

Gemeinde Zillis-Reischen

Gesamtrevision der Ortsplanung

Infoveranstaltung | 16. Oktober 2025

Toni Broder

Agenda

1. Anlass zur Revision der Ortsplanung
2. Auftrag und Ziel: Siedlungsentwicklung nach innen
3. Rahmenbedingungen zur Bauzonendimensionierung
4. Änderungen – verbleibende Bauzonen
5. Optimierung der Bauzonen, Qualitätssicherung
6. Weitere Planungsinhalte / Besonderheiten
7. **Mitwirkungsverfahren**

Anlass zur Revision



Ja-Anteile

Zillis-Reischen	58.1 %
Graubünden	61.5 %



Ja-Anteile

Zillis-Reischen	36 %
Graubünden	43 %

2014 Neues Raumplanungsgesetz, Revision RPG 1

2016 Zweitwohnungsgesetz, ZWG

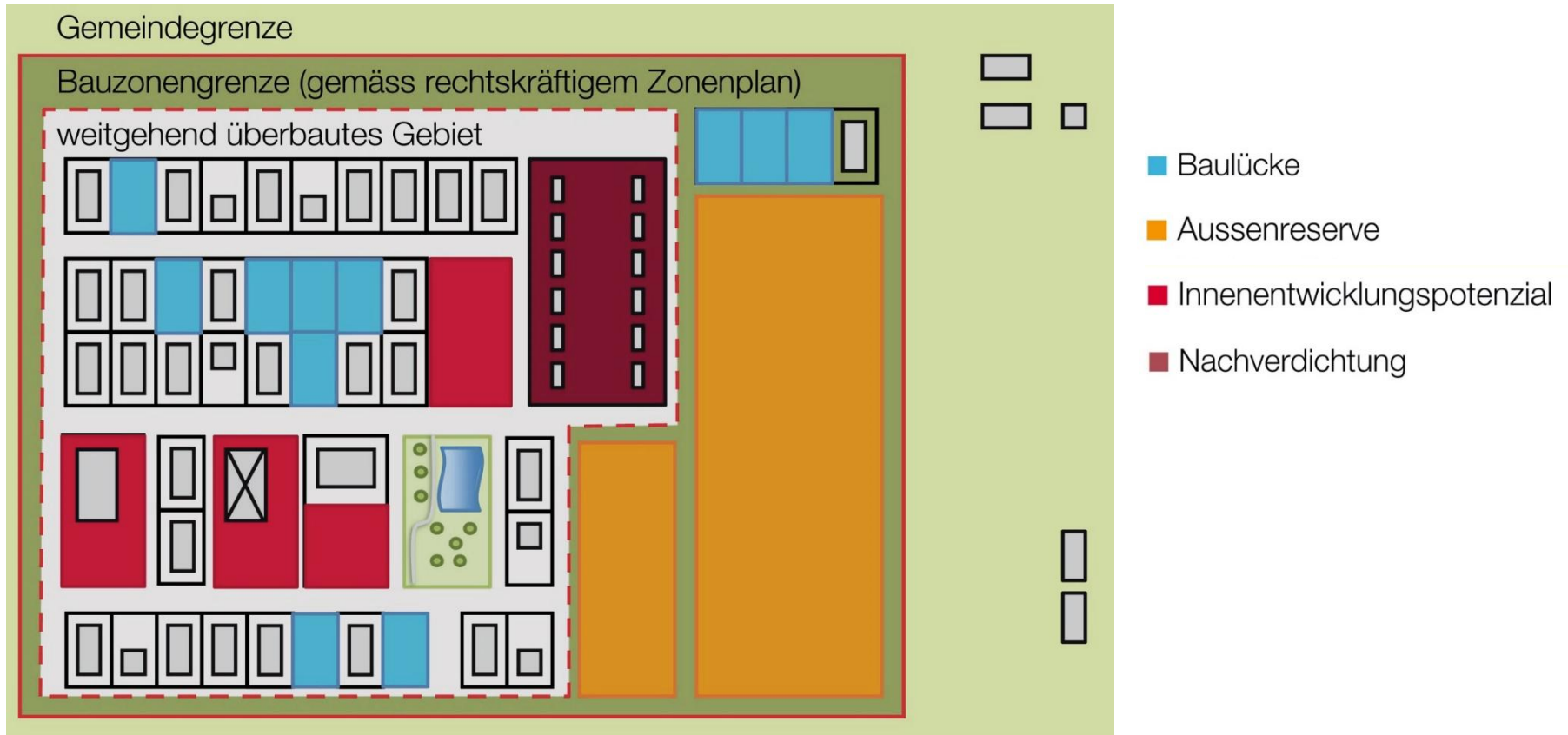
2018 Kantonaler Richtplan Siedlung, KRIP-S

2019 Kantonales Raumplanungsgesetz, KRG

Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen

- Optimierung Bauzonen: Baulandmobilisierung, qualitätsvolle Verdichtung, Massnahmen gegen Zweitwohnungsentwicklung
- Reduktion überdimensionierter / problematischer Bauzonen

Siedlungsentwicklung nach innen

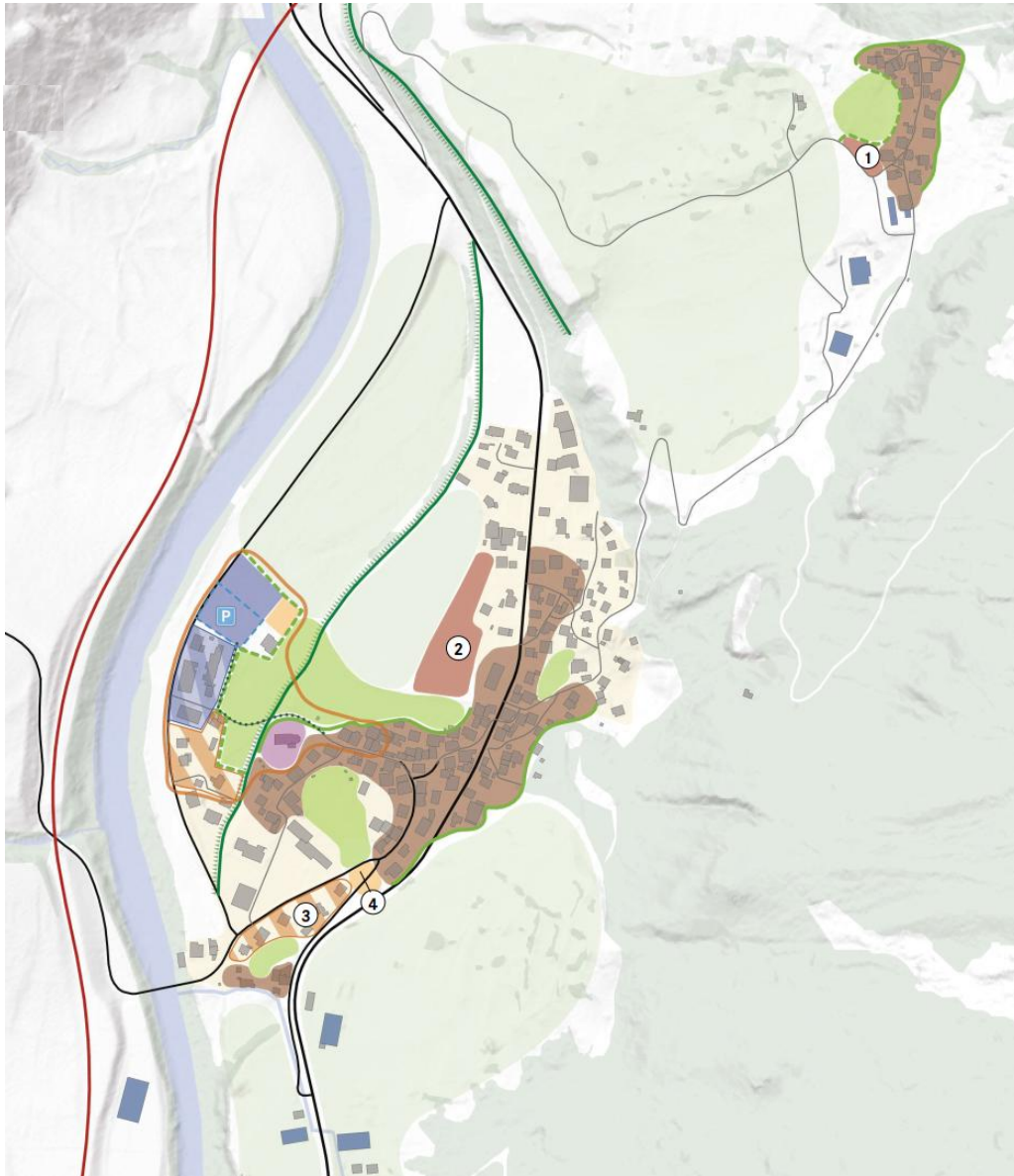


Siedlungsentwicklung nach innen

- Baulücke
- Aussenreserve
- Innenentwicklungspotenzial
- Nachverdichtung



Stossrichtungen KRL



Räumliche Strategie

Historischer Dorfkern

-  Struktur und Bausubstanz erhalten und bei baulicher Weiterentwicklung berücksichtigen
-  Historischen Siedlungsrand erhalten/freihalten

Grün- und Freiraum

-  Grün-/Freiräume in Umgebung der historischen Dorfkerns bzw. Trenngürtel zwischen historischen und Neubaugebieten erhalten

Entwicklungsgebiet Nislas

-  Gebiet auf Grundlage langfristiger Gesamtkonzeption entwickeln
-  Öffentlichen Aussenraum um Kirche St. Martin freihalten
-  Freiraum unterhalb Kirche St. Martin freihalten
-  Wohngebiet Nislas umstrukturieren, mit Nutzungskonzentrationen effizienter nutzen
-  Bestehendes Arbeitsgebiet bei hoher Dichte effizient nutzen und gute Erschliessung sicherstellen
-  Arbeitsgebiet für Nutzungen mit Bezug zu Tourismus bereitstellen und effizient nutzen
-  Parkierungsanlage optimiert, effizient organisieren und gestalten, Wegverbindung Langsamverkehr zur Kirche / Museum sicherstellen
-  Entwicklungsgebiet (Nutzung zu klären)
-  Neuen Siedlungsrand ausbilden

