

GEMEINDE AROSA

QUARTIERERSCHLIESSUNGSPLANUNG HINTERER STAFEL

B E R I C H T

Arosa, 6. Januar 1984

SCHMID UND BERNARDI AG
Ing.-Büro ETH/SIA/ASIC
7050 A r o s a

I. EINLEITUNG

1. Mit Beschluss vom 24. März 1982 hat der Gemeinderat Arosa über die Parzellen Nr. 394, 1570, 1571, 1598, 1599, 1600, 1601, 1631, 1632 und 1633 für die private Durchführung eines Quartiererschliessungsplanes den Einleitungsbeschluss erlassen. Dieser Beschluss wurde im amtlichen Publikationsorgan veröffentlicht und allen betroffenen Anstössern aufgrund von BO Art. 76.3 mitgeteilt.
2. Gegen diesen Einleitungsbeschluss erhob Marianna Fritz, als Eigentümerin der Wegparzelle Nr. 394, am 23.4.1982 Einsprache mit Antrag auf Aufhebung. Als Begründung wurde aufgeführt, Peter Tinner verfüge nicht über die erforderliche Hälfte der einbezogenen Bodenfläche. Am 18. Juni 1982 wies der Gemeinderat die Einsprache als unbegründet ab. Die Einsprecherin habe übersehen, dass Peter Tinner nicht nur für sich, sondern auch als Verwaltungspräsident der Pylon AG den Antrag zur Einleitung des Verfahrens stellte.
3. Nachdem die private Durchführung des Quartiererschliessungsplanes innert Frist scheiterte, ordnete der Gemeinderat mit Beschluss vom 26.1.1983 die amtliche Quartierplanung an. Mit der Durchführung wurde unser Büro beauftragt.
4. Gegen diesen Beschluss (26.1.1983) haben M. Fritz, E. Sprecher-Mettier und E. Jaggi Rekurs an das Verwaltungsgericht erhoben, mit dem Begehren um Aufhebung desselben. Als Begründung wird geltend gemacht, dass die Voraussetzungen für die Durchführung der Erschliessungsplanung nicht gegeben seien.
5. Nach Vernehmlassung der Gemeinde und Augenschein des Verwaltungsgerichtes hat letzteres den Rekurs mit Entscheid vom 13.4.1983 abgewiesen.
Da der Einspracheentscheid des Gemeinderates vom 18. Juni 1982 seitens M. Fritz unangefochten blieb, stellte sich für das Gericht lediglich die Frage, ob der Gemeinderat zu Recht die amtliche Quartierplanung angeordnet habe. Diese

Frage wurde, gestützt auf BG Art. 77.2 und Art. 78.1, vom Verwaltungsgericht eindeutig bejaht.

II. VORAUSSETZUNGEN UND ZWECK

1. Gemäss BG Art. 72.2 können Quartiererschliessungsplan, Baulandumlegung und Quartiergestaltungsplan einzeln angewendet oder miteinander ganz oder teilweise verbunden werden.
2. In seinem Beschluss vom 24.3.1982 bzw. 26.1.1983 hat sich der Gemeinderat gestützt auf BG Art. 76.1 und 3 nur für die Erschliessungsplanung ohne Baulandumlegung und Gestaltungsplanung entschieden. Der Zweck der Erschliessungsplanung ist im BG Art. 73 umschrieben. Sie soll die zweckmässige Erschliessung mit Zugang, Wasser und Kanalisation des Gebietes garantieren, wobei die Gemeinde dafür sorgt, dass die Anlagen technisch richtig und hinreichend dimensioniert sind.

III. PROBLEMSTELLUNG

1. Anlässlich der Aufteilung der Stammparzelle ging der damalige Eigentümer, Chr. Mettler-Lütscher, zweifellos von der Ueberlegung aus, dass sämtliche acht Bauparzellen durch die Strassenparzelle Nr. 394 erschlossen würden. Als Fusswegverbindung in das Quartier wurde zudem die Parzelle 1635 gebildet. Unverständlich mutet uns heute die Tatsache an, dass nur die Parzellen 1601, 1632 und 1633 das notwendige Fuss- und Fahrwegrecht über die Wegparzelle 394 erhalten haben, die Parzellen 1598, 1599 und 1600 als anstossende Grundstücke hingegen keine Wegrechte besitzen. Die Fusswegparzelle Nr. 1631 (Sprecher Eva) ist unbelastet.

