

Arealplan Roza, Thusis

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO

R+K

Die Raumplaner.

R+K

Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch



483-13

4. November 2024

Impressum

Auftrag	Arealplan Roza, Gemeinde Thusis		
Auftraggeber	Gemeinde Thusis Untere Gasse 1 7430 Thusis		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Michael Ruffner, Moritz Eicher		
Titelbild	Aufnahme R+K, 12. Oktober 2023		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
2.	Wesentliche Rahmenbedingungen	9
2.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	9
2.2	Kommunale Planungsgrundlagen	12
3.	Räumliche Ausgangslage und Konzeptplan	19
3.1	Bebauung und Nutzung	19
3.2	Erschliessung	20
3.3	Konzeptplan Entwicklung	25
4.	Arealplan Roza	28
4.1	Arealplan	28
4.2	Ziele	29
4.3	Geltungsbereich	29
4.4	Bestandteile	30
4.5	Abweichung und Verhältnis zur Grundordnung	31
4.6	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	32
5.	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	51
5.1	Interessenabwägung	51
5.2	Planbeständigkeit	53
6.	Verfahren und Organisation	55
6.1	Organisation	55
6.2	Ablauf der Planung	55
	Beilagen	59

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum gemäss kantonalem Richtplan: «Thusis Cazner Wiesen – Löser», bezogen via geo.gr.ch am 28.11.2023	5
Abb. 2: Vorgesehener Perimeter Arealplan Roza, Darstellung R+K auf Grundlage Luftbild swisstopo und Daten amtliche Vermessung, bezogen via geo.gr.ch am 18.04.2023	7
Abb. 3: Ausschnitt Regionales Raumkonzept Viamala (Verabschiedet am 09.06.2020)	10
Abb. 4: Kantonaler Sachplan Velo (Quelle: Geoportal der kant. Verwaltung geo.gr.ch, 8. Januar 2024)	11
Abb. 5: Auszug Kataster der belasteten Standorte, bezogen via www.geo.gr.ch am 13. Juni 2024	12
Abb. 6: Ausschnitt Strategieplan Thusis 2040, vom Gemeinderat am 07.03.2022 verabschiedet	13
Abb. 7: Auszug rechtskräftiger Zonenplan «Areal Roza», geogr.mapplus.ch, bezogen am 01.12.2023.....	14
Abb. 8: Auszug rechtskräftiger Zonenplan «Areal Roza», eigene Darstellung, Stand Ende 2023 .	16
Abb. 9: Auszug rechtskräftiger Zonenplan «Areal Roza», eigene Darstellung, Stand Ende 2023 .	16
Abb. 10: Vorgesehener Perimeter Arealplan Roza, Darstellung R+K auf Grundlage Luftbild swisstopo und Daten amtliche Vermessung, bezogen via geo.gr.ch am 18.04.2023	19
Abb. 11: ÖV-Güteklassen ARE, Stand März 2023 (bezogen via www.geo.gr.ch am 25. September 2023)	20
Abb. 12: Bereich heutige Zufahrt Parzelle Nr. 37 (Luftbild swisstopo / www.geo.gr.ch, bezogen am 25. September 2023)	21
Abb. 13: Erforderliche Knotensichtweiten für Motorfahrzeuge bei 40 km/h (V85%) gemäss VSS-Norm 40 273a, Darstellung R+K auf Basis Luftbild swisstopo	22
Abb. 14: Übersichtsplan Gleisanlagen Rozaweg (Darstellung R+K auf Basis Daten amtliche Vermessung, Stand 09.01.2023)	23
Abb. 15: Schematische Darstellung möglicher Erschliessungsvarianten (Darstellung R+K auf Basis Daten amtliche Vermessung, Stand 09.01.2023).....	25
Abb. 16: Konzeptplan Arealplan Roza, Darstellung R+K	27
Abb. 17: Arealplan Roza, Mst. 1:500	28
Abb. 18: Erforderliche Strassenbreite beim Begegnungsfall Lastwagen-Lastwagen mit Tempo 30 km/h gemäss VSS-Norm 40 201, Darstellung R+K	37
Abb. 19: Mögliche Wendemöglichkeiten (Links: Wendehammer, Rechts: Wendenische) für 10 m Lastwagen gemäss VSS Norm 40 052	39
Abb. 20: Mögliche Erweiterung und Aufwertung Strassenraum Palastrasse, Darstellung R+K	42
Abb. 21: Ansätze für die mögliche Gestaltung der begrünten Freiflächen (Quelle Bild links: Fachmagazin dergartenbau, https://www.dergartenbau.ch/ . Quelle Bild rechts: Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung / © Dominique Meienberg © https://rzu.ch/news-publikationen/ein-naturnah-gestalteter-pocket-park-in-schlieren . jeweils bezogen am 04.10.2023)	45
Abb. 22: Erforderliche Sichtweiten gemäss VSS Norm 40 273a 80 m (bei 60 km/h/übergeordnete Strasse), Darstellung R+K	47

1. Einleitung

Arbeitsgebiet Cazner
Wiesen - Löser

Das Arbeitsgebiet Cazner Wiesen – Löser befindet sich nördlich des Dorfkerns von Thusis. Mit fast 20 ha ist es das grösste Arbeitsplatzgebiet in der Region Viamala und besitzt gemäss kantonalem Richtplan eine überkommunale Bedeutung als Arbeitsstandort. Das Gebiet ist fast vollständig überbaut und es sind praktisch keine Flächen zum Kauf verfügbar. Gemäss *Übersicht Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife* (Übersicht UEB) vom 21. September 2023 sind nur einzelne Restflächen noch nicht überbaut, wobei für diese bereits Baubewilligungen erteilt wurden.

 Kantonaler Richtplan, Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum Thusis, Cazner Wiesen - Löser

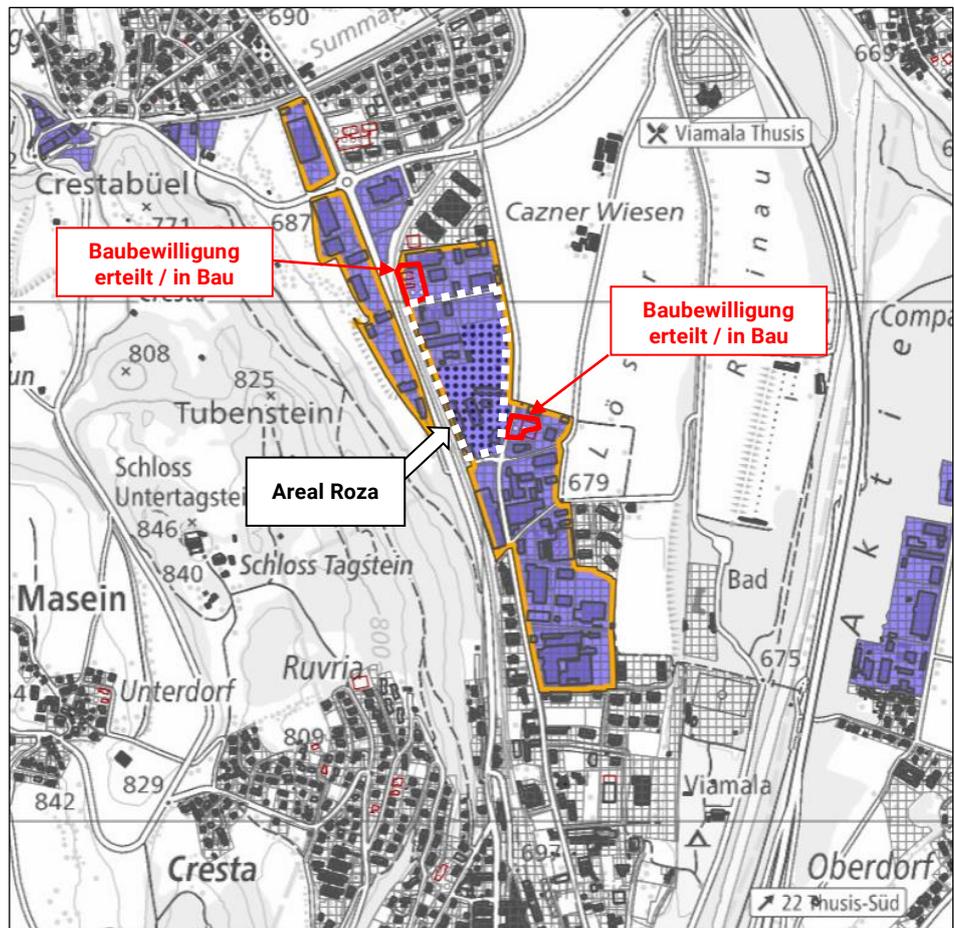


Abb. 1: Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum gemäss kantonalem Richtplan: «Thusis Cazner Wiesen – Löser», bezogen via geo.gr.ch am 28.11.2023

Strategische Ziele
der Gemeinde

Im Strategieplan Thusis 2040 hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, eine häuslicherische Nutzung der bestehenden Arbeitszonen zu fördern. In Zukunft soll das Arbeitsgebiet Cazner Wiesen - Löser auf wertschöpfungsintensives und klassisches Gewerbe sowie Industrie ausgerichtet werden. Die Ansiedlung von geeigneten Unternehmen soll mit möglichst flächeneffizienter Bau- und Nutzungsweise erfolgen. Hingegen sollen zukünftig

Versorgungsnutzungen (bspw. Verkaufsgeschäfte und Läden, welche den Ortskern schwächen würden), in Mischzonen oder zentrumsnahe Lagen untergebracht werden.

Potenzial für Entwicklung Im Zentrum des Arbeitsgebiets Cazner Wiesen – Löser befindet sich das Areal Roza. Das Areal umfasst verschiedene Parzellen, welche im rechtskräftigen Zonenplan der Arbeitszone zugewiesen sind. Eine davon ist die Parzelle Nr. 37. Nach der Konkursanmeldung des ehemaligen Bauunternehmens Andreas Pitsch AG liegt Grundstück heute mehrheitlich brach. Das Grundstück stellt aufgrund des Flächenumfangs von rund 2,92 ha ein massgebliches Innenentwicklungspotenzial im Arbeitsgebiet dar.

Durch die Nähe zur Autobahn sowie die vorhandenen Gleisanschlüsse weist das Gebiet zudem eine hohe Erschliessungsgüte auf. Damit eignet es sich auch für grössere und auch exportorientierte Industrie- und Gewerbebetriebe, welche auf zusammenhängende Flächen angewiesen sind. Mittels einer gesamthaften Planung kann eine effiziente Erschliessung und Flächennutzung für verschiedene Betriebe erreicht werden.

Arealplanung als Folgeplanung Die Gemeinde beabsichtigt, die im Strategieplan Thuisis 2040 definierten Absichten mit einem Arealplan planungsrechtlich umzusetzen. Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung (von der Urnengemeinde beschlossen am 22. September 2024) soll eine Arealplanpflicht festgelegt werden. Die Arealplanung soll insbesondere eine zweckmässige Erschliessung, eine effiziente Bebauung sowie den Ausschluss von ungeeigneten Nutzungen sicherstellen. Insgesamt soll eine haushälterische Nutzung und Entwicklung des Grundstücks gewährleistet werden.

Vorgesehener Perimeter Im Entwurf der Ortsplanungsrevision umfasst die Arealplanpflicht nebst der Parzelle Nr. 37 auch die benachbarten Parzellen Nrn. 38, 40, 41, 42 und 1024, welche ebenfalls rechtskräftig in der Arbeitszone B liegen. Ebenfalls liegt die Parzelle Nr. 36 innerhalb des Perimeters (rechtskräftig übriges Gemeindegebiet, bestehender abparzellierter Weg). Grund für diesen erweiterten Perimeter ist, dass mit einer Folgeplanung eine verbesserte Erschliessung für das gesamte Teilgebiet Roza beabsichtigt wird. Insbesondere ist eine hinreichende Erschliessung für die Parzelle Nr. 38 planungsrechtlich sicherzustellen.

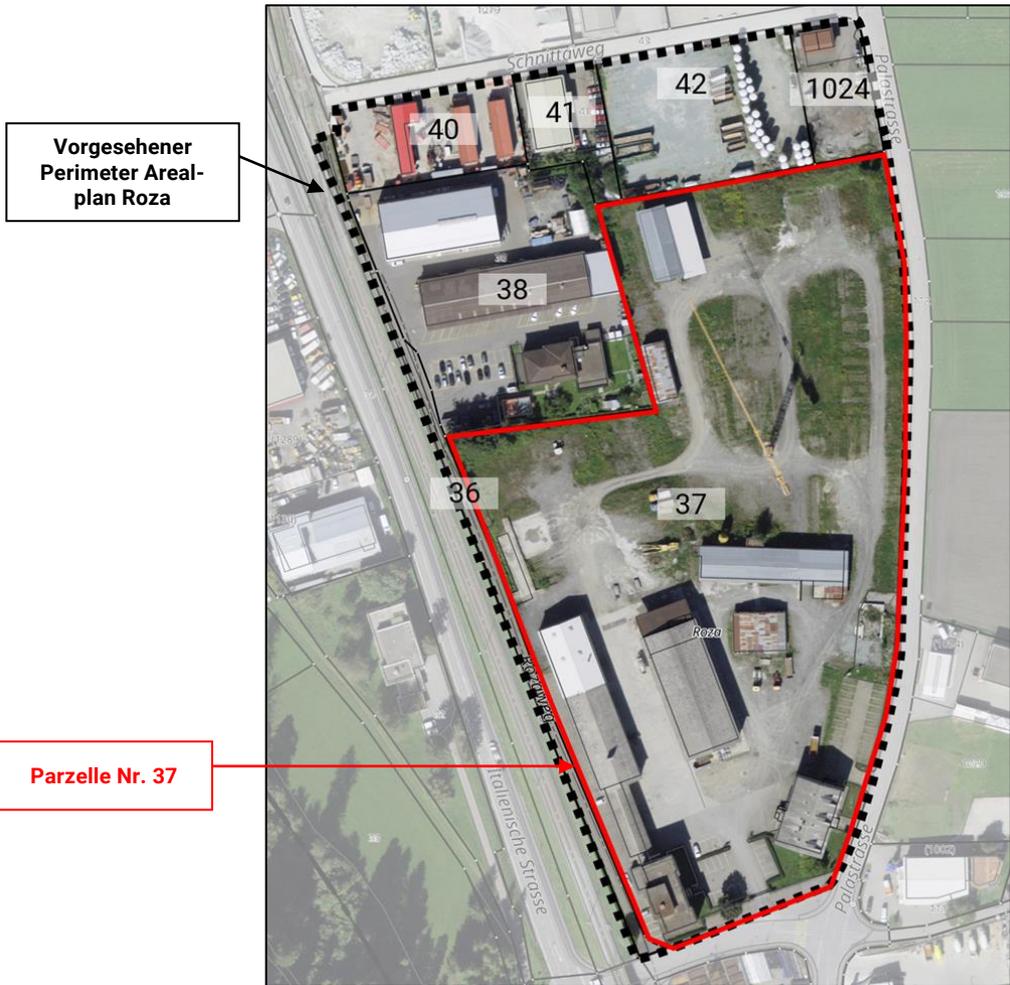


Abb. 2: Vorgesehener Perimeter Arealplan Roza, Darstellung R+K auf Grundlage Luftbild swisstopo und Daten amtliche Vermessung, bezogen via geo.gr.ch am 18.04.2023

Planungszone Zur Verhinderung von Entwicklungen, welche der beabsichtigten Planung entgegenstehen, hat der Gemeinderat Thusis anlässlich der Sitzung vom 16. August 2021 eine Planungszone nach Art. 27 RPG sowie Art. 21 KRG erlassen. Die Planungszone umfasst die Parzelle Nr. 37 und dient als vorsorgliche Planungsmassnahme, um die beabsichtigte Anpassung der Grundordnung zu sichern. In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte (Art. 21 KRG). Mit Beschluss vom 12. Juni 2023 hat der Gemeinderat beschlossen, auf Grundlage von Art. 21 KRG die Planungszone um zwei Jahre, also bis am 16. August 2025 zu verlängern.

Umsetzung Arealplanpflicht Der Gemeinderat von Thusis beabsichtigt, die in der Revision der Nutzungsplanung vorgesehene Arealplanpflicht zeitnah umzusetzen. Mit der vorliegenden Arealplanung wird dieser Folgeplanpflicht entsprochen. Damit soll Planungs- und Rechtssicherheit für den Gläubigerausschuss der Parzelle Nr. 37 sowie die Grundeigentümer der weiteren Parzellen innerhalb des Arealplangebiets

geschaffen werden. Die Planung erfolgt im Sinne des Strategieplans Thusis 2040, womit eine ortsplanerische Gesamtschau sichergestellt ist. Die Koordination mit der laufenden Nutzungsplanungsrevision ist sichergestellt, wodurch kein Präjudiz geschaffen wird.

2. Wesentliche Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Raumplanungsgesetz (RPG)	Das revidierte, eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), in Kraft seit dem 1. Mai 2014, hat zum Ziel, die weitere Zersiedelung zu bremsen, die Landschaft zu schonen, attraktive Wohn- und Arbeitsorte zu schaffen und eine konsequente Mobilisierung der inneren Reserven (Siedlungsentwicklung nach innen) umzusetzen (Art. 1 RPG).
	Die Siedlung ist nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen auch Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 4 RPG).
Sachpläne und Konzepte des Bundes	Das Arealplangebiet ist durch keine Sachpläne und Konzepte des Bundes tangiert.
Kantonaler Richtplan Teil Siedlung (KRIP-S)	Das Gebiet Cazner Wiesen – Löser ist im kantonalen Richtplan, Teil Siedlung (KRIP-S), vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019, als Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum bezeichnet (siehe Abb. 1.).
	Die Erneuerung bestehender Arbeitsgebiete und deren Erweiterung sind gemäss KRIP auf die Standortprofile auszurichten. Im KRIP wird für das Arbeitsgebiet Thuisis, Cazner Wiesen – Löser folgendes Profil festgelegt: <ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Gewerbe</i> ■ <i>Zusätzlicher Detailhandel nur durch Verdichtung im bestehenden Detailhandelschwerpunkt und sofern dadurch der kommerzielle Kern des Ortskerns nicht geschwächt wird.</i>
	Für das Areal Roza sind somit gemäss KRIP zusätzliche Detailhandelsnutzungen auszuschliessen.
Regionales Raumkonzept Region Viamala	Das Regionale Raumkonzept definiert einerseits die Grundzüge der regionalen Entwicklung in den Bereichen Siedlung und Verkehr und soll andererseits die regionale Zusammenarbeit stärken und Synergien zwischen den Gemeinden fördern. Darauf aufbauend ist die regionale Richtplanung Teil Siedlung zu erstellen. Die Region Viamala hat ihr Raumkonzept im Juni 2020 verabschiedet. Gemäss dem Raumkonzept der Region Viamala soll Thuisis als Regionalzentrum mit breitem Versorgungsangebot und als Spitalstandort gestärkt sowie der Ortskern aufgewertet werden. Im Arbeitsgebiet soll bestehendes

unbebautes / brachliegendes Bauland mobilisiert und eine Entwicklung angestrebt werden, die keine Schwächung des kommerziellen Zentrums im Ortskern zur Folge hat.

