund des Hofbereichs ist ein Liftanbau denkbar. Vorbehalten bleibt eine gute Gestaltung, sowohl hinsichtlich Hofraum als auch hinsichtlich dem erhaltenswerten Haus Julier. Im Generellen Gestaltungsplan wird der Hofbereich geringfügig reduziert, um zusätzlichen Spielraum für die bauliche Entwicklung zu gewährleisten.	x

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
7.5	**7**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen	Betrifft den Stall auf **Parzelle Nr. 322**: Der Schutzstatus für die Bauten **GVA Nr. 73-A** "Stall und Magazin", sowie **GVA Nr. 73B** "Stallanbau" (im Generellen Gestaltungsplan blau eingerahmt und somit als "ortsbildprägende Bauten" klassifiziert) ist ersatzlos aufzuheben.	Es handle sich vielleicht um ein Relikt aus längst vergangenen Zeiten, aber für das Ortsbild des Neudorfes sei dieser Stall niemals "ortsbildprägend". Von der Neudorfstrasse her betrachtet träte der Stall überhaupt nicht in Erscheinung, höchstens als baufälliger Schuppen. Mit den in **Art. 51 Ziff . 2** sehr restriktiven Bauvorschriften, namentlich mit dem Abbruchverbot (**Art. 51 Ziff . 2**, letzter Satz) könne dieser Stall überhaupt nicht in ein kostentragendes Gebäude umgenutzt werden. Das Objekt sei zudem stark baufällig.	**Berücksichtigung** Bei Grundstück Nr. 322 wird der Schutzstatus betreffend Stall nicht festgelegt, da der Stall nicht im Inventar der kantonalen Denkmalpflege enthalten ist und auch im rechtskräftigen GGP nicht als wertvolles Gebäude festgelegt ist.	x
7.6	**7**	Thusis	Zonenplan	Die **Parzelle Nr. 323** befindet sich im Perimeter des rechtsgültigen Quartiergestaltungsplans "Under Feld" aus dem Jahre 1995 (Verweis auf Beilage). In diesem Plan wird dem jeweiligen Eigentümer gestattet, auf dieser Parzelle ein zweigeschossiges Haus, plus Dachgeschoss-Ausbau, zu erstellen (2D). Diese Überbauungsmöglichkeit muss zwingend gewährleistet bleiben.	In den südlich und nördlich gelegenen Parzellen habe man erst kürzlich den Bau von massiven, zum Teil "ortsbildverunstaltende" Bauten, unter maximaler Ausnützung des Baulandes, wie sie im Plan umschrieben sind, bewilligt. Es wäre völlig unverständlich und würde dem Gebot der Rechtssicherheit und Gerechtigkeit diametral widersprechen, wenn man, eingezwängt in die zwei riesigen Bauten, auf dem Land das vorgesehene Haus nicht errichten könne.	**Kenntnisnahme** Es handelt sich um einen rechtskräftigen Quartierplan, der nicht geändert wird. Im aktuellen Entwurf sind für diese Wohnzone W3a keine materiellen Anpassungen vorgesehen (lediglich eine Umbenennung in die Wohnzone W2a).	
7.6	**7**	Thusis	Zonenplan				
7.7	**7**	Thusis	Hofbereich	Der freie Platz hinter dem Haus Trepp (**Parzelle Nr. 321**) und dem Haus Julier (**Parzelle Nr. 322**) wird im Generellen Überbauungsplan als "Platzbereich" oder "Hofbereich" gemäss **EBauG Art. 47 Ziff. 3 bezeichnet.** Gegen das wäre grundsätzlich wenig einzuwenden, wenn da nicht die äusserst einschneidenden Vorschriften wären, wie sie im **Art. 47 Ziffer. 3** sowie in **Art. 91 Ziff. 4** (Parkplatzverbot) niedergelegt sind. Es stellen sich folgende Fragen: Welche Nutzungsmöglichkeiten würden den Grundeigentümern auf diesem Platz verbleiben? Sollen mit diesen Vorschriften die bestehenden Parkplätze aufgehoben werden? Wo sollen dann die Mieter der betroffenen Wohn- und Geschäftshäuser ihre Fahrzeuge abstellen? Es wird verlangt, dass diese massiven Einschränkungen, wenn sie denn wirklich so angedacht sein sollten, aufgehoben werden und der im Privateigentum stehende Platzbereich auch weiterhin als Parkplatz für die Mieter genutzt werden kann.	Diese Plätze werden seit jeher von Hauseigentümern als Warenumschlagplätze, Manövrierraum und Parkplätze genutzt. An den meisten Orten im Neudorf seien sie bekanntlich überbaut worden und könnten damit wirtschaftlich maximal genutzt werden. Die hier verhängten Nutzungseinschränkungen kämen einer materiellen Enteignung gleich und würden bei deren Durchsetzung entsprechende Schadenersatzforderungen nach sich ziehen!	**keine Berücksichtigung** Für den Hofbereich kommt nicht Art. 47 Abs. 3, sondern Art. 50 Abs. 4 zum Tragen. Demnach gelten folgende Bestimmungen: *"Innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Hofbereiche ist ein zusammenhängender, freiliegender und sorgfältig gestalteter Hofbereich zu gewährleisten. Der Umfang und die genaue Abgrenzung kann von der bezeichneten Fläche abweichen: Der Hofbereich darf jedoch bei nachvollziehbarer Begründung um höchstens 10 % verkleinert werden. Er ist gut in die umliegende Baustruktur einzufügen und darf durch die umliegenden Bauten nicht beeinträchtigt werden. Balkone dürfen maximal 1.5 m in den Hofbereich hineinragen."* Von einem generellen Parkplatzverbot ist demnach nicht die Rede. Es ist jedoch ein sorgfältig gestalteter Freiraum zu gewährleisten.	
7.8	**7**	Thusis	Hofbereich	Bezüglich Hofbereich Haus Julier und Haus Trepp: Die Bestimmung in **Art. 50 Abs. 4** sei zu präzisieren. Ebenfalls sei zu ergänzen, dass die zulässige 10%-Verkleinerung jedem der zwei Eigentümer separat zugestanden werden kann, die Verminderung muss pro Einzelparzelle gestattet sein muss.	Der Platzbereich hinter den Häusern Trepp und Julier liegt auf zwei verschiedenen Parzellen und gehört zwei verschiedenen Eigentümern. In **EBaUG Art. 50 Ziff. 4** ist stipuliert, dass die Hofbereiche als zusammenhängender, freiliegender und sorglältig gestalteter Hofbereich zu gewährleisten seien. Das ist eine unklare Formulierung und lässt viele Interpretationen zu. Im Streitfall wäre man wohl dem Gutdünken der Baubehörde ausgeliefert. Im Weiteren lässt diese Bestimmung zu, dass die Fläche des Hofbereichs bei "nachvollziehbarer Begründung" um höchstens 10% verkleinert werden darf. Die zehnprozentige Verminderung der Hoffläche muss daher jedem der zwei Eigentümer separat zugestanden werden, die Verminderung muss also pro Einzelparzelle gestattet sein.	**keine Berücksichtigung** Art. 50 Abs. 4 BauG betreffend Hofbereiche wird unverändert beibehalten. Es wurde bewusst eine qualitative Formulierung gewählt, um eine qualitative Entwicklung und Spielraum zu gewährleisten. Die Interpretation zur Reduktion ist grundsätzlich richtig (beide können bezogen auf ihren Anteil am Hofbereich jeweils um 10% reduzieren). Wenn dies explizit festgeschrieben wird, wird jedoch die Möglichkeit genommen, die Reduktion anders auf die Parzellen zu verteilen, was im Einzelfall bessere, einvernehmliche Lösungen erschweren würde.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
8.1	**8**	Thusis	Gesetzesflut	Die aufgelegten Akten zur obigen Mitwirkungsauflage sind für den in bauplanerischen, architektonischen und rechtlichen Belangen unerfahrenen Mitbürger schlicht eine Zumutung.	Es würde dem Einwohner und Liegenschaftseigentümer ein Konvolut von Dutzenden von Plänen, Gesetzen und Berichten vorgelegt, die er innerhalb kürzer Frist verstehen solle und er die für ihn zu ziehenden Konsequenzen abschätzen solle. Ohne professionelle Hilfe sei dies fast ein Ding der Unmöglichkeit, dieses Dickicht zu durchschauen.	**Kenntnisnahme** Auch für die Gemeinde stellen die übergeordneten Vorgaben eine Herausforderung dar. Es ist das Bestreben der Gemeinde, diese Vorgaben im Sinne der Gesamtgemeinde und zum anderen im Sinne einer liberalen Auslegung umzusetzen. Im Fokus der Ortsplanungsrevision steht eine qualitätsvolle Entwicklung der Gemeinde Thusis. Der Gemeinde war es ein Anliegen, eine möglichst einfache und verständliche Planung umzusetzen. Mit der durchgeführten Orientierungsveranstaltung sowie den angebotenen Sprechstunden hat die Gemeinde Möglichkeiten geboten, dass Fragen und Unklarheiten direkt besprochen werden konnten.	
8.2	**8**	Thusis	Planungsprozess	Es wird bedauert, dass die Planungskommission nicht bereits während der Planungsphase das Gespräch gesucht hat. Man wird vor vollendete Tatsachen gestellt.	Bei derart einschneidenden Verschärfungen der Bauvorschriften, wie sie bei den **Parzellen Nr. 283** und **284** vorgesehen sind, hätte es der Anstand gebührt, mit den Eigentümer mögliche Lösungen gemeinsam zu suchen. Das hier angewandte Vorgehen sei nicht in Ordnung, es sei ein unfreundlicher bürgerfeindlicher Verwaltungsakt!	**keine Berücksichtigung** Mit der Gesamtrevision wird die Nutzungsplanung für das ganze Gemeindegebiet und damit alle Liegenschaften in der Gemeinde festgelegt. Es kann nicht von der Gemeinde erwartet werden, dass jede einzelne Grundeigentümerschaft über jede einzelne Änderung und Festlegung persönlich informiert wird. Hierfür ist die öffentlich Mitwirkungsauflage vorgesehen, in welcher der Bevölkerung der Revisionsentwurf vorgelegt wurde. An einem öffentlichen Informationsanlass wurde der Entwurf der Bevölkerung präsentiert und es konnten erste Fragen gestellt und beantwortet werden. Während der 30-tägigen Auflage wurden zudem weitere Fragestunden angeboten, in denen konkrete Anliegen besprochen und beantwortet werden konnten.	
8.3	**8**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen	Das Haus auf **Parzelle Nr. 283** wird im Generellen Überbauungsplan Neudorf als "erhaltenswert" klassifiziert. Es wird verlangt, dass das Haus **Vers. Nr. 32** vom Status "erhaltenswert" zu befreien ist und von jeglichem besonderen Schutz auszunehmen.	Es genüge die detaillierten Bestimmungen gemäss **Art. 50 EBauG** vollauf, um die schutzwürdigen Interessen der Allgemeinheit um sorgfältigen Erhalt des Dorfbildes Neudorf zu gewährleisten.	**keine Berücksichtigung** Hinweis: Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 283 hat die Vers. Nr. 33 und nicht 32. Das Gebäude ist bereits im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswerte Bate festgelegt. Überdies ist das Gebäude im Inventar der kantonalen Denkmalpflege vorhanden, welches für die Nutzungsplanung zu berücksichtigen ist. Bei der Festlegung "erhaltenswerte Gebäude" handelt es sich um die tiefste Schutzkategorie. Die Festlegung wird als verhältnismässig beurteilt.	
8.4	**8**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen	Die sog. Postremise **GVA Nr. 34-A** ist im Generellen Gestaltungsplan als "ortsbildprägende Bauten" klassifiziert. Der Schutzstatus für dieses Gebäude sei ersatzlos aufzuheben.	Es wird in Frage gestellt, wie ein baufälliges Einzelobjekt im hinteren Teil des Neudorfes ortsbildprägend sein kann. Es handle sich vielleicht um ein Relikt aus längst vergangenen Zeiten, aber für das Ortsbild des Neudorfes ist dieses Gebäude nicht "ortsbildprägend". Mit den in **Art. 51 Ziff. 2** sehr restriktiven Bauvorschriften und mit dem Abbruchverbot (**Art. 51 Ziff. 2**, letzter Satz) könnte dieser Stall überhaupt nicht in ein kostentragendes Gebäude umgenutzt werden.	**keine Berücksichtigung** Die Postremise bleibt als ortsbildprägende Baute bestehen. Vom Gestaltungsberater der Gemeinde wurde für dieses Gebäude eine Beurteilung gemacht, welche der Revision als Beilage angefügt wird. Das Gebäude hat für das Ortsbild im Dorfkern von Thusis eine grosse Bedeutung und ist als wichtiger Zeitzeuge der historischen Entwicklung von Thusis zu betrachten. Insbesondere auch im Zusammenspiel mit dem Hofbereich ist es eines der letzten Beispiele für die ursprüngliche La Nicca Siedlung. Die Festlegung als ortsbildprägende Baute ist in Anbetracht dieser massgeblichen Bedeutung zweckmässig.	x

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
8.5	**8**	Thusis	Hofbereich	Der freie Platz hinter dem Haus Alte Post (vers. Nr. 34, **Parzelle 284**) und der sog. Postremise (Vers. Nr. 34-A) sowie der freie Platz hinter dem Haus Vers. Nr. 33, **Parzelle 283** wird im Generellen Überbauungsplan als "Platzbereich" oder "Hofbereich" gemäss **EBauG Art. 47 Ziff. 3** eingezeichnet. Gegen das wäre grundsätzlich wenig einzuwenden, wenn da nicht die äusserst einschneidenden Vorschriften wären, wie sie im **Art. 47 Ziff. 3** sowie in **Art. 91 Ziff. 4** (Parkplatzverbot) niedergelegt sind. Es stellen sich hier folgende Fragen: Welche Nutzungsmöglichkeiten würden den Grundeigentümern auf diesem Platz verbleiben? Sollen mit diesen Vorschriften die bestehenden Parkplätze aufgehoben werden? Wo sollen dann die Mieter der betroffenen Wohn- und Geschäftshäuser ihre Fahrzeuge abstellen? Es wird verlangt, dass diese massiven Einschränkungen, wenn sie denn wirklich so angedacht sein sollten, aufgehoben werden und der im Privateigentum stehende Platzbereich auch weiterhin als Parkplatz füt die Mieter genutzt werden kann.	Diese Plätze wurden und würden seit jeher von den Hauseigentümern unangefochten als Warenumschlagplätze, Manövrierraum und Parkprätze genutzt. An den meisten Orten im Neudorf seien sie bekanntlich überbaut worden und können damit wirtschaftlich maximal genutzt werden. Die hier verhängten Nutzungseinschränkungen kämen einer materiellen Enteignung gleich und würden bei deren Durchsetzung entsprechende Schadenersatzforderungen nach sich ziehen!	**keine Berücksichtigung** Für den Hofbereich kommt nicht Art. 47 Abs. 3, sondern Art. 50 Abs. 4 zum Tragen. Demnach gelten folgende Bestimmungen: *"Innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Hofbereiche ist ein zusammenhängender, freiliegender und sorgfältig gestalteter Hofbereich zu gewährleisten. Der Umfang und die genaue Abgrenzung kann von der bezeichneten Fläche abweichen: Der Hofbereich darf jedoch bei nachvollziehbarer Begründung um höchstens 10 % verkleinert werden. Er ist gut in die umliegende Baustruktur einzufügen und darf durch die umliegenden Bauten nicht beeinträchtigt werden. Balkone dürfen maximal 1.5 m in den Hofbereich hineinragen."* Von einem generellen Parkplatzverbot ist demnach nicht die Rede. Es ist jedoch ein sorgfältig gestalteter Freiraum zu gewährleisten.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
10.1	**10**	Thusis	Korrektur PMB	Im Planungs- und Mitwirkungsbericht sei anzupassen, dass es sich beim Gebäude auf der Parzelle Nr. 340 um ein "Wohnhaus mit Coiffeursalon" (Neudorfstrasse 10) und nicht um ein "Restaurant, Wohn- und Gewerbebau" handle.	Die aufgeführte Bezeichnung in der angesprochenen Dokumentation unter Ziff. 6.2 mit "Restaurant, Wohn- und Gewerbebau" sei richtigzustellen.	**teilweise Berücksichtigung** Da auf eine Erweiterung der Schutzfestlegung verzichtet wird (siehe Antrag Nr. 10.2), wird das Gebäude im Bericht nicht mehr erwähnt.	x
10.2	**10**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen	Von der geplanten Erweiterung der Schutzbezeichnung auf den hinteren Gebäudeteil **Parzelle Nr. 340** (Neudorfstrasse 11) sei abzusehen.	Bei der quasi aus der kommunalen Gesamtschau und der darauf aufgebaute Detailbetrachtung vorgenommene Entscheidung betr. **Parzelle Nr. 340** handle es sich um Ermessensüberschreitung. Der hintere Gebäudeteil habe, einerseits von der äusseren Erscheinung und andererseits von der Dachform und die strassenseitige Fassade, keine besondere Bedeutung für das Ortsbild Thusis und weise keinen historische Bausubstanz auf. Ein öffentliches Interesse könne nicht gelten gemacht werden. Alleine aufgrund der Struktur der Parzelle (Baulinie) mit der Proportion des schmalen Gebäudes sei diese vermerkte Erweiterung der Schutzbezeichnung auf den hinteren Gebäudeteil widersprüchlich und entziehe sich jeder vernünftigen Begründung. Die maximale Ausdehnung des Gebäudes sei bereits von der Baulinie her, bestimmt. Die Parzelle liese eine andere Bauweise nicht zu und ermögliche grundsätzlich keine weitere Entwicklung. Dieses Gebäude stünde von der geschichtlichen Bedeutung in keinem Vergelich zum einstigen Hotel "Viamala" in Thusis.	**Berücksichtigung** Von einer Erweiterung des Schutzstatus für den hinteren Gebäudeteils von Parz. Nr. 340 wird abgesehen. Durch die heutige Parzellenstruktur ist eine bauliche Entwicklung über den Bestand hinaus nur sehr bedingt möglich, womit der Fortbestand des Gebäudeteils auch ohne Festlegung im GGP gesichert ist. Der vordere Teil bleibt weiterhin als erhaltenswertes Gebäude im Generellen Gestaltungsplan, womit der Erhalt des tatsächlich wertvollen Gebäudeteils an der Neudorfstrasse gewährleistet bleibt.	x

