

**Kanton Graubünden
Gemeinde Bonaduz**



Quartierplan Bavurtga

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Bonaduz, Quartierplan Bavurtga

Projektnummer: 24119

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Bonaduz

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung/Erlass

Bearbeitungsdatum: 5. Januar 2016

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur ([REDACTED])

z:\gemeinde\bonaduz\qp_bavurtga_24095_24119\05_dokumente\berichte\20160105_pmb.doc



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Grundordnung	4
1.2	Gestalterische Rahmenbedingungen (Richtlinie)	4
2.	Vorhaben	4
3.	Verfahren	6
3.1	Einleitung	6
3.2	Erneute Einleitung	6
3.3	Erarbeitung des Quartierplans	7
3.4	Richtprojekt	8
3.5	Grundbuchliche Prüfung	8
3.6	Öffentliche Auflage	8
3.7	Erlass	8
4.	Quartierplaninhalte	9
4.1	Allgemeines	9
4.2	Landumlegung	9
4.3	Erschliessung	10
4.3.1	Allgemeines	10
4.3.2	Erschliessung über Via Campagna/Verhandlungen mit Milchgenossenschaft	12
4.3.3	Bushaltestelle Bavurtga	13
4.4	Nutzung und Gestaltung	14
4.4.1	Allgemeines	14
4.4.2	Abweichen von der Regelbauweise	14
4.4.3	Wesentliche Nutzungs- und Gestaltungsvorgaben	15
	Beilage I: Richtprojekt Bavurtga (Giubbini)	19
	Beilage II: Erschliessungsgutachten (ewp)	19
	Beilage III: Antrag Landabtausch MLG	19
	Beilage IV: Provisorische Neuzuteilung 1:500 (Informationsplan)	19



1. Ausgangslage

1.1 Grundordnung

Die letzte Totalrevision der Ortsplanung wurde an der Gemeindeversammlung vom 16. März 2009 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 7. Juli 2009 mit Beschluss Nr. 724 genehmigt.

In der Zwischenzeit wurden verschiedene Teilrevisionen der Ortsplanung durchgeführt.

1.2 Gestalterische Rahmenbedingungen (Richtlinie)

Die Baubehörde hat gestützt auf Art. 38 Abs. 2 des Baugesetzes Bonaduz für das Quartier Bavurtga in Zusammenarbeit mit den damaligen Grundeigentümern mit Vorstandsbeschluss vom 12.09.2011 gestalterische Rahmenbedingungen erlassen, nach welchen sich Bauvorhaben in Ergänzung zum Baugesetz zu richten haben.

2. Vorhaben

In der Zwischenzeit konnte ein wesentlicher Teil des gesamten Gebiets Bavurtga von [REDACTED] erworben werden und soll nun gesamthaft beplant und bebaut werden. Insofern haben sich die Voraussetzungen geändert. Nach dem jetzigen Stand sollen maximal 75 Wohnungen auf knapp 5'800 m² realisiert werden. Die Gewerbefläche umfasst rund 350 m². Die Tiefgarage umfasst derzeit 98 Parkplätze, oberirdisch werden rund 10 offene PP angeboten, insgesamt also 108 Parkplätze (Angaben gemäss Richtprojekt Stand 18.06.15).

Aufgrund der fortschreitenden Projektierung zeigte sich, dass die gestalterischen Rahmenbedingungen im Grundsatz immer noch ihre Gültigkeit haben, dass allerdings aus verschiedenen Gründen, in verschiedenen Punkten (insbesondere Fassadenflucht und Höhenmasse) davon abgewichen werden sollte.

Folgende Begründungen werden insbesondere genannt:

- Durch die vorgeschlagene Setzung ergeben sich eine ideale Geometrie für die Parkierung und ein grösserer Zwischenraum zu den bestehenden und neu gestalteten Gebäuden an der Versamer- und an der Hauptstrasse.
- Der grössere Freiraum zwischen den Gebäuden stellt einen ortsbaulichen und qualitativen Gewinn für die Überbauung und die einzelnen Wohneinheiten dar, ohne dass dabei die hangseitige Situation leidet.
- Die bestehende und neu notwendige Erschliessung an der Hangkante kann besser integriert werden.
- Es entstehen ein homogener Dorfabschluss nach Norden und ein möglichst hochwertiger Freiraum/Zwischenraum im Süden.

