

GEMEINDE DOMLESCHG

Fraktion Almens

Revision Arealplan Pardiene

**Planungs- und Mitwirkungsbericht**

Planung: Architekturbüro Gion A. Caminada  
7149 Vrin – Cons  
tel. 081 / 931 17 66  
infocaminada@blewin.ch

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	3
2	Bebauungskonzept	4
3	Verkehrerschliessung	5
4	Arealplanvorschriften	5
5	Verfahren	5
6	Anmerkungen	6

### Anhang

Thesen - Das Lebensgefühl des Dorfes im neuen Quartier

Erschliessungsplan

Wohnungsgrundrisse

Schnittpläne

Skizze des Dorfes

Modellaufnahme

## 1 Anlass und Ausgangslage

Die Gemeinde Almens beschloss am 7. Dezember 2011 die Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden erfolgte am 15. Mai 2012.

Am 15. September 2014 beschloss der Gemeindevorstand über das Gebiet Pardieni einen Arealplan zu erarbeiten und zu erlassen. Im Gebiet Pardieni, das nördlich am Dorf anschliesst, wurden 2'547 m<sup>2</sup> der Dorferweiterungszone und 303 m<sup>2</sup> der Dorfzone überlagert mit einem Freihaltebereich zugewiesen. Geplant waren vier EFH und drei MFH.

Der Gemeindevorstand von Almens reichte am 8.12.2014 den Arealplan der Regierung zur Genehmigung ein. Am 27.10.2015 wurde diese erteilt.

Es gab in dieser Zeit ein Interesse seitens einer Baugenossenschaft das Areal zu überbauen. Die Bedingungen des neuen Arealplans schienen jedoch nicht geeignet für ihre Ziele. So zog sich die Wohngenosenschaft bereits vor der Einreichung bei der Regierung vom Projekt zurück. Aus den verschiedensten Gründen, u.a. auch, weil die Restparzelle unter den gegebenen Umständen für eine genossenschaftliche Projektlösung nicht mehr attraktiv war. Im Dezember 2014 wurde deshalb eine Initiative aus der Bevölkerung bei der Gemeinde Almens eingereicht. Diese verlangte eine Sistierung der Abparzellierung, bis ein neu gedachtes Projekt eines gemeinsamen Bauens (Investor, Wogeno, usw.) eingereicht wird, damit nochmals frei eine ortsübliche, attraktive Gesamtlösung entwickelt werden kann. Bei sofortiger Abparzellierung bestand sonst die Gefahr, dass die "Filetstücke für EFH" relativ schnell gebaut würden und die unattraktive Restfläche brach liegen geblieben wäre. Eine Revision nach einigen Jahren hätte aber keine Gesamtlösung mehr erlaubt, da durch die Abparzellierung unumkehrbare Fakten geschaffen worden wären.

Der Gemeindevorstand Domleschg sicherte den Vertreter/innen der Initiantengruppe eine Frist von vier Monaten zu, um eine neue, gesamtheitliche Projektlösung vorzuschlagen. 104 Personen, überwiegend aus der Region Viamala, bildeten am 11.1.2016 den Übergangverein Wogeno Viamala und beauftragten Gion A. Caminada, Vrin, mit der Ausarbeitung einer Projektidee mit folgenden Zielen

- die neue Siedlung soll in enger Korrespondenz zum relativ intakten Ortsbild von Almens entwickelt werden
- die Verkehrserschliessung soll ortsüblicher und kostengünstiger geplant werden (die Erschliessung entlang zweier Längs- und einer Breitseite der Parzelle wurde als ortsunüblich und kostenintensiv beurteilt)
- weitere Nachteile (Bauvolumen, Freiraumflächen, Parkierungsbestimmungen, usw.) sollten ebenfalls durch eine bessere Lösung möglichst beseitigt werden

Gion A. Caminada erarbeitete zuerst anhand von Valendas und Almens neun Thesen zu Dorfentwicklungen und präsentierte auf deren Basis im Juni 2016 die Projektidee mit zwei grösseren und einem kleineren Gebäude. Die Gestaltung, insbesondere mit den zweckfreien Räumen, zeigte, dass eine solche, neue Siedlung in einer sehr eng korrespondierenden Form dem bestehenden Dorfkern angegliedert werden kann. Dies überzeugte auch den Gemeindevorstand Domleschg, weshalb zügig die notwendigen Vorarbeiten für eine Arealplanrevision zwischen ARE, Gemeinde und Übergangverein besprochen und vereinbart wurden.

Parallel zur Vorlage für die Arealplanrevision wurden vom Übergangverein die übrigen notwendigen Vorarbeiten abgeschlossen, so dass im Januar 2017 die Gründungsversammlung der Wohnbaugenossenschaft Pumera mit genügend gesichertem Eigenkapital stattfinden konnte.

