

Protokoll Nr. 3 / 2024 (V2024.12.11)
Gemeindeversammlung vom 21. August 2024

| Ort | Zeit | Stimmberechtigte | Anwesend | % |
|----------------|-------------------|------------------|----------|-----|
| Mehrzweckhalle | 20.00 – 00.26 Uhr | 1969 | 88 | 4,4 |

| | |
|-------------|---|
| Vorsitz | Gemeindeammann Curdin Capaul |
| Protokoll | Leiter Kanzlei Duri Schwenninger |
| Stimmzähler | Herr A. C. H. für die linke Seite und Herr P. O. für die rechte Seite |

Der Gemeindeammann begrüsst die Anwesenden und teilt mit, er freue sich sehr, im Namen des gesamten Gemeinderates zur bereits dritten Gemeindeversammlung des laufenden Jahres willkommen zu heissen. Heute gilt es, die Zukunft der Gemeinde Thusis zu behandeln. Die Baugesetzgebung ist sehr komplex und weiterdenkend, sogar die Bevölkerungsstruktur kann damit beeinflusst werden. Dies kann und wird der Entwicklung und Stärkung der Gemeinde Thusis dienen. Eine Gemeinde soll sich entwickeln können, klare, sinnvolle und die richtigen Spielregeln haben, damit man planerisch für die Zukunft gewappnet ist. Für die Gemeinde ist es sehr wichtig, eine Voraussetzung und eine Pflicht, die öffentliche Interessenz und Entwicklung ins Zentrum zu setzen.

Der Gemeindeammann erwähnt weiter, dass die Vorbereitungen für diese Totalrevision der Ortsplanung mit dem Baugesetz viel Zeit für die Aufbereitung und Behandlung der Mitwirkungseingaben in Anspruch genommen haben. Es ist ein sehr umfangreiches und weitreichendes Thema. Was lange währt, wird bekanntlich gut. An dieser Stelle dankt der Gemeindeammann für die geleistete Arbeit und die Unterstützung an die Adresse der Mitglieder der Planungskommission der Gemeinde Thusis, unter der Leitung der Gemeinderätin Marlene Hürlimann. An das Raumplanungsbüro R + K für den Bereich Thusis, die Fachexperten dieser Firma unterstützen den Gemeinderat auch bei den Projekten Verkehrsplanung, Parkierungskonzept und beim Projekt Bahnhofentwicklung. Ebenso ein Dankeschön an das Raumplanungsbüro Cavigelli Ingenieure für den Bereich Mutten, dieses unterstützt die Gemeinde Thusis auch beim Projekt Melioration in Mutten sowie ebenfalls ein Dankeschön an den Bauberater und Gestaltungsplaner Robert Albertin, er unterstützt uns auch im Projekt Bahnhofentwicklung.

Der Gemeindejuristin Christina Blumenthal ebenfalls ein Dankeschön für die Unterstützung in vielen Belangen, vorwiegend bei der Baubehörde, aber auch generell bei der Gemeinde.

Wahl Stimmzähler

Als Stimmzähler werden Herr A. C. H. für die linke Seite und Herr P. O. für die rechte Seite mit grossem Mehr und ohne Gegenstimme gewählt. Der Gemeinderat wird vom Protokollführer gezählt. Im Gemeinderat selbst gilt das Solidaritätsprinzip. Die Gemeinderäte werden ebenfalls durch Handerheben ihre Meinung kundtun.

Beschlussfähigkeit

Der Gemeindeammann erklärt, dass die Einladung zur heutigen Gemeindeversammlung ordnungsgemäss im Sinne von Artikel 28 der Gemeindeverfassung mindestens 20 Tage vor der Durchführung einberufen worden ist. Die Versammlung ist somit beschlussfähig.

Der Gemeindeammann stellt die Traktanden zur Diskussion.



Traktanden

1. Kenntnisnahme der Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 8. Mai 2024.
2. Kenntnisnahme der Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2024.
3. Revision Ortsplanung Gemeinde Thusis
4. Informationen aus den Departements
5. Varia

Die Gemeindeversammlung entscheidet mit grossem Mehr und ohne Gegenstimme, die Versammlung gemäss Einladung abzuhalten.

1. Kenntnisnahme der Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 8. Mai 2024

Der Gemeindeammann erklärt, dass das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 8. Mai 2024 gemäss Artikel 11 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden (GG), bei der Gemeindekanzlei vom 7. Juni 2024 während 30 Tagen zur Einsicht aufgelegt und auf der Website der Gemeinde Thusis publiziert worden ist. Es sind während dieser Frist keine Einsprachen und Anträge eingegangen. Somit wurde das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 8. Mai 2024 genehmigt.

2. Kenntnisnahme der Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2024

Der Gemeindeammann erklärt, dass auch das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2024 gemäss Artikel 11 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden (GG), bei der Gemeindekanzlei vom 18. Juli 2024 während 30 Tagen zur Einsicht aufgelegt und auf der Website der Gemeinde Thusis publiziert worden ist. Es sind während dieser Frist keine Einsprachen und Anträge eingegangen. Somit wurde das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2024 genehmigt.

3. Revision Ortsplanung Gemeinde Thusis

Einleitend gibt der Gemeindeammann noch Informationen zum Ablauf im vorliegenden Traktandum, damit das Geschäft auch optimal behandelt und in einem zeitlich vernünftigen Rahmen abgeschlossen, sowie auch sauber und korrekt protokolliert werden kann. Die Präsentation wird in verschiedene Blöcke oder Bereiche eingeteilt, welche dann entsprechend abgehandelt werden. Die Präsentation und die Ausführungen werden durch die Departementsvorsteherin, mit den Fachspezialisten und mit der Gemeindejuristin ausgeführt und geleitet. Nach jedem Block sollen die Diskussion, die Fragen und dann die Anträge gestellt werden.