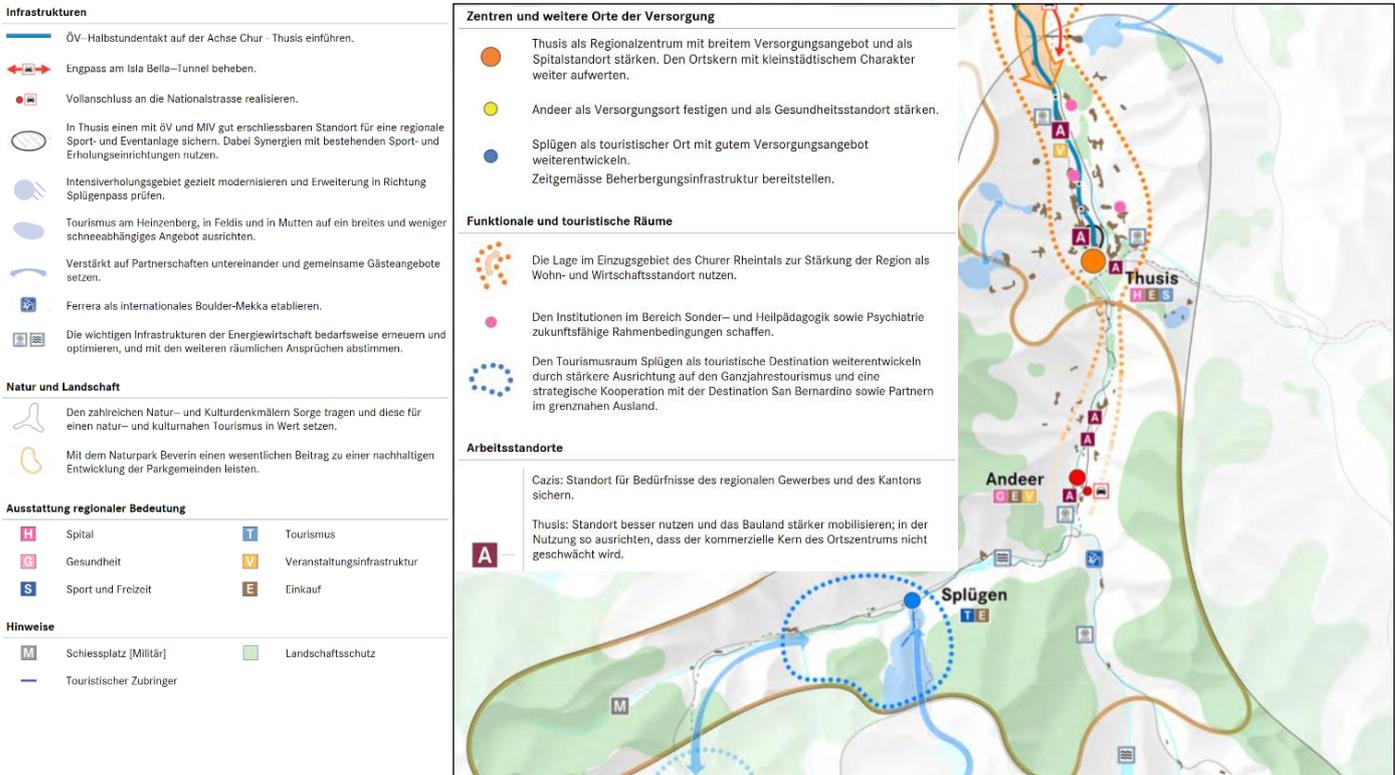


Abb. 3: Ausschnitt Regionales Raumkonzept Viamala (Verabschiedet am 09.06.2020)

Regionaler Richtplan Viamala
Teil Siedlung

Die Region Viamala ist derzeit daran, den Regionalen Richtplan (RRIP) Teil Siedlung zu erarbeiten. Der RRIP wurde im Jahr 2022 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Gemäss Entwurf RRIP, Stand Vorprüfung, ist das Arbeitsgebiet Thusis Cazner Wiesen - Löser für gewerblich-industrielle Nutzungen vorgesehen. Es soll kein weiterer Detailhandel mehr zulässig sein, der zur Schwächung des kommerziellen Kerns von Thusis führt.

Im Entwurf des RRIP wird zudem festgesetzt, dass im Gebiet Thusis Cazner Wiesen – Löser spezifische Massnahmen zur Mobilisierung der brachliegenden Flächen vorgenommen werden sollen.

Sachplan Velo

Mit dem Sachplan Velo vom 2. Juli 2019 schafft der Kanton Graubünden die planerischen Grundlagen für die Förderung des Velos für den Alltags- und Freizeitverkehr. Er enthält das Velonetz von kantonaler Bedeutung und regelt Unterstützungsbeiträge des Kantons an die Gemeinden. Im Sachplan sind zudem Schwachstellen im Velonetz erhoben. Eine davon betrifft die Palastrasse, welche östlich des Arealplanperimeters von Nord nach Süd verläuft. Im Sachplan Velo wird diese Schwachstelle wie folgt beschrieben: «Trotz niedrigem

durchschnittlichem täglichen Verkehr (DTV) ungünstige Kombination aus kritische Strassenbreite (6.5 m), Tempo 60 und mutmasslich hohem LKW-Anteil.»

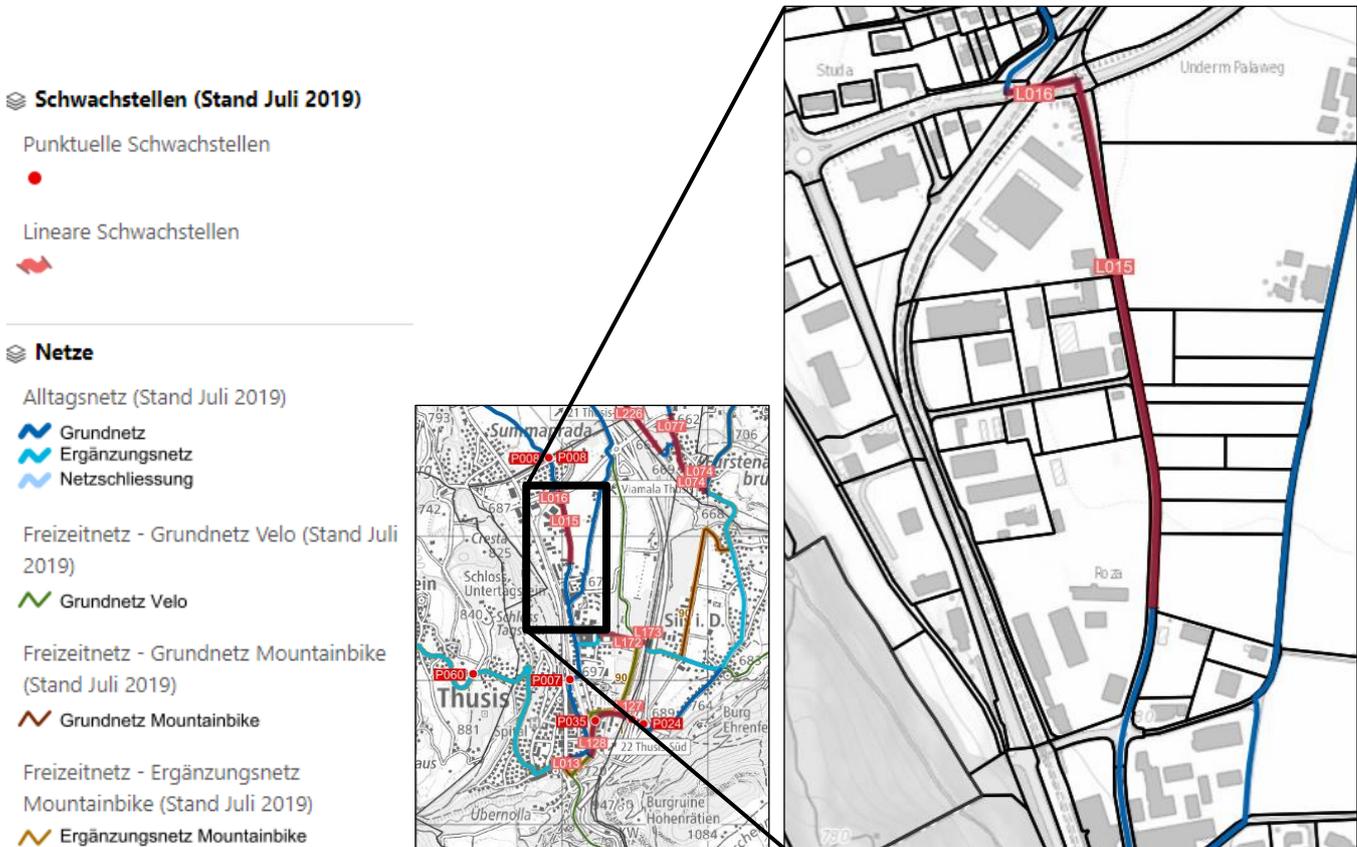


Abb. 4: Kantonaler Sachplan Velo (Quelle: Geoportal der kant. Verwaltung geo.gr.ch, 8. Januar 2024)

Kataster der belasteten Standorte

Die Parzellen Nr. 42 und Nr. 1024 sind im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt. Der Standort ist gemäss Kataster belastet, wobei keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Allfällige Bauvorhaben auf diesen Parzellen bedürfen einer Zustimmung des ANU im Baubewilligungsverfahren.

Im Rahmen der Vorprüfung hat das ARE GR zudem darauf hingewiesen, dass aufgrund der langjährigen Nutzung des Areals u.a. durch die ehemalige Baufirma Andrea Pitsch AG auch ohne Eintrag im Kataster der belasteten Standorte Belastungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden können. Das ARE empfiehlt deshalb, bei der Planung von Bauten mit Unterkellerungen abfallrechtliche Untersuchungen des Untergrunds durchzuführen.

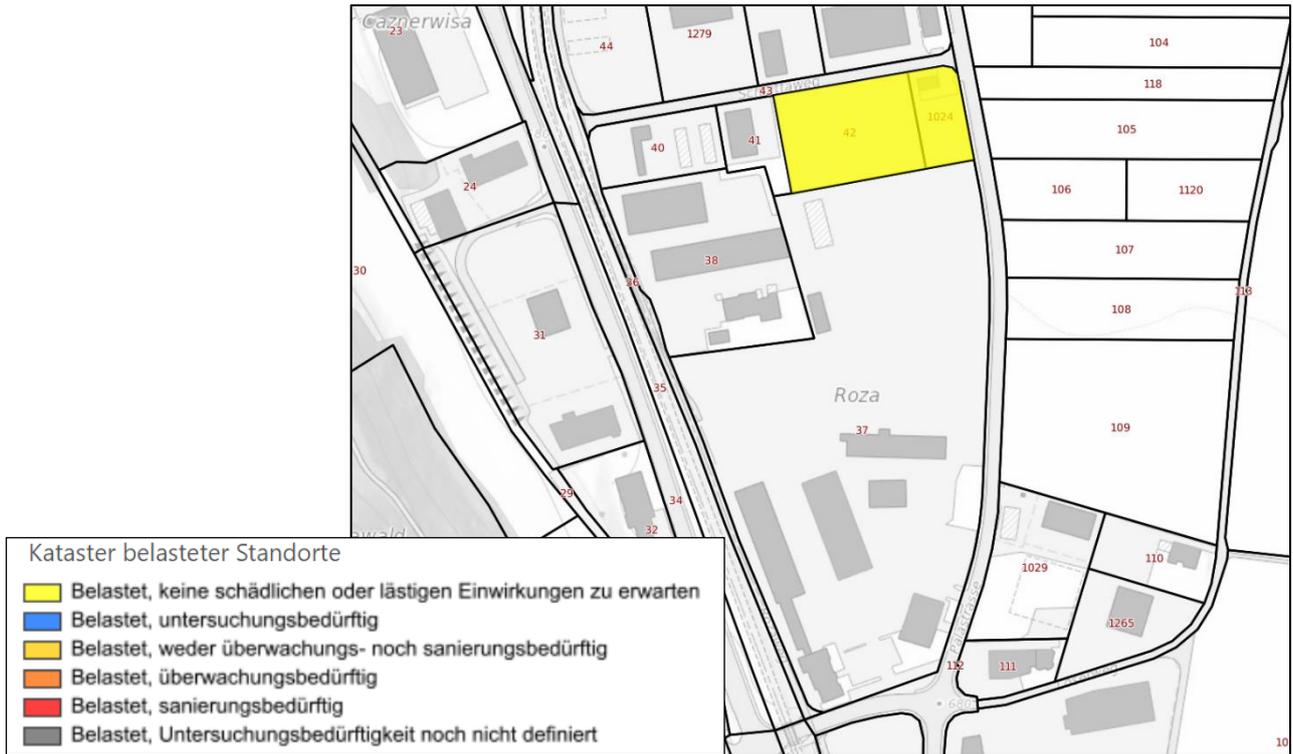


Abb. 5: Auszug Kataster der belasteten Standorte, bezogen via www.geo.gr.ch am 13. Juni 2024

2.2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.2.1 Strategieplan Thuisis 2040

Der Strategieplan Thuisis 2040 definiert räumliche Ziele und Strategien, wie sich die Ortschaft Thuisis zukünftig entwickeln soll. Er stellt damit eine Ergänzung und Präzisierung zum bestehenden Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) dar. Der Strategieplan wurde vom 10. November bis 10. Dezember 2021 zur Mitwirkung der Bevölkerung öffentlich aufgelegt und vom Gemeinderat am 07. März 2022 verabschiedet.

Festlegungen für das Arbeitsgebiet

Im Strategieplan werden verschiedene Gebiete definiert, für welche spezifische Handlungsschwerpunkte und planerische Massnahmen notwendig sind. Für das Arbeitsgebiet Thuisis Cazner Wiesen – Löser sieht der Strategieplan folgende Zielsetzung und Handlungsanweisungen vor:

Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> Eine effiziente Nutzung der bestehenden Flächen sowie eine Mobilisierung bestehender Brachflächen und die Ansiedlung von geeigneten Unternehmen ist anzustreben.
Handlungsanweisungen	
Generell	<ul style="list-style-type: none"> Die Gemeinde unterstützt die Ansiedlung von Unternehmen mit geeigneten Planungsmassnahmen und einem aktiven Standortmarketing. Grössere brachliegende Flächen sind für die Ansiedlung von geeigneten Unternehmen zu nutzen und in eine gesamtheitliche, koordinierte Planung einzubetten. Mögliche Erweiterungsgebiete sind zu prüfen und in die Profilierung aufzunehmen.
Behandlung in OP-Revision	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung Folgeplanpflicht zur Umsetzung einer gesamtheitlichen Planung für die grössere brachliegende Fläche im Arbeitsgebiet (bspw. Arealplanpflicht).

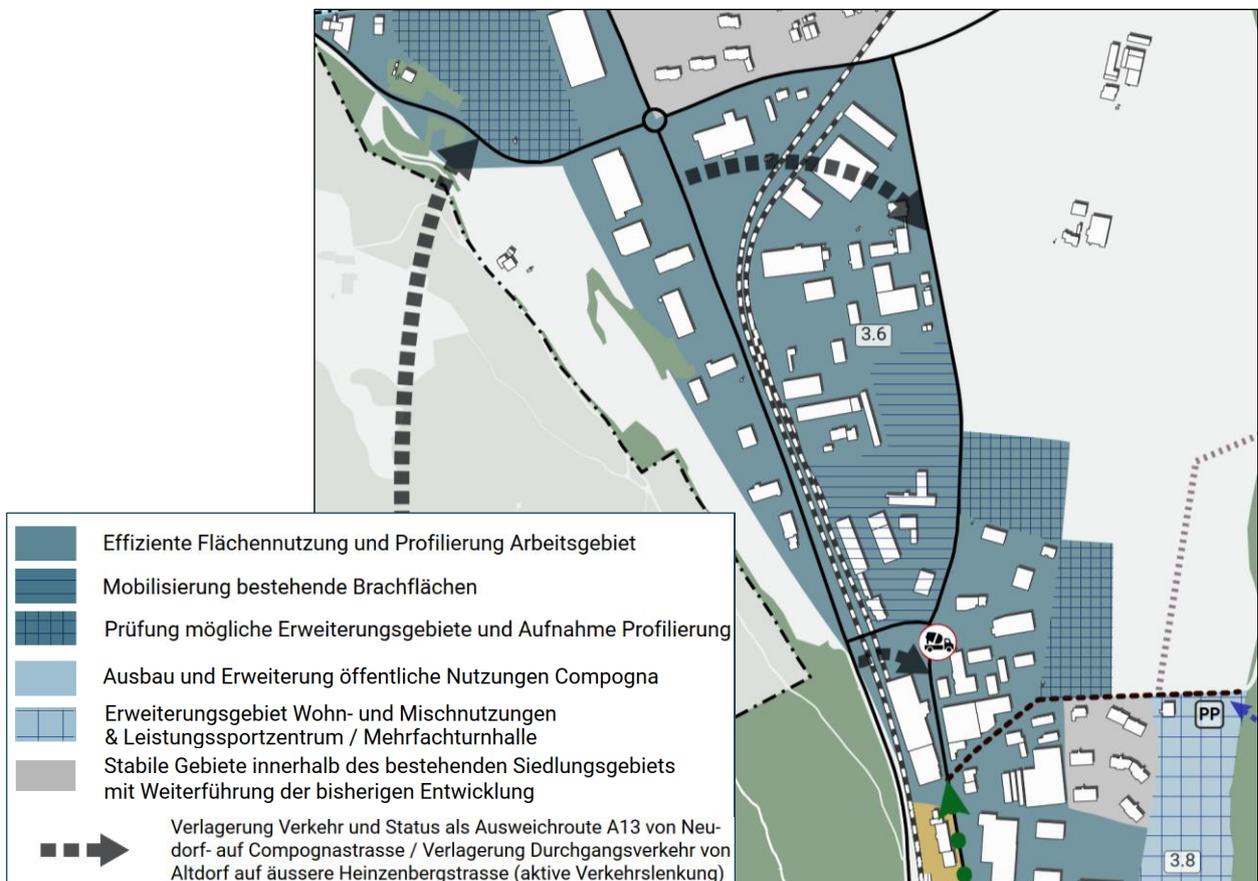


Abb. 6: Ausschnitt Strategieplan Thusis 2040, vom Gemeinderat am 07.03.2022 verabschiedet

Westlich des bestehenden Arbeitsplatzgebiets beabsichtigt die Gemeinde Thusis langfristig, eine Siedlungsgebietserweiterung zu prüfen.

2.2.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Genehmigte Teilrevision 2020

Mit Beschluss Protokoll Nr. 880/2020 vom 27. Oktober 2020 hat die Regierung des Kantons Graubünden eine Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Thusis genehmigt. In dieser Teilrevision wurden unter anderem die Festlegungen und Bestimmungen zu den Arbeitszonen revidiert. Die fünf

bisherigen Arbeitszonen (A, B2, B3, C2 und C3) wurden neu in drei Zonentypen zusammengefasst (Arbeitszone A, B und C). Dabei wurden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten und die umweltrechtlichen Einschränkungen (Empfindlichkeitsstufen ES) auf die drei Zonentypen ausgerichtet und im Baugesetz festgelegt.

Rechtskräftiger Zonenplan und genereller Gestaltungsplan

Im Rahmen dieser Teilrevision von 2020 wurde die Flächen im Bereich Roza in die Arbeitszone B überführt. Im Generellen Gestaltungsplan sind für das Areal keine Festlegungen enthalten.

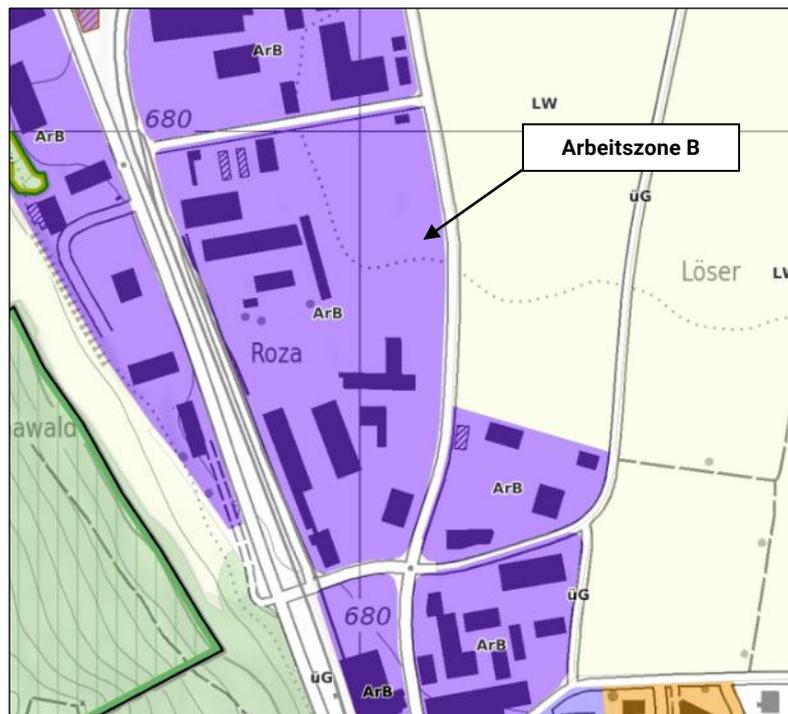


Abb. 7: Auszug rechtskräftiger Zonenplan «Areal Roza», geogr.mapplus.ch, bezogen am 01.12.2023

Rechtskräftiges Baugesetz

Gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG, Stand 27. Oktober 2020) ist die Arbeitszone B für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Überdies wird folgendes festgelegt:

- Betriebe mit erheblichen Emissionen im Sinne der kantonalen Umweltschutzverordnung oder welche der Bearbeitung von Massengütern (Kies, Sand, Steine, Asphalt, Öl und dgl.) und Schrott dienen, sind nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, sofern ein Betrieb in seinen Auswirkungen auf Raum und Umwelt als mässig störend gilt.
- Bei Erstellung eines existenzsichernden Betriebes ist eine Wohnung für Betriebspersonal zulässig. Wohnnutzungen in bestehenden Gebäuden können gegen Revers bewilligt werden, wenn diese nachweislich zu günstigen Bedingungen saisonalem Betriebspersonal vorbehalten sind. Weitere Wohnnutzungen sind nicht zulässig.
- Die dauernde Lagerung von Materialien und Gütern aller Art im Freien ist nicht zulässig. Betriebsnotwendige Zwischenlager können bewilligt werden, sofern

ein Bewirtschaftungskonzept vorliegt. Sie dürfen optisch nicht negativ in Erscheinung treten. Nicht zulässig ist das Zwischenlagern von umweltgefährdenden Stoffen, Abfällen, Recyclingbaustoffen, nicht betriebsfähigen und nicht in Verkehr gesetzten Fahrzeugen jeglicher Art oder dergleichen. Gemeinschaftlich genutzte Lagerflächen sind zulässig, sofern dadurch eine bessere Nutzung der Parzellen in der Arbeitszone erzielt werden kann.