Die Revision des Arealplans liegt auch im Interesse der Gemeinde. Es können verschiedene Vorteile realisiert werden

- Die auf den Dorfkern und das Ortsbild abgestimmte Gestaltung erlaubt in Verbindung mit einer gemeinschaftlichen Baulösung eine modellhafte Dorfentwicklung. Das Dorfbild von Almens bietet

sich besonders gut für eine solche Projektlösung an, auch als Alternative zu den eher zufälligen und damit oft einseitigen Dorferweiterungen der umliegenden Dörfern.

- Die Projektidee, welche mit der Revision realisiert werden kann, erlaubt der Gemeinde mit einem einzigen Partner eine Gesamtlösung über die ganze Parzelle vereinbaren zu können (im Gegensatz zum bestehenden Arealplan, der ein halbes Dutzend Verhandlungen bedingt hätte, sofern überhaupt für alle Teilparzellen Interessenten gefunden worden wären).
- Auch für die Nachbarschaft gibt es eine, höchstens zwei Bauetappen und entsprechende Lärmbeeinträchtigungen. Beim bestehenden Arealplan wäre ein mehrjähriges Bauen über 5 bis 10 Jahre Programm.
- Die Gefahr, dass nicht für alle Teilparzellen Interessierte gefunden worden wären, ist beseitigt. Insbesondere diejenige mit den drei grossen Baufenstern, welche nur mittels Mehrfamilienhäuser hätte realisiert werden können. Da bis heute keine Nachfrage bestand nach Bebauung der grossen Baufenster muss befürchtet werden, dass diese Felder so nicht bebaut werden und später neu abparzelliert werden müssen, damit das Land veräusserbar ist. Damit würde die ganze Arealgestaltung insbesondere aber die Verkehrserschliessung unweigerlich zusammenhanglos und unorganisiert ausfallen. Einziger Interessent für eine Bebauung des Areals mit Mehrfamilienhäusern ist die gegründete Wohnbaugenossenschaft Pumera. Allerdings besteht von dieser der Wunsch das ganze Areal neu konzipieren und auf ihre Bedürfnisse anpassen zu können.

## 2 Bebauungskonzept

Das Dorf war eine kleine Siedlung mit geringer Arbeitsteilung. Die ehemalige soziale Geschlossenheit ist heute aufgelöst, in den Dörfern existiert eine Vielgestaltigkeit der sozialen und kulturellen Lebenswelten. Das Dorf ist jedoch ein Idealbild geblieben. Gerade auch in Agglomerationsgebieten geht man diesem Ideal nach. Die Idee von Genossenschaftsquartieren mit gemeinschaftlich genutzten Räumen weist in eine solche Richtung. In den Bergdörfern wird mit dem Einfamilienhaus am Dorfrand versucht, eine Selbstständigkeit – im Sinne eines Einklanges mit der Natur – zu verwirklichen.

Das Dorf Almens ist durch seine Lage und seiner Grösse prädestiniert für solche Vorstellungen. Am Dorfrand soll ein grösseres Grundstück überbaut werden. Mit dem gewählten Bebauungsmuster, das einen möglichst schonenden Umgang mit den vorhandenen Ressourcen pflegt, soll das Lebensgefühl des bestehenden Dorfes im Neuen überführt werden.

Geplant ist ein in sich geschlossenes Ensemble. Ensembles sind Grundmuster von Ortschaften, in denen Mensch, Objekt und Geschehen nicht unabhängige Entitäten sind, sondern in einer unmittelbaren Wechselbeziehung stehen. Gemeinsam bilden sie einen dichten Wirkzusammenhang, der sich – über seine stummen Wirkungen hinaus – im Prozess der Kultur mit Bedeutungen anreichert. Der Baum im Garten versorgt den Menschen nicht nur mit Nahrung, sondern wird zu einem bedeutungsvollen Gegenüber für ihn. In dieser Vorstellung von Beziehung und Atmosphäre erfährt die Trennung von Objekt und Subjekt eine (Art der) Auflösung. Diese erhoffte Deckungsgleichheit soll in verschiedenen Hinsichten erreicht werden. Die Dichte und Kompaktheit der Bebauung, der Umgang mit dem Agrarland, das Verhältnis von verbauten zu freien Flächen, die Schaffung von zweckfreien Räumen oder die Präsenz von Material und Konstruktionen sollen zu diesem erhofften Lebensgefühl hinführen.

Das neue Ensemble besteht aus drei kompakten Einheiten, die am äusseren Rand des Grundstückes positioniert sind. Mit dieser Grundfigur entsteht im Inneren des Grundstückes ein gefasster Raum – ein Hof. Gärten, Werk- und Spielräume beleben diesen Hof. Hier finden, im Gegensatz zu den ruhigen, äusseren Räumen der Bebauung, Ereignisse statt – geplante und solche, die einfach entstehen.

