

Kanton Graubünden
Gemeinde Malans

Quartierplan Gazienzaäcker

Bericht

Inhalt:

- | | |
|---|---------------|
| - Bericht zur dritten Vernehmlassung Mai 1992 | Seiten 1 - 7 |
| - Bericht zur Oeffentlichen Auflage vom 13. November
bis 13. Dezember 1992 | Seiten 8 - 10 |
| - Bericht zum Erlass des Quartierplans | 0 |



Stauffer Studach AG

Planungsbüro

7000 Chur

Bahnhofplatz 10

Bericht zum Erlass des Quartierplans

Anlässlich der öffentlichen Auflage vom 13.11. - 13.12.92 gingen 5 Einsprachen ein. In der Folge beschloss der Gemeinderat am 13.1.93 folgende Aenderungen:

- Die Erschliessungsstrasse ESIII wird von der Gemeinde nicht übernommen. Sie bleibt bis zu einer allfälligen späteren anderen Regelung im Besitze des heutigen Eigentümers. Um eine allfällige spätere Aenderung zu erleichtern bleibt die Strassenfläche, wie bei der Auflage vorgesehen, von der Parzelle 282 abgetrennt. Die Wegrechte auf diesem Strassenstück bleiben unverändert.
- Die Fälligkeit der Beiträge an die Erschliessungsstrasse ESII wird auf den Zeitpunkt verschoben, an welchem dieses Strassenstück benützt werden kann.
- An die Erstellungskosten der Erschliessungsstrasse ESI entrichtet die Gemeinde einen Beitrag von 20%.
- Auf den Parz. 909 und 1151 werden gegenseitige Fuss- und Fahrwegrechte begründet.

Diese wurden den Grundeigentümern mitgeteilt. Nach Ablauf der Einsprachefrist der Aenderungen wurden die Entscheide zu den Einsprachen mitgeteilt.

Dagegen ergingen 3 Rekurse an das Verwaltungsgericht. Einer dieser Rekurse wurde zurückgezogen. 2 Rekurse bezogen sich auf die Abtretung des Strassenstücks zwischen der Parz. 909 und 1151. Sie konnten mit einem Vergleich erledigt werden. Als Folge wurden der Erschliessungsplan und der Neuzuteilungsplan im Bereich nördlich dieser Parzellen geringfügig abgeändert und eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Eigentümern der Parzellen 909 und 1151 entworfen.

Diese Aenderungen wurden den Grundeigentümern am 17. Januar 1994 mitgeteilt. Dagegen wurde keine Einsprache erhoben und das Auflageverfahren somit erfolgreich abgeschlossen.

Der Erlass des Quartierplans Gazienzaäcker durch den Gemeinderat ist im März 94 vorgehen.

Chur, den 8. März 1994

J. Studach

Die nachstehenden Seiten des Berichts enthalten die früheren Teilberichte (Beachte Datum). Widersprüche zum Bericht vom 8. März 94 sind möglich, wobei in solchen Fällen die letzte Fassung des Berichts gilt.

KANTON GRAUBUENDEN

Gemeinde Malans

Quartierplan Gazienzaäcker

BERICHT

Der Gemeindevorstand Malans hat uns am 11.4.1991 den Auftrag für die Ausarbeitung dieses Quartierplans erteilt. Die Frist wurde wegen des nun drängenden Bauvorhabens an der Bahnhofstrasse sehr kurz bemessen (6 Wochen).

Inhaltlich sollte der Quartierplan sich nach der Meinung des Auftraggebers auf das "gesetzliche Minimum" beschränken, d.h. auf die Ablösung der für dieses Gebiet bestehenden Quartierplanpflicht. Die Bearbeitung zeigt aber auch, dass sehr wohl Probleme bestehen, die mit einem Quartierplan gelöst werden können und müssen.

Ein Gestaltungsplan sollte auf Wunsch der Baubehörde nicht gemacht werden, da die bauliche Absichten in dieser Wohn-Gewerbezone noch sehr ungewiss sind, und vom Werkhof bis zu Wohnhäusern reichen können. Nähere Aussagen zur baulichen Gestaltung sind zum Bauvorhaben südlich des Mühlbaches nötig, einerseits wegen der wichtigen Lage am Ortseingang, andererseits auch, weil mit dem Quartierplan Abweichungen von der Regelbauweise für dieses Vorhaben nützlich und nötig sind.