- Gemäss Regierungsratsbeschluss RB Nr. 880/2020 vom 27. Oktober 2020 zur Teilrevision der Nutzungsplanung von 2020 gilt in der Arbeitszone B zudem folgendes: «Jede Art von Neuansiedlungen für publikumsintensive Nutzungen innerhalb der Arbeitszone B bedürfen vorgängig eine Standortfestlegung im regionalen Richtplan Viamala.»

Gemäss rechtskräftigem Zonenschema in Art. 66 BauG (Stand 27. Oktober 2020) gelten für die Arbeitszone B folgende Masse:

Zone	Ausnützungsziffer	Grenzabstand		Gebäudehöhe	Firsthöhe	Emmissionsgrad Art. 34	ES ¹¹ nach LSV Art. 43
		gross	klein				
Arbeitszone B	-	4	4	20	20	2	III

Gemäss Art. 10 Baugesetz (Stand 27. Oktober 2020) gilt folgendes:

«Bestehende Bauten, die zerstört, abgebrochen oder umgebaut werden, dürfen im bisherigen Umfang ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Gebäude- und Firsthöhe, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Ausnutzungsziffer wieder aufgebaut werden. **Dieser Anspruch (...) gilt nicht in den Arbeitszonen A, B und C.**»

Rechtskräftiger Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan (GEP, Stand Ende 2023) Teil Verkehr ist die Palastrasse als Grunderschliessung definiert. Der Schnitaweg ist der Feinerschliessung zugewiesen.



Festlegungen Genereller Erschliessungsplan

bestehend	geplant	
		Feinerschliessung
		Land und Forstwirtschaftsweg
		Fussweg
		Erschliessungsrichtung Fusswegverbindung
		Wanderweg

Informative Inhalte

Orientierend (Erschliessung)

	Grunderschliessung
--	--------------------

Abb. 8: Auszug rechtskräftiger Zonenplan «Areal Roza», eigene Darstellung, Stand Ende 2023

Im Generellen Erschliessungsplan Teil Ver- und Entsorgung (Stand Ende 2023) sind um das Areal herum verschiedene Leitungen festgelegt.



Festlegungen Genereller Erschliessungsplan

bestehend	geplant	
		Abwassersammelleitung
		Wasserhauptleitung
		Meteorwasserleitung

Informative Inhalte

Orientierend (Erschliessung)

	Hochspannungsleitung
--	----------------------

Abb. 9: Auszug rechtskräftiger Zonenplan «Areal Roza», eigene Darstellung, Stand Ende 2023

2.2.3 Laufende Revision der Ortsplanung

Keine massgeblichen Anpassungen Zonenplan und Baugesetz

Derzeit unterzieht die Gemeinde Thusis ihre Nutzungsplanung einer umfassenden Revision. Die Zonierung und die Zonenbestimmungen im Bereich des Arealplangebiets werden nicht massgebend angepasst. Dies weil mit der genehmigten Teilrevision von 2020 bereits neue nutzungsplanerische Festlegungen getroffen wurden.

Festlegung Arealplanpflicht

Im Rahmen der Revision (von der Urnengemeinde beschlossen am 22. September 2024) wird eine Arealplanpflicht für das Areal «Roza» festgelegt. Die Folgeplanpflicht umfasst die Parzellen Nrn. 37, 38, 40, 41, 42 und 1024, welche allesamt der Arbeitszone B liegen. Weiter wird die Parzelle Nr. 36 (Rozaweg) miteinbezogen, die dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen ist.

Rahmenbedingungen zum Arealplangebiet Roza

Zusammen mit der Festlegung der Arealplanpflicht Roza werden in der Revision zudem Richtlinien im Anhang des Baugesetzes aufgenommen. Es handelt sich hierbei um folgende Richtlinien:

Arealplangebiet Roza

Das Arealplangebiet Roza befindet sich auf den Parzellen Nr. 37, 38, 40, 41, 42, 1024 und 36 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Es soll ein Gewerbepark Roza entstehen, welcher der Ansiedlung verschiedener Unternehmen dient (Durchmischung). Es ist ein attraktiver, zukunftsgerichteter und innovativer Gewerbepark zu entwickeln mit guter Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Freiflächen.
- Es wird eine flächeneffiziente Nutzung und Bebauung sowie Erschliessung des Areals angestrebt. Unternehmungen, welche auf grosse offene Lagerflächen und grosse Lagerhallen angewiesen sind, sollen nicht berücksichtigt werden.
- Betriebe, welche das Anschlussgleis Roza benötigen, sind zulässig. Ebenfalls zulässig sind Betriebe, welche einen öffentlichen Leistungsauftrag haben (z.B. Verteilzentrum oder Busdepot der Post).
- Im Rahmen der Folgeplanung sind Massnahmen und Festlegungen zur Verminderung der versiegelten Flächen und der oberirdischen und offenen Parkierung zu prüfen.
- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen.
- Detailhandel und Verkaufsgeschäfte, welche die Zentrumsfunktion des Dorfkerns (insbesondere Neudorf) schwächen würden, sind auszuschliessen.
- Der Gewerbepark soll Grünflächen und eine attraktive Aussenraumgestaltung aufweisen, welche das Gebiet Roza aufwerten.
- Zufahrten ab der Palastrasse sollten auf das Notwendige beschränkt werden und sollen soweit möglich konzentriert angeordnet und gemeinsam genutzt werden. Insgesamt soll eine flächeneffiziente Nutzung und Bebauung sowie Erschliessung des Areals angestrebt.
- Gebäude Vers. Nr. 7-E soll einer zonenkonformen Nutzung zugeführt werden. Das „Personalhaus“ darf nicht als eigenständiges Grundstück ohne Anbindung an einen Gewerbebetrieb im heutigen Bestand verkauft und genutzt werden.
- Die Gemeinde erhält ein Kaufsrecht auf Gebäude Vers. Nr. 7-E inkl. zu definierendem Umschwung zum amtlich geschätzten Verkehrswert, wenn das Gebäude nicht innert 8 Jahren einer zonenkonformen Nutzung zugeführt wird.

- Das Gebäude Vers. Nr. 7-B darf nur erneuert, nicht aber erweitert werden.
- Die Umgebung um die Gebäude Vers. Nrn. 7-B und 7-E soll mit Grün- und Aufenthaltsflächen attraktiv gestaltet werden.
- Es sind gut gestalteten und strukturierten Fassaden gegenüber der Palastrasse und dem Bahntrasse vorzusehen. Der Siedlungsrand gegen Nordosten ist besonders gut zu gestalten (Fassadengestaltung und Begrünung). Der Bedeutung als Ortseinfahrt nach Thuisis ist Rechnung zu tragen.
- 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).
- Die Festlegung der Arealplanpflicht hat für die betroffenen Gebiete 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 Wiederaufbaus, einer wesentlichen Erweiterung, einer Aufstockung oder bei Neubauten.



Diese Rahmenbedingungen sind für die Arealplanung richtungsweisend und zu berücksichtigen.

3. Räumliche Ausgangslage und Konzeptplan

3.1 Bebauung und Nutzung

Parzelle Nr. 37
 («Pitsch Areal»)

Auf dem Areal Roza sind verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt, welche ihre Flächen für die Produktion, Verarbeitung und Lagerung nutzen. Die Parzelle Nr. 37 ist nach dem Konkurs der Andrea Pitsch AG heute eine mehrheitlich brachliegende Fläche. Die Parzelle umfasst eine Fläche von rund 2,92 ha und ist damit ein bedeutendes Innenentwicklungspotenzial für das Arbeitsplatzgebiet. Offene Lager- und Abstellflächen machen den Grossteil der Fläche aus. Zudem umfasst die Parzelle nebst einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einer Kantine mit Personalwohnungen diverse Hallenbauten und Werkstätten, welche in einem baulich schlechten Zustand sind. Die bestehenden Strukturen erschweren bzw. verhindern eine haushälterische Bodennutzung.

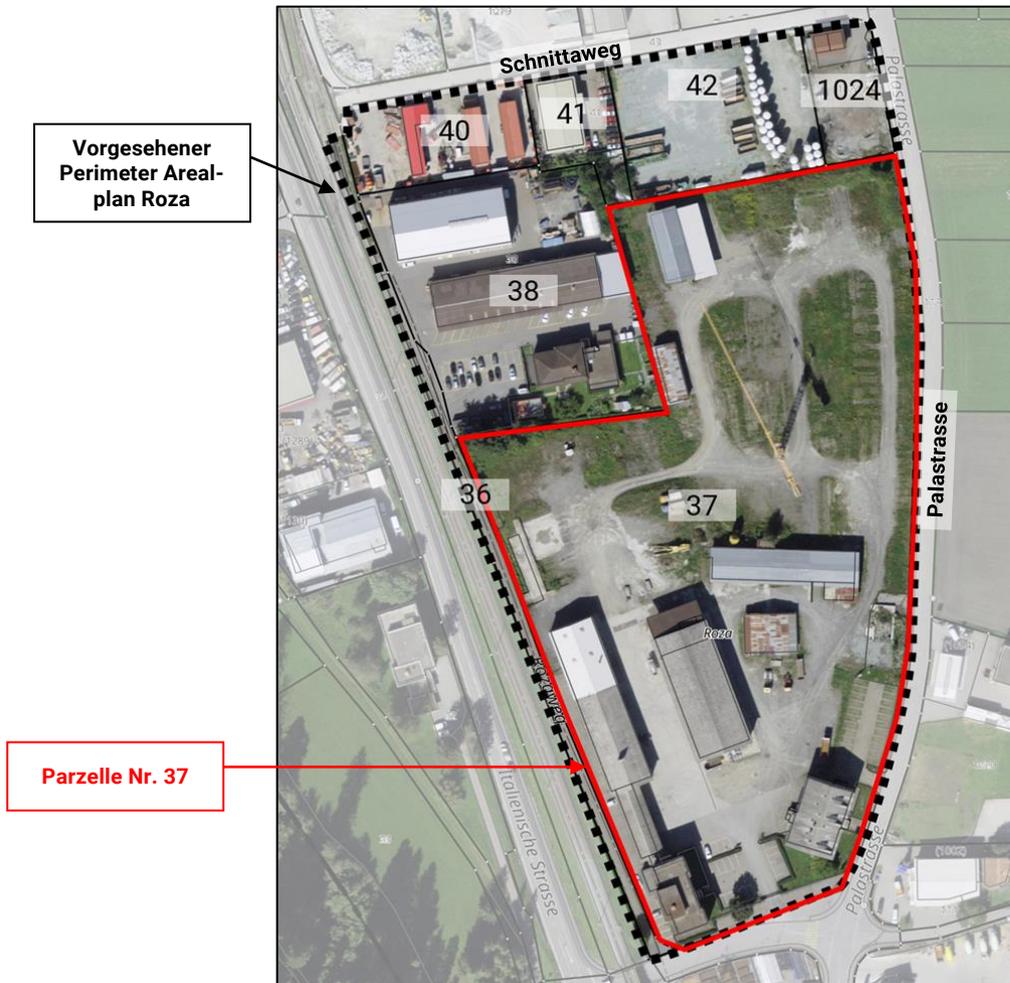


Abb. 10: Vorgesehener Perimeter Arealplan Roza, Darstellung R+K auf Grundlage Luftbild swisstopo und Daten amtliche Vermessung, bezogen via geo.gr.ch am 18.04.2023

Grundeigentümerschaften Die einzelnen Parzellen sind im Eigentum der nachfolgenden Grundeigentümerschaften (Stand 1. Juni 2023, abgerufen via www.geogr.ch):

- Politische Gemeinde Thusis (Parzelle Nr. 36)
- Ehemals Andrea Pitsch AG, derzeit Gegenstand der Konkursverwaltung (Parzelle Nr. 37)
- Roza AG (Parzelle Nr. 38)
- Claudio Fasolini (Parzelle Nr. 40)
- Generoso Sibia (Parzelle Nr. 41)
- Paul Walter Casparis (Parzelle Nr. 42)
- Cellere Immobilien AG (Parzelle Nr. 1024)

3.2 Erschliessung

3.2.1 Öffentlicher Verkehr

Heutige Anbindung Vom Bahnhof Thusis ist das Areal ca. 15 Gehminuten entfernt. Die beiden nächstgelegenen Bushaltestellen sind die Stationen Schützenweg und Caznerwiesen. Beabsichtigt ist, dass die Bushaltestelle Caznerwiesen an die Italienische Strasse verlegt wird. Ein grosser Teil des Roza-Areals sowie die weiter nördlich liegenden Gewerbeflächen sind jedoch mehr als 300 m von den beiden Bushaltestellen entfernt (bestehende sowie beabsichtigte Lage Haltestelle Caznerwiesen). Damit liegen die Flächen ausserhalb des Einzugsgebiets der ÖV-Haltestellen und verfügen über keine ÖV-Güteklasse.

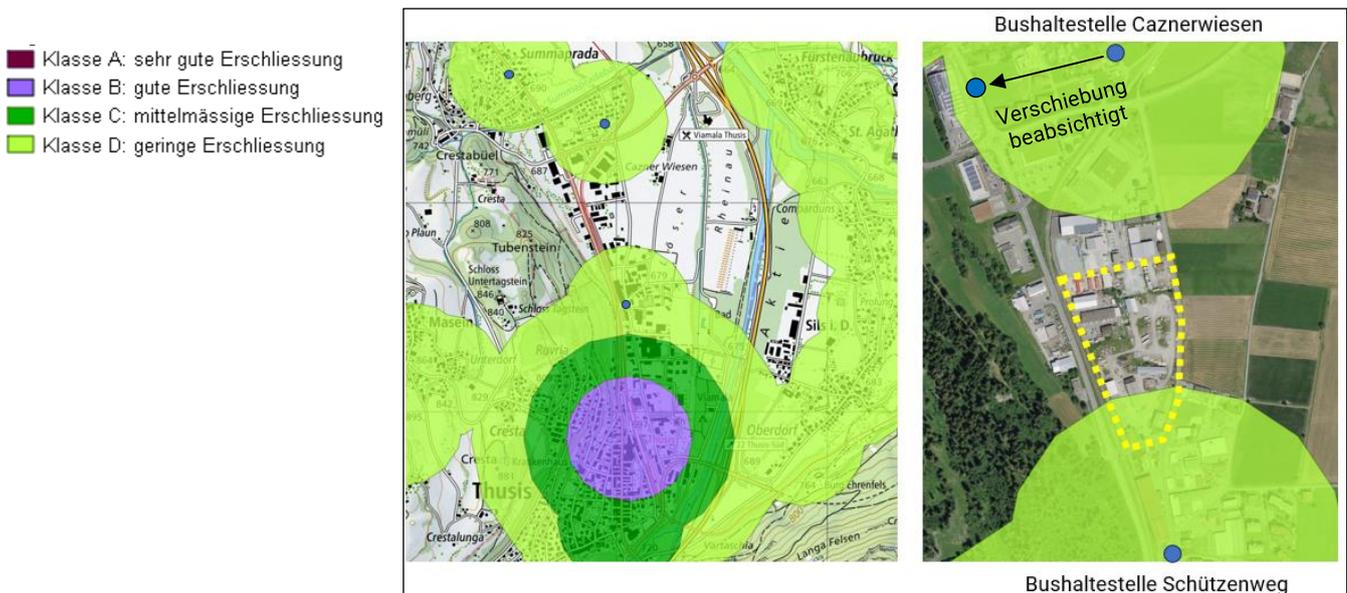


Abb. 11: ÖV-Güteklassen ARE, Stand März 2023 (bezogen via www.geo.gr.ch am 25. September 2023)

Absicht: Um das Gebiet Roza zu einem attraktiven Gewerbepark entwickeln zu können, verbesserte Erschliessung ist es erstrebenswert, diese Lücke in der ÖV-Erschliessung zu schliessen und

ein zweckmässiges Angebot zu schaffen. Denkbar sind eine oder zwei neue Haltestellen entlang der Palastrasse, um sowohl das Roza-Areal als auch die weiter nördlich gelegenen Flächen (Standort Tiefbauamt Graubünden) besser zu erschliessen. Hierzu sind jedoch noch weitere Abklärungen notwendig.

3.2.2 Motorisierter Verkehr

Bestehende Zufahrten
Parzelle Nr. 40, 41, 42 und 1024

Die Erschliessung der Parzellen im nördlichen Teil des Roza-Areals (Parzellen Nr. 40, 41, 42 und 1024) erfolgt über den Schnittweg.

Bestehende Zufahrten
Parzelle Nr. 37

Die Hauptzufahrt auf das Grundstücks Nr. 37 erfolgt heute von Süden her, ab der Verbindungsstrasse zwischen der Palastrasse und der italienischen Strasse (im Weiteren als «Verbindungsstrasse» bezeichnet). Überdies besteht ab der Palastrasse eine Parkplatzzufahrt am südöstlich Grundstücksrand.

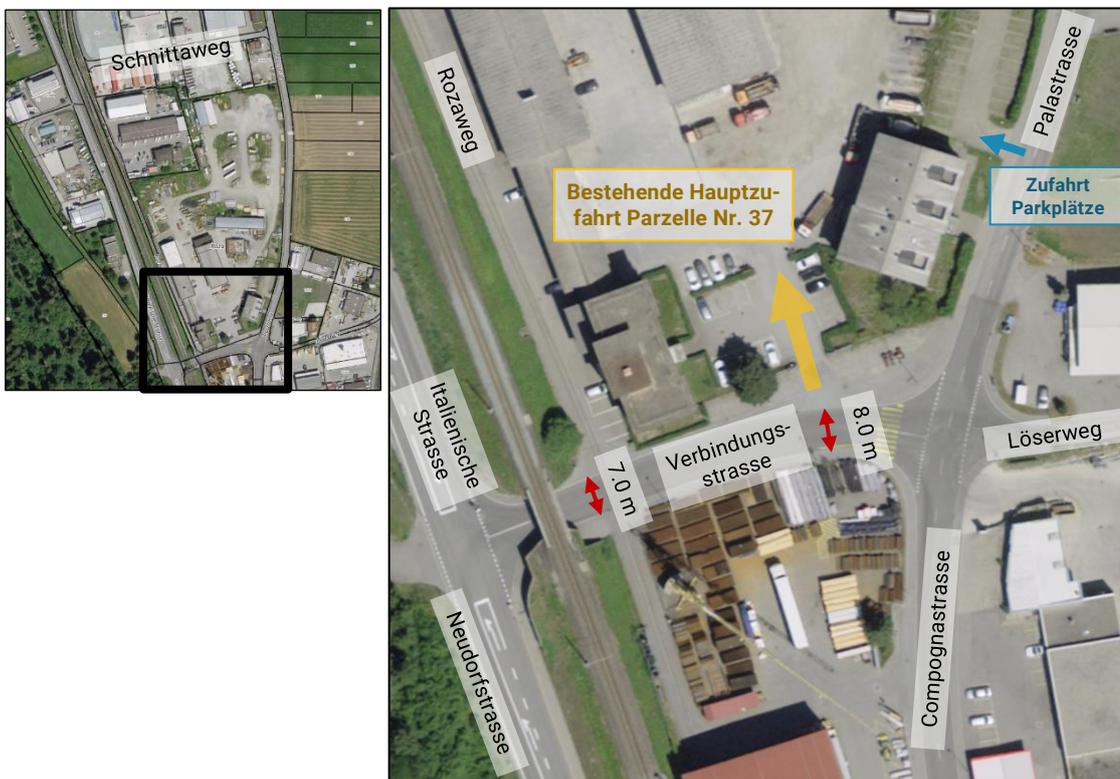


Abb. 12: Bereich heutige Zufahrt Parzelle Nr. 37 (Luftbild swisstopo / www.geo.gr.ch, bezogen am 25. September 2023)

Bestehende
Hauptzufahrt Parzelle Nr. 37

Der heutige Strassenquerschnitt der Verbindungsstrasse von 7.0 m bis 8.0 m erlaubt grundsätzlich das Kreuzen zweier Lastwagen bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h (minimale Strassenbreite von 6.60 m gemäss VSS Norm 640 201). Allerdings ist die bestehende Hauptzufahrt sehr nahe am Knoten Palastrasse/Löserweg. Aus dem Areal fahrende LKWs können den Knoten blockieren. Zudem sind aus der Palastrasse herkommende und in Richtung bestehende Zufahrt fahrende Fahrzeuge spät erkennbar.

