

Kanton Graubünden

Gemeinde Domat / Ems



Quartierplanung Ardisla

Planungs- und Mitwirkungsbericht

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
GÄUGGELISTR. 7
CH-7000 CHUR

Telefon 081 254 38 20
Telefax 081 254 38 21
E-Mail stw_ag@spin.ch

Datum: 17.03.2008
Objekt: 16007

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf der Planung	3
2.3	Mitwirkung der Grundeigentümer	7
2.4	1. Öffentliche Auflage	8
2.5	2. Vernehmlassung	8
2.6	Öffentliche Auflage	8
3.	Grundlagen für die Quartierplanung	9
3.1	Nutzungsplanung	9
3.2	Weitere Grundlagen	9
4.	Neuzuteilung	9
5.	Nutzung	10
6.	Gestaltung	10
7.	Erschliessung	11
8.	Quartierplanbestimmungen	12
9.	Kostenverteiler	12
10.	Einsprachenbehandlung	12
11.	Verfahren	13

1. Anlass

Die Gemeinde Domat / Ems verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung aus dem Jahre 1988, welche verschiedentlich angepasst und aktualisiert wurde. Die letzte Anpassung, welche neben anderem auch das Gebiet Ardisla umfasste, wurde am 24. November 2002 von der Urnenabstimmung beschlossen und von der Regierung mit Beschluss Nr. 1131 vom 12. August 2003 genehmigt. Die Gemeinde beabsichtigt das Gebiet Ardisla, welches gemäss geltender Ortsplanung teilweise in der Gewerbezone, der Wohnzone 4, der Wohnzone 3 und der Wohnzone 2 liegt zusammenhängend und nach konzeptionellen Vorstellungen gesamthaft zu erschliessen und überbauen zu lassen. Zu diesem Zweck erteilte die Gemeinde der STW AG für Raumplanung im Mai 2006 den Auftrag für die Bearbeitung des Quartierplans für das Gebiet Ardisla.

2. Allgemeines

Die Urnenabstimmung der Gemeinde Domat/Ems beschloss am 24. November 2002 eine umfassende Teilrevision der Ortsplanung. Mit Beschluss Nr. 1131 vom 12. August 2003 genehmigte die Regierung verschiedene Bestandteile dieser Teilrevision der Ortsplanung.

2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindvorstand ist zugleich Baubehörde. Die Bearbeitung der Vorlage erfolgte unter Führung des Departementschefs Bau und Planung sowie des Bauamtes der Gemeinde Domat/Ems. Die raumplanerische Bearbeitung und Beratung erfolgte durch die STW AG für Raumplanung (Christoph Zindel). Als juristischer Berater wurde Dr. iur. Gieri Caviezel beigezogen. Die formelle Prüfung der Grundbuchanmerkungen erfolgte durch das Grundbuchamt Domat/Ems.

2.2 Ablauf der Planung

- | | |
|------------|---|
| 26.09.2005 | Der Einleitungsbeschluss für die Quartierplanung Ardisla erfolgte am 26. September 2005. Die Mitteilung des Einleitungsbeschlusses an die Grundeigentümer erfolgte am 7. Oktober 2005. Gegen diesen Entscheid wurde keine Einsprache erhoben. |
| 29.03.2006 | Die Bürgerversammlung Domat/Ems hat am 29. März 2006 einen Kredit von Fr. 825'000 für die Erschliessung des Gebiets Ardisla beschlossen. Der Bürgerrat hat beschlossen, für die geordnete Überbauung bei der politischen Gemeinde die Durchführung einer Quartierplanung zu beantragen. |

