

GEMEINDE ZILLIS-REISCHEN



EINLADUNG ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG

Freitag, 6. November 2026, 20.00 Uhr, in der Schulhausaula

TRAKTANDEN:

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 5.6.2026
3. Gesamtrevision der Ortsplanung
4. Wahlen der Behörden 2027/2030
 - a) Präsident/in
 - b) Vorstandsmitglieder
 - c) GPK
 - d) Delegierte Schulverband Schams
5. Verpflichtungskredit Brückenumbau Molten und Damm Nislas
6. Verlängerung Kaufrechtsvertrag Gewerbezone Nislas
7. Mitteilungen und Umfrage

Zillis-Reischen, 20. Oktober 2026

DER GEMEINDEVORSTAND

Erläuterungen und Bemerkungen



Traktandum 3: Gesamtrevision der Ortsplanung

Seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung von Zillis-Reischen im Jahr 1993 haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen massgeblich verändert. Eine umfassende Überarbeitung ist daher unumgänglich und ermöglicht es zugleich, die Ortsplanung an die heutigen Bedürfnisse der Gemeinde anzupassen.

In diesem über mehrere Jahre dauernden Prozess der Ortsplanung involviert waren der Gemeindevorstand, eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern des Vorstandes, der Geschäftsleitung, der Verwaltung sowie dem Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur. Über den Planungsstand wurde regelmässig informiert und am 16. Oktober 2025 die Bevölkerung mittels Orientierungsveranstaltung unmittelbar über die geplanten Vorhaben in Kenntnis gesetzt. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens hatten Bevölkerung und Interessierte die Möglichkeit, Vorschläge und Einwendungen einzubringen und somit Einfluss auf die Planung zu nehmen. Die Gemeinde hat soweit möglich und sinnvoll, die Anliegen aus der Bevölkerung berücksichtigt und die Ergebnisse transparent allen Mitwirkenden dargelegt.

Nun liegt ein Gesamtpaket zur Abstimmung vor, welches nach Ansicht des Vorstandes eine den Bedürfnissen und übergeordneten Gesetzen entsprechende moderate Entwicklung von Zillis-Reischen in den nächsten 15 bis 20 Jahren ermöglicht. Die Ortsplanungsvorlage schafft die hierfür erforderlichen Voraussetzungen. Die Vorlage bestimmt in ihren Grundlagen (Pläne und Baugesetz), wo und wie gebaut werden kann und soll, welche Rechte und Pflichten mit der Planung und mit den Besitzverhältnissen einhergehen und wie die dafür nötigen Verfahren zu durchlaufen sind.

1. Veränderte übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen

Die Ortsplanung der Gemeinde Zillis-Reischen wurde im Jahr 1993 letztmals gesamtrevidiert und ist mittlerweile über 30-jährig. In der Zwischenzeit erfolgten zahlreiche Teilrevisionen, eine gesamthafte Überprüfung der Planungsmittel blieb jedoch aus. Da sich die übergeordneten Vorgaben seither grundlegend geändert haben, wird die Ortsplanung mit der vorliegenden Gesamtrevision an die folgenden Rahmenbedingungen angepasst:

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung «nach innen». Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte und Erschliessung, dies unter Beibehalten oder Schaffen räumlicher Qualitäten. Aufgrund der neuen Anforderungen des RPG wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen.

Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde.

Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplanes zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen. Dazu müssen die Gemeinden ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) ausarbeiten, das die strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung sowie die zentralen Handlungsfelder festlegt.

Die neue Planung berücksichtigt die neuen Vorgaben und baut auf dem KRL Zillis-Reischen vom November 2020 auf. Die im Oktober 2018 genehmigte Ausscheidung der Gewässerraumzonen wird übernommen.

2. Bestandteile der Ortsplanungsvorlage, die Planungsmittel

Baugesetz: Enthält den rechtlichen Rahmen, in welchem die verschiedenen Bestandteile der Grundordnung und die kommunalen Bau- und Erschliessungsvorschriften ausformuliert sowie die Behördenorganisation und der Vollzug der Baugesetzgebung geregelt sind.