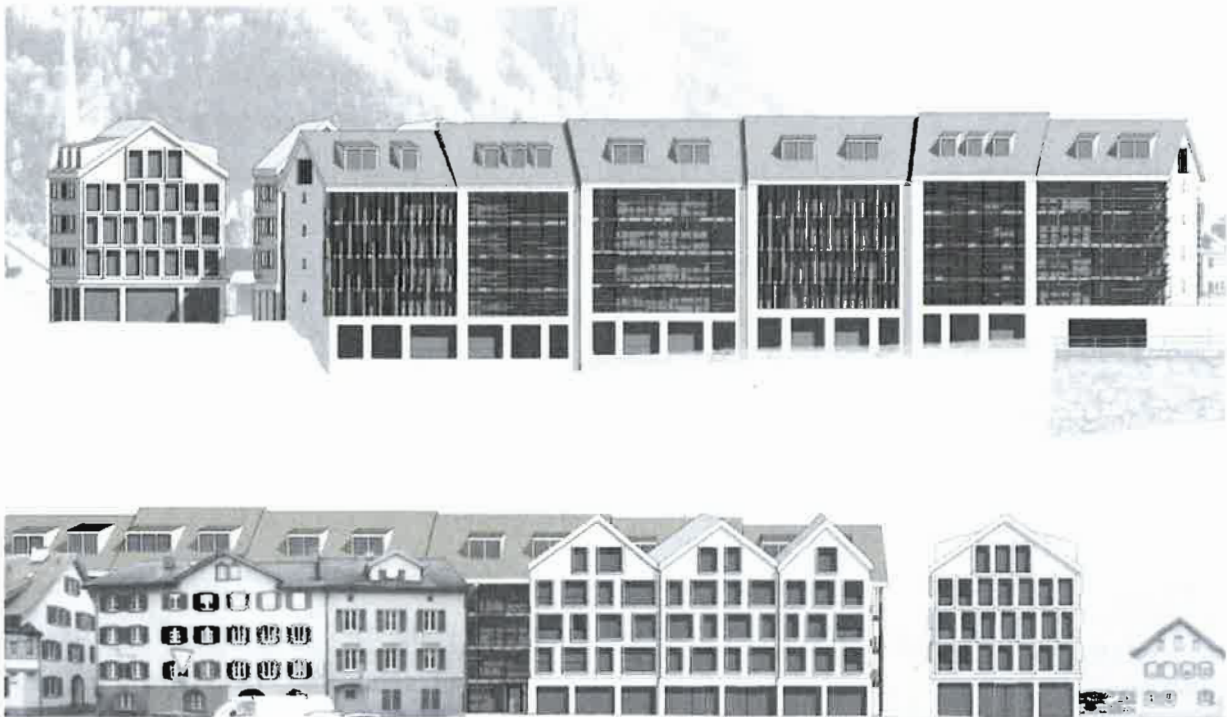


Abb.: Ansichten Vorprojekt Bavurtga, Giubbini Architekten, Juni 2015 (nicht massstäblich)

Die Gemeinde erachtet unter den gegebenen Umständen mit einer möglichen Gesamtplanung die teilweise Abweichung von den gestalterischen Rahmenbedingungen als richtig. Zudem ist die Baubehörde der Meinung, dass mit dem vorliegenden Projekt in der Kernzone an dieser zentralen Lage ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird, und im Rahmen eines Quartierplans gestützt auf Art. 11 Abs. 4 Baugesetz Bonaduz von der Regelbauweise abgewichen werden kann.



Es soll also ein Quartierplan erarbeitet werden, welcher Grundsätze der gestalterischen Rahmenbedingungen aufnimmt und teilweise die zulässigen Boni zulässt. Die gestalterischen Rahmenbedingungen sollen zusammen mit dem Erlass des Quartierplans aufgehoben werden.