- 01.06.2006 Am 1. Juni 2006 erteilte die Gemeinde Domat/Ems dem Planungsbüro STW AG für Raumplanung, Planungsleitung Christoph Zindel, Chur, den Auftrag die Quartierplanung zu bearbeiten.
- Juni – Aug. 2006 Im beauftragten Planungsbüro STW AG wurden verschiedene konzeptionelle Ansätze für die Überbauung, Erschliessung und Gestaltung des Quartierplangebiets Ardisla entworfen und der politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde vorgestellt.
- 23.09.2006 Der Bürgerrat besichtigte am 23. September 2006 verschiedene musterhafte Mehrfamilienhaus-Überbauungen in Uster, Zürich Oerlikon und Zürich Schwammendingen. Die Teilnehmer konnten am Augenschein wertvolle Eindrücke über mögliche Bauweisen zur Kenntnis nehmen und äussern sich betreffend die gewünschte Ausgestaltung der Wohnzonen 3 und 4 im Quartierplangebiet Ardisla wie folgt:
- Nutzung:
- Primär Wohnnutzung, stilles Kleingewerbe im Erdgeschoss nicht verunmöglichen
 - Zurückhaltender Umgang mit Bonusregelungen
- Qualität / Ausbaustandard:
- hohe Wohnqualität
 - grosszügige Wohnungen
 - behindertengerechte Bauweise und Aussenraumanlagen
 - Balkone (nicht exponiert)
 - Lärmabschirmung gegen Gewerbe und Kantonsstrasse (Blockrandbebauung)
- Aussenräume:
- grosszügige Aussenräume mit Bepflanzung
 - Spielplatz / -plätze
- Erschliessung / Ver-/ Entsorgung:
- Parkierungen Anwohner unterirdisch
 - angemessene Anzahl Besucherparkplätze
 - alternative Energieverwendung prüfen, evtl. fördern
 - Veloabstellplätze / -dächer
 - Optimale Fussweg- und Radwegverbindungen ins Dorf
 - Direkter Anschluss an die Haltestellen des Öffentlichen Verkehrs
 - öffentliche geordnete Sammelstellen
- 06.11.2006 Am 6. November 2006 wurde der Bürgerrat über den Stand der Arbeiten am Quartierplan Ardisla orientiert. Die Rahmenbedingungen gemäss den Ergebnissen des Augenscheins vom 23. September 2006 wurden in den Planungsinstrumenten Neuzuteilung, Erschliessungs-

plan, Gestaltungsplan und Quartierplanvorschriften berücksichtigt. Der Bürgerrat unterstützte die bisherigen Umsetzungsvorschläge für die Wohnzone 3, die Wohnzone 4 und die Gewerbezone.

- 07.11.2006 Am 7. November 2007 wurden die Verantwortlichen der politischen Gemeinde und das Bauamt über die Zwischenergebnisse und die Vorstellungen der Bürgergemeinde orientiert. Dabei wurde Einvernehmen festgestellt.
- 30.11.2006 Der Bürgerrat hat beschlossen, die Erschliessungsstrasse Sorts da Plong Muling in 6 m Breite und mit einem einseitigen Trottoir von 2 m Breite auszugestalten.
- 06.02.2007 Anlässlich einer Besprechung mit den Verantwortlichen der politischen Gemeinde Domat/Ems wurden die aktualisierten Entwürfe der Quartierplanung diskutiert. Dabei wurden folgende grundsätzlichen Vorgaben getroffen bzw. Entscheide gefällt:
- Die Strassenfläche der Via Ardisla ist der Bauzone zugewiesen; je hälftig der Wohnzone 4, Wohnzone 3 bzw. der Wohnzone 2. Dies ergibt sich aus früheren Vereinbarungen mit den Grundeigentümern.
 - Die Strasse zur Gewerbezone soll leicht südlich verlegt werden: Strassenbreite 6 m, davon 2,60 m nördlich der Zonengrenze; 3,40 m südlich der Zonengrenze zwischen Gewerbezone und W4, zusätzlich südlich ein Trottoir von 1.80 – 2.00 m.
 - Sämtliche abzugspflichtigen Flächen wie Gewerbezone, Via Ardisla, Erschliessungsstrasse, Süderschliessung, Landerwerb für Hochwasserschutzprojekt sollen über den allgemeinen Abzug bei allen Grundeigentümern erfolgen. Es ist kein unterschiedlicher Verteilschlüssel über verschiedene Teilgebiete oder Nutzungszonen anzuwenden.
 - Als Verteilschlüssel ist die zulässige Geschossfläche (GF) massgebend. Die Landabzüge erfolgen prozentual zu der massgebenden GF; der Kostenteiler ebenfalls.
 - Die definitive Umlegung / Neuzuteilung erfolgt mit dem Erlass des Quartierplanes. Vorgängig sind die dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen mit dem Grundbuchamt zu bereinigen.
 - Die Süderschliessung soll als 5 m breite Erschliessungsstrasse ausgebaut werden. Dereinst sind ein Rad-/Fussweg von 3 m, ein Grünstreifen von 1 m und eine Sammelstrasse von 6 m zu realisieren.
 - Wenn nötig soll ein Umlegungsbann erlassen werden. Hier ist eine Absprache mit dem Grundbuchamt Domat/Ems erforderlich. Die Bürgergemeinde ist darüber in Kenntnis zu setzen.
 - Derzeit revidiert die Gemeinde das Baugesetz. Im Rahmen der Quartierplanung sind diese Aspekte zu berücksichtigen.