Zonenplan: Darin erfolgt die Zuteilung der verschiedenen Gebiete in definierte Nutzungszonen wie beispielsweise Kernzone, Dorfkernzonen, Wohnzonen, Gewerbezone, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Parkierungszone, Garten- und Freihaltezone, Landwirtschaftszone sowie die Zuteilung von überlagerten Nutzungs- und Schutzzonen wie beispielsweise die Gefahrenzonen, Gewässerraumzonen, Naturschutzzonen.

Genereller Gestaltungsplan: Dieser ordnet in Grundzügen die Gestaltung der Siedlung und Landschaft.

Genereller Erschliessungsplan: Dieser legt die Verkehrs- und Versorgungsanlagen zur hinreichenden Erschliessung des Bau- und übrigen Gemeindegebiets fest.

3. Planungskonzept und Ziele der Revision

Zillis-Reischen soll sich im Rahmen des Planungshorizontes von 15-20 Jahren moderat und qualitativ weiterentwickeln, wobei folgende Zielsetzungen im Mittelpunkt stehen:

Die Ziele und Planungsabsichten

1. Aktualisieren und Anpassen der Ortsplanung an die aktuellen Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung (gemäss kommunalem räumlichen Leitbild, insb. Weiterentwicklung Wohnbauzonen, Standorte des Gewerbes und des kulturtouristischen Angebots).
2. Anpassen an die geänderten übergeordneten Anforderungen von RPG1 und KRIP-S hinsichtlich der Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insb. Reduktion Bauzonengrösse, Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer angemessenen baulichen Dichte.
3. Schaffen von Rahmenbedingungen und Planungs- und Rechtssicherheit für Bau- und Nutzungsvorhaben mittels gesamthafter Baugesetzesrevision, insb. Abstimmen auf die Systematik des Musterbaugesetzes 2020 (MBauG 2020).

4. Wesentliche Inhalte der Ortsplanrevision

- a) Übersicht bezüglich Reserven und Fassungsvermögen der Bauzonen (nach bisheriger und neuer Planung)

Mit der Planung verändern sich die **Bauzonenreserven** nur geringfügig:

Zonen (Reserven)	heute	neu	Veränderung
Zentrumszonen:	1.02 ha	0.91 ha	- 0.11 ha
Wohnzonen:	0.51 ha	0.56 ha	+ 0.05 ha
Arbeitszonen:	0.37 ha	0.37 ha	- 0.07 ha
Weitere Bauzonen:	0.17 ha	0.22 ha	+ 0.05 ha

Die Bauzonenreserven werden hauptsächlich aus Ortsbildschutzgründen geringfügig verringert (- 0.08 ha). Es verbleibt eine Reserve von 1.47 ha. Diese reicht für rund 17-19 Bauplätze aus (+50/+70 EW), was in Anbetracht der Zielsetzung eines moderaten Bevölkerungswachstums auf 450-500 Einwohnende (heute 425 Einwohner) angemessen ist.

Auch gesamthaft betrachtet (überbaut und unbebaut) wird die Bauzone stabil gehalten und verändert sich von bisher 13.1 ha nur marginal auf neu 13.3 ha infolge punktueller Optimierungen. Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen wurden im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen optimiert, die weiteren Bauzonen durch Einzonungen (ZöBA Nislas und ZöBA ARA) sowie verschiedene Umzonungen (u.a. in ZöBA, Parkierungszone, Garten- und Freihaltezone) sogar um 0.7 ha vergrössert.

Zusammenfassend erweist sich die Bauzonengrösse als angemessen, ortsverträglich und als gesetzeskonform.

b) Entwicklungsgebiete von strategischer Bedeutung: Nislas, Talmuseum, Parkierung, Deponie Avas

Für das Gebiet Nislas wurde ein konkretes Erschliessungs- und Bebauungskonzept (Nutzungskonzept Nislas) erarbeitet, welches in Teilbereichen die Anpassung der Ortsplanung erfordert. Das Konzept beabsichtigt die Erstellung einer möglichst effizienten und bodensparenden Erschliessung und umfasst drei Baubereiche (samt Parkierungsanlage). Bestandteil ist zudem die Verlagerung des bisherigen Feuerwehrlokals von der Parz. Nr. 75 an den östlichen Rand der Gewerbezone auf Parz. Nr. 802, wodurch am bisherigen Standort Flächen zugunsten möglicher Betriebserweiterungen freigespielt werden.

