



Kanton Graubünden
Gemeinde Churwalden

Quartierplan Portal

Erläuterungsbericht

Öffentliche Auflage

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Churwalden
7075 Churwalden

Kontaktperson

Margrith Raschein, Gemeindepräsidentin
+41 81 382 00 14
Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Erstellung

November 2017 / Januar 2018

Bearbeitungsstand

19. Februar 2018

Erläuterungsbericht_öA

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Nutzungsplanerische Rahmenbedingungen	4
1.3	Ziele der Quartierplanung	6
2	Konzepte und Strategien zur Quartierentwicklung	6
2.1	Heutige Siedlungsstruktur	6
2.2	Nutzungskonzept	6
2.3	Erschliessungskonzept	7
2.4	Gestaltungskonzept	9
2.5	Etappierung der Quartierplanung	10
2.6	Koordination mit der Ortsplanung	11
3	Verfahren	11
3.1	Anlass zur Quartierplanung und Perimeter	11
3.2	Ablauf der Quartierplanung	11
3.3	Einleitungsverfahren	12
3.4	Information und Mitwirkung der Betroffenen	12
4	Planungsmittel	15
4.1	Quartierplanvorschriften	15
4.2	Neuzuteilungsplan	15
4.3	Gestaltungsplan	15
4.4	Erschliessungsplan	15

Anhang 1: Parkierungsoptionen Parzelle Nr. 20117

Anhang 2: Richtprojekt Parzelle Nr. 20435 (Auszug)

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Entwicklung des Gebietes „Portal Churwalden“ bildete bereits anlässlich der Gesamtrevision der Ortsplanung 2012/13 ein zentrales Thema. Dabei ging es einerseits um die Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung eines Einstiegsporthals in das Skigebiet Arosa Lenzerheide und der damit verbundenen Infrastrukturen. Andererseits sollten auch die Rahmenbedingungen für eine touristische Ansiedlung im Bereich der Talstation geschaffen werden. Das Entwicklungsgebiet „Portal“ umfasst folgenden Perimeter und Nutzungen:

- Talstation der Gondelbahn Heidbüel mit angrenzendem Campingareal
- Talstation Pradaschier
- Heutige Parkierungsflächen Bergbahnen und Camping
- Busterminal mit Mantelnutzungen
- öffentlichen Zone mit Schwimmbad, Eisfeld, etc.
- Bestehende Wohn- und Mischnutzungen innerhalb des überbauten Gebietes

Das Gebiet befindet sich an zentraler Lage im Siedlungsgebiet. Es weist sehr gute Voraussetzungen hinsichtlich der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, Erreichbarkeit von Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Zugang zum Skigebiet auf. Entsprechend handelt es sich um ein Potenzialgebiet für Wohnnutzungen und touristische Nutzungen.

1.2 Nutzungsplanerische Rahmenbedingungen

Das Gebiet Portal ist in der rechtskräftigen Ortsplanung einerseits der Kernzone A, andererseits der Kernzone Portal gemäss Art. 24 und 25 BauG zugewiesen. Bei der Kernzone Portal handelt es sich grundsätzlich um eine viergeschossige Mischzone mit hoher Ausnützung (Auspützungsziffer 1.20). Bei den im Zonenschema für die Kernzone Portal festgelegten Massen handelt es sich um Richtwerte, welche im Rahmen der Folgeplanung unter Berücksichtigung der konkreten Projektidee definitiv festzulegen sind (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 334 vom 22. April 2014).

Bei der Kernzone A handelt es sich um eine dreieinhalbgeschossige Mischzone (maximale Fassadenhöhe 10.0 m, Gesamthöhe 13.0 m). Eine Ausnützungsziffer ist in der Grundordnung nicht festgelegt. Neubauten haben sich in die bestehende Siedlungsstruktur einzufügen und diese zu ergänzen.