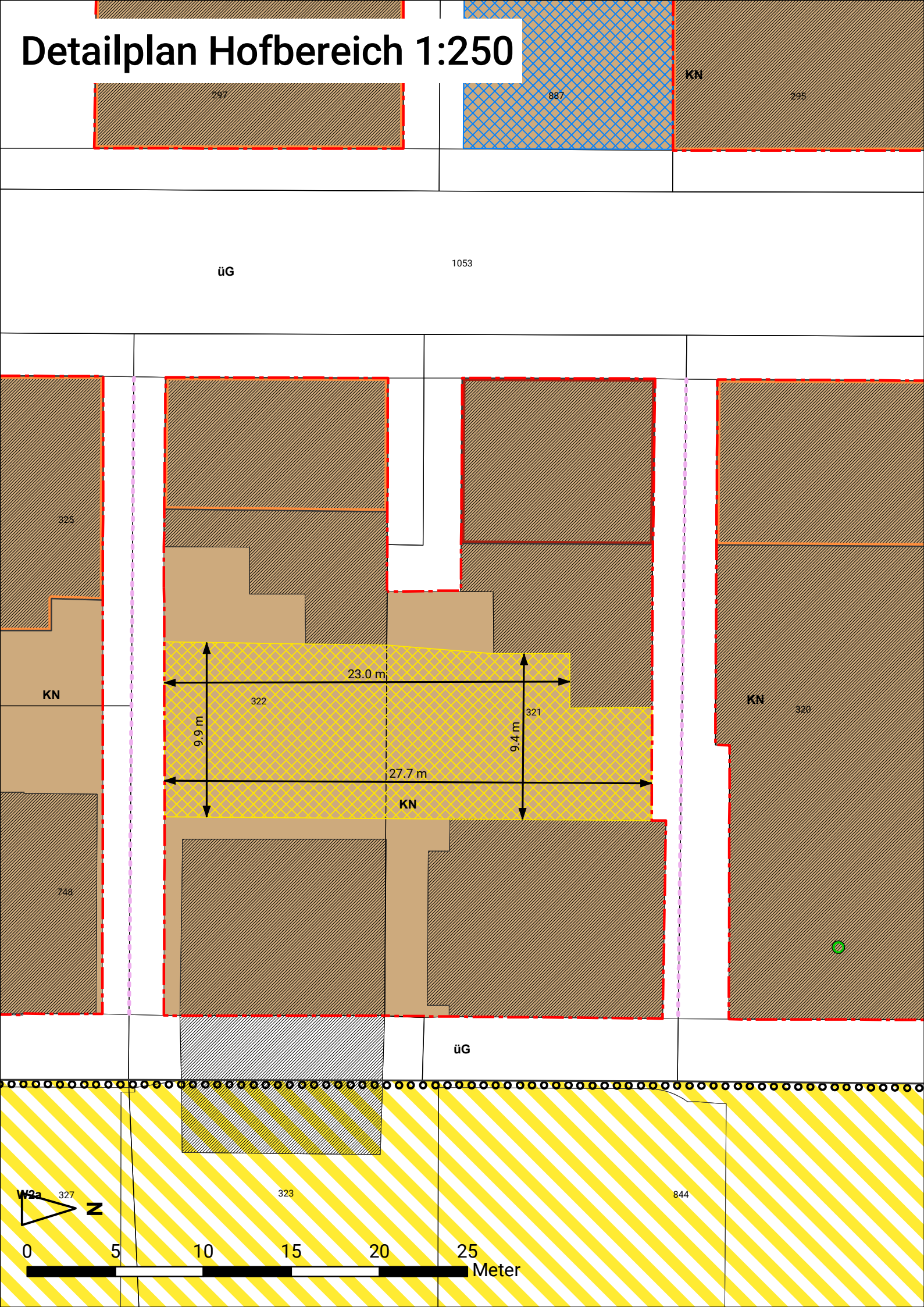
Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
11.1	**11**	Thusis	Parzelle 133 Silersweg	Die im Plan (Beilage 1) vorgsehene Abtrennung des Vorgartens auf **Parz. Nr. 133**, Silersweg, (Teil ES2 a) sei aufzuheben.	Alle Anschlüsse, wie Wasser, Abwasser, Strom und Telefon, seien gleichzeitig mit dem Ausbau des Bereiches Silserweg 2 neu erstellt wurden. Das Abwasser sei auch an der bestehnden Abwasserleitung im Silserweg angeschlossen (Siehe Beilage 2). Der Anschluss könne später auch für den Anschluss eines Neubaus benutzt werden. Nach dem Kauf der Liegenschaft seien für Erneuerungen ca. 120'000 Fr. investiert wurden. Die Begründungen, für eine Beibehaltung des Vorgartens, wurden zusätzlich gesondert in einer Beilage verfasst. Diese wird hier als Auszüge aus der Beilage 3 (Protokoll Nr. 8/2006), sowie Beilage 4 (Quartiersplanung Compogna, Einsprache) aufgeführt: 1. Man hat das Gefühl, man versuche von den Eigentümern so viel wie möglich zu holen. 2. Eine Verbreiterung der Strasse würde dazu führen, dass der Hauseingang direkt auf die Strasse hinaus führen würde und dies komme nicht in Frage 3. Man sei nicht bereit für die Kosten der Erschliessung anderer Parzellen aufzukommen, diese Parzelle war bereits beim Kauf 1984 erschlossen. 4. Von einer Last des Durchfahrtsrecht zu Gunsten von Parzelle Nr. 136 hat man keine Kenntnis, der Kauf 1984 fand ohne irgendwelche Lasten statt. 5. Man wolle keinen Boden für eine eventuelle Erschliessungsstrasse abtreten. 6. von der **Parzelle Nr. 133** sei heute schon ein Streifen von ca. 0.70 m in den Silserweg integriert und aspaltiert!	**Kenntnisnahme** Bei den Planausschnitten handelt es sich um den rechtskräftigen Quartierplan Compogna, eine Anpassung dieses Quartierplans ist nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision. Im Rahmen der Nutzungsplanrevision sind keine Festlegungen oder Massnahmen vorgesehen, welche eine Abtrennung bewirken würden. Abgesehen von der Festlegung der Arealplanpflicht Compogna werden für die Fläche keine Änderung im Zonenplan/GGP vorgenommen.	
11.1	**11**	Thusis	Parzelle 133 Silersweg		7. Die Kostenfolge der damit erforderlichen Anpassungen, wie neue Hauseingang, Schutz der Fassade gegen Spritzwasser, Schutz Kellerfenster, Eingangtor zum Parkplatz usw. seien nicht geregelt. 8. Die Wohnqualität würde massiv verschlechtert werden. Entsprechend würde auch der heutige Wert der Liegenschaft vermindert werden. Eine Vermietung der Liegenschaft würde schwierig oder nur zu einer emtsprechend tieferen Miete möglich sein. Die Abgeltung dieser Mietwerte sei nicht geregelt.		
11.1	**11**	Thusis	Parzelle 133 Silersweg				
11.2	**11**	Thusis	Parzelle 133 Silersweg	Es wird die Frage gestellt, ob eine Verbreiterung des Silersweges im Breich der **Parzelle Nr. 133** überhaupt notwendig ist.	Im Vergleich zu dem Verkehrsaufkommen im Jahre 2007, könne auch das heutige Verkehrsvolumen problemlos bewältigt werden. Die Einführung einer Begrenzung der Geschwindigkeit von 30 Km / Std für den Silserweg, würde die Sicherheit allgemein verbessern.	**Kenntnisnahme** siehe oben. Das Anliegen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision.	

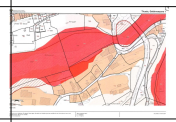
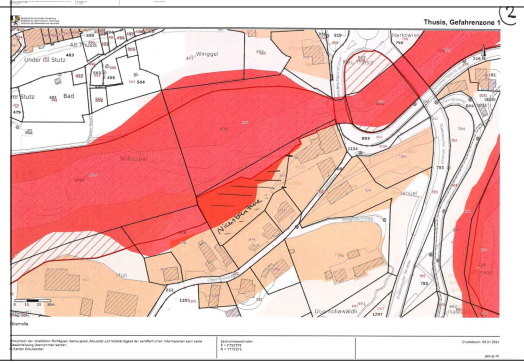
Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
12.1	**12**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen	Der Stall **Gebäude Nr. 217** auf der **Parzelle Nr. 452** (Remise Straja) sei als erhaltenswerte Baute und nicht als ortsbildprägende Baute einzustufen.	Mit der vorhandenen Baulinie und der Einstufung als erhaltenswarte Baute könne das Ortsbild ausreichend geschützt werden. Ebenso könne der Charakter des bestehenden Baus mit den markanten Eckpfeilern und den Holzfassaden auch als erhaltenswerte Baute beibehalten werden. Praktisch alle Bauten im Altdorf seien als erhaltenswerte Bauten eingestuft. Diese Einstufung bietet daher auch für den vorliegenden Stall eine ausreichende Schutzstufe. Die umliegenden Gebäude und Ställe seien alle als erhaltenswert eingestuft [**433 (Geb. Nr. 189), 430 (Geb. Nr. 188), 453 (Geb. Nr. 218 und 218-A) und 428 (Geb. Nr. 186)**]. Die Einstufung als ortsbildprägende Baute sei daher auch im Kontext zu den Nachbarparzellen nicht nachvollziehbar und unverhältnismässig. Die zusätzlichen Auflagen als ortbildprägende Bauten verhindere eine stielvolle und wirtschaftliche Umnutzung des Gebäudes.	**keine Berücksichtigung** Die Remise Straja bleibt als ortsbildprägende Baute bestehen. Vom Gestaltungsberater der Gemeinde wurde für dieses Gebäude eine Beurteilung gemacht, welche der Revision als Beilage angefügt wird. Das Gebäude hat für das Ortsbild im Dorfkern von Thusis eine grosse Bedeutung und ist als wichtiger Zeitzeuge der historischen Entwicklung von Thusis zu betrachten. Insbesondere aufgrund der historischen Bausubstanz und in Anbetracht des Zusammenspiels mit den benachbarten Gebäuden bildet der Strajastall ein wichtiges Ensemble.Die Festlegung als ortsbildprägende Baute ist in Anbetracht dieser massgeblichen Bedeutung zweckmässig.	x

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
13.1	**13**	Thusis	Planungsprozess	Der Antragsteller ist über den GGP und die Auswirkungen auf **Parzelle Nr. 321** (Hofbereich) nicht erfreut und hätte sich – bezogen auf die Tragweite der Ausführungen – eine Einbindung während Planungsphase erwünscht.	Der Grundsatz einer Zusammenarbeit besteht auf dem Prinzip der Anhörung und nicht der Reaktion auf vorliegende Tatsachen.	**keine Berücksichtigung** Mit der Gesamtrevision wird die Nutzungsplanung für das ganze Gemeindegebiet und damit alle Liegenschaften in der Gemeinde festgelegt. Es kann nicht von der Gemeinde erwartet werden, dass jede einzelne Grundeigentümerschaft über jede einzelne Änderung und Festlegung persönlich informiert wird. Hierfür ist die öffentlich Mitwirkungsauflage vorgesehen, in welcher der Bevölkerung der Revisionsentwurf vorgelegt wurde. An einem öffentlichen Informationsanlass wurde der Entwurf der Bevölkerung präsentiert und es konnten erste Fragen gestellt und beantwortet werden. Während der 30-tägigen Auflage wurden zudem weitere Fragestunden angeboten, in denen konkrete Anliegen besprochen und beantwortet werden konnten.	
13.2	**13**	Thusis	Hofbereich	Es wird verlangt, dass die privaten Hofbereiche (siehe **Parzelle Nr. 321**, Haus Julier und Haus Trepp) nicht gesondert zu behandeln sind. Sie sollen von jeglichem Schutz/Sonderstatus ausgenommen werden. Es wird beantragt den **Art. 50 Abs. 4**. (Hofbereich) zu streichen.	**EBauG Art. 50 Abs 4**. wid abgelehnt, da dieser das Eigentum betreffe. **Art. 46** bediene ausreichend die Ausgestaltung bei Bauvorhaben den Hofbereiches.	**teilweise Berücksichtigung** Art. 50 Abs. 4 BauG betreffend Hofbereiche wird unverändert beibehalten. Rein aufgrund des Hofbereichs ist ein Liftanbau denkbar. Vorbehalten bleibt eine gute Gestaltung, sowohl hinsichtlich Hofraum als auch hinsichtlich dem erhaltenswerten Haus Julier. Im Generellen Gestaltungsplan wird der Hofbereich geringfügig reduziert, um zusätzlichen Spielraum für die bauliche Entwicklung zu gewährleisten.	x
13.3	**13**	Thusis	Hofbereich	Es wird verlangt, dass man zu Gunsten und zum Schutz der Mieter in der Gestaltung und der Implementierungen von Massnahme des Hofraumes und dessen Zufahrten ungebunden ist (siehe Hofbereich Haus Trepp).	Der freie Platz werde als Parkplatz genutzt. Leider seien die Eigentümer immer wieder mit unerlaubt geparkten Fahrzeugen konfrontiert. Das heutige Amtsverbot reiche nicht aus und zeige keine abschreckende Wirkung. Eine allfällige Veränderung des Parkplatzregimes im Bereich der Neudorfstrasse könne den Druck auf die Parkplätze im Hofbereich der **Parzelle Nr. 321** erhöhen. Um die Mieter vor unerlaubtem Parkieren zu schützen, müssen allenfalls bauliche Massnahmen vorgenommen werden können, um den Zugang in den Hofbereich zu erschweren.	**keine Berücksichtigung** Art. 50 Abs. 4 BauG betreffend Hofbereiche wird unverändert beibehalten.	
13.4	**13**	Thusis	Hofbereich	Bezüglich Hofbereich Haus Julier und Haus Trepp: Die zehnprozentige Verminderung der Hoffläche muss jedem der zwei Eigentümer separat zugestanden werden, die Verminderung muss also pro Einzelparzelle gestattet sein. Zudem muss der Umfang und die Abgrenzung des Hofsbereich klar ausgewiesen werden.	In **EBauG Art. 50 Ziff. 4** sei stipuliert, dass die Hofbereiche als zusammenhängender, freiliegender und sorgfältig gestalteter Hofbereich zu gewährleisten seien. Das sei eine unklare Formulierung und liese viele Interpretationen zu; im Streitfall wäre man wohl dem Gutdünken der Baubehörde ausgeliefert … Im Weiteren liese diese Bestimmung zu, dass die Fläche des Hofbereichs bei «nachvollziehbarer Begründung» um höchstens 10% verkleinert werden dürfe. Der Platzbereich hinter den Häusern Trepp und Julier liege auf zwei verschiedenen Parzellen und gehöre zwei verschiedenen Eigentümern.	**keine Berücksichtigung** Art. 50 Abs. 4 BauG betreffend Hofbereiche wird unverändert beibehalten. Es wurde bewusst eine qualitative Formulierung gewählt, um eine qualitative Entwicklung und Spielraum zu gewährleisten. Die Interpretation zur Reduktion ist grundsätzlich richtig (beide können bezogen auf ihren Anteil am Hofbereich jeweils um 10% reduzieren). Wenn dies explizit festgeschrieben wird, wird jedoch die Möglichkeit genommen, die Reduktion anders auf die Parzellen zu verteilen, was im Einzelfall bessere, einvernehmliche Lösungen erschweren würde.	

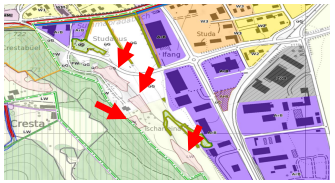
Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
13.5	**13**	Thusis	Hofbereich	Es wird eine klare Definition des Hofbereiches (Haus Trepp) in Umfang und Ausweisung erwartet. Allfällige Aufwendungen sind von der Gemeinde zu tragen.	Der Umfang und die Abgrenzung des Hofbereiches sei nicht klar. Da die Tragweite dieser Änderung nicht bekannt sei, erwarte man eine klare Ausweisung, was als Hofbereich zu definieren sei. Dies bilde die Grundlage, an der sich allfällige Veränderung zu orientieren haben, die für den Eigentümer wie aber auch für die zuständige Behörde gelten solle. Es sei anzumerken, dass die **Liegenschaft 72-A** (Magazin) über ein grosses über der Grundmauer stehendes Dach aufweist. Die Eigentümer zählen den Bereich, welcher unterdacht sei, nicht zum Hofraum sondern dem Gebäude zugehörend (Traufenkante). Dies aus dem Grunde, dass die grossen Flügeltüren bei Öffnen weit unter das Dach reichen.	**Kenntnisnahme / Berücksichtigung** Im Generellen Gestaltungsplan wird der Hofbereich geringfügig reduziert, um zusätzlichen Spielraum für die bauliche Entwicklung zu gewährleisten. Der Hofbereich kann auf einem Plan vermasst werden und dem Antragsteller zugestellt werden.	x
13.6	**13**	Thusis	Hofbereich	Der freie Platz hinter dem Haus Trepp (**Parzelle 321**) und dem Haus Julier (**Parzelle 322**) wird im Generellen Überbauungsplan als "Platzbereich" oder "Hofbereich" gemäss EBauG **Art. 47 Ziff. 3**. Gegen das wäre grundsätzlich wenig einzuwenden, wenn da nicht die äusserst einschneidenden Vorschriften wären, wie sie im **Art. 47 Ziff. 3** sowie in **Art. 91 Ziff. 4** (Parkplatzverbot) niedergelegt sind. Es stellen sich folgende Fragen: Welche Nutzungsmöglichkeiten würden den Grundeigentümern auf diesem Platz verbleiben? Sollen mit diesen Vorschriften die bestehenden Parkplätze aufgehoben werden? Wo sollen dann die Mieter der betroffenen Wohn- und Geschäftshäuser ihre Fahrzeuge abstellen? Es wird verlangt, dass diese massiven Einschränkungen, wenn sie denn wirklich so angedacht sein sollten, aufgehoben werden und der im Privateigentum stehende Platzbereich auch weiterhin als Parkplatz für die Mieter genutzt werden kann.	Diese Plätze werden seit jeher von Hauseigentümern als Warenumschlagplätze, Manövrierraum und Parkplätze genutzt. An den meisten Orten im Neudorf seien sie bekanntlich überbaut worden und könnten damit wirtschaftlich maximal genutzt werden. Die hier verhängten Nutzungseinschränkungen kämen einer materiellen Enteignung gleich und würden bei deren Durchsetzung entsprechende Schadenersatzforderungen nach sich ziehen!	**keine Berücksichtigung** Für den Hofbereich kommt nicht Art. 47 Abs. 3, sondern Art. 50 Abs. 4 zum Tragen. Demnach gelten folgende Bestimmungen: *"Innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Hofbereiche ist ein zusammenhängender, freiliegender und sorgfältig gestalteter Hofbereich zu gewährleisten. Der Umfang und die genaue Abgrenzung kann von der bezeichneten Fläche abweichen: Der Hofbereich darf jedoch bei nachvollziehbarer Begründung um höchstens 10 % verkleinert werden. Er ist gut in die umliegende Baustruktur einzufügen und darf durch die umliegenden Bauten nicht beeinträchtigt werden. Balkone dürfen maximal 1.5 m in den Hofbereich hineinragen."* Von einem generellen Parkplatzverbot ist demnach nicht die Rede. Es ist jedoch ein sorgfältig gestalteter Freiraum zu gewährleisten.	
13.7	**13**	Thusis	Hofbereich	Bezüglich Haus Trepp: Es wird verlangt, dass der Gastronomiebetrieb auf der **Parzelle Nr. 321** unter den heutigen Auflagen auch in Zukunft im Hofbereich (in den Sommermonaten) möglich sein soll.	Teile des Hofbereich hinter dem Haus Trepp werden in den Sommermonaten als Gartenwirtschaft genutzt. Gemäss den Rückmeldungen würde dies sehr geschätzt und führe automatisch zu einer Aufwertung des Hofbereiches.	**Teilweise Berücksichtigung** Grundsätzlich schliesst der Hofbereich eine Nutzung für gastronomische Zwecke nicht aus.	