- Das Verfahren ist nach den Bestimmungen der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) abzuwickeln.

03.05.2007	Zwischenbesprechung Gemeinde
08.05.2007	Zwischenbesprechung Bürgerpräsident
21.05.2007	Der Bürgerrat wurde über den Stand der Arbeiten orientiert. Dabei wurde festgestellt, dass die Grundkonzeption korrekt umgesetzt wurde. Gewünscht wurde zusätzlich die Festlegung einer Niveaulinie entlang der Sammelstrassen, damit die Höhenunterschiede zwischen bestehender Strasse und Baubereichen ausgeglichen wird. Zudem wurden die Festlegung eines Spielplatzes im Freihaltebereich, die mögliche Nutzungsverlegung innerhalb der Baubereiche der Wohnzone 3 und der Wohnzone 4, die Schaffung von Miteigentumspartellen für die Freihalteflächen und eine Regelung für den Bau und den Unterhalt der geplanten Fuss- /Radwegverbindung im Bereich der Wohnzone 4 gewünscht. Auf Wunsch der Bürgergemeinde und im Einvernehmen mit der politischen Gemeinde soll das Überbauungskonzept von unabhängiger Architektenseite untersucht werden.
22.06.2007	Am 22. Juni 2007 wurden die Anträge des Bürgerrats dem Bauamt der Gemeinde mitgeteilt. Die Gemeinde konnte sich mit diesen Vorschlägen grundsätzlich einverstanden erklären.
26.06.2007	Am 26. Juni 2007 wurde das Architekturbüro Bosch / Heim Architekten Chur beauftragt die Konzeption des Gestaltungsplans gestützt auf eine Überbauungsstudie zu überprüfen. Gleichzeitig wurde das Grundbuchamt mit der Vorprüfung des Quartierplans beauftragt.
06.07.2007	Am 6. Juli 2007 wurde der Quartierplan an die Eigentümer versandt mit der Aufforderung bis zum 27. Juli 2007 dazu Stellung zu beziehen.
31.07.2007	Seitens der Interessierten gingen 29 schriftliche Eingaben ein, welche in der Folge verarbeitet wurden.
13.08.2007	Am 13.08.2007 wurde der Bürgerrat über das Ergebnis dieser Überbauungsstudie orientiert. Diese bestätigte die Umsetzbarkeit des Grundkonzeptes mit Randbebauung in festgelegten Baubereichen und einem Freihaltebereich. Hinsichtlich der beiden Baubereiche im Einzugsbereich der bestehenden Kanalisationshauptleitung sollten nach Möglichkeit Anpassungen vollzogen werden. Ebenso wurde entschieden in der Wohnzone 4 minimal 3 Geschosse vorzuschreiben, dies damit keine Ein- oder Zweifamilienhausüberbauungen mit 1-2 Geschossen realisiert werden können.

17.08.2007	Die Verantwortlichen der politischen Gemeinde bearbeiteten die 29 Eingaben der interessierten Grundeigentümer. Diese konnten zu einem grossen Teil berücksichtigt werden und die Ergebnisse fanden Eingang in die überarbeitete Vorlage.
27.08.2007	Das Grundbuchamt Domat/Ems überprüfte die Quartierplanunterlagen.
31.08.2007	Beginn der 1. öffentlichen Auflage nach Art. 18 Abs. 1 KRVO
05.09.2007	Sprechstunde für interessierte Grundeigentümer
10.09.2007	Sprechstunde für interessierte Grundeigentümer
01.10.2007	Behandlung der eingegangenen 8 Einsprachen; Überarbeitung Quartierplan
12.11.2007	2. Vernehmlassung bei ausgewählten Grundeigentümern
30.11.2007	Orientierungsschreiben an die Grundeigentümer bezüglich Rückzug und Neuauflage des Quartierplanes im Januar 2008
Dez. 2007	Ergänzung / Anpassung der Quartierplanunterlagen gestützt auf die Einsprachen und Vorbereitung für die 2. öffentliche Auflage. Prüfung durch das Grundbuchamt.
18.01.2008	Beginn der 2. öffentlichen Auflage nach Art. 18 Abs. 1 KRVO
17.03.2008	Beschluss Gemeinderat

