

## BOTSCHAFT

**zur Gemeindeversammlung vom Mittwoch, 14. September 2016, 20.15 Uhr  
im Gemeindezentrum**

---

- Traktanden:
1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. Mai 2016
  2. Neugestaltung Dorfplatz; Teilrevision Ortsplanung Dorfplatz
    - Baugesetz
    - Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan Dorfplatz 1:500
  3. Varia

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. Mai 2016 liegt ab 2. September 2016 während den ordentlichen Schalterstunden auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Das Protokoll kann zudem unter [www.tamins.ch/news/publikationen/gemeindeversammlung](http://www.tamins.ch/news/publikationen/gemeindeversammlung) eingesehen werden.

Stimm- und wahlberechtigt in Gemeindeangelegenheiten sind alle handlungsfähigen, in der Gemeinde wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr erfüllt haben. Das Stimm- und Wahlrecht beginnt am Tag der Abgabe des Heimatscheins.

Die Gemeindeversammlung ist das oberste Organ der Gemeinde, in welcher die Stimmberechtigten die ihnen in Gemeindeangelegenheiten zustehenden Rechte ausüben.

Personen, die diese Bedingungen nicht erfüllen, können auf mündliches Gesuch hin an den Gemeindepräsidenten und mit dessen Bewilligung zur Gemeindeversammlung zugelassen werden. An der Diskussion können sie sich jedoch nicht beteiligen und bei Wahlen und Abstimmungen ist Stimmenthaltung zu üben.

7015 Tamins, im August 2016

**GEMEINDEVORSTAND TAMINS**

### **1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. Mai 2016**

---

Das Protokoll liegt, wie publiziert, für alle Stimmberechtigten auf der Gemeindeverwaltung sowie auf der Homepage der Gemeinde zur Einsichtnahme auf. Einsprachen zum Protokoll können während der Zeit der öffentlichen Auflage schriftlich oder an der Gemeindeversammlung mündlich erhoben werden.

#### **Antrag**

Der Gemeindevorstand hat an der Sitzung vom 24. Mai 2016 vom Protokoll in zustimmendem Sinne Kenntnis genommen und beantragt der Gemeindeversammlung, dieses zu genehmigen.

## 2. Neugestaltung Dorfplatz; Teilrevision Ortsplanung Dorfplatz

### 2.1. Ausgangslage: Projekte

Seit dem Abbruch des früheren Gemeindehauses auf dem Dorfplatz im Jahre 1972 war die Neugestaltung des Dorfplatzes Tamins immer wieder ein Thema. Das Vorhaben konnte aus verschiedenen Gründen aber bisher nicht realisiert werden.

#### 2009 Studienauftrag Gemeindevorstand

Im Jahre 2009 nahm der Gemeindevorstand einen neuen Anlauf zur Neugestaltung des Dorfplatzes. Hierfür hatte er einen Ideen-Studienauftrag durchführen lassen, an welchem drei Churer Architekturbüros teilgenommen haben. Im Rahmen dieses Ideen-Studienauftrages hatte der Gemeindevorstand folgendes Raumprogramm definiert: Tiefgarage mit mind. 20 Parkplätzen, Café-Restaurant, Alterswohnungen und max. fünf oberirdische Kurzzeitparkplätze. Das damalige Beurteilungsgremium beschloss schliesslich, der Gemeinde das Projekt Jüngling & Hagmann zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. An der Orientierungsversammlung vom 4. November 2009 wurde die Taminser Bevölkerung über die Ergebnisse des Studienauftrages informiert.

Gestützt auf das Siegerprojekt Jüngling & Hagmann suchte der Gemeindevorstand nach Investoren. Dabei gelangte er an die kantonale Pensionskasse und an die Gebäudeversicherung Graubünden. Beide Institutionen erachteten das Projekt als interessant und sinnvoll, sprachen sich aus Renditeüberlegungen aber gegen eine Beteiligung aus.

#### 2011 Projekt BB Objekt AG

Der Gemeindevorstand bemühte sich nach der Absage der beiden erwähnten kantonalen Anstalten weiterhin um einen Partner, der bereit ist, in das Projekt Dorfplatz Tamins zu investieren. Im Dezember 2011 fanden erste Gespräche mit Bruno Bundi, BB Objekt AG in Chur, statt. Nach eigenen Abklärungen und diversen Gesprächen mit dem Gemeindevorstand Tamins bekundete Bruno Bundi im April 2012 dann sein Interesse, ein eigenes Projekt - mit dem Architekturbüro Schneller Caminada, Trin - zu realisieren. Er beabsichtigt, am Dorfplatz ein Mehrfamilienhaus mit 2½, 3½ und 4½-Zimmer-Wohnungen, optional 6 Zimmer für Gäste, sowie ein Restaurant zu erstellen. Hierfür muss der vordere Stall (früherer Eigentümer L. Koch-Vogt, Parzelle 449) einem Neubau weichen. Der hintere Stall (früherer Eigentümer R. Capeder, Parzelle 447) bleibt vorerst bestehen. Er soll später – im bisherigen Volumen – einer neuen Nutzung zugeführt werden.