Auf der Verbindungsstrasse wurde durch die Firma R+K im Mai 2022 eine Verkehrserhebung durchgeführt. Die Verkehrserhebung zeigt, dass die V85% Geschwindigkeiten auf dem Verbindungsstrasse bei ca. 40 km/h liegen. Um optimale Bedingungen für die Verkehrssicherheit zu schaffen, müsste die bestehende Einfahrt weiter nach Westen verlegt werden. Damit könnten auch die Knotensichtweiten für Motorfahrzeuge bei 40 km/h (V85%) gemäss VSS-Norm 40 273a eingehalten werden. Allerdings führt die Verschiebung zu Konflikten mit dem bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 37.

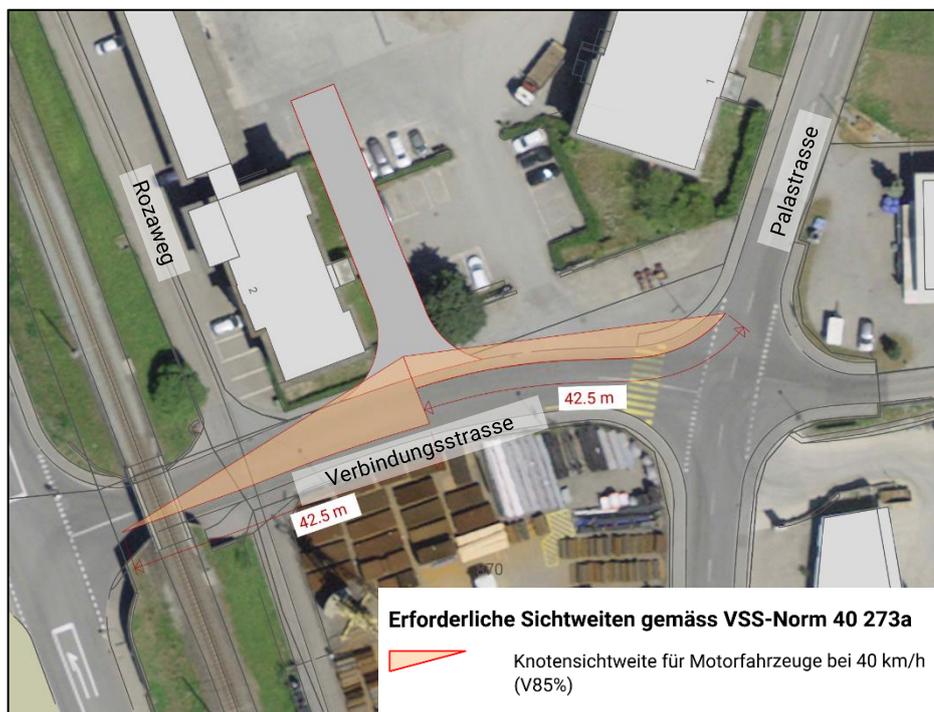


Abb. 13: Erforderliche Knotensichtweiten für Motorfahrzeuge bei 40 km/h (V85%) gemäss VSS-Norm 40 273a, Darstellung R+K auf Basis Luftbild swisstopo

Bestehende Zufahrt
Parzelle Nr. 38 (Rozaweg)

Für die Parzelle Nr. 38 besteht ebenfalls nur eine mangelhafte Erschliessung bzw. Anbindung an das übergeordnete Strassennetz. Die Zufahrt erfolgt derzeit über den Rozaweg, welcher sich an der westlichen Grenze des Areals erstreckt und am südlichen Ende des Areals in die Verbindungsstrasse mündet. Der Rozaweg weist jedoch einen sehr geringen Querschnitt von minimal ca. 3.50 m auf. Das Kreuzen von Fahrzeugen ist heute nur möglich, wenn auf die bestehenden Parkplätze und Vorbereiche der Gebäude auf der Parzelle Nr. 37 ausgewichen werden kann. Zudem liegt die Einfahrt in den Rozaweg direkt neben der Bahnunterführung und dem Knoten an der Italienischen Strasse. Bei Ausfahrten aus dem Rozaweg sind Fahrzeuge von Westen herkommend spät erkennbar. Auf dem schmalen Weg verläuft zudem ein Industriegleis. Die langfristige Möglichkeit zur Reaktivierung des Industriegleises steht einer Verkehrsführung des motorisierten Verkehrs über den Rozaweg

entgegen (siehe nachfolgendes Kapitel 3.2.2) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Rozaweg unter diesen Voraussetzungen als Erschliessung nicht geeignet ist und somit eine andere Erschliessung zu gewährleisten ist.

Absicht zukünftige Erschliessung

Für die zukünftige Entwicklung der Parzelle Nr. 37 stellt sich die Frage, wie die Erschliessung neu konzipiert und optimiert werden kann. Viele Ein- und Ausfahrten auf die Palastrasse haben einen negativen Einfluss auf den Verkehrsfluss sowie auf die Leistungsfähigkeit. Es entstehen viele unerwünschte Stop-and-gos. Gemäss Strategieplan Thusis 2040 beabsichtigt die Gemeinde langfristig, die Palastrasse als Kantonsstrasse zu klassieren. Dies im Abtausch mit der italienischen Strasse/der Neudorfstrasse. Auch in dieser Hinsicht ist zu unterbinden, dass zukünftige Betriebe auf der heutigen Brache jeweils eigene Zufahrten direkt auf die Palastrasse errichten und damit eine unkoordinierte Erschliessung erfolgt. Mit dem Arealplan soll deshalb eine konzentrierte Erschliessung sichergestellt werden.

3.2.3 Anschluss Güterschienennetz: Industriegleis Roza

Bahnlinie

Westlich des Roza-Areals verlaufen die Gleisanlagen der RhB-Albulalinie. Die Albulalinie verbindet Thusis und St. Moritz und wurde 2008 in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes aufgenommen.

Bestehende Gleisanlagen

Von der Hauptlinie der RhB zweigt auf Höhe der Parzelle Nr. 40 ein Stammgleis in Richtung Nordosten ab. Das Stammgleis verläuft zudem Richtung Süden und führt auf dem Rozaweg bis hin zur Strassenunterführung der Bahngleise. Von diesen Stammgleisen zweigen wiederum verschiedene Anschlussgleise ab.

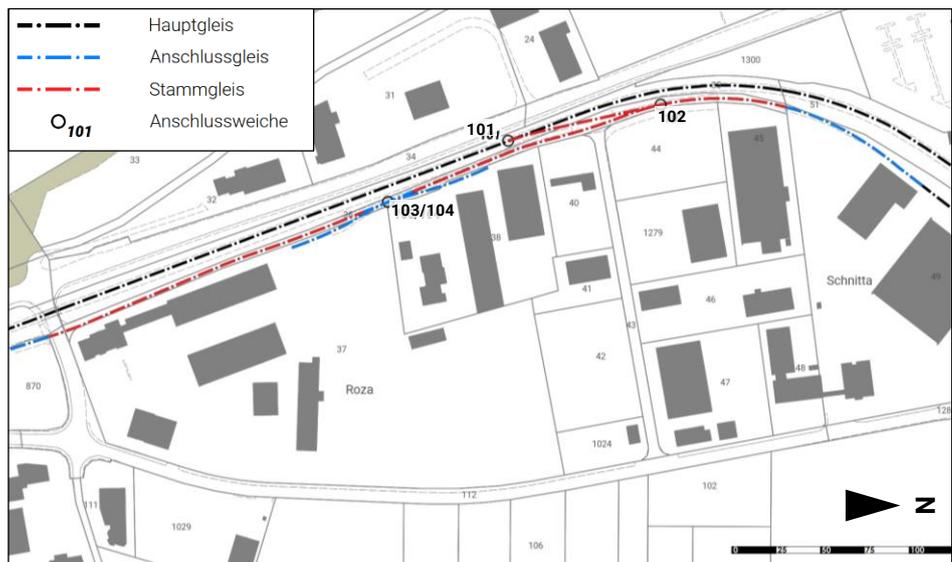


Abb. 14: Übersichtsplan Gleisanlagen Rozaweg (Darstellung R+K auf Basis Daten amtliche Vermessung, Stand 09.01.2023)

Mangelhafter Zustand Ein Anschluss von gewerblichen Nutzungen an das Schienennetz ist grundsätzlich erstrebenswert. Da die Gleisanlagen Roza in einem schlechten baulichen Zustand sind, ist derzeit jedoch kein durchgehender Gleisanschluss gewährleistet. Die Handweichen 102 und 101 sind ausser Betrieb. Damit wieder eine allfällige betriebliche Anbindung an das Schienennetz erfolgen könnte, wären bauliche und betriebliche Massnahmen notwendig. Eine solche Inbetriebnahme erscheint mittel- bis langfristig allenfalls attraktiv, falls Unternehmen angesiedelt werden sollten, die auf einen Bahnanschluss angewiesen sind.

3.2.4 Fuss- und Veloverkehr

Wenige bestehende Infrastrukturen Für den Fuss- und Veloverkehr bestehen heute nur wenige Infrastrukturen. Entlang der Palastrasse besteht westseitig ein Trottoir von ca. 2.0 m Breite. Ansonsten gibt es im Bereich des Roza-Areals keine baulich abgetrennten Fuss- oder Veloverbindungen.

Für die Entwicklung eines attraktiven Gewerbeparks ist es zweckmässig, dass direkte und sichere Fuss- und Veloverbindungen gewährleistet werden. Dies insbesondere auch unter Berücksichtigung des erhöhten Anteils an Lastwagen am Gesamtverkehr. Insbesondere soll nebst einer guten inneren Durchwegung auch eine attraktive Nord-Süd-Verbindung gewährleistet werden (siehe Schwachstelle entlang Palastrasse, gemäss Sachplan Velo).

Auch der kantonale Richtplan sieht im Richtplankapitel 5.1.2 vor, dass

- Arbeitsgebiete mit gesamthaft über 400 VZÄ mindestens eine ÖV-Güteklasse D aufzuweisen haben;
- Arbeitsgebiete mit gesamthaft 100-400 VZÄ mindestens eine ÖV-Güteklasse E/F aufzuweisen haben;

Wird die erforderliche ÖV-Erschliessung nicht auf dem ganzen Areal erreicht, sind gemäss KRIP kompensierende Massnahmen im Bereich des Fuss- und Veloverkehrs vorzusehen. Das Gebiet Roza verfügt nur ganz im Süden (Gebäude 7-B und 7-E) über ein ÖV-Güteklasse E (siehe Kapitel 3.2.1). Zwar besteht die Möglichkeit, langfristig eine neue Bushaltestelle an der Palastrasse zu erstellen. Um eine zweckmässige Erschliessung zu gewährleisten, sind deshalb auch im Sinne des KRIP Veloinfrastrukturen aber zweckmässig.

3.3 Konzeptplan Entwicklung

Konzeptionelle Grundlage
für die Entwicklung

Das Ziel der Gemeinde Thusis ist, dass das Roza-Areal zu einem attraktiven Gewerbepark entwickelt wird. Aufbauend auf den übergeordneten Rahmenbedingungen, der bestehenden räumlichen Ausgangslage und den nutzungsplanerischen Vorgaben (insbesondere Richtlinien zur Arealplanpflicht) hat die Gemeinde Thusis eine konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung des Roza-Areals erstellt.

Varianten zur Erschliessung

Massgeblich für die weitere Entwicklung des Areals ist der Umgang mit der Erschliessung. Es soll eine zweckmässige Erschliessung sowohl der Parzelle Nr. 37 als auch der Parzelle Nr. 38 gewährleistet werden. Hierzu wurden verschiedene Varianten skizziert, wie das Areal zukünftig erschlossen werden könnte:

Variante 1

Variante 2

Variante 3

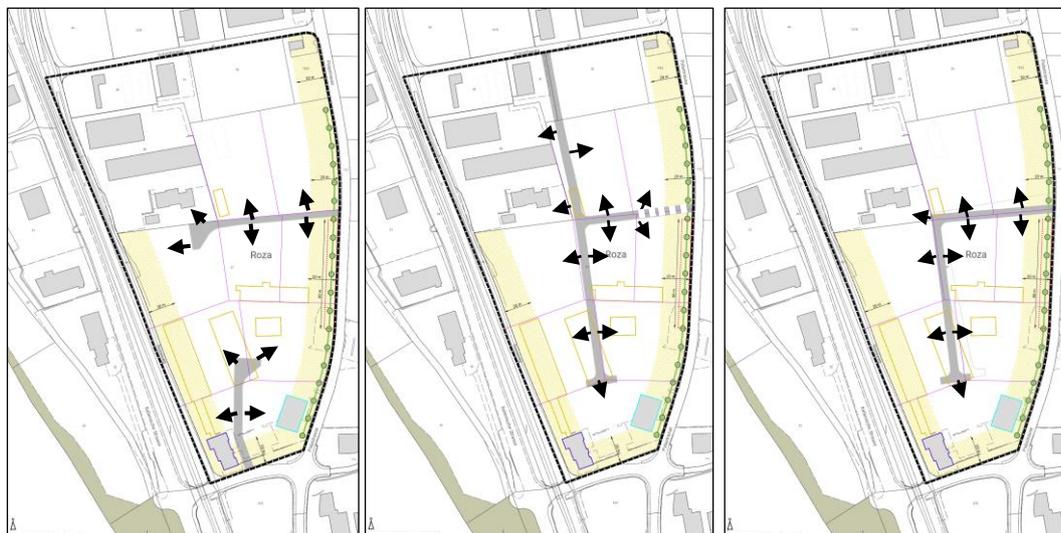


Abb. 15: Schematische Darstellung möglicher geprüfter Erschliessungsvarianten zu einem frühen Stand der Planung (Darstellung R+K auf Basis Daten amtliche Vermessung, Stand 09.01.2023)

Variante 3 als Bestvariante

Grundsätzlich soll eine konzentrierte Zufahrt auf das Areal erfolgen. Eine Zufahrt im Bereich der heutigen Hauptzufahrt (Variante 1 ab Verbindungsstrasse) wird aufgrund der Nähe zu den Kreuzungen als nicht zweckmässig bewertet (siehe Kapitel 3.2.2). Auch würde der nach Süden schmal zulaufende Bereich des Areals aufgeteilt und eine haushälterische Nutzung erschwert. Eine Erschliessung von Norden über den Schnittweg (Variante 2) würde grosse Erschliessungsflächen in Anspruch nehmen. Ebenfalls würde dadurch die Nutzung der nördlichen Parzellen erschwert und übermässig eingeschränkt. Aus diesen Gründen ist eine Erschliessung durch eine neue Stichstrasse ab der Palastrasse (Variante 3) die zweckmässigste Variante. Mit dieser Variante kann der Flächenverbrauch tief gehalten werden. Ebenfalls

befindet sich die neue Zufahrt nicht in unmittelbarer Nähe zu einem weiteren Knoten, wodurch der Verkehrsfluss gewährt werden kann.

Konzeptplan als richtungsweisende Grundlage

Aufbauend auf der Variante 3 wurde ein Konzeptplan erarbeitet, welcher in Abstimmung mit der Erschliessung eine mögliche Bebauung der heute brachliegenden Parzelle Nr. 37 aufzeigt. Der Konzeptplan bildet einen richtungsweisenden Bestandteil des Arealplans Roza und ist nicht verbindlich. Er dient somit als Vision für die zukünftige Entwicklung der heutigen Industriebrache zu einem attraktiven Gewerbepark. Die tatsächliche Bebauung soll flexibel und nach den Bedürfnissen der dannzumal anzusiedelnden Betriebe erfolgen, soweit die verbindlichen Festlegungen der Arealplanung eingehalten werden.

Der Konzeptplan zeichnet sich durch folgende zentrale Inhalte aus, welche auch in die verbindlichen Bestandteile der Arealplanung überführt werden:

- Die heutigen brachliegenden Flächen mit den bestehenden Gebäuden und Lagerbauten in baulich schlechten Zustand werden durch eine Bebauung im Sinne der haushälterischen Bodennutzung abgelöst. Das Areal bietet Platz für verschiedenste Betriebe mit unterschiedlichen Ansprüchen.
- Die Erschliessung der zukünftigen Nutzungen auf der Parzelle Nr. 37 erfolgt über eine zentrale Zufahrt ab der Palastrasse. Mit dieser Stichstrasse kann auch die Parzelle Nr. 38 zweckmässig erschlossen werden.
- Die L-förmige Führung der Erschliessungsstrasse lässt eine flexible Aufteilung der Flächen für verschiedene Gewerbebetriebe zu. Je nach Grösse und Anforderungen der anzusiedelnden Betriebe kann die Strassenlänge nach Süden variieren.
- Begrünte Freiflächen strukturieren das Areal und schaffen sowohl attraktive Aufenthaltsräume für Arbeiter und Arbeiterinnen als auch einen ökologischen Ausgleich zur dichten Nutzung.
- Der Siedlungsrand (Palastrasse) wird durch eine durchgehende Baumreihe hochwertig gestaltet.
- Entlang der Palastrasse wird Raum gesichert, damit eine attraktive Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr sowie eine neue Bushaltestelle erstellt werden kann. Dies verbessert die verkehrliche Anbindung des Areals für Fuss-, Velo- und öffentlicher Verkehr und schafft damit attraktivere Rahmenbedingungen für PendlerInnen.
- Es wird eine interne Durchwegung mit durchgehenden und sicheren Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr gewährleistet. Entlang der Erschliessungsstrasse wird der Fussverkehr auf einem baulich abgetrennten Fussweg (Trottoir) geführt.