Detailplan Hofbereich 1:250



Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
14.1	**14**	Thusis	Gefahrenzonen	Es wird ersucht, die Überlagerung gemäss Gefahrenkarte (Verweis auf beiligende Gefahrenkarte) auf **Grundstück Nr. 233** aufzunehmen. Faktisch stellt damit der nördliche bzw. norswestliche Teil des **Grundstückes Nr. 233** nicht bebaubares Land dar und ist damit konsequenterweise einer Nichtbauzone zuzuweisen.	Gestützt auf den im vorliegenden Verfahren aufgelegten Zonenplan und GGP, Fraktion Thusis, Teil Siedlung 1:2'000 ist die vorgenannte Überlagerung nicht vorgesehen. Dies soll ergänzt werden.	**keine Berücksichtigung** Der Zonenplan wird belassen. Die Ausnützungsziffer kann konsumiert werden. Der Klarheit halber werden die Absätze 2 und 3 von Art. 17 gekehrt, da sich die Ausnahmen sowohl auf Abs. 1 und auf neu Abs. 2 beziehen. Art. 17 neu: 1 Neue Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Diese Mindestausschöpfung gilt nicht für Sanierungen, Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen von bestehenden Bauten.	x
14.1	**14**	Thusis	Gefahrenzonen			2 Wird die Mindestausschöpfung nicht erreicht, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist. 3 Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.	x
14.1	**14**	Thusis	Gefahrenzonen				
14.1	**14**	Thusis	Gefahrenzonen				

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
15.1	**15**	Thusis	Bauzonenbedarf und Mobilisierung	Die Ausnützungsziffer sei auf die Vorgaben aus dem Richtplan zu erhöhen, insbesondere in der W2 in Thusis. Die Bauzonenreserven seinen in Thusis aufzuzonen.	Laut Planungs- und Mitwirkungsbericht könne das jetzige Bevölkerungswachstum durch die bestehenden Bauzonenreserven abgefangen werden. In Zukunft müsse jedoch auf Grund des hohen Siedlungsdrucks überprüft werden, ob weiteres Bauland eingezont werden müsse. Gemäss dem Kantonalen Richtplan Siedlung gelten für die Fraktion Thusis eine Mindest-AZ von 0.8. Teil der konsequenten Mobilisierung nach Rechtsprechung sei es auch, diese AZ anzuwenden. Gerade die W2 in Thusis entspreche dem klassischen Einfamilienhaus-Quartier, welches mit der RPG1 Revision verdichtet werden solle. In dieser W2 solle die Ausnützungsziffer deshalb auf 0.8 erhöht werden.	**keine Berücksichtigung** Rechtskräftig sind in der Fraktion Thusis rund 208'000 m^2 Wohnzone W2 festgelegt. Mit einer Erhöhung der AZ von 0.55 auf 0.8 (+0.25) würde ein Mehrpotenzial von mehr als 50'000 m^2 aGF geschaffen, das entspricht bei einem Flächenbedarf von 50m^2 aGF / Einwohner ca. 1000 zusätzlichen Einwohnern. Hinzu kommen alle weiteren Bauzonenreserven (bspw. Compogna, bereits ca. 600 Einwohner-Potenzial). Ein solches Wachstum in einem Planungshorizont von 15 Jahren ist nicht zweckmässig und auch nicht im Sinne der Gemeinde Im Übrigen wird eine Erhöhung der AZ in der W2 aus folgenden Gründen abgelehnt: - widerspricht Zielen des Strategieplans Thusis 2040 (hanglagige Quartiere) - Eine Aufzonung schafft Herausforderungen im Zusammenhang mit der Mindestausnützung - Gemäss KRIP können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.	
15.1	**15**	Thusis	Bauzonenbedarf und Mobilisierung			-Eine Dichtesteigerung würde insbesondere in den Wohnzonen W2 und W2a eine massive Veränderung des Ortsbildes nach sich ziehen und die Gemeinde vor grosse Herausforderungen stellen (Sicherstellung hinreichende Erschliessung etc.)	
15.1	**15**	Thusis	Natur und Landschaft	Es wird verdankt, dass die Landschaftsinventare durch die Ortsplanungsrevision mehrheitlich übernommen werden.		**Kenntnisnahme**	
15.1	**15**	Thusis	Baulandtransfer Mutten - Thusis	Sämtliches Bauland in Mutten sei auszuzonen. Insbesondere die Dorfzone Staffel sei auszuzonen, und die Fläche bei Thusis einzuzonen.	Es dürfe nicht sein, dass in Thusis zu wenig Bauland vorhanden sein könne, und dies zu neuen Einzonungen in Zukunft führe, wenn jetzt Land von Mutten nach Thusis umgezont werden könne. Genau dies sei das Kernelement und Sinn und Zweck der RPG 1 Revision.	**keine Berücksichtigung** Bestehendes (bebautes) Bauland grossflächig auszuzonen ist nicht zweckmässig. Solange keine Einzonungen gemacht werden, sind keine harten Mobilisierungsmassnahmen von bestehenden Bauzonen notwendig.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
15.2	**15**	Thusis	Natur und Landschaft	Folgende Objekte werden für eine Aufnahme im Zonenplan beantragt: Lokales Objekt-Nr. TWW-17810 Lokales Objekt-Nr. TWW-17811 Beide Objekte seien vollumfänglich als kommunale Trockenstandortzone auszuscheiden.	Die Biotopinventare werden nicht vollständig übernommen, dies aus unterschiedlichen Gründen. Dies kann teilweise nachvollzogen werden, jedoch nicht für alle Objekte. Zwei lokale TWW-Objekte (TWW-17810 und TWW-17811) würden nicht als Trockenstandortzone aufgenommen, da diese gemäss PMB genügend über landwirtschaftliche Bewirtschaftungsverträge geschützt seien. Landwirtschaftliche Bewirtschaftungsverträge seien keine langfristigen Schutzinstrumente. Sie garantieren einen kurzfristigen Schutz von 8 Jahren. Eingriffe in diese Lebensräume seien gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz nur möglich, wenn sie einer Interessensabwägung standhalten, standortgebunden seien und Ersatz geleistet würde. Dies gelte auch, wenn keine Trockenstandortzone besteht. Die Festlegung einer Trockenstandortzone würde garantieren, dass der Schutz dieser Fläche auch der breiten Bevölkerung bekannt sei und die Eigentümerverbindlichkeit würde damit gewährleistet werden.	**keine Berücksichtigung** Gemäss Kantonalem Richtplan sind die **national und regional** bedeutenden Naturschutzgebiete und die punkt- und linienförmigen Naturobjekte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen und parzellenscharf festzulegen. Die Objekte von lokaler Bedeutung sind nur ergänzend und unter Abwägung der Interessen Schutzfestlegungen vorzunehmen. Auf eine Festlegung im Zonenplan wird verzichtet. Auszug rechtskräftiger Zonenplan gemäss www.geogr.ch mit Biotopinventar des Kantons: 	
15.3	**15**	Thusis	Natur und Landschaft	Die vier regionalen Naturobjekte im Bereich der Cazner Wiesen seien vollständig als Naturschutzzonen auszuscheiden: - Obercazner Wisen West (Objekt-Nr. ueB-3238) - Obercazner Wisen Mitte (Objekt-Nr. ueB-3239) - Obercazner Wisen Ost (Objekt-Nr. ueB-3240) - Cazner Wisen	Im Gebiet der Cazner Wisen befänden sich insgesamt vier Naturobjekte von regionaler Bedeutung: - Obercazner Wisen West (Objekt-Nr. ueB-3238) - Obercazner Wisen Mitte (Objekt-Nr. ueB-3239) - Obercazner Wisen Ost (Objekt-Nr. ueB-3240) - Cazner Wisen Es handle sich dabei um Hecken von regionaler Bedeutung. Diese Hecken seien in der rechtskräftigen Nutzungsplanung teilweise als Naturschutzzone ausgewiesen. Gemäss PMB würde auf eine Festlegung einer Naturschutzzone verzichtet bzw. die bestehende Naturschutzzone aufgehoben, da die Hecken über Art. 17a des Kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes Graubünden genügend geschützt seien. Diese Feststellung sei korrekt, jedoch gelte gemäss dem Kapitel Landschaft im kantonalen Richtplan: «Die national und regional bedeutenden Naturschutzgebiete, die punkt- und linienförmigen Naturobjekte sowie der Vernetzung der Lebensräume werden im Rahmen der Ortsplanung berücksichtigt…». Die vier regionalen Naturobjekte müssen somit im Rahmen der Ortsplanung als Naturschutzzone ausgewiesen werden. Alternativ können sie im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen werden (Objektschutz). Schlussendlich gelte hier auch zu berücksichtigen, dass die Festlegung der Naturschutzzone auch hier wieder als Information der Bevölkerung angesehen werden könne.	**Keine Berücksichtigung** Hecken sind bereits aufgrund der Vorgaben der Bundesgesetzgebung und der kantonalen Gesetzgebung geschützt. Gemäss Artikel 17a des Kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes Graubünden ist die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen nur mit einer (kantonalen) Bewilligung zulässig. Damit besteht für die Hecken bereits ein ausreichender Schutz, welcher auch ohne Festlegung in der Nutzungsplanung zur Anwendung kommt. An der Aufhebung der Naturschutzzone wird festgehalten.	

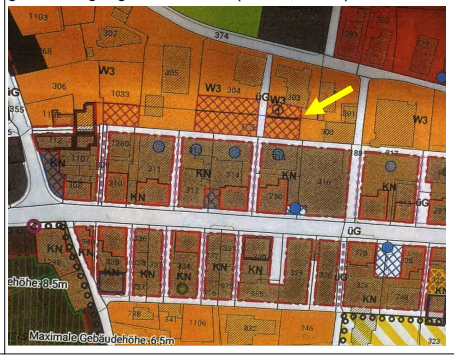
Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
15.4	**15**	Thusis	Natur und Landschaft	Das Landschaftsschutzgebiet gemäss Kantonalem Richtplan «Siedlungstrenngürtel Thusis-Cazis» (Objekt-Nr. 03.LS.12) sei als kommunale Landschaftsschutzzone auszuscheiden.	Das Landschaftsschutzgebiet gemäss Kantonalem Richtplan «Siedlungstrenngürtel Thusis-Cazis» (Objekt-Nr. 03.LS.12) wurde nicht als Landschaftsschutzgebiet übernommen. Gemäss dem Kapitel Landschaft des Kantonalen Richtplans gilt: «Im Rahmen der Ortsplanung scheiden die Gemeinden die Landschaftsschutzgebiete gemäss Richtplan in der Regel als Landschaftsschutzzonen aus. […] Anstelle von Landschaftsschutzzonen sind auch andere zweckmässige Bestimmungen möglich, wenn diese die Erhaltung und angepasste Nutzung gemäss den spezifischen Schutzzielen sicherstellen (**Art. 34 KRG**).» Das Landschaftsschutzgebiet wurde jedoch nicht als Landschaftsschutzzone aufgenommen und es wurden auch keine anderen geeigneten Massnahmen ergriffen. Aus diesem Grund solle das Landschaftsschutzgebiet als Landschaftsschutzzone ausgeschieden werden.	**keine Berücksichtigung** Das Gebiet ist zwar im kantonalen Richtplan festgelegt, jedoch nicht im Biotop- und Landschaftsinventar des Kantons enthalten. Zudem betrifft das Gebiet rechtskräftige Bauzonen. Die Festlegung einer Landschaftsschutzzone für die rechtskräftigen und bereits bebauten Wohnzonen wäre nicht zweckmässig. 	
15.5	**15**	Thusis	Fledermausquartiere	Gemäss der kantonalen Vorprüfung ist zu prüfen, ob die bestehenden Fledermausquartiere einen öffentlichen-rechtlichen Schutz benötigen. Es wird beantragt, dass die Fledermausquartiere im GGP festzuhalten seien und ein entsprechender Artikel im Baugesetz sei zu formulieren. Folgenden Text für das Baugesetz wird vorschlagen: *Gemäss Art. 20 (Artenschutz) der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991 (SR 451.1), welche sich abstützt auf Artikel 20 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 (SR 451) über den Natur- und Heimatschutz (NHG), sind alle einheimischen Fledermausarten geschützt.* *Bei Renovationsarbeiten an Gebäuden mit Fledermausquartieren, insbesondere im Bereich des Dachstockes und/oder des Turmes (bei Kirchen und Kapellen), oder bei bevorstehender*	Gemäss der Gemeinde gebe es keine rechtlichen Vorgaben zur Pflicht einer Ausscheidung im Zonenplan. Der Schutz über das Natur- und Heimatschutzgesetz sei gegeben. Die Antragsteller sind der Ansicht, dass Ausscheidung einer Zone, z.B. im GGP, das Vorhandensein eines Fledermausquartiers jedoch sichtbar macht und das Vorgehen bei einem Bauprojekt geregelt werden kann.	**keine Berücksichtigung** Die Fledermausquartiere sind folgende: - altes Schulhaus Variel (Parzelle Nr. 867) - Sakristei Kath. Kirche Neue Kirchstrasse 2 (Parzelle Nr. 274) Beide Gebäude befinden sich in der ZöBA, weshalb die Gemeinde die Bautätigkeit in der Hand hat. Es besteht keine Verpflichtung, die Fledermausstandorte im GGP festzulegen, zumal sie bereits gemäss NHG geschützt sind.	
15.6	**15**	Thusis	Baugesetz	Es wird beantragt, die Anzahl an Pflichtparkplätze aus dem Baugesetz zu streichen und anstatt derer eine Maximalzahl an Parkplätzen je nach Baute zu definieren. Alternativ sei ein Ausnahmeartikel im Baugesetz aufzunehmen, welcher es erlaubt, von der Anzahl Pflichtparkplätze abzuweichen.	In **Art. 91** des Baugesetzes wird die Anzahl Pflichtparkplätze festgelegt. Eine Mindest-Zahl an Pflichtparkplätzen widerspreche dem Pariser Klimaabkommen und der Klimastrategie der Schweiz mit dem Netto-Null CO2-Ziel 2050. Das Netto-Null Ziel könne nur erreicht werden, wenn der motorisierte Individualverkehr zurückgeht (sei es als elektrifizierter oder auf Verbrennungsmotoren basierter Verkehr). Das Baugesetz solle daher vielmehr eine maximale Zahl an Parkplätzen vorgeben, und nicht eine Mindestzahl. Mindestens solle sich die Gemeinde die Möglichkeit schaffen, Ausnahmen von dieser Regel zu bewilligen. So gebe es z.B. im Domleschg ein Genossenschafts-Projekt, welches, um eine weitestgehend Auto-freie Siedlung zu realisieren, ein schlüssiges Mobilitäts-Konzept entworfen, und von allen Genossenschaftern eine verbindliche Parkplatz-Verzichts-Erklärung erhalten habe. Die Gemeinde habe auch hinter dem Projekt gestanden und wolle es so realisieren, konnte es aber auf Grund von fehlenden Ausnahmebestimmungen im Baugesetz und auf Grund von Einsprachen nicht so bewilligen. Es werde darum allen Gemeinden empfohlen, sich mindestens im Baugesetz die Möglichkeit zu schaffen, Ausnahmen zu gewähren, v.a. auch für Mehrfamilienhäuser. In der Gemeinde Malans werde z.B. ein neuer Artikel im Baugesetz realisiert, welcher eine Abweichung von der Anzahl Pflichtparkplätze erlaube, sofern ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden.	**teilweise Berücksichtigung** Eine Streichung der Anzahl der Pflichtparkplätze wird als nicht zweckmässig beurteilt. Der Vorschlag, Ausnahmemöglichkeiten für die Anzahl Pflichtparkplätze zu schaffen (vgl. Bahnhofentwicklung, Entwicklung Neudorf), wird als sinnvoll erachtet. Eine solche Abweichung soll jedoch gut begründet sein. Das Baugesetz wird ergänzt, dass die Anzahl Pflichtparkplätze herabgesetzt werden kann, sofern dies zum Schutz des Ortsbildes notwendig ist oder ein schlüssiges Mobilitätskonzept vorliegt. Das Baugesetz wird wie folgt ergänzt: Art. 91 Abs. 2: Die Baubehörde kann im Baubewilligungsverfahren in den Kernzonen die Anzahl Pflichtparkplätze herabsetzen, sofern dies zum Schutz des Ortsbildes notwendig ist oder ein schlüssiges Mobilitätskonzept vorliegt.	x