Das Ensemble wird für den Autoverkehr vom Dorfrand her erschlossen. Der Hof wird somit vom Verkehrslärm weitgehend verschont. Eine Gemeinschaftsgarage schliesst bei dieser Strasse an. Im Hof verbindet eine Art Kreuzgang sämtliche Untergeschosse der baulichen Struktur. Fussgänger und Velofahrer

kreuzen sich in diesen Wegen. Diese Bewegungen werden von den Wohnungen aus kaum wahrgenommen. Zum Hof hin öffnet sich die Wegstruktur.

Geplant sind Wohnungsgrössen, die eine soziale Durchmischung ermöglichen. Auch das Arbeiten - im Sinne von Ateliers - soll einkehren. Eine Nutzungsvielfalt, die durch die zweckfreien Räume verstärkt wird, soll zu einem Ensemble führen, in dem die besondere Nähe zur Nachbarschaft nicht als Beengung empfunden wird. Die bauliche Struktur soll einerseits die gute Nachbarschaft ermöglichen, andererseits das Gefühl von Autonomie und frei sein zum Ausdruck bringen.

Die Gemeinde verlangt mit dem eingefügten Artikel 6 Familientauglichkeit mindestens 40% Nettowohnfläche als familientauglich. Diese Forderung trägt die Wohnbaugenossenschaft gern mit, erfordert aber eine Änderung im Gestaltungsplan vom Dezember 2016. Im Nordhaus werden 5.5- statt 4.5-Wohnungen eingeplant. Das kann innerhalb der + 5 %-Abweichung realisiert werden.

Mit dieser Änderung würden lediglich 38%-Familientauglichkeit erreicht (mit Einbezug des kleineren Einzelgebäudes in der SW-Parzellenecke mit Familienwohnungen würden 50% erreicht).

Eine andere Variante wäre, im zweiten grösseren Hauptgebäude (bergseits bis zur Südostecke der Parzelle) Kombinationslösungen einzuplanen. Nebst den 4.5-Wohnungen (unverändert) würden mit den 2.5- und 3.5-Wohnungen eine Kombination zu einer 5.5- bis 6-Wohnung (evtl. nur auf einem oder zwei Geschossen) eingeplant. Eine erste Prüfung führt hier zu einer Abweichung im Minusbereich (ein etwas schlankeres Gebäude). Ohne Projektierung ist diese Abweichung schwierig auf -5% zu begrenzen.

Mit dem Einfügen von „insgesamt ...“ könnte hier eine grössere Abweichung nach unten ermöglicht werden und zugleich mit den grösseren Wohnungen im Nordhaus eine Gesamtabweichung von +/- 5% eingehalten, möglicherweise sogar innerhalb +/- 3 % erreicht werden.

### **3 Verkehrserschliessung**

**(siehe auch Erschliessungsplan und Arealplanbestimmungen)**

Der motorisierte Verkehr wird über den Tobelweg abgewickelt. Der Langsamverkehr erschliesst die Parzelle sowohl von Süden vom Dorfkern wie auch über den Tobelweg von Norden her. Der bestehende Flurweg muss als Dienstbarkeit "Fussweg" zulasten der Arealparzelle bewahrt bleiben.

### **4 Arealplanvorschriften**

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept ist in den verbindlichen Arealplanvorschriften umgesetzt. Sie sind zwingend einzuhalten und ersetzen entsprechende Vorschriften der Grundordnung. Alle Regelungen in den Arealplanvorschriften sind eigentümerverschrieben und sowohl von der Gemeinde als auch von heutigen und künftigen privaten Grundeigentümern einzuhalten.

### **5 Verfahren**

Der Arealplan wird nach der Verabschiedung durch den Gemeindevorstand dem Amt für Raumentwicklung eingereicht. Nach der Vorprüfung und einer allfälligen Überarbeitung erfolgen die öffentliche Auflage und das weitere Genehmigungsverfahren

## **6 Anmerkungen und Hinweise aufgrund des Vorprüfungsberichts des Kantons**

- Hinweis  
Eine kleine, dreieckige Teilfläche von 12 – 30 m<sup>2</sup> wird – wie bereits im bestehenden Arealplan (910.9.3 Etappierungs- und Parzellenplan; mit Parzelle H bezeichnet) – als unverbindlicher Hinweis übernommen. Die Parzellennachbarn (Parzelle Nr. 9138) sind interessiert, diese Teilfläche von Parzelle Nr. 10032 zu erwerben. Wenn die gegenseitigen Interessen nach erfolgter Projektierung bekannt sind, entscheidet die Gemeinde über eine Landabtretung von 12 – 30 m<sup>2</sup> oder einen Landabtausch mit Parzelle Nr. 9138.
- Überbauungsziffer ÜZ  
Gemäss Baugesetz Almens beträgt die maximal zulässige Überbauungsziffer für die Dorfkernzone 0.6 und für die Dorferweiterungszone 0.3. Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 303m<sup>2</sup> in der Dorfkernzone und 2'547 m<sup>2</sup> in der Dorferweiterungszone wären somit gemäss Baugesetz 946 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche zulässig.