Kanton Graubünden

Stadt Maienfeld

Quartierplan Bardella

Planungsbericht

STW AG FÜR RAUMPLANUNG KORNPLATZ 2 7000 CHUR

1 AUSGANGSLAGE 2

2 ABLAUF VERFAHREN 2

3 ALTER BESITZSTAND 4

4 NEUZUTEILUNG 5

4.1 GRUNDSÄTZLICHES 5

4.2 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE NEUZUTEILUNG 5

4.3 BEMERKUNGEN ZUR NEUZUTEILUNG 6

4.4 DIENSTBARKEITEN / PFANDRECHTE 7

5 QUARTIERGESTALTUNGSPLAN 8

5.1 AUSGANGSLAGE 8

5.2 GESTALTUNG 11

5.3 AUSNÜTZUNG 12

5.4 PARKIERUNG 12

6 ERSCHLIESSUNG 12

6.1 VERKEHR 12

6.2 VERSORGUNG 13

6.3 ENTSORGUNG 13

7 LÄRM 13

8 VORSCHRIFTEN 14

8.1 ALLGEMEINES 14

8.2 QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN (QPV) 15

9 KOSTENVERTEILER 15

9.1 KOSTENVERTEILER VERFAHRENSKOSTEN 15

9.2 KOSTENVERTEILER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN 16

9.3 KOSTENVERTEILER VER- UND ENTSORGUNGSWERKE 16

1 AUSGANGSLAGE

Zum Quartierplangebiet Bardella gehören 19 Parzellen (vgl. TABELLE 1, Flächenverzeichnis). Sie umfassen gesamthaft eine Fläche von 34'596 m2, wovon allerdings 418 m2 in der Landwirtschaftszone liegen (Teilparzelle Nr. 1792). Die Grösse der Parzellen ist recht unterschiedlich und reicht von 100 m2 bis über 7000 m2. Die Lage, Neigung und der Baugrund der einzelnen Parzellen sind innerhalb des Quartierplangebietes als gleichwertig zu betrachten. Das gesamte Areal wird noch landwirtschaftlich genutzt. Es ist teilweise mit Obstbäumen bestockt. Einzelne Parzellen werden durch Mauern, wie sie vor allem für die Rebgebiete der Bündner Herrschaft typisch sind, voneinander abgetrennt.

Auch hinsichtlich der planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten sind alle Parzellen gleichgestellt, befindet sich doch das ganze Quartierplangebiet (ausgenommen Teilparzelle Nr. 1792) in der Wohnzone W2 (2. Erschliessungsetappe).

2 ABLAUF VERFAHREN

Die Grundeigentümer im Gebiet Bardella beschlossen Ende 1988 die Durchführung des privaten Quartierplanverfahrens im Sinne von Art. 73 des Baugesetzes (BauG) der Stadt Maienfeld. Mit der Planung (Phase 1) wurde die Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Hegland & Partner AG, Chur und BauData AG, Schaan betraut. In der Phase 1 wurde der Ist-Zustand ermittelt, die Grundlagen beschafft sowie die Vorstellungen und Wünsche der betroffenen Grundeigentümer abgeklärt und geordnet.

Im Herbst 1989 zeigte sich, dass die Vorstellungen der Grundeigentümer sich nicht auf einen Nenner bringen liessen und daher das private Quartierplanverfahren zum Scheitern verurteilt war. Nachdem aber die Mehrheit der Grundeigentümer mit mehr als der Hälfte des Beizugsgebietes nach wie vor an der Durchführung der Quartierplanung interessiert waren, ersuchten diese mit Schreiben vom 15. September 1989 den Stadtrat Maienfeld um Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens gemäss Art. 75 BauG.

Mit Entscheid vom 16. Februar 1990 beschloss der Stadtrat Maienfeld, für das Gebiet Bardella das amtliche Quartierplanverfahren durchzuführen. Nachdem der Einleitungsbeschluss rechtskräftig geworden war, erliess der Stadtrat – gestützt auf Art. 71 des Baugesetzes – einen Umlegungsbann für ein Jahr (Beschluss vom 29. Juni 1990). Als begleitende **Planungskommission** wurden folgende Mitglieder bestimmt:

- Stadtpräsident Christian Möhr (bis 1.3.1991 Christian Schnell)
- Statthalter Hans Ruffner (bis 1.3.1991 Fortunat Ruffner)
- [redacted], als Vertreter der Grundeigentümer.

Im Verlauf der Planungstätigkeit wurden die betroffenen Grundeigentümer regelmässig informiert und konnten auch mittels Umfragen mitwirken.

Es fanden folgende Sitzungen und Orientierungen mit Behörden und Grundeigentümern statt (PK = Planungskommission, SR = Stadtrat, GE = Grundeigentümer):

20.6.1990	PK	Übernahme Phase 1, weiteres Vorgehen
26.10.1990	PK	Erschliessungsstrasse, QP unter Bardellagasse
8.1.1991	PK	Orientierung Grobkonzept
29.1.1991	PK	Orientierung überarbeitetes Grobkonzept
15.2.1991	SR	Orientierung Grobkonzept «Oben/Unten»
14.10.1991	PK	Orientierung Neuzuteilungsentwurf
17.12.1991	GE	Orientierung Grobkonzept
17.3.1992	PK	Auswertung Umfrage, Erschliessung
10.4.1992	SR	Erschliessung
16.4.1992	SR	Linienwahl Sammelstrasse
12.6.1992	SR	Neuzuteilung, Verkehrsberuhigung
25.8.1992	GE	Neuzuteilung
28.10.1992	PK	Überarbeitete Neuzuteilung, QP-Vorschriften
27.1.1993	PK	Neuzuteilung z.H. Stadtrat und Auflage verabschiedet
29.1.1993	SR	Verabschiedet Landumlegung
8.2.–10.3.93		Auflage der Planungsakten nach Art. 76 u. 77 BauG
7.4.1993	SR	behandelt die drei eingegangenen Einsprachen.