3. Verfahren

3.1 Einleitung

An der Sitzung vom 26. Mai 2014 hat der Gemeindevorstand Bonaduz, gestützt auf Art. 16 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) die Absicht zur Einleitung des Quartierplanverfahrens „Bavurtga“ beschlossen. Diese Absicht wurde am 13. Juni 2014 im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde publiziert und der vorgesehene Perimeter des Quartierplangebiets lag vom 13. Juni bis am 14. Juli 2014 auf. Gegen die beabsichtigte Einleitung sowie gegen die vorgesehene Abgrenzung des Quartierplangebiets gingen eine Einsprache sowie ein Gesuch um Sistierung des Einleitungsverfahrens ein. Daraufhin wurde die beabsichtigte Einleitung des Quartierplanverfahrens sistiert. An der Sitzung vom 22. September 2014 hat der Gemeindevorstand Bonaduz beschlossen, die Absicht zur Einleitung des Quartierplanverfahrens „Bavurtga“ zu widerrufen. Dies weil sich die Verhältnisse in der Zwischenzeit verändert haben und die Abgrenzung des Planungsgebietes überarbeitet werden musste.

Die gegen die Einleitung des Quartierplanverfahrens erhobene Einsprache wurde aufgrund des Widerrufs durch den Gemeindevorstand gegenstandslos und wurde mit separater Verfügung abgeschrieben. Das während der Einsprachefrist eingereichte Sistierungsgesuch wurde aufgrund des Widerrufs und des Abbruchs des Verfahrens obsolet.

3.2 Erneute Einleitung

An der Sitzung vom 10. November 2014 hat der Gemeindevorstand Bonaduz, gestützt auf Art. 16 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) erneut die Absicht zur Einleitung des Quartierplanverfahrens „Bavurtga“ beschlossen. Diese Absicht wurde am 14. November 2014 im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde publiziert und der vor-

gesehene Perimeter des Quartierplangebiets, welcher gegenüber der ersten Auflage um die Parzelle Nr. 2515 erweitert wurde, lag vom 14. November bis am 15. Dezember 2014 auf. Gegen die beabsichtigte Einleitung sowie die geplante Abgrenzung des Quartierplangebiets sind während dieser Frist keine Einsprachen eingegangen. Das Quartierplanverfahren wurde somit rechtskräftig eingeleitet und der Perimeter des Quartierplans festgelegt.



Abb. Ausschnitt Situationsplan rechtskräftige Einleitung mit Perimeter des Quartierplangebiets, nicht massstäblich

3.3 Erarbeitung des Quartierplans

In der Folge wurde der Quartierplan unter Mitwirkung von Beteiligten von der Gemeinde Bonaduz erarbeitet. Es wurden verschiedene Grundsatzentscheide gefällt:

- Die Giubbini Immobilien AG vertritt die Interessen der übrigen Grundeigentümer und wirkt in deren Namen an der Erarbeitung des Quartierplans mit.
- Es soll kein Kostenverteiler gemäss Art. 20 KRVO erstellt werden. Die Giubbini Immobilien AG übernimmt die Begleichung der anfallenden Aufwände und regelt die Kostenaufteilung ausserhalb des Quartierplanverfahrens mit privatrechtlichen Vereinbarungen. Der Gemeindevorstand empfiehlt eine Aufteilung der Kosten nach an-



erkannten Grundsätzen wie z.B. nach Massgabe der jeweils erzielten Nutzflächen sowie gestützt auf das Vorteilsprinzip.

- Die verkehrsmässige Haupteerschliessung des Quartierplangebiets in die geplante Tiefgarage erfolgt über die Via Campagna. Eine der Norm entsprechende Ein- und Ausfahrt vom Quartierplangebiet in die Via Campagna wird ausserhalb des Quartierplanverfahrens mit einer privatrechtlichen Vereinbarung sichergestellt.
- Das Quartierplangebiet gilt in Bezug auf Ver- und Entsorgungsleistungen als erschlossen. Innerhalb des Quartierplans wird auf diesbezügliche Grundsätze verwiesen. Die Detailerschliessung wird im Rahmen des Bauprojektes geregelt.