2.3 Mitwirkung der Grundeigentümer

Die Bürgergemeinde als bedeutendster Grundeigentümer im Quartierplangebiet Ardisla wurde von Beginn der Planungsarbeiten intensiv in den Entwicklungsprozess eingebunden. Es fanden periodisch Orientierungen und eine Begehung statt.

Die weiteren Grundeigentümer wurden anlässlich der Vernehmlassung im Juli 2007 über die Quartierplanung orientiert. Im Rahmen der Vernehmlassung erfolgten einige Wünsche und Anträge. Die Gemeinde traf diesbezüglich folgende Entscheidungen:

- Der anteilmässige Abzug für die zu realisierenden Erschliessungsanlagen erfolgt über alle Baugebiete und die zur Erschliessung der Baugebiete erforderlichen Flächen im Verteilschlüssel nach zulässiger Geschossfläche pro Eigentümer.
- Soweit möglich sind die Miteigentumsparzellen aufzuheben, bzw. die entsprechenden Anteile eines jeden Eigentümers gesammelt an einem Standort zusammenzufassen.

- Die Kanalisationshauptleitung in der W4 kann zugunsten von optimaleren Baubereichen partiell verlegt werden.
- Die Zufahrt auf die Parzelle Nr. 1450 (Kantonsstrasse; Zufahrt im Bereich der Schrebergärten) aufzuheben. Die Erschliessung kann dereinst über die neu zu erstellende Gewerbestrasse erfolgen.
- Entlang der Via Ardisla, der Gewerbestrasse und der Erschliessungsstrasse südwestlich der Wohnzone 3 sind bezogen auf die angrenzenden Abschnitte der Wohnzone 4 und der Wohnzone 3 sogenannte Aussenbereiche Erschliessungsanlagen auszuscheiden, welche verschiedene Möglichkeiten für die Ausgestaltung der Erschliessungsachsen (Fahrbahn, Besucherparkierung, Grünstreifen, Gehweganlage, Aussenbereiche Wohnüberbauungen) bieten.

2.4 1. Öffentliche Auflage

Ab 31. August 2007 (während 30 Tagen) lagen sämtliche Quartierplanunterlagen gemäss Art. 18 KRVO zur Einsichtnahme öffentlich auf. Sämtliche Grundeigentümer werden mit den entsprechenden Dokumenten bedient. Zudem bot die Gemeinde am 05.09.2007 (ab 16.00 – 19.00 Uhr) und am 10.09.2007 (16.30 – 19.00 Uhr) Sprechstunden für interessierte Grundeigentümer an. Dies auf vorgängige Anmeldung beim Bauamt der Gemeinde Domat/Ems.

2.5 2. Vernehmlassung

Im Rahmen der 2. Vernehmlassung wurden alle Grundeigentümer angehört, welche von den aufgrund der Einsprachenbehandlung erfolgten Anpassungen an den Quartierplanunterlagen betroffen waren. Diese Anhörung erfolgte ausserhalb der gesetzlichen Anhörungsfristen. Die Gemeinde ersuchte die Angehörten innert Frist um eine schriftliche Erklärung zum Verzicht auf eine erneute Einsprache und um Einverständnis zur verkürzten Vernehmlassungsfrist. Innert der angestrebten Zeitspanne konnten nicht alle Verzichtserklärungen beigebracht werden. Daraufhin zog die Gemeinde den Quartierplan mit Schreiben vom 30. November 2007 zurück und kündigte eine 2. öffentliche Auflage im Zeitraum Januar 2008 an.

2.6 2. Öffentliche Auflage

Die 2. öffentliche Auflage nach Art. 18 KRVO erfolgt ab 18. Januar 2008 und dauerte bis 16. Februar 2008. Im Rahmen dieser Auflage gingen 4 Einsprachen ein.