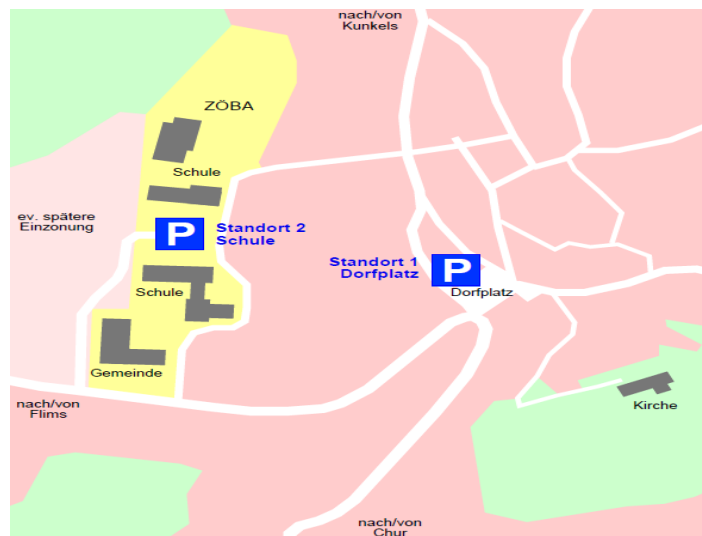


Visualisierungen Dorfplatz

### 2.2. Ausgangslage: Parkiersituation Dorfplatz / Dorfkernzone

Heute wird der Dorfplatz vorwiegend als Parkplatz und kaum als Begegnungs- oder Aufenthaltsplatz genutzt. Die Parkiersituation auf und rund um den Dorfplatz vermag nicht zu befriedigen. Bei einer Überbauung des Dorfplatzes muss deshalb auch die Parkierung neu angegangen werden. In dieser Frage waren sich im Rahmen der letzten Totalrevision der Ortsplanung alle Beteiligten einig. Aus diesem Grund wurden damals folgende Parameter für die Parkierung am Dorfplatz festgelegt:

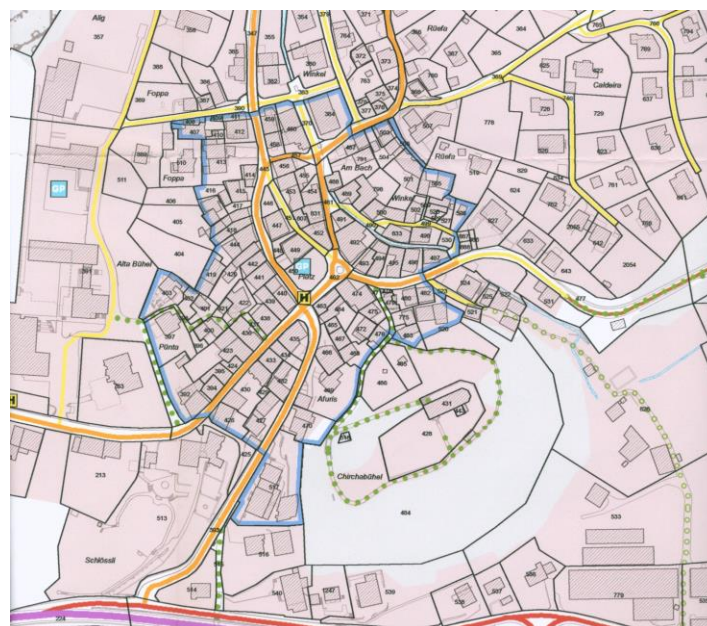
- Nur ganz wenige Parkplätze auf dem Platz selber (Kurzzeit PP für Volg, Geschäfte etc.)
- Alle anderen Parkplätze müssen in einer Tiefgarage untergebracht werden (Langzeitparkierende, Anwohnende, Besuchende)
- Der Dorfplatz soll der Taminser Bevölkerung zur Verfügung stehen



Anzustrebende Parkiersituation Tiefgarage; Priorisierung (Standort 2 vorderhand nicht realisierbar, da PP nur über Bauland erschlossen werden dürfen)

Um dieses Ziel zu erreichen, wurde folgende Bestimmung ins Baugesetz der Gemeinde Tamins aufgenommen:

**Art. 29 BauG:** *Kann ein Eigentümer, dessen Grundstück innerhalb des Perimeters für Gemeinschaftsparkierungsanlagen gemäss dem generellen Erschliessungsplan (GEP) liegt, auf dem Baugrundstück nicht die erforderlichen Parkplätze im Sinne von Art. 52 erstellen, ist er verpflichtet, die erforderlichen Parkplätze gemäss den nachstehenden Bestimmungen in den Gemeinschaftsparkierungsanlagen der Gemeinde bereit zu stellen.*



Perimeter Gemeinschaftsparkierungsanlage Tamins (blau umrandet)

Im Rahmen der Behandlung des Vorhabens innerhalb des Gemeindevorstands haben sich verschiedene Fragen bezüglich der Flexibilität der angestrebten Parkierungslösung im Dorfkern gestellt. Man hat sich dann dazu entschieden, den Art. 29 „Perimeter für Gemeinschaftsparkierungsanlagen“ des Baugesetzes dahingehend anzupassen, dass eine flexible Regelung zur Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze geschaffen werden kann, um die zur Verfügung stehen-

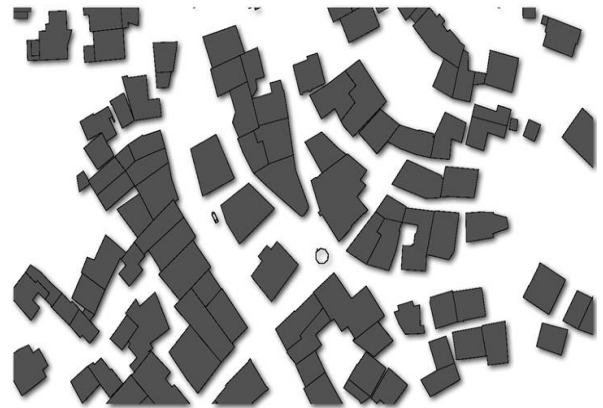
den Parkplätze optimal zu bewirtschaften. Weitere Ausführungen hierzu finden sich auf Seite 6 dieser Botschaft.

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde festgestellt, dass in der Dorfkernzone ein Bedarf an ca. 80 Parkplätzen besteht. Die Baukommission hat sich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Projekt im Jahre 2013 mit der Frage nach der Anzahl Parkplätzen befasst und ist zum Schluss gekommen, dass aufgrund der Realisierung diverser Bauvorhaben in der Dorfkernzone in den letzten Jahren heute noch ein Bedarf an ca. 50 Parkplätzen besteht.

### 2.3. Ausgangslage: Dorfplatz



Luftaufnahme frühere Situation Dorfplatz



Frühere Situation Dorfplatz



Vergleich heutige Situation – künftige Situation (rot)



künftige Situation

#### 2.3.1 Auszug Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege zum Projekt

Im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Planunterlagen und des Vorprojektes des Hochbaus wurde die kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme eingeladen. Nachfolgend wird ein Auszug aus der eingegangenen Stellungnahme vom 11. Februar 2014 wiedergegeben:

*„Die Dorfkernzone von Tamins gehört laut Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu den schützenswerten Ortsbildern von nationaler Bedeutung. (...) Das Erhaltungsziel dieser Aufnahmekategorie ist folgendermassen definiert: Erhalten der Substanz – Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.*

*Mit dem Abbruch des alten Gemeindehauses von Tamins wurde ein neuer öffentlicher Raum geschaffen. Durch eine ungeeignete Gestaltung und eine Nutzung als Parkierungsfläche ist es dazumal aber nicht gelungen, die Attraktivität des Ortskerns zu steigern, ganz im Gegenteil, der neue Dorfplatz wurde als asphaltierter Standplatz für Autos und Durchfahrtsstrasse degradiert. Der Dorfplatz, im heutigen Zustand, wird auch im ISOS-Beschrieb als problematisch bezeichnet.*

*Das Projekt sieht den Ersatz der vorderen Ökonomiegebäude durch einen Neubau vor. Das hintere, nördlich gelegene Stallgebäude wird stehengelassen und umgebaut. Die Parkierungsanlage unter dem Dorfplatz wird durch eine Zufahrt an der Obergasse parallel zum Neubau erschlossen.*

*Das neue Gebäude fügt sich trotz seiner monolithischen Form und seiner Grösse behutsam und präzise in die bestehende Dorfstruktur ein. Die neue Position im Vergleich zum jetzigen Ökonomiegebäude trägt zur Verkleinerung des Dorfplatzes bei, dies ist aber in Bezug auf die Proportionen und auf die räumliche Situation als positiv zu werten. Mit der Giebelfassade Richtung Dorfplatz wird das Gebäude sehr wichtig, deshalb erfordert es viel Verantwortung was die Gestaltung derselben angeht. Bauherrschaft und Architekten sind mit der Materialisierung und Fassadengestaltung gefordert, das Zusammentreffen von alt und neu darf nicht im Sinne von Kontrastieren sein, sondern soll ein Beispiel von Vermitteln und Harmonisieren werden. Die Fensterformen, -grössen und -anordnung sind auf der Basis der umliegenden Häuser zu gestalten. Die Materialien an den Fassaden widerspiegeln das Handwerk der historischen Häuser von Tamins. Mit all diesen Massnahmen wird es möglich sein, den sehr hohen und volumetrisch sehr grossen Gebäuden eine Zurückhaltung und eine Selbstverständlichkeit zu verleihen, durch die sie den Dorfplatz von Tamins kennzeichnen werden. (...).*