Vom Juni bis November 1993 wurden – im Auftrag der Grundeigentümer – für den Gestaltungsbereich I von vier Architekten Überbauungsstudien ausgearbeitet und beurteilt. Im ersten Halbjahr 1994 mussten die beiden ausgewählten Projekte überarbeitet und aufeinander abgestimmt werden. Gleichzeitig wurden auch die Quartierplanvorschriften mit den Gestaltungsbestimmungen ergänzt. Im Juni 1994 behandelte die Baukommission den Quartierplan in einer ersten Lesung. Anschliessend wurden Planungsakten dem Juristen der Gemeinde zur Prüfung vorgelegt. Dessen Stellungnahme erfolgte am 29. August 1994 und eine Besprechung mit der Planungskommission fand am 7. November 1994 in Maienfeld statt. Anlässlich der Stadtratssitzung vom 11.11.94 wurde neu festgelegt, dass die Quartierstrassen vorläufig nicht ins Eigentum der Stadt Maienfeld übergehen, dass die Stadt hingegen die Erschliessungsanlagen erstellen werde, wobei die Vorfinanzierung durch die Grundeigentümer zu erfolgen habe.

3 ALTER BESITZSTAND

Der alte Besitzstand im Quartierplangebiet ist gekennzeichnet durch eine sehr heterogene Parzellierung, das heisst, neben grossen, gut überbaubaren Parzellen sind auch solche vorhanden, die aufgrund ihrer Form oder Grösse nicht überbaut werden können. Nach Art. 67 BauG bewertet im amtlichen Quartierplanverfahren (mit Landumlegung) die Perimeterkommission die Grundstücke des alten Besitzstandes. Nachdem die Grundstücke hinsichtlich Lage, Exposition und Topographie keine grossen Unterschiede aufweisen und zudem alle unüberbaut sind, wurde ein möglichst einfaches Verfahren zur Bewertung der einzelnen Parzellen gesucht. Im Einvernehmen mit dem Stadtrat und der Planungskommission wurde daher den Grundeigentümern vorgeschlagen, wie ursprünglich bei der Durchführung des privaten Quartierplanverfahrens vorgesehen, sämtliche Parzellen gleich zu bewerten. Mit Schreiben vom 6. November 1991 wurden die Grundeigentümer ersucht, ihr Einverständnis zu diesem Vorgehen mit einer entsprechenden Erklärung abzugeben. Sämtliche Grundeigentümer stimmten einer einheitlichen Bonitierung zu; die letzte unterzeichnete Erklärung datiert vom 12. Februar 1992. Auf eine Bewertung durch die Perimeterkommission konnte daher verzichtet werden.

Eine Besonderheit ergibt sich bezüglich der Parzelle 1792, da eine Fläche von 418 m2 dieses Grundstücks zur Landwirtschaftszone gehört. Dieser Parzellenteil wird somit nicht wie «Bauland» behandelt, sondern wird bei der Bemessung der Flächenabzüge, des Kostenverteilers und der Berechnung der Bruttogeschossfläche ausgeklammert.

4 NEUZUTEILUNG

4.1 GRUNDSÄTZLICHES

Es wurden verschiedene Varianten für die Neuzuteilung ausgearbeitet, mit der begleitenden Planungskommission und den Grundeigentümern besprochen und anschliessend dem Stadtrat unterbreitet. Die Neuzuteilung basiert auf den Wünschen der Grundeigentümer bezüglich Bauweise und einem Grobkonzept, das für den Teil östlich der Sammelstrasse sowie das Gebiet oberhalb der Quartierstrasse (zwischen Fussweg und Sammelstrasse) die individuelle Bauweise (Einfamilienhäuser) nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 (Regelbauweise) vorsieht. In diesem Gebiet wurde (vorläufig) auf die Ausarbeitung eines Quartiergestaltungsplanes verzichtet.

Für den übrigen Teil des QP-Gebietes soll die Sonderbauweise (Reiheneinfamilienhäuser, verdichtetes Bauen, Mehrfamilienhäuser) zur Anwendung kommen, d.h. es sind Abweichungen von den Zonenvorschriften gemäss Art. 63 BauG zulässig (Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelänge und der Zusammenbau mehrerer Baukörper etc.).

4.2 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE NEUZUTEILUNG

4.2.1 Baulinien

Die wichtigste Rahmenbedingung ergab sich zweifelsohne aus der **rechtsgültigen Baulinie** für die projektierte Sammelstrasse. Die ursprünglich vorgesehene S - linienförmige Trassierung hätte eine Revision der rechtsgültigen Baulinien und allenfalls sogar eine Verlegung der Kanalisation erforderlich gemacht. Mit der Einhaltung der Baulinien ist aber die Linienführung für die Sammelstrasse weitgehend gegeben. Dies hatte zur Folge, dass das ganze Quartierplangebiet in zwei Teile von gegebener Grösse unterteilt wurde, wobei das südöstliche Teilgebiet eine Fläche von ca. 8'100 m2 umfasst und das nordwestliche Teilgebiet eine solche von ca. 24'500 m2 aufweist.

4.2.2 Erschliessungsanlagen

Bei den Erschliessungsanlagen des Quartierplangebietes waren folgende Vorgaben (Normen) der Stadt Maienfeld zu berücksichtigen:

- Für die Sammelstrasse (SS) gilt 5.00 m Fahrbahn, 1.50 m Gehweg, je 0.30 m Bankett.
- Für die Quartierstrasse (QS) gilt eine Breite von 3.50 m ohne Gehweg, dafür ist eine Ausweichstelle vorzusehen.
- An den beiden Enden der QS ist jeweils ein Kehrplatz nach den Normen der Gemeinde (15 x 6 m) einzuplanen.
- Der Fussweg zwischen Altersheim und Bardellagasse soll eine Breite von 1.50 m und eine möglichst direkte Linienführung aufweisen.
- Standort für Kehrichtsammelstelle (ohne Hochbauten) im Bereich der Einmündung der QS in die SS.
- Standort für Trafostation.