3.4 Richtprojekt

Die Baubehörde hat an der Vorstandssitzung vom 22.06.2015 die nötigen Ausnahmeregelungen als Vorentscheid zur Weiterbearbeitung des Richtprojekts und somit des Quartierplans beschlossen.

3.5 Grundbuchliche Prüfung

Der Quartierplan wurde am 15. resp. am 17.07.2015 dem Grundbuch zur Prüfung eingereicht. Die definitiven Rückmeldungen der formellen Prüfung des Grundbuchamtes datieren vom 13. resp. vom 14.08.2015. Die notwendigen Korrekturen an den Quartierplanvorschriften wurden anschliessend vorgenommen.

3.6 Öffentliche Auflage

Der Quartierplan wurde vom 6.11.15 bis am 7.12.15 öffentlich aufgelegt. Es ist eine Einsprache eingegangen.

3.7 Erlass

Der Quartierplan Bavurtga wurde vom Gemeindevorstand Bonaduz an der Vorstandssitzung vom 14.12.15 erlassen und die Einsprache konnte abgewiesen werden.



4. Quartierplaninhalte

4.1 Allgemeines

Mit dem Quartierplan Bavurtga soll eine Überbauung mit überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht werden. Zudem soll eine zweckmässige Erschliessung und ein häuslicher Umgang mit dem Boden resp. eine verdichtete Bauweise in der Kernzone sichergestellt werden.

Zur Erreichung dieses Zwecks wurde, nebst den Mitteln des Quartierplans, ein Richtprojekt von Giubbini Architekten erarbeitet, welches als Beilage zum vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht, Bestandteil des Quartierplans Bavurtga darstellt (vgl. Beilage I). Dieses Richtprojekt dient für die Baubehörde als gestalterische Grundlage zur Beurteilung der nachfolgenden Baueingaben innerhalb des Quartierplangebiets Bavurtga.

4.2 Landumlegung

Die Landumlegung resp. Neuzuteilung erfolgt nach der Genehmigung des Quartierplans und die bestehenden Grundstücke werden gemäss dem Altbestand beibehalten.

Die provisorische Lage und Abgrenzung der neuen Grundstücke werden im Plan „Provisorische Neuzuteilung“ 1:500 (Informationsplan) dargestellt (vgl. Beilage IV).

Auch die entsprechenden Bereinigungen der Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte werden erst nach der Genehmigung des Quartierplans durchgeführt.

Im Rahmen der Thematik Landumlegung ist zudem speziell zu erwähnen, dass Entschädigungen oder Ansprüche von allfälligen Mehr- und Minderzuteilungen mit privatrechtlichen Vereinbarungen und somit nicht im Rahmen des Quartierplans geregelt werden.

4.3 Erschliessung

4.3.1 Allgemeines

Schon zu einem frühen Zeitpunkt der Planung war klar, dass die verkehrsmässige Haupterschliessung des Quartierplanperimeters über die Via Campagna in eine Tiefgarage zu erfolgen hat und die direkte Zufahrt auf den Innenhof von der Kantonsstrasse, Kunden und Besuchern, sowie für die Notzufahrt vorbehalten bleiben soll. Es fand am 4. Juni 2014 eine Begehung mit Vertretern des kantonalen Tiefbauamtes (TBA), der Kantonspolizei (KAPO), der Gemeinde, des Architekten und der STW AG für Raumplanung statt, an welcher die wichtigsten Punkte besprochen und definiert wurden. Folgende vier Ein- und/oder Ausfahrten wurden betrachtet:

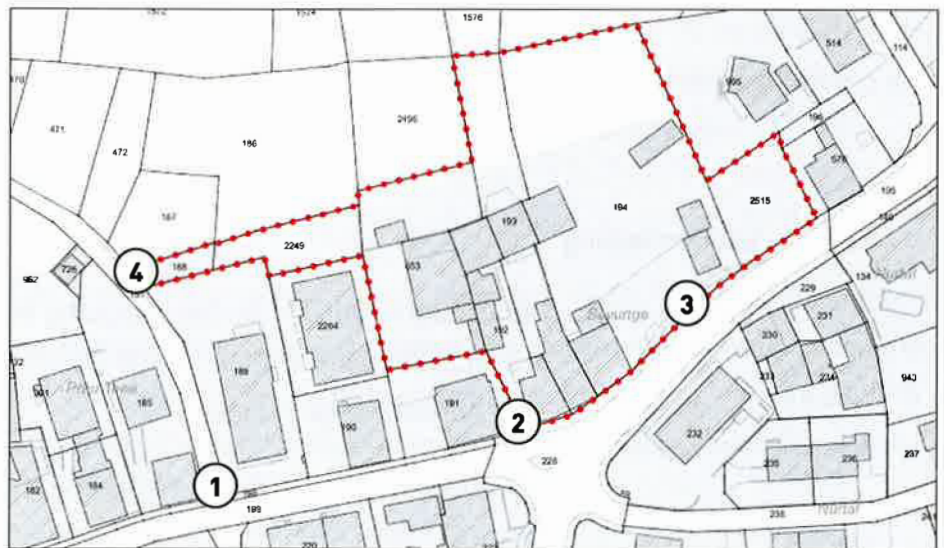


Abb. Situationsplan, an der Begehung vom 4.06.2014 untersuchte Knoten, nicht massstäblich

1: Die Einfahrt kann unverändert belassen werden. Das vorhandene Trottoir regelt automatisch die Vortrittsberechtigung. Die Sichtbarkeitsstrecken sind bei Tempo 30 km/h genügend vorhanden. Anlässlich der Sanierung der Kantonsstrasse muss über eine Trottoirabsenkung und Neusignalisation gesprochen werden. Das TBA kommt voraussichtlich im Rahmen der Kantonsstrassensanierung auf die Gemeinde zu. Die bestehenden PP's entlang der Via Campagna/Parzelle Nr. 189 ragen auf die Gemeindestrasse. Eine Neuregelung durch die Gemeinde soll überprüft werden.



2/3: Die Erschliessung des Innenhofes soll derart beschildert und auf der Kantonsstrasse signalisiert werden, dass nur noch die Einfahrt über 3 ermöglicht wird und die Ausfahrt über 2 erfolgt.

4: Die Via Campagna ist eine Gemeindestrasse. Das TBA tritt in beratender Funktion auf. Der Abzweiger von der Via Campagna zur Tiefgarage weist einen zu engen Radius auf. Mit dem Eigentümer der Parzelle 189 (Milchgenossenschaft) soll eine Verbesserung realisiert werden. Die bestehende Strassenbeleuchtung soll versetzt und alte Beschilderungen sollen entfernt werden.

Diese Punkte wurden in der weiteren Bearbeitung und der Ausgestaltung des Quartierplans berücksichtigt. Zudem wurden Verhandlungen mit der Milchgenossenschaft aufgenommen.

Am 17. September 2014 wurde eine erneute Begehung mit dem TBA und der KAPO durchgeführt. Dies aufgrund der Tatsache, dass von Giubbini Architekten ein Teil der ehemaligen Parzelle Nr. 196 (neue Parzelle Nr. 2515) dazugekauft werden konnte. Aufgrund dessen ergab sich eine Erweiterung des Quartierplanperimeters (vgl. 3.2) und allenfalls neue Möglichkeiten der Erschliessung. Diese Erschliessungsvarianten wurden diskutiert. Dennoch wurde die Erschliessungslösung über die Via Campagna (Parz. Nr. 181) als zweckmässigste und beste Lösung beurteilt.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Richtprojekts und des Quartierplans zeigte sich, dass ein separater Bericht für die Betrachtung der verkehrstechnischen Erschliessung, der Parkierung sowie der Ver- und Entsorgung des Gebiets in Auftrag gegeben werden soll. Dieses Verkehrsgutachten wurde von der Firma ewp AG Chur erstellt und liegt dem vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht als informativer Bestandteil des Quartierplans bei (vgl. Beilage II). Dieses Verkehrsgutachten dient der Baubehörde zur Beurteilung der verkehrstechnischen Aspekte sowie der Anforderungen an die Parkierung sowie an die Ver- und Entsorgung der nachfolgenden Bauprojekte innerhalb des Quartierplangebiets Bavurtga.