*Abschliessend ist zu sagen, dass mit dem Stand des Vorprojektes gute Grundlagen gelegt wurden um einen wohl proportionierten Dorfplatz zu schaffen und damit das Innere von Tamins aufzuwerten. Die Resultate, Beobachtungen und Beurteilungen aus früheren Projektstudien und aus dem Ideenwettbewerb sind im aktuellen Projekt sichtlich eingeflossen. Dies würdigt die bis anhin geleisteten Arbeiten seitens der Gemeinde, den beteiligten Planern und Ämtern. Bei der Weiterbearbeitung des Projektes und der Bauausführung ist für die Detailgestaltung und Materialwahl weiterhin höchste Sorgfalt erforderlich. Es ist diesbezüglich das Einvernehmen mit der örtlichen Baubehörde und der Denkmalpflege Graubünden zu finden.“*

## **2.4 Ausgangslage Kredite**

Der Gemeindevorstand beantragte am 28. August 2013 der Gemeindeversammlung für die Erarbeitung eines Kostenvoranschlages auf der Basis einer Ausschreibung für den Bau einer Tiefgarage am Dorfplatz sowie die Neugestaltung des Dorfplatzes einen notwendigen Planungskredit in der Höhe von Fr. 240'000.00. Die Gemeindeversammlung folgte dem Antrag des Gemeindevorstandes mit 107 zu 19 Stimmen bei 6 Enthaltungen.

### **Neugestaltung des Dorfplatzes inkl. Erstellung Tiefgarage; Finanzielle Überlegungen**

Beim Bau einer Tiefgarage unter dem Dorfplatz ist mit Realisierungskosten von rund 3.7 Mio. Franken zu rechnen. Die Neugestaltung des Dorfplatzes sowie die Sanierung des Strassenkörpers und der Werkleitungen kommt gemäss Offerten auf rund 1.3 Mio. Franken zu stehen, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Sanierung des Strassenkörpers und der Werkleitungen (ca. Fr. 630'000.00) ohnehin angegangen werden muss.

Der Gemeindevorstand hat sich im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Traktandums auch mit der Finanz- und Investitionsplanung der Gemeinde Tamins auseinandergesetzt. Dabei hat er festgestellt, dass zahlreiche Fragen, welche auf die finanzielle Lage der Gemeinde Einfluss haben, heute noch nicht abschliessend beantwortet werden können. Als Beispiele können hier insbesondere die Überbauung des Quartiers Wasserschmitten, der Verkauf der gemeindeeigenen Parzellen Riedhalde und die Reorganisation des Forst-Werkbetriebes (Zusammenarbeit mit Felsberg) genannt werden. Der Vorstand hat deshalb beschlossen, zunächst davon abzusehen, einen Kreditantrag für den Bau der Tiefgarage zu beantragen und zuerst die Teilrevision der Ortsplanung zur Abstimmung zu bringen. Je nach Ausgang dieser Abstimmung soll dann durch den Gemeindevorstand eine Finanzplankommission eingesetzt werden, welche die Finanz- und Investitionsplanung der Gemeinde auch unter dem Aspekt des Baus einer Tiefgarage analysiert, damit der Gemeindevorstand an einer nächsten Gemeindeversammlung einen allfälligen Kreditantrag für den Bau oder Kauf der Tiefgaragen unterbreiten kann. Im Weiteren kann die Zeit genutzt werden, um weitere alternative Finanzierungsvarianten zu prüfen.

### 3. Teilrevision Ortsplanung Tamins; Vorhaben und planerische Absicht

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Tamins wurde von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 21. August 2008 beschlossen. Die Genehmigung durch die Regierung erfolgte am 31. März 2009 mit Beschluss Nr. 315.