2. Nach den geltenden Bauvorschriften ist die Ueberbaubarkeit der bestehenden Parzellen trotz Rückzonungen im Jahre 1980 gewährleistet. Die unüberbauten Grundstücke weisen Flächen von über 650 m² auf. Bei einer Ausnutzungsziffer von 0,3 ergibt das ca. 200 m² Wohnfläche pro Parzelle.
3. Anlässlich der Zonenplanrevision 1972 wurde die Skiabfahrtszone Stafel - Hörnlibahn-Talstation neu festgelegt. Dabei wurde die Parzelle Nr. 1598 mit ca. 200 m² Skischutzzzone belegt. Gegen diese planerische Massnahme hat Herr Jaggi keine Einsprache gemacht. Die Ueberbaubarkeit der Parzelle ist dadurch nicht verunmöglicht, jedoch eingeschränkt worden, indem der Baukörper um ca. 10 m talwärts verschoben werden muss.
4. Die Voraussetzungen für die Werkleitungerschliessung sind gegeben. Genügend dimensionierte Stammleitungen für Wasser und Kanalisation liegen in der Schwelliseestrasse. Die Stromversorgung erfolgt von der nahegelegenen Trafostation Stafel her.

IV. ERSCHLIESSUNGSMOEGlichkeiten

1. Variante Zufahrt über Wegparzelle 394

Diese Lösung entspricht der Idee der damaligen Parzellierung, wobei für alle Grundstücke die notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte einzutragen wären. Technisch ist die 135 m lange und 4 m breite Strasse realisierbar. Sie erfordert jedoch einen grösseren Eingriff in die bestehende Topographie. Vor der Einfahrt ins Baugebiet wäre eine ca. 10 - 15 m lange Stützmauer vorzusehen. Wahrscheinlich müsste auch der markante Felsblock am Rande der Einfahrt teilweise entfernt werden. Die Strassenbaukosten sind auf Fr. 1'600.--/m' geschätzt.

Mit der Strassenbau-Variante sind auf jeder Bauparzelle die nötigen Verkehrs- und Autoabstellflächen bzw. Garagen zu erstellen. Im Plan 1 : 500 ist diese Lösung mit 12 Garage- und 7 offenen Plätzen dargestellt.

2. Variante Tiefgarage

Anstelle einer langen und aufwendigen Zufahrt mit individueller Autoparkierung sieht diese Variante eine zentrale Einfahrt zwischen dem Haus Belinde und dem neu erstellten Chalet auf Parz. 1632 vor. Sämtliche erforderlichen Abstellplätze sind in dieser Garage untergebracht. Ein Treppenaufgang und ein Fusswegnetz verbinden die Parzellen mit der Garage und mit dem Schwelliseeweg. Eine Auflösung der Stammparzelle 394 wäre unter den gegebenen Umständen sinnvoll. Aber auch mit einem Baurecht liesse sich diese Lösung realisieren.

3. Variante Tiefgarage mit Landumlegung

Dieser Vorschlag ist identisch mit der vorerwähnten Variante, wobei vor allem die bessere Ueberbaubarkeit der mit der Skischutzzone belegten Parzelle 1598 (Jaggi) angestrebt wurde. Auch erhofften wir uns, dass dieser Vorschlag den Vorstellungen von M. Fritz nach möglichst viel Grünfläche entsprechen könnte.

Die Variante sieht vor, den westlichen Teil der Wegparzelle Nr. 394 abzutrennen und im Bereich der Skischutzzone flächengleich anzufügen. Dadurch würden die Parzellen 1598, 1599 und 1600 um ca. 10 m nach Westen verschoben und E. Jaggi könnte sein Bauvorhaben problemlos platzieren. M. Fritz hätte den Vorteil, dass das Projekt Jaggi 34 m (22 m) von ihrem Haus entfernt zu stehen käme.

Diese Variante würde einen Einleitungsbeschluss für eine Baulandumlegung gemäss BG Art. 76 erfordern.

V. GEGENUEBERSTELLUNG DER VARIANTEN

1. Die einzelnen Varianten wurden eingehend mit den beteiligten Grundeigentümern besprochen, und es wurden schriftli-

che Stellungnahmen abgegeben. Dabei kam zum Ausdruck, dass alle Eigentümer der Bauparzellen im Quartier mit Ausnahme der Eigentümerin der Wegparzelle Nr. 394 grundsätzlich der Variante Tiefgarage den Vorzug geben. Von Bedeutung ist auch, dass P. Tinner als Eigentümer der Parzellen 1600, 1601, 1633 sowie die Pylon AG als Eigentümerin der Parzellen 1570 und 1571 ihre Grundstücke einer sofortigen Ueberbauung zuführen möchten und auch die Eigentümer der restlichen zwei Parzellen (Jaggi und Bitzer) ihr Interesse an überbaubarem, baureifem Land bekundet haben.

