

Messadi concernent la revisiun parziala dalla planisaziun locala – loghens piazzas da lavur

Stimada presidenta

Stimadas parlamentarias, stimai parlamentararis

Il messadi concernent la revisiun parziala dalla planisaziun locala, loghens piazzas da lavur, ei pli-tost liungs e da materia tecnica, aschia che la suprastonza ha decidiu sefundont agl art. 4 dalla lescha da lungatgs da desister dad ina translaziun cumpletta. Nus rendein perquei attents al messadi en lieunga tudestga sco era al rapport da planisaziun e da cooperaziun medemamein en lungatg tudestg.

Tenor igl artechel 48 dalla lescha davart la planisaziun dil territori ein il relasch e la midada dalla lescha da baghegiar, dil plan da zonas, dils plans generals da formaziun e dils plans generals d'avertura da suttametter alla votaziun dil pievel. Il parlament communal ha tenor art. 35 lit. h dalla constituziun communal da predeberar tuts projects ch'eiin suttamess alla votaziun dil pievel e da far ina proposta argumentada.

Proposta:

Sebasond allas explicaziuns precedentas propona la suprastonza communal al parlament da deliberar la revisiun parziala dalla planisaziun locala Illanz/Glion, loghens piazzas da lavur, per mauns dalla votaziun all'urna.

Tiels acts da conclus dalla revisiun parziala s'audan:

- Liug da lavur Glion Grüneck vest
 - Plan da zonas 1:2'000
 - Concept da formaziun e d'avertura 1:1'000
- Liug da lavur Rueun vest
 - Plan da zonas 1:2'000
 - Plan directiv d'avertura 1:2'000, providiment ed allontanament
 - Concept da formaziun e d'avertura 1:1'000
- Revisiun parziala dallas leschas da baghegiar Glion und Rueun
- Rapport da planisaziun e cooperaziun

Suprastonza communal Illanz/Glion

14-11-2016

Botschaft zur Teilrevision der Ortsplanung Ilanz/Glion – Arbeitsplatzstandorte

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Sehr geehrte Parlamentarierinnen, sehr geehrte Parlamentarier

Ausgangslage

Ilanz gilt aus Sicht der Regionalpolitik als regionales Zentrum. Wir verweisen auf das Raumkonzept Graubünden, welches von der Regierung am 16. Dezember 2014 zur Kenntnis genommen wurde. Gemäss diesem Bericht sollen die Regionalzentren als Versorgungsknoten und regionale Schwerpunkte für Arbeiten und Wohnen etabliert werden. Leitgedanke des Berichts ist denn auch die Stärkung der regionalen Zentren als Impulsgeber. Zur Stärkung der Regionalzentren sollen regionale Gewerbegebiete möglichst in oder im näheren Umkreis der Regionalzentren errichtet werden. Explizit wird dann ausgeführt, dass Ilanz als Arbeitsstandort und als Schlüssel für die Entwicklung des gesamten Handlungsraums gestärkt werden soll. Es sollen Flächen in den vom öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Arbeitsplatzgebieten bereitgestellt werden.

Die neue Gemeinde Ilanz/Glion ist sich ihrer Verantwortung als regionales Zentrum bewusst, muss aber feststellen, dass namentlich frei nutzbare Flächen für das Gewerbe gänzlich fehlen. Als Folge davon ist eine Abwanderung von Betrieben in andere Gemeinden festzustellen. Verschiedene Nachfragen von Bauunternehmungen und des Kleingewerbes zeigen, dass sich künftig die Bedürfnisse für Gewerbeland hauptsächlich in der Talsohle zwischen der Stadt Ilanz und der Fraktion Rueun konzentrieren werden. Deshalb hat sich der Gemeindevorstand mit der Schaffung von Arbeitsplatzstandorten auseinandergesetzt und vorliegende Teilrevision der Ortsplanung in die Wege geleitet.

