

**Einschreiben**

An die Mitwirkenden
Stennacenter
c/o Herr Hans Sutter
Via Davos Sulten 9
7017 Flims Dorf

7017 Flims, 27. Oktober 2009

Mitwirkungsverfahren Teilrevision Ortsplanung Stennazentrum

Sehr geehrter Herr Sutter
Sehr geehrte Dame
Sehr geehrte Herren

Für Ihre Mitwirkung bei der Teilrevision Ortsplanung Stennazentrum und die dabei gemachten Vorschläge und Einwendungen danken wir Ihnen bestens. Gestützt auf Art. 13 Abs. 3 der kantonalen Raumplanungsverordnung nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

1. Allgemeines

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung geht es in erster Linie um den Teilzonenplan, welcher am 29. November 2009 der Urnenabstimmung unterbreitet werden soll und um den Arealplan Stenna, welcher allerdings nicht von den Stimmbürgern, sondern vom Gemeindevorstand zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung zu verabschieden ist. Nicht zur Diskussion steht das Projekt selbst. Dieses ist nur deshalb öffentlich aufgelegt worden, damit sich die Stimmbürger ein besseres Bild über die ungefähren Auswirkungen der Teilrevision machen können. Damit ist aber auch schon ge-



Tel. 081 928 29 29
Fax 081 928 29 30
gemeinde@flims.gr.ch
Postcheck 70-735-5
Kanzlei-Aktuariat
Gemeindekasse
AHV - IV
Zivilstandsamt
Buchhaltung
Einwohnerkontrolle
Fremdenpolizei
Arbeitsamt
Fundbüro
Forstamt
Gemeindepolizei
Sektionschef
Zivilschutzstelle

Steueramt
Tel. 081 928 29 32
Fax 081 928 29 35

Bauamt
Tel. 081 928 29 60
Fax 081 928 29 61

sagt, dass auf all jene Punkte in Ihrer Eingabe nicht eingetreten werden kann, welche sich zu diesem Thema äussern, so etwa die Frage der Gestaltung des Hauptgebäudes und der Hauptfassade, die Positionierung des Postzentrums, die angesprochene Tempo 30-Zone und eine allfällige Fussgängerüberführung. Das Projekt selbst wird in verschiedenen Punkten noch Anpassungen erfahren. Gleichwohl nehmen wir Ihre diesbezügliche Kritik im Sinne von Anregungen gerne entgegen.

Nicht begründet erscheint uns allerdings Ihre Kritik bezüglich der angeblich zu kurzfristig einberufenen Urnenabstimmung. Wie kaum in einem andern Fall sind die Stimmbürger im Voraus so umfassend über die Teilrevision Ortsplanung Stennazentrum orientiert worden, und zwar bei verschiedensten Gelegenheiten (vgl. beiliegende Chronologie über Stennazentrum-Orientierung). Ausserdem hat sich der Gemeindevorstand auch in der jetzigen Verfahrensphase nicht darauf beschränkt, dem Souverän einfach die Teilrevision mit den dazugehörigen Plänen vorzulegen, sondern er hat vor allem an der Orientierungsversammlung vom 14. September 2009 den Interessierten auch die schon weitgediehenen Projektentwürfe präsentiert bzw. präsentieren lassen. Unter diesen Umständen ist die Zeitspanne von 9 Wochen mehr als ausreichend. Dies gilt übrigens auch für den von Ihnen erwähnten Kaufvertrag. Zwar ist dieser bis anhin noch nicht im Detail bekannt gegeben worden, der Inhalt dieses Vertrags wird jedoch in der Botschaft an die Stimmbürger wiedergegeben sein, sodass auch diesbezüglich kein Informationsdefizit entsteht, zumal die wesentlichen Inhalte bereits bekannt sind.

2. Teilzonenplan Stenna

2.1. Gewerbezone Stenna

Die Gewerbebetriebe im Gebiet Stenna bleiben weiterhin bestehen. Diese erfahren durch die Umzonung und die Überbauung keine Beeinträchtigung. Mit der Neugestaltung der Erschliessung wird die Zufahrt zu den Gewerbebetrieben, welche weitgehend unter Tage verlegt wird, verbessert und die in der Mitwirkung angesprochenen Konflikte können vermieden werden. Die Anlieferung des Grossverteilers wird gleichzeitig auch Zufahrt zu den Gewerbebetrieben. Die im Mitwirkungsschreiben verlangte Offenlegung der Lösung ist bereits jetzt in den Auflageplänen zum Arealplan und in der Begleitdokumentation ersichtlich.