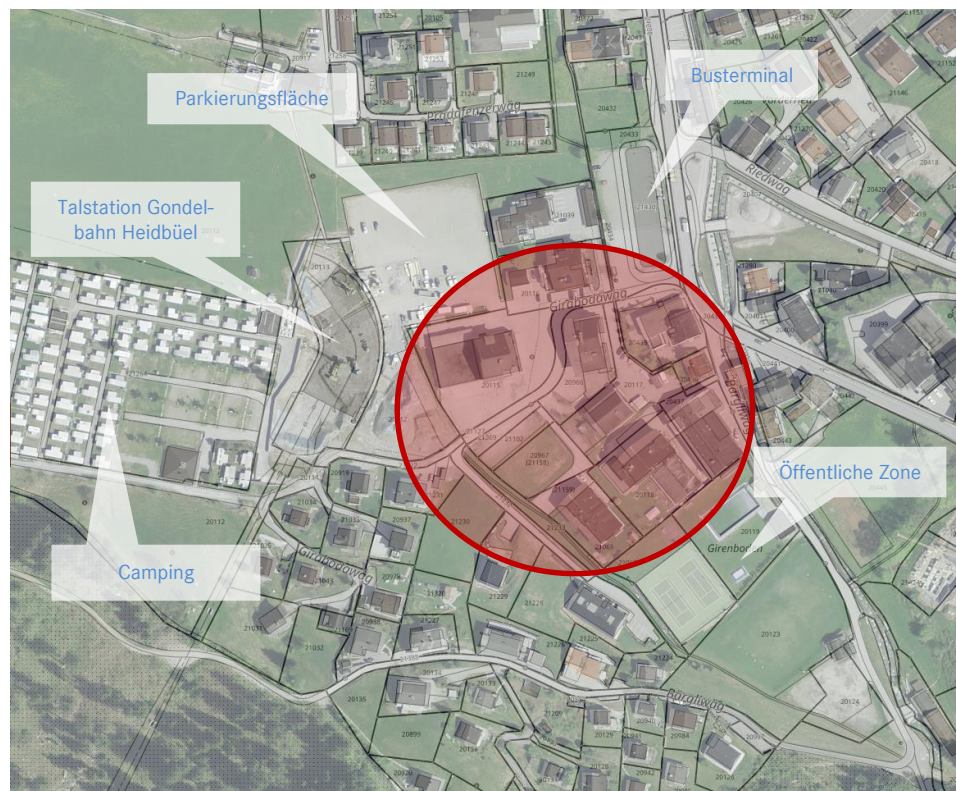


Abb.) Quartierplangebiet mit angrenzenden Nutzungen.



Abb.) Ansicht Quartierplangebiet Portal.

Für das Gebiet Portal gilt teilweise eine Arealplanpflicht (heutige Parkplatzfläche bei der Talstation) und teilweise eine Quartierplanpflicht. Innerhalb von Gebieten mit Quartierplanpflicht können Baubewilligungen grundsätzlich erst erteilt werden, wenn die Folgeplanung abgeschlossen ist.

1.3 Ziele der Quartierplanung

Auf Basis der bereits geschaffenen nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen beabsichtigt die Gemeinde mit der Quartierplanung die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung innerhalb dieses Entwicklungsschwerpunktes. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Ziele und Inhalte:

- Schaffung eines attraktiven Zentrumsquartiers für Wohnen und Dienstleistungen sowie Nutzungen im Zusammenhang mit den angrenzenden touristischen Angeboten
- Ortsbauliches Konzept zwecks Regelung einer effizienten Erschliessung und Parkierung sowie Konkretisierung des Nutzungsmasses unter Berücksichtigung der Wohn- und Aussenraumqualitäten
- Optimale Anbindung der Talstation Heidbüel an die Wintersportzone (Talabfahrt), den öffentlichen Verkehr sowie den Langsamverkehr und Individualverkehr.
- Berücksichtigung und Gewährleistung des Weiterbetriebs der bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Quartierplanperimeters

2 Konzepte und Strategien zur Quartierentwicklung

2.1 Heutige Siedlungsstruktur

Das Quartierplangebiet weist hinsichtlich Nutzungsart, Nutzungsdichte, Gebäudetypologien und Aussenräumen sehr heterogene Strukturen auf. Es handelt sich um ein weitgehend überbautes Gebiet mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie einzelnen Leerständen. Die Quartierplanung ist entsprechend auf die langfristige Entwicklung des Gesamtgebietes ausgerichtet und hat die bestehenden Nutzungen soweit möglich zu berücksichtigen.

2.2 Nutzungskonzept

Nutzungsart

Das Quartierplangebiet befindet sich in der Kernzone. Diese ist für Wohnzwecke sowie für Gewerbe- und Gastgewerbebetriebe, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt (Art. 24 BauG). Die Kernzone Portal dient der touristischen Entwicklung des Gebietes Portal (Art. 25 BauG). Die Gemeinde verfolgt das Ziel, das Gebiet Portal zu einem Zentrumsquartier mit touristischen Nutzungen sowie Wohn- und Dienstleistungsnutzungen zu entwickeln. Der Zonenzweck wird diesbezüglich im Rahmen der Quartierplanung konkretisiert.

Bei der Neu- und Umnutzung im Gebiet Portal handelt es sich um einen langfristigen Umsetzungsprozess. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen und die Voraussetzungen für deren Weiterbetrieb zu schaffen bzw. zu wahren.