3. Grundlagen für die Quartierplanung

3.1 Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Domat/Ems stammt aus dem Jahre 1988. Die Ortsplanung wurde verschiedentlich angepasst und aktualisiert. Die letzte Anpassung, welche neben anderem auch das Gebiet Ardisla umfasste, wurde am 24. November 2002 von der Urnenabstimmung beschlossen und von der Regierung mit Beschluss Nr. 1131 vom 12. August 2003 genehmigt.

Derzeit bearbeitet die Gemeinde eine Teilrevision der Ortsplanung. Das Gebiet Ardisla ist davon nicht direkt betroffen; die Nutzungszonen und die Anforderungen gemäss Generellem Erschliessungsplan bleiben unverändert. Betroffenheit entsteht durch die geplante neue Baugesetzgebung, welche neben anderem auf die neuen Messweisen nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ausgerichtet wird. Das Quartierplankonzept wird dadurch aber nicht in Frage gestellt oder massgeblich betroffen.

3.2 Weitere Grundlagen

Als weitere Grundlagen dienten verschiedene Dokumentationen von vergleichbaren bestehenden Überbauungen in anderen Gemeinden, welche in die Evaluation aufgenommen wurden.

Zudem wurden Fotodokumentationen sowie eine architektonische Studie zur Überprüfung des Quartierplankonzeptes erstellt.

4. Neuzuteilung

Für die Neuzuteilung sind folgende Kriterien angewendet worden:

- a) Als massgebliche Flächen gelten die in der jeweiligen Bauzone (Wohnzone 4, Wohnzone 3, Wohnzone 2, Gewerbezone) liegenden Parzellenflächen, sowie die für die strassenmässige Erschliessung des Baugebiets erforderlichen Flächen. Davon wurden die Anteile für die öffentlichen Sammel- und Erschliessungsstrassen, Weganlagen und die Landfläche für den Landerwerb Hochwasserschutz in Abzug gebracht. Von den rund 8 ha anrechenbaren Flächen verbleiben letztendlich 7 ha Bauland.
- b) Die Zuteilung der Grundstücke erfolgte soweit möglich am ursprünglichen Standort der Altbestandsparzelle. Teilweise wurden verschiedene Grundstücke desselben Eigentümers zusammengefasst. Dadurch verändert sich der Landwert aufgrund der Lage nicht oder unbedeutend.
- c) Grundstücke mit zu wenig Flächenanteil für eine selbstständige, zonenkonforme Überbauung wurden zunächst zu Miteigentums-

parzellen zusammengefasst. In dieser Anfangsphase der Bearbeitung wurde ausdrücklich darauf verzichtet im Rahmen einer Baulandbörse zu kleine Grundstücke einer Bereinigung zuzuführen. Hingegen wurde 2 Eigentümern mit sehr wenig Landanteil (15 und 64 m² Fläche) im Rahmen der Neuzuteilung keine Landflächen mehr zugewiesen. Sie werden ausbezahlt. Als Folge der 2. Vernehmlassung wurden alle Grundstücke, welche einen zu kleinen Flächenanteil aufwiesen (weniger als 150 m² GF) aufgehoben und neu verteilt. Damit verabschiedete sich die Gemeinde von der ursprünglichen Zielsetzung sämtlichen Grundeigentümern eine anteilmässige Zuteilung zuzugestehen. Mit dieser Änderung kann erreicht werden, dass mit Ausnahme der nicht überbaubaren Freihalteflächen und der unbestrittenen Miteigentümerparzelle in der W3 keine Miteigentumsparzellen mehr bestehen bleiben.

- d) Zu den allgemeinen Abzügen gehören die Via Ardisla, die neu zu schaffende Gewerbestrasse, die öffentlichen Erschliessungsstrassen und Fusswege sowie der Raumbedarf für den Hochwasserschutz. Nicht ausparzelliert und abgezogen wurden die privaten Erschliessungsstichstrassen. All diese Flächenabzüge werden anteilmässig auf alle Quartierplanbeteiligten aufgeteilt. Sämtliche Erschliessungsflächen ausgenommen die privaten Erschliessungsstichstrassen werden der Gemeinde zu Eigentum zugewiesen. Die Flächen für den Hochwasserschutz werden ebenfalls der Gemeinde zu Eigentum zugewiesen.