Die dafür notwendigen Anpassungen der Ortsplanung wurden in einer separaten, auf die Gesamtrevision abgestimmten Teilrevision «Gewerbezone Nislas» vorangetrieben und an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024 beschlossen. Die Zuweisung des Gebiets Nislas zur roten Gefahrenzone (Hochwasser) in den neu veröffentlichten Plänen des Amts für Wald und Naturgefahren (2025) führte zur Sistierung des Genehmigungsverfahrens. Die Gemeinde prüft derzeit mögliche Schutzmassnahmen. In der Absicht, dadurch eine Reduktion der Gefahreneinstufung zu erreichen, wird in der Gesamtrevision die Zonierung gemäss der Teilrevision «Gewerbezone Nislas» beibehalten.

Auf der Parz. Nr. 231 befindet sich das Talmuseum Tgea da Schons. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Kirche St. Martin sollen nun Synergien zwischen der Ausstellung «Kirchendecke Zillis» und dem Talmuseum geschaffen und genutzt werden. In diesem Zusammenhang ist eine bauliche Weiterentwicklung des Talmuseums vorgesehen, wofür bereits ein Projektwettbewerb durchgeführt wurde. Um die planerischen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, werden die Parz. Nr. 231 sowie die umliegenden Parz. Nrn. 232, 353 und 967 neu der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Talmuseum» zugewiesen. Diese Zonierung entspricht auch der öffentlichen Nutzung des Gebäudes.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Sanierungsprojekts Talmuseum und der Neuorganisation der Besucherabwicklung bei Kirche St. Martin ist es erforderlich, zusätzlich den Abbruch des heutigen Kioskes vorzusehen. Dies wird im Generellen Gestaltungsplan zweckgebunden festgelegt. Der Kiosk muss somit nur bei Vorliegen einer rechtsverbindlichen Ersatznutzung abgebrochen werden.

Im Sinne einer Sicherung von relevanten Parkierungsanlagen, wird neu eine Parkierungszone eingeführt (Art. 29 Baugesetz). Diese sichert auf den Teilparzellen Nrn. 174 und 545 die langfristige Verfügbarkeit von Parkierungsflächen auf öffentlichem Boden, welche aufgrund ihrer bisherigen Zonierung durch bauliche Entwicklungen unter Druck geraten hätten können. Für die Umsetzung eines konkreten Vorhabens zur Erstellung einer unterirdischen Parkanlage, werden zudem die privaten (Teil-) Parzellen Nrn. 509 und 399 der Parkierungszone zugewiesen.

Im Gebiet «Avas» befindet sich eine Materialdeponie, welche seit mehreren Jahrzehnten in Betrieb ist und noch nicht vollständig gefüllt ist. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, die Deponie weiter zu betreiben. Dies bedingt die Zuweisung des Gebiets in eine neu geschaffene Deponiezone (Art. 34 Baugesetz) sowie genaue Bestimmungen zu Aufschüttungsetappen im Generellen Gestaltungsplan «Deponie Avas 1:10'000». Für den rechtmässigen Weiterbetrieb der Deponie wird aufgrund einer abgelaufenen Rodungsbewilligung zudem ein neues Rodungsgesuch beim Amt für Wald und Naturgefahren eingereicht. Angestrebt wird dabei eine definitive Rodung (4'354 m²) mit einer flächengleichen resp. gar leicht grösseren Ersatzaufforstung im Gebiet Runcs Miez/Runc (4'724 m²).