Nutzungsmass

Die Grundordnung legt für die Kernzonen folgende Nutzungsmasse fest:

	Zone	AZ	Max. Fassaden- höhe (m) ⁴	Max. Gesamt- höhe (m) ⁴	Gebäude- länge	Grenzab- stand ³	
		Art. 18 Art. 37a KRVO	Art. 20	Art. 20	Art. 21 (m)	Art. 22 (m) gross	(m) klein
KA	Kernzone A	-	10.0 (+z) ¹	13.0 (+z) ¹	-	2.5	2.5
KP	Kernzone Portal	1.20	12.5 (+z) ¹	14.5 (+z) ¹	25.0 ¹	2.5	2.5

Im Rahmen einer Quartierplanung kann gestützt auf das Baugesetz eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.1 gewährt werden.

Da es sich bei der Kernzone A in der Regel um überbaute Gebiete handelt, gilt in der Grundordnung keine Ausnützungsziffer. Infolge der Heterogenität des Quartierplangebietes, auch bezüglich der Grundstücksgrössen, sowie im Sinne einer Gleichbehandlung der Grundeigentümer und Gewährleistung eines auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten Dichtemasses, wird im Quartierplan auch für die Kernzone A eine Ausnützungsziffer definiert. Diese ist als Richtmass (+/- 5%) zu verstehen. In Anlehnung an die Ausnützungsziffer in der Kernzone Portal (1.2 plus Bonus 0.1) legt der Quartierplan ein Richtmass von 1.3 für die Ausnützungsziffer fest. Dies entspricht einer verhältnismässig hohen baulichen Dichte mit drei- bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftsbauten. Die Baufelder werden so ausgeschieden, dass dieses Mass realisiert werden kann. Bei der Erstellung von publikumsorientierten gewerblichen Erdgeschossnutzungen kann die Baubehörde das Richtmass um maximal 10% erhöhen. Dies ist als absolutes Nutzungsmaximum zu verstehen und kann nicht noch zusätzlich um vorerwähnte 5% erhöht werden.

Zwecks Gliederung der Bebauung und im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung kann innerhalb der Baufelder auf maximal 60% der anrechenbaren Gebäudefläche ein zusätzliches Vollgeschoss bzw. eine Überschreitung der zonengemässen Fassaden- und Gesamthöhe von max. 2.50 m gemäss Art. 14 Abs. 4 Ziff. 4 Baugesetz bewilligt werden. Zudem wird eine Mindestausnützungsziffer von 0.9 festgelegt, welche pro Liegenschaft zu erfüllen ist.

2.3 Erschliessungskonzept

Das Quartierplangebiet weist heute ein unübersichtliches und ineffizientes Erschliessungssystem auf. Dies führt zu einem hohen Anteil an Verkehrsflächen, welche teilweise auch eine optimale Bodennutzung verunmöglichen. Zahlreiche Zufahrten sind mit privatrechtlichen Regelungen grundbuchlich eingetragen. Infolge verschiedener Grenzmutationen und zwischenzeitlich erstellter neuer Erschliessungsanlagen sind diese grundbuchlichen Rechte teilweise nicht mehr zweckmässig oder werden nicht oder abweichend genutzt.

Zwecks Entflechtung der heutigen Erschliessungsflächen und Gewährleistung einer effizienten Erschliessung sieht der Quartierplan folgendes Konzept vor:

- Die Hapterschliessung erfolgt über den Girabodawäg und Bärgliwäg sowie einer Stickerschliessung ab dem Bärgliwäg.
- Die Verkehrsflächen werden auf ein Minimum reduziert und ermöglichen eine effiziente Erschliessung der Bautiefen.
- Die wegfallenden Verkehrsflächen stehen als Umgebungsbereich der Bauten zur Verfügung.