Die Gemeinde Tamins beabsichtigt, die Voraussetzungen für eine städtebauliche und architektonisch überzeugende Überbauung unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Nutzungs-, Erschliessungs- und Parkierungserfordernisse im Dorfkern zu schaffen. Die Einordnung der Bauten und die Gestaltung des öffentlichen Raums in die gewachsene Siedlungsstruktur im Dorfkern von Tamins soll gewährleistet werden. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde im 2012 die Erarbeitung eines Arealplanes Dorfplatz begonnen und nach den erforderlichen Verfahrensschritten Vorprüfung und Mitwirkungsaufgabe die Vorlage an der Gemeindevorstandssitzung vom 16. Juni 2014 beschlossen. Während der Beschwerdeaufgabe gingen zwei Beschwerden ein. Eine Beschwerde wurde später zurückgezogen, die zweite Beschwerde wurde durch die Bündner Regierung abgewiesen, gleichzeitig wurde der Arealplan durch die Regierung mit RB NR. 519 ohne Auflagen und Vorbehalte genehmigt. Gegen diesen Regierungsbeschluss wurde ein Rekurs beim Verwaltungsgericht eingereicht, welcher derzeit hängig, auf Antrag der Gemeinde aber vorderhand sistiert ist. Die Gemeinde hat – insbesondere aus zeitlichen Überlegungen – entschieden, das Arealplanverfahren zurzeit nicht weiterzuverfolgen. Die Grundordnung wird mit Generellem Gestaltungs- und Generellem Erschliessungsplan revidiert (Nutzungsplanung). Folgeplanung ist ein Quartierplan, der im Entwurf bereits ausgearbeitet ist zur Information öffentlich auflag.

#### 3.1 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan Verkehr

Der Arealplan Dorfplatz beinhaltet Elemente der Grundordnung, welche mit dieser Teilrevision des Generellen Gestaltungsplans sowie des Generellen Erschliessungsplans Verkehr in einem Nutzungsplanverfahren umgesetzt werden sollen. Es handelt sich dabei um die Aufhebung einer Baugestaltungslinie sowie die gleichzeitige Festsetzung von neuen Baugestaltungslinien und Baulinien. Zudem wird innerhalb eines begrenzten Baubereichs, von einzelnen Bestimmungen der Dorfkernzone (Art. 11 und Art. 17 des Baugesetzes) abgewichen, indem eine Darstellung mit den jeweils minimalen und den maximalen First- und Gebäudehöhen in den Generellen Gestaltungsplan integriert wird. Mit der Festlegung von Baugestaltungslinien (Anbaupflicht) bei allen vier Fassaden des Baukörpers sowie der Festlegung von minimalen und maximalen Höhenmassen innerhalb dieses Baubereichs, sind die Abmessungen der Überbauung vorgegeben und es besteht lediglich Spielraum zwischen den im Plan fixierten minimalen und den maximalen First- und Traufhöhen.

Die geplante Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage wird im Generellen Erschliessungsplan festgesetzt. Die restlichen Inhalte des ausgearbeiteten Arealplans wie die Landumlegung sowie die weiteren gestalterischen und erschliessungstechnischen Vorgaben zur Realisierung der Überbauung werden mit dem Quartierplan festgelegt. Der Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan Verkehr Dorfplatz können bei der Gemeindeverwaltung oder unter [www.tamins.ch](http://www.tamins.ch) eingesehen werden. Zudem wird er anlässlich der Gemeindeversammlung detailliert vorgestellt.

#### 3.2 Teilrevision Baugesetz

##### Parkierung

Im Rahmen der Behandlung des Vorhabens innerhalb des Gemeindevorstands haben sich verschiedene Fragen bezüglich der Flexibilität der angestrebten Parkierungslösung im Dorfkern gestellt. Der Gemeindevorstand hat sich dann dazu entschieden, den Art. 29 „Perimeter für Gemeinschaftsparkierungsanlagen“ des Baugesetzes dahingehend anzupassen, dass eine flexible Regelung zur Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze geschaffen werden kann, um die zur Verfügung stehenden Parkplätze optimal zu bewirtschaften.

(neu = *kursiv/unterstrichen*)

(aufgehoben = ~~durchgestrichen~~)

## Art. 29 Perimeter für Gemeinschaftsparkierungsanlagen

### Absatz 1

Kann ein Eigentümer, dessen Grundstück innerhalb des Perimeters für Gemeinschaftsparkierungsanlagen gemäss dem generellen Erschliessungsplan (GEP) liegt, auf dem Baugrundstück nicht die erforderlichen Parkplätze im Sinne von Art. 52 erstellen, ist er verpflichtet, die erforderlichen Parkplätze gemäss den nachstehenden Bestimmungen in den Gemeinschaftsparkierungsanlagen der Gemeinde bereit zu stellen. Dabei bestimmt der Gemeindevorstand in Abweichung von Art. 52 und 53 BG die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei er sie in Beachtung der besonderen Situation und nach dem tatsächlichen Bedürfnis des einzelnen Objektes (z.B. Wohnung, Alterswohnung, Gastwirtschaft, Laden etc.) festlegt. Ändert sich das Bedürfnis, dann passt er die Anzahl der Pflichtparkplätze pro Objekt der neuen Situation an.

Absätze 2-4 bleiben unverändert.