Um die Wohnlichkeit im Quartierplangebiet zu sichern, sind auf der Sammelstrasse verkehrsberuhigende Massnahmen vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Quartierplanung stehen Massnahmen baulicher Natur im Vor-

dergrund. Es ist eine Kombination aus Einengungen und horizontalem Versatz vorgesehen. Auf vertikale Versätze (Schwellen) wird verzichtet, da diese sich für Strassen mit Gefälle (hier ca. 8 % Längsneigung) nicht eignen und zudem Probleme bei der Schneeräumung verursachen.

4.2.3 Fussweg

Es besteht bereits heute eine Fusswegverbindung zwischen Altersheim und Bardellagasse, die auf einer Vereinbarung der Stadt mit dem Grundeigentümer beruht. Sie dient neben den Quartierbewohnern einer breiteren Öffentlichkeit als Verbindung zwischen den Wohngebieten und dem Städtli bzw. Bahnhof. Diesen Fussweg galt es im Rahmen der Quartierplanung zu sichern. Es ist ein Fussweg mit einer Breite von 1.50 m vorgesehen.

4.3 BEMERKUNGEN ZUR NEUZUTEILUNG

4.3.1 Lage und Form der Grundstücke

Durch die Sammelstrasse wird – wie bereits kurz dargelegt – das Quartierplangebiet in zwei unterschiedlich grosse Teilgebiete unterteilt. Die Grösse dieser Teilgebiete ist aufgrund der gültigen Baulinien gegeben und lässt kaum Änderungen zu. Dies bedeutet, dass vor allem für das kleinere, östliche Teilgebiet nur ganz wenige Möglichkeiten der Neuzuteilung bestehen. Die Neuzuteilungsmöglichkeiten in diesem Bereich werden im weiteren durch die Lage der Parzelle Nr. 1792 eingeschränkt, die aufgrund ihres Anteils an der Landwirtschaftszone nicht beliebig verschoben werden kann. Dies hat zur Folge, dass innerhalb dieser Teilgebiete zwar einzelne Grundstücke untereinander getauscht werden können, hingegen ist es kaum möglich, ohne grössere Mehr- und Minderzuteilungen, Grundstücke vom einen Teilgebiet ins andere zu verlegen. Erhebliche Mehr- und Minderzuteilungen sind von den Grundeigentümern in der Regel aber nicht erwünscht und können auch nicht ohne deren Zustimmung verfügt werden. Im weiteren erfolgte die Lage der Neuzuteilung aufgrund der gewünschten «Bauart», d.h. Bauvorhaben der Regelbauweise wurden im oberen und südöstlichen Bereich angesiedelt, während Grundstücke für die Sonderbauweise im unteren und nordwestlichen Teil des QP-Gebietes zugeteilt wurden.

Bei der Form der Grundstücke wurde – soweit möglich – auf die Wünsche der Grundeigentümer Rücksicht genommen.

4.3.2 Abzug für Gemeinschaftsanlagen

Der für die Erschliessungsanlagen erforderliche Boden wird gemäss Art. 42 KRG und Art. 65 BauG Maienfeld unentgeltlich abgezogen. Für die Sammelstrasse, die nicht nur dem Quartier dient, ist ein noch zu bestimmender Anteil aus öffentlicher Interessenz durch die Stadt Maienfeld zu entschädigen. Der Ansatz richtet sich nach dem *Gesetz betreffend die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer* der Stadt Maienfeld vom 7. November 1990.

Die Landabzüge betragen gesamthaft (inkl. Sammelstrasse) 2'117 m2 oder 6.19 %. Allenfalls entstehende Differenzen zum theoretischen Neuzuteilungsanspruch werden in Geld ausgeglichen. Dieser Flächenbedarf ist im Vergleich mit anderen Neubauquartieren eher tief, besonders wenn noch berücksichtigt wird, dass ein Teil des Quartiers durch eine Sammelstrasse mit Trottoir erschlossen wird. Dies ist nicht zuletzt eine Folge der teilweise grossen Parzellen sowie der bereits Erschliessungsfunktionen aufweisenden Bardellagasse und der Tatsache, dass keine grösseren gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind. Für Einzelheiten hinsichtlich der Neuzuteilung wird auf das Flächenverzeichnis hingewiesen.

4.3.3 Neuzuteilung im Gestaltungsbereich I

Um die Überbauungsidee des gewählten Projektes realisieren zu können, war eine Mehr- bzw. Minderzuteilung (ca. 700 m2) zwischen den beiden Parzellen 396 und 2193 erforderlich. Die beiden Grundeigentümer haben diesem Vorgehen zugestimmt. Die Entschädigungsansätze wurden, im Einvernehmen aller betroffener Grundeigentümer im Gestaltungsbereich I festgelegt. Dabei wurde von einem Bodenpreis von Fr. 600.– ausgegangen. Da zusätzlich zur Mehr- und Minderzuteilung auch ein Nutzungstransport zwischen einzelnen Parzellen nötig war, wurde der Quadratmeterpreis unterteilt in Fr. 100.–/m2 für den Boden und Fr. 500.–/m2 für die Baulandnutzung.

4.4 DIENSTBARKEITEN / PFANDRECHTE

Im Grundbuch der Stadt Maienfeld sind folgende, das QP-Gebiet betreffende Dienstbarkeiten eingetragen, die im Rahmen der Quartierplanung hinfällig werden, da die Erschliessung der Grundstücke öffentlichrechtlich geregelt ist. Aufgehoben werden können insbesondere:

Parzelle 396

a) Last: Durchleitungsrecht für Wasserleitung zugunsten der Grundwasserversorgungsgenossenschaft Mühlebündte – Bardella – Herrenfeld.

Parzelle 1788

a) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten 2193.

Parzelle 1789

a) Recht: Fahrwegrecht zulasten 1790.

Parzelle 1790

a) Last: Fahrwegrecht zugunsten 1789.

Parzelle 2193

a) Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 1788.

Gemäss Angabe des Grundbuchamtes wurden einzelne der oben aufgeführten Dienstbarkeiten in der Zwischenzeit bereits gelöscht. Sämtliche Pfandrechte bleiben unverändert bestehen, bzw. werden auf die neu zugeteilten Parzellen übertragen. Der Grundbuchverwalter hat den Gläubigern von den veränderten Verhältnissen Anzeige zu machen.