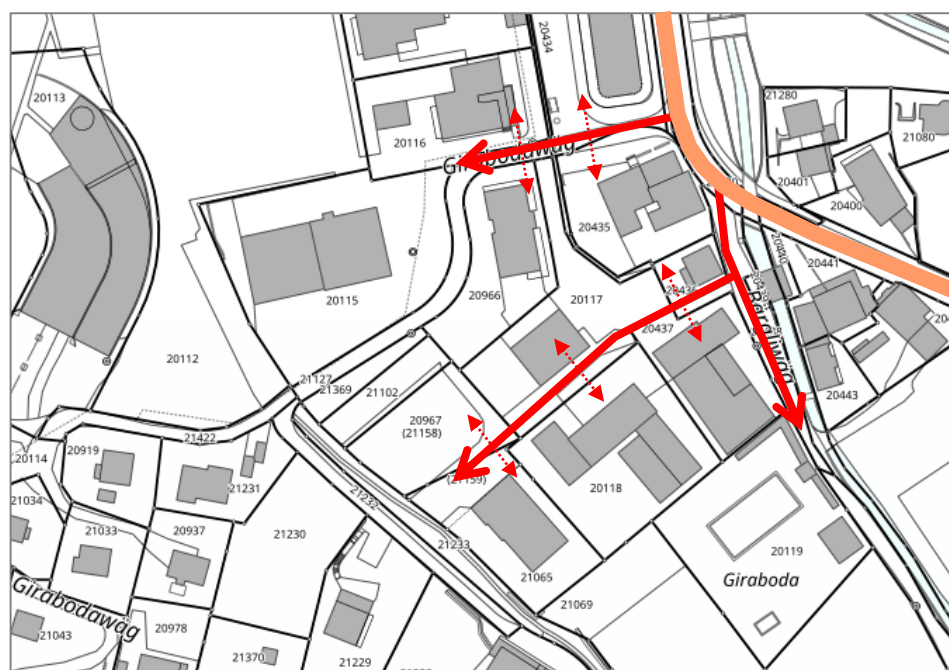


Abb.) Erschliessungskonzept mit jeweils beidseitig erschlossenen Bautiefe ab Erschliessungsachse.

Bärgliwäg

Der heutige Anschluss des Bärgliwäg an die Kantonsstrasse ist verkehrs- und sicherheitstechnisch als ungenügend einzustufen. Ein bewilligungsfähiger Anschluss kann unter Berücksichtigung der erforderlichen Geometrien und Flächenansprüche nicht innerhalb der heutigen Verkehrsflächen erfolgen. Zur Ermöglichung eines vollwertigen Anschlusses ist die Gemeinde bereit, das gemeindeeigene Gebäude auf Parzelle Nr. 20436 ersatzlos abzubauen und auf eine bauliche Nutzung des verbleibenden Grundstücks zu verzichten. Damit kann der Anschluss Bärgliwäg an die Kantonsstrasse ausgebaut werden und die Funktion als Hapterschliessungsachse übernehmen. Damit entfällt insesonder auch die im Generellen Erschliessungsplan vorgesehene Sammelstrasse «Umfahrung» über die Kronenwiese.

Girabodawäg

Der Girabodawäg bildet die Hauptachse ab der Kantonsstrasse zur Talstation. Ihm kommt sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für den Fussverkehr (Fussgängerachse Busterminal-Talstation) erhebliche Bedeutung zu. Entsprechend werden im Quartierplan nebst der Verkehrsfläche zusätzliche Vorbereiche, welche von Hochbauten freizuhalten sind, ausgedehnt.

Die Fortsetzung der Linienführung ab Parzelle Nr. 20115 ist im Rahmen der 2. Quartierplanetappe zu klären. Insbesondere ist auch eine Weiterführung der bestehenden Achse direkt zur Talstation anstelle der heutigen «Schlaufe» zu prüfen.

Neue Stickerschliessung „Brugg“

Die vorgesehene Stickerschliessung „Brugg“ bedient (wie bereits teilweise heute schon) die beiden angrenzenden Bautiefen sowie die Parzelle Nr. 21065. Damit wird eine effiziente Erschliessung dieser Grundstücke ermöglicht. Die heutige privatrechtlich geregelte Zufahrt via Girabodawäg wird durch den Quartierplan abgelöst. Gleichzeitig entfällt die Abhängigkeit vom Girabodawäg, dessen definitive Linienführung Bestandteil der 2. Quartierplanetappe bildet. Die planerische Umsetzung der Stickerschliessung erfolgt in Form eines Fuss- und Fahrwegrechtes für die Anstössergrundstücke. Im Bereich des Anschlusses an den Bärgliwäg handelt es sich um gemeindeeigenes Land (Strassenparzelle).

Wiesenwägli

Das Wiesenwägli bildet eine wichtige Fussgängerverbindung abseits der verkehrsreichen Strassen. Es führt als eigenständige Parzelle vom Schulhaus Witi durchgehend bis zum Gebiet Portal. In Abstimmung auf das Erschliessungskonzept wird die Fusswegverbindung innerhalb des Gebietes Portal als Trottoirfläche entlang des angepassten Bärgliwäg neu erstellt und bis zum Girabodawäg geführt. Ab dem Busterminal verläuft der Fussweg wie bisher. Das ausparzellierte letzte Teilstück des Wiesenwägli wird somit hinfällig.