### Absatz 5

Das Benutzungsrecht an den Pflichtparkplätzen der Gemeinschafts-Parkierungsanlage kann in obligatorischer oder dinglicher Form eingeräumt werden. Der Gemeindevorstand hat dort, wo eine flexible Lösung im Sinne von Abs. 1 angezeigt ist, ein obligatorisches Benutzungsrecht (z.B. Mietvertrag) an den Einstellplätzen einzuräumen. Das monatlich zu entrichtende Entgelt pro Einstellplatz hat sich nach dem ortsüblichen Mietzins für Einstellplätze zu richten. ist in der Regel im Rahmen einer Grunddienstbarkeit einzuräumen. Der Gemeindevorstand kann auch eine andere Rechtsform gestatten. Bei dinglicher Form haben die Grunddienstbarkeitsberechtigten bei der Einräumung einer Grunddienstbarkeit dem Betreiber der Gemeinschaftsparkierungsanlage anteilmässig die Gestehungskosten und deren Verzinsung zu bezahlen. Akontozahlungen werden samt gutgeschriebenem Zins abgezogen. Hat der betreffende Grundeigentümer bereits eine Ersatzabgabe bezahlt, wird diese ohne Verzinsung angerechnet.

Absätze 6 und 7 bleiben unverändert.

## Temporäre Anker

Während der Weiterbearbeitung des Quartierplans Dorfplatz und des entsprechenden Bauprojektes haben sich verschiedene Fragestellungen bezüglich Bauen und Planen im Dorfkern, mit den dort oftmals vorkommenden, engen Platzverhältnissen sowie komplizierten Eigentumsstrukturen ergeben. Der Gemeindevorstand hat sich in der Folge dazu entschieden, im Rahmen der vorliegenden Revision des Baugesetzes auch einen Teil dieser Fragestellungen anzupacken und zu lösen. Es geht um die Duldung von temporären Ankern zur Baugrundsicherung. Diese vorgesehene Regelung im neuen Art. 57a „Temporäre Anker“ kommt grundsätzlich allen bauwilligen Grundeigentümern im dicht bebauten Raum zugute und sind auch im Sinne des Verdichtungsgedankens der Raumplanungsgesetzgebung auf Bundesebene als sinnvoll und nachhaltig zu bewerten. Die der Baugrubensicherung dienenden Anker gemäss der neuen Regelung müssen durch den Bauwilligen entfernt werden, wenn sie die bauliche Nutzung der Nachbargrundstücke einschränkt.

### Art. 57a Temporäre Anker

Absatz 1 Die Eigentümer benachbarter und dahinterliegender Grundstücke können im Rahmen einer Verfügung von der Baubehörde dazu verpflichtet werden, für die Dauer der Bauzeit temporäre Anker zu dulden. Voraussetzung ist, dass sich der Bau sonst nicht oder nur mit unverhältnismässig grossem Aufwand realisieren lässt und dem Eigentümer des belasteten Grundstücks keine nennenswerten Nachteile erwachsen. Im Rahmen einer solchen Verfügung ist eine angemessene Entschädigung festzulegen.

Absatz 2 Sobald die Anker nicht mehr benötigt werden, sind sie zu entlasten. Wenn sie die Nutzung des belasteten Grundstückes einschränken, so sind sie spätestens nach Vollendung der Bauten auf dem berechtigten Grundstück zu entfernen. Wenn Überreste der Verankerung eine spätere Überbauung des Grundstückes erschweren, so sind sie dannzumal auf Kosten des berechtigten Grundstückes zu entfernen.

Absatz 3 Vorbehalten bleiben privatrechtliche Regelungen zwischen den beteiligten Eigentümern.

### 3.3. Vorprüfungsverfahren Kanton

Im Rahmen der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE), welche mit Bericht vom 11. Januar 2016 abgeschlossen wurde, haben sich keine Bemerkungen ergeben, welche Anpassungen der Unterlagen erforderlich machten. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Weiterbearbeitung des Quartierplans und der damit einhergehenden zusätzlichen Baugesetzbestimmung bezüglich der Duldung von temporären Ankern (Art. 57a) entschieden, eine erneute Vorprüfung besagter Bestimmung durchführen zu lassen. Mit Antwort vom 31. Mai 2016 hat das ARE eine Beantragung zur Genehmigung der vorgesehenen Bestimmung bei der Regierung in Aussicht stellen können.

Wie unter Ziffer 2.3.1 aufgezeigt, ist der Dorfkern Tamins Bestandteil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), weshalb das Projekt auch von der Denkmalpflege beurteilt und für gut befunden wurde. Die Gemeinde konnte in der Person von ETH-Professor Peter Märkli zudem einen ausgewiesenen Fachmann als Bauberater beiziehen.