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
15.6	**15**	Thusis	Baugesetz			Art. 92 Abs. 1: Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder auf fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden oder besteht eine behördlich genehmigte (vgl. Art. 91 Abs. 6) oder vorgeschriebene Herabsetzung der Anzahl Pflichtparkplätze, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
15.7	**15**	Thusis	Baugesetz	Es sei ein Artikel zur Pflicht für Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge bei grösseren Überbauungen im Baugesetz aufzunehmen.	Bei grösseren Überbauungen, wie sie im Rahmen der RPG 1 Revision nötig werden, soll eine Pflicht für Ladeinfrastrutur für Elektrofahrzeuge eingeführt werden.	**keine Berücksichtigung** Die Errichtung von E-Ladestationen liegt im Interesse der Privaten. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit, für das ganze Gemeindegebiet eine solche Pflicht festzulegen.	
15.8	**15**	Thusis	Gewässerraum	Es wird beantragt, dass die gemischte Zone im Gebiet «Übernolla» so weit zu verkleinern, so dass diese den Gewässerraum nicht tangiert.	Im Gebiet «Übernolla» befände sich in der rechtskräftigen Nutzungszone eine Gemischte Zone. Diese Bauzone bleibt gemäss der Revision erhalten. Kürzlich wurde ein Baugesuch bei der Gemeinde eingereicht, wobei das Gebiet hätte überbaut würden sollen (Zeitungsartikel v. 24.01.24, Südostschweiz). Die Gemeinde habe eine Planungszone ausgeschieden, sodass das Baugesuch momentan nicht weiter behandelt werden könne. Die Überbauung würde innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommen, denn auch die Gemischte Zone befände sich grösstenteils innerhalb des Gewässerraums. Gemäss PMB würde der Gewässerraum in der Fraktion Thusis in einer separaten Teilrevision erarbeitet und ausgeschieden. Bis der Gewässerraum ausgeschieden sei, gelten die Übergangsbestimmungen nach der Gewässerschutzverordnung: *[1] Die Kantone legen den Gewässerraum gemäss den **Art. 41a** und **41b** bis zum 31. Dezember 2018 fest.* *[2] Solange sie den Gewässerraum nicht festgelegt haben, gelten die Vorschriften für Anlagen nach **Art. 41c Abs.1** und **2** entlang von Gewässern auf einem beidseitigen Streifen mit einer Breite von je:* *a. 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite;*	**keine Berücksichtigung** Die Gemischte Zone wird nicht angepasst. Die Ausnützungsziffer kann auf dem Rest der Parzelle konsumiert werden. Bezüglich Gewässerraum Nollakanal: die separate Teilrevision zur Ausscheidung der Gewässerräume und Gefahrenzonen wurde vom Kanton bereits vorgeprüft. Der Kanton stimmt einem Verzicht auf den Gewässerraum am Nollakanal zu. Es handelt sich jedoch um ein separates, von der Gesamtrevision getrenntes Verfahren. Die Teilrevision soll im Laufe des Jahres der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt werden. Die unterschiedlichen Verfahrensstände lassen es nicht zu, dass die beiden Vorlagen zusammengeführt werden können.	
15.8	**15**	Thusis	Gewässerraum		b. 20 m bei Fliessgewässern mit einer bestehenden Gerinnesohle von mehr als 12 m Breite; c. 20 m bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche von mehr als 0,5 ha. Solange der Gewässerraum nicht festgelegt sei, muss bei der Auszonung auf die Übergangsbestimmungen abgestellt werden. Für den **Nollakanal** würde laut dem Bericht «Gemeinde Thusis Gewässerraumausscheidung» von Eichenberger Revital SA eine Gerinnesohlebreite von 11m festgelegt. Der Gewässerraum müsse laut Übergangsbestimmungen daher mindestens 27m betragen. **Sämtliches Land, dass innerhalb dieses Gewässerraums zu liegen komme, sei auszuzonen**. Somit müsse die Gemischte Zone im Gebiet «Übernolla» erheblich verkleinert werden, da innerhalb des Gewässerraums keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden dürften. Die Anpassung des Perimeters der Gemischten Zone müsse Teil der vorliegenden Totalrevision sein. Alternativ könne der Gewässerraum für den ensprechenden Perimeter bereits jetzt korrekt ausgeschieden werden.		

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
15.9	**15**	Thusis	Bauzonenbedarf und Mobilisierung	Es wird beantragt, dass die Bauzonenreserven innerhalb der überbauten und nicht überbauten WMZ noch konsequenter mobilisiert werden.	Die Gemeinde Thusis sei gemäss dem veralteten Kantonalen Richtplan Siedlung eine Gemeinde mit knapp dimensionierter Wohn- und Mischzone (WMZ) (A-Gemeinde). Im PMB der Ortsplanungsrevision würden die Zahlen zur Bevölkerungsprognose von 2016 und 2019 beigezogen. Mittlerweile liegen die Bevölkerungsprognosen von 2022 von Wüest und Partner vor. Gemäss ARE solle diese neuen Bevölkerungsprognosen verwendet werden. Das mittlere Szenario zeige eine Zunahme von 778 Einwohnerinnen und Einwohner bis 2037 und das hohe Szenario eine Zunahme von 1005 Einwohnerinnen und Einwohner. Gemäss der kantonalen Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» (Technische Wegeleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung: Ermittlung Bauzonenbedarf, Amt für Raumentwicklung Graubünden, Dezember 2020 mit Bereinigung vom Mai 2022) erfülle der Kanton «mit der Erhebung der Gemeinde-Datenblätter resp. der Übersichten BZK und den Festlegungen des KRIP-S» den gesetzlichen Auftrag des Art. 8a RPG mit dem gebotenen Augenmass mit Blick auf den ganzen Kanton (hohe Flughöhe). Eine deutlich niedrigere Flughöhe hätten indessen die Ortsplanungen der Gemeinden. Folglich seien auch die Vorgaben des Art. 15 RPG zur Dimensionierung der Bauzonen konkreter.	**Keine Berücksichtigung** Gemäss Art. 19a KRG erfolgt die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen im Sinn des Bundesrechts nach Massgabe der Artikel 19b bis Artikel 19h KRG. Gemäss Art. 19g KRG <u>können</u> die Gemeinden im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt. Im Gegensatz zu Neueinzonungen (Art. 19c KRG) besteht somit keine allgemeine Pflicht zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen.	
15.9	**15**	Thusis	Bauzonenbedarf und Mobilisierung		In den jüngsten Urteilen des Bundesgerichts (1C_494/2016 vom 26. November 2018, Develier JU; 1C_105/2018 vom 18. Dezember 2018, Glattfelden ZH) stelle das Bundesgericht klar, was das bedeutet: Konsequente Mobilisierung aller BZ-Reserven – und nicht bloss ein Drittel (Develier) und auch nicht 50 Prozent, wie in den Datenblättern angenommen. Das würde bedeuten, die Annahmen in den Datenblätter seien für die konkrete Bemessung des BZ-Bedarfs nicht hinreichend, insbesondere bei Einzonungen».		

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
16.1	**16**	Thusis	Neudorf	Die vorgesehenen Baulinien um die Gebäude an der Neudorfstrasse werden als zweckmässig erachtet. Es soll jedoch möglich sein, Lifte oder Balkone talseitig (untere Stallstrasse) oder bergseitig (obere Stallstrasse) zu realisieren.	Baulinien um die ganzen Gebäude zu ziehen helfe Einsprachen abzuwenden, wenn das Gebäude erhöht wird (kein Grenzabstand). Das sei gut so. Doch müsse noch eine Lösung gefunden werden, wenn ein Lift angebaut werden solle, oder Balkone Talseitig (untere Stallstrasse) oder Bergseitig (Obere Stallstrasse).	**keine Berücksichtigung** Der Baugesetzentwurf sieht folgendes vor, in Art. 50 Abs. 1: Die Baulinien Neudorf bestimmen die Lage und maximale Ausdehnung der Gebäude. Bei bestehender, geschlossener Bauweise gelten innerhalb der Baulinien keine Grenz- und Gebäudeabstände. Entlang der Neudorfstrasse sowie der oberen und unteren Stallstrasse sind die Fassaden auf die Baulinien zu stellen. Bezüglich Balkone: In Art. 54 (Baulinien) Abs. 2 Entwurf Baugesetz ist geregelt, dass "Vorspringende Gebäudeteile in der Kernzone Neudorf maximal 1.2 m über die Baulinien an der Neudorfstrasse hinausragen dürfen, sofern sie sich in den oberen Geschossen befinden und nicht abgestützt sind." Die Baulinien orientieren sich am heutigen Bestand. Die Baulinien sollen die heute bestehenden Gebäude sichern und innerhalb der Baulinien eine zweckmässige Entwicklung ermöglichen. Die obere und untere Stallstrasse sind bereits heute sehr eng. Je nach Querschnitt ist nur eine Strassenbreite von ca. 3.5 m gewährleistet.	
16.1	**16**	Thusis	Neudorf			Durch vorspringende Gebäudeteile würden diese Strassen bzw. Gassen noch stärker eingeengt, was verkehrlich aber auch ortsbaulich (Ortsbild) unzweckmässig wäre. Balkone sind entsprechend als Loggia in die Fassade zu integrieren.	
16.2	**16**	Thusis	Neudorf	Die Möglichkeit der Gebäude-Mehrhöhen bei Abbruch und Wiederaufbau im Neudorf soll auch denen gegeben werden die nur ein Dachstock Vollausbau erstellen möchten.		**keine Berücksichtigung** Es ist ohne weiteres möglich, nur das Dachgeschoss zu sanieren, sofern dies gestalterisch ein harmonisches Ganzes ergibt und eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
16.3	**16**	Thusis	Neudorf	Aktuell wird keine Möglichkeit für eine Parkierung unter Terrain gewährt, da muss eine Lösung mit Zufahrten mit Radien geschaffen werden.		**Kenntnisnahme** Eine Parkierung unter Terrain wird durch das Baugesetz nicht ausgeschlossen oder verboten. Die Platzverhältnisse dafür dürften allerdings nicht gegeben sein. Evtl. müsste mit Fahrzeugliften gearbeitet werden.	
16.4	**16**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen	Es haben vielzu viele Gebäude einen Schutzstatus, das müsse im Interesse der Eigentümer auf ein absolutes Minimum reduziert werden.	An der Info Veranstaltung hat man gesagt, dass man die Entwicklung im Neudorf fördern möchte.	**keine Berücksichtigung** Grundsätzlich soll eine Balance aus Erhalt und Weiterentwicklung geschaffen werden. Zudem soll die Weiterentwicklung hochwertig und qualitätsvoll erfolgen. Bereits heute sind im Neudorf zahlreiche Bauten als erhaltenswerte Gebäude bezeichnet. Eine gänzliche Aufhebung all dieser Schutzbezeichnungen wäre nicht im Sinne des Ortsbildes. Mit den formulierten Bestimmungen zu den erhaltenswerten Bauten (tiefste Kategorie) wird sichergestellt, dass ein ausreichender Spielraum (Abriss und Neubau falls keine zweckmässigen Raumhöhen bestehen) gewährt wird.	
16.5	**16**	Thusis	wertvolle Gärten	Es wird beantragt, dass die Festlegung Wertvoller Garten auf der Parzelle Nr. 303 und auf der Parzelle Nr. 304 reduziert werde gemäss beigelegtem Ausschnitt (schwarze Linie)  	Auf der Parzelle Nr. 303 Haus Vioms wurde bis an die Fassade und über die Parkplätze hinweg ein wertvoller Garten eingetragen. Dies könne nicht akzeptiert werden. Es wird verlangt, dass die Fläche rausgenommen wird gemäss Beilage. Auch die Parzelle Nr. 304 soll auf die eingezeichnete Linie reduziert werden. Die Festlegung der wertvollen Gärten kann Sinn machen und schafft Freiraum, solange es den Anderen betreffe. Tatsache sei, dass es eine grosse Einschränkung ist.	**Berücksichtigung** Der wertvolle Garten auf den beiden Parzellen Nr. 303 und 304 wird verkleinert, um den Spielraum für die Entwicklung auf den Bauparzellen zu wahren.	x

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
17.1	**17**	Thusis	Attikageschoss	Es wird ersucht, dass **Art. 19 Abs. 3** des neuen Baugesetzes gestrichen wird, und allenfalls ein Kriterium für Attikageschosse aufzunehmen, wie z.B. *die Attikafläche darf 60% des direkt darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten* .	Der expliziten Verzicht eines Attikageschosses in dem neuen Baugesetz Thusis wiederspricht dem Raumplanungsgesetz des Bundes, welches bessagt, dass die Verdichtung "nach innen" zu verfolgen ist. Der Verzicht auf ein Attikageschoss bedeuete, dass die vorhandene Ausnützung (die mit der Gesetzesänderung lediglich um einige wenige m^2 zunimmt) neu auf 3 als wie vorhin auf ca. 3 2/3 Geschosse verteilt werden könne. Die Konsequenz: die Umgebungsflächen würden um 10%(!) kleiner und die räumliche Dichte würde zu hoch, die Räume zwischen den Gebäuden würden zu eng werden Verweis auf beiliegende Studie). Durch den Verzicht der Attikageschosse würden verschiedene Nachteile entstehen, welche in einer beigelegten Studie aufgezeigt werden. Die Stellungnahme bezieht sich dabei hauptsächlich auf die Wohnzone 3 und die beiden **Parz. Nr. 62** und **1217** im Gebiet Caznerwiese. - keine Flachdachbauten mehr (dadurch evtl. wuchtigere Satteldächer) - mehr Schattenwurf auf Nachbargrundstücke aufgrund von Satteldächer - Einschränkungen bezüglich Aussicht für die Nachbarn - bereits bewilligte Bauten werden erdrückt - qualitative Verschlechterung Der Kanton dürfte zur vorgeschlagenen Änderung keine Bemerkungen haben, weil sie in nahezu allen IVHB-Gemeinden so angewendet wird. Der Kanton habe auch in der Vorprüfung keine Bemerkungen zu Art. 19 vorgenommen. Es sei also nicht so, dass die Gemeinde sich hinter Vorgaben des Kantons verstecken könne.	**keine Berücksichtigung** Art. 19 Abs. 3 Entwurf Baugesetz lautet wie folgt: "In den Wohnzonen W2, W2a und W3 ist bei der Realisierung von Flachdachbauten die maximal zulässige Gesamthöhe gemäss Zonenschema nicht anwendbar. Die Fassadenhöhe zuzüglich 0.3 m gilt bei Flachdachbauten in diesen Zonen als zulässige Gesamthöhe. Attikageschosse sind in diesen Zonen nur innerhalb der jeweils zulässigen Gesamthöhe realisierbar." Das revidierte Baugesetz widerspricht nicht dem Raumplanungsgesetz des Bundes. Die Revision hat zum Ziel, eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten und gleichzeitig eine hochwertige Entwicklung von Thusis sicherzustellen. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Totalrevision auch eine nachhaltige Aufwertung des Ortsbildes am historischen Vorbild der Gemeinde. Flachdachbauten treten als massive Baukörper in Erscheinung, wobei dies durch aufgesetzte Attikageschosse noch verstärkt wird. Ausserdem widersprechen diese Dachformen der historischen Baustruktur. Attikageschosse müssen künftig deshalb in den W2, W2a und W3 in Vollgeschosse integriert werden.	
17.1	**17**	Thusis	Attikageschoss		Die Parzellen Nr. 62 / 1217 werden nicht ansatzweise gleichbehandelt, wie andere bereits bewilligt Projekte. Dies wird stark bemängelt.	Wenn die höchstzulässige Gesamthöhe realisiert wird, sind Dachvariationen mit Giebel oder Mansardenflachdächer vorzusehen.	
17.2	**17**	Thusis	massgebendes Terrain	Gemäss dem neuen **Art. 23 Ziff. 1** des Baugesetzes soll das massgebende Terrain im Rahmen einer Feststellungsverfügung durch den Gemeinderat festgelegt werden. Gemäss mündlicher Auskunft sei das massgebende Terrain auf **Parzelle Nr. 1217** nicht eindeutig. Diesem Umstand möchte mit Vehemenz widersprochen werden! Diese mündliche Äusserung gegenüber den Antragstellern, der heutige Terrainverlauf sei nicht massgebend, solle widerlegt werden.	Das Terrain sei seit mindestens 60 Jahren nicht umgestaltet worden. Alle Nachbarparzellen schliessen an das seit mindestens 60 Jahren so bestehende Terrain an. Es würde raum- und ortsplanerisch nicht nachvollziehbar, wenn an der Parzellengrenze infolge eines neuen Terrainverlaufs plötzlich eine Mauer entstehen müsse. Die Anwendung dieses Artikels mache bei diesem Grundstück schlicht keinen Sinn.	**keine Berücksichtigung** Der Verlauf des massgebenden Terrains muss gerade in strittigen Fällen hoheitlich festgelegt werden können.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
18.1	**18**	Thusis	Hofstattrecht	Gilt für **Parzelle Nr. 484** das Hofstattrecht – also kann auch nach dem neuen Baugesetz nicht höher gebaut werden ?	Zwischen dieser **Parzelle Nr. 484** und **Parzelle Nr. 485** liege **Parzelle Nr. 484**, welche gegen den Nolla um ein Stockwerk tiefer gebaut wurde. Das Haus auf **Parzelle Nr. 483** habe gegen Osten (gegen die **Parzelle Nr. 484)** einige Fenster.	**Teilweise Berücksichtigung** Die Parzelle liegt in der Kernzone Altdorf. Das Gebäude ist als erhaltenswertes Gebäude festgelegt und mit Baulinien gesichert. In der Kernzone Altdorf wird neu eine Gesamthöhe von 13.0 m und eine traufseitige Fassadenhöhe von 10.0 m festgelegt. Gemäss Art. 24 Abs. 3 Entwurf BauG ist die bestehende Siedlungsstruktur in den Kernzonen zu erhalten und unter Berücksichtigung von sanften Übergängen und Randabschlüssen äusserst sorgfältig zu ergänzen. Es gilt künftig: a) Eine Erhöhung auf die Masse gemäss Zonenschema ist unter Einhaltung der gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig. Allerdings besteht nicht in jedem Fall Anspruch auf die maximalen Gebäudeabmessungen gemäss Zonenschema, da gerade im Altdorf das historisch gewachsene Bild mit den abgestuften Bauhöhen der Gebäude (insbesondere nollaseitig) erhalten werden soll. Bei einer Erhöhung einer Baute oder einem Abbruch und Wiederaufbau ist entsprechend ein sensibler Umgang mit dem alten Dorfbild gefragt. b) Ein Abbruch und ein Neubau von erhaltenswerten Gebäuden ist unter den Voraussetzungen von Art. 51 Abs. 3 BauG möglich, sofern die bestehende Baustruktur keine zweckmässige und zeitgemässe Nutzung zulässt.	
18.1	**18**	Thusis	Hofstattrecht			Um das historische gewachsene Dorfbild in Richtung Nolla zu wahren, werden folgende Anpassungen (rot) vorgenommen: **Art. 25 neu:** 1 Die historisch wertvolle und die für das alte Siedlungsgebiet typische Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. 2 Die geschlossenen Gebäudezeilen und die bestehenden Fassadenfluchten (IVHB 3.1) entlang von Strassen und Gassen sind zu erhalten. 3 Die rückseitige Häuserfront (Nollaseite) und Häuserzeile ist in ihrem Gesamtbild zu erhalten. 4 Für Gebäude entlang von Strassen und Gassen, welche den Grenzabstand unterschreiten, gilt die Lage des gesamten Gebäudes als minimaler Grenzabstand.	
18.1	**18**	Thusis	Hofstattrecht			**Art. 51 Abs. 3 neu:** 3 Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die aufgrund ihrer Stellung und Gestaltung wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Ein Abbruch und Neubau ist zulässig, sofern die bestehende Baustruktur keine zweckmässige und zeitgemässe Nutzung zulässt. Lage und Gestaltung der Bauten sind beizubehalten oder wiederherzustellen, wobei untergeordnete Abweichungen und Vergrösserungen bei guter ortsbaulicher Qualität möglich sind. Das Neubauprojekt muss mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweisen wie das abzubrechende Objekt; es kann kein Anspruch auf die max. Fassadenhöhe, Gesamthöhe und Gebäudelänge gemäss Zonenschema geltend gemacht werden.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
19.1	**19**	Thusis	Baugesetz	Im **Art. 15** Zonenschema sollen Ergänzungen stattfinden, wie folgt: Ziffer 6) Bei An- und Kleinbauten sollte die Bedeutung B + A definiert werden Ziffer 7) Im Zonenschema wird für die gemischte Zone ein Grenzabstand von 4.0 m festgelegt. Dies ergibt eine Problematik wenn Wohnzone direkt an Gemischte Zone angrenzt (massive Gebäudehöhe bei einem Grenzabstand von 4.00 m) Es wird vorgeschlagen, den Grenzabstand auf **6.00 m zu erhöhen.**		**teilweise Berücksichtigung** Die Definition, was An- und Kleinbauten Typ A und B sind, ist in Art. 23 Ziff. 2 enthalten. Die Ergänzung einer Ziffer 6, welche auf Art. 23 verweist, kann vorgenommen werden. Die Grenzabstände können nicht erhöht werden, da im neuen BG nicht mehr zwischen kleinen und grossen Grenzabständen unterschieden wird. Eine Angleichung an die ehemaligen grossen Grenzabstände würde viele Bauten ins Hofstattrecht überführen, was unzweckmässig wäre.	x
19.2	**19**	Thusis	Baugesetz	**Art. 23** (Masse gemäss IVHB) **Abs. 1** soll wie folgt geändert werden: ~~Der Gemeinderat~~ Die Baubehörde legt das massgebende Terrain im Rahmen einer Feststellungsverfügung fest, wenn der natürlich gewachsene Geländeverlauf nicht mehr festgestellt werden kann oder aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen von diesem abgewichen werden muss. Er kann dazu geologische Gutachten einholen.	Warum ist der Gemeinderat für die Feststellung zuständig und nicht die Baubehörde?	**keine Berücksichtigung** Es wurde bewusst darauf verzichtet, die Feststellungsverfügung ins Baubewilligungsverfahren zu integrieren. Damit kann der Verlauf des Terrains vor Ausarbeitung des Baugesuches geklärt werden. Die Zuweisung der Kompetenz an den Gemeinderat verkürzt ausserdem den Instanzenzug, womit Entscheide rascher in Rechtskraft erwachsen können.	
19.3	**19**	Thusis	Baugesetz	Alle Artikel welche eine Pflicht zur Gestaltungsberater benennen, sollen wie folgt geändert werden: ~~Alle Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung~~ Alle Bauprojekte ab Stufe Vorprojekt, gemäss SIA Norm 102 / 31, sind der Baubehörde zu melden. Es besteht die Pflicht zur Gestaltungsberatung.	Dies würden **Art. 24 Abs. 8, Art. 28 Abs. 3, Art. 29 Abs. 10, Art. 37 Abs. 8, Art. 46 Abs. 3** und **Art. 51 Abs. 4** betreffen. Bei diesen Artikeln steht: "Alle Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung der Baubehörde zu melden. Es besteht die Pflicht zur Gestaltungsberatung." Dies würde heissen, dass allein schon Ideen und Studien der Baubehörde zu melden seien. Dies sei nicht umsetzbar.	**keine Berücksichtigung** Die Bestimmung entspricht dem Musterbaugesetz. Sobald Bauprojekte ausgearbeitet werden, sind diese der Baubehörde zu melden, damit der Bauberater bereits frühzeitig mitwirken kann.	
19.4	**19**	Thusis	Raststättezone	**Art. 36** (Raststättenzone) ist bezüglich Gestaltungsberatung anzupassen.	Gemäss **Art. 36 Abs. 4** bedürfen Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen einer positive Beurteilung des Gestaltungsberaters. Aus Sicht der Antragsteller entscheide der Gestaltungsberater damit im vorherein ob ein Baugesuch bewilligt werden kann oder nicht! Aus Sicht der Antragsteller hat ein Gestaltungsberater eine beratende Funktion, ohne Entscheidungskompetenz. Die Baubehörde berücksichtigt die Hinweise des Bauberaters bei Ihrem Entscheid. Ein Entscheid sollte nicht nur auf die Beurteilung des Bauberaters beruhen, bzw. eine Baubewilligung nur von einer Beurteilung der Gestaltung abhängig gemacht werden!	**keine Berücksichtigung** Der Gestaltungsberater hat lediglich beratende Funktion. Er ist aber wichtig, um eine gestalterisch qualitätsvolle Überbauung und eine fachmännische Beratung der Baubehörde sicherzustellen. Die Raststätte Viamala befindet sich an einer äusserst sensiblen Lage und hat einen grossen Einfluss auf das Landschaftsbild. Eine gute gestalterische Einordnung ist von grosser Bedeutung. Eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung wird als zweckmässige Voraussetzung erachtet.	
19.5	**19**	Thusis	Baugesetz	Im **Art. 39** (Zone für Grünräume) **Abs. 3** wird eine Definition oder Präzisierung von "untergeordnet" beantragt.	Der **Art. 39 Abs. 3** lautet: "Ebenfalls zulässig sind Zufahrten, **untergeordnete**, versickerungsfähige Parkierungsflächen, sowie unterirdische Bauten und Teile von Bauten."	**keine Berücksichtigung** Eine abschliessende und quantitative Festlegung wird als schwierig und zudem nicht zweckmässig erachtet. Dies würde auch den Spielraum im Rahmen konkreter Projekte limitieren.	
19.6	**19**	Thusis	Baugesetz	Bei Kapitel 5 soll eine Titelergänzung stattfinden mit "Genereller Gestaltungsplan (GGP)"		**Berücksichtigung** Die formelle Korrektur wird vorgenommen.	x
19.7	**19**	Thusis	Baugesetz	Im **Art. 54** (Baulinien) **Abs. 2 Ziffer a.** soll was folgt geändert werden: Dachvorsprünge dürfen maximal ~~30~~ 60 cm über die Baulinien hinausragen;	Siehe auch **Art. 78, Abs. 3 Ziffer a.**	**Berücksichtigung** Dachvorsprünge, welche maximal 60 cm über die Baulinie hinausragen, sollen zugelassen werden. Art. 54 Abs. 2 lit. a Baugesetz wird entsprechend angepasst.	x