Abb. 16: Konzeptplan Arealplan Roza, Darstellung R+K

4. Arealplan Roza

4.1 Arealplan

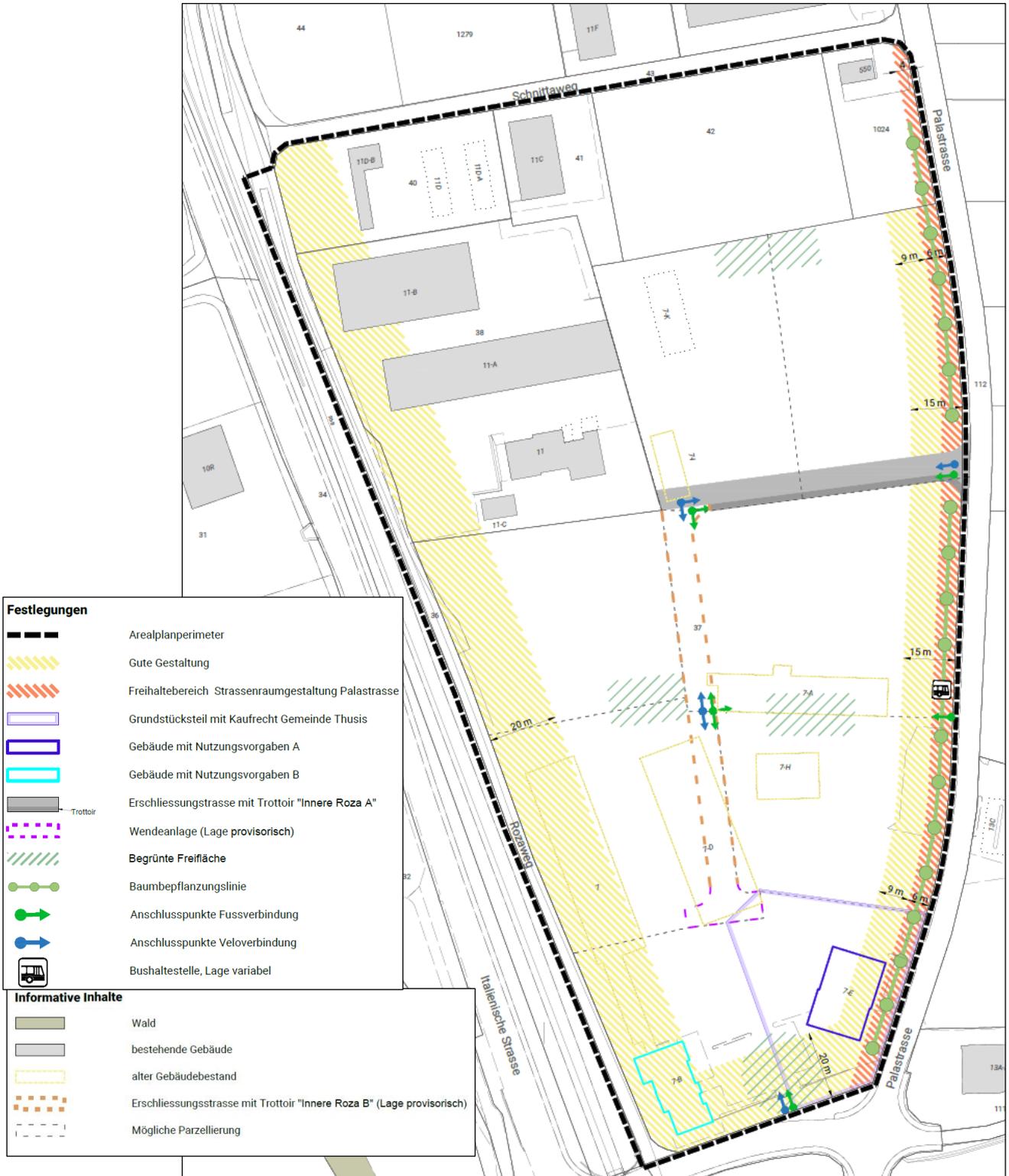


Abb. 17: Arealplan Roza, Mst. 1:500

4.2 Ziele

Ziele Mit dem vorliegenden Arealplan Roza sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Qualitätsvolle Entwicklung des Arealplangebietes zu einem attraktiven, zukunftsgerichteten und innovativen Gewerbebereich;
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden;
- Angemessene Durchwegung und Anbindung für den Fuss- und Veloverkehr;
- Zweckmässige Erschliessung (MIV und ÖV);
- Qualitätsvolle Bebauung mit guter Gestaltung der Bauten und Anlagen und Einfügung in die Umgebung;
- Sicherstellung angemessener Anteil an gut gestalteten Frei- und Grünflächen zur Aufwertung der Aussenräume im Sinne eines attraktiven Arbeitsstandorts

4.3 Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich Die Arealplanvorschriften gelten für den im Arealplan verbindlich festgelegten Arealplanperimeter.

Inhaltlicher Geltungsbereich Langfristig soll sich das gesamte Areal verdichtet und haushälterisch entwickeln. Die Arealplanbestimmungen sind deshalb für sämtliche Nutzungen, Bauten und Anlagen im Arealplanperimeter anwendbar.

Gleichzeitig bestehen auf dem Roza-Areal bereits verschiedene Betriebe, welche über einen bestehenden Gebäudepark verfügen (z.B. Isotech AG und Isopermaproof AG auf Parzelle Nr. 38, Autogarage auf Parzelle Nr. 41). Für das bestehende Gewerbe soll eine Weiterführung der heutigen Betriebsformen zweckmässig möglich sein. Für die Grundstücke Nr. 38, 40, 41 und 1024, wo heute bereits Betriebe angesiedelt sind und Gebäude bestehen, greifen die Arealplanbestimmungen deshalb erst im Falle eines wesentlichen Umbaus, Abbruchs und Wiederaufbaus oder Neubaus im Zusammenhang mit der Ansiedlung neuer Betriebe. Solange der Betrieb von den bestehenden Unternehmen zur Hauptsache auf den jeweiligen Grundstücken aufrechterhalten werden, können auch einzelne Gebäude(-teile) anderweitig genutzt werden. Damit wird sichergestellt, dass die bestehenden Betriebe nicht unzulässig eingeschränkt werden. Ausnahme hiervon bilden die Bestimmungen bezüglich der neuen Erschliessungsstrasse und deren Erstellung (Art. 10 und Art. 22 ff Arealplanvorschriften).

Neue Nutzungen bzw. neu anzusiedelnde Betriebe sollen die Arealplanbestimmungen umsetzen. Hierzu zählt insbesondere auch eine Neubebauung der

Parzelle Nr. 37. Da es sich bei dieser Parzelle um eine teilweise zwischengenutzte Brachfläche handelt, greifen bei einer zukünftigen Entwicklung die Arealplanbestimmungen unmittelbar. Die Parzelle Nr. 37 soll damit einer arealplankonformen Nutzung und Bebauung zugeführt werden.

Bestehende
Gebäude auf Parzelle Nr. 37

Die bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 37 dürfen nur unterhalten, nicht aber erweitert oder wieder aufgebaut werden. Die im Arealplan bezeichneten, bestehenden «Gebäude mit Nutzungsbeschränkungen» können unter Gewährleistung der nachfolgenden Bestimmungen bestehen bleiben und baulich verändert werden;

- Im Arealplan wird das Gebäude Vers. Nr. 7-E „Gebäude mit Nutzungsbeschränkungen A“ festgelegt. Das Gebäude Vers. Nr. 7-E wird derzeit als Arbeiterunterkunft mit Kantine genutzt. Dieses ist einer zonenkonformen Nutzung gemäss Grundordnung zuzuführen und darf nicht als selbständiges Grundstück ohne Anbindung an einen Gewerbebetrieb im heutigen Bestand verkauft und genutzt werden. Die Gemeinde räumt sich mit der Inkraftsetzung der Arealplanung Roza zudem ein Kaufsrecht auf das „Gebäude mit Nutzungsbeschränkungen A“ inklusive definiertem Umschwung zum amtlich geschätzten Verkehrswert ein, wenn das Gebäude nicht innert acht Jahren einer zonenkonformen Nutzung zugeführt wird. Im Arealplan wird hierzu die Festlegung «Grundstücksteil mit Kaufrecht Gemeinde Thuisis» festgelegt.
- Das Gebäude Vers. Nr. 7-B wird im Arealplan als „Gebäude mit Nutzungsbeschränkungen B“ festgelegt und darf nur erneuert, nicht aber erweitert werden.
- Für beide Gebäude ist die mit Grün- und Aufenthaltsflächen attraktiv zu gestalten.

4.4 Bestandteile

Der Arealplan Roza besteht aus rechtsverbindlichen und wegleitenden Bestandteilen.

Rechtsverbindliche
Bestandteile

Zu den rechtsverbindlichen Bestandteilen gehören die Festlegungen im Arealplan Roza, Mst. 1:500, und die Arealplanvorschriften. Die rechtsverbindlichen Unterlagen (Arealplan und die Arealplanvorschriften) müssen vom Gemeinderat Thuisis erlassen und von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt werden. Sie sind grundeigentümergebunden.

Wegleitende
Bestandteile

Der Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV und die informativen Inhalte im Arealplan Roza, Mst. 1:500, sind wegleitende Bestandteil des Arealplans Roza. Ebenfalls ist der Konzeptplan Arealentwicklung Roza, Mst. 1:500 wegleitender Bestandteil. Der Bericht und der Konzeptplan haben keine

Rechtswirkung und dienen ausschliesslich zur Erläuterung der Planung und zur Veranschaulichung einer möglichen Entwicklung des Areals.

4.5 Abweichung und Verhältnis zur Grundordnung

Rechtliche Grundlage Gemäss Art. 46 KRG sind im Rahmen eines Arealplans Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Von der im Zonenplan festgelegten Nutzungsart und vom Nutzungsmass darf nur für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen oder zur Herstellung zweckmässiger Zonengrenzen abgewichen werden.

Im rechtskräftigen Art. 92 Baugesetz der Gemeinde Thuisis (Stand 27. Oktober 2020) werden lediglich Vorgaben für die Quartierplanung und zulässige Abweichungen gegenüber der Grundordnung festgelegt. Bezüglich Arealplanungen macht das rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde Thuisis keine Festlegungen.

Im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung (Stand Juni 2024, Verabschiedung Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung) ist folgende Bestimmung in Art. 63 Baugesetz vorgesehen:

Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird und dem keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen:

- a. *Die Grenz- und Gebäudeabstände können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Bezugsgebiets der Folgeplanung gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.*
- b. *Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.*
- c. *Die Nutzung darf innerhalb des Bezugsgebiets nach architektonischen oder ortsbaulichen Kriterien frei verteilt, eingeschränkt oder erweitert werden.*
- d. *Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Höhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.*
- e. *Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal 10 % erhöht werden.*

Begründete Abweichung von areal-internen Grenzabständen zulässig

In der Arbeitszone B besteht bereits ein massgeblicher baulicher Spielraum für die bauliche Entwicklung:

- grosser und kleiner Grenzabstand: **4 m**
- maximale Gebäude/Fassadenhöhe und Firsthöhe/Gesamthöhe: **20 m**

Eine zusätzliche Erhöhung der Höhengaben wird als nicht zweckmässig bzw. ortsverträglich erachtet. Hingegen soll mit der Arealplanung Roza in begründeten Fällen eine Unterschreitung der arealinternen Grenzabstände zugelassen werden. Dies erscheint namentlich sinnvoll, wenn auf zwei benachbarten Parzellen ein gemeinsames, koordiniertes Bauvorhaben erstellt wird und wenn eine hohe baulich-gestalterischen Qualität und eine gute Gesamtwirkung vorliegt. In einem solchen Fall kann durch die Baubehörde eine Reduktion zugelassen werden. Damit wird der Spielraum für die Arealentwicklung erhöht und gleichzeitig eine qualitätsvolle Entwicklung gefördert.

Gegenüber Grundstücken, die sich ausserhalb des Arealplanperimeters befinden, ist hingegen der Grenzabstand gemäss Baugesetz einzuhalten.

Im Übrigen beschränken sich die Festlegungen im Arealplan auf die Konkretisierung der zulässigen Nutzung, Festlegungen im Zusammenhang mit der Erschliessung und Durchwegung des Areals, Festlegungen bezüglich Gestaltung und Vorgaben zu Freiraumstrukturen. Wo nichts Abweichendes festgelegt wird, gilt die Grundordnung der Gemeinde Thuisis.

4.6 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

4.6.1 Nutzung und Bebauung

Grundlagen	Gemäss Art. 46 Abs. 2 KRG sind im Arealplan Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Nutzungsart und das Nutzungsmass, das durch Nutzungsziffern und Gebäudeabmessungen definiert wird, dürfen für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen oder Herstellung zweckmässiger Zonengrenzen geändert werden. Gemäss Art. 64 revidiertes Baugesetz ist es mit der Arealplanung möglich, die Nutzung innerhalb des Bezugsgebiets nach architektonischen oder ortsbaulichen Kriterien frei zu verteilen, einzuschränken oder zu erweitern.
Nutzung	Die zulässige Nutzungsart richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen zur Arbeitszone B im Baugesetz der Gemeinde Thuisis. In Anlehnung an die Richtlinien zur Arealplanpflicht Roza (Anhang zum BauG) werden jedoch unzweckmässige Nutzungen ausgeschlossen. Nicht zulässig sind namentlich: <ul style="list-style-type: none"> ■ Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex); ■ Nutzungen mit ideellen Immissionen (namentlich Sexgewerbe); ■ Wohnnutzungen;

- Nutzungen, welche die Zentrumsfunktion des Dorfkerns (insbesondere Neudorf) schwächen würden, namentlich Detailhandelsbetriebe und Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs, sofern sie geeignet sind, Publikum ausserhalb des Arealplangebietes anzuziehen. Damit sollen zum Beispiel kleinere Verpflegungsstände zulässig sein, welche lediglich eine Verpflegungsangebote für die Arbeitnehmenden im Arbeitsgebiet darstellen.

Im Arealplanperimeter bestehen einzelne Wohnnutzungen, insbesondere im Süden des Gebiets sowie auf der Parzelle Nr. 38. Für diese Nutzungen im Süden des Gebiets sind die Arealplanbestimmungen nach Art. 3 Abs. 4 massgebend.

- Das Gebäude Vers. Nr. 7-E ist einer zonenkonformen Nutzung gemäss Grundordnung zuzuführen. Damit sind im Rahmen der Grundordnung gewisse Wohnnutzungen zulässig. Ein Fortbestand der heutigen Nutzung ist indes nicht zweckmässig und vereinbar mit dem Zweck der Arealplanung. Das Gebiet soll zu einem haushälterisch genutzten und attraktiven Gewerbepark Roza entwickelt werden. Durch seine Lage im Gelände verhindert das Gebäude Vers. Nr. 7-E weitgehend eine zweckmässige und haushälterische Neuentwicklung des südlichen Arealplangebietes.
- Überdies darf nach Art. 3 Abs. 4 das bestehende Wohngebäude im Arealplangebiet Vers. Nr. 7-B im Rahmen des Besitzstandes erneuert werden.

Damit sind auf dem Areal bereits umfangreiche Wohnnutzungen vorhanden und zulässig. Eine darüber hinaus gehende Entwicklung wie eine Erweiterung der Wohnbauten oder die Erstellung neuer Wohnnutzungen / neuer Wohnbauten sind nicht zweckmässig und nicht geeignet, um das Entwicklungsziel der Arealplanung zu erreichen. Das Gebiet soll sich zu einem attraktiven Gewerbepark entwickeln. Bei der Neuansiedlung und bei zukünftigen Neuentwicklungen der Fokus auf Arbeitsnutzungen liegen, Nutzungs- und Emissionskonflikte zwischen Wohnen und Arbeiten sollen vermieden werden. Deshalb sind Wohnnutzungen (unter Vorbehalt von Art. 3 Abs. 4 Arealplanvorschriften) nicht zulässig. Mit diesen Vorgaben schafft der Arealplan eine zweckmässige Nutzungsentflechtung im Sinne von Art. 46 Abs. 2 KRG.

Arbeitsplatzdichte

Zur Sicherstellung der angestrebten arbeitsplatzintensiven und haushälterischen Nutzung ist eine Arbeitsplatzdichte von mindestens rund 50 Arbeitsplätzen im Vollzeitäquivalent pro Hektare (massgebend ist die Grundstücksfläche) zu realisieren. Der Nachweis der Arbeitsplatzdichte ist in Form eines schlüssigen Konzepts im Rahmen des Baugesuchs einzureichen. Die Gemeinde prüft das Konzept. Bei Unklarheiten oder nicht schlüssigen Inhalten werden Präzisierungen oder Ergänzungen verlangt.

Lagerflächen Im rechtskräftigen Baugesetz der Gemeinde Thusis sind bereits Bestimmungen zu offenen Lagerflächen enthalten. Solche sind nur im Zusammenhang mit betriebsnotwendigen Zwischenlagern oder gemeinschaftlich genutzten Lagerflächen zulässig. Ein Ausschluss von offenen Lagern im Rahmen der Arealplanung erscheint nicht zweckmässig. In Arbeitsgebieten sind gewisse Nutzungen auf einen bestimmten Anteil Lagerflächen angewiesen. Deshalb sollen Lagernutzungen im Rahmen der Grundordnung weiterhin möglich sein. Für diese Flächen ist primär das Erscheinungsbild wichtig, um die Vision eines attraktiven Gewerbeparks umzusetzen. Deshalb wird in den Arealplanbestimmungen festgehalten, dass die offenen Lagerflächen so zu gestalten sind, dass sie nicht negativ in Erscheinung treten.

Weiter wird im Arealplan festgelegt, dass offene Lagerflächen und Lagerbauten in einem angemessenen Verhältnis zur Hauptnutzung stehen müssen. Damit soll sichergestellt werden, dass keine überdimensionierten Lagerflächen das zukünftige Erscheinungsbild des Roza-Areals prägen. Zudem sind keine Betriebe und Nutzungen erwünscht, die lediglich neue grosse Lagerhallen und keine / nur untergeordnete produzierende oder verarbeitende Anteile umfassen. Es wird deshalb festgelegt, dass pro Grundstück Gebäude zur reinen Lagerung maximal 50% der gesamten Gebäudegrundfläche umfassen dürfen. Der Fokus soll auf einem geordneten Gebäudepark mit angemessener baulicher Dichte liegen, wobei Lagerbauten und Lagerflächen ergänzend möglich bleiben.

Erleichterungen im Zusammenhang mit spezifischen Nutzungen

Für gewisse Nutzungen erscheint es nicht zweckmässig, dass diese die Vorgaben zu den Arbeitsplatzdichten und den Lagerflächen/Lagerbauten einzuhalten haben.

- Obschon die heutigen Gleisanlagen keinen unmittelbaren Anschluss an das Schienennetz zulassen, könnte dies in Zukunft allenfalls wieder erwünscht sein. Um das Potenzial des möglichen Bahnnetzanschlusses zu berücksichtigen, sollen deshalb Betriebe zulässig sein, welche auf einen Bahnanschluss angewiesen sind.
- Ebenfalls besteht im Zusammenhang mit der laufenden Bahnhofentwicklung Thusis die Möglichkeit, bahnhofsnahe Flächen freizuspielen und einer neuen, verdichteten Nutzung zuführen zu können. Dies betrifft die bestehenden Nutzungen der Post AG. In der Arealplanung Roza sollen deshalb ungeachtet der Arbeitsplatzdichte und des Anteils der Lagerflächen auch Unternehmen zulässig sein, welche einen öffentlichen Leistungsauftrag haben (z.B. Verteilzentrum oder Busdepot der Post).

In jedem Fall soll jedoch Lagerflächen so gestalten werden, dass sie nicht negativ in Erscheinung treten.

Gebäudehöhe Die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Arealplanperimeters richtet sich nach der Grundordnung (rechtskräftig max. 20 m). Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Liftschächte, Oblichter und dergleichen sowie Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Windkraftanlagen ausgenommen, dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe überragen.

Zur Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung sind neue Gebäude (Hauptbauten) im Schnitt mit mindestens zwei Geschossen zu realisieren. Ausnahmen sind möglich im Zusammenhang mit Produktions- und Lagerhallen sowie im Zusammenhang mit Nutzungen gemäss Art. 5 Abs. 8 Arealplanbestimmungen (Nutzungen und Betrieben, welche das Anschlussgleis Roza benötigen oder welche einen öffentlichen Leistungsauftrag haben).

4.6.2 Gestaltung

Damit ein attraktives Arbeitsplatzgebiet geschaffen werden kann, ist auch eine gute Gestaltung der Gebäude notwendig. Mit der Arealplanung Roza besteht überdies die Chance einer gestalterischen Aufwertung des gesamten Gewerbegebiets. Eine baulich-gestalterisch qualitätsvolle und sorgfältige Entwicklung entspricht damit dem Zweck der Arealplanung und wird der strategischen und ortsbaulichen Bedeutung des Gebietes Roza gerecht.

Architektonische Gestaltung Bauten und Anlagen sind ortsbaulich und architektonisch so auszugestalten, dass hinsichtlich Volumetrie, kubischer Gliederung, Materialwahl sowie Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Des Weiteren haben sie sich sorgfältig in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzuordnen. Zur Sicherstellung einer hochwertigen architektonischen Gestaltung kann die Gemeinde bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten von Bauten und Anlagen die Gestaltungsberatung (Bauberatung) bei Bedarf beiziehen. Zu diesem Zweck sind solche baulichen Massnahmen frühzeitig der Gemeinde mitzuteilen. Durch dieses Vorgehen kann eine zielgerichtete und effiziente arealplankonforme Projektierung der Grundeigentümerschaften unterstützt werden.

