



ÖFFENTLICHE
AUFLAGE

Erläuternder Bericht

Umzonung Artikel Nr.: 53 und 54 in die ZAI



PROJEKTLEITUNG

urbaplan

Christian Stettler

RAUMPLANUNG, STÄDTEBAU, UND UMWELT

urbaplan

boulevard de pérolles 31

1700 Fribourg

+41 58 817 01 30

www.urbaplan.ch

ISO 9001:2015 zertifiziert

Bearbeitungsteam

> Hannah Hesse

> Christian Stettler

Quelle Titelbild: Geoportal Freiburg, Darstellung Urbaplan

Inhaltsverzeichnis

1. AUSGANGSLAGE	5
1.1 Vorhaben	5
1.2 Stand der Ortsplanung	6
2. BEGRÜNDUNG DER ZONENÄNDERUNG	7
3. ANPASSUNG DER PLANUNGSINSTRUMENTE	9
3.1 Gemeinderichtplan	9
3.2 Zonennutzungsplan	10
3.3 Gemeindebaureglement	12
4. KONFORMITÄTSNACHWEIS	13
5. VERFAHREN, KOORDINATION UND INFORMATION	14
5.1 Verfahren	14
5.2 Information und Mitwirkung	14
6. GENEHMIGUNG	15

1. Ausgangslage

1.1 Vorhaben

Die Gemeinde Tafers beabsichtigt ein neues Verwaltungsgebäude zu erstellen, um dem wachsenden Raumbedarf der Verwaltung gerecht zu werden. Der Neubau soll direkt neben dem bestehenden Amtshaus auf den Grundstücken Art. Nr. 53, 54 und 56 GB entstehen. Alle Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde.



Abb. 1 : Lage Art. 52, 53, 54 und 56 GB (Quelle: Geoportal Freiburg, Darstellung: Urbaplan)

Die betroffenen Parzellen liegen im Ortszentrum der Ortschaft Tafers und müssen für das Bauvorhaben teilweise in die ZAI umgezont werden. Der Art. 54 GB befindet sich aktuell in der Mischzone 1 (MZ-1). Die ehemaligen Bestandsgebäude (ein Einfamilienhaus mit Garage), welche noch auf dem Luftbild erkennbar sind, wurden im Herbst 2024 abgebrochen und zurückgebaut. Der Art. 53 GB dient der Erschliessung des Art. 56 GB und ist aktuell als Verkehrsfläche dargestellt. Beide Parzellen grenzen direkt an die bestehende ZAI auf Art. 52 bzw. 56 GB.

1.2 Stand der Ortsplanung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde letztmals am 11. November 2015 genehmigt. Aus der Genehmigung resultierten einige Auflagen, deren Bearbeitung zweimal öffentlich aufgelegt wurden. Das Genehmigungsdossier mit Anpassungen an die Genehmigungsaufgaben vom 11. November 2015 wurde am 19. August 2019 (Gemeinderichtplan GemRP) und am 24. September 2019 (Zonennutzungsplan ZNP und Gemeindebaureglement GBR) vom Gemeinderat angenommen. Daraufhin hat die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) am 29. Juni 2022 erneut eine Genehmigung mit Auflagen erteilt.

Anfang Juli 2024 schickte die Gemeinde Tifers ihr Ortsplanungsdossier zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) an das BRPA. Das BRPA bestätigte am 11. Juli 2024 den Empfang des Dossiers zur Schlussprüfung bzw. Genehmigung.

Der vorliegende Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV erläutert die für die Umzonung des Art. 54 GB von der MZ-1 in die ZAI und die Einzonung des Art. 53 GB in die ZAI erforderlichen Anpassungen der Ortsplanungsinstrumente.

Folgender Inhalt wird angepasst:

> Anpassung des ZNP (Zonenänderung)

Wie mit dem BRPA koordiniert, soll das aktuell in der Schlussprüfung liegende OP-Dossier der Gemeinde Tifers durch die vorliegende angepasste Version ergänzt werden. Der Zonennutzungsplan ZNP wird ersetzt.

Somit wird die Zonenänderung nach der öffentlichen Auflage in die Prüfung des gerade eingereichten Dossiers zur Anpassung der Genehmigungsaufgaben integriert, so dass das BRPA ein einheitliches Gesamtgutachten erstellen kann.