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
19.8	**19**	Thusis	Baugesetz	Für **Art. 79** Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte wird auf das Anliegen von Antrag 19.4 verwiesen.		**keine Berücksichtigung** Masse werden nur für Dachaufbauten und Dacheinschnitte vorgegeben. Dachfenster und Oberlichter sind in der Fläche nicht beschränkt. Alle Elemente können aber nur bewilligt werden, wenn eine gute Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Untergeordnete Anpassung Art. 79 Abs. 1: "Oberlichter und Dachfenster sowie - innerhalb der zulässigen Masse (Abs. 3) - Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind erlaubt, sofern eine gute Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist."	x
19.9	**19**	Thusis	Baugesetz	Im **Art. 95** (Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren) **Abs. 1** soll eine Ergänzung vom Meldeverfahren stattfinden.		**Berücksichtigung** Der Hinweis wird ergänzt. Art. 95 Abs. 1 neu: Die gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben sind dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren (Meldeverfahren) unterstellt.	x
19.10	**19**	Thusis	Baugesetz	Im **Art. 96** (Baugesuch / Baubewilligungsunterlagen) Änderung als Einleitung Der Inhalt **Abs. 3 Ziffer 18** ist zu hinterfragen, insbesondere der Wasserbedarf ist kein Kriterium eines Baugesuches, bzw. im Aufgabenbereich der Baubehörde. Zuständig ist die der Wasserversorgung bzw. die Abteilung Betriebe. Die restlichen Hinweise sind Bestandteil eines ohnehin einzugebenden Entwässerungs- oder Kanalisationsplanes!	Gemäss **Abs. 3:** Dem Baugesuch sind sämtliche für die Beurteilung notwendigen Unterlagen beizulegen, bzw. elektronisch einzureichen: **Ziffer 18** Bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über den Wasserbedarf, Rohrdurchmesser Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen.	**Berücksichtigung** Die Auflistung in Art. 96 zeigt grundsätzlich nur, welche Unterlagen allenfalls notwendig sein können für eine Beurteilung eines Gesuchs. Nicht jedes Gesuch muss aber alle Unterlagen gemäss Art. 96 Abs. 3 einreichen. Art. 96 Abs. 3 Ziff.18 wird dahingehend präzisiert, dass solche Unterlagen bei Bauvorhaben mit hohem Wasserbedarf massgebend sind. Art. 96 Abs. 3 Ziff. 18 neu: "bei Wasser- und Abwasseranschlüssen bei Bauvorhaben mit hohem Wasserbedarf: Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;"	x
19.11	**19**	Thusis	Baugesetz	Im Baugesetz wird immer wieder auf die IVHB Vorschriften verwiesen. Diese sind aber nicht zu finden und sind deshalb als Anhang im Baugesetz zu integrieren.	Es seien etliche Fragen dazu aus der Bevölkerung eingegangen.	**teilweise Berücksichtigung** Die Begriffe und Skizzen der IVHB werden künftig auf der Homepage der Gemeinde Thusis aufgeschaltet, da teilweise Abweichungen zur IVHB im BG vorhanden sind und diese deshalb nicht vollständig übernommen werden können (z.B. vorspringende Gebäudeteile, Attikageschoss).	
19.12	**19**	Thusis	Gewässerraum	Es wird in Frage gestellt, wieso der Nollakanal im Bereiche des Wald-Schwimmbads als einziges Teilstück als Gewässerraum gilt?		**Kenntnisnahme** Hier ist bereits rechtskräftig ein Teilabschnitt als Gewässerraumzone festgelegt. Übrigens ist der Nollakanal nicht das einzige Teilstück, auch entlang des Rheins ist bereits abschnittsweise die Gewässerraumzone rechtskräftig ausgeschieden. Diese Ausscheidungen beruhen auf rechtskräftigen Teilrevisionen der Ortsplanung. Wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht beschrieben ist (Seite 12 PMB) erfolgt die Umsetzung der kantonal überarbeiteten Gefahrenzonen und die Ausscheidung der Gewässerraumzonen in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung. Diese Teilrevision wurde bereits vom Kanton vorgeprüft und soll im Laufe des Jahres der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt werden. Die unterschiedlichen Verfahrensstände lassen es nicht zu, dass die beiden Vorlagen zusammengeführt werden können.	
19.13	**19**	Thusis	Schlössli	Die Umzonung beim Schlössli in die Zone für Grünräume wird in Frage gestellt, da dies ein Hindernis für die Gemeinde darstellen könne.		**Berücksichtigung** Der Antrag wird berücksichtigt, auf die Umzonung der Kernzone auf der Parzelle Nr. 288 in die Zone für Grünräume wird verzichtet.	x

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
19.14	**19**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen	Schränkt sich die Gemeinde durch Schutzstatus Mehrzweckhalle Schulhaus Dorf nicht selber ein?		**keine Berücksichtigung** Die Festlegung als geschützte Baute ist tatsächlich eine materielle Einschränkung. Diese bestand jedoch bereits im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan. Zudem ist die Mehrzweckhalle im Inventar der kantonalen Denkmalpflege enthalten. Eine andere Behandlung gegenüber anderen Inventarobjekte würde sich nur schwierig begründen lassen.	
19.15	**19**	Thusis	Gefahrenzonen	Es wird der Hinweis zu den Gefahrenzonen und Gewässerräumen gegeben: Keine Information oder Hinweise an die Bevölkerung, dass diese für die Fraktion Thusis in einer separaten Auflage erfolgen.		**Kenntnisnahme** Die Aussage stimmt so nicht. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht (Seite 12 PMB) ist beschrieben, dass die Umsetzung der kantonal überarbeiteten Gefahrenzonen und die Ausscheidung der Gewässerraumzonen in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung erfolgt.	
19.16	**19**	Thusis	Zonenplan	Hinweis zur **Parzelle Nr. 357** Überprüfung warum Kernerweiterungszone? Keine durchgängige, zusammenhängige Zone.	es ist keine eine durchgängige, zusammenhängige Zone.	**keine Berücksichtigung** Die Kernerweiterungszone ist zusammenhängend und eine Umzonung von der öffentlichen Zone in eine Kernerweiterungszone erscheint nicht zweckmässig.	
19.17	**19**	Thusis	genereller Erschliessungsplan	Es wird bemerkt, dass etliche Trafostationen in der Faktion Thusis falsch eingezeichnet sind und entsprechen deshalb nicht dem Ist-Zustand entsprechen.		**Berücksichtigung** Der Hinweis wird verdankt und die entsprechenden Festlegungen im GEP werden korrigiert. Ebenfalls werden gemäss Angaben der Kraftwerke Hinterrhein AG zwei geplante Trafostation neu festgelegt.	x
19.18	**19**	Thusis	Unterwerk Rheinau	Für das Unterwerk Rheinau müsse unbedingt eine Lösung gefunden werden und einer Zone zugeordnet werden, in der ein Umbau bzw. eine Erweiterung möglich ist und das ESTI auch eine Bewilligung erteilt! Eventuell soll es der Zone für Elektrische Verteilanlagen (ZEVA).	Diese Zone wäre dann explizit für eine Elektrische Verteilanlage vorgesehen!	**teilweise Berücksichtigung** Es hat bereits eine Besprechung zwischen der Gemeinde Thusis und der KHR stattgefunden. Von Seiten KHR bestehen derzeit noch verschiedene Möglichkeiten und Ideen, wie eine Erweiterung erfolgen und räumlich angeordnet werden soll. Solange kein konkretes Vorhaben besteht, kann nicht auf Reserve eine Zone ausgeschieden werden. Sobald ein solches Vorhaben seitens KHR vorliegt, soll eine projektbezogene Anpassung der Nutzungsplanung erfolgen. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wird mit entsprechenden Erläuterungen ergänzt. Im Baugesetz werden entsprechende Übergangsbestimmungen ergänzt.	x

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
20.1	**20**	Thusis	Gefahrenzonen	Durch das Gebäude **Geb Nr. 274** geht die Gefahrenzonenabgrenzung quasi diagonal durch. Es ist zu überprüfen, ob nicht das ganze Gebäude aus der Gefahrenzone heraus genommen werden kann.		**keine Berücksichtigung** Die Gefahrenzone kann nicht angepasst werden. Die Festlegung der Gefahrenzonen erfolgt nach Massgabe der Naturgefahrenkarte des kantonalen Amtes für Wald und Naturgefahren. Eine Anpassung der Zonen liegt nicht in der Kompetenz der Gemeinde. Derzeit werden die Gefahrenzonen neu festgelegt. Für die Fraktion Thusis ist die Ausscheidung der Gefahrenzonen jedoch nicht Gegenstand der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht beschrieben ist (Seite 12 PMB) erfolgt die Umsetzung der kantonal überarbeiteten Gefahrenzonen und die Ausscheidung der Gewässerraumzonen in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung. Diese Teilrevision wurde bereits vom Kanton vorgeprüft und soll im Laufe des Jahres der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt werden. Im Rahmen dieser Mitwirkung können Anträge gestellt werden. Eine Anpassung der Gefahrenzonen kann jedoch nur aufgrund einer anderweitigen Beurteilung durch das AWN erfolgen.	