Ver- und Entsorgung

Das Quartierplangebiet wird wie bisher über die öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen entlang des Girabodawäg und des Bärgliwäg erschlossen. Der Anschluss der einzelnen Grundstücke an die öffentlichen Leitungen ist Sache der Grundeigentümer. Allfällige Verlegungen von Leitungen der Telekommunikation, sind im Rahmen der bestehenden Dienstbarkeiten unter den Betroffenen zu regeln.

2.4 Gestaltungskonzept

Im Quartierplan werden Baufelder bestimmt. Hochbauten sind innerhalb dieser Baufelder zu erstellen. Die Baufelder sind so bemessen, dass die maximale Ausnützung realisierbar ist. Gleichzeitig werden durch die Baufelder der hohen Dichte angemessene Aussenräume (Umgebungsbereiche) gewährleistet. In den Baufeldern ist auf maximal 60% der anrechenbaren Gebäudefläche ein zusätzliches Vollgeschoss ge-

genüber der Regelbauweise zulässig. Entlang der Erschliessungsachsen sind Bereiche für die Strassenraumgestaltung sowie Besucherparkplätze und dergleichen bestimmt.

Die Gemeindeparzelle Nr. 20436 weist nach Abzug der für die Erschliessung erforderlichen Flächen nur noch eine geringe Grösse auf, welche keine sinnvolle Überbauung mehr zulässt. Die Liegenschaft kann jedoch den angrenzenden Grundstücken dienen. Dies beispielsweise für unterirdische Bauten oder für die Bedürfnisse des Gewerbebetriebs auf Parzelle Nr. 20437, insbesondere zwecks Nutzung als überdachter Umschlagplatz. Im Weiteren kommen auch öffentliche Nutzungen für Parkierung o.ä. in Frage. Im Quartierplan wird ein entsprechender Gestaltungsbereich ausgeschieden. Die konkrete Nutzung wird zwischen den Betroffenen ausserhalb des Quartierplanverfahrens geregelt. Die bauliche Nutzung wird auf Grundstück Nr. 20435 übertragen.

Innerhalb der Kernzone gilt gestützt auf das Baugesetz (Art. 24 Abs. 4) in der Regel die Gestaltungsberatungspflicht. Bauvorhaben haben sich in die Siedlungsstruktur einzufügen.

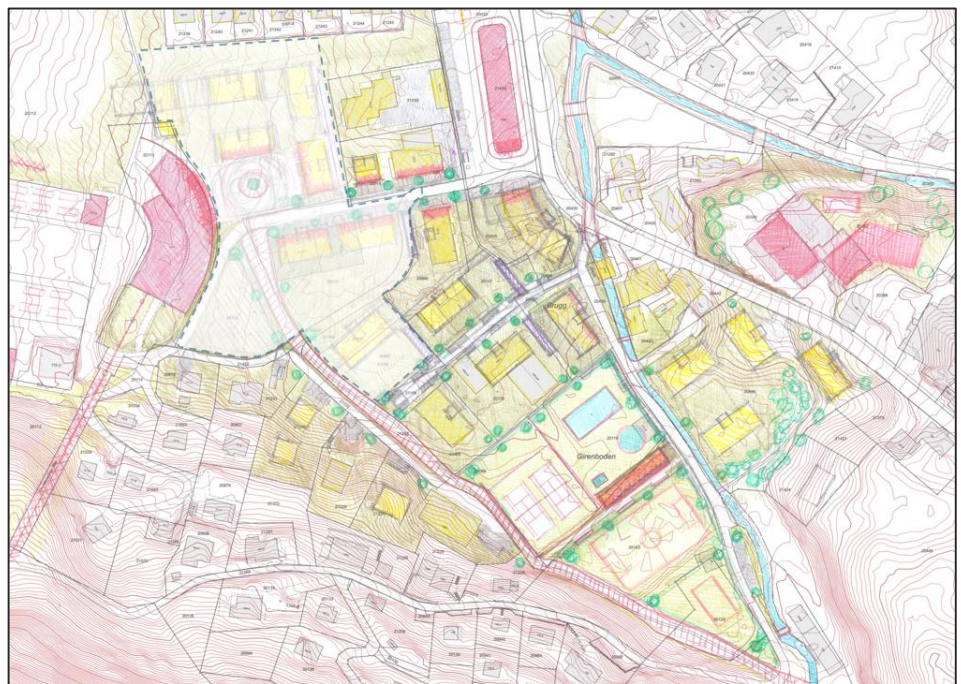


Abb.) Ideenskizze Bebauungsstruktur Quartierplangebiet Portal, eingebettet in die angrenzenden Nutzungen (Talstation, Busterminal, Öffentliche Zone). Transparent dargestellt: Gebiete der 2. Etappe bzw. innerhalb der Arealplanpflicht.