Nachfolgend die Spielregeln anlässlich der Diskussionen, bei Fragen und bei Anträgen:

Die wortmeldenden Personen gehen zum Rednerpult nach vorn und stellen sich mit Namen und Vornamen vor. Bitte auf das wesentliche konzentrieren, die Zeit im Auge behalten, kurz und bestimmt bleiben. Auf die Einführung einer Redezeitbeschränkung möchte der Gemeinderat



absehen. Die Gäste haben kein Wortrecht. Bei den Abstimmungen wird immer gegen den Antrag des Gemeinderates abgestimmt, je nach Mehrheitsfähigkeit wird der Entscheid entsprechend aufgenommen.

Am Schluss wird es eine Gesamtabstimmung zuhanden der Urnenabstimmung geben.

Für das Traktandum übergibt der Gemeindeammann das Wort an die Departementsvorsteherin Umweltschutz und Raumordnung und Präsidentin der Planungskommission, Marlene Hürlimann.

Die Departementsvorsteherin beginnt mit der Erklärung im Kontext der Schwerpunkte der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Die Revision betrifft den Zonenplan, den generellen Gestaltungsplan GGP, den generellen Erschliessungsplan GEP und das Baugesetz.

Dorfkerne Altdorf- und Neudorfstrasse

Die Schwerpunkte bei den Kernen Neudorf und Altdorf liegen im Kontext der Ermöglichung einer zeitgemässen Erneuerung, indem Qualitäten gesichert und gestärkt werden. Die Erscheinung der Gebäude, Freiräume, Plätze, Brunnen und weitere. Es soll eine Balance aus Erhalt der Qualitäten und Förderung der Weiterentwicklung ermöglichen. Alte Gebäude bestehen teils mit niedrigen Räumen und eignen sich nicht für attraktive Wohn- und Geschäftsräume. Die aktuellen baurechtlichen Vorgaben wie Grenzabstände zum Nachbargrundstück oder Strassenabstände verhindern einen Abriss und Neubau mit zusätzlicher Höhe. Der Lösungsansatz der neuen rechtlichen Grundlagen hält die heutige Geschossigkeit der Bauten und gibt Spielraum bei Geschosshöhen. Damit können stimmige Proportionen und das typische Erscheinungsbild erhalten werden und vermeidet falsche Proportionen und die Abwertung des Strassenraums. Zusätzliche Geschosse können nur im Einzelfall zugelassen werden. Diese Einzelfälle sind mit 3 Punkten (blau, grün, rosa) bezeichnet. Dies betrifft die Orte, wo Lücken oder zu niedrige Gebäude bereits bestehen. Damit wird eine Angleichung an den umliegenden Bestand ermöglicht. Im Weiteren wurden neue Baulinien festgelegt, da aktuell fast überall die Grenzabstände zu Nachbargrundstücke und den Strassenabstand unterschreiten. Entlang der Neudorfstrasse, Obere und Untere Stallstrasse sowie Altdorfstrasse sind neu die Bauten auf die Baulinien zu stellen. Zusammenfassend kann erwähnt werden, dass Qualitäten im Kontext mit dem Ortsbild gesichert und eingefordert werden und die wertvollen Bauten, öffentliche Plätze, Brunnen und Grünflächen. Eine behutsame Weiterentwicklung wird ermöglicht.

Compogna

Die Departementsvorsteherin erklärt, dass das Gebiet Compogna für die künftige Entwicklung von Thusis eine Schlüsselrolle spielen wird. Im Compognagebiet besteht ein grosses bauliches Potenzial, allein in zurzeit nicht überbauten Bauzonen hat es Reserven für fast 400 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner. Bereits auf dem Luftbild sieht man schon, dass es eine ganz andere Ausgangslage ist als im dicht bebauten Kern von Thusis. Es gibt noch diverse unbebaute oder untergenutzte Bauzonenflächen. Auch stehen bei diversen Gebäuden Erneuerungszyklen an. Allein im Gebiet Compogna könnte ein Grossteil des prognostizierten Bevölkerungswachstums untergebracht werden. Das Gebiet liegt zudem nahe am Bahnhof und kann, die Vorgaben von Bund und Kanton, mit einer zentralen, gut erschlossenen Lage verdichtet werden. Das Gebiet Compogna bietet also die Chance, das Wachstum und die Siedlungsentwicklung zu steuern. Auch hier möchte der Gemeinderat sicherstellen, dass nicht nur ein quantitatives, sondern vor allem ein qualitatives Wachstum erreicht wird. Zudem gibt es für das Quartier noch verschiedene Herausforderungen anzugehen. Wie soll das Gebiet künftig optimal erschlossen, genutzt und überbaut werden? Und welche Qualitäten und Mehrwerte resultieren dabei für die Öffentlichkeit? Zudem prüft der Gemeinderat, dass in Zukunft der Haupt- und Durchgangsverkehr nicht mehr durch die Neudorfstrasse, sondern über die Compognastrasse geleitet wird. Auch dies ist ausschlaggebend und muss für die Gebietsentwicklung berücksichtigt und koordiniert werden.



Bahnhof

Die Departementsvorsteherin erklärt, dass aktuell die Testplanung als separates Verfahren zusammen mit der RhB durchgeführt wird, um die konkreten Entwicklungsmöglichkeiten zu analysieren und aufzuzeigen. Dabei müssen die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes erfüllt werden, die Verbesserung der verkehrlichen Situation und eine Aufwertung und Entwicklung im Bahnhofsumfeld. Das Ziel der Testplanung ist klar vorgegeben, es soll eine Visitenkarte für Thusis und die Region Viamala darstellen und eine gesamtheitliche Neuentwicklung am Bahnhof und im Umfeld des Bahnhofs sicherstellen.