c) Siedlungsentwicklung nach innen. Gesamtheitlich abgestimmte Planungsmassnahmen Das angestrebte Bevölkerungswachstum muss gemäss übergeordnetem Recht primär innerhalb der Bauzonen stattfinden. Für alle bisherigen und sowie die wenigen neu geschaffenen Bauzonen wird in der vorliegenden Revision daher eine konsequente, haushälterische Bodennutzung eingefordert (Bauverpflichtung, Mindestausnützungspflicht). Gleichzeitig wird die Bauzone durch eine höhere bauliche Dichte quartierweise und an geeigneten Lagen (gute Erschliessung, zentrale Lage, Eignung aufgrund der Topografie) und unter Gewährleistung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität optimiert. Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplanung festgelegten Garten- und Freihaltebereiche, zwingend freizuhaltenden Flächen, Bereiche mit zugewiesener anrechenbarer Geschossfläche, Bereiche mit Pflicht zur Gestaltungsberatung, Bau-

gestaltungslinien und dergleichen sorgen für die geforderten Qualitäten in den einzelnen Gebieten und erlauben eine optimale bauliche Nutzung, effiziente Erschliessung sowie eine zweckmässige Weiterentwicklung des Ortsbilds.

Baulandmobilisierung, Bauverpflichtung

Das übergeordnete Recht (Bund und Kanton) verlangt die Mobilisierung der Baulandreserven. Die Gemeinde hat diese Vorgabe bisher nicht umgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird daher das Bauverpflichtungsmodell eingeführt, das sich bereits in verschiedenen Bündner Gemeinden bewährt hat. Damit werden selbständig überbaubare Bauparzellen und -teile gezielt mobilisiert. Ziel ist es, ein angemessenes und rechtssicheres Angebot an verfügbarem Wohnbauland für bauwillige Ortsansässige sicherzustellen. Die Gemeinde setzt damit die gesetzlich geforderte Baulandmobilisierung konsequent und wirksam um.

Qualitätsvolle Verdichtung – Ausnützungsziffer und Mindestausnützung

Die übergeordnete Gesetzgebung verlangt im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen zusätzlich die Optimierung der Dichte (Verdichtung). Infolgedessen ist eine massvolle Erhöhung der Ausnützungsziffern in den dafür geeigneten Gebieten angezeigt. In der Wohnzone 0.5 (regulär) wird die AZ neu moderat von 0.5 auf 0.55 erhöht, in der Dorfzone sowie der Gewerbe-/Wohnzone hingegen belassen. Für die Perimeter der Quartierpläne «Reschen» und «Zarnos» wurden im Generellen Gestaltungsplan die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen für die Wohnzonen 0.4 und 0.5 parzellenscharf festgelegt.

Nebst der Definition der Dichte (Ausnützungsziffern) und der Regelbauweise muss im Baugesetz aufgrund übergeordneter Vorgaben zusätzlich eine Bestimmung (Art. 17 Baugesetz) aufgenommen werden, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80 % der möglichen Ausnützung (AZ) auszuschöpfen ist. Kann die Minimalausnützung ausnahmsweise nicht erreicht werden (besondere Verhältnisse und Hemmnisse), muss die Bauherrschaft konkret aufzeigen, wie die restliche Ausnützung später optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Betreffen Überbauungshemmnisse triftige Ortsbildschutzgründe, die eine Minderausnützung auf Basis eines Befunds der Gestaltungsberatung rechtfertigen, kann auf das Aufzeigen der Restausnützung verzichtet werden (Art. 17 Abs. 3 Baugesetz). Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische Bodennutzung im Sinne der Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Art. 1 und 3 RPG zu gewährleisten.

Abschöpfung planungsbedingter Vorteile, Mehrwertabgabe

Die Abschöpfung planungsbedingter Vorteile hat zum Ziel, erhebliche Mehrwerte infolge Planungen durch die öffentliche Hand, die einzig dem Privaten zugutekommen, im Sinne eines Lasten-Nutzen-Ausgleichs angemessen abzuschöpfen. Dies ist v.a. bei hoher Ausnützungs- und Ertragsmöglichkeit, die einerseits erhebliche Mehrwerte für den Privaten zur Folge haben, andererseits auch hohe Kosten für die Allgemeinheit (Erschliessung, Ver- und Entsorgung etc.) verursachen, der Fall.