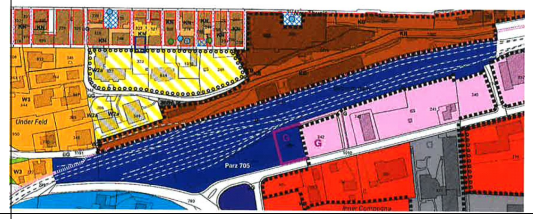
Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
21.1	**21**	Thusis	Baugesetz	Im **Art. 2** ist der **Abs. 3** ersatzlos zu streichen.	In Thusis wurde vor Jahren eine Baubehörde anstelle einer Baukommission erkämpft. Mit Blick auf die Rekursinstanzen sei es sinnvoll, das Instrument einer Baubehörde beizubehalten.	**keine Berücksichtigung** Derzeit ist eine Revision der Gemeindeverfassung im Gange, wobei eine Baukommission diskutiert wird. Entsprechend wird die Möglichkeit im BG bereits vorgesehen, damit dieses nicht sofort wieder revidiert werden muss.	
21.2	**21**	Thusis	Mehrwertabgabe	Es wird in Frage gestellt, ob der **Art. 11 Abs. 3** sinnvoll ist, wenn die Gemeinde erst ab CHF 20'000 eine Abgabenerhebung vorsieht. Es wird beantragt, die Limiten der Abgabenpflicht zu senken und den Absatz wie folgt zu ändern: «Mehrwerte von weniger als CHF 1'000.00 pro Grundstück sind von der Abgabenpflicht ausgenommen.»	Unabhängig einer Limite soll die Mehrwerteabgabe durch die Gemeinde vereinnahmt werden.	**keine Berücksichtigung** Die Grenze entspricht auch dem Grenzwert, welcher in Art. 19i KRG (für Einzonungen) vorgesehen wird. Es erscheint zweckmässig, dass dieser Grenzwert auch für Auf- und Umzonungen angewendet wird. Zudem erscheint es nicht zweckmässig, wenn solche kleineren Beträge Mehrwertabgabepflichtig sind. Bei einem Mehrwert von 1'000.- und einer Mehrwertabgabe von 20% würde eine Mehrwertabgabe von CHF 200.- resultieren. Jedoch fallen auch Kosten für die Gemeinde an (Gutachten Amt für Immobilienbewirtschaftung, Veranlagung und Bezug der Mehrwertabgabe, Führung des kommunalen Fonds etc.). Falls die Grenze zu niedrig angesetzt wird, entstehen also für die Gemeinde mehr Kosten, als dass Erträge eingenommen werden.	
21.3	**21**	Thusis	Ausnützungsziffer	Die Ausnützungsziffer aus **Art.16** kommen aus einer Zeit, welche mit den heutigen Lebensumständen nichts mehr gemein hat. Es wird der Antrag gestellt, dass die in der Gesetzgebung aufgenommene Bestimmung der Ausnützungsziffer ersatzlos zu streichen ist.	Zwischenzeitlich seien die Standards so hoch, dass auf eine Ausnützungsziffer verzichtet werden könne. In **Art. 16** wird die Ausnützungsziffer definiert und mit **Art. 81 Abs. 2** werden Nutzungsflächen für Nebenräume definiert. Letztgenannter sei quasi «Zündstoff» dafür, dass Art. 16 über Ausnützungsziffer ersatzlos gestrichen werden muss.	**keine Berücksichtigung** Art. 81 Abs. 2 ist kein Grund für das Streichen des Art. 16. Ohne die Ausnützungsziffer würde ein wichtiges Nutzungsmass fehlen, welches die zulässige Dichte auf der Parzelle bestimmt. Das heutige Ortsbild der Gemeinde Thusis basiert darauf, dass mit der Ausnützungsziffer als Dichteziffer geplant und gebaut wurde. Eine Abkehr von diesem Instrument hätte massgebliche und nicht abschätzbare Auswirkungen auf das Ortsbild.	
21.4	**21**	Thusis	Mindestausschöpfung Nutzungsmass	Die Ausschöpfung von 80 %, im **Art. 17**, wird als zu hoch empfunden. Der Gemeinderat soll einen tieferen Prozentsatz prüfen.		**keine Berücksichtigung** Es liegt nicht in der Kompetenz der Gemeinde, die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses nach unten zu korrigieren. Dies ist eine Vorgabe des kantonalen Richtplans, welcher behördenverbindlich ist. Mit der Formulierung in Absatz 2 und Absatz 3 hat die Gemeinde bereits probiert, den grösstmöglichen Spielraum zu wahren, um keine unverhältnismässigen Einschränkungen für die Grundeigentümerschaften zu schaffen.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
21.5	**21**	Thusis	Raststättezone	**Art. 36 Abs. 2** beschreibt den zwingenden Wettbewerb nach SIA. Es wird beantragt, dass **Abs. 2** ersatzlos gestrichen wird.	Neue Gesetzgebungen sollten, wenn immer möglich, einfach, modern und ohne grössere Hürden ausgearbeitet werden. Es sollten möglichst keine unnötigen Regulatorien vorkommen. Private könnten in dieser Pflicht eine unnötige «Regulierungswut» erkennen.	**keine Berücksichtigung** Art. 36 Abs. 2 betreffend SIA-Wettbewerb wird beibehalten. Aufgrund der sensiblen Lage für das Landschaftsbild und der repräsentativen Wirkung der Raststätte für die Gemeinde Thusis wird für eine bauliche Entwicklung eine hohe ortsbauliche Qualität erwartet. Zudem wird mit der Raststättezone grosser Spielraum für die bauliche Entwicklung gegeben (keine Zonenmase). Im Rahmen eines Wettbewerbs soll die ortsbaulich verträgliche Entwicklung aufgezeigt werden. Die Wettbewerbspflicht gemäss SIA sichert ein einheitliches und voraussehbares Verfahren. Damit wird der Wettbewerb an sich auch für Bewerber attraktiver.	
21.7	**21**	Thusis	Gewässerraum	Der Gewässerraum ist so zu legen, dass nach Möglichkeit die Landwirtschaftszone, Pantun und die Sportzone dadurch, wenn immer möglich, nicht betroffen sind.		**Kenntnisnahme** Für die Fraktion Thusis ist die Ausscheidung der Gewässerraumzonen nicht Gegenstand der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht beschrieben ist (Seite 12 PMB) erfolgt die Umsetzung der kantonal überarbeiteten Gefahrenzonen und die Ausscheidung der Gewässerraumzonen in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung. Diese Teilrevision wurde bereits vom Kanton vorgeprüft und soll im Laufe des Jahres der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt werden. Im Rahmen dieser Mitwirkung können Anträge gestellt werden. Die Gemeinde hat jedoch nur wenig Spielraum bei der Festlegung der Gewässerräume, da diese durch das Bundesrecht weitgehend vorgegeben sind.	
21.8	**21**	Thusis	Schlössli	Es wird angeregt beim Schlössli (Zone für Grünräume, Parzelle Nr. 388) die ursprünglich Zonenplanung (Kernzone) zu belassen.	Aus nicht nachzollziehbaren Gründen wurden die Parzelle Nr. 388 beim Schlössli umgezont. Mit dieser Umzonung schränkt sich die Gemeinde in ihrem eigenen Handlungsspielraum zu stark ein.	**Berücksichtigung** Der Antrag wird berücksichtigt, auf die Umzonung der Kernzone auf der Parzelle Nr. 288 in die Zone für Grünräume wird verzichtet.	x
21.9	**21**	Thusis	Planungsprozess	Der gewählten Prozess der Mitwirkung ist positiv zu unterstreichen. Mit Blick auf das bevorstehende Geschäft der Verfassungsrevision und dem Vorhaben «Sanierungskonzept Finanzen» sieht man eine frühzeitige Einbindung der Ortsparteien als wünschenswert.	Die direkte Partizipation sei in unserer Demokratie essentiell und dankt dem Gemeinderat für das gewählte Vorgehen. Man wünscht sich jeweils, möglichst frühzeitig in den Prozess der Stellungnahme miteingebunden zu werden.	**Kenntnisnahme**	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
22.1	**22**	Thusis	Neudorf	Die Baulinien im Neudorf sollen so festgelegt werden, dass nicht nur Bauvorhaben "geschützt" werden, welche die Grenzabstände unterschreiten. Vielmehr wäre es nötig, dass für technische Anbauten die Baukommission diese trotzdem noch flexibel zulassen können.	(Beispiel wäre Haus ehemalig Verena Trepp, Terrasse Hotel Weisskreuz) Der heutige Wohnungsstandard hat sich auf Bedürfnis für Lift geändert. Dies sollte gerade auch in diesen Wohnungen welche sich nahe Zentrum befinden ermöglicht werden.	**keine Berücksichtigung** Mit den Baulinien soll das bestehende Ortsbild im Kern Neudorf gesichert werden. Ebenfalls wird Spielraum bei der Höhenentwicklung und der Ausgestaltung der Dachgeschosse gewährt. In der Fläche besteht jedoch zumeist kein Spielraum, da bereits eine sehr dichte Bebauung vorliegt. Überdies wird mit dem Baugesetz nicht vorgegeben, dass keine Lifte eingebaut werden dürfen.	
22.2	**22**	Thusis	Kernzonen	Um eine Wohnung heute vermieten zu können, sei ein Balkon oder eine Dachterrasse auschlaggebend. Dem Antragsteller ist es ein Anliegen, dass mit den neuen Dachformen aus «schwierigen Wohnungen» der Kernzone, attraktive Wohnungen gestaltet werden können.	Aspekte der Raumplanung und Architektur müsse im gleichen Verhältnis wie Wohnqualität und Innenarchitektur berücksichtigt werden. Nur so ergebe sich Wohnungen welche trotz Nachteilen der Kernzone (schwierigere Parksituation, Anlässe, Strassensperrungen und Lärmsituation) geschätzt würden und ein Dorfkern welcher gepflegt würde.	**teilweise Berücksichtigung** Bezüglich Balkonen: In Art. 54 (Baulinien) Abs. 2 Entwurf Baugesetz ist bereits geregelt, dass *"Vorspringende Gebäudeteile in der Kernzone Neudorf maximal 1.2 m über die Baulinien an der Neudorfstrasse hinausragen dürfen, sofern sie sich in den oberen Geschossen befinden und nicht abgestützt sind."* Um für die Nutzung der Dachgeschosse in der Kernzone Neudorf zusätzlichen Spielraum zu gewähren, werden folgende zusätzlichen Bestimmungen aufgenommen: - die maximale Höhe in Art. 50 BauG für das Dachgeschoss wird auf 4.5 m erhöht. - Art. 78 und 79 werden dahingehend angepasst, dass Mansardenflachdächer grundsätzlich möglich sind. Allerdings müssen Dachterrassen in das Dach eingelassen werden und es dürfen keine Bauten und Anlagen über den Dachrand hinausragen. Der Dachrand muss die Absturzsicherung darstellen.	x
22.2	**22**	Thusis	Kernzonen			Ebenfalls wird präzisiert, dass eine Dachneigung von mindesten 25° und maximal 40° einzuhalten ist. Zudem sind für Dachterrassen bei Mansardenflachdächern eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung notwendig. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird eine entsprechende Skizze aufgenommen. Mit diesen Massnahmen soll eine haushälterische und qualitätsvolle Nutzung im Kern Neudorf sichergestellt werden.	x

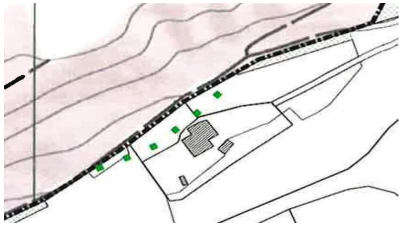
Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
22.3	**22**	Thusis	Dachgeschoss	Eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses solle ermöglicht werden.	Die Dachaufbauten seien sehr verschieden. Eine flexible Anpassung der Kniestockhöhe wäre je nach Gebäude sinnvoll um eine geeignete Raumhöhe zu erhalten.	**teilweise Berücksichtigung** Eine zweckmässige und zeitgemässe Nutzung der Dachgeschosse wird mit dem aktuellen Entwurf des Baugesetzes bereits ermöglicht. Eine flexible Festlegung der Kniestockhöhen ist praktisch nicht umsetzbar. Art. 78 Baugesetzentwurf wird dahingehend angepasst, dass Mansardenflachdächer zugelassen werden, wobei die zulässige Dachneigung definiert wird. Dies ergibt weiteren Spielraum für die Nutzung der Dachgeschosse.	x
22.4	**22**	Thusis	Neudorf	Es wäre zu begrüssen, wenn die Höhe der Halle Hossmann (mit Isler Schale) noch um ein Stockwerk mehr erschliessen werden könnte. Es sollten 3 Vollgeschosse möglich sein. Dies weil angrenzende Gebäude nicht unverhältnismässig überragen werden und sich die Entwicklung in die Gebäudezeile integrieren kann.	Es handle sich um ein Gebäude, das viel kleiner sei als das MFH von Jäger und das Gebäude von Simonet. Je nach Geschosseinteilung, Nullpunkt und Form des Dachgeschosses, müsse ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen nicht zwingend höher sein als ein benachbartes Gebäude mit 2 Vollgeschossen. Synergien könnten genutzt werden. Es sei bereits darüber gesprochen worden ob auch dieses Gebäude Neudorfstrasse 47, dadurch dass es bereits jetzt Verbindungen besteht, bei einem Neubau mit derselben Liftanlage erschlossen werden könnte.	**keine Berücksichtigung** Betreffend Isler Schale wurde bereits die heutige Ausgangslage ausreichend berücksichtigt und ein massgeblicher Spielraum für eine Weiterentwicklung vorgesehen. An diesen Festlegungen soll festgehalten werden. Eine zusätzliche, darüberhinausgehende Höhenentwicklung an dieser Lage wäre nicht ortsbildverträglich.	
22.5	**22**	Thusis	Aufzonung W2	In der Zone zwischen Hasensprungstrasse und Alte Strasse sollte die Geschosshöhe um ein Geschoss erhöht werden dürfen. Folglich Umzonung W2 in W3.	Der Wohnraum sei durch die Nähe zu Spital und Dorfkern für ältere Personen sehr attraktiv und es könne ohne weiteres Land zu verbauen Qualitativer Wohnraum geschaffen werden. Baulandreserven müssten durch die entstehenden Wohnungen noch nicht aufgebraucht und können so flexibel auf die Zukünftige Zuwanderung in Thusis angepasst werden. <u>Zitat ARE Herr Rudolf Rohrbach:</u> In allgemeiner Weise lässt sich sagen, dass das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) die Siedlungsentwicklung nach innen lenken will, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Bevor neues, unverbautes Land eingezont wird, sollen die Reserven in den bestehenden Bauzonen konsequent genutzt werden. An gut erschlossenen Lagen sollen schlecht genutzte Bauzonen verdichtet werden.	**keine Berücksichtigung** Aus folgenden Gründen wird keine Aufzonung vorgenommen: - Im Strategieplan Thusis 2040 wurde festgehalten, dass mit den hanglagigen Quartieren sorgfältig umzugehen ist (Einpassung in Landschaftsbild) - Das Gebiet der heutigen W2 zwischen Hasensprungstrasse und Alte Strasse umfasst eine Fläche von rund 2.1 ha, bei einer Umzonung würde eine AZ von 0.75 anstatt 0.55 festgelegt, was einer Mehrnutzung von rund 4'200 m^2 aGF entspräche. Bei einem Flächenverbrauch von 50m^2 pro Einwohner entspräche das rund 85 zusätzlichen Einwohnern. Das bedeutet Mehrverkehr für die heute eher schmal dimensionierten Strassen (insbesondere auch Schlosswaldweg sowie Quartierstrassen ab Hasensprungstrasse).	
22.6	**22**	Thusis	Baugesetz	Die Gestaltungsberatungspflicht wird negativ beurteilt.	Es sei problematisch, dass Bauvorhaben den Weg vor der Baukommission über den Bauberater (einzelne Person) gehen müssen und dieser in Zukunft in Thusis entscheiden kann ob und wie was gebaut werden kann. Und dies auch nur, wenn dieser es für richtig und/oder schön erachtet. Dadurch werden zukünftige Investitionen in Thusis durch eine Person gefördert oder verhindert.	**Kenntnisnahme** Die Gemeinde Thusis will eine qualitätsvolle und hochwertige Entwicklung anstreben. In dieser Hinsicht ist eine fachlich kompetente Gestaltungsberatung ein wichtiges Element, dieses Ziel zu erreichen.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
23.1	**23**	Thusis	Arealplanpflicht Roza	Im **Anhang 1** wird auf das Anschlussgleis Roza verwiesen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass dieses zurzeit in einem nicht mehr betriebstüchtigen Zustand ist.	Aus diesem Grund wurde die RhB-Weiche 101 schon vor einigen Jahren verschlossen, da das Anschlussgleis Roze und die zugehörige Weiche 102 nicht mehr befahren werden dürfen. Die RhB plane zudem, die Weiche 101 aus Sicherheitsgründen im Herbst 2024 auszubauen und durch einen Gleisrost zu ersetzen. Anschliessend würden die zugehörigen Sicherungsanlagen rückgebaut. Eine allfällige Wiederinbetriebnahme des Anschlussgleises bedinge, dass der Anschliesser (vorliegend die Gemeinde Thusis) die Anlage komplett neu baut resp. ausnahmslos instand stelle. Die voraussichtlich ab Herbst 2024 nicht mehr vorhandene Weiche 101 müsse dann neu erstellt werden.	**Kenntnisnahme** Auszug Richtlinien zur Arealplanpflicht im Anhang zum Baugesetz: *"Betriebe, welche das Anschlussgleis Roza benötigen, sind zulässig. Ebenfalls zulässig sind Betriebe, welche einen öffentlichen Leistungsauftrag haben (z.B. Verteilzentrum oder Busdepot der Post)."* *"Es ist eine mittlere Arbeitsplatzdichte von mindestens 50 Vollzeitäquivalenten pro Hektare vorzusehen (Ausnahmen möglich bei Betrieben, welche das Anschlussgleis Roza benötigen oder einen öffentlichen Leistungsauftrag haben)."* Mit den Richtlinien wird lediglich sichergestellt, dass solche Betriebe nicht wegen des Kriteriums "flächeneffiziente Nutzung / mind. 50 Vollzeitäquivalent pro Hektare" ausgeschlossen werden. Dies erscheint zweckmässig, da der Spielraum gewährleistet bleibt und keine unzweckmässigen Einschränkungen gemacht werden.	
23.2	**23**	Thusis	Bahnhofgebiet	Das **Grundstück Nr. 705** ist aktuell in drei Zonen unterteilt (70.8 % Bahnhofzone, 25 % Gemischte Zone, 4.2 %Übriges Gemeindegebiet). Künftig solle das Grundstück zu 100% der Bahnhofzone zugeteilt werden. Für Wohnen und gewerbliche Drittnutzungen sei eine gemischte Zone beizubehalten. Da die künftige Nutzung des **Grundstücks Nr. 705** noch nicht bekannt sei, wird beantragt, dass der Teil, welcher sich heute in einer Gemischten Zone befände, vorerst unverändert beibehalten wird.	Es werde aktuell überprüft werden, dereinst auf dem **Grundstück Nr. 705** einen Stützpunkt der Infrastruktur zu erstellen. Entsprechende Machbarkeitsstudien werden zurzeit gemacht. Sollten Machbarkeit und Finanzierung sichergestellt seien, stünde eine Umsetzung dennoch erst ab 2030 zur Diskussion. Wenn das Grundstück nicht für bahnbetriebliche Infrastrukturen benötigt wird, würde man diese wie bislang Dritten zugänglich machen (Baurecht oder Vermietung). Gemäss Baugesetz Thusis (Stand Vorprüfung) seien Gemischte Zonen für kleingewerbliche Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnnutzungen seien zulässig, soweit die Wohnfläche 75% der auf dem Grundstück effektiv realisierten Hauptnutzfläche nicht überschritten würde. Da das Wohnen an zentral erschlossenen Standorten immer mehr an Bedeutung zunehme, sei diesem Umstand entsprechend Rechnung zu tragen.	**keine Berücksichtigung** Ein Beibehalt der gemischten Zone wird als nicht zweckmässig erachtet, da in einer gemischten Zone (ES III) ein Interventionsstützpunkt allenfalls nicht Zonenkonform, bzw. in der falschen ES wäre. Zudem müsste die Parzelle Nr. 705, falls sie in der gemischten Zone verbleiben würde, der Arealplanpflicht Compogna unterstehen (Gleichbehandlung gegenüber anderen Parzellen in der gemischten Zone). Aus diesen Gründen wird am Zonenplanentwurf festgehalten und das Grundstück wird ganzheitlich der Bahnhofzone zugeteilt.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
23.2	**23**	Thusis	Bahnhofgebiet		Zonenplan geplant  		
23.3	**23**	Thusis	genereller Erschliessungsplan	Im generellen Erschliessungsplan, gemäss Vorprüfung, sind bestehende und geplante Leitungen aufgeführt, sowie orientierend Hochspannungs- und Erdgasleitungen. Diese tangieren u.a. auch die Grundtücke des Antragstellers. Hierzu ist die Frage betreffend dem aktuellen Stand der verschiedenen Vorhaben und Projekte und in welchen Zeitrahmen diese umgesetzt werden sollen zu berücksichtigen.	 	**teilweise Berücksichtigung** Der Generelle Erschliessungsplan Teil Ver- und Entsorgung enthält im betreffenden Planausschnitt Bahnhof nur bestehende, keine geplanten Anlagen. Die im GEP Ver- und Entsorgung festgelegten Wasser- und Abwassersammelleitungen sowie die Gasleitungen wurden auf den aktuellen Leitungskataster hin überprüft. Im Umfeld des Bahnhofs entsprechen diese Einträge im GEP dem aktuellen Leitungskataster. Derzeit läuft die Planung zur Bahnhofentwicklung. Im Zusammenhang mit dieser Planung ist nicht nicht ausgeschlossen, dass die Leitungen angepasst werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Gesamtrevision. Es werden hierzu auch keine beabsichtigten Vorhaben in den GEP aufgenommen.	x
23.3	**23**	Thusis	genereller Erschliessungsplan			Die im GEP eingetragene Hochspannungsleitung in Bahnhofsnähe ist ebenfalls eine bestehende (unterirdische) Leitung. Die Hochspannungsleitungen wurden mit dem aktuellen Netzplan (16kV Kabel- und Freileitungsnetz) der Kraftwerke Hinterrhein AG verglichen. Im Umfeld des Bahnhofs entsprechen die Einträge im GEP den bestehenden Leitungen. Allerdings gibt es an verschiedenen anderen Stellen in der Gemeinde Abweichungen zwischen dem tatsächlich bestehenden Netz gemäss Netzplan und den Linienführungen im GEP (z.B. im Bereich Neudorf, Domleschgerstrasse und Schlosswald). Dies betrifft auch einzelne bestehende Trafostationen, welche im GEP nicht oder am falschen Ort enthalten sind. Diese werden im GEP nachgeführt. Es handelt sich um orientierende, nicht verbindliche Festlegungen.	x
23.4	**23**	Thusis	Bahnhofgebiet	Die **Grundstücke Nr. 1051 und Nr. 705** sind im Eigentum der RhB bzw. der RhB Immobilien AG. Sollte der Infrastrukturstützpunkt auf **Grundstück Nr. 705** realisiert werden, werde ein Landabtausch bzw. Flächenausgleich zwischen Eigentümer der Grundstücke angestrebt werden. Der Eigentümer **Grunstück Nr. 705** würde u.a. das heutige Bahnhofsgebäude und Fläche des p+R übernehmen. Auf diesen Grundstücken sind die Beteiligten aktuell in enger Abstimmung mit der Gemeinde daran, eine bauliche Verdichtung und Entwicklung anzustreben und gleichzeitig zu ermöglichen, dass die Busstation BehiG-konform umgesetzt würden können. **Mit der Nutzung gemeinsamer Synergien solle dies ermöglicht würden.**		**Kenntnisnahme** Mit der Kernzone Bahnhof ist das Anliegen bereits berücksichtigt.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
23.4	**23**	Thusis	Bahnhofgebiet	**Die bauliche Entwicklung und Verdichtung von publikumswirksamen Nutzungen (EG) und Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen (OG)** auf neu zu definierenden Baufeldern auf der Seite des heutigen Bahnhofgebäudes und p+R, mit vorgelagerten BehiG-konforme Busstation, **soll** zur Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der zentralen ÖV-Drehscheibe Bahnhof/Bus **durch die Ortsplanrevision wirksam unterstützt werden**.			
23.5	**23**	Thusis	Arbeitszonen	Es wird beantragt, dass die Einschränkung betreffend Wohnnutzungen für Betriebsinhaber und Abwartspersonal auf der **Parzelle Nr. 1300** aufgehoben wird.	Ein Teil des **Grundstücks Nr. 1300** befindet sich in der Arbeitszone, der Rest gehört zum übrigen Gemeindegebiet. Auf dem Arbeitszone **Grundstück Nr. 1300** liegt eine Einschränkung, dass keine Wohnnutzungen für den Betriebsinhaber und Abwartspersonal zulässig sind. Dies entspricht der rechtskräftigen Festlegung aus einer Teilrevision der Nutzungsplanung, welche mit Beschluss der Regierung vom 27. Oktober 2020 (Protokoll Nr. 880/2020) genehmigt wurde. Aus Lärmschutzgründen wurden mögliche Wohnnutzungen für Betriebsinhaber und Abwartspersonal für unzulässig erklärt. Es seine immer wieder Anfragen von Dritten betreffend Nutzungsmöglichkeiten für das **Grundstück Nr. 1300** von Dritten eingegangen. Nach Möglichkeit solle die Parzelle dem Einheimischen-Gewerbe zur Verfügung gestellt werden können. Die Aufhebung der Festlegung soll die Attraktivität und Nutzungsmöglichkeiten, aufgrund der nicht ganz einfachen Form des Grundstückes (Spickel), nachhaltig sicherstellen.	**keine Berücksichtigung** Diese Festlegung ist bereits im rechtskräftigen Zonenplan enthalten und geht (wie in der Begründung beschrieben) auf einen Genehmigungsentscheid der Regierung zurück, wonach aus Lärmschutzgründen keine Wohnnutzungen zulässig sind. Diese Teilrevision wurde vor weniger als 4 Jahren genehmigt, eine Anpassung würde dem Grundsatz der Planbeständigkeit widersprechen. Ebenfalls gibt es nach Rechtsprechung des Bundesgerichts praktisch keine betriebsgebundenen Wohnräume in der Arbeitszone. Eine zusätzliche Öffnung der Arbeitszonen für Wohnen wird zudem als unzweckmässig erachtet. (Lärmkonflikte, Steigerung Landpreise etc.).	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
24.1	**24**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen	Auf die Festlegung des Gebäude auf Parzelle Nr 416 als ortsbildprägendes Gebäude sei zu verzichten.	Man sei sich der historischen Substanz der Liegenschaft bewusst, jedoch erhalten im Altdorf verschiedene andere Gebäude mit vergleichbarer Substanz und Architektur keinen Schutzstatus. Insbesondere seien die historische und architektonische Bedeutung für das Gebäude **Parzelle Nr. 416** nicht vorhanden und würde sich auch nicht ausreichend von den umliegenden Gebäuden abheben, wonach dieses keine ortsbildprägende Baute darstellt. Vor einigen Jahren würde bereits ein Bauvorhaben zur Sanierung des Gebäudes **Parzelle Nr. 416** bei der Gemeinde eingereicht werden, welches aber nicht weiterverfolgt werden würde und entsprechend noch pendent sei. Bei der Beurteilung des Bauvorhabens würden damals keine entsprechenden Vorbehalte hinsichtlich Ortsbildschutz vorgebracht werden, wonach diese auch nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgebracht werden könne. Im Rahmen der Sanierung der Nachbarliegenschaft **Parzelle Nr. 415** (ähnliche Bausubstanz, Architektur) sprach sich die Gemeinde explizit für eine gestalterische Gesamtlösung aus - diese sei damals durch die Baubehörde versäumt worden (gemäss Aktennotiz Gemeinde vom 20. Dezember 2013). Die vorgesehene Verschärfung resp. Einschränkung der baulichen Möglichkeiten aufgrund der Unterschutzstellung verunmöglicht letztlich die von der Gemeinde verlangte gestalterische Gesamtlösung und führt zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung.	**keine Berücksichtigung** An der Festlegung ortsbildprägende Baute der Alten Brauerei (Parzelle Nr. 416) wird festgehalten, da die Bögen speziell und Zeitzeugen der Handelszeit sind. Ausserdem hat die Halle beim Eingang eine grosse ortsbauliche Bedeutung.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
25.1	**25**	Thusis	Waldgrenze	Die Waldgrenze auf der Parzelle Nr. 1119, Grundbuch Thusis, sei gestützt auf die bestehende Baubewilligung neu festzulegen." Hinweis: Die Einsprache wurde an das AWN zugestellt, die Kopie wurde der Gemeinde zugestellt.	Gemäss Plänen soll die geplanten Festlegungen der Waldgrenze durch die **Parzelle Nr. 1119** verlaufen, was der bewilligten Nutzung widerspricht. In der Beilage wird die Baubewilligung vom 28. April 1998 mitgeliefert, wonach für die **Parzelle Nr. 1119** ein Lagerplatz bewilligt wurde. Das Baugesuch sei mittels BAB-Entscheid Nr. 1997-1361 durch den Kanton bewilligt worden. Insofern widerspreche die Waldgrenze der bewilligten Nutzung, wonach der Waldabstand auf der **Parzelle Nr. 1119** zu verschieben sei. Am 11. März 2024 haben die Eigentümer das Gespräch mit der Gemeinde gesucht, wonach diese über die vorliegende Einsprache informiert wurde und die Einsprache aufgrund der vorhandenen Bewilligung als begründet erachtete.	**Berücksichtigung** Die materielle Beurteilung erfolgt durch das AWN. Gemäss Mitteilung des Regionalforstingenieurs gegenüber der Gemeinde (Mail vom 07. Mai 2024) kann eine Anpassung des Waldes auf der Parzelle Nr. 1119 erfolgen. Die Daten wurden vom AWN an die Gemeinde zugestellt und werden in den Zonenplan integriert.	x
25.2	**25**	Thusis	Wanderweg	Im generellen Erschliessungsplan sei der auf der **Parzelle Nr. 13** vorgesehene Wanderweg zu entfernen.	Dabei handle es sich offensichtlich um eine falsche Festlegung. Auf der Parzelle Nr. 13 bestehe kein Wanderweg, sondern dieser verlaufe im Wald und auf dem Gemeindegebiet Masein. Entsprechend sei die Festlegung für die Parzelle Nr. 13 aus dem Erschliessungsplan zu entfernen. 	**Berücksichtigung** Der Wanderweg gemäss GEP wird aufgehoben. Der tatsächliche Wanderweg verläuft gemäss Inventar des Kantons auf Gemeindegebiet von Cazis. Darüber hinaus werden einzelne Wanderwegabschnitte im GEP im Bereich Nollasand, Ober Rufria und Compogna bereinigt.	x
25.3	**25**	Thusis	Ausnützungsziffer	Im Rahmen der Sanierung des Gebäudes auf der **Parzelle Nr.13** wurde ein Teil der Ausnützungsziffer nicht beansprucht, wonach diese für eine spätere, nochmalige Sanierung des Gebäudes vorbehalten werden. Der vorgesehene Methodenwechsel hinsichtlich Berechnungsgrösse dürfe sich entsprechend nicht negativ auf die Ausnützung auswirken. Bei der vorgesehenen Sanierung dürfe die Bauherrschaft nicht schlechter gestellt werden.		**Kenntnisnahme** Die Parzelle Nr. 13 liegt weder rechtskräftig, noch gemäss Entwurf Zonenplan innerhalb einer Bauzone. Beim Bauen ausserhalb von Bauzonen kommt keine Ausnützungsziffer zur Anwendung, die Ausnützungsziffer hat folglich keine Auswirkungen auf die Bauten. Generell: Die Justierung der AZ soll im Schnitt ein Ausgleich der neuen Berechnungsweise gemäss Definition des Kantons bezwecken. Im Einzelfall sind aber unterschiedliche Auswirkungen möglich, welche nicht alle einzeln im Voraus durch die Gemeinde beurteilt werden können.	