Areal Roza

Die Departementsvorsteherin erklärt, dass der Gemeinderat auch an der Erarbeitung der Arealplanung Roza ist, welche die Reaktivierung der Brache, die haushälterische Nutzung und zweckmässige Erschliessung des Gebietes voraussetzt. Im Weiteren soll die Arealplanung eine gute Gestaltung der Gebäude, Grünräumen sowie Strassen und Wegen innerhalb des Areals gewährleisten. Das Ziel der Arealplanung ist, einen künftigen, attraktiven Gewerbepark zu entwickeln.

Die Fachspezialisten informieren über die wesentlichen Änderungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens zu den Schwerpunkten für die Fraktion Thusis:

- Regelung der zulässigen Dachneigung: Konkretisierung, damit in Kernzonen Neudorf und Altdorf und in der Kernerweiterungszone Mansardenflachdächer und Dachterrassen unter bestimmten Bedingungen möglich sind
- Ergänzung und Bereinigung von Festlegungen im generellen Erschliessungsplan GEP wie Fuss- und Wanderwege oder bestehende Erschliessungsstrassen

Entgegen einzelnen Mitwirkungen wird an folgenden Stossrichtungen festgehalten:

- Keine weitergehenden Schutzfestlegungen für Natur- und Landschaft
- Beibehalt Auftrennung Gesamtrevision und Teilrevision Gewässerräume und Gefahrenzonen für Fraktion Thusis
- Keine weitergehenden, flächigen Auf- und Umzonungen
- Keine übermässige Verdichtung und Transformation Ortsbild
- Fokus auf einzelne geeignete Gebiete (Compogna, Bahnhof, Areal Roza)

Im Weiteren informieren die Fachspezialisten über das Gestaltungskonzept der Fraktion Mutten vom 9. Mai 2022, welches folgende Schwerpunkte beinhaltet:

- Schutz der Freiflächen mittels Zone für Grünräume
- Gestaltungsobjekt Brunnen im Zentrum
- Erweiterung einer Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe inklusive Arealplanpflicht
- Vorgaben für Parkierung und Befahrung von Obermutten
- Erweiterung Parkierungszone inkl. Bushaltestelle und sanitäre Einrichtungen am Dorfeingang
- Sicherung Durchfahrt mittels Perimeter Folgeplanung Grenzbereinigung



- Das Gebiet Geisssschärma ist ohne besondere Auflagen frei bebaubar
- Räumliche Qualitäten des unteren Teils von Stafel mittels Zone für Grünräume schützen
- Dorfzone Geisssschärma beibehalten und mittels Arealplanpflicht qualitativ hochwertig weiterentwickeln und verdichten
- Autofreies Siedlungsgebiet Stafel
- Parkierungszonen ausserhalb Siedlungsgebiet festlegen
- Freihaltezone rund um die Kirche Mutten
- Dorfrand wird beibehalten – Haufendorf
- Wohnzone 2 als Gebiet für Erstwohnungen beibehalten
- Pflege und Wiederbelebung des Dorfkerns
- Landwirtschaftsbetriebe aus Bauzone entlassen
- Touristische Aktivierung ungenutzte Gebäude – Umnutzung leere Ställe
- Eingangsbereich Mutten stärken – Festlegung einer Zone für öffentliche Anlagen beim Dorfeingang für Parkierung und Entsorgung.

Die Fachspezialisten informieren über die wesentlichen Änderungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens zu den Schwerpunkten für die Fraktion Mutten:

- das Abstellen von Fahrzeugen in der Dorfzone in Mutten wird gelockert, wobei die Kompetenz zusätzlich dem Gemeinderat eingeräumt wird, die Parkierung mittels Parkierungsreglement punktuell zu regeln.
- Die Abgrenzung der Zone für Grünflächen in Stafel und Obermutten wurde über alle Parzellen überprüft und vereinheitlicht. Es sind keine oberirdischen Bauten und Anlagen zulässig.
- Die Gestaltungsrichtlinien betreffend Anbringung von Sonnenkollektoren in den Dorfzonen Mutten, Stafel und Obermutten werden präzisiert.
- Um das rechtliche Gehör auszuweiten, wird anstatt einer Gestaltungsplanpflicht im Geisssschärma und in der Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe eine Arealplanpflicht (jede/jeder kann mitwirken, Beschwerdemöglichkeit, Genehmigung durch Regierung anstatt Gemeinde) festgelegt.
- Die notwendigen Abfallentsorgungsstellen in der Fraktion Mutten werden im generellen Erschliessungsplan GEP festgelegt.

Entgegen einzelner Mitwirkungen wird an folgenden Stossrichtungen festgehalten:

- Das kommunale räumliche Leitbild, das Gestaltungskonzept sowie die strategische Ausrichtung der Gemeinde Thusis sehen in Mutten Gebiete für Erstwohnungen vor.
- Die Gebiete für Erstwohnungen (Einheimischengebiet) werden beibehalten.



- Mutten gehört aufgrund der Lage, Aussicht, Besonnung und Schönheit zu einem Gebiet, welches für Zweitwohnungsnutzung sehr attraktiv ist. Die Infrastrukturkosten in Mutten sind hoch und Zweitwohnungsbesitzer beteiligen sich an diesen nur sehr untergeordnet.
- Um eine Belebung des Dorfes auch in Zukunft sicherzustellen, wird die Lenkungsabgabe beibehalten.