Gemäss Art. 19j Abs.1 KRG unterliegen Einzonungen zwingend einer Mehrwertabgabe von 30 %. Die Gemeinden können den Abgabesatz erhöhen und bei Nutzungen von besonderem öffentlichem Interesse auf bis zu 20 % reduzieren sowie weitere Abgabebetstände gemäss Art.5 RPG festlegen. Nach Art. 19i Abs.5 KRG wird keine Abgabe erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe (wie bspw. für die Schule, Kirche, Abfallentsorgung udgl.) besteht. Ebenfalls sind Mehrwerte von weniger als 20'000 Franken pro Grundstück von der Abgabepflicht ausgenommen (Art. 19i Abs.6 KRG).

Die Gemeinde sieht im Baugesetz folgende Mehrwertabgaberegulierung bzw. folgende Abgabesätze für die einzelnen Abgabebetstände vor (Art. 12 Baugesetz):

- Bei Einzonungen: Abgabesatz 30 % des Mehrwerts.
- Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: Abgabesatz 20 % des Mehrwerts.
- Bei Um- und Aufzonungen, sofern damit eine Nutzungserhöhung um mehr als 70 % einhergeht: Abgabesatz 30 % des Mehrwerts, bei einer Freigrenze von 30'000 Franken.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision erfolgen Einzonungen nur als geringfügige Arrondierungen, zur Sicherung des Ortsbildschutzes oder der Freihaltung (etwa durch Garten- und

Freihaltezone) oder zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, für welche explizit keine Mehrwertabgabepflicht besteht (z. B. ZöBA ARA, ZöBA Nislas oder Parkierungszonen). Ebenfalls erfolgen Um- und Aufzonungen, die nur in einem sehr geringfügigen Rahmen eine wertsteigernde Mehrerausnutzung erfahren und keine Mehrwertabgabe bedingen.

d) Mobilfunkantennen, Regelungen im Baugesetz

Die Rechtsprechung (Gerichtspraxis) hat in den letzten Monaten zum Thema Mobilfunk und Regelungen in Baugesetzen zahlreiche Entscheide hervorgebracht. Im Grundsatz ist bei Infrastrukturanlagen, zu welchen auch die Mobilfunkanlagen zählen, eine Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugelände gefordert. Dies bedeutet, dass Anlagen für die Versorgung des bebauten Gebietes im Grundsatz innerhalb dieses Gebietes erstellt werden und einen funktionalen Bezug dazu aufweisen müssen. Die Gemeinde kann lediglich Vorschriften erlassen, in welchen Gebieten (z. B. Grünzonen, Natur- und Landschaftsschutzgebieten) und an welchen Bauten und Anlagen (z. B. geschützte sowie Bauten von kulturhistorischer Bedeutung) visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nicht erstellt werden dürfen. Der Immissionsschutz dagegen ist ausschliesslich bundesrechtlich geregelt. Diesbezüglich wurden die baugesetzlichen Regelungen an die aktuellen Vorgaben angepasst.

e) Natur- und Umweltschutz

Die aktuellen natur- und umweltrechtlichen Grundlagen von Bund und Kanton (Biotopinventare) wurden in die Gesamtrevisionenvorlage integriert. Dazu gehören auch die Gewässerräume, welche gemäss genehmigter Planung von 2018 in der Planung übernommen wurden. Es handelt sich um folgende Schutzfestlegungen:

- Gewässerraumzone – Gewässerraumausscheidung (gemäss Planung 2018)
- Trockenstandortzone (Trockenwiesen und -weiden)
- Naturschutzzone (weitere Biotope)
- Zu erhaltendes Feldgehölz und zu erhaltende Kleinstruktur

4. Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung – Anpassungen Gemeindeversammlungsvorlage

Anlässlich einer Mitwirkungsaufgabe wurden sämtliche Unterlagen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung im Entwurf öffentlich aufgelegt. Diese fand vom 23. Oktober bis zum 24. November 2025 statt (30 Tage). Während dieser Zeit konnten sich Interessierte zur Revision der Ortsplanung äussern. Die eingegangenen Mitwirkungen wurden einzeln geprüft und vom Vorstand behandelt.