Fassaden- und Dachgestaltung Durch die einsehbare Lage entlang des Siedlungsrandes und zwischen den Verkehrsachsen in Richtung Dorfzentrum prägt das Roza-Areal das Ortsbild von Thusis massgeblich mit. Um das Ziel eines attraktiven Gewerbeparks zu erreichen, ist eine identitätsstiftenden Adressbildung anzustreben. Aus diesen Gründen gelten in den als «Gute Gestaltung» bezeichneten Bereichen erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden. Der Bereich

«Gute Gestaltung» weist eine Breite von rund 20 m, bzw. rund 15 m entlang der Palastrasse auf und umfasst somit grundsätzlich die Fassadengestaltung der ersten Bautiefe. Die Fassaden sind so zu gliedern und zu strukturieren, dass eine gute Einordnung und eine umgebungstypische Massstäblichkeit sichergestellt wird. Im Sinne der obigen Ausführungen erfolgt die Festlegung des Bereichs "Gute Gestaltung" dort, wo eine gute Gestaltung der Fassaden wichtig ist, um das Entwicklungsziels (attraktiver Gewerbepark Roza) zu erreichen:

- Bereich / Fassade entlang der Palastrasse als wichtige Strassen-Achse in das Dorf. Dieser Bereich prägt den Eindruck des Gebiets bei einer Zufahrt mittels motorisierten Individualverkehrs.
- Bereich / Fassade im südlichen Bereich der «Verbindungsstrasse». Dieser Bereich dient als "Eintrittspunkt" in das Areal von Süden her, insbesondere auch für den Fuss- und Veloverkehr.
- Bereich / Fassade im westlichen Bereich entlang der Eisenbahnlinie. Aufgrund der Bedeutung der Bahnlinie, welche Teil des UNESCO Welterbe «Rhätische Bahn in der Landschaft Albula/Bernina» ist, ist hier eine sorgfältige Gestaltung wichtig.

Der nördliche Bereich des Areals ist hingegen «von aussen» weniger einsichtig und tritt nur vom Schnittweg aus in Erscheinung, weshalb hier keine Festlegung getroffen wird.

Zur Förderung der Biodiversität (Lebensraum für Tiere und Pflanzen), zur Retention sowie zur Verbesserung des Mikroklimas sind Bauten mit Flachdach zu begrünen, sofern diese nicht als Dachterrasse oder für technisch notwendige Anlagen genutzt werden. Flachdächer mit PV-Anlagen sind ebenfalls zu begrünen, sofern dies technisch möglich ist.

Generelles / Massstab
der Beurteilung

Dabei ist klar, dass bei der Beurteilung der Qualitätsanforderungen zu berücksichtigen ist, dass es sich um ein Arbeitsgebiet mit gewerblichen Nutzungen handelt. Anders als bei Wohnnutzungen haben Unternehmen vielfältige (betriebs-)funktionale Anforderungen zu erfüllen. Die qualitativen Anforderungen bzw. deren Auslegung hat deshalb in einem angemessenen Verhältnis zu den betrieblichen Möglichkeiten und Anforderungen zu stehen.

4.6.3 Erschliessung und Mobilität

Motorisierter Verkehr

Die Erschliessung der Grundstücke Parzellen Nr. 40, 41, 42 und 1024 erfolgt für den motorisierten Verkehr bereits heute über den Schnittweg. Dies soll auch in Zukunft der Fall sein.

Für die Erschliessung der Parzelle Nr. 37 und 38 soll eine leistungsfähige und konzentrierte Erschliessung ab der Palastrasse erfolgen. Damit die Palastrasse langfristig als Kantonsstrasse geführt werden kann, sind zudem die Anforderungen einer Kantonsstrasse bei der Erschliessung zu berücksichtigen. Gemäss Art. 51 Strassengesetz des Kantons Graubünden (StrG) soll ein Anschluss an die Kantonsstrasse ein möglichst grosses Gebiet erschliessen. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt rechtwinklig zur Palastrasse in einem übersichtlichen Bereich, wodurch die Knotensichtweiten gewährleistet werden können und eine sichere Zu- und Wegfahrt entsteht. Bei der Einmündung in die Palastrasse sind ausreichend grosse Kurvenradien nach Massgabe der Normen des Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS, Norm 40 262) vorzusehen.

Die Erschliessungsstrasse hat den fahrzeuggeometrischen Anforderungen von Lastwagen mit Anhänger und von Sattelmotorfahrzeugen Rechnung zu tragen. Bei einem massgeblichen Begegnungsfall Lastwagen – Lastwagen bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h beträgt diese Mindestbreite auf der geraden Strecke 6.0 m zuzüglich der Sicherheitszuschläge. In den Kurven sind Kurvenverbreiterungen gemäss VSS Norm 40 105b vorzusehen.

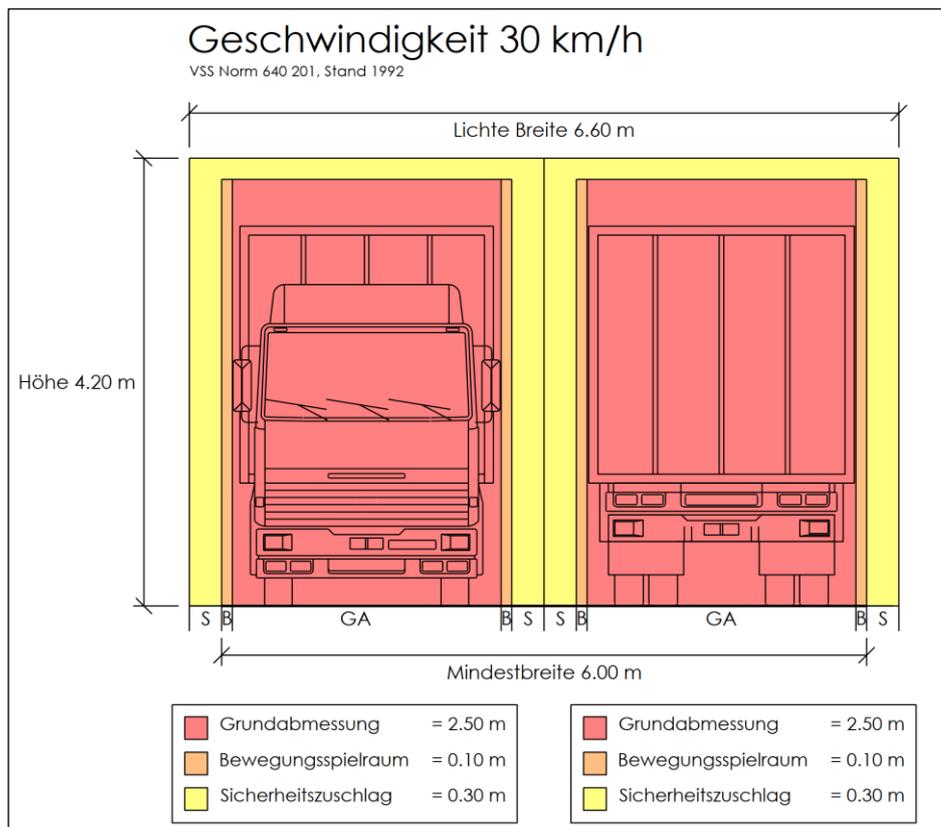


Abb. 18: Erforderliche Strassenbreite beim Begegnungsfall Lastwagen-Lastwagen mit Tempo 30 km/h gemäss VSS-Norm 40 201, Darstellung R+K

Wo die neue Erschliessungsstrasse zukünftig in die Palastrasse führt, besteht heute ein Trottoir. Im Zusammenhang mit der Erstellung der Erschliessungsstrasse ist deshalb zu gewährleisten, dass eine sichere und attraktive Fusswegquerung erstellt wird. Dies ist beispielsweise möglich mit einer markierten Quermöglichkeit (Fussgängerstreifen), welche von der Einmündung in die Palastrasse zurückversetzt erstellt wird. Von einer Trottoirüberfahrt ist soweit zweckmässig abzusehen.

Im Arealplan wird unterschieden zwischen den folgenden Festlegungen:

■ **Erschliessungsstrasse Innere Roza A**

- Dient Erschliessung Parzellen Nr. 37 und 38
- Eine untergeordnete Anpassung der Lage ist möglich, sofern dadurch eine bessere Erschliessung des Arealplangebietes erreicht wird und die Zustimmung der Anstösser vorliegt. Die Anpassung ist im Baubewilligungsverfahren zu begründen.

■ **Erschliessungsstrasse Innere Roza B**

- Dient Erschliessung innerhalb Parzelle Nr. 37
- Die Lage im Arealplan ist provisorisch. Die definitive Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Für die Erschliessungsstrasse Innere Roza A wird ein gewisser Anordnungsspielraum zugelassen. Insbesondere ist ein geringfügiges Verschieben der Inneren Roza A nach Norden oder eine geringfügige Verschiebung nach Süden mit Verlängerung entlang der heutigen Parzellengrenze Nr.37/38. Dieser Spielraum soll zugelassen werden, falls damit eine verbesserte Anbindung der einzelnen Grundstücke erreicht wird. Die Zustimmung der Anstösser (Parzellen Nr. 37 (inkl. allfälliger Teilparzellen) und Nr. 38 ist dabei Voraussetzung.

Die Erschliessungsstrasse Innere Roza B wird zwar festgelegt und im Plan dargestellt, sie ist aber in ihrer Lage erst provisorisch verortet. Die definitive Lage soll sich an den Bedürfnissen der Arealentwicklung orientieren, was im jeweiligen Baugesuchsverfahren aufzuzeigen ist. Diese kann abhängig der Bedürfnisse der dazumaligen Betriebe variabel geführt, verlängert oder verkürzt werden, solange die Erschliessung der einzelnen Teilgebiete sichergestellt ist.

Im Übrigen ist die innere Erschliessung (ab der Erschliessungsstrasse Innere Roza A und B) für den MIV frei, bzw. erfolgt nach den Bedürfnissen der jeweiligen Betriebe und Nutzungen. Die Grundeigentümer haben sich – falls nötig –

gegenseitig die dafür notwendigen Rechte einzuräumen und eine angemessene Entschädigung für die Rechtseinräumung zu leisten.

Bezüglich Erstellung und Kostenverteiler siehe weiter Ausführungen im PMB (Kapitel 4.6.7) und Bestimmungen in Art. 22 Arealplanvorschriften.

Die bestehende Erschliessung von Süden der Gebäude Vers. Nrn. 7-B und 7-E ist nicht geeignet, um zukünftig noch als Erschliessung zu funktionieren (siehe Kapitel 3.2). Es wird festgelegt, dass diese vorübergehend bestehen bleiben kann, bis die Erschliessungsstrasse «Innere Roza A und B» fertiggestellt und befahrbar ist. Eine Erschliessung des übrigen Arealplangebietes (weitere Flächen und/oder Gebäude nördlich der beiden Gebäude) ab der Palastrasse von Süden ist ausgeschlossen.

Wendeanlage

Gemäss VSS Norm 40 045 sind bei grösseren Erschliessungsstrassen (Quartierserschliessungsstrassen, Zufahrtsstrassen) ein Wendepplatz bei Sackengassen vorzusehen. Dadurch wird verhindert, dass grössere Fahrzeuge auf der Erschliessungsstrasse gefährliche Rückwärtsmanöver vornehmen müssen. Darüber hinaus ist das Kehren auf privaten Vorplätzen nicht erforderlich, sondern kann bei der Wendeanlage vorgenommen werden. Die Wendeanlage ist nach Massgabe der Normen des Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS, Norm 40 052) zu dimensionieren. Es ist das Wenden von Fahrzeugen mit bis zu 10 m sicherzustellen.

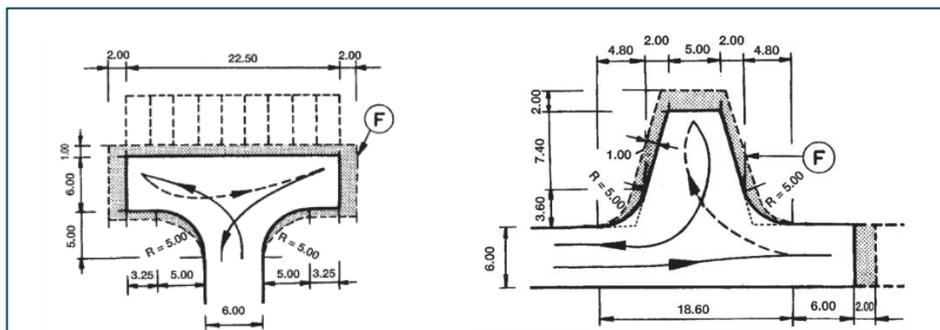


Abb. 19: Mögliche Wendemöglichkeiten (Links: Wendehammer, Rechts: Wendenische) für 10 m Lastwagen gemäss VSS Norm 40 052

Im Arealplan wird eine «Wendeanlage (Lage variabel)» festgelegt. Da die Wendeanlage mit der tatsächlichen Linienführung der Erschliessung zu koordinieren ist, ist zum heutigen Zeitpunkt keine abschliessende Verortung möglich bzw. zweckmässig. Die Lage kann gegenüber der Festlegung im Arealplan in Abstimmung mit der Erschliessung verschoben werden.

Im Falle einer etappierten Bebauung (vgl. Art. 19 Arealplanbestimmungen) der heutigen brachliegenden Parzelle Nr. 37 ist nicht davon auszugehen, dass die

definitive Wendeanlage bereits in der ersten Etappe realisiert wird. Bis zum «Vollausbau» des Gewerbeparks Roza sind deshalb mit den Bauvorhaben auf den jeweiligen zukünftigen Grundstücken bzw. Betriebsarealen Wendemöglichkeiten vorzusehen.

Fuss- und Veloverkehr Eine direkte Anbindung an das übergeordnete Netz sowie eine gute arealinterne Durchwegung liegt im Interesse eines Gewerbeparks als attraktiver Arbeitsstandort. Zudem stellt auch der kantonale Richtplan gewisse Anforderungen an die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr (vgl. Kapitel 3.2.4). Für das Areal Roza ist deshalb eine gute Durchwegung sicherzustellen. Innerhalb des Areals sind zwischen den Anschlusspunkten durchgehende und sichere Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten. Unterschieden werden Festlegungen für Fussverbindungen, Veloverbindungen und kombinierte Fuss-/Veloverbindungen:

Fussverkehr

Im Arealplan werden die Anschlusspunkte für die zu gewährleistenden Fussverbindungen festgelegt. Damit ein feinmaschiges Netz für den Fussverkehr entsteht, werden sowohl Nord – Süd sowie auch Ost – West Verbindungen festgelegt. Eine zentrale Verbindung läuft zur Bushaltestelle. Diese ist möglichst direkt zu führen. Mit einer Fusswegbreite von 2.0 m (Trottoir) können sich zwei Personen begegnen oder nebeneinander gehen.

Veloverkehr

Im Arealplan werden die Anschlusspunkte für die zu gewährleistenden Veloverbindungen festgelegt. Gemäss VSS Norm 40 045 sind auf Erschliessungsstrassen grundsätzlich keine separaten Veloinfrastrukturen notwendig, der Veloverkehr wird im Mischverkehr geführt. Um einen möglichst sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten, sind Massnahmen zur Temporeduktion (Tempo 30) auf der Erschliessungsstrasse umzusetzen. Der Veloverkehr soll zusammen mit dem motorisierten Verkehr im Koexistenzprinzip geführt werden.

Fuss- und Veloverkehr kombiniert

Ab dem Ende der zukünftigen Erschliessung der heutigen Parzelle Nr. 37 (Wendeanlage) ist eine Fuss- und Veloverbindung bis zum südlichen Ende des Areals zu gewährleisten. Ebenfalls ist eine solche Fuss- und Veloverbindung ab der im Arealplan festgelegten Erschliessungsstrasse bis zum nördlichen Ende des Areals sicherzustellen.

Gemäss Empfehlung «für die Eignungsbeurteilung, Einführung, Organisation und Gestaltung von gemeinsamen Flächen in innerörtlichen Situationen» von pro Velo und Fussverkehr Schweiz sind bei gemeinsam geführten Fuss- und

Velowege im Gegenrichtungsverkehr innerorts bei kleineren Strecken Breiten von mindestens 3.0 m vorzusehen. Mit einer Breite von 3.0 m kann eine attraktive Fuss- und Veloinfrastruktur geschaffen werden, die dennoch haushälterisch mit dem Boden umgeht. Ein erhöhter Versiegelungsgrad kann somit verhindert werden.

Da die Lage der Bushaltestelle sowie die Lage der tatsächlichen Erschliessung innerhalb der heutigen Parzelle Nr. 37 variabel ist, ist ein zweckmässiger Spielraum für die Anschlusspunkte des Fuss- und Veloverkehrs sicherzustellen. Abweichungen von den Festlegungen im Arealplan sind zulässig, wenn sie abgestimmt auf die Lage der Erschliessung und der Bushaltestelle sind.

Freihaltebereich Strassenraumgestaltung Palastrasse

Eine wichtige, übergeordnete Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr besteht entlang der Palastrasse. Allerdings ist diese aufgrund des begrenzten Strassenraums sowie der zulässigen Geschwindigkeit von 60 km/h in Kombination mit dem erhöhten Anteil an Lastwagen nicht attraktiv. Ziel für die Arealentwicklung ist deshalb, ausreichend dimensionierte und gut gestaltete Infrastrukturen für den Fuss- und Veloverkehr bereit zu stellen.

Ebenfalls soll bei der Entwicklung des Areals sichergestellt werden, dass eine Bushaltestelle (Wartebereich für ÖV-NutzerInnen) erstellt werden kann, um die Anbindung des Areals für den öffentlichen Verkehr zu verbessern.

Im Rahmen der Arealplanung wird hierzu der notwendige Raumbedarf mit der Festlegung «Freihaltebereich Strassenraumgestaltung Palastrasse» gesichert. Der Bereich umfasst einen rund 6 m breiten Streifen entlang der Palastrasse. In diesem Bereich zulässig sind nebst der eigentlichen Fuss- und Veloverbindung und der Bushaltestelle insbesondere die im Arealplan festgelegte Baumbepflanzungsreihe. Dabei sind unterschiedliche Varianten zur Aufteilung und Gestaltung des Strassenraums denkbar. Zwei mögliche Varianten sind in der nachfolgenden Skizze dargestellt. Mit dem Arealplan soll lediglich der dafür notwendige Raumbedarf gesichert werden.

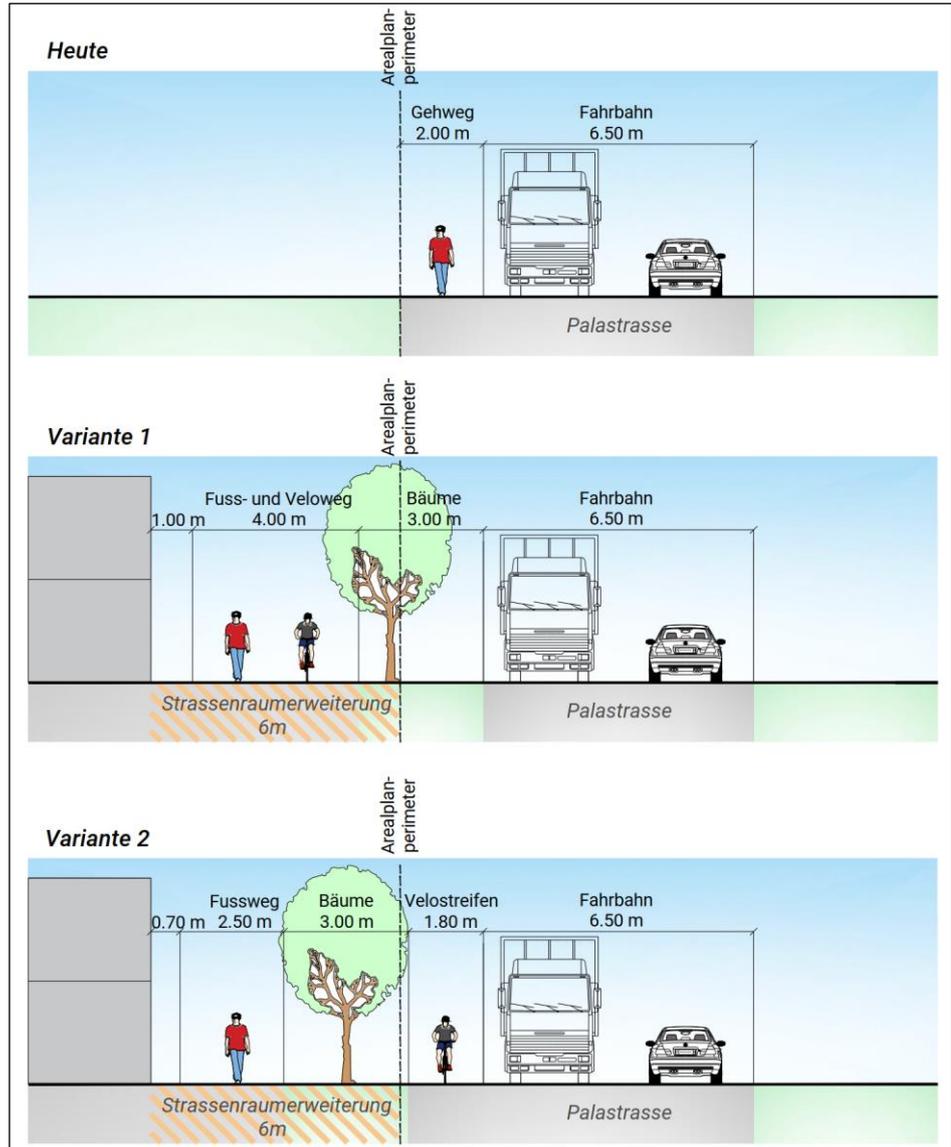


Abb. 20: Mögliche Erweiterung und Aufwertung Strassenraum Palastrasse, Darstellung R+K

Im Norden des Arealplangebiets befindet sich mit der Parzelle Nr. 1024 ein relativ schmales Grundstück (ca. 24.5 m). Ein Freihaltebereich von 6.0 m Breite würde einen massgeblichen Anteil des Grundstücks beanspruchen. Damit der Freihaltebereich nicht zu einer unverhältnismässigen Einschränkung führt, wird hier der Freihaltebereich linear auf 4.0 m reduziert. Dies entspricht auch dem minimalen Grenzabstand gemäss Grundordnung. Dies Reduktion führt zu Qualitätseinschränkungen der Langsamverkehrsinfrastrukturen, erscheint in der Abwägung aller Interessen als die zweckmässigste Lösung.