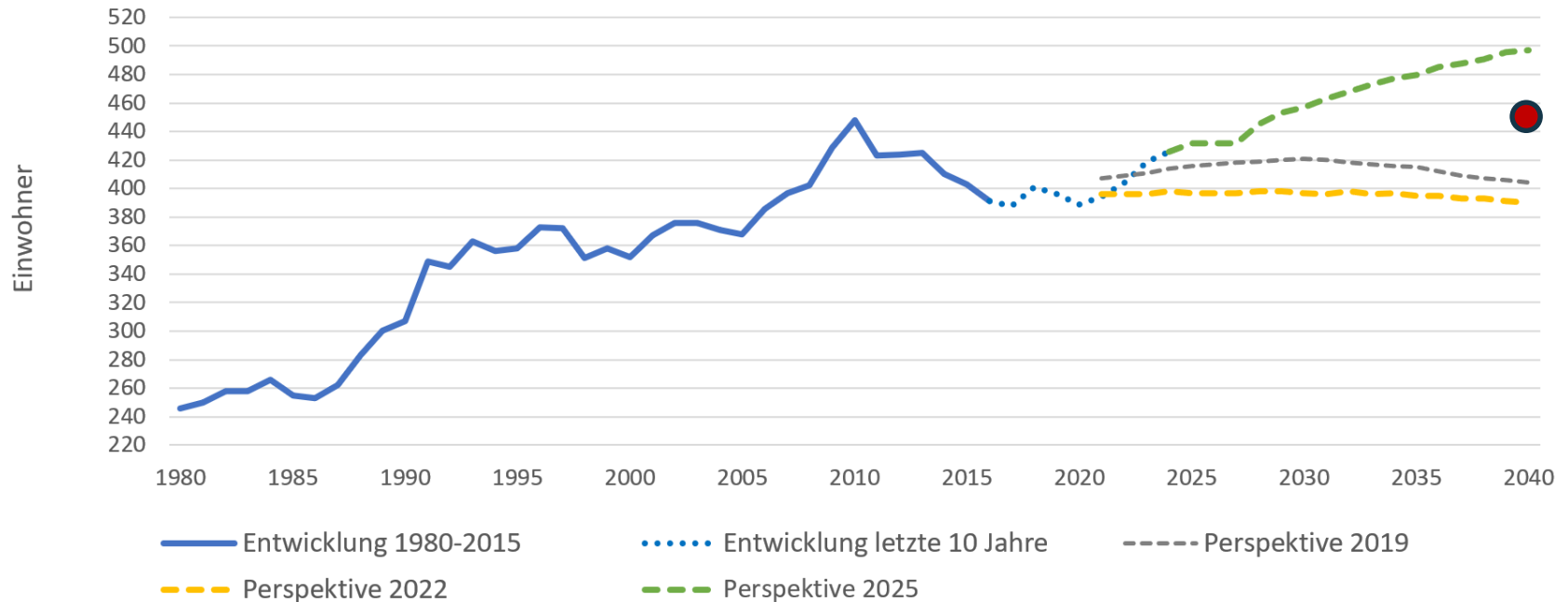
Besondere Entwicklungsgebiete (Wohnen)

-  Gebiet gemäss rechtskräftigem Quartierplan bebauen und dichte Nutzung sicherstellen
 - ① Reischen
 - ② Zarnos
-  ③ Gebiet Bot da Mulegn auf Grundlage Quartierplan umstrukturieren und höhere bauliche Ausnützung anstreben (unter Freihaltung Grün-/Freiraum)
-  Entwicklungsgebiet Wohnen (langfristig)
 - ④ Vischnanca Sut (östlich Schulanlagen): Weitgehend bebautes Siedlungsgebiet bei optimierter Neugestaltung der Verkehrskreuzung ergänzen

Ziele

- Voraussetzungen für Entwicklung schaffen
- Planungs- und Rechtssicherheit erhalten

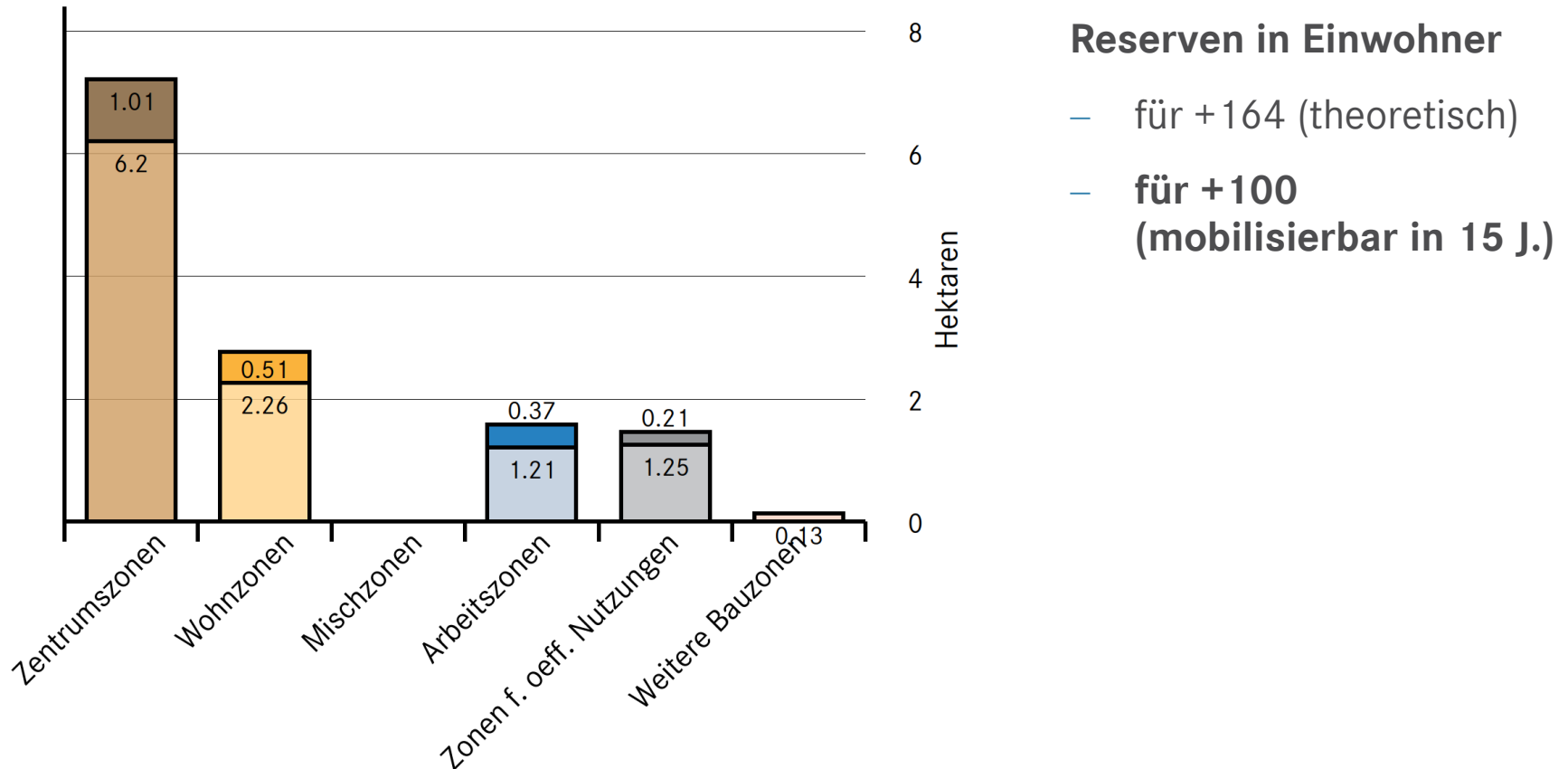
Bevölkerungsentwicklung



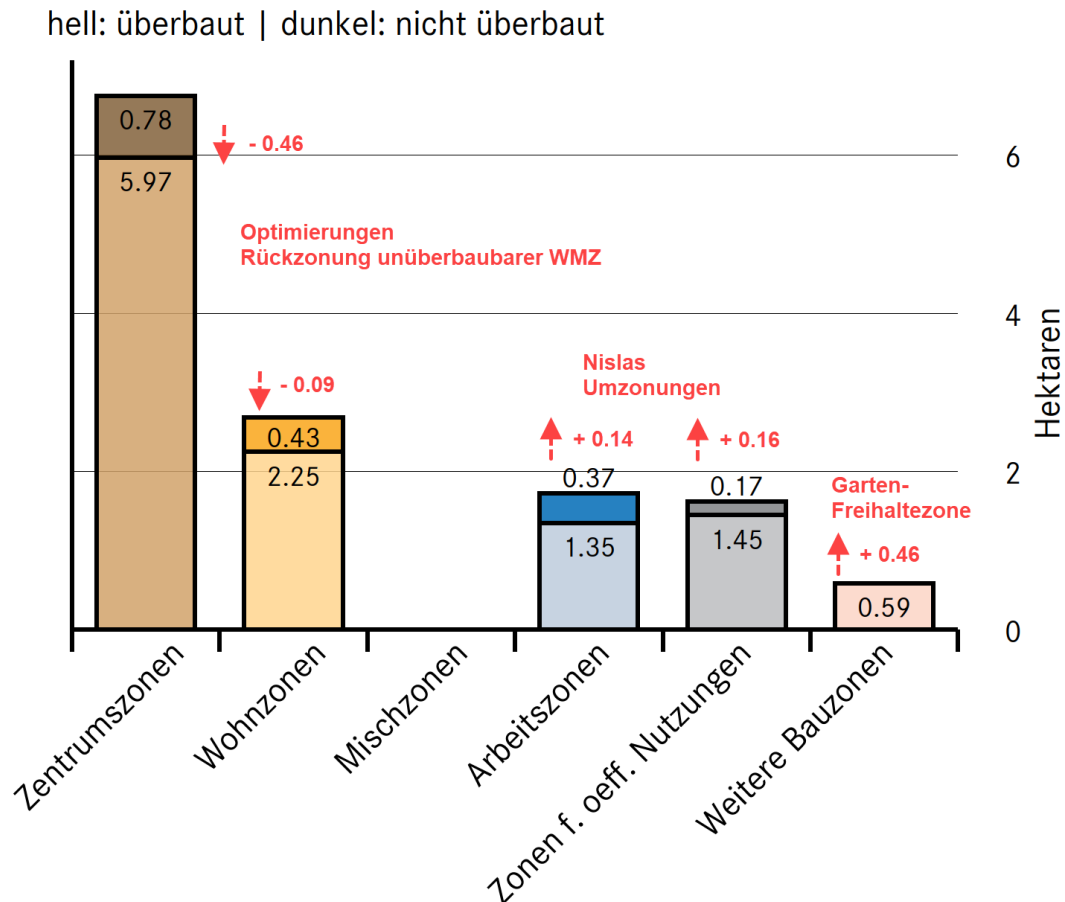
Perspektiven bisher	bleibt stabil bei ca. 400 Einwohner	± 0 Ew
Ziel (KRL)	Moderat wachsen, auf ca. 450 Einwohner	+ 50 Ew
Perspektiven neu	Stark wachsen, auf ca. 500 Einwohner	+ 80 Ew

Grösse Bauzone September 2025

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut



Grösse Bauzone neue Planung



Reserven in Einwohner

- für +168 (theoretisch)
- für +90 (mobilisierbar in 15 J.)