Baugesetz

Die Gemeindejuristin erklärt, dass die Gesetze aufgrund der Fusion im Jahr 2018 zusammengeführt werden müssen. Im Fusionsvertrag wurde festgehalten, dass die alten Baugesetze für die jeweiligen Fraktionen weiter gelten sollen, bis das neue Gesetz vorhanden ist. Derselbe Auftrag aus der Fusion gilt auch für die Erschliessungsgesetzgebung, welche sich auf das Bundesgesetz stützt. Hier wurde ein anderes Vorgehen gewählt, diese Überarbeitung wird erst in einer zweiten Phase in Angriff genommen, da die vorliegende Vorlage zu überladen wäre.

Ein Thema, welches die Stimmberechtigten sehr beschäftigt hat, ist die Baulandmobilisierung. Im Rahmen der übergeordneten Raumplanungsgesetzesrevision sowie der Umsetzung auf kantonaler Ebene wurde vorgesehen, dass neu eingezontes Bauland spätestens innert 10 Jahren mobilisiert werden soll, das bedeutet, einer Überbauung zugeführt werden muss. Ausserdem ist vorgesehen, dass auch auf bereits bestehendem Bauland Überbebauungsverpflichtungen im Zonenplan festgelegt werden können, sodass brachliegendes, genauer gesagt gehortetes Bauland mobilisiert werden kann.

Der Gemeinderat hat sich entgegen den Empfehlungen des Amtes für Raumentwicklung (ARE) im Rahmen der kantonalen Vorprüfung gegen eine Baulandmobilisierung in Thuisis und damit gegen die Verfügung von Überbebauungsverpflichtungen gewehrt. Der Grundsatzentscheid im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung war der folgende: Die Gemeinde Thuisis möchte nicht wachsen, in der Konsequenz wurde kein neues Bauland eingezont. Damit greift auch die Mobilisierungspflicht von neu eingezontem Bauland nicht.

Eine weitere wichtige Konsequenz des Grundsatzentscheides ist aber auch, dass das Bauland lediglich organisch, genauer gesagt moderat verdichtet werden soll. Dies bedeutet, dass die Gemeinde nicht aktiv für eine Überbauung von brach liegendem Bauland respektive für eine Verdichtung von bereits überbautem Gebiet sorgt. In der Schlussforderung bedeutet dies somit, dass in der vorliegenden Ortsplanrevision keine Überbebauungsverpflichtungen auf bereits eingezontes Bauland verfügt worden sind. Der Gemeinderat weist aber trotzdem darauf hin, dass eine gesetzliche Grundlage zur Baulandmobilisierung im Baugesetz besteht, da der Kanton der Gemeinde einen Umsetzungsauftrag erteilt hat. Dieser Artikel hat jedoch keine Wirkung, solange keine Überbebauungsverpflichtung im Zonenplan vorgesehen wird respektive kein neues Bauland eingezont wird. Die Umsetzung wurde in der Mitwirkung positiv beurteilt, weshalb keine Änderungen bei der Baulandmobilisierung vorgenommen worden sind. Im Rahmen der Mitwirkung wurde der Verzicht auf die Baulandmobilisierung weitgehend begrüsst. Von Seiten von Umweltschutzorganisationen wurde gefordert, dass nicht überbautes Bauland konsequent mobilisiert wird. Der Gemeinderat hat jedoch darauf verzichtet.

Die Gemeindejuristin erklärt nachfolgend die wesentlichen Änderungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens zu den Schwerpunkten in der Fraktion Mutten:

Mehrwertabgabe

Das zweite essenzielle Thema, welches auch in den Medien breit diskutiert worden ist, betrifft die Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe ist bereits umfassend auf eidgenössischer sowie auf kantonaler Ebene geregelt. Für neu eingezontes Gebiet hat die Gemeinde lediglich die Kompetenz, die Höhe der Mehrwertabgabe zu bezeichnen. Die Gemeinde Thuisis hat sich für eine Mehrwertabgabe für Neueinzonungen von 50 % entschieden, da es sich dabei effektiv um eine unentgeltliche Zuwendung der Gemeinde an Private handelt. Davon ist in Thuisis kein Grundstück betroffen und in Mutten nur die Erweiterung der Zone für Hotelbetriebe. Da die



Gemeinde Thusis ansonsten keine Neueinzonungen vornimmt, greift dieser Artikel im Moment nur für die Zone für Hotelbetriebe in Mutten. Die Gemeinde hat ausserdem die Kompetenz, zusätzliche Abgabetatbestände zu schaffen. Vorgesehen wurde, dass auch die Umzonung von Grundstücken zu einer höherwertigen Bauzone durch Änderung der zulässigen Art der Nutzung besteuert wird. Ausserdem werden Aufzonungen, welche die Erhöhung der zulässigen Nutzfläche um mehr als 20 % für Arbeits- und Wohnzonen sowie die Festlegungen von diesen in generellen Gestaltungsplänen und Arealplänen, sofern die Nutzfläche dadurch von mehr als 20 % des ursprünglichen Wertes erhöht, besteuert. Diese Abgabetatbestände werden mit 20 % des Mehrwertes besteuert. In Thusis sind davon nur drei Parzellen betroffen, in Mutten keine. Eine Reduktion der Mehrwertabgabe wurde vorgesehen für Einzonungen, für welche ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Mehrwerte von weniger als CHF 20'000.00 pro Grundstück sind von der Abgabe befreit.

Zur Ausnutzungsziffer

Gemäss der kantonalen Raumplanungsverordnung ist es bereits seit einigen Jahren Pflicht, die Ausnutzungsziffern gemäss den kantonalen Vorgaben zu vereinheitlichen. Die Berechnungsweise ist deshalb auf kantonaler Ebene vorgeschrieben.