### 3.4 Öffentliche Auflage und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde vom 20. Juni 2016 bis zum 19. Juli 2016 im Rahmen der öffentlichen Auflage der Revision gemäss Art. 13 KRVO in den Planungsprozess einbezogen. Es sind vier Mitwirkungsangaben zu der geplanten Teilrevision der Ortsplanung eingegangen.

#### *Eingabe 1; Zonenabgrenzung Parzelle 366*

Es wird ein Begehren gestellt, eine Korrektur der Zonengrenze bei Parzelle Nr. 366 vorzunehmen.

#### *Antwort Gemeindevorstand:*

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung beschränkt sich auf ein Vorhaben auf dem Dorfplatz. Allfällige Korrekturen wie beantragt, können in einer gesamthaften Überprüfung der Ortsplanung erfolgen.

#### *Eingabe 2; Gebäude- und Firsthöhe, Hofstattrecht und Profilierung*

Der Eingebende ist der Meinung, der Quartierplan sei abzulehnen. Die vorgesehene Firsthöhe wird nicht akzeptiert und das Hofstattrecht müsse eingehalten werden. Zudem seien die geplanten Bauten vor der Abstimmung zu profilieren.

#### *Antwort Gemeindevorstand:*

Es wird versehentlich auf den Quartierplan Bezug genommen, welcher allerdings lediglich als informativer Bestandteil den Auflageakten der Ortsplanung beiliegt.

Die vom Generellen Gestaltungsplan vorgesehene Maximalhöhe ist im Rahmen des Planungs- und Mitwirkungsberichts zum Arealplan (welcher informativer Bestandteil der Teilrevision der Ortsplanung ist) orts- und städtebaulich begründet. Die Bestimmungen über das Hofstattrecht werden nicht verändert. Die Besitzstandsgarantie gilt nach wie vor. Es ist nicht vorgesehen, im Rahmen einer Revision der Ortsplanung (Grundordnung) eine Profilierung vorzunehmen. Anders als im Baubewilligungsverfahren besteht im Verfahren der Grundordnung kein Anspruch auf Aufstellung eines Baugespanns für geplante Bauten.

#### *Eingabe 3; Parkplatzpflicht, Landumlegung, Verkleinerung Dorfplatz*

Der Eingebende ist der Meinung, der Quartierplan verletze seine Rechte und sei zu überarbeiten. Die BB Objekt AG werde von der Parkplatzpflicht entbunden. Die Parzelle Nr. 448 im Eigentum der Gemeinde werde gelöscht und gehe als Geschenk an die BB Objekt AG über.

#### *Antwort Gemeindevorstand:*

Es wird versehentlich auf den Quartierplan Bezug genommen, welcher allerdings lediglich als informativer Bestandteil den Auflageakten der Ortsplanung beiliegt. Mit der geplanten variablen Zuweisung von Pflichtparkplätzen wird die optimale Nutzung von Parkraum im Dorfkern erst ermöglicht. Es wird eine flexible Lösung geschaffen, welche für alle im Perimeter für Gemeinschaftsparkierungsanlagen liegenden Grundeigentümer Vorteile bietet und damit die zur Verfügung stehenden Parkplätze optimal bewirtschaftet werden können. Die Landumlegung ist Sache



des Quartierplanverfahrens. Es wird allerdings trotzdem darauf hingewiesen, dass beim besagten Grundstück keine Minderzuteilung z.L. der Gemeinde und auch kein "Geschenk" z.G. der BB Objekt AG vorgesehen ist. Die bemängelte Verkleinerung des Dorfplatzes um fast die Hälfte trifft nicht zu. Unter Einbezug der offenen Arkade und der gestalterischen Erweiterung des Platzes in die Ober- und Hintergasse hinein, steht ein praktisch identischer Raum einer öffentlichen Nutzung zur Verfügung. Hierbei wurde auch keine Fläche abgetreten und es gibt kein Geschenk an die BB Objekt AG. Die Neugestaltung des Dorfzentrums liegt in allgemeinem öffentlichen Interesse. Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen im Baugesetz. Es sind Alterswohnungen vorgesehen.

*Eingabe 4, Wechsel Arealplan/Grundordnung, Rendite vs. Erhalt Ortskern, Dorfplatz, Temporäre Anker, Mehrwertausgleich und Planbeständigkeit*

Es wird beantragt, von der beabsichtigten Teilrevision der Grundordnung abzusehen. Indem nun die Abweichungen von der Regelbauweise in der Grundordnung geregelt werden sollen, werde die Rechtswidrigkeit und die Begründetheit der Beschwerden gegen den Arealplan anerkannt. Der Gemeindevorstand setze die privaten Renditeinteressen der Investoren vor nachbarliche Interessen und vor das öffentliche Interesse am Schutz eines intakten Ortsbilds. Das Nutzungsmass sowie die maximalen Gebäude- und Firsthöhen würden unverhältnismässig stark erhöht und der Dorfplatz unzulässigerweise um die Hälfte verkleinert. Die flexibilisierte Parkierungsregelung wird als unzulässig erachtet. Das Ankerrecht wird als unzulässiger Eingriff in das Eigentumsrecht bezeichnet. Die Bestimmungen des Bundesrechts zum Mehrwertausgleich würden nicht berücksichtigt.