Die Landumlegung und die übrigen Quartierplanvorschriften werden nach Eintritt der Rechtskraft und nach Vorliegen der Mutation des Geometers im Grundbuch der Gemeinde Maienfeld eingetragen.

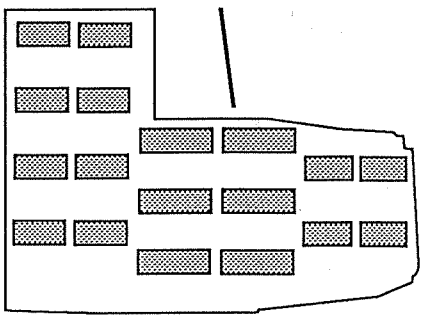
5 QUARTIERGESTALTUNGSPLAN

5.1 AUSGANGSLAGE

Aufgrund der Bauabsichten und Wünsche der Grundeigentümer sowie des Grundsatzentscheides des Stadtrates hinsichtlich des Überbauungskonzeptes, ergab sich eine Zweiteilung des Quartierplangebietes. Im ersten, kleineren Teil – bestehend aus den Gestaltungsbereichen II und III – können die Grundeigentümer nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Regelbauweise) ihre individuellen Bauwünsche realisieren. Es steht ihnen frei, zu einem späteren Zeitpunkt einen eigenen Quartiergestaltungsplan auszuarbeiten (vgl. Art. 6 QPV)

Im restlichen Teil des Quartierplangebietes (Gestaltungsbereich I) galt es die Voraussetzungen für einen Gestaltungsplan zu schaffen. Zu diesem Zweck haben sich die Eigentümer mit Parzellen im Gestaltungsbereich I in einer Interessengemeinschaft zusammengeschlossen und vier Architekten mit der Ausarbeitung von Überbauungsstudien beauftragt. Das Projektierungsgebiet umfasste die Parzellen Nr. 396, 1789, 2193, 2366, 2367, 2375, 2377 und 2410 mit einer Fläche von gesamthaft 19'000 m2. Die vier eingereichten Vorschläge wurden geprüft und durch die Auftraggeber, zusammen mit einem Experten, beurteilt. Im Expertenbericht vom 26. Oktober 1993 wurden die Projekte wie folgt umschrieben:

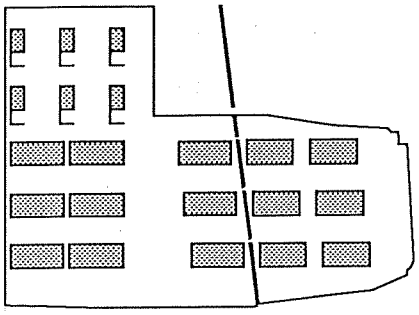
5.1.1 Projekt Bearth und Deplazes, Chur



Das Siedlungskonzept geht von einer gleichförmigen Anordnung von Reihenhausbauten aus, die wohl proportionierte Innenhöfe umschliessen. Als Haustyp ist ein dreigeschossiger Reihenhaustyp vorgesehen, der vertikal und horizontal die Anordnung unterschiedlicher Wohngrössen erlaubt. Die äussere Fahr-Erschliessung beschränkt sich auf eine Stichstrasse und zwei peripher angeordnete Parkplätze. Jeweils unter Innenhöfen sind Tiefgaragen disponiert, deren Erschliessung und Etappierung nicht völlig problemfrei ist. Die Qualität des Projektes liegt in einem klaren siedlungsbaulichen Konzept, dem aber eine gewisse Monotonie anhaftet. Die internen Fussgängererschliessungen sind teilweise zu schematisch (Doppelerschliessung mit Qualitätsnachteilen).

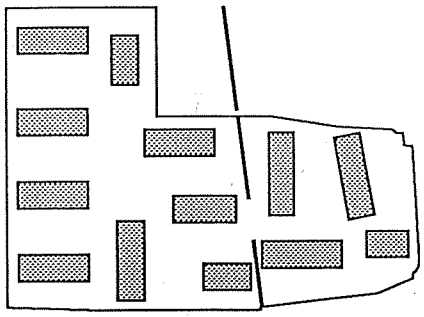
Das Projekt ist wirtschaftlich realisierbar. Das siedlungsbauliche Muster ist ein masstäblicher Ansatz, dessen Qualität allerdings am Schematismus leidet.

5.1.2 Projekt Studio A Architekten • D. Comsa • D. Bisaz • N. Vital



Der Projektvorschlag geht sorgfältig auf die vorhandenen Strukturen ein. Durch die Aufnahme einer bestehenden Steinmauer wird eine Transversale durch die Siedlung gebildet, die gleichzeitig Erschliessungs- und Orientierungsachse darstellt. Das Quartier wird in drei Teilbereiche gegliedert, die nuanciert unterschiedlich behandelt werden. Der westliche Teil des Planungsgebietes wird mit drei gleichförmigen Hauszeilen bebaut, denen gut dimensionierte private Freiräume vorgelagert sind. Eine grosszügige Grünfläche bildet die Möglichkeit eines gemeinschaftlich genutzten Aussenraumes und leitet in den östlichen Geländebereich über, der nur mit sechs kleinen Baukörpern überbaut werden soll. Die südlich vorgelagerten Familiengärten sind eine sympathische Bereicherung des Gesamtkonzeptes. Die Fahrerschliessung ist im Grundsatz richtig und bringt nur wenig Verkehr im Randbereich der Siedlung. Die Erschliessung der Tiefgarage ist richtig. Nachteilig ist ihre teilweise Überbauung, was wirtschaftlich negativ ist und die Etappierung erschwert. Das Projekt überzeugt durch einen konsequenten, überlegt einfachen Aufbau der Siedlungsstruktur. Öffentliche und private Aussenräume ergänzen sich gegenseitig. Dieses Konzept stellt einen guten Beitrag zur Lösung der gestellten Aufgabe dar.