QUARTIERPLANPERIMETER

Im Verlaufe der Arbeit hat sich erwiesen, dass neben dem Gebiet, das gemäss Zonenplan der Gemeinde der Quartierplanpflicht unterliegt, noch weitere Parzellen miteinbezogen werden müssen, und zwar Parz. 283 (), Parz. 287 (Gemeinde), Parz. 909 (), Parz. 1326 () und Parz. 1322 (div. Stockwerkeigentümer). Der Grund liegt in den Erschliessungsverhältnissen. Weil die Behandlung dieser Parzellen im Quartierplan nicht so weit geht wie für den Hauptbereich, dürfen sie auch nur teilweise mit Bearbeitungs- und Verfahrenskosten belastet werden.

Die betroffenen Parzellen gehören folgenden Zonen an:

- | | |
|----------------------------------|----------------------------|
| - Wohnzone C | 909, 1151, 1322, 1326, 283 |
| - Wohn-Gewerbezone B | 282 |
| - Wohn-Gewerbezone A | 271, 274, 275 |
| - Öffentliche Bauten und Anlagen | 287 |
| - übriges Gemeindegebiet | 273 |
| - Gewässer | 272 |

QUARTIERGESTALTUNG

Gemäss Auftrag der Gemeinde sollte auf einen Gestaltungsplan möglichst verzichtet werden. Grund ist sicher die Ungewissheit, welche bauliche Nutzung in diesem Gebiet vorzusehen ist. Eine künftige Nutzung sollte durch den Quartierplan weder zeitlich noch inhaltlich präjudiziert oder gar forciert werden.

Die Quartiergestaltung beschränkt sich daher auf die unumgänglichen Bestandteile, Baulinien, etc. und bezeichnet einzig die Baubereiche, in welchen spätere Ueberbauungen nach einheitlichen architektonischen Gesichtspunkten projiziert werden sollen.

Mühlbachlauf und Gewässerabstandslinien

Dass der freie Mühlbachlauf in diesem Gebiet respektiert werden soll, ist gestalterisch nicht unbedeutend. Die Gewässerabstandslinien sind so festgelegt, dass jeweils von einer Seite ein ausreichend breiter Zugang für den Bau und Unterhalt des Bachlaufs besteht. Die Gesamtbreite der beiden Abstandslinien ist so bemessen, dass aus Sicherheits- oder andern Gründen vom senkrechten Uferprofil abgewichen werden könnte. Der Baulinienplan Mühlbach ist inzwischen in Rechtskraft erwachsen.

Die Gewässerabstandslinie variiert und folgt dem Prinzip, dass der grössere Abstand wenn möglich nördlich des Baches liegen soll, weil die später möglichen Hochbauten allein schon aus eigenen Interessen auf ihrer Südseite einen ausreichenden Abstand zum Bach einhalten sollen. Dieser Bereich mit Bachanstoß eignet sich gut als Umschwung für Wohnbauten.

Aus Unterhalts- und Sicherheitsgründen ist auf dem der Säge gegenüberliegenden Ufer ein Abtiefungsverbot nötig.

Die Baulinienabstände wurden knapp bemessen, einerseits muss die Verkehrssicherheit gewährleistet sein, andererseits soll eine gute Nutzung des Baugebiets ermöglicht werden.

Massgebendes Niveau

Die Ueberbauung südlich des Mühlbaches auf Parz. 271 muss klar gegen die Strasse orientiert sein. Deshalb wird hier der Trottoirrand, der als definitiv zu betrachten ist, zur Niveaulinie gemacht. Die anliegenden Bauten dürfen sich bezüglich der Bauhöhe an der Niveaulinie und nicht am "gewachsenen Terrain" orientieren, welches hier eine Mulde bildet, die mit der Ueberbauung aus diversen Gründen verschwinden sollte.

Auch das Gebiet nördlich des Mühlbachs liegt teilweise bis zu ca. 1.5 m unter dem Mühlbachspiegel, und weist dieselbe Problematik auf. Im Quartierplan ist daher vorgesehen, dass sich künftige Bauten bezüglich Höhe an der Dammkrone des Bachs orientieren können. Praktisch bedeutet dies, dass das Untergeschoss künftiger Bauten "im Tagbau" errichtet und dann eingedeckt werden kann.