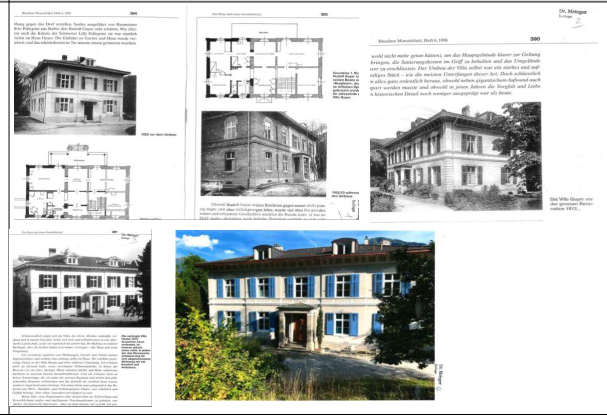
Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
26.1	**26**	Thusis	Mobilfunkanlagen	Es wird beantragt, dass **Art. 84 Abs. 4** wie folgt geändert wird: "~~Für die Erstellung von Mobilfunk- Antennenanlagen gilt neben den anwendbaren baurechtlichen Bestimmungen das Dialogmodell. der gemeinderat schliesst eine Vereinbarung über das Dialogmodell mit den betroffenen Mobilfunkanbietern ab.~~ Die Baubehöhrde kann mit den Mobilfunkanbietern eine Vereinbarung im Sinne eines Kooperations- und Dialogmodells zur Standortevaluation von Mobilfunkanlagen abschliessen."	Für den Bereich des Immissionsschutzes enthalte das Bundesrecht mit der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (SR 814.710; NISV) eine abschliessende Regelung. Die Kantone und erst recht die Gemeinde Thusis seien nicht befugt, weitergehende Regelungen, wie etwa die Verpflichtung zum Abschluss einer Vereinbarung über das Dialogmodell, zu erlassen. Dies gelte auch für umweltrechtlich motivierte Planungsauflagen. Parallelinfrastrukturen würden vom Fernmelderecht des Bundes abschliessend geregelt und seien in den Mobilfunkkonzessionen festgelegt. Zusätzliche Regelungen durch die Kantone seien fernmelderechtlich nicht zulässig. Sofern eine Umsetzung auf der Grundlage der Freiwilligkeit angestrebt werde, sei dies mit dem übergeordneten Recht jedoch vereinbar. Folglich könnten die Mobilfunkbetreiberinnen nicht verpflichtet werden, eine Vereinbarung mit der Gemeinde Thusis abzuschliessen (widerspreche Bundesrecht). Man sei jedoch gerne bereit, mit der Gemeinde Thusis entsprechende Verhandlungen zu führen und gestützt darauf eine Vereinbarung abzuschliessen. Im ersten Satz von **Art. 84 Abs. 4 BauG** sei es nicht notwendig und nicht spezifisch genug, festzustellen, dass für die Erstellung von Mobilfunk-Antennenanlagen neben den anwendbaren baurechtlichen Bestimmungen das Dialogmodell gelte. Das Dialogmodell habe nicht allgemein neben dem BauG zu gelten, sondern es habe der Standortevaluation von Mobilfunkantennen zu dienen, was im Gesetzestext zu konkretisieren sei.	**keine Berücksichtigung** Die Regelungen stammen aus einer Teilrevision der Nutzungsplanung, welche mit Beschluss der Regierung im Jahr 2020 genehmigt wurde. Eine erneute Anpassung nach so kurzer Zeit würde dem Grundsatz der Planbeständigkeit widersprechen.	
26.2	**26**	Thusis	Mobilfunkanlagen	Es wird beantragt, dass **Art. 84 Abs. 5** wie folgt geändert wird: "~~Antennen sind grundsätzlich unauffällig zu gestalten und haben dem Stand der Technik zu entsprechen.~~"	<u>Gestalterische Betrachtung:</u> Antennen hätten ein bestimmtes anlagebedingtes Aussehen und könnten grundsätzlich nicht unauffällig gestaltet werden. Anpassungen seien zumeist nur bei der Farbe, nicht aber bezüglich Form oder Höhe der Umgebung möglich. Das Erfordernis der unauffälligen Gestaltung sei daher unverhältnismässig. Zudem behält **Art. 84 Abs. 7 BauG** die Vorschriften des Baugesetzes über den Schutz von Einzelbauten sowie die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans ausdrücklich vor. Die Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (vgl. **Art. 77 BauG**) sei allerdings von der zuständigen Baubewilligungsbehörde und nicht von den Gesuchstellenden im Rahmen eines Baugesuchs zu prüfen. <u>Technische Betrachtung</u>: Die Anforderung, dass die Antennen dem Stand der Technik zu entsprechen haben, sei unverhältnismässig. Es sei unklar, was unter dem Stand der Technik für Mobilfunkanlagen zu verstehen sei und wie die Gemeinde diesen ermitteln will (Referenzobjekte etc.). Dies führe in der Praxis zu grossen Rechtsunsicherheiten. Diese Anforderung verstösse auch gegen die, den Mobilfunkbetreiberinnen zustehende, Wirtschaftsfreiheit in **Art. 27 BV**. Diese Anforderung dürfe nicht in generell-abstrakter Weise in einem kommunalen Baugesetz festgelegt werden.	**keine Berücksichtigung** Die Regelungen stammen aus einer Teilrevision der Nutzungsplanung, welche mit Beschluss der Regierung im Jahr 2020 genehmigt wurde. Eine erneute Anpassung nach so kurzer Zeit würde dem Grundsatz der Planbeständigkeit widersprechen.	
26.3	**26**	Thusis	Mobilfunkanlagen	Es wird beantragt, dass **Art. 84 Abs. 6** wie folgt geändert wird: "Sofern die bewilligten Antennenanlagen, ~~etwa aufgrund neuer wissenschaftlicher, rechtlicher oder technischer Erkenntnisse beziehungsweise Rahmenbedingungen~~ nicht mehr nutzbar sind und auch ihre Wiederverwendung ~~zu einem anderen Zweck~~ nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten des Baugesuchtstellers oder des Betreibers unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu beseitigen. ~~Die Baubehörde kann eine Frist zur Beseitigung setzen.~~"	Die Präzisierungen "etwa aufgrund neuer wissenschaftlicher, rechlicher oder technischer Erkenntnisse beziehungsweise Rahmenbedingungen" sowie "Wiederverwendung zu einem anderen Zweck" seien nicht erforderlich und damit nicht verhältnismässig. Auch würden sie gegen **Art. 27 BV** verstossen. Die Mobilfunkbetreiberinnen üben eine privatwirtschatliche Erwerbstätigkeit aus und es sei an ihnen, zu entscheiden, wann eine Anlage nicht mehr nutzbar ist und wie sie umgenutzt werden kann. Die genannten Präzisierungen seien zudem zu offen formuliert. Unklar wäre insbesondere, welche Anforderungen an die neuen technischen und wissenschaftlichen Erkenntnisse bzw, Rahmenbedingungen zu stellen wären und wann die Schwelle der Nutzbarkeit überschritten wäre. Die Formulierung "die Baubehörde kann eine Frist zur Beseitigung setzen" verstosse gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip (**Art. 5 Abs. 2 BV**), das gebiete, den Pflichtigen für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eine angemessene Frist anzusetzen. So sehe auch **Art. 94 Abs. 3 KRG** im Zusammenhang mit dem Wiederherstellungsverfahren vor, dass die Ersatzvornahme nur dann angeordnet werde, wenn die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nachgekommen sind und ihnen die Ersatzvornahme vorgängig angedroht wurde. Es könne daher nicht im Ermessen der Gemeinde liegen, ob sie eine Frist zur Beseitigung ansetzt oder nicht.	**keine Berücksichtigung** Die Regelungen stammen aus einer Teilrevision der Nutzungsplanung, welche mit Beschluss der Regierung im Jahr 2020 genehmigt wurde. Eine erneute Anpassung nach so kurzer Zeit würde dem Grundsatz der Planbeständigkeit widersprechen.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
27.1	**27**	Thusis	Verkehrssicherheit	Es ist erfreulich, dass laut Mitwirkungsbericht die Dorfkerne Neudorf und Altdorf als gesellschaftliche Zentren der Gemeinde gestärkt und der Strassenraum aufgewertet werden soll. Auch ist erfreulich, dass im Strategieplan Thusis 2040 festgehalten wurde, dass für die betreffenden Strassen und Plätze eine Verkehrsberuhigung vorgesehen sei (S. 25 und S. 38 Planungs- und Mitwirkungsbericht Fraktion Thusis).	Man leidet im Altdorf unter dem übermässig starken motorisierten Verkehr und seinen üblen Begleiterscheinungen. Das Verkehrsaufkommen sei besonders hoch während den üblichen Stosszeiten am Morgen, über Mittag und bei Feierabend. Man habe das Gefühl, an einer stark befahrenen Durchgangsstrasse zu wohnen. Es werde vermutet, dass viele Leute und Touristen, durchs Altdorf an den Heinzenberg fahren würden, obwohl die Äussere Heinzenbergstrasse als Alternative benutzen werden könne. Diese führe kaum durch bewohntes Gebiet.	**Kenntnisnahme**	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
27.2	**27**	Thusis	Verkehrssicherheit	Es wird folgende mögliche Massnahme für die Vehrkersberuhigung der Altendorfstrasse vorgeschlagen: <u>eine Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h</u>	Nicht nur Anwohner, sondern alle, die auf der Altdorfstrasse unterwegs seien, auch Velofahrer und teilweise die Autofahrer selber, könnten schnell in gefährliche Situationen geraten. Durch das Herabsetzen der Höchstgeschwindigkeit auf 20 km/h würde es um ein beträchtliches Mass sicherer werden und die Lärm- und Abgasemissionen könnten gemildert werden. Der Zeitverlust für die Autofahrer wäre im Verhältnis zur Gefahr, absolut zumutbar. Die Belastung mit Abgasen und Lärm zu den Stosszeiten sei ungesund für alle, die hier unterwegs seien, besonders betroffen seien Bewohner dieses Quartiers, da sie den Emissionen dauerhaft ausgesetzt seien (Russablagerungen und Feinstaub). Durch das Kreuzen zweier Fahrzeuge und dem häufig damit verbundenen Anhalten und erneut Gas geben entstehen noch mehr Lärm- und Abgasemissionen. Die Nachtruhe sei zur Strasse hin nicht gegeben. Durch die Verkehrsbelästigungen würde man sich im Strassenraum eher so kurz wie möglich aufhalten.	**Kenntnisnahme** Das Anliegen ist nicht Gegenstand der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Derzeit ist die Gemeinde daran, ein Gesamtverkehrskonzept zu erarbeiten. Im Rahmen dieses Konzepts werden verschiedene Massnahmen geprüft werden. Die Gemeinde verdankt die Anregungen zur Verkehrsplanung.	
27.3	**27**	Thusis	Verkehrssicherheit	Es wird folgende mögliche Massnahme für die Vehrkersberuhigung der Altendorfstrasse vorgeschlagen: <u>Einbahnverkehr</u>	Die Strasse beim heutigen durchschnittlichen Verkehrsaufkommen sei zu eng für Fussgänger, Velofahrer und zwei Fahrtrichtungen für den motorisierten Verkehr. Statt dass sich ein Grossteil des Verkehrs aufwärts und abwärts ausgerechnet durch eine der engsten Strassen des Dorfes quetscht, könne ein Teil davon auf andere Strassen umgeleitet werden. Die Masnahme würde die Unfallgefahr senken, schwierige Kreuzen an zu engen Stellen würde wegfallen und die Lärm- und Abgasemissionen würden sich ungefähr halbieren. Vielleicht ergäbe sich durch diese Massnahme sogar die Möglichkeit, ein durchgehendes Trottoir zu erstellen. Nur der untere Teil der Altdorfstrasse verfüge über ein Trottoir, ein Stück weit auch beidseitig, aber auf der Seite der Kirche sehr schmal und immer wieder unterbrochen. Beim Restaurants Schäfli ende auch der letzte Trottoirrest. Für einen Fussgänger, welcher die Strasse aufwärts gehe, sei diese Stelle lebensgefährlich, weil er die Fahrbahn betreten muss und sich der Fussgänger und der von oben kommenden Autofahrer nicht sehen können. Besonders betroffen seien ältere Menschen, Personen mit Beeinträchtigungen, Kinder und Eltern.	**Kenntnisnahme** siehe oben	
27.4	**27**	Thusis	Verkehrssicherheit	Es wird folgende mögliche Massnahme für die Vehrkersberuhigung der Altendorfstrasse vorgeschlagen: <u>deutlichere Signalisation der Höchstgeschwindigkeit</u>	Die Geschwindigkeitsbeschränkung solle deutlicher sichtbar sein als jetzt, auf Tafeln und durch Aufschriften direkt auf der Strasse, egal, ob die Höchstgeschwindigkeit bei 30 km/h bleibt oder ob sie auf 20 km/h herabgesetzt werde.	**Kenntnisnahme** siehe oben	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
27.5	**27**	Thusis	Verkehrssicherheit	Es wird folgende mögliche Massnahme für die Vehrkersberuhigung der Altendorfstrasse vorgeschlagen: <u>regelmäsige Tempokontrollen und Bussen</u> Es soll mit der Umsetzung von Massnahmen zur Verkehrsberuhigung nicht bis zum Jahr 2040 zugewartet werden, da mit der Zunahme des motorisierten Verkehrs zu rechnen sei.	Man sei davon überzeugt, dass es zu viele Autofahrer gibt, welche ohne Sanktionen nicht davon zu überzeugen seien, rücksichtsvoll zu fahren und sich an die Regeln zu halten. Dies sei die wichtigste Massnahme überhaupt. Sehr viele Autofahrer würden sich nicht an die vorgeschriebene Geschwindigkeitsbeschränkung halten und verschlimmerten dadurch die Verkehrssituation. Abends und nachts, bei nur noch verhältnismässig wenige Fahrzeugen, würden Autos viel zu schnell und mit entsprechend grosser Lärmbelastung die Altdorfstrasse hinauf- oder hinabrasen.	**Kenntnisnahme** siehe oben	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
28.1	**28**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen	Die Denkmalpflege Graubünden sei aufzufordern, das kantonale Gebäudeinventar der Gemeinde Thusis zu aktualisieren und im gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren unter Beizug der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer festzulegen.	**Der Entwurf vom 24.05.2024 sei nicht im gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren erstellt worden und könne daher nicht als Grundlage für die Unterschutzstellung wertvoller Gebäude herangezogen werden. Folglich sei das Gebäudeinventar gemäss Entwurf vom 24.05.2014 formell nicht haltbar.** Gemäss **Art. 5 Abs. 1** des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (KNHG) legt der Kanton neue Inventare sowie Nachführungen in den betroffenen Gemeinden und beim Kanton während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grudneigentümer sind dabei zu benachrichtigen. **Art. 5 Abs. 2 KNHG** bestimmt, dass die Gemeinden und die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer während der Auflage Gelegenheit zur Stellungnahme haben. Die Ergebnisse des Auflageverfahrens sowie Nachführungen werden den Gemeinden und den Mitwirkenden in geeigneter Form bekannt gegeben **(Art. 5 Abs. 3 KNHG)**. Mit Bezug auf die Rechtswirkung bestimme **Art. 6 Abs. 1 KNHG**, dass die Inventare Grundlagen im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung bilden und ausschliesslich amtsinterne Wirkungen entfalten. Gemäss **Art. 6 Abs. 2 KNHG** entfalten die Inventare im Baubewilligungsverfahren keine Wirkung, solange nicht über die Aufnahme eines inventarisierten Objektes in die Grundordnung rechtsverbindlich entschieden ist.	**keine Berücksichtigung** Die neuen Verfahrensbestimmungen sind erst seit Herbst 2023 in Kraft, zu einem Zeitpunkt, zu welchem die Vorprüfung durch den Kanton bereits erfolgt ist. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde der Gemeinde Thusis von Seiten Kanton auferlegt, dass dieses Inventar im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision umzusetzen sei. Im Moment besteht keine andere Basis für die Festlegung im Generellen Gestaltungsplan und es ist auf diese Grundlage abzustützen. Die Ortsplanung wird deshalb auf Basis des Inventars aus dem Jahre 2015 durchgeführt, da die neue Inventarisierung durch die Denkmalpflege zu einer zu grossen Verfahrensverzögerung führen würde. Die Gesamtrevision soll zeitnah umgesetzt werden, damit die Nutzungsplanung der Gemeinde Thusis in Konformität mit den übergeordneten Gesetzen von Bund und Kanton gebracht werden kann, im Interesse der Rechtssicherheit für die Gemeinde und die Grundeigentümer. Die Ortsplanung hätte zudem gemäss übergeordneten Vorgaben bereits im letzten Jahr abgeschlossen sein müssen.	
28.1	**28**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen		**Art. 6 Abs. 3 KNHG** bestimmt, dass der rechtlich verbindliche Schutz der inventarisierten Objekte, die Abwägung mit entgegenstehenden Interessen und der individuelle Rechtsschutz der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Rahmen der planerischen Verfahren zu erfolgen haben. **Es sei festzustellen, dass die Gemeinde Thusis kein kantonales Bauinventar hätte, welches im Verfahren nach Art. 5 KNHG erstellt wurde.** Es sei keine öffentliche Auflage eines solchen Inventars durch die kantonale Denkmalpflege erfolgt, noch seien die betroffenen Eigentümer über diese benachichtigt worden. Auch von dem Entwurf, enthalten in den Planungsakten der Gesamtrevision, hätten die Eigentümer keine Kenntnis erhalten. Die vorliegende Mitwirkungsauflage ersetze, mit Bezug auf den Entwurf von 24.05.2014, nicht die , nach **Art. 5 KNHG** für die Festlegung eines kantonalen Bauinventars, notwendige Auflage.		
28.2	**28**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen	Die Denkmalpflege Graubünden sei aufzufordern, das kantonale Gebäudeinventar der Gemeinde Thusis (inhaltlich) zu aktualisieren. Auf eine Unterschutzstellung der Villa Hestia im Rahmen der vorliegenden Planungsrevision sei zu verzichten.	Die Villa Hestia habe mehrmals den Eigentümer gewechselt. 1972/73 habe durch die damals neuen Eigentümer ein umfassender Umbau des Gebäudes stattgefunden. Es hätten Änderungen an der äusseren Erscheinungsbild des Haus und im Haus stattgefunden , mit zahlreichen Eingriffen in die historische Bausubstanz (Verweis auf Beilage 3, in Beilage 1 und 2 sei der ursprünglichen Bau des Hauses aufgezeigt). 2009 sei die Villa in den Eingentum des Antragstellers übergegangen. Dieser habe sich mit dem Umbau des Hauses im Sinne des ursprünglichen gestalterischen Zustandes vor 1972 befasst. Folgende Massnahmen seien (zusammenfassend) umgesetzt worden: - Wiederherstellung des ursprünglichen Grundrisses des 1. OG - Wiederherstellung der Kamine (beim Umbau 1972/73 abgebrochen) - Anschluss Holz-/Cheminée-Öfen - Wiederherstellung Dachgauben - Sanierung der Fassaden - Entfernung aller Farbanstriche Die baulichen Massnahmen für die "Rückführung" des Hauses in den Zustand vor 1972 erfolgten von 2013 bis 2020 (heutiger Zustand Verweis auf Beilage 4). **Das kantonale Gebäudeinventar gemäss Entwurf vom 24.05.2014 zeige, dass die kantonale Denkmalpflege das Gebäude zu einem Zeitpunkt beurteilte, als das äussere Erscheiningsbild dem Zustand gemäss dem Umbau von 1972/73 entsprach. Der Inventar-Entwurf entspreche folglich nicht dem aktuellen Bestand und müsse daher überprüft und nachgeführt werden.**	**keine Berücksichtigung** siehe oben. Die Festlegung des Schutzstatus für die Gebäude, welche im Inventar der kantonalen Denkmalpflege enthalten sind, erfolgt nach einer einheitlichen Systematik. Diese orientiert sich an der Bedeutung der Objekte gemäss Beurteilung der Denkmalpflege. Es ist in Frage zu stellen, ob mit den neusten baulichen Massnahmen das Objekt tiefer bewertet würde (es ist eher vom Gegenteil auszugehen).	
28.2	**28**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen		**Der Entwurf sei folglich materiell als Grundlage für eine Unterschutzstellung im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision ausser Betracht.**		