4.3.2 Erschliessung über Via Campagna/Verhandlungen mit Milchgenossenschaft

Das Verkehrsgutachten ewp macht ebenfalls Aussagen zur Erschliessung über die Via Campagna. Es werden darin verschiedene Varianten für eine normgerechte Erschliessung des Quartierplangebiets aufgezeigt. Es wurde daraufhin entschieden, dass die Variante mit einem Landabtausch mit der Milchgenossenschaft als einfachste und machbarste Variante beurteilt wird. Diese wurde an einer Sitzung vom 16. März 2015 mit Vertretern der Milchgenossenschaft, der Gemeinde und dem Architekten besprochen und ein entsprechender Antrag (vgl. Beilage III) formuliert: Es wird beantragt, ca. 33 m² (grüne Flächen) an die Milch- und landwirtschaftliche Genossenschaft abzutreten und im Gegenzug ca. 20 m² (rote Flächen) zu übernehmen (vgl. untenstehende Abbildung).

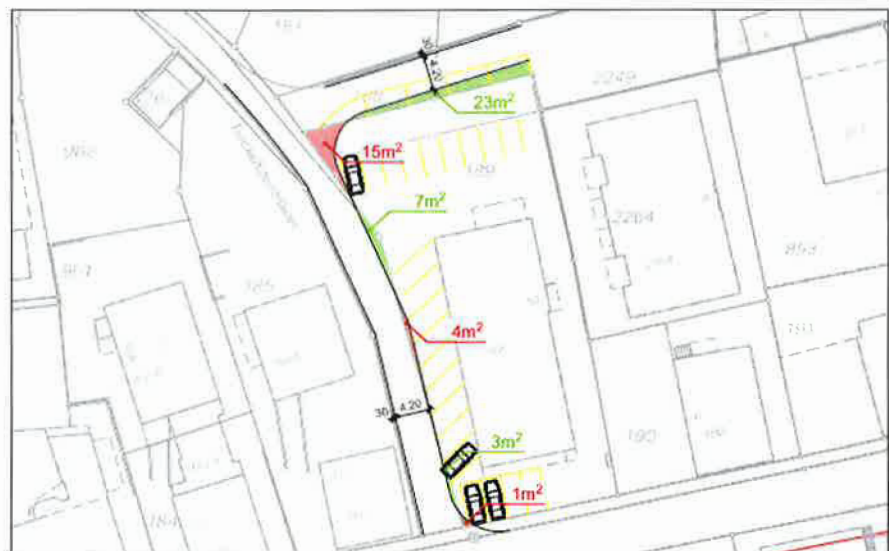


Abb. Situationsplan, geplanter Landabtausch, nicht massstäblich

Der entsprechende Antrag wurde an der Generalversammlung der Milchgenossenschaft (MG) vorgebracht und der Vorstand der MG wurde ermächtigt, Verhandlungen über das weitere Vorgehen zu führen.

Zurzeit sind entsprechende weitere Abklärungen im Gang. Von ewp wurde eine Kostenschätzung erstellt, es geht um Details der Kostentragung und der Ausgestaltung der vorgesehenen Ersatzparkplätze. Die Verhandlungen scheinen allerdings auf gutem Weg zu sein, sodass sich eine Lösung abzeichnen sollte.



Diese Verhandlungen werden parallel zum Quartierplanverfahren geführt und die Details werden privatrechtlich geregelt.

4.3.3 Bushaltestelle Bavurtga

Im Umfeld der bestehenden Bushaltestelle Bavurtga haben sich im Rahmen der Erarbeitung des Quartierplans zwei grundsätzliche Fragestellungen ergeben:

- Welcher Abstand muss von unter- und von oberirdischen Bauten von der Kantonsstrasse eingehalten werden?
- Muss während der Bauzeit die bestehende Bushaltestelle temporär verlegt werden?