2.2. Freiluftschaltanlage Flims Electric

Zu Recht wurde das Areal der Flims Electric AG nicht in die Teilrevision einbezogen. Dazu bestand überhaupt kein Grund und wäre auch sachlich falsch, das Areal der Flims

Electric AG befindet sich richtigerweise in der ZöBA, da mit den sich darin befindlichen Bauten eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird (die Versorgung mit elektrischer Energie). Die Freiluftschaltanlage ist heute bestehend. Die Anlagegrenzwerte (NIS-Verordnung) können gegenüber dem nächst gelegenen Hotelbau ohne Probleme eingehalten werden. Somit besteht weder eine rechtliche Verpflichtung für den Betreiber, die Anlage umzubauen, noch eine Ermächtigung für die Nutzer, einen Umbau zu verlangen. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 14. September 2009 haben dies auch die Vertreter der Flims Electric AG zuhanden des Protokolls bestätigt.

3. Arealplan Stenna

Obwohl der Arealplan Stenna nach dem einleitend Gesagten vorliegend nicht zur Diskussion steht, möchte der Gemeindevorstand doch zu Ihren diesbezüglichen Anregungen kurz Stellung nehmen:

3.1. Verkehr allgemein

Die vorgesehenen Verkehrsabläufe und die vorgesehenen Abzweiger werden derart ausgestaltet, dass kurzfristige Regimeänderungen eingeführt werden können mit dem Ziel, den Verkehr von und Richtung Chur nicht vor dem Stennazentrum durchfahren zu lassen. Die Belastung an einem Spitzentag und einem Durchschnittstag unterscheidet sich stark, weshalb die verschiedenen Belastungen möglicherweise zu unterschiedlichen Massnahmen führen.

3.2. Fussgängerverkehr

Auf die Planung einer Fussgänger-Überführung oder -Unterführung wurde bewusst verzichtet. Im Bereich der Stennabrücke ist vorgesehen, dass eine Flaniermeile entsteht, wo die Fussgänger gefahrlos zirkulieren können. Die Autos werden in geringem Tempo – ähnlich wie in einer Begegnungszone – passieren können. Zu dem findet eine Entflechtung zwischen dem querenden Fussgängerverkehr zur Haltestelle Richtung Chur und dem Verkehrsstrom Stennazentrum in Richtung Chur statt. Verkehrsrechtlich ist die Einführung einer Tempo 30 Zone vorgesehen. In diesen Zonen ist die Koexistenz verschiedener Verkehrsteilnehmer ausdrücklich erwünscht. Die Entflechtung mittels Bau einer Überführung oder Unterführung wäre ein Rückschritt.

3.3. Post

Fahrzeuge siehe 3.1., Fussgänger siehe 3.2.

Mit und ohne Integration der Post ins Stennazentrum sind die Verkehrsprobleme optimal gelöst. Die in den Plänen vorgesehene Lösung wurde mit den entsprechenden Dienststellen abgesprochen.

Im Gegensatz zum Verkehr auf dem heutigen Postplatz sind die Haltestellen für den Arena Shuttle sowie die Postautoverbindungen Laax (Ilanz) bzw. Chur beim Stennazentrum richtungsgetreunt, zudem sind die Haltestellen und Warteräume der Ortsbusse wie heute bestehend, direkt auf dem Platz vor den Bergbahnen, d.h. die Haltestellen der verschiedenen Busse sind entflechtet. Die Bereiche der Haltestellen werden im Übrigen nicht durch Privatparkplätze (Individualverkehr) gestört, einzig die Vorfahrt für Hotelbusse sowie die Anlieferung befindet sich ebenfalls auf dem Platz der Bergbahnen.

3.4. Gestaltung des Hauptgebäudes

Das Tal, die Brücke sowie die konstruktiven Zusammenhänge sind Teile der Gestaltungsprinzipien. Es wird ein Bauwerk geschaffen, das verbindet und gleichzeitig Platz für die vorgesehenen Nutzungen bietet. Das Gebäude ist geprägt von einer durch die Konstruktion bestimmten, leichten sehr transparenten Architektur. Der im Jahre 2005 begonnene Prozess der Projektentwicklung (erstmalig anlässlich der Informationsversammlung vom 30. April 2007 öffentlich vorgestellt) wird fortgesetzt und erst mit dem Baubewilligungsverfahren abgeschlossen.