Im Weiteren sind im Freihaltebereich punktuelle Erschliessungsanlagen (insbesondere Hauptzufahrt Parzelle Nr. 37) sowie technische Anlagen zulässig.

Bushaltestelle, Lage variabel Die grobe Lage der beabsichtigten Bushaltestelle an der Palastrasse wird im Arealplan mit dem Punktsymbol «Bushaltestelle, Lage variabel» festgelegt. Diese Lage ist jedoch nicht abschliessend festgelegt. Sollte sich zeigen, dass die Bushaltestelle nicht an dem im Arealplan festgelegten Standort erstellt werden soll, kann eine Verschiebung entlang der Palastrasse bewilligt werden. Dabei ist nachvollziehbar aufzuzeigen, dass die Möglichkeit zur Erstellung einer Bushaltestelle gemäss den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes gewährleistet ist.

Parkierung Die Parkierung für den motorisierten Verkehr richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen gemäss Verordnung über Abstellplätze in der Gemeinde Thusis. Um eine haushälterische Nutzung des Bodens zu fördern, sollen grössere Parkierungsanlagen unterirdisch bzw. im Gebäude angeordnet werden. Im Arealplan wird festgelegt, dass die Anzahl der oberirdischen Parkfelder **pro Betrieb** innerhalb des **gesamten Arealplanperimeters** nicht mehr als 10 Parkfelder umfassen darf. Damit wird auch sichergestellt, dass einzelne Betriebe, welche auf ihrer Parzelle bereits 10 oberirdische Parkplätze erstellt haben, diese nicht auf anderen Parzellen realisieren bzw. sich dort einmieten und damit mehr als 10 oberirdische Parkfelder besitzen. Bei mehr als 10 Parkfeldern pro Betrieb hat die Parkierung unterirdisch oder in Gebäuden zu erfolgen. Ausgenommen hiervon sind Besucherparkplätze und Parkplätze für die Anlieferung oder dergleichen (Kurzzeitparkplätze). Im Weiteren sollen die Parkplätze so ausgestaltet werden, dass nachträglich E-Ladestationen eingerichtet werden können. Damit soll eine zukunftsgerichtete Entwicklung sichergestellt werden, welche die zunehmende Bedeutung der E-Mobilität Rechnung berücksichtigt.

Im Sinne der guten Gestaltung entlang des Siedlungsrandes und zu Gewährleistung der Baumreihe und der Bushaltestelle, ist die Realisierung von offenen, oberirdischen Parkfeldern entlang der Palastrasse nicht zulässig (vgl. Bestimmungen zum Bereich «Gute Gestaltung» und «Freihaltebereich Strassenraumgestaltung Palastrasse»).

Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze hat, soweit die Gemeinde Thusis in den eigenen Rechtserlassen keine abweichenden Vorgaben macht, gemäss VSS Norm 40 065 zu erfolgen.

4.6.4 Freiraum und Umgebung

Umgebungsgestaltung

Um qualifizierte Arbeitskräfte anzuziehen, sind nebst einer guten Lage und Erschliessung sowie einer ansprechenden ortsbaulichen Qualität auch qualitative Aussenräume wichtige Faktoren. Sie tragen positiv zur Adressbildung und zum Image der im Arbeitsgebiet ansässigen Unternehmen bei und erhöhen die Arbeits- und Aufenthaltsqualität. Eine hochwertige Gestaltung und Begrünung des Freiraums und der Umgebung ist für die Schaffung eines attraktiven Gewerbeparks Roza somit von grosser Bedeutung.

Die Umgebungsgestaltung im Roza-Areal hat nach einem einheitlichen, auf die Bebauung und die umliegende Umgebung abgestimmten Frei- und Grünraumkonzept zu erfolgen. Im Konzept ist mindestens auf die Bepflanzung, Möblierung und Belagsarten einzugehen. Das Konzept ist im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens einzureichen. Dabei soll eine konsistente und koordinierte Umgebungsentwicklung sichergestellt werden, insbesondere auch bei einer etappierten Arealentwicklung. Bei einer Aufteilung in mehrere Grundstücke oder Teilgebiete müssen die jeweiligen Konzepte aufeinander abgestimmt werden. Allfällig bereits bestehende Frei- und Grünraumkonzept sind deshalb zu berücksichtigen.

Im Sinne einer verbesserten Retention, der Förderung der Biodiversität und der Verbesserung des Mikroklimas sind versiegelte Flächen auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der Verkehrssicherheit (VSS-Normen) durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächenwechsel und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.

Im Allgemeinen sind Frei-, Grün- und Umgebungsflächen naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Steingärten sind aufgrund ihrer negativen Erscheinungsform, des geringen ökologischen Werts und der mikroklimatischen Folgen nicht zulässig.

Begrünte Freiflächen

Zur Schaffung von attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsorten, von Retentionsflächen und zur internen Gliederung und Auflockerung des Areals werden im Arealplan «begrünte Freiflächen» festgelegt. Diese sollen für die MitarbeiterInnen zugänglich und mit grosskronigen Bäumen, Sträuchern und dgl. begrünt werden. Damit die Flächen auch als Aufenthaltsräume genutzt werden, sind sie mit ausreichend, beschatteten Sitzgelegenheiten auszustatten. Sie tragen damit massgeblich dazu bei, um einen attraktiven Gewerbepark Roza zu schaffen.



Abb. 21: Ansätze für die mögliche Gestaltung der begrüneten Freiflächen

(Quelle Bild links: Fachmagazin dergartenbau, <https://www.dergartenbau.ch/>. Quelle Bild rechts: Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung / © Dominique Meienberg © <https://rzu.ch/news-publikationen/ein-naturnah-gestalteter-pocket-park-in-schlieren>. jeweils bezogen am 04.10.2023)

Im Arealplan werden insgesamt vier begrünete Freiflächen festgelegt. Die Teilflächen umfassen jeweils ca. 320 m², die südlichste Teilfläche beim ortsbaulichen Auftakt des Roza-Areals ist ca. 450 m² gross. Die Gesamtfläche umfasst damit eine Fläche von rund 1'400 m², was ca. 3 % des Arealplangebiets bzw. ca. 5 % der Fläche der heutigen Parzelle Nr. 37 entspricht. Die Schaffung der Grünräume lässt somit weiterhin eine haushälterische Nutzung des Arbeitsgebiets zu.

Ein reiner Freiflächenanteil pro Parzelle ohne weitergehende Vorgaben würde allenfalls dazu führen, dass bei jeder Parzelle der Grünraum an den Rand des Grundstücks gedrückt und verteilt wird, womit keine tatsächlich wahrnehm- und nutzbaren Aussenräume entstehen würden. Mit den begrüneten Freiflächen können hingegen einzelne grössere, attraktive Grünräume sichergestellt werden. Gleichzeitig soll die notwendige Flexibilität für die zukünftigen Unternehmen und deren Anforderungen an die Ausgestaltung ihrer Areale gewährleistet bleiben. Abweichungen von Lage und Form der Festlegungen im Arealplan sind deshalb in begründeten Fällen zulässig. Dies umfasst beispielsweise (nicht abschliessend) folgende Situationen:

- Eine Verschiebung oder Anpassung, wenn dadurch die zukünftigen Grundstücke zweckmässiger erschlossen oder bebaut werden können.
- Eine Verschiebung oder Anpassung, welche zu einer besseren Gesamtlösung hinsichtlich Umgebungsgestaltung führt, was in den jeweiligen Frei- und Grünraumkonzept nachvollziehbar aufzuzeigen wäre.
- Eine Verschiebung oder Anpassung, um die begrüneten Freiflächen besser für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen (bspw. näher an den öffentlichen Fusswegen).

- Eine Zusammenlegung einzelner, um damit einen attraktiven grösseren begrünten Freiflächen zu schaffen. Eine Zusammenlegung aller Flächen zu einem einzigen Grünraum erscheint jedoch nicht zweckmässig, da (je nach Lage) nur einzelne Mitarbeiter und Besucher des Areals profitieren würden. Deshalb sollen mindestens zwei begrünte Freiflächen gewährleistet sein.

Damit die begrünten Freiflächen als solche wahrgenommen und qualitativ genutzt werden können, haben sie im Schnitt eine Mindestbreite von 10 m aufzuweisen. Die definitive Lage, Form und Ausdehnung ist im Rahmen der einzelnen Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Bauten und Anlagen sind nicht zulässig mit Ausnahme von Nebenbauten und Anlagen, die dem Zweck als Aufenthalts- und Begegnungsort dienen. Innerhalb der «begrünten Freiflächen» dürfen zudem die arealinternen Grenzabstände für Bäume und Sträucher gemäss Art. 96 EGzZGB auf 1 m reduziert werden.

Die «begrünten Freiflächen» sollen primär den Arbeitstätigen im Roza-Areal dienen. Dort wo diese nahe der Fuss- und Veloverbindungen zu liegen kommen und eine Anbindung mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist, sind sie als öffentlich zugängliche Freiflächen zu gestalten.

Die «begrünten Freiflächen» im Arealplan werden auf der Parzelle Nr. 37 festgelegt, da hier eine Neustrukturierung und Neuentwicklung erfolgen wird. Für die übrigen Grundstücke ist eine (grobe) Verortung nicht zweckmässig, da es sich um kleinteiligere und weitgehend bereits genutzte / bebaute Flächen handelt. Für Grundstücke, für welche im Arealplan keine «begrünte Freifläche» ausgeschieden ist, wird deshalb festgelegt, dass auf mindestens 5% der Grundstücksfläche begrünte Flächen vorzusehen. Die Bestimmungen zu den «begrünten Freiflächen» sind sinngemäss anwendbar, womit ebenfalls eine gute Gestaltung sicherzustellen ist. Die 5 % entsprechen zudem ca. der Fläche, welche auf der Parzelle Nr. 37 (grob) verortet sind.

Baumbepflanzungslinie

Zur Gewährleistung eines gut gestalteten und begrünten Areal- bzw. Siedlungsrandes sowie im Sinne einer attraktiven Strassenraumgestaltung und Adressbildung soll entlang der Palastrasse eine Baumreihe realisiert werden. Diese ist auf den «Baumbepflanzungslinien» gemäss Arealplan zu realisieren. Die «Baumbepflanzungslinie» gilt als Baulinie gemäss Art. 55 KRG.

Damit die Baumreihe als solche in Erscheinung tritt, sind grosskronige Allee-bäume mit einer minimalen Stammhöhe von 1.80 m und einem Abstand von rund 15 m vorzusehen. Ebenfalls sind die Zwischenbereiche der Bäume versickerungsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen. Ausnahmen hiervon sind zulässig im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bushaltestelle an der

Palastrasse und den im Arealplan festgelegten Infrastrukturen für den Fuss- und Veloverkehr (z.B. auch Verbindung von Bushaltestelle in das Arealplangebiet).

Ebenfalls im Bereich der Baumbepflanzungslinie zulässig sind punktuelle Erschliessungsanlagen (insbesondere Hauptzufahrt Parzelle Nr. 37) sowie technische Anlagen. Bei der Pflanzung der Baumreihe ist sicherzustellen, dass die erforderlichen, massgeblichen Sichtweiten bei der Einfahrt auf die Palastrasse gewährleistet sind. Im Sinne dieser Bestimmungen wird im Arealplan die Baumbepflanzungslinie bei den (vorgesehenen) Zufahrtspunkten für den MIV ausgespart. Dies betrifft die neu vorgesehene Erschliessungsstrasse (Innere Roza A, siehe untenstehende Abbildung) sowie die bestehende Erschliessung der Parzelle Nr. 1024 im Kreuzungsbereich Schnittaweg/Palastrasse.

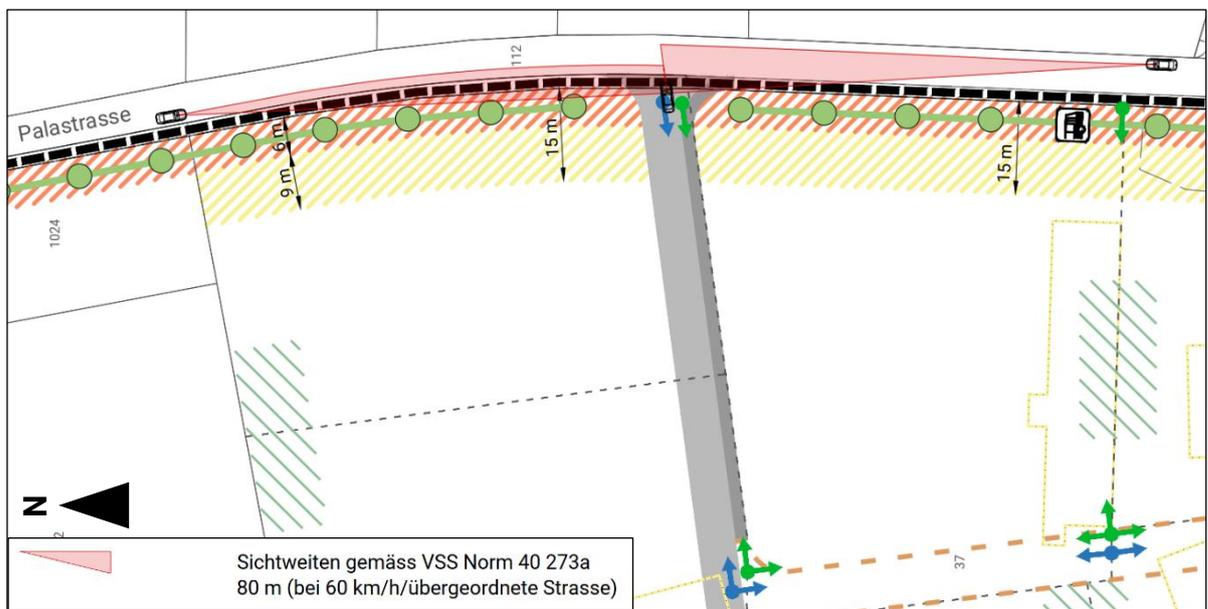


Abb. 22: Erforderliche Sichtweiten gemäss VSS Norm 40 273a 80 m (bei 60 km/h/übergeordnete Strasse), Darstellung R+K

Bepflanzung Für den gesamten Arealplanperimeter gelten erhöhte Anforderungen an die Bepflanzung. Damit soll einerseits die Förderung der Biodiversität und andererseits eine hohe visuelle Attraktivität des Arbeitsgebiets erreicht werden. Bei der Pflanzung von Bäumen oder Gehölzen sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen von hohem ökologischem und gestalterischem Wert zu verwenden. Sie sind bei einem allfälligen Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der schwarzen Liste oder Beobachtungsliste von InfoFlora aufgeführt sind, ist nicht zugelassen.

4.6.5 Ver- und Entsorgung

Entwässerung Befestigte Flächen wie oberirdische Parkierungsflächen, Fuss- und Veloverbindungen und dergleichen sind, soweit möglich und zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen auszugestalten. Damit sollen die Retentionsfähigkeit des Bodens, die Biodiversität und das Mikroklima verbessert werden.

4.6.6 Weitere Bestimmungen

Etappierung Das Roza-Areal umfasst eine grosse Gesamtfläche. Die Entwicklung zum angestrebten, attraktiven Gewerbepark ist deshalb ein langfristiges Unterfangen. Da sich die Bedürfnisse der Unternehmen unterscheiden und über die Zeit verändern können, ist bei der Entwicklung eine etappenweise Überbauung zulässig. Damit soll flexibel auf die Nachfrage reagiert werden können und der notwendige Spielraum zur Ansiedlung von Unternehmen gewährleistet werden. Dies beinhaltet insbesondere auch die flexible Aufteilung und Linienföhrung der internen Erschliessung auf der heutigen Parzelle Nr. 37 (im Arealplan als orientierender Inhalt dargestellt).

Diese Flexibilität setzt jedoch den Nachweis und die Gewährleistung der arealplankonformen Überbauung, die Erschliessung des gesamten Areals und die Umsetzung der begrünter Freiflächen bei jeder Etappe voraus.

Rechte auf öffentlichrechtlicher Basis

In Art. 20 der Arealplanvorschriften wird im Rahmen von Rechten auf öffentlichrechtlicher Basis die für den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr vorgesehene Erschliessung innerhalb des Arealplanperimeters geregelt.

4.6.7 Finanzierung, Kosten und Unterhalt

Planungs- und Verfahrenskosten

Die vorliegende Arealplanung dient der Entwicklung des Gebiets zu einem attraktiven Gewerbepark sowie der geordneten und zweckmässigen Erschliessung, was im Interesse der Grundeigentümer ist.

Gleichzeitig stellt die angestrebte Entwicklung im Gebiet Roza stellt aus Sicht der Gemeinde ein wichtiger Impulsgeber dar, der eine Aufwertung und zukunftsorientierte Weiterentwicklung des ganzen Arbeitsplatzgebietes fördern soll. Damit kann langfristig auch eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht werden. In diesem Sinne ist der Gemeinderat Thuisis dazu bereit, sich in angemessenem Mass an den Planungs- und Verfahrenskosten zu beteiligen.

Die Planungs- und Verfahrenskosten aus dem ordentlichen Arealplanverfahren, bestehend aus Aufwendungen der Gemeinde, Auslagen für juristische und planerische Beratungen, Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Arealplans im Grundbuch sowie Kosten allfälliger Rechtsmittelverfahren gehen

deshalb im Umfang von 70% zu Lasten der Arealplanbeteiligten und zu 30% zulasten der Gemeinde.

Die Kosten der Arealplanbeteiligten werden dabei im Verhältnis der Baulandfläche auf die kostenpflichtigen Grundstücke im Arealplanperimeter aufgeteilt und den Arealplanbeteiligten nach Abschluss der Arealplanung in Rechnung gestellt. Da es sich bei der Parzelle Nr. 37 um ein laufendes Konkursverfahren handelt, werden die die Kostenanteile, welche auf Grundstück Nr. 37 entfallen, werden nach einer Handänderung gegenüber den neuen Eigentümern in Rechnung zu stellen. Die auf die restlichen Grundeigentümer im Arealplanperimeter entfallenden Kosten werden nach Abschluss der Arealplanung in Rechnung gestellt.

Kosten Erschliessung Die Erschliessungskosten sind nach Interessenz der erschlossenen Grundeigentümerschaften zu verteilen (vgl. Art. 63 KRG). Dabei wird folgende Regelung vorgesehen:

- Die im Arealplan festgelegte **Erschliessungsstrasse mit Trottoir «Innere Roza A»** stellt die zukünftige Hauptzufahrt für das Roza-Areal dar und soll die Parzelle Nr. 37 (bzw. zukünftige Parzellierung) und die Parzelle Nr. 38 erschliessen. Deshalb haben die Grundstücke Nrn. 37 (mit künftiger Parzellierung) und Nr. 38 die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der im Arealplan bezeichneten Erschliessungsstrasse mit Trottoir «Innere Roza A» zu tragen und zwar im Verhältnis der Baulandfläche.
- Die weitere Führung der **Erschliessungsstrasse («Innere Roza B»)** sowie **die Wendeanlage** dient vornehmlich dem Grundstück Nr. 37 bzw. der zukünftigen Teilparzellen. Somit hat Grundstück Nr. 37 die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der im Arealplan bezeichneten Erschliessungsstrasse mit anschliessender Wendeanlage «Innere Roza B» zu tragen (bzw. die zukünftige Parzellierung im Verhältnis der Baulandfläche).
- Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt von **Anschlussanlagen an die «Innere Roza A und B»** tragen die angeschlossenen Grundstücke im Verhältnis ihrer Baulandfläche, sofern diese mehreren Grundstücken dienen.