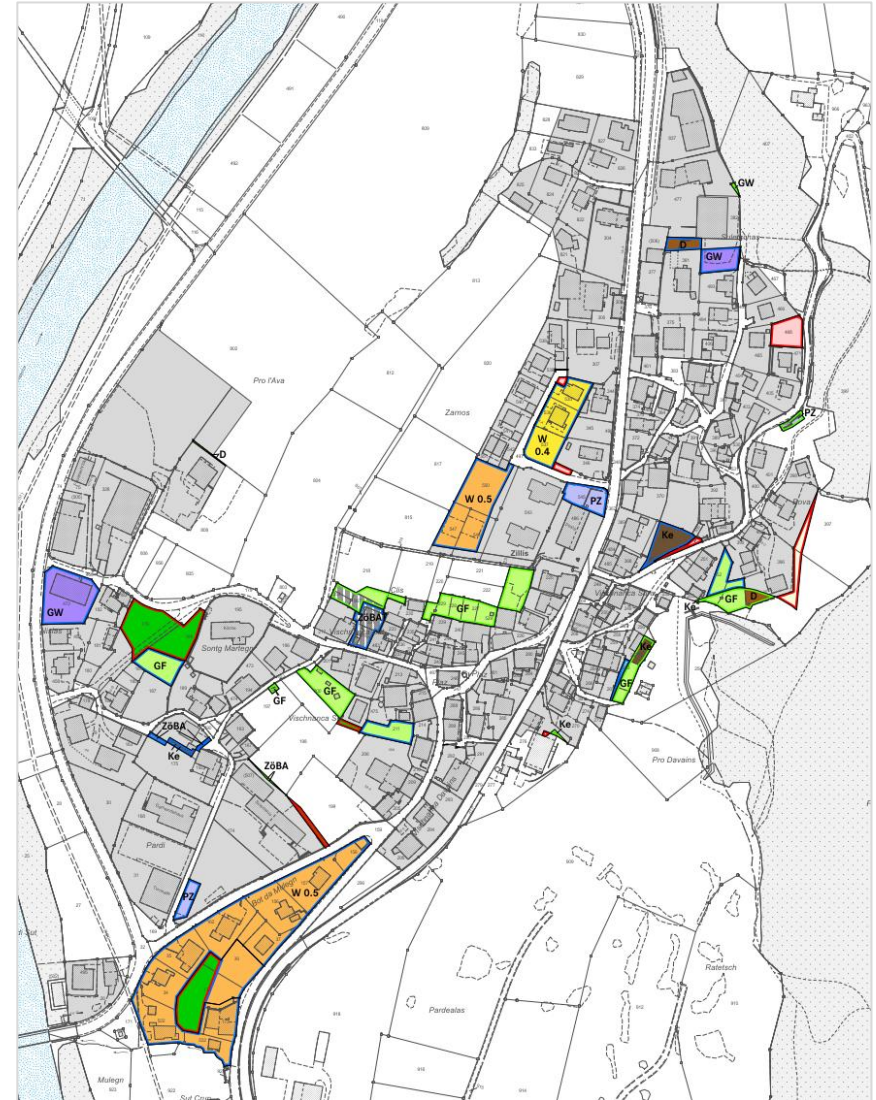
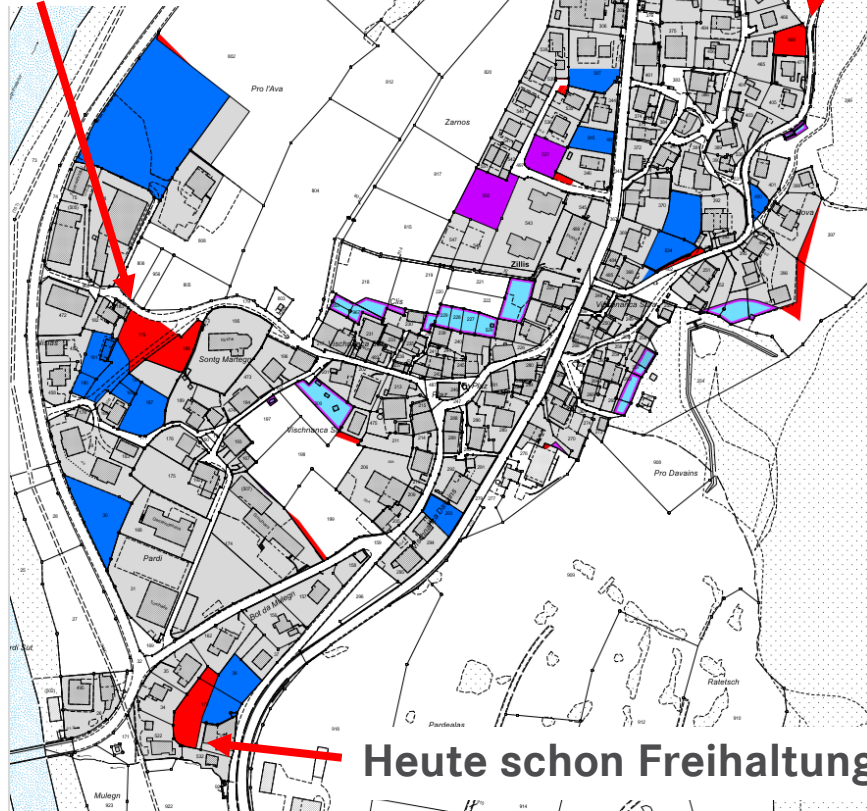
**Bauzonen sind
angemessen dimensioniert!**

Änderungen – verbleibende Bauzonen

Zillis

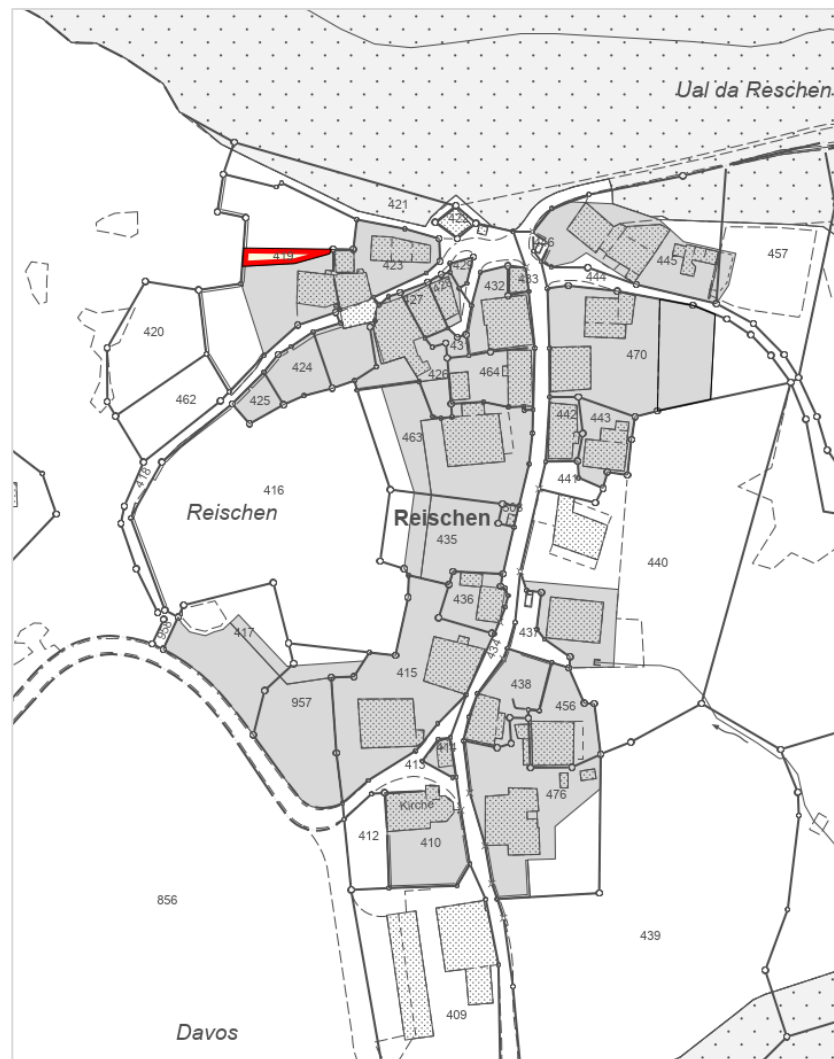
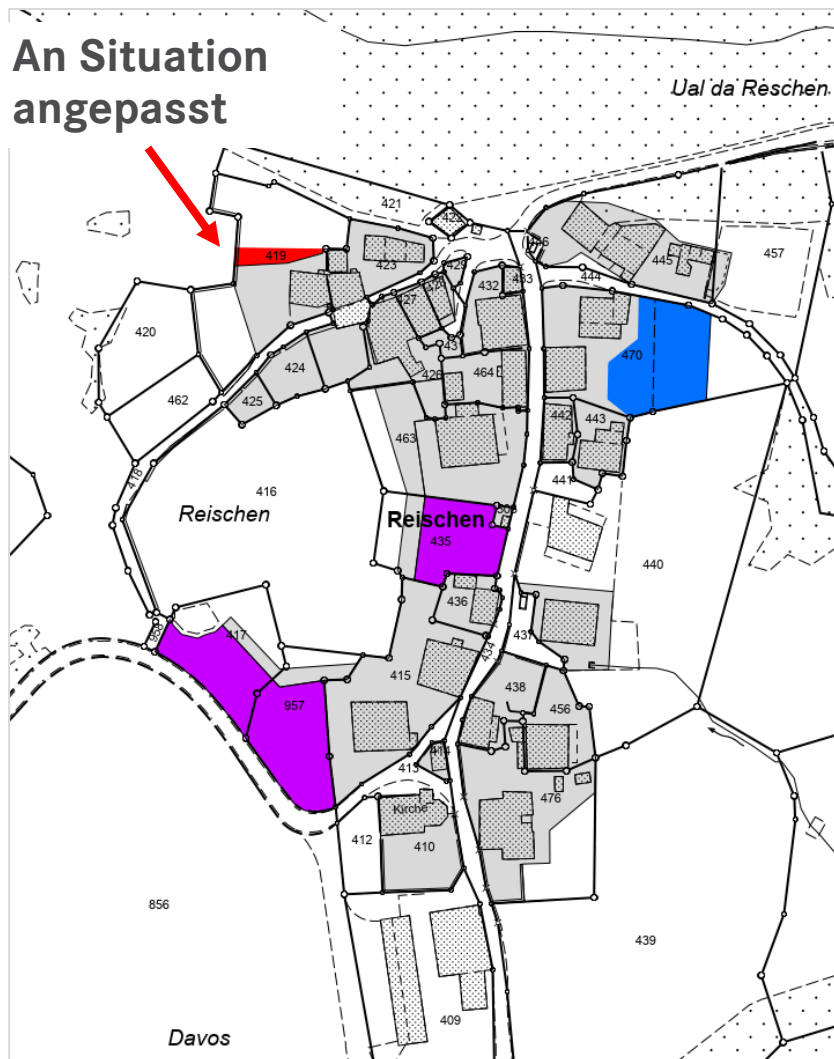
Grundstück
Gemeinde