Freihaltefläche/Pflanzungen

Im östlichen Zipfel der Parz. 271 Ts, der ohnehin baulich nicht genutzt werden kann, war eine kleine Freihaltefläche vorgesehen, die zu einem etwas grosszügigeren Bahnhofplatz beigetragen hätte, die nun aber wegen der Zufahrt stark reduziert wurde. Die verbleibende Fläche kann für die Bemessung der Ausnützung eingerechnet werden.

Schliesslich sind auch Pflanzstandorte für Bäume vorgesehen, und zwar in einer Art und Weise, welche die bauliche Nutzung nicht beeinträchtigt.

Baugestaltung für das gesamte Gebiet

In der Wohn- Gewerbezone A kann im Rahmen dieses Quartierplans die maximale Gebäudelänge gemäss Art. 20 Abs. 3 BG erhöht werden.

Baugestaltung südlich des Mühlbachs

Hier ergibt sich die überbaubare Fläche aus Baulinie und Gewässerabstandslinie (Mühlbach). Dies, aber auch die Besonnungsverhältnisse und das Strassenbild mit der bestehenden Ueberbauung (Rätia) sprechen für einen langgezogenen ost-west verlaufenden Bau. Ein südwärts giebelständiger Bau dürfte keine befriedigende Lösung sein. Auch das Baugesetz steht einer solchen Variante entgegen, weil es auch innerhalb von Quartierplanungen ausgenommen für gewerbliche Bauten keine Ueberschreitung der maximalen Gebäudelänge zulässt (Art. 61).

Eine gute Lösung dürfte indessen die Reihenbauweise sein. Die Aneinanderreihung selbständiger Baukörper könnte über das Maximum von 25 m hinaus gestattet werden. Auch der Anbau einer niedrigeren Baute im östlichen Teil ist möglich, sofern die Firstrichtungen übereinstimmen.

Diese Baureihe am Dorfeingang hat repräsentativen Charakter und ist daher sehr sorgfältig zu planen. Bei guter architektonischer Gestaltung dürfte auch der Ausnützungsbonus von max. 15% gemäss Art. 61 BG in Aussicht stehen. Der Entscheid darüber muss von der Baubehörde beim Vorliegen des entsprechenden definitiven Projekts abhängig gemacht werden.

Die Ausführung der Baute weicht inzwischen in verschiedenen Punkten vom bewilligten Projekt ab, so dass auch der Quartierplan gegenüber dem Zeitpunkt der ersten Bewilligung abgeändert wurde. Neue Abweichungen dürfen nicht mehr toleriert werden, weil sonst die Gefahr einer Rechtsverwilderung besteht.

ERSCHLIESSUNG

Strassen

Die Bahnhof- und Underdorfstrasse sind im Bereich des Quartierplangebiets weitgehend ausgebaut, sodass ihre Ränder als feststehend und massgebend für die Bemessung der Baulinien angesehen werden.

Die Erschliessung des inneren Gebietes mag heute genügen, sie reicht aber keinesfalls für eine Ueberbauung, wie sie gemäss Zonenplan möglich wäre. Danach könnten rund ca. 2 ha dichte Wohn-Gewerbezone überbaut werden. Dies bedeutet ein beachtliches Verkehrsaufkommen, vorallem auch von Nutzfahrzeugen.

Als Querschnitt für die Erschliessungsstrasse wird eine Fahrbahnbreite von 4.0 m bzw. 3.0 m plus beidseitiger Randabschluss von je 10 cm ohne Trottoir vorgesehen.

Konzeptionell drängt sich eine "Spange" von der Underdorfstrasse in die Bahnhofstrasse auf, die das wertvolle Bauland möglichst wenig zerschneidet und genügende Bautiefen übrig lässt. Daher ist die heutige Einmündung und Mühlbachüberführung beim Bahnhof langfristig ungeeignet. Sie zerschneidet die Parzellen 274 und 271 der Gemeinde zu stark, ohne dass dadurch Strassenlänge eingespart wird. Diese heutige Einmündung muss weiter nach Osten verschoben werden. Im vorliegenden Quartierplan geht dies aber nicht so weit wie in der Studie von Herrn R. Hitz, Flims, vom 19.10.1990. In dieser vom Gemeindevorstand in Auftrag gegebenen Arbeit ist die Erschliessungsstrasse zwischen der Parz. 1151 () und 909 () vorgesehen. Rein von der Erschliessungsfunktionen erscheint eine solche Lösung gut möglich. Die heutigen Verhältnisse (geringe Breite, baulicher Zustand und nahe gelegene Wohnbauten) sprechen aber gegen eine solche Variante.