Die Teilrevision umfasst folgende Teilaspekte:

- Auszonung der heutigen Gewerbefläche in California und Neuschaffung einer Gewerbezone Ilanz Grüneck West anschliessend an die bestehende Gewerbezone Grüneck.
- Schaffung einer neuen Gewerbezone im Areal der armasuisse in Rueun.
- Umzonung der Parzelle Nr. 520 im Eigentum der Regionalspital Surselva AG von der Wohnzone W2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Für detaillierte Informationen verweisen wir auf den Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision, welcher mit der Botschaft zugestellt wird.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat die Teilrevision geprüft und im Vorprüfungsbericht vom 16. August 2016 festgehalten. Namentlich in Bezug auf das Militärareal in Rueun bestehen gewisse Vorbehalte. In diversen Gesprächen mit den zuständigen Stellen konnte die Notwendigkeit der Teilrevision aufgezeigt werden, so dass nun das Genehmigungsverfahren eingeleitet werden kann. Die Zeit drängt, da vom Gewerbe Druck auf schnelle Entscheide ausgeübt wird.

Neue Gewerbezone Ilanz Grüneck West

Das Gebiet California liegt heute in der Gewerbezone. Es umfasst eine Fläche von 1.9 ha. Das Gebiet wird im Norden vom Rhein und im Süden und Westen von der RhB-Linie begrenzt, östlich durch das Wohngebiet Sorts. Die Erschliessung wäre einzig über die schmale Quartierstrasse und durch das Wohngebiet Sorts möglich. Eine andere Erschliessung als über die bestehende Via Sorts ist aus technischen und finanziellen Gründen nicht realisierbar. Das Gebiet California ist daher für Gewerbenutzungen nicht geeignet. Zudem handelt es sich um bestes Kulturland. Die bestehende

Gewerbezone California soll deshalb im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung als Kompensation für die neue Gewerbezone ausgezont werden.

Die bestehende Gewerbezone im Gebiet Grüneck ist weitgehend überbaut. Für die letzten Reserven sind unterdessen Baubewilligungen erteilt worden. Grundeigentümer der Flächen, die neu eingezont werden sollen, sind die Gemeinde, die Kies und Beton Schluen AG sowie eine Privatperson.

Innerhalb der neuen Gewerbezone sind Nutzungen mit mässigem Publikumsverkehr (Kleingewerbe) vorgesehen. Die Ansiedlung von weiteren Grossverteilern soll verhindert werden. Im Gebiet Grüneck wird zudem eine neue Bushaltestelle errichtet, somit verbessert sich die Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Durch die Erstellung der direkten Strassenverbindung zur H19 verbessert sich die Erschliessung des Gebietes Grüneck auch für den Individualverkehr enorm und der Standort eignet sich daher auch für Nutzungen mit Publikumsverkehr.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Grüneck ist von regionaler Bedeutung und notwendig, damit Ilanz seine Zentrumsfunktion wahrnehmen kann. Die Erweiterung ist im Kantonalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet für flächenintensive Nutzungen festgesetzt. Der haushälterischen Nutzung der neu ausgeschiedenen Gewerbezone ist dennoch Rechnung zu tragen, insbesondere dürfen keine grossflächigen Parkierungsanlagen entstehen. Die Verfügbarkeit muss mittels Verträgen sichergestellt werden.

Neue Gewerbezone Rueun West (Areal armasuisse)

Die armasuisse verfügt über ein Arsenal westlich der Fraktion Rueun, zwischen der RhB-Linie und der Oberalpstrasse H19. Der Standort weist heute ein Betriebsgebäude, zwei grosse Hallen sowie drei Kavernen auf. Die armasuisse wird den Standort Ende des Jahres 2017 aufgeben und ist bereit, diesen der Gemeinde Ilanz/Glion im Baurecht abzutreten. Das Gebiet ist bereits heute überbaut, befindet sich jedoch in keiner Bauzone, da es militärisch genutzt wird. Die Erschliessung ist über die Kantonsstrasse H19 sowie mit einem Gleisanschluss der Rhätischen Bahn in idealer Weise vorhanden. Eine zivile Nutzung der Gebäude und Kavernen ist absolut sinnvoll, andernfalls wird eine Brache entstehen, was keinesfalls im Sinne der Gemeinde und wohl auch nicht der armasuisse sein kann. Im Zusammenhang mit dem laufenden Ausbau der H19 musste der bestehende Anschluss normgerecht ausgebaut und mit einer Linksabbiegespur ergänzt werden.