5.1.3 Projekt Johannes Florin, Maienfeld

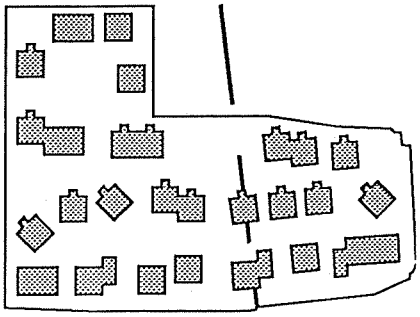


Das vorgeschlagene Siedlungskonzept ist einerseits sehr stark an der bestehenden Parzellierung verhaftet, was die Gestaltung einer nachvollziehbaren Siedlungsstruktur erschwert. Andererseits nimmt das Projekt starke Rücksicht auf den Obstbaumbestand, dem sich die Baukörper teilweise unterordnen. So ist gesamthaft kein eindeutiges Bebauungsmuster erkennbar. Vielmehr ist die Siedlungsanlage durch Zufälligkeiten geprägt, sei es bei der Gestaltung und Ausformung der Baukuben, sei es in der Anordnung der Aussen- und Freiräume.

Die unterschiedliche Stellung gleichförmiger Bauten ist weder geländemässig noch aus der Sicht der Orientierung begründet. Das Bemühen, möglichst jedem Parzelleneigentümer einen für sich realisierbaren Bauabschnitt zuzuordnen führt nicht nur im siedlungsbaulichen Konzept, sondern auch im Bereich der Erschliessung und der Anordnung der Tiefgaragen zu siedlungsbaulichen und wirtschaftlichen Nachteilen.

Gesamthaft kann der Vorschlag vor allem mangels eines nachvollziehbaren Siedlungskonzeptes nicht überzeugen. Anerkannt wird jedoch der Versuch mit möglichst einfachen Baukörpern, eine Beruhigung in die gesamthaft recht heterogene umgebende Siedlungslandschaft zu bringen.

5.1.4 Projekt Möhr und Partner, Maienfeld.



Der Projektverfasser geht bewusst von der Anordnung einer verdichteten Einfamilienhaus-Streusiedlung aus. Einzelbauten stehen meist zufällig im Gelände. Die Aussenräume ergeben sich als Restflächen und nicht als gestaltete Freiräume. Die Verdichtung der Einzelbauweise führt zwangsläufig zu verschiedenen siedlungsbaulichen und wohnhygienischen Nachteilen wie insbesondere zu Restflächen und unbrauchbaren Zwischenräumen, gegenseitigen Einsichten, oftmals zu stark reduzierten Gebäudeabständen, denen anderseits kein erkennbarer Vorteil gegenüber steht. Durch die überproportionale Verdichtung können die Vorteile der Einzelbauweise (Eckbelichtung, seitliche Orientierungen usw.) nicht oder nur unzureichend genutzt werden.

Gesamthaft zeigt dieses Projekt den Versuch einer Verdichtung von Einzelbauten, die lediglich im oberen Gebietsbereich zu einer gewissen Qualität führt, während gesamthaft die siedlungsbaulichen Nachteile dominieren. Auch wirtschaftlich zeigt sich dieses Projekt weder bezüglich der Investitionskosten, noch der Betriebs- und Unterhaltskosten günstig. Durch die überaus verdichtete Siedlungsstruktur sinkt auch der Gebäudewert.

Das vorgeschlagene Siedlungsmuster einer zu stark verdichteten Einfamilienhaus-Siedlung kann der gestellten Aufgabe nach einem richtungsweisenden Siedlungskonzept nicht entsprechen.

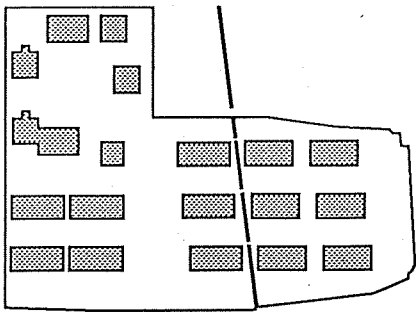
Der Expertenbericht kam zum Schluss, dass sich die Überbauungsstudie der Studio A Architekten als beste Grundlage für die Ausarbeitung eines Quartiergestaltungsplanes eigne. Bei der Umsetzung des Entwurfes zum Gestaltungsplan sollte eine Reihe von Punkten berücksichtigt werden. Dieser Empfehlung konnten sich die Grundeigentümer anfänglich anschliessen, kamen dann aber zum Schluss, dass für die Weiterbearbeitung die Projekte der Architekten

- Möhr und Partner, Maienfeld
- Studio A Architekten D. Comsa • D. Bisaz • N. Vital, Chur

als Grundlage zu verwenden seien, wobei für die nordwestliche Ecke das Projekt Möhr im Vordergrund stand, während für den unteren Teil (oberhalb der Bardellagasse) das Projekt der Studio A Architekten die Grundlage abgab.

5.2 GESTALTUNG

Der Gestaltungsplan orientiert sich folglich an den beiden Überbauungsstudien der Architekten Möhr und Partner, Maienfeld sowie des Studio A Architekten, Chur. Das Konzept sieht im oberen Teil des Quartierplangebietes eine platzartige Überbauung mit Einzelbauten vor, während sich im unteren Bereich die Bauvolumen zeilenförmig aufreihen mit der bestehenden Steinmauer als «Rückgrat». Mit der Gliederung in zwei Baugebiete mit unterschiedlichen gestalterischen Vorstellungen wird in erster Linie den Wünschen der Grundeigentümer Rechnung getragen, die sich mit einer einheitlichen Überbauung aufgrund des Projektes Steinmauer (Studio A Architekten, Chur) nicht anfreunden konnten.