2.5 Etappierung der Quartierplanung

Im Laufe der Bearbeitung der Quartierplanung hat sich gezeigt, dass im Bereich der der Kernzone Portal zugewiesenen Parzellen Nr. 20115, 21369, 21102 und 20967

weiterer Koordinationsbedarf besteht, bevor auf Stufe Quartierplanung abschliessende Regelungen getroffen werden können. Dies betrifft namentlich folgende Aspekte:

- Koordination mit der (derzeit noch nicht vorliegenden) Überbauung des heutigen Bergbahnparkplatzes innerhalb der Kernzone Portal mit Arealplanpflicht
- Klären der Linienführung des Girabodawäg in Abstimmung mit der Überbauung der Kernzone Portal und dem Anschluss an die zu erstellende Parkieranlage (gemäss Art. 25 des Baugesetzes sind innerhalb der Kernzone Portal sämtliche bestehenden Parkplätze im Falle einer Überbauung zu ersetzen)
- Bereinigung der Baurechte (Baurechtsparzellen)

Das Quartierplangebiet wird daher in zwei Etappen aufgeteilt. Für die 2. Etappe werden Ziele und Rahmenbedingungen formuliert. Verbindliche Regelungen der 2. Etappe sind durch Ergänzung des vorliegenden Quartierplans oder in Verbindung mit der angrenzenden Arealplanung zu treffen.

2.6 Koordination mit der Ortsplanung

Die sich aus der Quartierplanung ergebenden Bereinigungen der Zonenabgrenzungen und Erschliessungsachsen werden bei nächster Gelegenheit in der Grundordnung angepasst.

3 Verfahren

3.1 Anlass zur Quartierplanung und Perimeter

Aufgrund eines konkreten Bauvorhabens auf Parzelle Nr. 20435 hat der Gemeindevorstand die Einleitung des Quartierplanverfahrens beschlossen. Der Perimeter umfasst dabei die gemäss Zonenplan der Quartierplanpflicht unterstellten Parzellen sowie für die Regelung der Bebauung und Erschliessung ebenfalls massgebenden angrenzenden Grundstücke.

3.2 Ablauf der Quartierplanung

Bekanntgabe Absicht zur Einleitung der Quartierplanung	30.09.2016
Einleitungsbeschluss	10.11.2016
Erarbeitung Entwurf	Jan. – Aug. 2017
Information und Mitwirkung der Betroffenen	Aug. – Okt. 2017
Behandlung Anträge Mitwirkung und Überarbeitung	Nov./Dez. 2017
Öffentliche Auflage (30 Tage)	Feb. / März 2018
Beschluss Gemeindevorstand	

3.3 Einleitungsverfahren

Gestützt auf Art. 16 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) gab der Gemeindevorstand am 30.09.2016 die Absicht zur Einleitung der Quartierplanung bekannt. Innert der Auflagefrist ist eine Einsprache betreffend die Abgrenzung des Quartierplangebietes eingegangen. Die Einsprecher forderten insbesondere den Miteinbezug der Strassenparzelle Nr. 20438 (Bärgliwäg) in die Quartierplanung. Der Gemeindevorstand hat dieser Einsprache zugestimmt. Eigentümerin der betroffenen Parzelle ist die Politische Gemeinde Churwalden. Auf eine erneute Auflage des Bezugsperimeters wurde infolge der Geringfügigkeit der Anpassung verzichtet.

Am 10.11.2016 hat der Gemeindevorstand die Einleitung des Quartierplans beschlossen und den Betroffenen mitgeteilt. Gegen diesen Beschluss sind keine Beschwerden eingegangen.

3.4 Information und Mitwirkung der Betroffenen

Gestützt auf Art. 17 KRVO gab der Gemeindevorstand den Quartierplanbeteiligten während der Dauer vom 04.09.2017 – 06.10.2017 Gelegenheit, sich zum Quartierplanentwurf zu äussern und Vorschläge und Einwendungen einzubringen. Zudem fand am 31. August 2017 eine Informationsveranstaltung statt, an welcher der Quartierplanentwurf vorgestellt wurde.

Innert der Mitwirkungsfrist sind mehrere Stellungnahmen beim Gemeindevorstand eingegangen. Die wesentlichen Inhalte der Mitwirkungseingaben sowie die entsprechenden Entscheide des Gemeindevorstandes sind nachfolgend zusammengefasst. Die jeweiligen Entscheide wurden den jeweiligen Antragstellenden schriftlich mitgeteilt.