Heute schon
Schutzzonen



Änderungen – verbleibende Bauzonen

Reischen



Optimierung der Bauzonen, Qualitätssicherung

Weitere Aufgaben die Gemeinden

- Baulandmobilisierung
- Mehrwertausgleichsregelungen
- Verdichtung aller Nutzungsreserven (Minstdichten)
- Mindestausnutzungspflicht 80 %
- Verbot von Grundstücksänderungen oder -teilungen, welche Vollaussnutzung erschweren
- Gestaltungs- und Ortsbildschutzmassnahmen
- Qualitätssicherung mittels Baugesetz
- ...

Auszug KRIP-S (Minstdichten, Ausnutzungspflicht)

Minstdichten festlegen

Im Interesse der baulichen Verdichtung werden bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Minstdichten (AZ oder entsprechendes anderes Nutzungsmass) festgelegt. Diese werden je nach Raumtyp wie folgt abgestuft:

- | Im urbanen, urbantouristischen, suburbanen und suburban-touristischen Raum: AZ min. 0.8; im Einzugsbereich der ÖV-Gütekategorie A oder B AZ min. 1.0.
- | Im touristischen Raum oder im ländlichen Raum (bzw. in touristischen oder ländlich geprägten Fraktionen); AZ min. 0.5.

Ausnahmsweise können tiefere Minstdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

Zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Verdichtung wird baugesetzlich sichergestellt, dass die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen zu mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden.

Baulandmobilisierung – Baufristen

- Keine Hortung mehr, «Bauland ist zum Bauen da».
- **Einzonungen** nur noch: **wenn Reserven mobilisiert** und **Verfügbarkeit sichergestellt** (Art. 15 Abs. 4 RPG).
- **Wirksamstes Mittel: Bauverpflichtungen mit Kaufrecht Gemeinde** (kennt Zillis-Reischen bereits seit 2012).
- **Modell wird übernommen: die Reserven (ca. 16-18 Bauplätze, je nach Zählweise) erhalten Bauverpflichtungen.**
- Erforderlich für **Handlungsspielraum und Erreichen der Entwicklungsziele.**

- **Neu nach Modell KRG, Art. 19g** – Gesetzliche Bauverpflichtung bei bestehenden Bauzonen.

Art. 19b * Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen

Art. 19c * Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen
1. Bauverpflichtung

Art. 19d * 2. Kaufrecht der Gemeinde

Art. 19e * 3. Entlassung aus der Bauzone

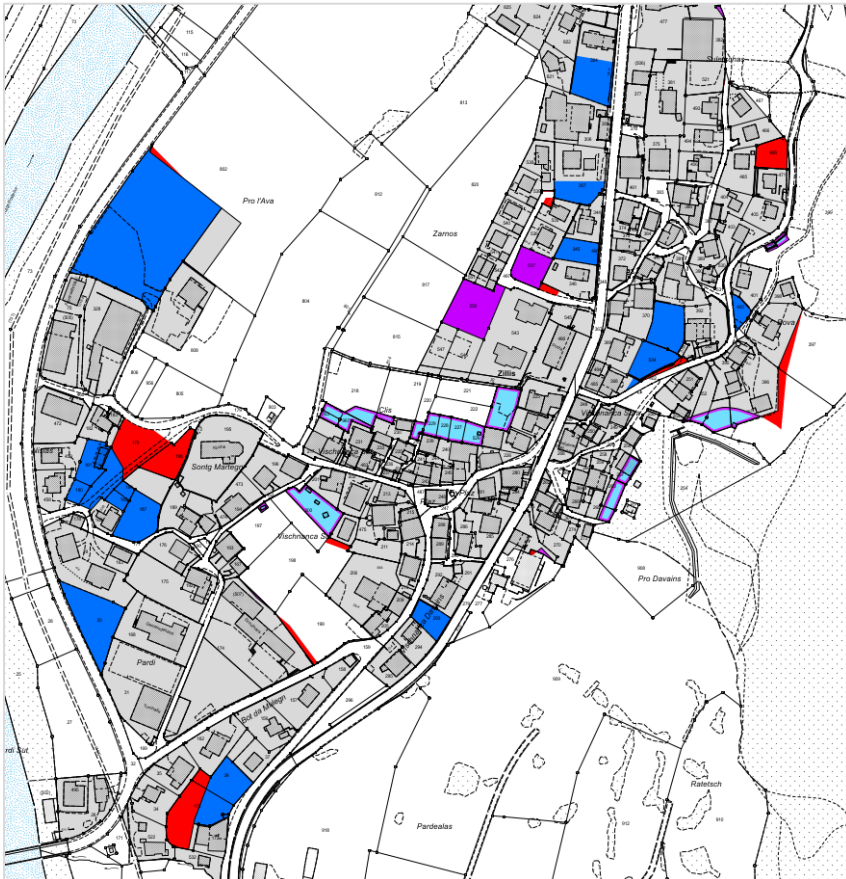
Art. 19f * 4. Weitere Massnahmen

Art. 19g * Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen

Art. 19h * Befristete Einzonung

Baulandmobilisierung – Baufristen

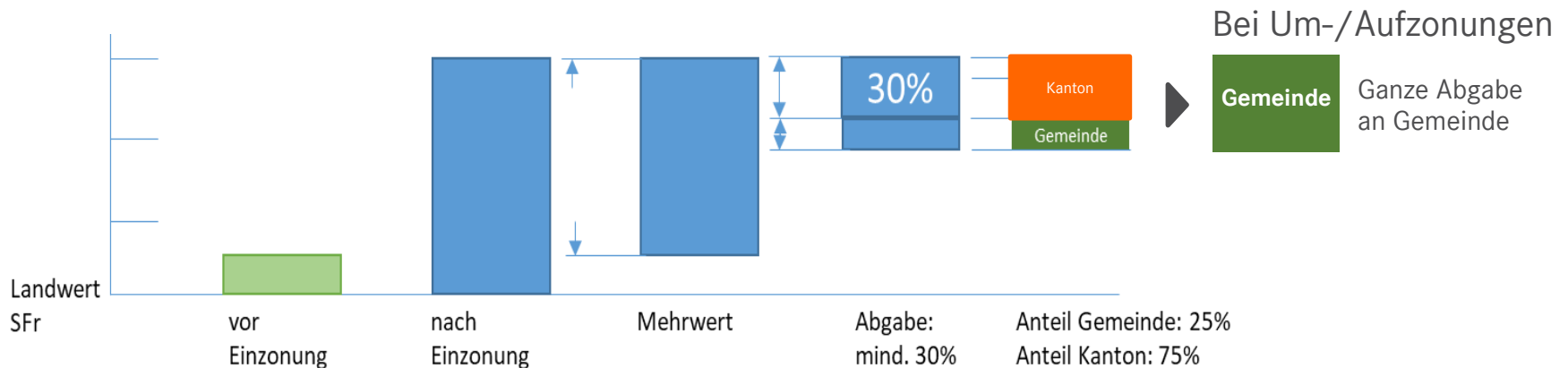
Dunkelblaue und violette Grundstücke



- Gesetzliche Bauverpflichtung gilt ab Rechtskraft der Planung.
- **Nach unbenütztem Ablauf der Frist (5 Jahre)** steht der Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht zu.
Die Bedingungen sind:
 - es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor;
 - eine Nachfrist von 2 Jahren ist ungenutzt abgelaufen; und
 - es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme.
- Ausübung Kaufrecht ist eine «Kann-Bestimmung», **die Gemeinde muss nicht.**