Der Gestaltungsplan regelt keine Details. Er bezeichnet im wesentlichen die Bereiche der Hauptbauten, die drei UN-Garagenbereiche sowie die Grünbereiche (Quartierspielplätze, Schrebergärten und Freiraum) und die Firstrichtung für die Hauptbauten (nur im unteren Bereich). Diese vier Elemente sollen die Verwirklichung des Konzepts, wie es aus dem Studienauftrag hervorgegangen ist, sichern. Um bei der weiteren Projektierungsarbeit den nötigen Handlungsspielraum zu erhalten, wurden die einzelnen Bereiche flächenmässig grösser festgelegt, als dies gemäss Überbauungsstudie erforderlich wäre. An- und Nebenbauten können auch ausserhalb der Baubereiche errichtet werden, sofern sie keine anrechenbaren Geschossflächen enthalten, die Grundfläche nicht mehr als 30 m2 umfasst und die Gebäudehöhe maximal 3.00 m beträgt. Als wichtiges Gestaltungselement des Quartiers gilt es die bestehende Mauer, die von der Bardellagasse bis zum Altersheim verläuft, zu erhalten. Sie darf lediglich an den im Gestaltungsplan eingezeichneten Stellen für Fusswegverbindungen zwischen den einzelnen Teilgebieten des Quartiers auf einer Breite von maximal 1.50 m durchbrochen werden (Art. 21 QPV).

Auf die Festsetzung gestalterischer Details (Dachneigung, Dach- und Fensterformen, Materialien etc.) wird bewusst verzichtet, da der Realisierungszeitpunkt für die einzelnen Bauvorhaben noch weitgehend offen ist und aufgrund der Lage des Quartierplangebietes auch keine Rücksichtnahme auf historische Bausubstanz erforderlich ist. Zudem sind die allgemeinen Gestaltungsvorschriften im Baugesetz auch für Bauvorhaben im Quartierplangebiet gültig. So gelten in der Wohnzone recht detaillierte Vorschriften hinsichtlich der Dachgestaltung (Art. 37 Abs. 3 und 4 BauG).

Für den Aussenraum werden in den Quartierplanvorschriften lediglich allgemeine Grundsätze festgelegt (Art. 9, QPV). Details über die Gestaltung, Ausstattung und Bepflanzung können allenfalls in einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung für einzelne Teilgebiete festgelegt werden, wobei eine möglichst natürliche Gestaltung anzustreben ist.

5.3 AUSNÜTZUNG

In der Wohnzone W2 beträgt die zulässige Ausnützungziffer (AZ) 0.6 (Art. 37 Baugesetz). Sofern der Quartiergestaltungsplan wenigstens 3000 m2 umfasst und sich durch besondere quartier- und ortsplanerische Leistungen auszeichnet, kann die Baubehörde eine Erhöhung der AZ um 0.05 gewähren. Die aufgrund des Studienprojektes auf die einzelnen Parzellen des **Gestaltungsbereiches I** zugeteilte Bruttogeschossfläche (vgl. TABELLE 1) ergibt eine durchschnittliche Ausnützung von 0.631. Sie liegt somit unter dem Wert von 0.65, der gemäss Art. 63 BauG möglich wäre. Die AZ der einzelnen Parzellen variiert zwischen 0.7 und 0.56

In den Gestaltungsbereichen II und III gilt bis zum Vorliegen eines Quartiergestaltungsplanes die ordentliche AZ von 0.6.

5.4 PARKIERUNG

Innerhalb des Quartiergestaltungsplanes sind die gemäss Art. 22 des Baugesetzes erforderlichen Parkplätze in der Regel in Tiefgaragen vorzusehen, da sonst der grösste Teil des Aussenraumes für Parkplätze beansprucht und keine grösseren Freiflächen für die Bewohner übrig bleiben würden. Aus diesem Grund wurden drei UN-Garagenbereiche festgelegt, die jeweils bestimmten Baubereichen zugeordnet sind. Es ist möglich, die einzelnen Tiefgaragen miteinander zu verbinden. Die Einfahrtsbereiche der einzelnen UN-Garagen sind ebenfalls festgelegt, wobei ein Anordnungsspielraum besteht, der für die Projektierung den erforderlichen Freiraum lässt. Für die Schaffung von Besucherparkplätzen, Abstellplätze für Mofas und Velos wurden zusätzliche Bereiche festgelegt.

6 ERSCHLIESSUNG

6.1 VERKEHR

Die Groberschliessung des Gebietes wird durch den rechtsgültigen Strassenplan festgelegt. Die bereits mit Baulinien gesicherte Linienführung der Sammelstrasse teilt das Quartierplangebiet in zwei ungleich grosse Teilgebiete. Um die Wohnlichkeit im Quartierplangebiet zu erhalten, sind auf der Sammelstrasse verkehrsberuhigende Massnahmen vorgesehen. Es stehen Massnahmen baulicher Natur im Vordergrund. Vorgesehen ist eine Kombination aus Einengungen und horizontalem Versatz. Die Fahrbahnbreite wird vom Stadtrat auf 5.00 m plus je 0.30 m Bankett festgelegt. Zusätzlich ist ein Gehweg von 1.50 m vorzusehen. Mit Abschluss der Quartierplanung können die Baulinien aufgehoben werden, da der erforderliche Boden mit der Landumlegung ausgeschieden wird.

Die Feinerschliessung erfolgt durch eine mehr oder weniger parallel zu den Höhenkurven verlaufende Erschliessungsstrasse mit je einem Ast Richtung Städtli und Richtung Landquart. Für die Erschliessungsstrasse wird eine Breite von 3.50 m festgelegt, hingegen wird auf die Erstellung eines Trottoirs verzichtet. Auf der Erschliessungsstrasse Richtung Städtli ist hingegen eine Ausweichstelle einzuplanen. An den jeweiligen Enden der Erschliessungsstrassen sind Wendeplätze nach den Normen der Stadt Maienfeld vorzusehen (Wendehammer von 15 m x 6 m).

Die Fusswegverbindung zwischen Altersheim und Bardellagasse ist durch einen öffentlichen Weg mit einer Breite von 1.50 m gesichert. Die beiden Parzellen 2429 und 2430 gehen nach Abschluss des Quartierplanverfahrens entschädigungslos ins Eigentum der Stadt Maienfeld über.