5. Nutzung

Die Nutzung entspricht den Vorgaben gemäss Grundordnung; Wohnzone und Gewerbezone. In den Wohnzonen 3 und 4 werden die Geschossflächen definiert. Ein Bonus gemäss Art. 88 Baugesetz in der Grössenordnung von 10% soll auch hier ermöglicht werden. Zudem können bis 10% der anteilmässigen Geschossfläche innerhalb der jeweiligen Nutzungszone von einem Baustandort an einen anderen Baustandort transferiert werden. Pro Baustandort darf die festgestellte Geschossfläche jedoch nicht mehr als um 20 % erhöht werden. Damit kann sichergestellt werden, dass eine beschränkte Verdichtung in einzelnen Baustandorten ermöglicht wird ohne eine zu heterogene Bebauungsdichte zu fördern.

In den Flächen der Wohnzone 2 kann der gemäss Grundordnung zulässige Nutzungsbonus von 10% ebenfalls gewährt werden.

6. Gestaltung

Ergänzend zu den Gestaltungsvorschriften gemäss Baugesetz der Gemeinde Domat/Ems enthält der Gestaltungsplan verschiedene Rahmenbedingungen für die Überbauung:

- Innerhalb der Baubereiche können zonenkonforme Bauten und Anlagen erstellt werden, wobei Abweichungen im Sinne des Baugesetzes der Gemeinde im Quartierplanverfahren zulässig sind.
- In den Baubereichen der Wohnzone 4 und der Wohnzone 3 sind die Geschossflächen (Abweichungsmöglichkeit und beschränkter Nutzungstransfer vgl. Ziffer 5 Nutzung) definiert.
- Die Baulinien für die bauliche Gestaltung (Typ C) schreiben zwingend die Lage von aussenraumbildenden Bauteilen (in der Regel Fassaden) von Hauptbauten vor. Abweichungen davon sind nur in begründeten Fällen zulässig, wenn mittels anderer Gestaltungsmassnahmen eine qualitätsvolle Aussenraumbildung erreicht werden kann.
- Das Grenzbaurecht wird dort festgelegt, wo eine zweckmässige Überbauung sinnvollerweise mittels Zusammenbau über die Grundstücksgrenze erfolgt.
- Der Freihaltebereich ist ein allgemein zugänglicher Aussenbereich, welcher nur mit Kleinbauten bis 30 m² Fläche, 3 m Fassadenhöhe und 5 m Gesamthöhe möbliert werden darf. Im Freihaltebereich soll ein allgemein zugänglicher Kinderspielplatz erstellt und betrieben werden. Die Erstellungs- und die Unterhaltskosten werden auf sämtliche Quartierplanbeteiligten verteilt. Dafür soll ein Fonds errichtet werden, welcher durch einen Beitrag von Fr. 0.75 / m² zulässige Geschossfläche nach Neuzuteilung gespiesen wird. Alles Weitere wird in einer separaten Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Miteigentumsbeteiligten geregelt.
- In der Wohnzone 4 sind minimal 3 Vollgeschosse zu erstellen.

7. Erschliessung

Das Erschliessungskonzept entspricht den Vorgaben gemäss genehmigtem Generellem Erschliessungsplan; für die Umsetzung des vorliegenden Erschliessungskonzeptes ist keine Anpassung auf Stufe Grundordnung erforderlich. Die strassenmässige Erschliessung erfolgt primär über die Via Ardisla (Sammelstrasse). Die weiteren Strassenabschnitte weisen Erschliessungscharakter auf. Die südlich des Quartierplanperimeters angelegte Erschliessungsstrasse kann dereinst auch auf eine Sammelstrasse erweitert werden, die entsprechenden Restflächen sind noch den jeweiligen Grundeigentümern zugeordnet (unverändert gegenüber Altbestand).

Das Erschliessungskonzept mittels Leitungen basiert grundsätzlich auf einer Ringversorgung.

Die Zufahrt ab Parzelle Nr. 1451 Altbestand in die Kantonsstrasse soll aufgehoben werden. Die Erschliessung der Schrebergärten erfolgt über die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse bei der Gewerbezone und den Wendekreis.