Mehrwertabgabe

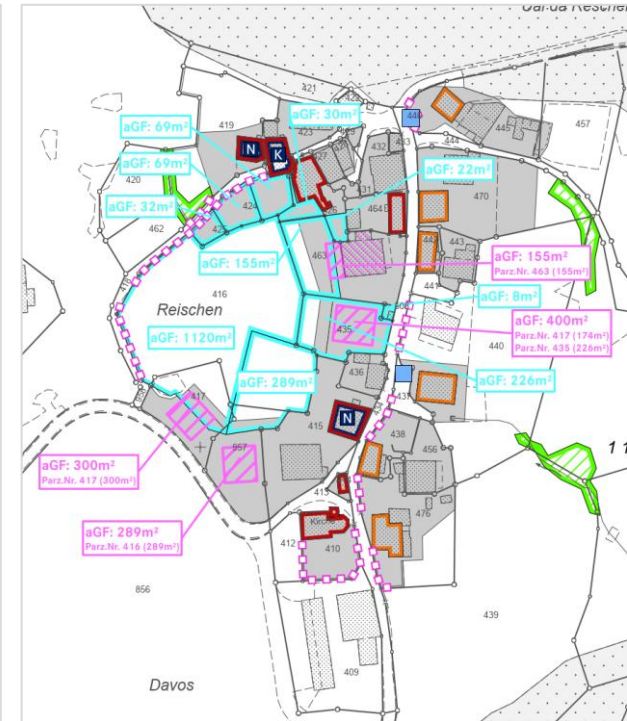
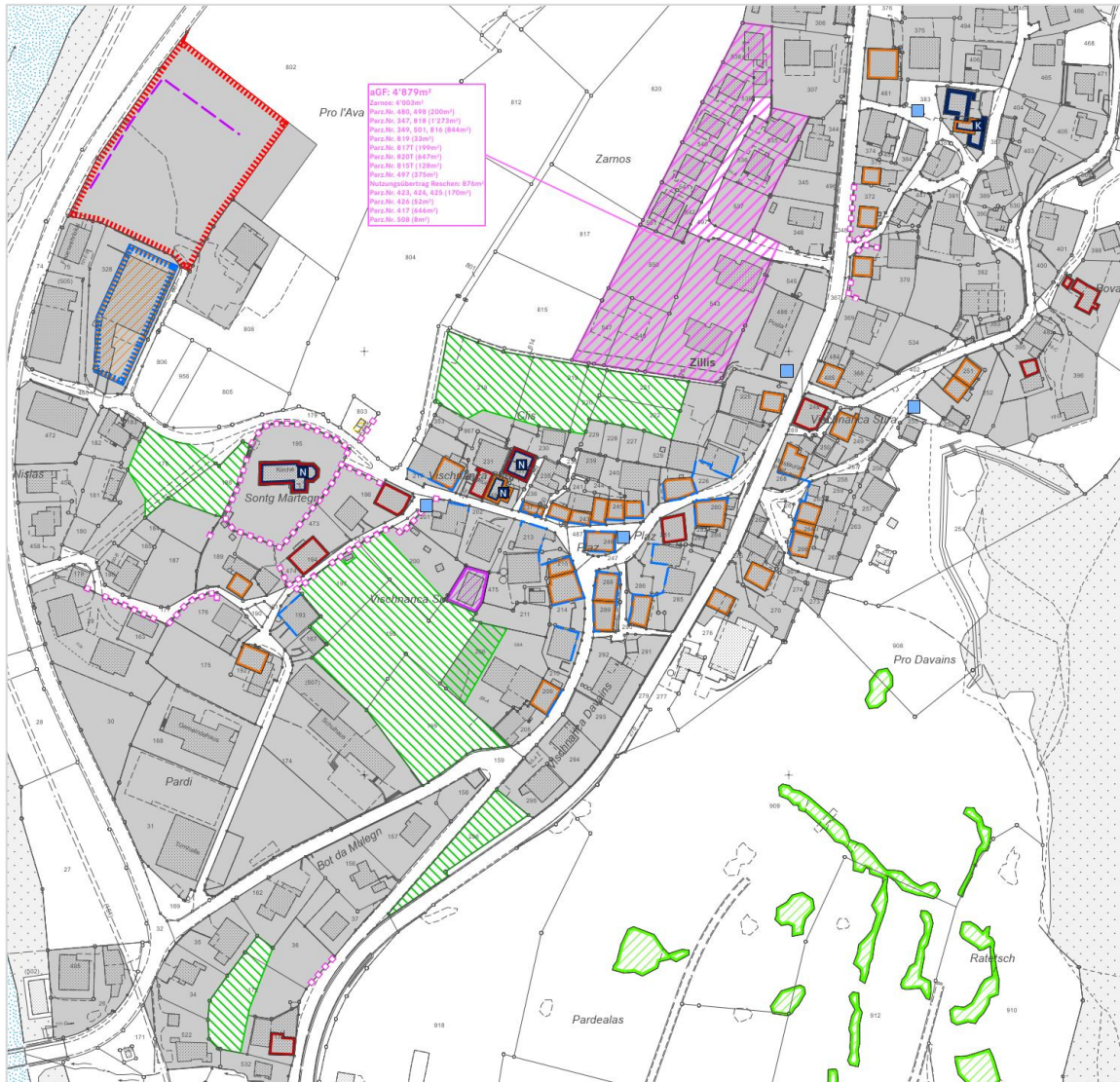
- Bei Ein-, Um- und Aufzonungen können erhebliche Mehrwerte entstehen. Diese sind grundsätzlich abzuschöpfen (Art. 5 RPG).
- **Pflicht: Abgabe bei Einzonungen 30 % des Mehrwerts**
Weitere: Um- und Aufzonungen Abgabe 30% (erst ab 70% Nutzungserhöhung)
- Bemessung: Mehrwert = **Verkehrswertdifferenz vor und nach der Planung**.
Bewertung: durch Amt für Immobilienbewertung, Veranlagung durch Gemeinde.
Fälligkeit: bei Verkauf oder Überbauung.



Regelbauweise, Verdichtung

	Zone	AZ Art. 16 Art. 37a KRVO	Gesamt- höhe ¹² Art. 18	Traufseitige Fassaden- höhe ¹² Art. 18	Gebäude- länge Art. 19	Max. Gebäude- breite (Glebf front) Art. 19	Dach- neigung (Grad °) Art. 59	Grenzabstand ¹⁹ Art. 75 / 76 KRG gross klein		ES ¹⁸
Ke	Kernzone	-	13.5 m + z ¹³	10.5 m + z ¹³	20.0 m ¹⁴	15.0 m	22 - 35	2.5 m	2.5 m	Gemäss Legende Zonenplan
D	Dorfzone	0.80	12.5 m + z ¹³	9.5 m + z ¹³	18.0 m ¹⁴	14.0 m ¹⁵	22 - 35	4.0 m	2.5 m	
DA	Dorfzone A (QP Reschen)	aGF GGP ¹¹	12.5 m + z ¹³	9.5 m + z ¹³	18.0 m ¹⁴	14.0 m	22 - 35	4.0 m	2.5 m	
W 0.4	Wohnzone 0.4 (QP Zarnos)	aGF GGP ¹¹	10.0 m + z	7.0 m + z	20.0 m ¹⁴	-	20 - 35	4.0 m	2.5 m	
W 0.5	Wohnzone 0.5 (QP Zarnos)	aGF GGP ¹¹	10.0 m + z	7.0 m + z	20.0 m ¹⁴	-	20 - 35	4.0 m	2.5 m	
W 0.5	Wohnzone 0.5 (regulär)	0.55	11.0 m + z	8.0 m + z	20.0 m ¹⁴	-	20 - 35	4.0 m	2.5 m	
GW	Gewerbe-/Wohnzone	0.85	13.8 m + z	9.0 m + z	30.0 m ¹⁵	-	18 - 35 ¹⁷	4.0 m	4.0 m	
GN	Gewerbezone Nislas ¹⁰	-	10.5 m + z	8.0 m + z	45.0 m	20.0 m	12 - 20	2.5 m	2.5 m	
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	13.5 m + z	10.5 m + z	45.0 m	20.0 m	18 - 35	2.5 m	2.5 m	
ZöBAN	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Nislas ¹⁰	-	8.5 m + z	7.0 m + z	20.0 m	10.0 m	18 - 35	2.5 m	2.5 m	
ZöBAT	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Talmuseum	-	Art. 28 (Richtprojekt) orientierend: Massvorgaben Kernzone					2.5 m	2.5 m	
ZöA	Zone für öffentliche Anlagen	-	3.0 m + z	-	-	-	-	2.5 m	2.5 m	
PZ	Parkierungszone	-	4.5 m + z	3.5 m + z	-	-	18 - 35 ¹⁷	2.5 m	2.5 m	
GF	Garten- und Freihaltezone ¹³	-	Art. 21 Abs. 1 Ziff. 1 und Art. 30				-	2.5 m	2.5 m	
C	Campingzone	-	10.0 m + z	7.0 m + z	-	-	22 - 35 ¹⁷	2.5 m	2.5 m	

Gestaltungsplanung, Ortsbildschutz

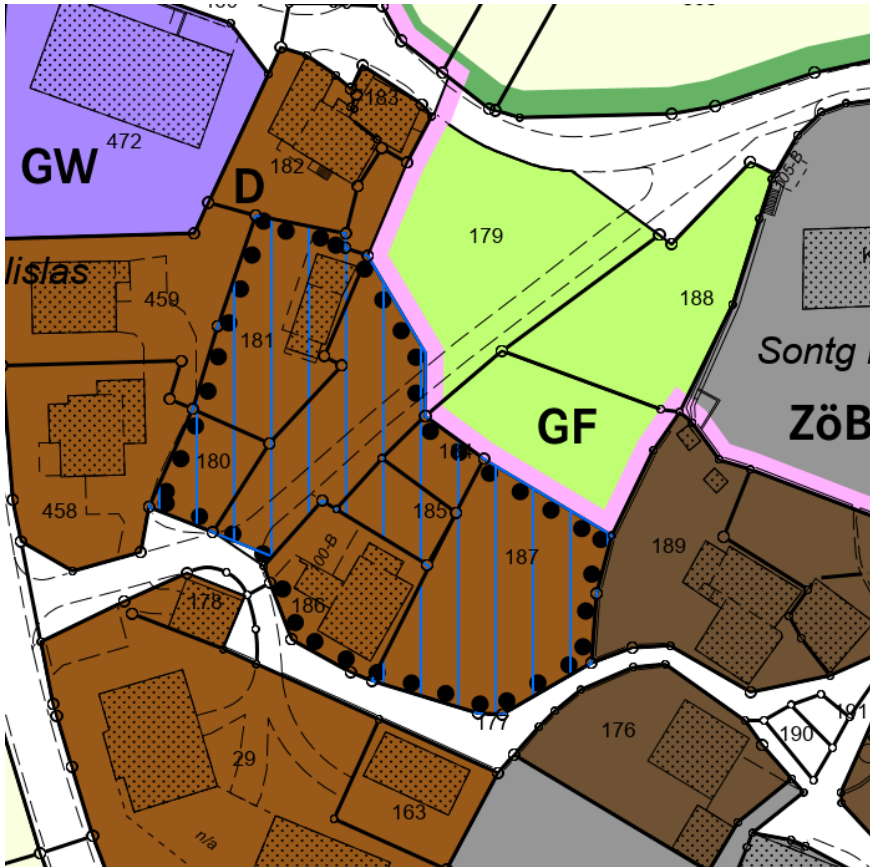


Qualitätssicherung in Baugesetz

- Grundlagen: Bisheriges Baugesetz | Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden
- Kantonal geregelt:
 1. Planungsverfahren (Ortsplanung, Quartierplanung, Landumlegung etc.)
 2. Ausnützungsziffer (KRVO), Begriffe und Messweisen (IVHB)
 3. Baubewilligungsverfahren BBV
- **Zentrale Anpassungen im Baugesetz i.S. Qualitätssicherung:**
 1. Kernzone und Dorfzonen – Angemessene Gestaltungsanforderungen
 2. Garten- und Freihaltezone – Erhaltungsbestimmungen, grundsätzlich freihalten
 3. Wertvolle Bauten, Anlagen und Kultur-/Naturobjekte – Erhaltungsbestimmungen
 4. Bau- und Baugestaltungslinien zur baulichen Gestaltung in historischen Ortsteilen
 5. Bau- und Gestaltungsvorschriften aktualisiert, insb. Solaranlagen, Antennen
 6. Regelung Bauberatung in Kern- und Dorfzonen und bei besonderen Objekten
 7. Gewerbezone - ZöBA Nislas / ZöBA Talmuseum – massgeschneiderte Regelungen