Die Gemeinde Thusis hat diese Rechtsanpassung nun in das kommunale Baugesetz überführt. Die neue Berechnungsweise führt dazu, dass mehr Flächen bei der Bruttogeschossfläche anzurechnen sind. Anzurechnen sind im Dachgeschoss z. B. alle Flächen über 1,60 m (bis anhin lediglich über 1,90 m). Waschküchen, Garagen über dem gewachsenen Terrain, Treppen, Korridore, Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, wurden bis anhin ebenfalls nicht angerechnet und sind neu zu berücksichtigen. In der Konsequenz mussten auch die Ausnutzungsziffern in den einzelnen Zonen gemäss Zonenschema angepasst werden.

Im Rahmen der Mitwirkung wurde verlangt, die AZ zu streichen, was aufgrund des übergeordneten Rechts nicht möglich ist.

- Minimum-Umsetzung in Thusis
- Grundsatz: Neue Bauten müssen das festgelegte Mass der Nutzung zu mindestens 80 % ausschöpfen
- Wichtig: Diese Mindestausschöpfung gilt nicht für Sanierungen, Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen von bestehenden Bauten
- Ausnahmen:
 - Bei besonderen Verhältnissen oder besonderer Härte
 - Wird die Mindestausschöpfung nicht erreicht, sind die Bauten so zu platzieren, dass auf der unbebauten Grundstücksfläche eine Überbauung noch sinnvoll möglich ist.

Die Gemeindejuristin erklärt weiter, wenn man von den Ausnutzungsziffern spricht, so gilt grundsätzlich aufgrund des übergeordneten Rechts die Verpflichtung, dass Bauland möglichst gut ausgenützt und nicht verschwendet werden soll. Man spricht in diesem Zusammenhang von der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses. Der Gemeinderat Thusis hat versucht, jeglichen Spielraum auszunutzen, damit die Mindestausschöpfung lediglich moderat umgesetzt wird. Sie hat sich insofern für eine minimale Umsetzung entschieden – auch gegen die Empfehlung des Kantons. Gemäss neuem Baugesetz gilt, dass neue Bauten das festgelegte Mass der Nutzung zu mindestens 80 % ausschöpfen müssen. Diese Mindestausschöpfung gilt jedoch nicht für Sanierungen, Erweiterungen und ähnliche Umgestaltungen von bestehenden Bauten. Beispielsweise, wenn ein Wintergarten angebaut wird, muss die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses nicht erreichen. Die Gemeinde Thusis hat sich hier gegen der kantonalen Empfehlung ausgesprochen, welche eine striktere Regelung vorsieht. Vorliegend hat der Gemeinderat auch Ausnahmen vorgesehen. Die Mindestausschöpfung muss nicht eingehalten werden, wenn besondere Verhältnisse vorliegen oder die Einhaltung der Mindestausschöpfung eine besondere Härte bedeuten würde.



Wird bei Neubauten die Mindestausschöpfung nicht erreicht, muss die Baute auf der Parzelle derart platziert werden, dass die Mindestausschöpfung auf der unbebauten Grundstücksfläche erreicht werden kann, respektive eine Überbauung noch sinnvoll möglich ist.

Zur Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes

Wie bereits mehrfach erwähnt, ist es ein strategisches Ziel des Gemeinderates, eine qualitativ hochwertige Bebauung des Gemeindegebietes sicherzustellen und das Ortsbild, wo nötig, zu verbessern. Dazu gehört, dass die bestehende Bausubstanz in der Erscheinung verbessert werden soll. Zu diesem Zweck wurde folgender wichtiger neuer Grundsatzartikel erlassen, nämlich Artikel 77 Absatz 2:

«Die Kerngebiete der Gemeinde sind geprägt von einer historisch wertvollen Umgebung und Bausubstanz. Bauten und Anlagen im gesamten Siedlungsgebiet haben erhöhten Qualitätsanforderungen zu genügen, sodass das Ortsbild aufgewertet werden kann und eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat kann Gestaltungsreglemente für einzelne Gebiete oder Objekte erlassen».

Demnach haben Bauten und Anlagen im gesamten Siedlungsgebiet erhöhten Qualitätsanforderungen zu genügen, sodass das Ortsbild aufgewertet werden kann und eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Zukunft bedeutet dies, dass sich Bauten und Anlagen in Bezug auf die Gestaltung nicht nur an ihrer Umgebung zu orientieren haben, sondern an sich eine gute gestalterische Qualität aufweisen müssen.

Zum Lenkungsabgabegesetz

Die Gemeinde Thusis untersteht nicht dem Zweitwohnungsgesetz, da der Zweitwohnungsanteil weit weniger als 20 % beträgt. Entsprechend sind in der Gemeinde Thusis neue Zweitwohnungen zulässig. Da eine hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen in Berggebieten, vorwiegend in erhöhten Lagen, vorhanden ist und in Mutten ein grosses Potenzial für die Erstellung neuer Zweitwohnungen besteht, wurde ein Lenkungsabgabegesetz erlassen. Zweitwohnungsbesitzer tragen fast nichts zum finanziellen Gemeindehaushalt bei, verursachen aber dennoch Kosten. Diese Kosten sind in Mutten aufgrund der weiten Erschliessungswege besonders hoch. Der Gemeinderat hofft, dass mit dem Lenkungsabgabegesetz zum einen der Bau von Zweitwohnungen eingedämmt werden kann und zum anderen ein Beitrag an die durch Zweitwohnungen allgemein verursachten Kosten abgeschöpft werden kann, welcher wiederum für die Fraktion Mutten eingesetzt werden muss.