8. Quartierplanbestimmungen

Die Quartierplanvorschriften beschränken sich auf das Notwendige und ergänzen das Baugesetz der Gemeinde Domat/Ems. Die sind sowohl auf die geltenden Vorschriften als auch auf die geplanten neuen Vorschriften des Baugesetzes der Gemeinde abgestimmt. Die Quartierplanvorschriften regeln schwergewichtig die Erschliessung, die Gestaltung und die Kostenverteilung. Das Grundbuchamt Domat/Ems und der Gemeindejurist wurden in die Bearbeitung der Quartierplanbestimmungen einbezogen.

Zusätzlich wurden für die Wohnzone 4 und die Wohnzone 3 Nutzungs- und Verwaltungsordnungen geschaffen.

9. Kostenverteiler

Die Verfahrenskosten werden gemäss Verhältnis der Geschossflächen nach Neuzuteilung (ohne Bonusregelung) aufgeteilt.

Sämtliche Kosten für öffentliche Erschliessungsanlagen werden im Verhältnis der Geschossflächenanteile jedes Grundeigentümers an der Gesamtgeschossfläche aufgeteilt, ohne die Bonusregelung nach Baugesetz mit zu berücksichtigen. Begründet wird diese Aufteilung wie folgt:

- Jede Parzelle wird ausreichend erschlossen und somit ohne Etappierung baureif;
- Die Benützung der entsprechenden Strassenabschnitte ist nicht auf Anwohner eingeschränkt; grundsätzlich erfüllen diese Abschnitte für alle Anstösser Erschliessungsfunktion;
- Das System der Ringleitung kommt allen Quartierplanbeteiligten zugute und soll demzufolge anteilmässig auf alle Beteiligten aufgeteilt werden.

Die Erschliessungsbeiträge (öffentlich / privater Anteil) richten sich nach dem „Gesetz über die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer“ der Gemeinde Domat / Ems.

Die Kosten für die Projektierung und den Bau der privaten Erschliessungsstrassen in der Wohnzone 2 sind anteilmässig auf die anstossenden Grundstücke aufzuteilen.

10. Einsprachenbehandlung

Gegen die 1. öffentlich aufgelegte Quartierplanung gingen fristgerecht 8 Einsprachen ein. Diese wurden einzeln behandelt. Teilweise führte die Einsprachenbehandlung zu Anpassungen der Quartierplanunterlagen.

Die wesentlichen Einsprachepunkte umfassten folgende Teilaspekte:

- Anträge um Anpassung der Neuzuteilung.
- Verzicht auf die Schaffung von Miteigentumspartellen.
- Regelung der Erstellung und des Betriebs der Parkierung in der W3.
- Vertiefte Regelung der Erschliessung im südwestlichen Teil des Quartierplangebiets (Kehrplatz und Verbindung Langsamverkehr).

Diese Einsprachen führten letztendlich zu Anpassungen der Quartierplanunterlagen und zu einer erneuten 2. öffentlichen Auflage.

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage gingen nochmals 4 Einsprachen ein. Diese wurden vom Gemeindevorstand und anschliessend vom Gemeinderat beurteilt. Eine Einsprache wurde teilweise gutgeheissen. In Art. 11 Abs. 2 und 3 der Quartierplanvorschriften wurden Korrekturen (Präzisierungen) hinsichtlich der Grenzabstände definiert. Die neue eingefügten Bestimmungen lauten wie folgt:

„In der Wohnzone 2 sowie innerhalb der Baubereiche der Wohnzonen 3 und 4 gelten folgende reduzierte Grenzabstände:

	Grosser Grenzabstand	Kleiner Grenzabstand
W2	4.5 m	2.5 m
W3	6.0 m	3.0 m
W4	8.5 m	3.5 m

Zwischen eigenständigen Hauptbauten ist ein der Summe der vorstehenden Grenzabstände entsprechender Gebäude-Abstand einzuhalten. Dieser darf auch durch privatrechtliche Vereinbarung nicht unterschritten, jedoch frei auf die benachbarten Grundstücke verteilt werden.“

11. Verfahren

Der Quartierplan wurde am 17. März 2008 vom Gemeinderat verabschiedet.

Chur, 17.03.2008, Christoph Zindel