6.2 VERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über die neu zu erstellende Wasserhauptleitung in der Sammelstrasse, den beiden Erschliessungsstrassen sowie durch die bestehende Wasserhauptleitung in der Bardellagasse.

Im Quartierplangebiet Bardella besteht die Möglichkeit zum Anschluss an das Kaltwasserleitungsnetz der Grundwasserversorgungs-Genossenschaft (GVG) und dadurch zum Betrieb von Wärmepumpen. Der Anschluss erfolgt von der Bardellagasse her oder von der Hauptleitung aus, die entlang der Nordwestgrenze von der Bardellagasse zum Altersheim verläuft. Der weitere Ausbau des Leitungsnetzes richtet sich nach den Bedürfnissen der Grundeigentümer und allfälliger Bauherren im Quartierplangebiet. Die Leitungsführung kann parallel zu den übrigen Leitungen in den Erschliessungsstrassen erfolgen. Gemäss Art. 15 Abs. 3 QPV sorgt die Stadt Maienfeld für die Koordination mit dem Bau der anderen Infrastrukturanlagen.

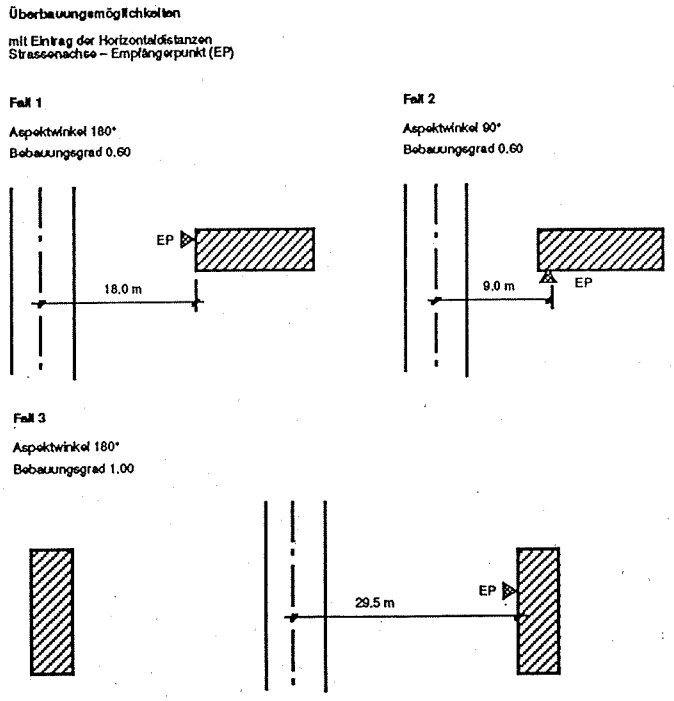
Für die Stromversorgung ist die AG Elektrizitätswerk Maienfeld zuständig. Die vorgesehene Ausgestaltung des Netzes basiert auf den Angaben und Unterlagen des Elektrizitätswerkes vom Mai 1992. Für das Quartier ist eine eigene Trafostation erforderlich, für deren Standort bei der Ausweichstelle eine Fläche von 3 x 4 m vorgesehen ist. Die Einspeisung erfolgt über die bestehende Hochspannungsleitung (3x1x50, 20/12kV), die entlang der Nordwestgrenze des Quartierplanungsgebietes, von der Bardellagasse Richtung Altersheim verläuft.

6.3 ENTSORGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt – soweit möglich – im Trennsystem. Im oberen Bereich des QP-Gebietes erfolgt der Anschluss an die Kanalisation in der projektierten Erschliessungsstrasse. Die Parzellen im unteren Bereich schliessen an die bestehende Kanalisation in der Bardellagasse an. Für die Kehrichtentsorgung und das Sammeln des Altglases ist im Bereich der Einmündung der Erschliessungsstrasse (Abschnitt b) ein Sammelplatz vorgesehen. Weitere Standorte sind aufgrund des Quartiergestaltungsplanes an der Bardellagasse sowie im Bereich Besucherparkplätze vorgesehen, wobei die genaue Lage bei der Ausarbeitung der Bauprojekte festzulegen ist. Die Kompostierung von Grünabfällen hat im Geltungsbereich des Quartiergestaltungsplanes dezentral für jede Parzelle einzeln zu erfolgen (Art. 21 Abs. 3 QPV).

7 LÄRM

Für den Bereich der projektierten Sammelstrasse hat das Ingenieurbüro Tuffli & Partner AG eine Ermittlung und Beurteilung der Strassenlärmimmissionen vorgenommen. Bei der geplanten Sammelstrasse handelt es sich um eine Neuanlage, d.h. für die im Quartierplangebiet gelegene Wohnzone gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Es sind dies am Tag 55 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A). Es wurden drei Überbauungsmöglichkeiten untersucht. Dabei zeigte sich, dass bei einer zweckmässigen Orientierung der Bauten, d.h. keine lärmempfindlichen Räume zur Sammelstrasse hin, ein Abstand von wenigstens 9 m von der Strassenachse der geplanten Sammelstrasse einzuhalten ist. Bei Reihenhausbauten parallel zur Sammelstrasse (Bebauungsgrad 1.00) ist ein Abstand von knapp 30 m einzuhalten, damit die Planungswerte von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts eingehalten sind.



Die vom Ingenieurbüro Tuffli & Partner durchgeführten Abklärungen haben zudem ergeben, dass eine Reduktion der maximalen Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h keine Reduktion der Lärmimmissionen ergibt, da bei einer Steigung von 9 % der Motorenlärm und nicht das Rollgeräusch massgebend ist. Für weitere Details wird auf den Bericht von Tuffli & Partner AG vom 3. April 1995 im Anhang zu diesem Bericht hingewiesen.