Damit eine spätere Ueberbauung der Gemeindeparzelle nicht präjudiziert wird, ist die Verbindung der Erschliessungsstrasse ES I in die Bahnhofstrasse nur mit begrenzt verschiebbaren Richtungspunkten vorgesehen. Die Realisierung soll erst mit einer allfälligen Ueberbauung der Gemeindeparzelle erfolgen.

In der ersten Etappe soll die Verbindung zwischen der Zufahrt Parz. 282, 283, 909, 1151, 1322 und 1326 und der heutigen Fahrbahn auf Parz. 274 (Gemeindeparkplatz), dh. die ES II erstellt werden. In diese erste Etappe gehört auch die Markierung der Fahrbahn der ES I auf dem heutigen Parkplatzareal und die Erhöhung der Einfahrt der ES I in die Underdorfstrasse. Die Realisierung der ersten Etappe ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Quartierplans vorgesehen.

Die Erstellung der übrigen Teile der ES I wird spätestens dann fällig, wenn im jeweiligen Einzugsbereich mindestens die Hälfte des Baulands überbaut ist.

Die heute zwischen Parz. 1151 () und Parz. 904 () liegende Strasse, die zum Grundstück (Parz. 282) gehört, wird mit Land der Parz. 274 (Gemeinde) umgelegt. Die heutige Strassenfläche zwischen den Anstössern und kann von

diesen erworben werden. Die Baukosten dieses Stücks werden im Verhältnis der anliegenden Grundstücksflächen verteilt. Diese Abweichung zur heutigen Unterhaltsregelung, wonach die Grundeigentümer [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] zu je einem Drittel unterhaltspflichtig sind, ist durch die neuen Erschliessungsverhältnisse gerechtfertigt.

Mit der Erstellung der ES II endet Unterhaltungspflicht weil das Teilstück zur Gemeindestrasse wird.

Auch das Strassenstück bis zum Mehrfamilienhauses an der Rüfegasse, ES III, wird bis zur Tiefgarage von der Gemeinde als Erschliessungsstrasse übernommen, sofern der Zustand als einwandfrei (analog Art. 15 Baugesetz) erachtet wird.

Die Einmündung in die Unterdorfstrasse einschliesslich Post-Haltestelle kann, was die Lage betrifft, wie heute belassen werden. Die Einmündung der Erschliessungsstrasse ES I in die Unterdorfstrasse muss auf das Niveau letzterer erhöht werden.

Die Zufahrten zur Parzelle südlich des Mühlbachs (271 Ts) sind von der Bahnhofstrasse her vorgesehen. Ein- und Ausfahrt zur Tankstelle sind so bezeichnet, dass sie die Benützung des Trottoirs nicht einengen und die Verkehrssicherheit an der Kreuzung nicht gefährden. Abtiefungen des Trottoirs für diese Zufahrten führen zu Behinderungen des Fussgängerverkehrs und sind daher nicht zulässig.

Fussgängerführung

Nebst den einseitigen Trottoirs entlang der Bahnhofstrasse/Unterdorfstrasse wird das heute bestehende Fusswegrecht zugunsten Parz. 282 ([REDACTED]) und zulasten Parz. 1322 (Div. Eigentümer) als öffentlichen Fussweg übernommen. Damit ist der Zugang von der Rüfegasse nicht nur für die Parz. 282 ([REDACTED]) sondern für das ganze Baugebiet gesichert. Zudem lässt sich ohne Nachteile für das betroffene Baugebiet eine direkte Fussgängerführung Bahnhof - Mehrzweckhalle errichten. Diese erhält bei Anlässen hohe Bedeutung.

Eine spezielle Fussgängerführung ist zwischen Bahnhof und Erschliessungsstrasse ES IV vorgesehen. Im restlichen Teil ist gemischte Benützung zumutbar.

Kanalisation

Die vor einigen Jahren gebaute Kanalisation in den Parzellen 271 Tn und 274 (Gemeinde) reicht für die Entwässerung des ganzen nördlich des Mühlbachs liegenden Baugebiets. Dass sie weitgehend in den vorgesehenen Strassenbereich zu liegen kommt, ist heute als glücklichen Umstand anzusehen.