Das TBA teilte per mail am 24.02.2015 folgendes mit:

Abstand Einstellhalle; Der minimale Abstand ist grundsätzlich durch die von der Gemeinde festgelegte und von der Regierung genehmigte Baulinie Typ A gegeben. Falls die Gemeinde einer Unterschreitung der Baulinie zustimmt, kann das TBA eine für das Untergeschoss mit einem Abstand von min. 2.50 m vom Fahrbahnrand der Kantonsstrasse bzw. bis an die Hinterkante der bestehenden Gehweganlage (je nachdem, welcher Abstand von der Kantonsstrasse grösser ist) in Aussicht stellen. Dies wurde so in die Quartierplanbestimmungen aufgenommen.

Oberirdische Bauten; Für oberirdische Bauten gilt die Baulinie Typ A.

Bezüglich der temporären Verlegung der Bushaltestelle wurde am 26.03.2015 eine Besprechung inkl. Begehung mit Vertretern des TBA, des AEV, der KAPO, der Stadtbus Chur AG, der Gemeinde sowie des Planungsbüros durchgeführt. An dieser wurden verschiedene potenzielle Standorte für eine temporäre Verlegung der Bushaltestelle während der Bauzeit von ca. 15 Monaten diskutiert und eine Priorisierung vorgenommen. Die anschliessende Diskussion mit Giubbini Architekten hat ergeben, dass die Bauphase dahingehend optimiert werden soll, sodass auf eine temporäre Verlegung der Bushaltestelle verzichtet werden kann.

Zurzeit ist noch die Frage offen, ob eine normgerechte Längenanpassung der Bushaltestelle (eine Verbreiterung stellt für Giubbini Archi-



tekten keine Option dar) erwirkt werden soll. Dies würde unter Federführung der Gemeinde, allenfalls unter finanzieller Beteiligung des TBA, ausserhalb des Quartierplanverfahrens erfolgen.

4.4 Nutzung und Gestaltung

4.4.1 Allgemeines

Im Quartierplangebiet Bavurtga gilt das Richtprojekt als gestalterische Beurteilungsgrundlage für die Baubehörde im Rahmen der nachfolgenden Baubewilligungsverfahren.

Im rechtsgültigen Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Dorfkern der Gemeinde Bonaduz ist das „Ensemble Bavurtga“ auf den Parzellen Nrn. 192, 193 und 194 als „wertvolles Gebäude – ortstypisch prägend“ bezeichnet. Ein Teil dieses Ensembles auf der Parzelle Nr.193 wurde nachträglich angebaut und wird als nicht wertvoll erachtet. Gemäss Art. 39 Abs. 3 des kommunalen Baugesetzes gilt folgendes; „Werden ortstypische, prägende Gebäude, die wesentlich zum Charakter und zur Qualität eines Siedlungsteils beitragen, ersetzt, sind deren Lage, Form und Materialisierung sinngemäss für den Neubau zu interpretieren. Die Baubehörde entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung.“ Der Teil des Ensembles, welcher als nicht wertvoll erachtet wird, soll abgebrochen und mit einem entsprechenden neuen Anbau ersetzt werden.

4.4.2 Abweichen von der Regelbauweise

Die entsprechenden Möglichkeiten zur Abweichung von der Regelbauweise werden im Quartierplan definiert. Insbesondere können innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten die Gebäudelängen, sowie die Gebäude- und Grenzabstände frei festgelegt werden.

In den Baubereichen für Hauptbauten A können zudem die Höhenmasse gemäss Art. 11 Abs.4 BauG um 10% erhöht werden.

Zusammen mit dem Erlass des Quartierplans Bavurtga werden die vom Gemeindevorstand am 12.09.2011 gestützt auf Art. 38 Abs. 2 BauG erlassenen „Gestalterischen Rahmenbedingungen (Richtlinie)“ für das Quartier Bavurtga, aufgehoben.



Gegenüber der Parzelle Nr. 2264 ausserhalb des Quartierplanperimeters werden die notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen bezgl. Näher-, Grenz- und Überbaurecht getroffen.

4.4.3 Wesentliche Nutzungs- und Gestaltungsvorgaben

Nutzung

In den Erdgeschossen innerhalb der Baubereiche B sind Dienstleistungs-, Gewerbe- und/oder Ladenflächen anzustreben. Ansonsten gilt die Kernzonenbestimmung gemäss Art. 21 des kommunalen Baugesetzes, wonach diese für Wohnzwecke, für mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie Gastgewerbebetriebe bestimmt ist.