Neue Stichstrasse „Brugg“

Antrag:

Auf die neue Stichstrasse im Bereich der Parzellen Nr. 20437, 20117, 20118 und 21065 inkl. Wendeplatz sei zu verzichten. Dies aus folgenden Gründen:

- Das Areal sei via Girabodawäg und bestehende, privatrechtliche Fuss- und Fahrwegrechte genügend erschlossen.
- Die vorgesehene Erschliessung würde die bestehenden Betriebsareale wesentlich beeinträchtigen.
- Bestehende Parkplätze würden durch die Stichstrasse sowie den vorgesehenen Wendeplatz verloren gehen.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Quartierplanung bezweckt unter anderem, eine langfristig sinnvolle und effiziente Erschliessung sicherzustellen. Wie unter Kap. 2.3 aufgezeigt, bedient die Sticherschliessung „Brugg“ die beiden angrenzenden Bautiefen. Die heute teilweise

bestehende Erschliessung via Girabodawäg kann damit aufgehoben werden. Gleichzeitig entfällt die Abhängigkeit vom Girabodawäg, dessen definitive Linienführung Bestandteil der 2. Quartierplanetappe bildet.

Am Grundsatz der Sticherschliessung wird festgehalten, da diese eine effiziente Erschliessung des Quartierplangebietes gewährleistet. Unter Berücksichtigung der im Mitwirkungsverfahren eingebrachten Anträge werden jedoch folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Sticherschliessung wird nicht ausparzelliert, sondern in Form eines Fuss- und Fahrwegrechtes von 3 m Breite (statt bisher 3.5 m Strassenparzelle) festgelegt. Berechtigte sind ausschliesslich die an der Sticherschliessung angrenzenden Grundstücke. Die bauliche Ausgestaltung der Sticherschliessung ist Sache der Beteiligten, wobei für die Ausübung des Rechtes voraussichtlich lediglich noch die Befestigung eines rund 12 m langen Teilstücks auf Parzelle Nr. 20117 erforderlich ist.
- Auf den Wendeplatz auf Parzelle Nr. 21065 wird verzichtet. Die Wendemöglichkeiten sind auf den jeweiligen Grundstücken der Anstösser zu gewährleisten.
- Die Beibehaltung der heutigen Anzahl Parkplätze auf Parzelle Nr. 20117 ist möglich. Die Distanz zwischen der Parzellengrenze 20117 / 20118 und Gebäude Nr. 112A (Swisscom) beträgt rund 7.50 m. Davon werden 1.50 m für das Fuss- und Fahrwegrecht beansprucht. Auf den verbleibenden 6 m Breite können die Parkfelder wie bisher als Senkrechtparkierung beibehalten werden. Zur Gewährleistung der Durchfahrt ist voraussichtlich eine geringfügige Verschiebung mit baulicher Anpassung Richtung Gebäude Nr. 112A erforderlich (Beanspruchung heutiger Grünstreifen). Alternativ ist auch eine doppelbündige Anordnung der Parkfelder denkbar (vgl. Skizzen im Anhang)

Es gilt zu berücksichtigen, dass im Falle einer Neubebauung der Parzelle Nr. 20117 ohnehin eine neue Parkierungslösung zu treffen sein wird (insbesondere unter Berücksichtigung der unterirdisch zu erstellenden Pflichtparkplatzzahl). Die heutige oberirdische Parkierung ist insofern als temporäre Anlage zu betrachten.

Selbständige Baurechte Nr. 21158 und 21159

Antrag:

Die Auswirkungen der vorgesehenen Anpassungen seien unklar. Allfällige Entschädigungen der Berechtigten seien zu regeln.

Erwägungen der Gemeinde

Die geringfügige Anpassung der Baurechtsparzellen war bedingt durch die Abgrenzung des Wendeplatzes. Da auf diesen verzichtet wird, entfällt auch eine Anpassung der Baurechtsparzellen. Eine Änderung ergibt sich lediglich infolge der ohnehin vorgesehenen Grenzmutation, welche nun im Quartierplanverfahren aufgenommen wird.

Baufeld auf Parzelle Nr. 20435

Antrag:

Die Überbauung im Baufeld Nr. 2 auf Parzelle Nr. 20435 sei auf 2 Geschosse zu beschränken. Der Bauabstand habe zudem den heutigen Abstand zu wahren. Bei einem grösseren Bauvolumen würde eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundstücks Nr. 20966 resultieren.