Im Detail: Das Lenkungsabgabegesetz verhindert nicht den Bau von neuen Zweitwohnungen, sondern besteuert diesen. Neue Zweitwohnungen werden mit CHF 300.00 pro m² Bruttogeschossfläche besteuert.

Ausserdem: In Mutten sind Zonen vorgesehen, in welchen nur Erstwohnungen gebaut werden dürfen. Dies entspricht bereits dem bestehenden Recht. Neu dürfen in diesen Zonen im Umfang von 30 % der realisierten Bruttogeschossfläche der Erstwohnung auch Zweitwohnungen geschaffen werden. Diese werden ebenfalls besteuert. Wichtig ist zu erwähnen, dass diese Einschränkungen im Bereich des Zweitwohnungsbaus nicht für die Fraktion Thusis, sondern nur für die Fraktion Mutten gelten. Falls Zweitwohnungen ausserdem touristisch bewirtschaftet werden, kann die Fälligkeit der Lenkungsabgabe aufgeschoben werden. Im Rahmen der Mitwirkung wurde gefordert, das Lenkungsabgabegesetz aufzuheben. Der Gemeinderat hat aus folgenden Gründen entschieden, an diesem festzuhalten:

Mutten ist aufgrund der Lage ein Gebiet, welches für Zweitwohnungsbesitzer bzw. –interessierte attraktiv ist:

- Verdrängung von Einheimischen
- Lenkung der Wohnungspreise
- hohe Infrastrukturkosten in Mutten für die Gemeinde, die von Zweitwohnungsbesitzern ohne Lenkungsabgabe nicht mitgetragen werden.



Parkierung in Mutten

Die Gemeindevorsteherin erwähnt, dass die ursprüngliche Idee des Gemeinderates war, ein autofreies Obermutten und teilweise auch Stafel vorzusehen. Während des Mitwirkungsverfahrens verspürte man diesbezüglich viel Opposition, die Idee wurde anschliessend fallen gelassen.

Die Abstimmungsvorlage sieht vor, dass das Abstellen von Fahrzeugen in der Dorfzone nur auf bewilligten Parkplätzen zulässig ist. Parkplätze sind auf das notwendige Mass zu reduzieren und in der bestehenden Grünfläche, Gebäuden oder im Strassenbereich zu integrieren. Das heisst, dass keine asphaltierten und/oder überdachten Parkplätze im Aussenbereich möglich sind. Der Gemeinderat erlässt ein Reglement und regelt die Details. Er kann insbesondere Zonen mit Parkierungsverboten definieren und den Individualverkehr in bestimmten Gebieten einschränken.

Weitere wesentliche Änderungen im Mitwirkungsverfahren

Die Gemeindevorsteherin weist auf die zusätzlichen Änderungen nach dem Mitwirkungsverfahren hin:

- Ergänzung des Baugesetzes um Formulierungen aus dem alten Baugesetz
- Gestaltung der Bauten im Altdorf
- Öffentlichkeit der Oberen und Unteren Stallstrasse, Trottoir Neudorfstrasse sowie gewisse im generellen Gestaltungsplan bezeichnete Seitengassen
- Möglichkeit der Reduktion der Anzahl Pflichtparkplätze, wenn ein Mobilitätskonzept vorliegt
- Pflicht zur Duldung von Beschneigungsanlagen, Terrainanpassungen und Verbesserung des Pistenverlaufes durch Grundeigentümer zu dulden
- Ergänzung einer Bestimmung zum Zurückschneiden von Ästen und Sträuchern entlang von Strassen (aus dem alten Polizeigesetz)
- Weitere untergeordnete Anpassungen, die in der Botschaft im Detail aufgeführt sind.

Entgegen einzelnen Mitwirkungen hat sich der Gemeinderat dazu entschieden:

- Qualitative Anforderungen an Bauten und Anlagen im Baugesetz zu belassen respektive diese sogar zu präzisieren (z. B. Altdorf)
- Keine harte Baulandmobilisierung mit Bauverpflichtungen in bereits bestehenden Bauzonen vorzusehen.

Die Departementsvorsteherin dankt den Fachspezialisten für die Erklärungen und möchte noch über die Zuständigkeiten und den Verfahrensablauf an der heutigen Gemeindeversammlung informieren.

- Zuständig für den Beschluss über die Totalrevision der Ortsplanung ist die Urnengemeinde (Art. 25 lit. a GV)
- Die Gemeindeversammlung hat alle Geschäfte, über welche die Urnengemeinde entscheidet, vorzubereiten und zu verabschieden (Art. 32 Abs. 1 Gemeindeverfassung)
- Die Stimmberechtigten können an der Gemeindeversammlung zu jedem Bestandteil der Vorlage Änderungsanträge stellen
- Der Gemeinderat oder die Fachspezialisten nehmen zu jedem Antrag kurz Stellung
- Anträge sind klar und bestimmt zu formulieren
- Über jeden Änderungsantrag stimmt die Gemeindeversammlung ab.

Im Weiteren erklärt die Departementsvorsteherin die Wichtigkeit einer bereinigten Nutzungsplanung, damit Planungssicherheit geschaffen und die Entwicklungsfähigkeit der Gemeinde Thuisen sichergestellt werden kann.

Die Departementsvorsteherin stellt die Eintretensdebatte zur Diskussion. Aus der Gemeindeversammlung sind keine Wortmeldungen gewünscht.