Zwecks grösstmöglicher Transparenz wurde eine anonymisierte Auswertungstabelle erstellt, welche sämtlichen Mitwirkenden zugestellt worden ist. Aufgrund der Ergebnisse zur Mitwirkungsaufgabe und ergänzenden Überprüfungen wurde die Vorlage nebst Kleinstanpassungen in folgenden wesentlichen Punkten angepasst:

Zonenplan

- Streichung Folgeplanungspflicht auf Parz. Nrn. 179 - 181, 184, 185, 187
- Zuweisung der Parz. Nr. 211 zur Kernzone anstelle Garten- und Freihaltezone samt Festlegung einer Bauverpflichtung für die Parz. Nr. 211 sowie einen Teil der Parz. Nr. 475
- Zuweisung der Parz. Nr. 375 zur Kernzone anstelle Dorfzone
- Zuweisung der Parz. Nr. 468 zur Dorfzone (samt Mobilisierung) anstelle Zone für übriges Gemeindegebiet
- Verzicht auf geringfügige Rückzonung einer Teilfläche der Parz. Nr. 419; die Landschaftsschutzzone wird darauf abgestimmt
- Teilweise Zuweisung der Parz. Nr. 801 zur Zone übriges Gemeindegebiet anstelle Landwirtschaftszone
- Das Rodungsgesuch im Bereich der Deponie Avas wurde an den aktuellen Waldbestand angepasst und die Rodung als definitiv vorgesehen. Die Rodungsfläche wird im Zonenplan neu der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen. Überlagernd wird für die Rodungsfläche sowie die Deponiefläche eine Materialbewirtschaftungszone ausgeschieden (samt neuem Art. 33 BauG)
- Erhöhung der Empfindlichkeitsstufe für die ZöBA Talmuseum von II auf III

Genereller Gestaltungsplan

- Verzicht auf die Festlegung «zu erhaltendes Feldgehölz und zu erhaltende Kleinstruktur»

im Grenzbereich der Parz. Nrn. 439, 440, 872 und 873

Genereller Erschliessungsplan

- Festlegung einer Erschliessungsstrasse auf Parz. Nr. 179
- Festlegung eines Bereichs mit «Pflicht für eine gemeinsame unterirdische Parkierungslösung» und definierten Anschlusspunkten auf Parz. Nrn. 202, 211, 213 und 475 inkl. Ergänzung entsprechender Bestimmungen im Baugesetz (Art. 41 Abs. 2)
- Anpassung der Linienführung der geplanten Erschliessungsstrasse auf die Parz. Nr. 370
- Korrektur: Es wurde versehentlich das alte anstelle des neuen Reservoirs im Generellen Erschliessungsplan vermerkt; der Fehler wurde behoben
- Korrektur: Die Lage der Quelle beim Stollen «Avas» wurde berichtigt

Baugesetz

- Art. 11, Änderungen an Grundstücken und Nutzungsübertragungen: Streichung des Wortes «anderweitige» in Abs. 1 und 2
- Art. 15, Besitzstand und Hofstattrecht: Präzisierung von Abs. 4 («Gebäudeabmessungsvorschriften» anstelle «Vorschriften der Regelbauweise»)
- Art. 23, Dorfzone, Dorfzone A: Präzisierung von Abs. 4 (nur bei geringfügigen Bauvorhaben ohne negative Beeinträchtigungen auf die Vorgaben nach Abs. 2 kann auf eine Gestaltungsberatung verzichtet werden)
- Art. 28, ZöBA Talmuseum: Präzisierung von Abs. 2 (ein konkretes Bauprojekt hat sich am Richtprojekt zu orientieren) und Ergänzung von Abs. 2 (begründete Abweichungen sind zulässig, soweit diese mit der Regelbauweise nach Zonenschema und den Bauvorschriften vereinbar sind)
- Art. 33, Abbauzone: ersatzlose Streichung des Artikels
- Art. 33, Materialbewirtschaftungszone (neu): Neuer Artikel zur Materialbewirtschaftungszone, samt Bestimmungen betreffend Zweck, zulässigen Nutzungen sowie künftigem Umgang mit der Fläche nach Einstellung der Materialbewirtschaftung
- Art. 39, Zwingend freizuhaltende Flächen (Freihalteflächen): Ergänzung von Abs. 1 (für bestehende Anlagen gilt das Hofstattrecht)
- Art. 41, Erschliessungsstrassen: Anpassung des Titels (neu: «Erschliessungsstrasse, Erschliessungsanlagen») und Ergänzung um einen zweiten Absatz mit Bestimmungen zur Pflicht für eine gemeinsame unterirdische Parkierungslösung
- Art. 43, Wirtschaftswege: Ergänzung von Abs. 1 betreffend Befestigung der Wirtschaftswege
- Art. 60, Energieanlagen: Anpassung des Titels (neu: «Energieanlagen im Allgemeinen»)
- Art. 61, Solaranlagen: Präzisierung von Abs. 2 (Ausnahmen möglich, sofern Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden) und Ergänzung um einen dritten Abs. betreffend Solaranlagen an Kulturobjekten gemäss ISOS oder Generellem Gestaltungsplan