2. Die Variante Tiefgarage mit Landabtausch, welche die Parzelle Jaggi begünstigt und M. Fritz mehr Freiraum um ihre bestehende Liegenschaft gewähren würde, ist von E. Jaggi befürwortet worden, wobei U. Bitzer und P. Tinner die Verschiebung nach Westen (weniger Sonne) abgelehnt haben. Auch M. Fritz konnte sich mit dieser Lösung nicht anfreunden, da ihr damit die durchgehende Wegparzelle verloren ginge. Sie hat deshalb auch als Einzige den Ausbau der Strasse anstelle der Tiefgarage befürwortet.
3. Aus planerischer Sicht weist die Variante Tiefgarage gegenüber der Strassenbau-Variante viele Vorteile auf:
 - Landschaftlich bessere Lösung (keine Stützmauer; Felsblock und Weg in der Gass bleiben unverändert)
 - Verbesserung der Wohnqualität (mehr Grünfläche anstelle von Strassen und Parkplätzen; weniger Immissionen durch Verkehrslärm und Abgase)
 - Geringer Unterhalt (Schneeräumung)
 - Wirtschaftliche Vorteile

Demgegenüber steht der Nachteil, dass nach Realisierung der Tiefgarage zur Kostenabwälzung wahrscheinlich das ganze Quartier kurzfristig überbaut wird und eine langsame bauliche Entwicklung, die aus ortspolitischer Sicht erwünscht wäre, nicht stattfinden wird (Beispiel Hermannshaus). Dieses Problem stellt sich eventuell für die beiden

Grundstücke Jaggi und Bitzer, die unter Umständen erst in einigen Jahren bauen würden. Ob die etappenweise Erstellung der Tiefgarage dieses Problem sinnvoll und wirtschaftlich lösen kann, ist aufgrund eines Detailprojektes abzuklären.

4. Grundsätzlich vertreten wir die Auffassung, dass die im Eigentum von Frau Fritz stehende Parzelle Nr. 394 gegen ihren Willen nicht enteignet werden kann, sofern Frau Fritz bereit ist, die notwendigen Bau-, Weg- und Durchleitungsrechte für die Realisierung der Quartiererschliessung zu gewähren. Sollte letzteres nicht der Fall sein, so müsste die Parzelle, gestützt auf BG Art. 74.4, aufgeteilt und in Geld entschädigt werden.

VI. ZUSAMMENFASSUNG

Aufgrund unserer technischen Abklärungen und den Verhandlungen mit den Eigentümern erscheint die Quartiererschliessungsplanung mit der Tiefgarage ohne Landumlegung als zweckmässig:

1. Die Wegparzelle Nr. 394 (M. Fritz) bleibt auf Wunsch von M. Fritz in deren Eigentum.
2. Die notwendigen Bau-, Weg- und Durchleitungsrechte sind im Plan 1 : 500 sowie in der beiliegenden Zusammenstellung ersichtlich. Sie sind grundbuchamtlich zu regeln und wo erforderlich, angemessen zu entschädigen.
3. Die Basiserschliessung mit Werkleitungen erfolgt gleichzeitig mit dem Bau der Tiefgarage. Sie ist generell im Plan 1 : 500 ersichtlich.
4. Die Frage der Wirtschaftlichkeit im Falle einer Etappierung beim Bau der Garage ist durch den Projektverfasser zu prüfen.

5. Die Bau- und Unterhaltskostenverteilung ist in einem Dienstbarkeitsvertrag aufgrund der zugeteilten Anzahl Garageplätze und der anrechenbaren Geschossfläche gemäss nachstehender Zusammenstellung zu regeln:

Parz.	Fläche	anrechenb. Geschossfl.	min. Anzahl Garageplätze 80 m2/1 Platz bzw. 1 Whg/1 Pl.
1598 (Jaggi)	670 m2	200 m2 <i>200</i>	2 <i>250-3</i>
1599 (Bitzer)	689 m2	200 m2 <i>200</i>	2 <i>208-2</i>
1600 (Tinner)	648 m2	194 m2	2
1601 (Tinner)	755 m2	226 m2	3
1633 (Tinner)	974 m2	292 m2	4
1632 (Stockwerkeig. 51024-51027)	644 m2	193 m2	3 - (3 Whg)
1570 (Pylon AG)	366 m2	109 m2	1
1571 (Pylon AG)	378 m2	113 m2	(2 best.)
	<u>5124 m2</u>	<u>1527 m2</u>	<u>17 Garagepl.</u> =====

Die Parz. Nr. 394 (M. Fritz und Nr. 1631 (Sprecher) sind als unüberbaubare Grundstücke von der Beitragsleistung enthoben.

6. Die Baukosten für die Tiefgarage sind auf 25 - 30'000 Franken pro Platz geschätzt. Die Gesamtaufwendungen sind aufgrund eines Detailprojektes mit Kostenvoranschlag vor Baubeginn zu ermitteln. Die definitive Abrechnung erfolgt nach Ergebnis.
(Dienstbarkeitsvertrag)

SCHMID UND BERNARDI AG
Ing.-Büro 7050 Arosa

J. Schmid
J. Schmid

Beilagen:

1. Plan 1 : 500, Variante Strasse mit oberirdischen Garagen. .
Kostenzusammenstellung
2. Pläne 1 : 500, Variante Tiefgarage ohne Landumlegung,
Tabelle Rechte und Lasten, Erhebung
3. Plan 1 : 500, Variante Tiefgarage mit Landumlegung