Südlich des Mühlbachs dürfte die heutige Kanalisation bei vollem Ausbau des Baugebiets nicht ausreichen. Gefälle von teilweise 7‰ mit Zementrohr dm 25 cm reichen vermutlich nicht aus. Ein Kunststoffrohr mit durchgehendem Durchmesser 25 cm könnte ausreichen. Eine Detailabklärung ist angesichts der Bauvorhaben [REDACTED],

Gemeinde, etc. nötig. Der Beitragsperimeter würde zum grossen Teil ausserhalb des Quartierplangebiets liegen, so dass im Quartierplan dafür keine Beitragssätze festgelegt werden.

Meteorwasser

Dieses soll direkt in den Bach abgeleitet werden. Nördlich des Mühlbachs erfolgt dies in einer Leitung in der Strasse, südlich wird die Ableitung im Bauprojekt des geplanten Wohn- und Geschäftshauses festgelegt.

Wasserversorgung

In der Unterdorf- und in der Bahnhofstrasse liegen 100er Rohre. Der Teil südlich des Mühlbachs kann direkt aus der Bahnhofstrasse erschlossen werden. Für den Teil nördlich soll eine Leitung in die neue Erschliessungsstrasse gelegt werden. Dieser Ringschluss wird die Versorgungssicherheit im Bahnhofgebiet erhöhen.

Im Schwerpunkt des Baugebiets nördlich des Mühlbachs muss ein neuer Hydrant vorgesehen werden. Weil die Parz. 282 () heute von der Rüfegasse mit einem Zweizoll-Rohr erschlossen ist, wird der Beitragssatz auf 20% (Nur Löschwasserversorgung) reduziert. Spätere Bauten müssten deshalb auch aus dieser privaten Leitung versorgt werden.

Elektrische Energie

In der südwestlichen Ecke der Parz. 271 befindet sich ein Verteilkasten. Wie weit von hier aus das umliegende Bauland versorgt werden kann, hängt von der Höhe des Bedarfs der vorgesehenen Bauten ab.

Nach Meinung der AG Bündner Kraftwerke, Klosters, ist es derzeit "kaum möglich, Angaben über die künftige Versorgung zu machen". Zur Zeit wird dieses Gebiet von der Trafostation "Stampfacker" aus versorgt. Wenn im Quartierplangebiet Gewerbebetriebe gebaut werden, ist nach Meinung der BK der Bau einer neuen Trafostation mit Hochspannungszuleitung unumgänglich. Für diese Station wird im jetzigen Zeitpunkt kein spezieller Standort ausgeschieden, weil die Gemeinde über genügend Land verfügt.

In der neuen Erschliessungsstrasse wird ein Rohr für die Strassenbeleuchtung vorgesehen.

UMLEGUNG/LANDABTRETUNG

Alle Landabtretungen für Strassen erfolgen in der ersten Etappe und zwar endgültig nach der veranschlagten Strassenfläche in den Kostenverteilern, auch wenn die Strassen erst später erstellt werden. Dies vereinfacht und verkürzt das Verfahren und zwingt nicht zu eiligem Strassenausbau.

Südlich des Mühlbachs besitzt die Rhätische Bahn zwischen Trottoir und Grenze zu Parz. 271 ein Landstreifchen von knapp 60 m². Da dies ohnehin von der angrenzenden Ueberbauung in Anspruch genommen wird, soll es umgelegt werden.

Auch das nördlich des Bahnhofs von der Ueberbauung für Zufahrten und Gehweg beanspruchte Land der Rhätischen Bahn sollte zu Parz. 271 geschlagen werden, weil es für die Besitzerin ohnehin entwertet ist. Damit liesse sich auch die "überzogene" Ausnützung der Ueberbauung Baugesellschaft Mühlbach korrigieren.

Für den Tausch bietet sich der östliche Teil der Gemeindeparzelle 271 (südlich Mühlbach) an, der heute teilweise von Bahnangehörigen bewirtschaftet wird. Die restliche Fläche kann von der Parz. 273 abgetrennt werden.

VERFAHREN

Dieser Quartierplan wurde für die Mehrzahl der Parzellen bereits vor einiger Zeit eingeleitet, die Erweiterungen wurden am 24.5. 91 publiziert. Er muss allen Verfahrensschritten unterworfen werden. Sein Inhalt wiegt zum Teil schwer, z.B. Erschliessung und Erschliessungskosten, so dass Zeitdruck und die Einschränkung des rechtlichen Gehörs vermieden werden müssen.