5. Fazit

Der Gemeindevorstand Zillis-Reischen ist erfreut, Ihnen geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung eine ausgewogene Vorlage präsentieren zu dürfen. Diese ist das Resultat einer langjährigen Planung, bei welcher auch die Bevölkerung mitwirken konnte. Die Vorlage enthält Bestandteile, welche aufgrund der Bundes- und Kantonsgesetzgebung zwingend sind. An diese Vorgaben ist die Stimmbevölkerung der Gemeinde Zillis-Reischen gebunden und wir haben keinen Spielraum. Zugleich werden die Potenziale von Zillis-Reischen in der Ortsplanrevision aufgezeigt und in einem zu der Gemeinde passenden Rahmen umgesetzt. Die gesamten Planungsunterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung Zillis-Reischen können auf der Gemeindefree website und auf der Gemeindefreekanzlei eingesehen werden.

Der Gemeindevorstand bittet Sie, die Vorlage gutzuheissen und ihn dabei zu unterstützen, die aufgezeigten Chancen für die Gemeinde zu nutzen.

6. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen die Gesamtrevision der Ortsplanung mit folgenden Hauptbestandteilen als Gesamtvorlage zu genehmigen:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2'000
- Genereller Gestaltungsplan Avas 1:1'000
- Genereller Gestaltungsplan Zillis-Reischen 1:2'000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr und Ver- und Entsorgung 1:10'000

Traktandum 4: Wahlen der Behörden für 2027/2030

a) Präsident

Vorgeschlagen ist Roman Schamaun. Er stellt sich zur Wiederwahl für die nächsten vier Jahre.

b) Wahlen in den Vorstand

Georg Heinz, Markus Steiner, Marco Ganzoni und Fabian Raisun stellen sich zur Wiederwahl für die nächsten vier Jahre.

Es besteht keine Vakanz.

c) GPK

Demissioniert haben Philipp Hugentobler und Barbara Berni.

Graziella Riedhauser stellt sich der Wiederwahl. Als Ersatz stellt sich Sandro Michael.

Es besteht eine Vakanz.

d) Delegierte Schulverband Schams

Demissionen: Es liegen keine Demissionen vor

Die derzeitigen Delegierten Svenja Dettli, Sabrina Gadiant, Stefan Mengelt und Georg Heinz als obligatorisches Mitglied des Gemeindevorstands stellen sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung. Es besteht keine Vakanz.

Alle weiteren Delegierten für Verbände etc. werden gemäss Verfassung durch den Vorstand gewählt.

Der Präsident/die Präsidentin sowie die Vorstandsmitglieder und die GPK sind gemäss Verfassung schriftlich zu wählen. Die übrigen zu wählenden Personen können offen mit Handmehr gewählt werden, sofern aus der Versammlung keine Schriftlichkeit verlangt wird.

Traktandum 5: Verpflichtungskredit Sanierung Brücke Molten und Damm

Wie bereits mehrfach mitgeteilt, hat der Kanton im Rahmen der Neubeurteilung der Gefahrenkarten die Gewerbezone Nislas in die höchste Gefahrenzone (rot) eingeteilt. Damit wird im Moment eine Umsetzung der gesamten Gewerbezone sowie dem geplanten Neubau des Feuerwehrlokals sowie der Abfallsammelstelle verunmöglicht.