Erwägungen der Gemeinde:

Im Rahmen der Quartierplanung soll die Überbauung so geregelt werden, dass eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität gewährleistet bleibt. Dazu zählen auch die Ansprüche der Wohnhygiene mit einer angemessenen Belichtung der Bauten. Gleichzeitig besteht ein hohes öffentliches Interesse an einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Der Gemeindevorstand hat diese beiden Interessen abgewogen und kommt zu folgendem Ergebnis:

- Die Parzelle Nr. 20435 liegt in der Kernzone A mit einer Fassadenhöhe von 10.0 m bzw. einer Gesamthöhe von 13.0 m gemäss Zonenschema. Die bestehende Baute weist lediglich zwei Vollgeschosse sowie teilweise ein zusätzliches Dachgeschoss auf. Im Vergleich zum zonengemäss realisierbaren Bauvolumen ist das Grundstück somit klar unternutzt.
- Die Liegenschaft befindet sich an einer ortsbaulichen Schlüsselstelle, da sie den Abzweiger Girabodawäg Richtung Talstation und den Abzweiger Bärgliwäg markiert. An dieser zentralen Lage in unmittelbarer Nähe des Busterminal ist aus ortsbaulicher Sicht eine höhere bauliche Nutzung gerechtfertigt bzw. auch erstrebenswert.
- Lediglich aufgrund des heute unternutzen Zustandes kann daher nicht abgeleitet werden, dass dies auch im Falle eines Neubaus so beizubehalten ist.
- Im Rahmen des Quartierplanverfahrens könnte der Gemeindevorstand gestützt auf Art. 14 Abs. 4 Ziff. 4. generell ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligen bzw. eine Überschreitung der Fassaden- und Gesamthöhe um maximal 2.50 m bewilligen. Dies jedoch nur, falls eine gute Wohn-, Gestaltungs- und Erschliessungsqualität sowie nachhaltige Bauweise erreicht wird. Ein zusätzliches Vollgeschoss bzw. eine Überschreitung der Höhen wird im vorliegenden Quartierplan für maximal 60% der anrechenbaren Gebäudefläche unter Berücksichtigung der Anliegen der Wohnqualität der Nachbargrundstücke gewährt. Auf der übrigen Baufeldfläche gelten bezüglich der Bauhöhen die Masse der Regelbauweise.

Grösse der Baufelder

Antrag:

Die Abgrenzungen der Baufelder seien dahingehend zu überprüfen, dass eine volle Ausnützung von 1.3 möglich ist bzw. auch genügend Projektierungsspielraum verbleibt.

Erwägungen der Gemeinde:

Zwecks Sicherstellung eines angemessenen Projektierungsspielraumes werden die Baufelder in ihrer Ausdehnung geringfügig angepasst. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung sowie zur Gliederung der Überbauung wird innerhalb der Baufelder auf 60% der anrechenbaren Gebäudefläche ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne von Art. 14 Abs. 4 Ziff. 4 Baugesetz ermöglicht.

Neuzuteilung

Antrag:

Auf ein Landabtausch zwischen den Grundstücken 20966 und 20117 sei zu verzichten.

Erwägungen der Gemeinde:

Die Neuzuteilung hätte dem Grundstück Nr. 20966 einen Vorbereich gegenüber Baufeld 2 geschaffen. Aus Sicht der Quartierplanung ist wichtig, dass dieser Bereich nicht mit Hochbauten überbaut wird, unabhängig der Eigentumsgrenzen.

Dem Antrag kann somit zugestimmt und auf eine Neuzuteilung in diesem Bereich verzichtet werden.

4 Planungsmittel

4.1 Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften regeln die zulässigen Nutzungen innerhalb der festgelegten Bereiche sowie die Erschliessung, Grenzbereinigung und Verteilung der Planungs- und Erschliessungskosten.

4.2 Neuzuteilungsplan

Der Neuzuteilungsplan umfasst die Grenzbereinigung sowie die Regelung der Durchfahrtsrechte im Bereich der vorgesehenen Sticherschliessung Brugg.

4.3 Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan werden die überbaubaren und freizuhaltenden Bereiche unterschieden. Es handelt sich um folgende Bereiche:

- Baufelder
- Gestaltungsbereich A (Vorbereiche der Gebäude)
- Gestaltungsbereich B (Gemeindeparzelle Nr. 20436 und 20117)
- Umgebungsbereich (Freihaltung von Hochbauten)
- Baugestaltungslinie (Pflichtbaulinie für Hochbauten)

4.4 Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan umfasst die für die Quartiererschliessung massgebenden Anlagen des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung.

[Plangrundlage Stand Mitwirkung Aug. 17 nicht relevant]



Anhang 2: Auszug Richtprojekt Parzelle Nr. 20435 (Situation, EG und UG)

Projekt: Ritter Schumacher AG, Chur