Im Weiteren weist sie auf die Möglichkeit der Diskussion und Antragstellung zu folgenden verbindlichen Planungsinstrumenten:



1. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Fraktion Thusis, Teile Siedlung und Landschaft
2. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Fraktion Mutten (Mutten, Obermutten-Stafel, übriges Gemeindegebiet)
3. Genereller Erschliessungsplan Teil Verkehr Fraktion Thusis
4. Genereller Erschliessungsplan Teil Ver- und Entsorgung Fraktion Thusis
5. Genereller Erschliessungsplan Teil Verkehr, Fraktion Mutten (Mutten, Obermutten-Stafel)
6. Genereller Erschliessungsplan Teil Ver- und Entsorgung , Fraktion Mutten (Mutten, Obermutten-Stafel)
7. Genereller Erschliessungsplan Teil übriges Gemeindegebiet
8. Baugesetz
9. Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus
10. Teilrevision des Abwasserentsorgungs- und Wasserversorgungsgesetzes vom 26. September 2004 / 30. April 1982, 8. Februar 2004 / 30. April 1982

Fragen, Diskussion und Anträge:

Änderung Reihenfolge zum ursprünglichen Protokoll:

Antrag Zonen- und genereller Gestaltungsplan von P. E.

Alte Turnhalle, Vers. Nr. 332, Parzelle Nr. 391 sei von einer ortsbildprägenden Baute in eine erhaltenswerte Baute abzustufen.

Ja: 59

Nein: 18

Stimmenthaltungen: 4

Antrag Zonenplan C. A.

Baute Rosenbühl, Parzelle Nr. 230, Vers. Nr. 267A, sei von einer ortsbildprägenden Baute in eine erhaltenswerte Baute abzustufen.

Ja: 53

Nein: 13

Stimmenthaltungen: 13

Antrag M. B.

Die Baute „alte Brauerei“ auf der Parzelle Nr. 416, Vers-Nr. 180, sei von einer ortsbildprägenden Baute in eine erhaltenswerte Baute abzustufen.

Ja: 28

Nein: 27

Stimmenthaltungen: 22

Antrag Zonen- und genereller Gestaltungsplan von R.B.

Die Wohnzone W2 zwischen der Hasensprungstrasse und der Alten Strasse sei in die Wohnzone W3 aufzuzonen.

Ja: 27

Nein: 46



Stimmhaltung: 12

Antrag J. M. W.

Die Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe und die damit verbundene Arealplanpflicht sei auf die rechtskräftige Ausdehnung der Bauzone zu beschränken.

Ja: 9

Nein: 50

Stimmhaltungen: 16

Antrag J. M. W.

Die Bauzone Wohnzone W2 ob da Hüscher sei in die Dorfzone von Mutten umzuzonen unter Aufhebung der Festlegung als Gebiet für Erstwohnungen (Einheimischengebiet).

Ja: 17

Nein: 33

Stimmhaltungen: 29

**Ergänzung zum ursprünglichen Protokoll:
(Einsprache P. E.)**

Für die Parzelle 3163 in Obermutten ist auf eine Umzonung von der Dorfzone in eine Zone für Grünräume zu verzichten.

Ja: 26

Nein: 26

Stimmhaltungen: 22

Somit wurde der Antrag mehrheitlich abgelehnt.

Antrag E. B.

Die Dorfzone im Gebiet Geisschärma sei der Zone für Grünräume zuzuweisen, wobei die bestehenden Gebäude mit Umschwung von 2m ab Fassade der Dorfzone zuzuweisen sind. Die Arealplanpflicht im Gebiet sei aufzuheben.

Ja: 25

Nein: 33

Stimmhaltungen: 18

**Korrektur Resultat:
(Einsprache R. K.)**

Antrag Zonenplan R. K.

Auf eine Festlegung des Lärchwaldwegs als Erschliessungsstrasse, südlich ab der Einmündung in die Canovastrasse, sei im Generellen Erschliessungsplan zu verzichten.

Ja: ~~4~~

15

Nein: ~~63~~

29

Stimmhaltungen: ~~4~~

24



Antrag Trafostationen P. E.

Es sei:

- die bestehende Trafostation im Generellen Erschliessungsplan auf der Parzelle Nr. 24 zu entfernen;
- die geplante Trafostation auf der Parzelle Nr. 982 im Generellen Erschliessungsplan zu ergänzen unter Ergänzung der Legende;
- die zwei geplanten Trafostationen auf der Parzelle Nr. 49 im Generellen Erschliessungsplan zu ergänzen;
- die Trafostationen und die Schaltstation bei der Raststätte auf der Parzelle Nr. 1231 mitsamt den Hochspannungsleitungen im Generellen Erschliessungsplan zu ergänzen.

Ja: 74

Nein: 0

Stimmenthaltungen: 0

Antrag J. M. W.

Es sei auf der Parzelle Nr. 4630 im neuen Bestand der Neuzuteilung, im Bereich der Strassenverbreiterung in Spina, angrenzend an die Parzelle Nr. 4253, ein GEP-Eintrag als geplanter Parkplatz festzulegen.

Ja: 15

Nein: 36

Stimmenthaltungen: 23

Antrag J.M. W. und J. G. E.

Der Brunnen auf der Parzelle Nr. 3156 sei im Generellen Gestaltungsplan als Brunnen gemäss Art. 52 Baugesetz zu ergänzen.

Ja: 35

Nein: 22

Stimmenthaltungen: 14

Antrag Baugesetz A. H.

Der Grenzabstand in der Wohnzone W3 sei im Zonenschema im Baugesetz auf 3.0 m zu reduzieren.

Ja: 1

Nein: 63

Stimmenthaltungen: 4

Antrag R. B.

Art. 36 Abs. 2 im Baugesetz sei zu streichen. Der entsprechende Hinweis auf die Wettbewerbs- oder Studienauftragspflicht in Art. 36 Abs. 4 Baugesetz sei zu streichen.