Nach vielen Abklärungen mit den kantonalen Stellen und dem für den Bericht zuständigen Ingenieurbüro, hat der Vorstand beschlossen den Bericht durch ein neutrales Büro überprüfen zu lassen. Es wurde festgestellt, dass die Daten grundsätzlich korrekt sind, die Auswirkungen aber sehr konservativ beurteilt wurden. Eine Einsprache gegen den Bericht wurde aber als nicht sinnvoll taxiert. Es mussten somit Alternativen gesucht werden.

Als Hauptgefahr für eine Überschwemmung wurde die Brücke Molten ausgemacht.

Bei einem entsprechenden Ereignis besteht die Gefahr, dass sich Material an der Brücke staut und das gesamte Wasser in das Gebiet Nislas zurückfliesst und dieses überschwemmt würde. Es bieten sich somit praktisch nur zwei Lösungen an:

1. Erhöhung der Brücke Molten und erstellen eines kleinen Dammes entlang der Strasse Richtung Schamserberg
2. Entfernen der Brücke Molten

Da die Brücke Molten sowohl von der Landwirtschaft als auch von Spaziergängern stark genutzt wird, wurde die Variante 2 nicht weiterverfolgt. Da für die bestehende Brücke keine Detailpläne mehr zur Verfügung standen, musste zuerst eine Bestandesaufnahme vorgenommen werden. Zusammen mit dem spezialisierten Ingenieurbüro Konzett Bronzini Partner wurde dann geprüft, ob und wie eine Erhöhung der bestehenden Brücke technisch machbar und sinnvoll ist oder ob es sinnvoller wäre eine neue Brücke zu bauen. Es zeigte sich, dass eine Erhöhung der aktuellen Brücke zwar teuer, aber immer noch deutlich kostengünstiger wäre als der Abbruch und der Bau einer neuen Brücke. Aus diesen Gründen hat der Vorstand beschlossen für die Erhöhung der bestehenden Brücke eine Kostenschätzung ausarbeiten zu lassen. Die Zahlen liegen nun aktuell vor. Um möglichst wenig Zeit zu verlieren und die nächsten Schritte einzuleiten, beantragt der Vorstand daher einen Verpflichtungskredit für die Erhöhung der Brücke und den Bau eines ca. 200 Meter langen Dammes entlang der Kantonsstrasse.

Erhöhung der Brücke Molten	Fr. 1'500'000.-
Dammbau entlang der Kantonsstrasse	Fr. 300'000.-
Totalkosten	Fr. 1'800'000.-

Leider deutet sich an, dass der Kanton keine Beiträge spricht. Der Vorstand versucht weiterhin den Kanton in die Finanzierung einzubinden.

Das geplante Vorgehen sieht nach einer Genehmigung des Kredits vor, dass ein Baugesuch ausgearbeitet wird und dieses den zuständigen Ämtern zur Genehmigung zugestellt wird.

Antrag: Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung für die Erhöhung der Brücke Molten und dem Bau eines ca. 200 Meter langen Dammes die Genehmigung eines Verpflichtungskredits in der Höhe von Fr. 1'800'000.-.

Traktandum 6: Verlängerung Kaufrechtsvertrag Gewerbezone Nislas

Die Gewerbezone hat vor Jahren einen Vertrag für ein Vorkaufsrecht auf die Gewerbezone Nislas unterzeichnet. Der Vertrag wurde im Jahre 2025 um zwei Jahre verlängert. Leider macht es die Verzögerung wegen der Brücke Molten nötig, dass wir den Vertrag nochmals um drei Jahre verlängern. Sowohl die Gewerbezone als auch die Gemeinde sind aber immer noch interessiert an der Umsetzung der Gewerbezone Nislas. Das Grundbuchamt Thuisis würde eine entsprechende Ergänzung genehmigen.

Antrag: Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung die Verlängerung des bestehenden Kaufrechtsvertrags um weitere drei Jahre. Der Vorstand wird beauftragt die Änderung im Grundbuch einzutragen.

Traktandum 7: Mitteilungen und Umfrage