Das Bauvorhaben südlich des Mühlbachs wurde nach der langen Wartezeit vor Inkrafttreten des Quartierplans bewilligt. Das war möglich, weil die Bauherrschaft die im Entwurf vorliegenden Bedingungen akzeptierte. Entsprechende Auflagen wurden in der Bewilligung eingeschlossen, verschiedene spätere bauliche Änderungen unterliegen noch der Bewilligungspflicht.

Chur, Mai 1992

J. Studach

Resultat der Vernehmlassung vom Juni/Juli 1992

Am 16. Juni 1992 ist den Grundeigentümern der 3. Entwurf des Quartierplans Gazienzaäcker zur Vernehmlassung zugestellt worden. Die mündlichen und schriftlichen Reaktionen auf diese Vernehmlassung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Grundsätzlich:

Das Konzept wird von allen Seiten akzeptiert (keine grundsätzliche Ablehnung).

Gestaltungsvorschriften/Baupolizeiliche Bestimmungen

Eine nachträgliche Aenderung der Zufahrten im Bereich der Bau-rechtsparzelle südlich des Mühlbachs, welche vom Projektverfasser auf Wunsch der Baubehörde gemacht wurde, ist akzeptiert worden. Diese Aenderung umfasst insbesondere die Einmündung in die Tiefgarage, den Freihaltebereich östlich dieser Einfahrt, die Verlängerung des Trottoirs an der Bahnhofstrasse und die Ein- und Ausfahrt zur Tankstelle. Die Baugesellschaft Mühlbach und die Baubehörde haben sich darüber an einer Sitzung geeinigt. Die Arbeiten sind weitgehend fertig ausgeführt. Mit diesem nachträglichen Kompromiss hängt auch die vorgeschlagene Landumlegung der RhB und der Gemeinde zusammen. Dieser Landumlegung und der Erschliessungslösung nördlich der Bahnhofstrasse hat die Rhätische Bahn mit Brief vom 10.7.92 zugestimmt.

Erschliessung

In einer Vernehmlassung () wurden Bedenken geäußert, dass die Erschliessungsstrasse ES I, welche nach ihrem Bau einiges über dem heutigen Niveau nördlich des Mühlbachs liegen würde, bei einer Ueberflutung durch den Mühlbach einen Rückstau zur Folge hätte. Es wurde befürchtet, dass dann die nördlichen Grundstücke Nr. 1151 () und Nr. 909 (), sowie evtl. weitere überschwemmt würden.

Weil möglich ist, dass diese Strasse, obwohl vorderhand nicht aktuell, vor einer allfälligen Neuüberbauung der östlich liegenden Parzellen erstellt wird, muss mit dieser Gefahr gerechnet werden.

Es wird daher anschliessend an Art. 14 der Quartierplanvorschriften folgende neue Bestimmung aufgenommen:

"Art. 15

Sicherheit bei Ueberflutung Wird die Erschliessungsstrasse ES I westlich der Parz. 1151, 909 und eines Teils von Parz. 282 gebaut, bevor deren Terrain im Sinne von Art. 12 der Quartierplanbestimmungen dem Mühlbachniveau angepasst worden ist, so ist an der tiefsten Stelle dieses Strassendamms ein Durchlass im Profil von mindestens 1 m² offen zu lassen bzw. zu erstellen."

Im weiteren wurde mit einer geringfügigen Landumlegung (4 m²) zwischen den Parzellen 1326 () und 283 () letzterer der Zugang zur Erschliessungsstrasse ES III ermöglicht.

Kosten und Kostenverteilung

Zu diesem Punkt sind verschiedene Fragen in Zusammenhang mit der Erschliessungsstrasse ES II gestellt worden. Aenderungen am Entwurf sind aber trotzdem nicht nötig. Zum besseren Verständnis soll aber das Vorgehen nachstehend detaillierter als im vorangehenden Bericht geschildert werden:

Die heutige Zufahrt zwischen der Parzelle 1151 () und 909 (), welche gesamthaft 140 m² der Parzelle 282 () umfasst, wird in das Gebiet nördlich der Parzelle 1151 () umgelegt (siehe Erschliessungsplan 1: 500).

Dieses abgetretene Teilstück wird längs halbiert und mit je 70 m² der Parzelle 1151 () und 909 () zugeteilt. Dieses zugeteilte Land kann bei einer Ueberbauung dieser Parzellen baulich voll ausgenützt werden.