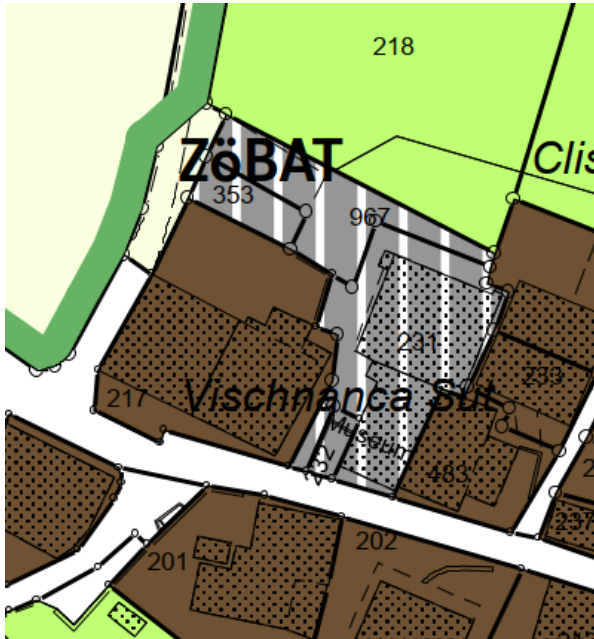
Folgeplanung St. Martin - Nislas

Bauzonenabgrenzung optimiert und Folgeplanpflicht (Mehrnutzung möglich)



ZöBA Talmuseum

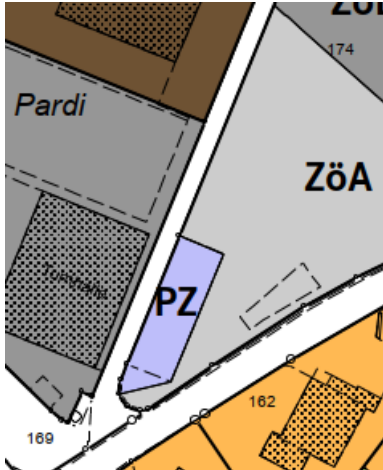
Umzonung, massgeschneidert an Bauprojekt (Wettbewerb)



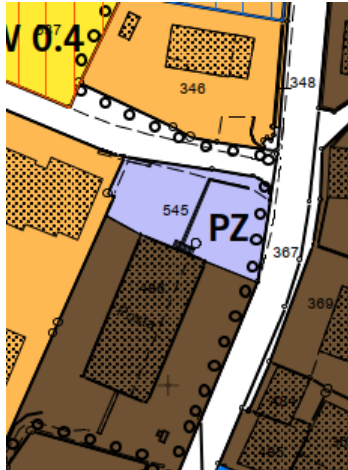
Parkierung

Parkierungsanlagen öffentlich, teils privat (wenn GEP-Eintrag blau)

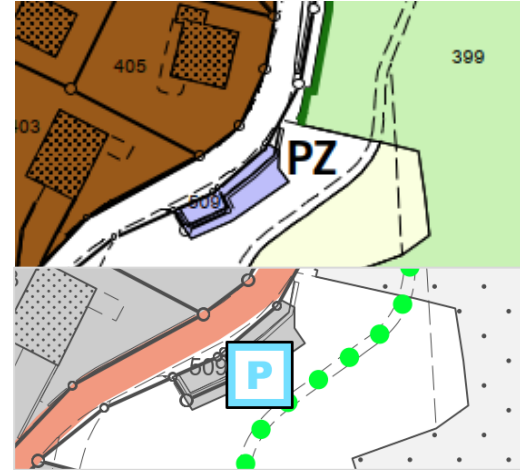
Schulhaus



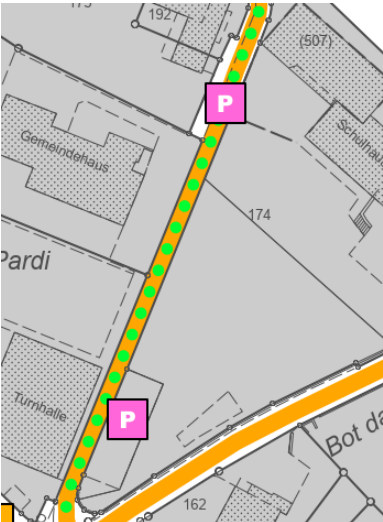
Gemeinde/Post



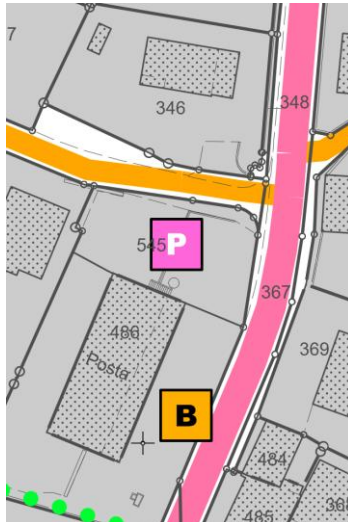
Veia da Reschen, Bova (privat)



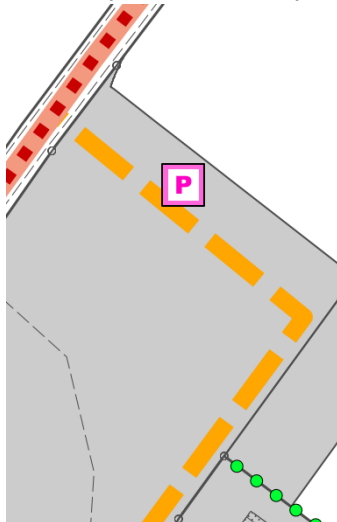
Schulhaus



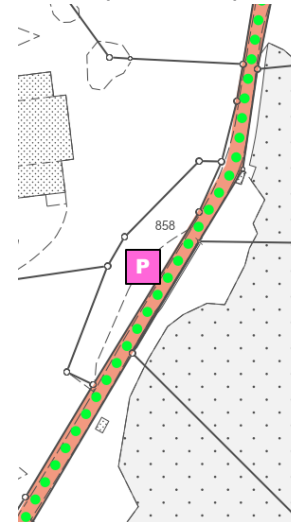
Gemeinde/Post



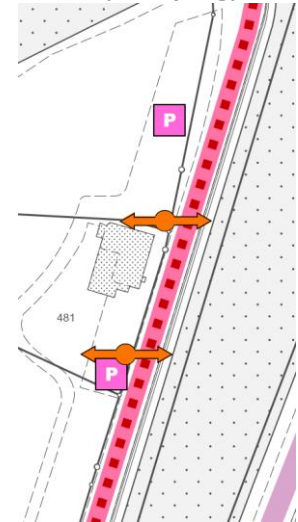
Nislas (Gewerbezone)



Davos (Reischen)

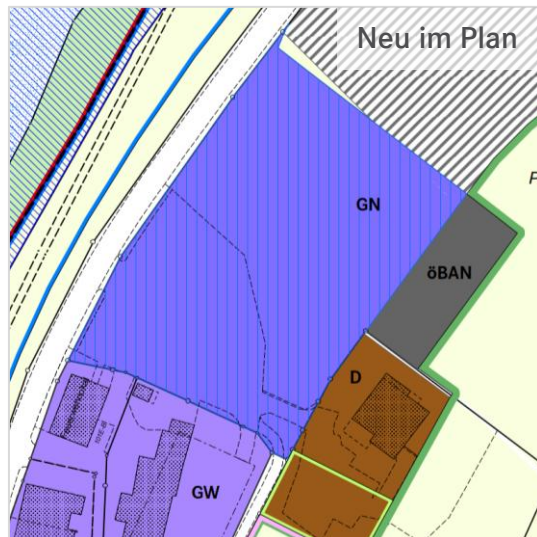
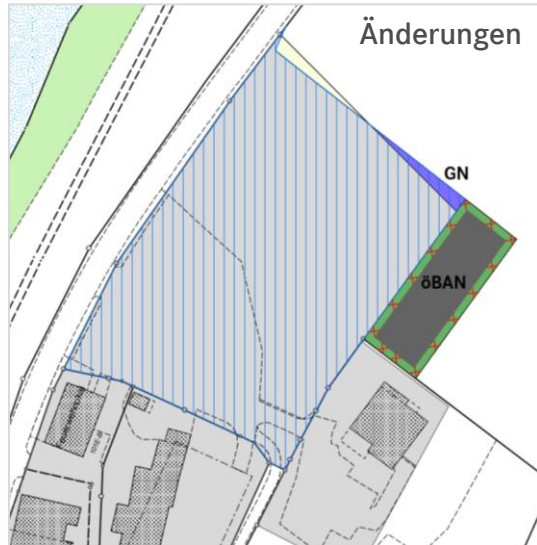


Rania (Camping)