Die bestehenden Bauten und Anlagen der armasuisse wären für eine zivile Nutzung absolut geeignet. Das Gebiet eignet sich auch für emissionsreichere Gewerbebetriebe, da es zu keiner Störung von Wohnnutzungen kommt. Für Gewerbebetriebe mit grösserem Publikumsverkehr ist der Standort hingegen ungeeignet.

Ein Entwurf für den Baurechtsvertrag zwischen der armasuisse und der Gemeinde liegt vor. Mit den vier privaten Grundeigentümern im Beizugsperimeter für die Einzonung wurden ebenfalls Gespräche zur Verfügbarkeit des Bodens geführt.

Das Militärareal bei Rueun soll in eine Industrie- und Gewerbezone (ES IV) eingezont werden. An diesem Standort ist die Ansiedlung von emissionsreichen Betrieben mit geringem Publikumsverkehr vorgesehen. Die nicht mehr genutzten militärischen Kavernen sollen als Lagerflächen für einheimische Betriebe genutzt werden können. Da die Zugänge zu den Kavernen in der roten Gefahrenzone liegen, sind noch weitere Abklärungen zu möglichen Nutzungen zu treffen.

Umzonung der Parzelle Nr. 520 in Ilanz

Die Parzelle Nr. 520 im Eigentum der Regionalspital Surselva AG (RSS AG) liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung in der Wohnzone 2 mit der Aufstufung um eine Empfindlichkeitsstufe (ES II zu ES III). Die Psychiatrischen Dienste Graubünden (PDGR) betreiben in Ilanz zwei Tageskliniken. Die Allgemeine Tagesklinik mit acht Plätzen befindet sich in den Räumlichkeiten des Regionalspitals, die Gerontotagesklinik mit fünf Plätzen ist in einer Wohnung im Stadtzentrum eingemietet. Mittelfristig sollen die beiden Standorte der Psychiatrischen Dienste Graubünden (PDGR) in Spitalnähe zusammengeführt werden. Deshalb soll die Parzelle Nr. 520 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden.

Weiteres Vorgehen

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Teilrevision hat in der Zeit vom 7. Oktober bis zum 7. November 2016 stattgefunden. Es ist einzig von der Pro Natura eine verspätete Eingabe eingegangen. In dieser werden Befürchtungen zur Auswirkung einer neuen Gewerbezone auf die angrenzende Aue Pardiala sowie auf das Wasserflugwildasyl Ognas da Pardiala geäussert. Die Pro Natura hat grosse Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben.

Der Gemeindevorstand hat vom Schreiben Kenntnis genommen und kann die geäusserten Befürchtungen nicht teilen. Die besagten Biotope sind durch das Trasse der Rhätischen Bahn sowie durch den Vorderrhein vom Militärareal räumlich getrennt. Zudem wird die künftige Nutzung nicht viel intensiver als die heutige militärische Nutzung sein. Bei einer Interessensabwägung überwiegen die Bedürfnisse einer geordneten Gemeindeentwicklung aus Sicht des Gemeindevorstands gegenüber den von der Pro Natura vorgebrachten Anliegen des Biotopschutzes.

Gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden unterliegen Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen der Urnenabstimmung in der Gemeinde. Das Gemeindeparlament ist gemäss Art. 35 lit. h für die Vorberatung aller Vorlagen zuständig, die der Urnenabstimmung unterliegen und hat einen begründeten Antrag zu stellen.

Antrag:

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen beantragt der Gemeindevorstand dem Parlament die Teilrevision der Ortsplanung Ilanz/Glion Arbeitsplatzstandorte zuhanden der Urnenabstimmung zu beschliessen.

Die zu beschliessenden Akten der Teilrevision sind:

- Arbeitsplatzstandort Ilanz Grüneck West
 - Zonenplan 1:2'000
 - Gestaltungs- und Erschliessungskonzept 1:1'000
- Arbeitsplatzstandort Rueun West
 - Zonenplan 1:2'000
 - Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung
 - Gestaltungs- und Erschliessungskonzept 1:1'000
- Teilrevision der Baugesetze Ilanz und Rueun
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Gemeindevorstand Ilanz/Glion

14.11.2016