Weil die Gemeinde im Abtausch gleichwertiges Bauland hergibt, ist sie auch darauf angewiesen, diese je 70 m² zum Baulandpreis an die beiden Grundeigentümer zu verkaufen. In Art. 22 der Quartierplanbestimmungen ist darauf hingewiesen. Von diesem Baulandpreis sollen die Grundeigentümer die Kosten für den Abbruch der heutigen Strasse (gemäss Art. 22 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen = Fr. 60.--) abziehen können. Diese Entschädigung für den Abbruch geht allerdings auf Kosten der Neuerstellung der Erschliessungsstrasse ES II, während die Gemeinde den vollen Bodenpreis erhält. Entgegen mündlichen Aeusserungen anlässlich der Vernehmlassung macht die Gemeinde damit kein "Geschäft", weil sie dafür auf dem "Sagaplatz" gleichviel vollwertiges Bauland für die neue ES II zur Verfügung stellt.

Vereinzelte wurde auch darauf hingewiesen, dass die heute auf der ES II Zufahrtsberechtigten bereits eine Zufahrt hätten, und demnach nicht mit Kosten für eine neue Zufahrt belastet werden sollten. Dem ist entgegenzuhalten, dass für die neue Zufahrt ES II keine Landkosten, sondern nur die Erstellungskosten bezahlt werden müssen. Diese neuen Erstellungskosten sind mit den heuti-

gen ungenügenden und auf längere Zeit unbefriedigenden Zufahrtsverhältnissen zu begründen. Ein Quartierplan verpflichtet, definitive und vollständig ausreichende Erschliessungslösungen zu sichern. Der Ersatz dieser Zufahrt über privaten Boden durch eine Strassenparzelle der Gemeinde liegt längerfristig im Interesse aller Beteiligten.

In diesem Sinne ist auch die Kostenaufteilung für die Erschliessungsstrasse ES II im Sinne der Tabelle von Seite 13 der Quartierplanbestimmungen richtig, und zwar soll diese Aufteilung nach der Parzellenfläche und nicht nach der "Praxis" erfolgen.

Eine Vernehmlassung () wünscht, dass auch nach dem Verkauf der heutigen Zufahrt an die beiden Grundeigentümer und das Ueberbrückungs-, Fuss- und Fahrwegrecht auf den Parzellen 272 und 273 (Gemeinde) beibehalten werde. Dies wird damit begründet, dass die beiden anliegenden Parzellen diese Zufahrt weiterhin nützen möchten. An sich ist diese Zufahrt nicht mehr nötig, weil die ES II die Grundstücke von hinten erschliesst. Für den einzelnen dieser beiden Grundeigentümer besteht bei Belassung der Zufahrt aus der Bahnhofstrasse allerdings der Nachteil, dass er selbst auch auf seinem Grundstück die Zufahrt nicht aufheben kann, bevor der Nachbar nicht ebenfalls darauf verzichtet. Für die übrigen Quartierplanbeteiligten sind mit einer solchen Regelung keine Nachteile verbunden, sofern die Grundstücke 909 und 1151 auch für Instandstellung und Unterhalt dieser Zufahrt auf Parzellen 272 und 273 aufkommen.

Kostenverteiler Verfahrenskosten

Die Grundeigentümer von Parz. 1151 () und 909 () betrachten es als Fehler, dass ihre Grundstücke in den Beitragssatz 50 % neu aufgenommen wurden. Dies muss so sein, weil der Aufwand für diese beiden Parzellen im Rahmen dieser Quartierplanung nicht nur marginal sondern beträchtlich war.

Neuzuteilung

Es wurde gewünscht (), dass die ES III nicht wie vorgesehen nur bis ans Ende der Parz. 1326 von der Gemeinde übernommen wird, sondern bis hin zur Einfahrt in die Tiefgarage der Parzelle 1322. Diese Erweiterung ist mit Rücksicht auf die grosse Zahl der Zufahrtsberechtigten gerechtfertigt.

Baulandpreis

Der Baulandpreis für Mehr- oder Minderzuteilungen, insbesondere aber für die Umlegung der ES II, muss neu festgelegt werden. Die Marktlage hat sich seit dem letzten Quartierplanentwurf verändert. Es wird ein Baulandpreis von Fr. 560.--/m² festgelegt.