In den Baubereichen A sind Wohnungen geplant, es werden allerdings keine Vorgaben im Rahmen des Quartierplans formuliert.

Im Bereich des bestehenden Ensembles der alten Bavurtga kann nach der Regelbauweise gebaut werden und es werden keine zusätzlichen Nutzungs- oder Gestaltungsvorgaben im Rahmen des Quartierplans vorgegeben.

Der Bereich Innenhof ist für die Anordnung von Freiflächen, Verkehrsflächen sowie für Spiel- und Aufenthaltsflächen und für die Notzufahrt bestimmt. Allfällige Bauten und Anlagen sollen sich dem Grundsatz der Freihaltung unterordnen und falls erforderlich, nach Möglichkeit als transparente Volumen in Erscheinung treten. Zur Qualitätssicherung der Aussenraumgestaltung beabsichtigten Giubbini Architekten, für die Ausarbeitung des Bauprojekts, ein Landschaftsarchitekturbüro beizuziehen.

Gestaltung

Für die Baubereiche A werden verschiedene Gestaltungsvorgaben von den aufzuhebenden „Gestalterischen Rahmenbedingungen“ aufgenommen.



Legende

-  Fassadenflucht (Hauptbauten)
-  Baukörper Hauptbauten
-  Zwischenbereich (Freiraum)
-  Firstrichtung

Abb. Planausschnitt aufzuhebende „Gestalterische Rahmenbedingungen“, nicht massstäblich

Es wird eine Fassadenflucht entlang der Geländekante vorgegeben (sinngemäss Gestaltungsbaulinie Typ C gemäss Baugesetz).

Das Ensemble der bestehenden Gebäudegruppe auf den Grundstücken Nrn. 853, 192, 193 und 194 wird aufgenommen und deren Gliederung/Differenzierung (deutlicher Versatz der Baukörper in Höhe und Grundriss) sinngemäss architektonisch aufrechterhalten.

Der First der Hauptbauten entlang der Geländekante innerhalb der Baubereiche A ist weitestgehend parallel zur festgelegten Fassadenflucht bzw. zur Geländekante auszurichten.



Bestehende Bautypologien entlang der Geländekante (bspw. gemauerte Eckpfeiler mit Holzausfachung) werden aufrechterhalten bzw. zeitgemäss interpretiert und umgesetzt.

Für die Baubereiche B wurden keine weitergehenden Gestaltungsvorgaben im Rahmen des Quartierplans formuliert. Es gelten auch hier die Rahmenbedingungen des Richtprojekts nach welchen sich die Projektverfasser in den nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zu richten haben.

Im Gestaltungsplan wird ein Bereich Terrainveränderungen festgelegt, welcher dazu dient, Anpassungen des bestehenden Geländeverlaufes (Aufschüttungen) soweit zuzulassen, als damit die Fassadenhöhe verringert werden kann. Die vorgesehenen Aufschüttungen sind zurückhalten zu gestalten und mit einer zweckmässigen Bepflanzung zu versehen. Sichtbare Befestigungen sind, abgesehen von der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage nicht zulässig. Die übrigen Terrainveränderungen bis zur Bauzonengrenze haben sich nach Art. 55 des Baugesetzes der Gemeinde zu richten, müssen also möglichst dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.

Für die Befestigung der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist die Gestaltung der bestehenden Blocksteinmauer aufzunehmen und es ist nach Möglichkeit eine zweckmässige Begrünung der gesamten Mauer vorzunehmen.

Einfriedungen und Abgrenzungen von Grundstücken sind im gesamten Quartierplanperimeter nicht zulässig, ausser wenn diese aus Gründen der Sicherheit erforderlich sind.





Beilage I: Richtprojekt Bavurtga (Giubbini)

Stand 18.06.2015 (separates Dokument)

Beilage II: Erschliessungsgutachten (ewp)

Stand 10.07.2015 (separates Dokument)

Stand 16.03.2015 (separates Dokument)

Beilage IV: Provisorische Neuzuteilung 1:500 (Informationsplan)

Stand 15.07.2015 (separates Dokument)