Die Erschliessungsstrasse «Innere Roza A» ist innert fünf Jahren nach Rechtskraft des Arealplans fertigzustellen. Sollte die Erstellung nicht fristgerecht erfolgen, so erstellt die Gemeinde die Erschliessungsstrasse «Innere Roza A» und führt dazu ein Beitragsverfahren durch. Können sich die Eigentümer im Arealplanperimeter über die Art und Durchführung der Erschliessung der «Innere Roza B» nicht einigen, so gilt Art. 69 Abs. 2 BG.

Für den Schnittweg richtet sich die Kostenverteilung und die Verantwortung für die Erstellung und den Unterhalt nach dem Baugesetz der Gemeinde Thusis und den dazugehörigen Bestimmungen. Der Rozaweg soll durch die Gemeinde im heutigen Bestand erhalten und unterhalten werden. Die Kostenüberbindung auf die privaten Grundeigentümer erfolgt nach den Bestimmungen des Beitragsverfahrens gemäss Art. 62 ff. KRG.

4.6.8 Verfahrens- und Schlussbestimmungen

Anmerkung im Grundbuch	Nach Eintritt der Rechtskraft des Arealplans, wird das Grundbuchamt angewiesen, den Arealplan auf sämtlichen Grundstücken im Arealplanperimeter anzumerken. Sämtliche in den Arealplanvorschriften vorgesehenen Dienstbarkeiten gelten damit als eingeräumt.
Inkrafttreten	Der Arealplan und die dazugehörigen Arealplanvorschriften werden durch den Gemeindevorstand erlassen und treten mit der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden in Kraft.

5. Interessenabwägung und Planbeständigkeit

5.1 Interessenabwägung

Grundsatz	Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) wägen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessen gegeneinander ab und legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.
Betroffene Interessen	<p>In der vorliegenden Arealplanung Roza liegen im Wesentlichen nachfolgende Interessen vor, welche es zu berücksichtigen gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Berücksichtigung der Bundesinteressen, insbesondere der Ziele und Planungsgrundsätze gemäss Art. 1 und Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG); ■ Umsetzung der übergeordneten Planungsgrundlagen und Sicherstellung der anzustrebenden räumlichen Entwicklung; ■ Private Interessen an der Bodennutzung (Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit der Arealplanfestlegungen)
Bundesinteressen	<p>Gemäss den Zielen der Raumplanung in Art. 1 RPG haben Bund, Kantone und Gemeinden dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Insbesondere unterstützen sie mit Massnahmen der Raumplanung, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.</p> <p>Gemäss den Planungsgrundsätzen in Art. 3 RPG sind zudem Massnahmen zu treffen <i>«zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche»</i>. Im Weiteren sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen; ■ Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden; ■ Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten. <p>Das zentrale Ziel der Arealplanung Roza ist die Gewährleistung einer haushälterischen Bodennutzung und die Entwicklung zu einem attraktiven Gewerbestandort. Ebenfalls steht die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung im Zentrum. Damit wird den Zielen des Raumplanungsgesetzes entsprochen. Die bestehende Industriebrache auf der Parzelle Nr. 37 soll aktiviert und im Sinne der haushälterischen Nutzung entwickelt werden. Zugleich werden mit der Arealplanung hochwertige Grünraumstrukturen innerhalb und am Rand des Siedlungsgebiets gesichert. Die Arealplanbestimmungen sichern eine gute bauliche und gestalterische Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild. Zudem wird eine gute Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr</p>

sichergestellt. Damit wird den Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes Rechnung getragen.

Umsetzung Planungsgrundlagen und Sicherstellung anzustrebende Entwicklung

Die massgebenden Grundlagen wurden in Kapitel 2 und 3 aufgezeigt. Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Planungsgrundlagen von Bund, Kanton, Region und der Gemeinde und setzt sie nutzungsplanerisch um. Sie stimmt mit den übergeordneten Zielsetzungen für das gesamte Arbeitsgebiet Thuisis Cazner Wiesen - Löser überein. Sie entspricht auch den langfristigen Entwicklungsabsichten gemäss Strategieplan Thuisis 2040, welche eine flächeneffiziente Nutzung der Arbeitszonen und eine Mobilisierung der brachliegenden Flächen anstrebt.

Interessen Private / Unternehmen

Die bereits ortsansässigen Betriebe und die zukünftig anzusiedelnden Betriebe haben ein Interesse an einem attraktiven und zweckmässigen Arbeitsstandort Roza. Dies ist mit der heutigen Situation klar nicht gegeben:

- Derzeit bestehen auf grossen Bereichen des Arealplangebiets Flächen, welche nicht haushälterisch genutzt werden, die Parzelle Nr. 37 ist eine Brache.
- Es bestehen eine mangelhafte Erschliessung für einzelne Teilgebiete. Insbesondere bei einer Weiterentwicklung mit neuen Nutzungen und einer Zunahme des Verkehrsaufkommens sind verkehrliche Herausforderungen zu erwarten.
- Im Arealplangebiet befinden sich Nutzungen, welche nicht der rechtskräftigen Nutzungsplanung entsprechen.
- Das Gebiet ist heute von offenen Lagerflächen und baufälligen Gebäuden geprägt. Ebenfalls fehlen zweckmässige Infrastrukturen für den Fuss- und Veloverkehr. Dies widerspricht dem Ziel eines attraktiven Arbeitsstandorts.

Mit der Arealplanung Roza werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine zweckmässige und zukunftsgerichtete Entwicklung des Roza-Areals zu einem attraktiven Arbeitsstandort sichergestellt. Es erfolgt eine geordnete und konzentrierte Erschliessung, was unmittelbar im Interesse der direkt Betroffenen liegt. Die Grundsätze der Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume werden definiert und die Einbindung in das umliegende Gebiet sichergestellt (z.B. Anschlusspunkt und Infrastrukturen Fuss- und Veloverkehr). So kann eine koordinierte und qualitätsvolle Entwicklung sichergestellt werden und eine Aufwertung des Gebiets erreicht werden.

Eine solche Entwicklung ist auch im Sinne der bereits ortsansässigen und noch anzusiedelnden Unternehmen: Sowohl in der Vermarktung von unbebauten Parzellen an interessierte Unternehmen als auch im Wettbewerb der Unternehmen um qualifizierte Arbeitskräfte ist ein attraktiver Standort von grosser Bedeutung. Der Arealplan leistet hierbei eine wichtige Grundlage.

Zugleich wird berücksichtigt, dass die Arealentwicklung flexibel und in Abhängigkeit der Bedürfnisse der bestehenden und zukünftiger Unternehmen erfolgen können muss. Bei der Anordnung von Erschliessungsanlagen, Baukörpern, Freiflächen und dergleichen werden massgebliche Spielräume gewährleistet. Die Möglichkeit zur etappierten Umsetzung ist ebenfalls gewährleistet.

Gleichzeitig werden dort zonen- bzw. arealplankonforme Nutzung und Bebauung eingefordert, wo derzeit Nutzungen bestehen, die den übergeordneten Vorgaben bzw. der rechtskräftigen Grundordnung nicht entsprechen.

Die Arealplanung berücksichtigt die ermittelten Interessen angemessen. Die massgeblichen Qualitäten, welche zur Erreichung der Planungsabsicht notwendig sind, werden verbindlich festgelegt, ohne dass übermässige Einschränkungen erfolgen. Den Arealplanfestlegungen stehen keine wesentlichen Interessen entgegen.

5.2 Planbeständigkeit

Planbeständigkeit	Für die Nutzungsplanung gilt der Grundsatz der Rechtssicherheit und Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG). Diese wird nur bei einer erheblichen Veränderung der Verhältnisse angepasst oder aufgehoben. Dies gilt sowohl für die Grundordnung als auch für Folgeplanungen (Arealplan/Quartierplan). Eine Änderung oder Aufhebung des Arealplans bedarf zudem das gleiche Verfahren wie der Erlass.
Bisherige Planung	Bereits im März 2016 hat der Gemeinderat von Thusis eine Planungszone betreffend Überprüfung der Arbeitszonen erlassen, welche nach 2 Jahren verlängert wurde. Die Planungszone wurde erlassen, damit die Umsetzung der beabsichtigten Teilrevision der Nutzungsplanung bezüglich Arbeitszonen umgesetzt werden konnte. Hierzu wurden Ende 2016 die Arbeiten zur Teilrevision der Nutzungsplanung aufgenommen. Mit der Teilrevision wurden eine Zusammenführung verschiedenster Zonenbestimmungen sowie Regelungen betreffend der Materiallagerung umgesetzt. Mit Beschluss Protokoll Nr. 880/2020 vom 27. Oktober 2020 hat die Regierung des Kantons Graubünden diese Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Thusis genehmigt. Gleichzeitig mit der Genehmigung wurde der Gemeinde der Auftrag erteilt, das Baugesetz einer Gesamtrevision zu unterziehen, um die Konformität mit der geänderten Gesetzgebung von Bund (Inkraftsetzung revidiertes RPG 2014) und Kanton (Inkraftsetzung revidiertes KRG-Revision 2018) sowie dem revidierten Kantonalen Richtplan (2019) zu erreichen.

Während den Planungsarbeiten im Jahr 2018 hat das ehemalige Bauunternehmen Andrea Pitsch AG, welche Eigentümerin der Parzelle Nr. 37 war, Konkurs angemeldet. Die weitere Entwicklung des Areals blieb nach der Konkursanmeldung und im Rahmen der Konkursverfahrens lange unklar.

Am 16. August 2021 hat der Gemeinderat von Thuisis eine Planungszone für die Parzelle Nr. 37 erlassen. Dies auch im Hinblick auf die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung. Mit dieser Planungszone beabsichtigte die Gemeinde, eine gesamtheitliche Planung für die Parzelle Nr. 37 durchführen zu lassen, um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten und eine koordinierte und effiziente Bebauung zu sichern. Weiter sollten ungeeignete Nutzungen ausgeschlossen und eine haushälterische Nutzung und Entwicklung sichergestellt werden.

Im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung wird für die Parzelle Nr. 37 übereinstimmend mit der Planungszone eine Arealplanpflicht festgelegt. Verknüpft damit werden Richtlinien zur Arealplanung im Anhang des Baugesetzes. Im Übrigen werden die Baugesetzbestimmungen zu den Arbeitszonen gemäss Teilrevision von 2020 beibehalten.

Fortsetzung der
Planungsabsichten

Im Vorfeld der Arealplanung haben bereits Gespräche zwischen den Gläubigervertretern und der Gemeinde stattgefunden. Seitens der Gläubiger besteht das Interesse, möglichst zeitnah Planungs- und Rechtssicherheit zu schaffen. Um eine zeitnahe Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, hat die Gemeinde deshalb das Arealplanverfahren eingeleitet.

Mit dem vorliegenden Arealplan werden die übergeordnete Strategie für die Entwicklung des Roza-Areals weitergeführt und die langfristigen Planungsziele und -absichten umgesetzt. Die geänderten Rahmenbedingungen von Bund und Kanton werden berücksichtigt und grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Die Planung entspricht den übergeordneten Festlegungen in der kantonalen und regionalen Richtplanung sowie dem Strategieplan Thuisis 2040. Damit ist die Kontinuität der Planung und die Abstimmung über die Planungsebenen hinweg sichergestellt.

6. Verfahren und Organisation

6.1 Organisation

Gemeinderat Thusis	Die Erarbeitung des Arealplans wird durch den Gemeinderat Thusis begleitet.
Technische und fachliche Begleitung	Die technische und fachliche Begleitung erfolgt durch R+K, Raumplanung AG, Aeuli 3, 7304 Maienfeld.
Einbezug Grundeigentümerschaft	Nach der kantonalen Vorprüfung wurde der Entwurf der Planung den Grundeigentümerschaften vorgestellt und zu einer informellen Vernehmlassung zuge stellt. Die entsprechenden Anliegen werden geprüft und die Arealplanung wei ter ausgearbeitet.

6.2 Ablauf der Planung

Verfahren nach KRG Die Arealplanung wurde in folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

8. Mai 2023 / 2. Juni 2023	Beschluss Gemeinderat Einleitung Verfahren / Orientierung der Fachstelle vor dem Beschluss über die Einleitung des Verfahrens (Art. 47 KRG)
Juni 2023 - Januar 2024	Entwurf Arealplan, Einreichung zur kantonalen Vorprüfung
Januar – April 2024	Kantonale Vorprüfung (Art. 12 KRVO)
Mai – Juli 2024	- Anpassung/Ergänzung Entwurf Arealplan aufgrund Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung (Vorprüfungsbericht vom 19. April 2024) - Information der Grundeigentümerschaft sowie mit Konkursverwal- ter und Gläubigerausschussvertreter Parzelle Nr. 37 im Rahmen von Gesprächen
Juli – August 2024	Informelle Vernehmlassung der Grundeigentümerschaften inkl. Konkursverwaltung
September - Oktober 2024	Behandlung der Rückmeldungen aus der informellen Vernehmlas- sung, Ausarbeitung der Planung
11. November 2024	Informationsveranstaltung Grundeigentümerschaften inkl. Konkurs- verwaltung, anschliessend
15. November – 14. Dezember 2024	öffentliche Mitwirkungsaufgabe (30 Tage) (Art. 13 KRVO)
(noch offen)	Behandlung der Einwendungen (Behandlung der Einwendungen im Bericht), Anpassung/Ergänzung Entwurf Arealplan aufgrund Ergeb- nisse der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe und Information Einwen- der (Art. 13 KRVO)
(noch offen)	Erlass durch den Gemeinderat (Art. 48 KRG)
(noch offen)	Öffentliche Beschwerdeaufgabe (30 Tage) (Art. 101 KRG)
(noch offen)	Beschwerdebehandlung

(noch offen)

Genehmigung durch die Regierung und Publikation (Art. 101 KRG)

6.2.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 18. Dezember 2023 wurde der Entwurf der Arealplanung Roza dem ARE zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 19. April 2024 hat das ARE der Gemeinde die Vorprüfungsergebnisse offengelegt. Der Vorprüfungsbericht ist der vorliegenden Planung als Beilage angefügt. Zusammenfassend ergeben sich folgende massgeblichen Rückmeldungen, welche wie folgt behandelt werden:

Sicherstellung haushälterische
Bodennutzung

Rückmeldung ARE:

Das ARE verweist auf die Vorgaben von Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG, wonach ein haushälterischer Umgang mit dem Boden, eine bessere Nutzung von brachliegenden Flächen und eine Verdichtung der Siedlung anzustreben ist. Gemäss Beurteilung des ARE muss für das Arealplangebiet „Roza“ resp. für die noch nicht bzw. nur teilweise überbaute Parzelle Nr. 37 grundsätzlich ein haushälterischer Umgang mit dem Boden angestrebt werden. Der Arealplan Roza inkl. das zugrunde liegenden Bebauungskonzept könne im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden angesehen werden und sei somit im Sinne der Vorschriften des RPG.

Behandlung Gemeinde:

Kenntnisnahme

Ausweitung Pflicht
Gestaltungsberatung

Rückmeldung ARE:

Das ARE verweist auf das UNESCO Welterbe «Rhätische Bahn in der Landschaft Albula/Bernina» und dessen Pufferbereich gemäss kantonalem Richtplan. Das Areal Roza befinde sich innerhalb dieses Bereichs wonach für Bauten und Anlagen erhöhte Anforderungen bezüglich Gestaltung und Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gelten. Das ARE empfiehlt, die Gestaltungsberatung nicht nur bei Neubauten oder wesentliche Umbauten beizuziehen, sondern auch bei der Umgebungs- und Strassenraumgestaltung.

Behandlung Gemeinde:

Keine Berücksichtigung. Die Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen sind in Art. 8 der Arealplanvorschriften enthalten. Im Weiteren ist in Art. 14 der Arealplanvorschriften folgendes festgelegt:

«Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen Frei- und Grünraumkonzept zu erfolgen. Im Konzept ist mindestens auf die Bepflanzung, Möblierung und Belagsarten einzugehen. Das Konzept ist im Rahmen des jeweiligen

Baubewilligungsverfahrens einzureichen und auf allfällig bereits erarbeitete Frei- und Grünraumkonzepte abzustimmen.»

Damit werden bereits zweckmässige Anforderungen gemacht. Die Gemeinde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine gute Gestaltung der Umgebung überprüfen und sicherstellen.

Altlasten

Rückmeldung ARE:

Das ARE weist darauf hin, dass die Parzellen Nr. 42 und 1024 im Kataster der belasteten Standorte eingetragen sind. Allfällige Bauvorhaben auf diesen Parzellen bedürfen einer Zustimmung des ANU im Baubewilligungsverfahren. Auch könne für die Parzelle Nr. 37 nicht ausgeschlossen werden, dass der Untergrund belastet sei. Das ARE empfiehlt, bei der Planung von Bauten mit Unterkellerungen abfallrechtliche Untersuchungen des Untergrunds durchzuführen.

Behandlung Gemeinde:

Kenntnisnahme / Berücksichtigung. Dies ist Gegenstand der nachgelagerten Projektierungen und Baubewilligungsverfahren. Der Bericht wird bezüglich Ausgangslage ergänzt.

Legende / Nutzungsvorgaben

Rückmeldung ARE:

Das ARE weist darauf hin, dass Differenzen zwischen dem Arealplan bzw. der Legende und den Ausführungen in Art. 3 Arealplanvorschriften bestehen. Dies betrifft die Gebäude Vers. Nr. 7-E und Vers. Nr. 7-B und die im Arealplan gemachten Festlegungen «Gebäude mit Nutzungsvorgaben B» und «Gebäude mit Nutzungsvorgaben A».

Behandlung Gemeinde:

Berücksichtigung. Die Formulierung in den Arealplanvorschriften ist korrekt. In der Legende und im Plan waren die Bezeichnungen vertauscht. Die oben genannten Festlegungen im Plan sowie auch die Festlegung zum «Grundstücksteil mit Kaufrecht Gemeinde Thusis» werden bereinigt.

Folgeverfahren

Rückmeldung ARE:

Für die nachfolgenden Baubewilligungsverfahren sei für die Entwässerung des Areals die Generelle Entwässerungsplanung der Gemeinde zu berücksichtigen.

Behandlung Gemeinde:

Kenntnisnahme.

6.2.2 Informelle Vernehmlassung

Der Entwurf der Planung wurde anlässlich von Informationsveranstaltungen der Konkursverwaltung (Gläubigervertretern) der Parzelle Nr. 37 und den Grundeigentümern der weiteren betroffenen Parzellen vorgestellt. Die Unterlagen wurden den Grundeigentümern und der Konkursverwaltung anfangs Juli 2024 digital zugestellt, mit der Möglichkeit zur Stellungnahme bis Ende August 2024.

Im Rahmen dieser informellen Vernehmlassung wurden 3 Schreiben Stellungnahmen. Die Stellungnahmen wurden gesammelt sowie eingehend geprüft und diskutiert. Über die Behandlung der Stellungnahmen hat der Gemeinderat anlässlich der Sitzung vom 4. November 2024 entschieden. Dabei wurden diverse Anliegen in die Planung eingearbeitet.

6.2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung wurden die betroffenen Grundeigentümer sowie die Konkursverwaltung (Gläubigervertretern) der Parzelle Nr. 37 erneut über den Stand der Planung informiert.

Anschliessend wurden die Unterlagen während 30 Tagen zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO aufgelegt. Während dieser Frist kann jedermann schriftlich begründete Anliegen der Gemeinde Thusis einreichen.

6.2.4 Bereinigung aufgrund Mitwirkungsaufgabe

(noch offen)

6.2.5 Erlass durch Gemeindevorstand

(noch offen)

6.2.6 Öffentliche Beschwerdeaufgabe

(noch offen)

6.2.7 Genehmigung durch die Regierung und Publikation

(noch offen)

6.2.1 Öffentliche Beschwerdeaufgabe

(noch offen)

Beilagen

Beilage 1 Konzeptplan Arealentwicklung Roza, Mst. 1:500

Beilage 2 Vorprüfungsbericht des ARE GR vom 19. April 2024