2. Begründung der Zonenänderung

Im Rahmen der Fusion der Gemeinde Tafers mit Alterswil und St. Antoni wurde festgelegt, dass die zukünftige Gemeindeverwaltung der fusionierten Gemeinde an einem Standort in Tafers zusammengeführt wird. Die Räumlichkeiten im jetzigen Amtshaus der Gemeinde Tafers an der Schwarzseestrasse 5 werden neben regionalen Ämtern vom Mehrzweckverband des Sensebezirks (MZV) und diversen kantonalen Ämtern genutzt.

Als Hauptort und politisches Zentrum des Sensebezirks soll Tafers als Standort der regionalen und kantonalen Ämter gestärkt werden. Um den Raumbedarf der zusammengelegten Gemeindeverwaltung zu decken, ist eine Erweiterung des Verwaltungsstandortes zwingend erforderlich.

Die unmittelbar neben dem jetzigen Amtshaus liegenden Grundstücke Art. 53, 54 und 56 GB befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde und bieten sich für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes an.

Für den Neubau des Verwaltungsgebäudes schreibt die Gemeinde Tafers einen offenen Architekturwettbewerb aus. Der Wettbewerb wird als einstufiger, anonymer Projektwettbewerb im offenen Verfahren nach der Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009 durchgeführt.



Abb. 2 : Wettbewerbsumgriff, Quelle: Vorabzug Ausschreibung „Neubau Verwaltungsgebäude Tafers“, Binz Architekten Freiburg

Die Aufgabenstellung des Wettbewerbsverfahrens umfasst die Projektierung eines neuen Verwaltungsgebäudes, das den Anforderungen der Gemeinde, der Verbände und der Sozialdienste, sowie des öffentlichen Bereiches in einem ortsbaulich und architektonisch überzeugenden Entwurf Rechnung trägt.¹

Unter dem Gebäude ist eine Tiefgarage zu realisieren, welche an die bestehende Tiefgarage auf Art. 52 GB angeschlossen und über die bereits existierende Zufahrt erschlossen werden soll.

¹ Auszug Vorabzug «Projektwettbewerb Verwaltungsgebäude Gemeinde Tafers», Binz Architekten

3. Anpassung der Planungsinstrumente

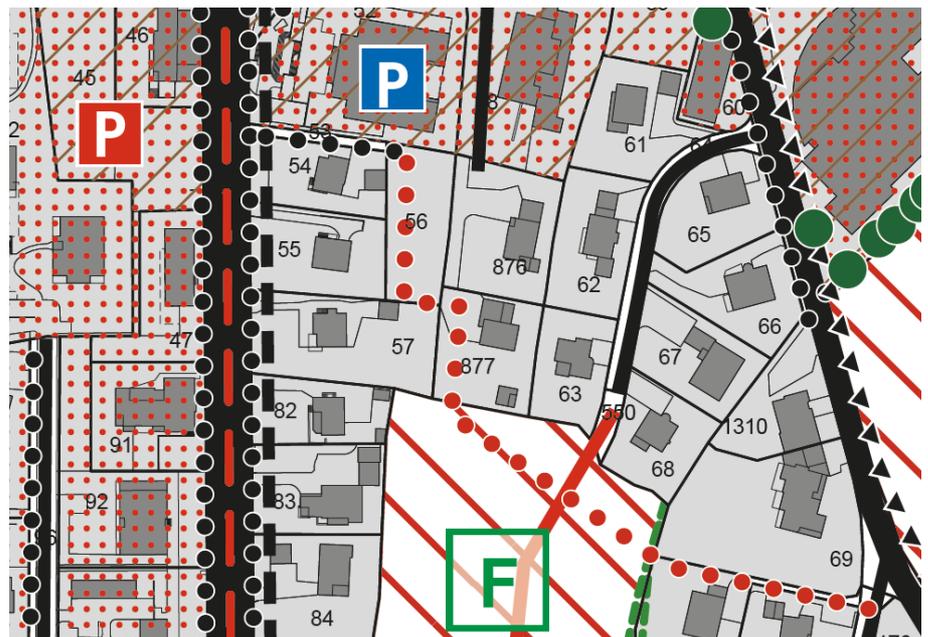
3.1 Gemeinderichtplan

3.1.1 Anpassung Verlauf Fussweg

Zwischen der Schwarzseestrasse und der Juchstrasse ist gemäss Gemeinderichtplan GemRP eine Fusswegverbindung vorgesehen, die auf Art. 53 GB bereits besteht.