3.5. Flanierzone

Der Fussgängerbereich entlang der Verkaufsflächen vor der Brücke hat auf einer Länge von über 80m eine Breite von 10m, im Bereich der Kurzparkplätze auf einer Länge von ca. 45m reduziert sich die Breite auf 5.5m. Vorgelagert zu diesen Flächen ist die ca. 7m breite Fahrbahnfläche (auf gleichem Niveau) mit Tempo 30. Die grosszügigen Fussgängerbereiche erstrecken sich im Erdgeschoss umlaufend um die kommerziellen Nutzflächen und erweitern sich hofseitig auf dem neu begehbaren Dach des bestehenden Parkhauses.

3.6. Flem

Durch die Projektrealisierung entstehen keine zusätzlichen Haftungsprobleme. Zukünftige Bauten haben vom Flem sowohl in horizontaler wie vertikaler Hinsicht die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten, sodass selbst bei grösseren Ereignissen die Gefährdung von Bauten als ausgeschlossen erscheint. Wenn schon würde das Problem eher beim bestehenden Parkhaus bestehen, wo der Durchlass um ein Vielfaches kleiner ist als im Bereich des vorgesehenen Stennazentrums. Daher kann offen bleiben, ob

die Gemeinde für die von Ihnen befürchteten Naturereignisse überhaupt einzustehen hat, was gemäss unseren Abklärungen im Allgemeinen nicht der Fall ist.

3.7. Etappierung

Bei der Realisierung des Stennazentrums steht fest, dass in der 1. Bauetappe der architektonisch wichtigste Teil der Überbauung, das Hauptgebäude mit der Parkhauserweiterung, erstellt wird. Dies wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Das Grundstück Grischuna wurde im September 2008 in die Planungszone und den Arealplan einbezogen, um sicher zu stellen, dass der Neubau die Aufgabe als Auftakt wahrnimmt. Der Neubau ist ein eigenständiger, in sich abgeschlossener Baukörper und kann auch ohne Stennazentrum an diesem Ort bestehen. Die bauliche Entwicklung wurde bereits mit dem Zonenplan festgelegt, indem die Kernzone II auf der Talseite der Promenada bis an die Stennabrücke geführt wurde.

Ein weiteres wichtiges Element im Projekt ist die Verpflichtung zur kommerziellen Nutzung der Erdgeschossflächen. Damit wird die Attraktivität für die Fussgänger erhöht und das Zusammenwachsen der Ortsteile Dorf und Waldhaus unterstützt. Der Aspekt des Flanierens (Lädala) gewinnt an Bedeutung.

4. Diverses

4.1. Spätere Unterhalts- und Sanierungsarbeiten

Die Unterhalts- und Sanierungsarbeiten werden durch die weitgehende Neuerstellung der Strassenabschnitte sowie durch die Überdeckungen der Strassenräume erheblich (massiv) reduziert. Die Sanierung der Brücke ist jederzeit durch die statische Unabhängigkeit sowie die Gebäudeabstände gewährleistet. Bei den Gerüstkosten wird es erhebliche Kosteneinsparungen geben, da die Brücke über die geplanten Bauten zugänglich sein wird.

4.2. Erschliessungs- und Umgebungsarbeiten

Die für das Stennazentrum erforderlichen Erschliessungs- und Umgebungsarbeiten sind Teil des Projektes und nicht Sache der Gemeinde. Dies wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

4.3. Temporeduktion

Das Verfahren zur Temporeduktion ist bereits eingeleitet worden. Die Signale für die Bewilligung von Tempo 30 sind positiv. Das Gesuch für die Einführung von Tempo 20 (Begegnungszone) wird erst abschliessend behandelt, wenn das Projekt Stennazentrum realisiert wird.

4.4. Leitbild

Die Kommission 2007 hat in ihrem Schlussbericht eine Zentrumsbildung im Bereich Stenna begrüsst. Dies unter anderem auch im Hinblick darauf, dass an dieser Stelle genügend Parkplätze geschaffen werden können, was im übrigen Gemeindegebiet praktisch ausgeschlossen ist. Dieser Bericht bildet eine Grundlage für die Arbeiten am Leitbild, die anfangs 2010 beginnen. Bei dieser Leitbilddiskussion ist auch das Stennazentrum mit einzubeziehen resp. im Leitbild als zentrumsbildender Ort zu definieren.