8 VORSCHRIFTEN

8.1 ALLGEMEINES

Wie bereits unter Ziff. 5.1 dargelegt, gibt es im Quartierplangebiet zwei «Kategorien» von Grundeigentümern, nämlich solche, die ihre Grundstücke aufgrund der geltenden Regelbauweise überbauen wollen, d.h. gemäss den Zonenvorschriften des Baugesetzes und solche, die von den im Baugesetz vorgesehenen Abweichungsmöglichkeiten im Rahmen einer Quartiergestaltungsplanung Gebrauch machen möchten. Nachdem für den Gestaltungsbereich I ein Quartiergestaltungsplan vorliegt, gilt es auch in den QP-Vorschriften zu unterscheiden zwischen diesem Gebiet mit speziellen Gestaltungsvorschriften und dem restlichen Gebiet, für welches (noch) keine besonderen Gestaltungsvorschriften bestehen. Ursprünglich waren neben den eigentlichen Quartierplanvorschriften separate Quartiergestaltungsplanvorschriften vorgesehen. Diese wurden – im Interesse einer besseren Überschaubarkeit – in die eigentlichen Quartierplanvorschriften integriert. Dies bedeutet allerdings, dass es innerhalb der Quartierplanvorschriften eine Anzahl Bestimmungen gibt, die nur für den Gestaltungsbereich I gelten.

8.2 QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN (QPV)

8.2.1 Allgemeines

Die QPV regeln in erster Linie das Verfahren, die Landumlegung, die Gestaltung, die Erschliessung sowie die Verteilung der Kosten für das Verfahren und für die Erstellung der einzelnen Erschliessungsanlagen. Hinsichtlich der Gestaltung wird auf die Ausführungen unter Ziff. 7.2.2 hingewiesen. Die Quartierplanvorschriften gliedern sich wie folgt:

I. Allgemeine Bestimmungen

II. Gestaltung

III. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

IV. Kosten

V. Schlussbestimmungen.

8.2.2 Gestaltungsvorschriften (GV)

Die allgemeinen Gestaltungsvorschriften (Art. 6 bis Art. 9) gelten für das ganze Quartierplangebiet. Mit diesen Bestimmungen wird u.a. festgelegt, dass auch die Grundeigentümer in den Gestaltungsbereichen II und III einen Quartiergestaltungsplan ausarbeiten und somit im Rahmen von Art. 8 von den Zonenvorschriften abweichen können.

Die besonderen Gestaltungsvorschriften (Art. 10 bis Art. 14) gelten ausschliesslich für den Gestaltungsbereich I. Diese Bestimmungen schaffen – zusammen mit dem Quartiergestaltungsplan – die Grundlagen und Voraussetzungen für eine Überbauung im Sinne der gewählten Projektstudie (vgl. Ziff. 5.2).

9 KOSTENVERTEILER

Die Kosten für die Quartierplanung, die Landumlegung und die Erschliessung des Quartierplangebietes – ausgenommen die Sammelstrasse – sowie der Aufwand der Stadt Maienfeld für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplanes gehen, nach Abzug allfälliger Beiträge der Stadt Maienfeld oder anderer Institutionen (Gebäudeversicherung), zulasten der Quartierplanbeteiligten. Die prozentualen Anteile der einzelnen Grundeigentümer werden aufgrund der Neuzuteilungsfläche bzw. der möglichen Bruttogeschossfläche festgelegt. Wie unter Ziff. 3 dargelegt, werden alle Parzellen – unabhängig von Lage und Erschliessungsgrad – gleichwertig behandelt. Das ganze Quartierplangebiet wird auch nach der Landumlegung als eine Einheit betrachtet. Es ist somit gerechtfertigt, auch die Verfahrens- und Erschliessungskosten gleichmässig auf alle Grundeigentümer zu verteilen, und zwar unabhängig davon, ob ein Grundstück direkt an eine Erschliessungsanlage angrenzt oder nicht. Die für die einzelnen Grundstücke geltenden Werte können den Tabellen im Anhang zu den Quartierplanvorschriften entnommen werden. Es sind dies:

- TABELLE 2 (Kostenverteiler Verfahrenskosten)
- TABELLE 3 (Kostenverteiler Erschliessungsstrassen)
- TABELLE 4 (Kostenverteiler Ver- und Entsorgungswerke).

Die Kosten für den Bau der Sammelstrasse und die Entschädigung für den erfolgten Landabzug werden im Perimeterverfahren gemäss Art. 19 ff. des Gesetzes betreffend die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer vom

7. November 1990 verteilt. Das entsprechende Verfahren wurde eingeleitet.

9.1 KOSTENVERTEILER VERFAHRENSKOSTEN

Die Verfahrenskosten umfassen neben dem Quartierplanverfahren auch die Kosten für die Vermessung, Vermarkung, die Grundbuchgebühren sowie die Aufwendungen der Stadt Maienfeld im Zusammenhang mit dem Quartierplan. Der Kostenanteil wird aufgrund der ausnützungsberechtigten Fläche gemäss Neuzuteilung festgelegt. Bereits geleistete Teilzahlungen – auch solche im Rahmen des privaten Quartierplanes – werden angerechnet. Die Kostenanteile sind aus TABELLE 2 ersichtlich.

9.2 KOSTENVERTEILER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN

Die Erschliessungsstrassen umfassen die Teilstücke a, b und c sowie die dazugehörigen Nebenanlagen (Ausweichstelle, Wendeplätze, Standorte für Trafostation, Kehrichtkontainer etc.) gemäss Erschliessungsplan 1:500. Der prozentuale Kostenanteil wird für jede Parzelle aufgrund der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) festgelegt. Dadurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die zulässige Ausnützung (AZ) und somit auch die Beanspruchung der Infrastruktur innerhalb des QP-Gebietes unterschiedlich ist. Die Kostenanteile sind aus TABELLE 3 ersichtlich.

9.3 KOSTENVERTEILER VER- UND ENTSORGUNGSWERKE

Die Ver- und Entsorgungswerke umfassen die Wasserversorgungsanlagen inkl. Hydranten, die Kanalisationswerke (Schmutz- und Meteorwasser). Der prozentuale Kostenanteil wird für jede Parzelle aufgrund der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) festgelegt. Dadurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die zulässige Ausnützung (AZ) und somit auch die Beanspruchung der Infrastruktur innerhalb des QP-Gebietes unterschiedlich ist. Die Kostenanteile sind aus TABELLE 4 ersichtlich.