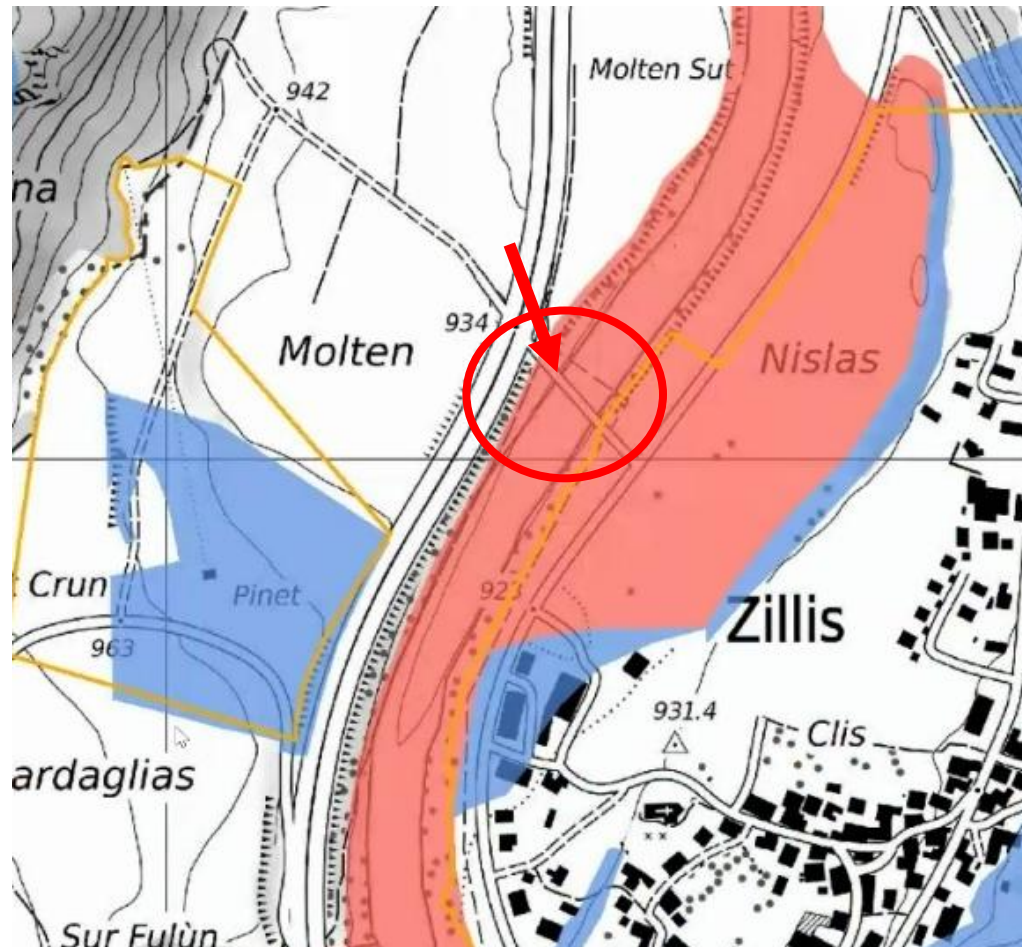


Gewerbezone-ZöBA Nislas – in Genehmigung

Zonenplan

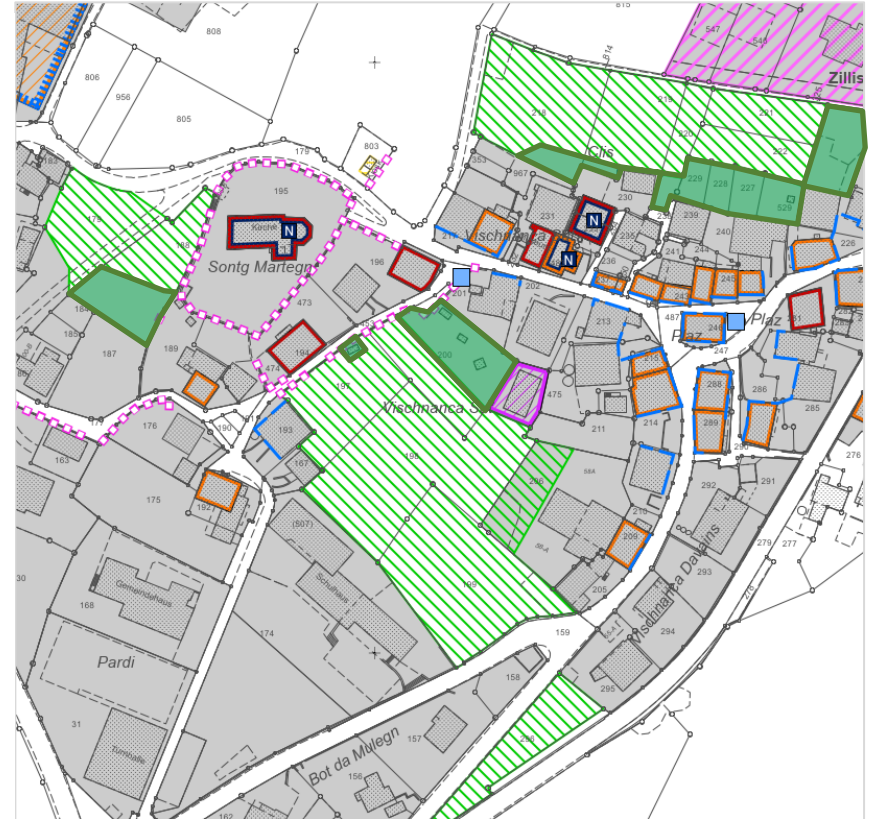
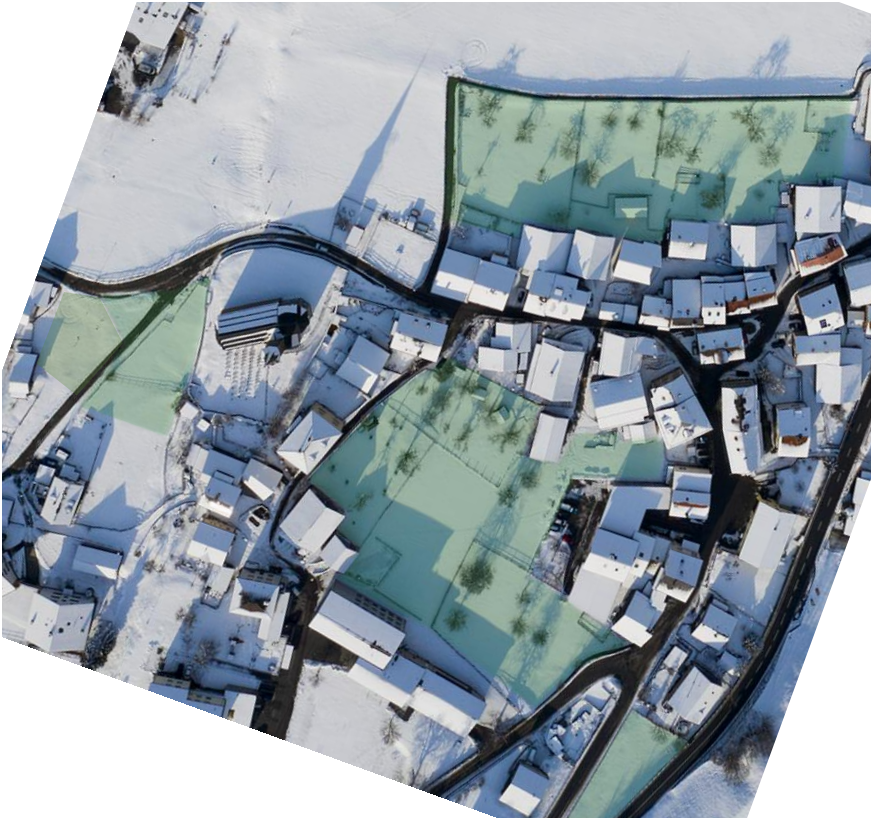


Wegen neuer Gefahrenkarte 2025 erfordert es zuerst bauliche Massnahmen bei Brücke!



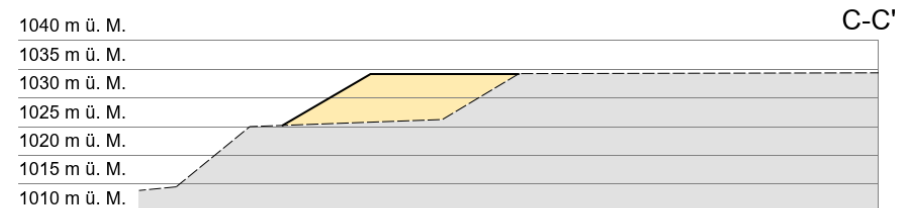
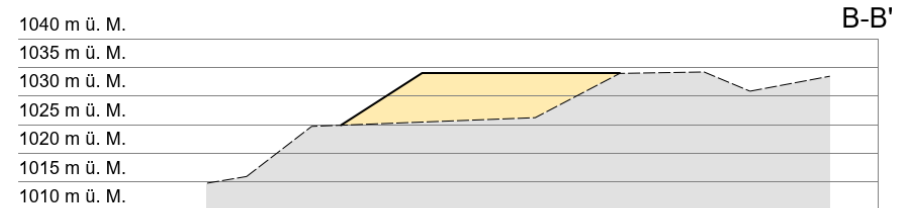
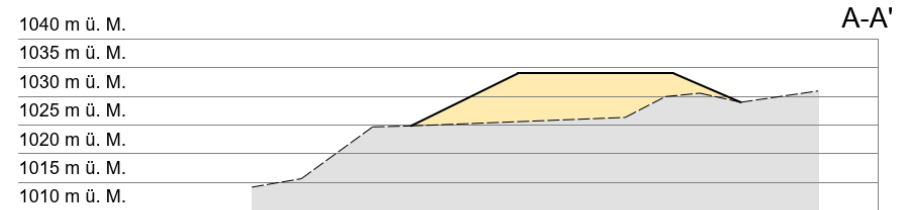
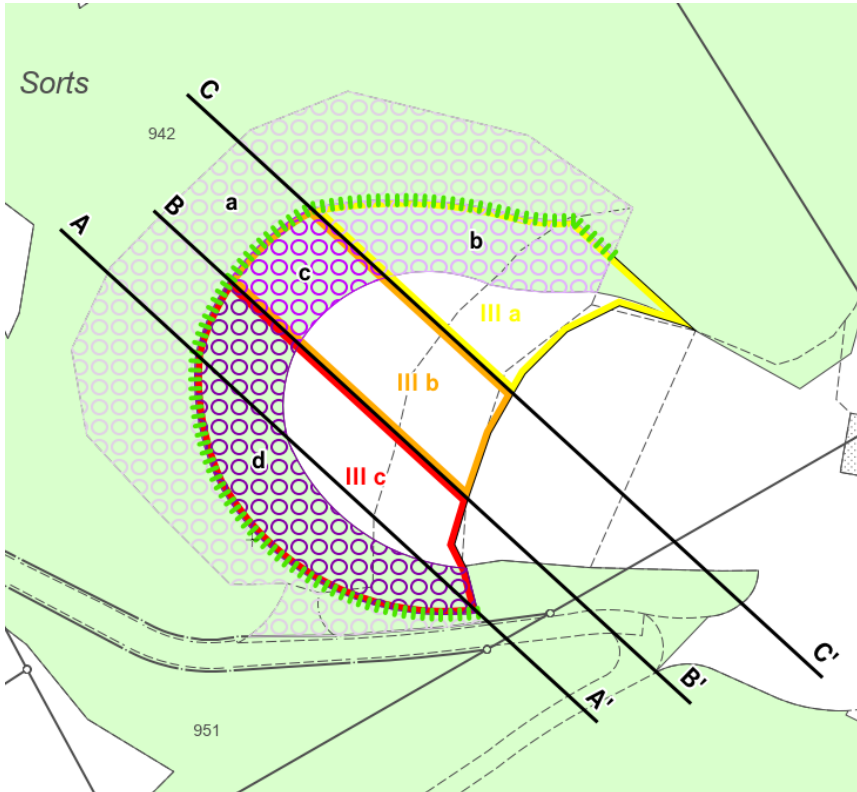
Garten- und Freihaltezone (Bauzone)