Das auf Art. 53, 54 und 56 GB geplante Verwaltungsgebäude erfordert eine geringfügige Anpassung des über Art. 56 GB geplanten Fussweges. Die Fusswegverbindung wird in die Freiraumplanung für das Neubauprojekt integriert und mit einem leicht veränderten Verlauf auf den ursprünglich geplanten Grundstücken weiter bestehen.

Da der GemRP behördenverbindlich, nicht aber grundeigentümergebunden ist und keine parzellenscharfe Wirkung hat, wird der GemRP im Zuge der hier geplanten Umzonung nicht angepasst. Die Anschlüsse von der Kantonsstrasse und auf den Art. 877 GB bleiben gewährleistet.



..... Fussgängerweg / Trottoir

Abb. 3 : Auszug Gemeinderichtplan – Fussweg über Art. 53 und 56 GB (Stand Juni 2024)

Abb. 5 : Ausschnitt des ZNP aktueller Stand

LEGENDE	
NUTZUNGSZONEN	
	Dorfzone
	Zentrumszone
	Wohnzone schwacher Dichte 1
	Wohnzone mittlerer Dichte 2
	Wohnzone hoher Dichte
	Mischzone 1
	Mischzone 2
	Zone von allgemeinem Interesse
LANDWIRTSCHAFTSZONE	
	Landwirtschaftszone
WEITERE ZONEN	
	Waldareal
ÜBERLAGERTE ELEMENTE	
ÜBERLAGERTE SEKTOREN	
	Naturgefahrengebiete gemäss Gefahrenkarte (Massenbewegungen) Gefahrenhinweiszone
ÜBERLAGERTE PERIMETER	
	Obligatorischer Detailbebauungsplan
	Perimeter für Spezialvorschriften gemäss GBR
	Ortsbildschutzperimeter
	Archäologischer Perimeter
ÜBERLAGERTE SCHUTZELEMENTE	
   	Geschützte Kulturgüter: Kategorie 1, 2 und 3 / geschütztes Einzelobjekt (Wegkreuz, Brunnen)
	Geschützte Naturobjekte: Einzelbaum
	Geschützte Naturobjekte: Hecke
WEITERE ÜBERLAGERTE SCHUTZELEMENTE	
	Geschossflächenziffer nicht anwendbar
	Waldgrenze gemäss Waldfeststellungsverfahren / reduzierter Waldabstand

Abb. 6 : Legende ZNP Tafers

3.3 Gemeindebaureglement

Der Neubau des Verwaltungsgebäudes und die damit verbundenen Umzonungen erfordern keine Anpassungen des Gemeindebaureglements.

Die geltenden Bestimmungen für die ZAI bleiben bestehen.

4. Konformitätsnachweis

Alle vorgenommenen Änderungen beruhen auf dem am 11. Juli 2024 beim BRPA eingereichten Dossier der Ortsplanung Tafers, welches die Auflagen aus dem Genehmigungsgutachten vom 29. Juni 2022 integriert. Folglich sind alle Anpassungen in diesem Dossier mit den übergeordneten Planungen konform.

5. Verfahren, Koordination und Information

5.1 Verfahren

Die Anpassung des Zonennutzungsplans im Rahmen der geplanten Umzonung erfolgt nach dem Verfahren für Gemeindepläne und -vorschriften (Art. 83 ff. RPBG). Bevor das Dossier zur Genehmigung eingereicht wird, wird es während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

5.2 Information und Mitwirkung

Die breite Bevölkerung wurde im Rahmen der öffentlichen Auflage vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx über die Anpassung der Ortsplanung informiert. Die Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. xx sowie auf der Webseite der Gemeinde Tifers publiziert. Das Dossier ist sowohl beim Oberamt des Sensebezirks als auch beim Kompetenzzentrum Bau der Gemeinde Tifers einsehbar.

5.2.1 Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind inklusive Sammeleinsprachen xx Einsprachen zu den Genehmigungsaufgaben erfolgt. Die gesamte Dokumentation zu den Einsprachen ist im separat beigelegten Einsprachedossier der Gemeinde zu entnehmen.

6. Genehmigung

1. Öffentliche Auflage

durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. xx

vom: xxx

2. Angenommen vom Gemeinderat von Tifers

am:

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

3. Genehmigt von der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt RIMU

am:

Der Staatsrat, Direktor