4.5. Wohnungen für Einheimische

Beim Stennazentrum handelt es sich nicht um irgendeine Wohnüberbauung, sondern - sowohl aus Sicht der Gemeinde als auch der Region - um ein Projekt von besonderer volkswirtschaftlicher Bedeutung. Solche Projekte rufen auch nach einer angepassten Regelung. Hiefür lässt bezeichnenderweise auch der kantonale Richtplan „Zweitwohnungen und touristische Beherbergung“, welchen die Regierung in Bälde erlässt, selbst für Gemeinden mit ausgewiesenem Handlungsbedarf wie Flims Abweichungen von den Zielvorgaben „Förderung des Erstwohnungsbaus und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus“ zu (vgl. dort S. 5 und 10). Nach dem den Gemeinden zur Verfügung gestellten Werkzeugkasten kann denn auch der Gemeindegouvernant im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen (um eine solche handelt es sich vorliegend) Bauvorhaben teilweise oder ganz von der Kontingentsregelung ausnehmen, sofern diese im überwiegenden öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse liegen. Dieser Regelung liegt der Gedanke zugrunde, dass mit solchen Projekten dem einheimischen Wohnungsbau adäquate Leistungen erbracht werden, welche im Übrigen direkt oder indirekt auch der einheimischen Bevölkerung zugute kommen.

Das Gesagte trifft insbesondere im vorliegenden Fall zu, wo im Zuge der Realisierung des Stennazentrums vom Investor bedeutende Sachleistungen erbracht werden wie namentlich Gestaltung Brückenebene, neue Regional- und Bushaltestellen, direkte Fusswegverbindung zu Gutveina/Hapimag, Verlegung und Überdeckung der Erschliessungsstrasse Via Stenna, neue Überdeckung bestehendes Parkhaus und Gestaltung als halböffentlicher Raum u.a.m. Diese Leistungen kompensieren die Lenkungsabgaben bei weitem.

Die Unterstellung des Projekts unter die Kontingentierung würde auch deshalb keinen Sinn machen, weil sich dadurch die Realisierung des für die Öffentlichkeit so bedeutsamen Projekts weiter verzögern würde und auch die Gefahr einer ewigen Baustelle bestünde. Ausserdem wären bei Unterstellung des Projekts unter die Kontingentsregelung die Kontingente für Dritte weitgehend blockiert mit der Konsequenz, dass in den übrigen Bauzonen das Bauen praktisch auf Jahre hinaus nicht mehr möglich wäre.

Wir danken Ihnen für Ihre Mitwirkung und grüssen Sie

freundlich

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES FLIMS

Der Präsident:

Der Gemeindevorstand:



Dr. Thomas Ragetti



Martin Kuratli

Beilage:

Chronologie

Stennazentrum – Chronologie

- 06.12.2005 Genehmigung Bericht „Flims 2007“ und Auftrag zur Weiterbearbeitung Projekt Stenna
- 04.01.2006 1. Besprechung mit Herren Senn und Baumschlager i.S. Stennacenter und Orientierung Bevölkerung via Publikation aus der Ratsstube
- 10.04.2006 Vorstellung Schlussbericht Flims 2007 an der Gemeindeversammlung mit Hinweis auf Stennazentrum als Bindeglied Dorf/Waldhaus
- 2006 Intensive Zusammenarbeit und Lösungssuche Gemeinde/Senn BPM AG
- 11.12.2006 Orientierung an der Gemeindeversammlung über Projekt
- 30.04.2007 Vorstellung Projekt an der Gemeindeversammlung durch Herren Iso Senn/Carlo Baumschlager
- 10.12.2007 Orientierung an der Gemeindeversammlung über Projektstand
- 19.05.2008 Orientierung an der Gemeindeversammlung über Projektstand
- 29.09.2008 Orientierung an der Gemeindeversammlung über Projektstand
- 30.03.2009 Orientierung an der Gemeindeversammlung über Projektstand
- 18.08.2009 Genehmigung Arealplan und Verabschiedung Projekt zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe durch Gemeindevorstand
- 28.08.-27.09. öffentliche Mitwirkungsaufgabe
- 14.09.2009 Vorstellung Projekt an der Gemeindeversammlung durch Herren Iso Senn/Carlo Baumschlager
- 29.11.2009 Urnenabstimmung über Umzonung im Gebiet Stenna gemäss Teilzonenplan Stenna 1:2'000, Kaufrechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Flims und der Senn BPM AG sowie Aufhebung der Kontingentierungspflicht betreffend Zweitwohnungen für die Wohnbauten im Arealplan Stenna