An- und Kleinbauten erlaubt, ausser in Bereichen mit zwingender Freihaltung



Deponiezone Avas

Neu Deponiezone, Neuauflage Gestaltungsplan mit Rodungsgesuch



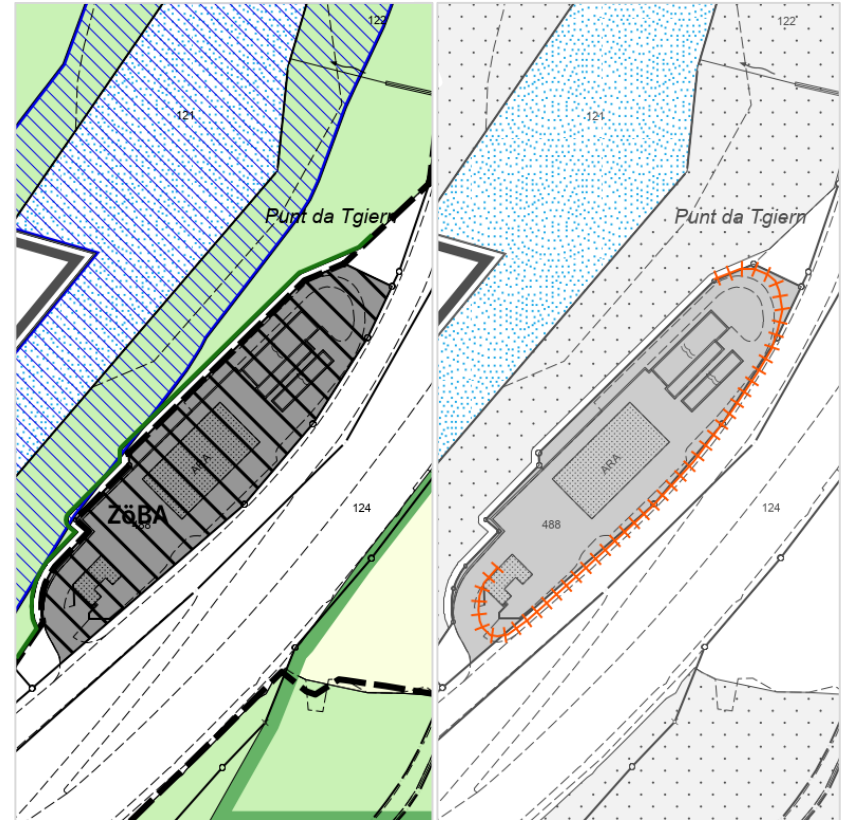
Optimierungen Camping Rania und ARA

Arrondierungen an Randbereichen (Waldfeststellung, Einzonungen)

Zonenplan und GGP

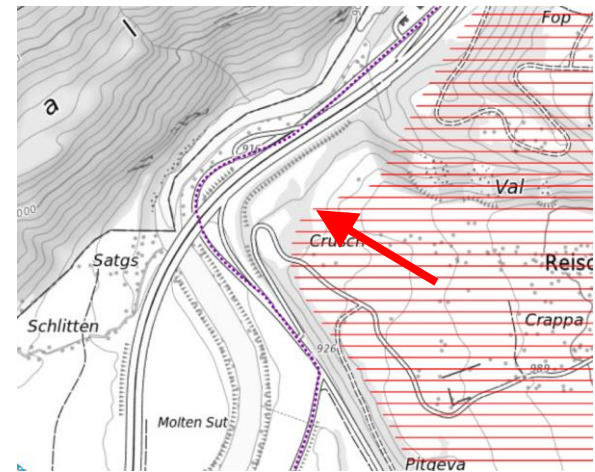
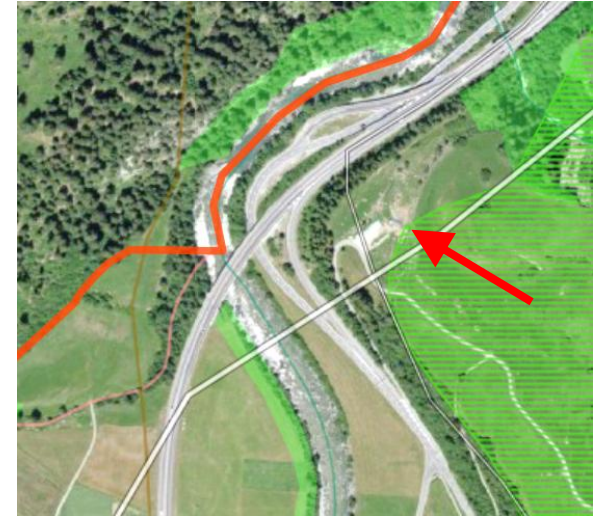
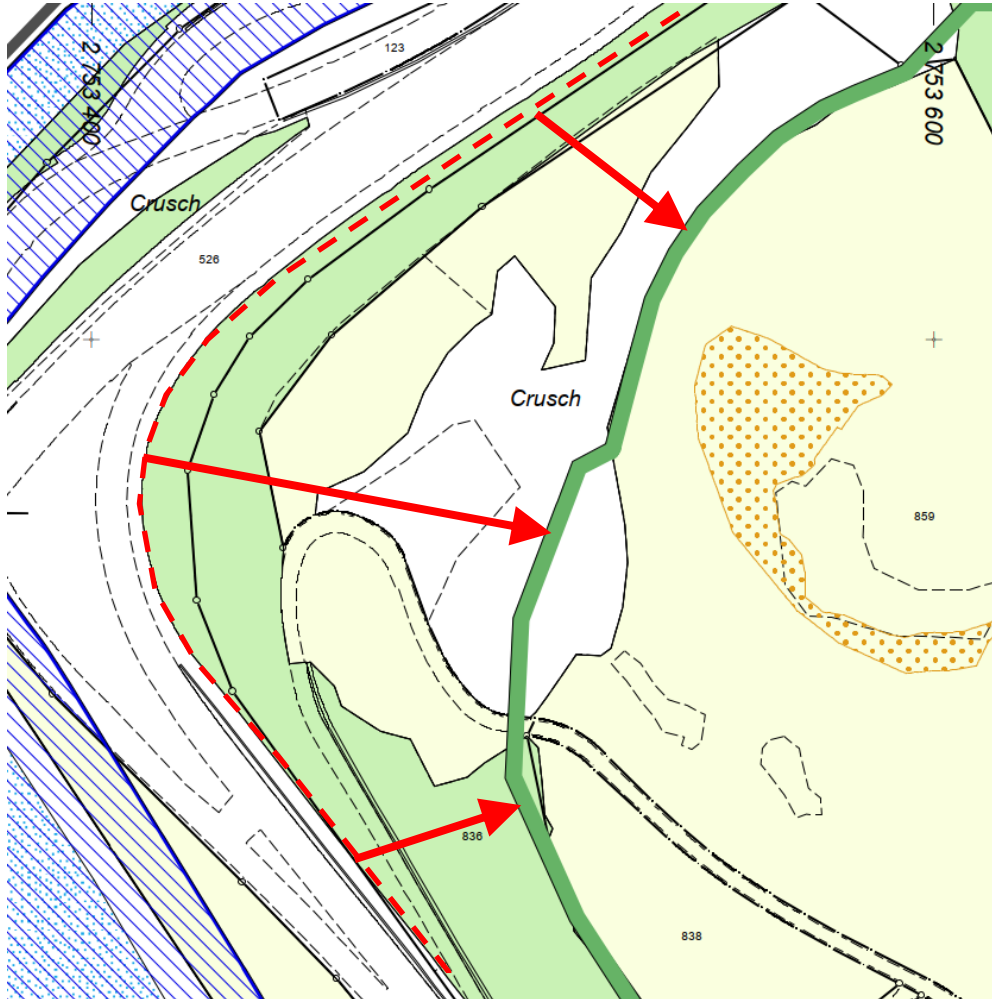


Zonenplan und GGP



Überprüfung und Anpassungen Schutzzonen

Beispiel Crusch



Massnahmen Landschaft und Erschliessung

- **Landwirtschaftszone** (bewirtschaftete Flächen)
- **Wald** (hinweisend) und **neue Waldabgrenzungen im Bereich Bauzonen**
- **Naturgefahren, Natur- und Landschaftsschutz**
Berücksichtigung Grundlagen Kanton – Gefahrenzonenpläne, Biotopinventar 19
- **Massgebliche Schutzzonen:**
 - Gefahrenzonen (Gefahrenzonen 1 und 2)
 - Gewässerraumzonen, Grundwasser und Quellschutzzonen
 - Trockenstandortszone (Trockenwiesen und -weiden), Naturschutzzone, Landschaftsschutzzonen
 - Archäologiezonen
- **Genereller Erschliessungsplan – Verkehr / Ver- und Entsorgung:**
 - Ergänzende Strassenerschliessung / Zugänge (geplant)
 - öffentliche Wirtschaftswege sowie Fuss-, Wander- und Radwege
 - öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen, Leitungen und Werke
 - Elektrische Anlagen, Trafostationen (bestehend und geplant)

Mitwirkungsverfahren

- **Baugesetz mit Anhängen**
 - **Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne**
 - **Genereller Erschliessungsplan – Verkehr / Ver- und Entsorgung**
-
- Mitwirkungsverfahren Bevölkerung, Interessierte ab 23. Oktober (30 Tage)
 - Unterlagen liegen auf: Gemeindkanzlei (während Öffnungszeiten)
 - Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich (brieflich) und begründet Vorschläge, Einwendungen einreichen.
 - Mitwirkungseingaben werden einzelfallweise geprüft und beantwortet.
 - Anschliessend Durchführung Gemeindeversammlung (2026)

Besten Dank für die Aufmerksamkeit

Fragerunde