Ja: 42

Nein: 22

Enthaltungen: 7



Antrag Baugesetz P. E.

Art. 36 Abs. 4 letzter Satz ist zu streichen und wie folgt zu ersetzen: „Für diese Anlagen besteht eine Gestaltungsberatungspflicht.“

Ja: 74
Nein: 0
Stimmenthaltungen: 1

Antrag P. E.

Der Grenzabstand der gemischten Zone im Zonenschema, Artikel 15 Baugesetz, sei mit einer Fussnote wie folgt zu ergänzen: „Dort wo die Gemischte Zone direkt an eine Wohnzone angrenzt, gilt ein Grenzabstand von 6.0 m.“

Ja: 60
Nein: 8
Stimmenthaltungen: 1

Antrag Baugesetz P. E.

Art. 46 Abs. 3 ist wie folgt anzupassen: „Alle Bauvorhaben im erweiterten Ortsbildschutzbereich sind vor Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde zu melden.“

Ja: 66
Nein: 0
Stimmenthaltungen: 2

Antrag Baugesetz R. W.

In allen betroffenen Baugesetzartikeln, welche eine positive Beurteilung des Gestaltungsberaters vorsehen, sei die sinngemässe Formulierung bezüglich Gestaltungsberatungspflicht wie folgt anzupassen:

Streichen: «*Vorraussetzung für eine Baubewilligung ist eine positive Beurteilung des Gestaltungsberaters*»

Neue Formulierung: „*Es besteht eine Gestaltungsberatungspflicht.*“

Ja: 67
Nein: 0
Stimmenthaltungen: 0

Antrag J. M. W.

Art. 29 Abs. 2 Baugesetz sei zu streichen und das Lenkungsabgabegesetz sei nicht zu erlassen. Die Verweise auf die Lenkungsabgabe in Art. 30 Abs. 3 Baugesetz und Art. 37 Abs. 1 Baugesetz seien zu streichen.

Ja: 12
Nein: 59
Stimmenthaltungen: 8



Nachdem keine Wortmeldungen mehr gewünscht sind, wird die Gesamtabstimmung der Totalrevision der Ortsplanung durchgeführt.

Antrag: Der Gemeinderat stellt den Antrag, die Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Thusis mit den durch die Gemeindeversammlung beschlossenen Änderungen zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden.

Abstimmung

Die Gemeindeversammlung entscheidet mit 68 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 3 Stimmenthaltungen, die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Thusis zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden.

4. Informationen aus den Departementen

Der Gemeindeammann erklärt, dass die Gemeinderäte nun das Wort für Informationen aus den eigenen Departementen haben.

Departement Allgemeines und Finanzen

Nächste bekannte Termine

Dienstag, 29.10.2024, 19.00 Uhr, Dialog-Abend betreffend die Gemeindeverfassung, des Organisationsgesetzes, des Entschädigungsgesetzes und Geschäftsprüfungsgesetzes, mit den Ausführungen und Verständnisfragen aus der E-Mitwirkung.

Mittwoch, 11.12.2024, 20:00 Uhr, Gemeindeversammlung mit Budget 2025.

Der Termin betreffend die Informationsveranstaltung über die Finanzplanung und das Sanierungspaket Finanzen ist bisher nicht bekannt oder wird zusammen mit der Budgetversammlung kombiniert.

Informationen zu den Wahlen 2024 für die Amtsperiode 2025–2027

Gewählt wird nach der aktuell gültigen Gemeindeverfassung. Als Wahlsonntag ist der 24. November 2024 bestimmt worden. Demissionen sind bis 20. August 2024 schriftlich bei der Gemeindekanzlei gemeldet worden.

Die amtliche Publikation im Pöschli und auf der Webseite thusis.ch erfolgt am 29.08.2024 mit Angaben über:

- Zeitpunkt der Wahlen
- Zu wählende Behörden
- Eingegangene Demissionen

Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, welche an der Übernahme von einem öffentlichen Amt interessiert sind, melden dies bis spätestens 30. September 2024 schriftlich bei der Gemeindekanzlei an, möglich ist dies über Parteien, Vereine, Gruppierungen oder auch als Einzelperson.

Alle Meldungen müssen Name, Vorname, Adresse, Geburtsjahr, Tätigkeit, Parteizugehörigkeit (wenn vorhanden), und die eigenhändige Unterschrift der Kandidaten enthalten. Ebenso muss ersichtlich sein, für welches Amt sich die Kandidaten zur Verfügung stellen.

Nach Ablauf der Anmeldefrist ist ein Rückzug von der Anmeldung nicht mehr zulässig.



Kandidatenliste ohne Foto wird mit dem Stimmrechtsausweis und den restlichen Abstimmungsunterlagen bis spätestens 20 Tage vor dem Wahlsonntag zugestellt.

Die weiteren Departementsvorstehenden haben heute keine Informationen und wünschen somit keine Wortmeldung.

5. Varia

Der Gemeindeammann erklärt, dass das Wort unter Varia auch zur späten Stunde den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern gehört. Wenn Anliegen, Fragen oder Wünsche an den Gemeinderat vorhanden sind, bittet er diesbezüglich um Wortmeldungen.

(Ergänzung zum ursprünglichen Protokoll:) Einsprache P. E.
P. E. erwähnt, dass im Hinblick auf die Wahlen zahlreiche Demissionen eingegangen sind und ruft deshalb auf, Kandidaten zu suchen oder selbst zur Verfügung zu stellen.

Der Gemeindeammann wünscht allen eine gute Nacht und ein Gutnachhausekommen und schliesst die Gemeindeversammlung um 00.26 Uhr.

Der Gemeindeammann:

Der Protokollführer:

Curdin Capaul

Duri Schwenninger