*Antwort Gemeindevorstand*

Die Regierung hat im Beschluss sowie im Beschwerdeentscheid den Rechtsbestand des Arealplans vollumfänglich bestätigt. Der Souverän kann über die Teilrevision der Ortsplanung befinden. Es ist derzeit völlig offen, nach einem allfälligen negativen Gemeindeversammlungsbeschluss das Arealplanverfahren resp. das verwaltungsgerichtliche Verfahren wieder aufzunehmen.

Es werden die Voraussetzungen für eine städtebauliche und architektonisch überzeugende Überbauung unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Nutzungs-, Erschliessungs- und Parkierungserfordernisse geschaffen.

Das Mass der Abweichung von der bisherigen Grundordnung und die damit neu zulässigen Volumen und Höhen wurden schon im Rahmen der Erarbeitung des Arealplans von verschiedensten Stellen (vgl. Regierungsentscheid, Protokoll Nr. 520) beurteilt.

Die Grösse des Dorfplatzes wird im Regierungsentscheid ebenfalls als zweckmässig und angemessen erachtet und vom ISOS-Bericht (Denkmalpflege) einerseits und von Prof. P. Märkli andererseits gestützt.

Mit der geplanten variablen Zuweisung von Pflichtparkplätzen wird die optimale Nutzung von Parkraum im Dorfkern erst ermöglicht. Es wird eine flexible Lösung geschaffen, welche für alle im Perimeter für Gemeinschaftsparkieranlagen liegenden Grundeigentümer Vorteile bietet und damit die zur Verfügung stehenden Parkplätze optimal bewirtschaftet werden können.

Die vorgesehene Belastung (Ankerrecht) ist nicht dauernd, sondern auf kurze Zeit begrenzt. Die Ausübung des Eigentumsrechts wird dadurch nicht eingeschränkt. Es ist von allgemeinem Interesse, dass dort wo der Nachbar nicht zustimmt, das Ankerrecht durchgesetzt werden kann. Mit dieser gesetzlichen Eigentumsbeschränkung wird das verdichtete Bauen in einem Ortskerngebiet erst ermöglicht.

Es handelt sich bei der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung um keine Neueinzonung. Bis die Regelung zum Mehrwertausgleich in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung festgesetzt ist, müssen Planungsmehrwerte lediglich bei Neueinzonungen ausgeglichen werden. Wie die kantonale Regelung aussehen wird ist derzeit offen.

### 3.5. Weiteres Verfahren

Das weitere Verfahren zum Erlass der Ortsplanung erfolgt gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO).

14. September 2016: Beschlussfassende Gemeindeversammlung  
 Anschliessend: Publikation und öffentliche Auflage (Beschwerdeauflage nach Art. 48 Abs. 4 KRG)  
 Genehmigungsbeschluss Regierung

### 4. Würdigung des Projekts

Die Neugestaltung des Dorfplatzes ist seit Jahrzehnten Ziel der Gemeinde. Durch die Zusammenarbeit eines privaten Grundeigentümers und Bauherrn mit der Gemeinde gelangt die Realisierung heute in greifbare Nähe. Die Neugestaltung des Dorfplatzes, der Bau einer Tiefgarage sowie die Schaffung von Wohnraum im zentralen Dorfkern sind für die Bevölkerung der Gemeinde Tamins und das Gemeinwesen von grosser Bedeutung, weil dadurch die Lebensqualität für mehrere Generationen positiv beeinflusst wird. Neben diesen messbaren Aspekten wirkt sich ein neu gestalteter Dorfplatz auch allgemein positiv auf den Dorfkern aus, weshalb mit bedeutenden Synergien gerechnet werden darf. Deshalb darf die sich heute ergebende Chance nicht vergeben werden. Voraussichtlich ist die Realisierung der kooperativen Planung in einzelnen Positionen in einem Vertrag zwischen der Gemeinde und der BB Objekt AG zu regeln. Vertragspunkte, die in die Kompetenz der Gemeindeversammlung fallen, werden ihr zu gegebener Zeit zum Beschluss vorgelegt.

### 5. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt, der Teilrevision der Ortsplanung, beinhaltend die nachfolgenden Planungsmittel, zuzustimmen:

- Baugesetz
- Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan Dorfplatz 1:500

7015 Tamins, 31. August 2016

**GEMEINDEVORSTAND TAMINS**

Präsident:

Aktuar:

O. Sulser

A. Jenal