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
28.2	**28**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen				

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
28.3	**28**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen	Es wird vorgeschlagen, die mittlere Schutz-Kategorie (Ortsbildprägende Bauten) in **Art. 51 BauG** (und an andern Stellen des Baugesetzes) umzubenennen. Als mögliche Alternativen fallen in Betracht: - Historische Einzelbauten - Zu erhaltende Bauten - Zu erhaltende Einzelbauten	Der **Art. 51** des revidierten Baugesetzes Thusis unterschiede 3 Kategorien von wertvollen Bauten und Anlagen, die geschützten Bauten, die ortsbildprägenden Bauten und die erhaltenswerten Bauten. Die Dreiteilung existiere auch in anderen Ortsplanungen, jedoch werden teilweise andere Bezeichnungen verwendet. Die Verwendung des Begriffes "ortsbildprägende Bauten" wird als unglücklich erachtet. Dies hätte zwei Gründe: - der Begriff wird im Bundesrecht im Rahmen der Zweitwohnungsgesetzgebung verwendet für Bauten, welche im Rahmen von **Art. 9 ZWG** allenfalls neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bewillgt werden können. Die Gemeinde Thusis unterstehe nicht der Zweitwohnungsgesetzgebung (= Begriff unangebracht) - bei den ortsbildprägenden Bauten, gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht, handelt es sich um einige wenige Einzelbauten, welche zwar zum Ortsbild gehören aber nicht das Ortsbild **prägen** würden	**keine Berücksichtigung** Das ZWG ist für die Gemeinde Thusis nicht anwendbar. Die Terminologie wird beibehalten, da deren Inhalt auch der Gestalt und Bedeutung entspricht.	
28.4	**28**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen	Es wird empfohlen, die obligatorische Gestallungsberatung durch die kantonale Denkmalpflege in **Art.51 Abs. 4 Baugesetz** zu streichen und für alle Schutzkategorien den Bezeichnung der kommunalen Gestaltungsberatung vorzusehen. Diese Regelung könne dabei mit dem Zusatz versehen werden, dass die Baubehörde in besonderen Fällen die Denkmalpflege zur Begleitung eines Bauvorhabens beiziehen kann. Im Interesse einer Vereinfachung und Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens bei wertvollen Bauten wird vorgeschlagen den **Art. 51 Abs. 4 Satz L Baugesetz**, wie folgt zu formulieren: *Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind Bauvorhaben an Bauten* *gemäss **Absatz 1 - 3** durch die kommunale Gestaltungsberatung zu begleiten. In* *besonderen Fällen kann die Baubehörde die kantonale Denkmalpflege beiziehen.*	**Art. 51 Abs. 4** Baugesetz siehe vor, dass Bauvorhaben an geschützten Bauten und an ortsbildprägenden Bauten durch die Denkmalpflege zu begleitet würde. Durch die notorische Überlastung der Denkmalpflege, bei der Beurteilung und Begleitung von Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden, werde die Regelung als nicht zweckmässig erachtet. Sie führe zu massiven Bauverzögerungen, folglich würden Bauherschafften unverhältnismässig belastet werden. Der obligatorische Beizug der Denkmalpflege bei Bauvorhaben der Schutz-Kategorien, gemäss **Art. 51Abs. 1 und 2** Baugesetz, erscheine wenig sinnvoll, weil die Gemeinde, gemäss **Art. 6** Baugesetz über eine eigene Gestaltungsberatung verfüge. Mit der neuen Regelung wäre nicht nur den betroffenen Bauherrschaften sondern auch der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege gedient.	**keine Berücksichtigung** Die Denkmalpflege ist eine wichtige Beratungsinstanz bei der Beurteilung von Bauvorhaben an geschützten und ortsbildprägenden Bauten.	

Nr.	Antragsteller	Fraktion	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen
29.1	**29**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen	Es sei darauf zu verzichten, die Stallscheune auf dem **Grundstück Nr. 339** als ortsbildprägende Baute oder als andere Qualifizierung der wertvollen Bauten und Anlagen nach **Art. 51- E-BauG** festzulegen, unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge.	Die Qualifizierung als ortsbildprägende Baute werde materiel nicht erfüllt. Hierzu wurden mehrere Beilagen zur Beweisführung beigelegt, wobei der Zustand des Gebäudes dokumentiert wurde. Materielles: Bisher sei nur das bestehende Restaurant als erhaltenswerte Baute nach **Art. 52 f. BauG** qualifiziert worden. Das geltende Baugesetz lasse den Abbruch und Wiederaufbau in Lage und Volumen zu **(Art. 52 Ziff.2 BauG)**. Aufgrund dieser Rechtslage hätte die Eigentümerschaft seit dem Sommer 2023 viel Zeit und Arbeit in ein Neubauprojekt auf dem **Grundstück Nr. 339** investiert. Die bestehende Stallscheune sowie der Mitteilteil sollen abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Beide Gebäudeteile erwiesen sich als sehr baufällig und seien in der Substanz sehr schlecht erhalten. Während das Restaurant als erhaltenswerte Baute unter bestimmten Voraussetzungen abgebrochen und wiederaufgebaut werden dürfe (**Art. 51Abs. 3 E-BauG**), dürfe die ortsbildprägende Stallscheune nicht abgebrochen werden (**Art. 51 Abs. 2 E-BauG**). Der bestehende Mittelteil erweise sich demgegenüber weder als erhaltenswert noch als schützenswert, womit er ohne Weiteres abgebrochen und wiederaufgebaut werden dürfe. <u>Weitere Gründe:</u> - in der Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden vom 22. Mai 2014 (Entwurf) erscheine die hier gegenständliche Stallscheune - zu Recht! - nicht. - Einzig und allein im Inventar Thusis erscheine die Stallscheune/Brauereistall und würde dort unter Gebäude 018/3 vermerkt. Auf den baulichen Zustand des Gebäudes würde dabei nicht eingegangen. - tragende Konstruktion des Gebäudes, Bretter und Balken seien morsch (einsturzgefährdet, vom Holzkäfer befallen) - das Dach weise zahlreiche Lecks auf - das Objekt trage weder durch seine Lage noch durch seine Gestalt, zur Qualität oder zur Identität des Ortsbildes bei.	**Berücksichtigung** Bei Grundstück Nr. 339 wird der Schutzstatus betreffend Stall nicht festgelegt, da der Stall nicht im Inventar der kantonalen Denkmalpflege enthalten ist und auch im rechtskräftigen GGP nicht als wertvolles Gebäude festgelegt ist.	x
29.1	**29**	Thusis	wertvolle Bauten und Anlagen				x