

Kanton Graubünden
Chantun Grischun

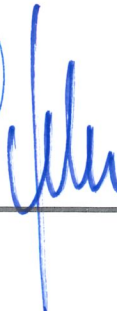


Gemeinde Zernez
Cumün da Zernez

Quartierplan Heinrich - Filli
Öffentliche Auflage / Beschluss

Planungs- und Mitwirkungsbericht

23. OKT. 2017

Impressum

Projekt

Zernez, Quartierplan Heinrich - Filli

Projektnummer: 26120

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Grundeigentümer

Bearbeitungsstand

Stand: Öffentliche Auflage / Beschluss

Bearbeitungsdatum: 13. September 2017

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Heinz Zaugg, Jonas Grubenmann)

z:\gemeinde\zernez\26120_qp_heinrich-filli\01_rap\02_resultate\03_pmb\bericht_20170913.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Raumplanerische Ausgangslage	4
1.2	Zweck der Quartierplanung	4
2.	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Bestandteile	5
2.2.1	Rechtsverbindliche Mittel	5
2.2.2	Informative Mittel	5
2.3	Verfahren	5
2.3.1	Vorprüfung durch die Gemeinde Zernez	5
2.3.2	Prüfung durch das Grundbuchamt	7
3.	Neuzuteilung	7
4.	Gestaltung und Nutzung	8
5.	Erschliessung	9
6.	Kostenteiler	10

1. Ausgangslage

1.1 Raumplanerische Ausgangslage

Die Gemeinde Zernez verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung aus dem Jahr 2003, welche in der Zwischenzeit verschiedentlich teilrevidiert wurde.

Der Geltungsbereich des Quartierplanes erstreckt sich über die Grundstücke Nr. 22, 23, 24, 181, 1192 und 1194 des Grundbuchkreises Unterengadin.



Altbestand QP Heinrich - Filli (STW AG für Raumplanung), nicht massstäblich

Das Quartierplangebiet befindet sich in der Dorfzone 2 (Alter Dorfteil, nach Brand) und der Wohnzone 3.

Der Generelle Gestaltungsplan beinhaltet Erhaltenswerte Objekte und Freihaltebereiche innerhalb des Quartierplangebiets. Diese werden im Gestaltungsplan 1:500 als Hinweis abgebildet.

1.2 Zweck der Quartierplanung

Mit dem Quartierplan Heinrich - Filli wird bezweckt, die Erschliessung der bestehenden Bauten zu sichern und geeignete Voraussetzungen für die zukünftige Weiterentwicklung des Areals zu schaffen.



2. Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Der private Quartierplan wird im Auftrag der Grundeigentümer, vertreten durch Burtel Oprandi (Architekt), erarbeitet. Die Erarbeitung des Quartierplans erfolgt durch die STW AG für Raumplanung (Heinz Zaugg und Jonas Grubenmann) mit Unterstützung durch Burtel Oprandi.

2.2 Bestandteile

2.2.1 Rechtsverbindliche Mittel

- Quartierplanvorschriften
- Altbestand 1:500
- Neuzuteilung 1:500
- Gestaltungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500
- Kostenteiler

2.2.2 Informative Mittel

- Grundbuchauszüge Altbestand
- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Mutation Liegenschaften – Informationsplan 1:500
- Visualisierungen

2.3 Verfahren

2.3.1 Vorprüfung durch die Gemeinde Zernez

Der Quartierplanentwurf wurde der Gemeinde Zernez am 2. Mai 2017 zur Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme ging am 11. August 2017 ein.



Die Rückmeldungen der Gemeinde Zernez werden im Folgenden behandelt.

Ausnützungsziffer/Nutzungstransport:

Art. 13 (ehemals Art. 12) der Quartierplanvorschriften wurde entsprechend den Rückmeldungen ergänzt. Neu wurden Abs. 2 betreffend Gewährung des Ausnützungsbonus und Abs. 6 betreffend Nachweis über die Realisierbarkeit von 80% der zulässigen Ausnützung eingefügt.

Betreffend dem Nutzungstransport wurde präzisiert, dass dieser nur innerhalb der Wohnzone 3 möglich ist. Eine Beschränkung des Nutzungstransport auf +/- 20% ist im vorliegenden Fall jedoch nicht zielführend. Die Neuparzellierung wurde bewusst auf die Verkehrsführung und die Parkierung angepasst, die zugewiesenen Bruttogeschossflächen richten sich jedoch nach den Möglichkeiten des Altbestands. Entschädigungen aufgrund von Mehr- und Minderzuteilungen sind daher hinfällig. Der zukünftige Bedarf und Umfang einer Erweiterung des Hotels beispielsweise ist zum heutigen Zeitpunkt schwierig abzuschätzen. Daher ist es wichtig, eine gewisse Flexibilität bei der Zuweisung der Bruttogeschossflächen zu bewahren. Des Weiteren ist anzumerken, dass die ausgeschiedenen Baubereiche in Kombination mit den zulässigen Höhenmassen die realisierbaren Volumen und damit auch die möglichen Bruttogeschossflächen auf den einzelnen Grundstücken beschränken.

Visualisierung in 3D:

Auf Wunsch der Gemeinde wurden den Quartierplanunterlagen Visualisierungen beigelegt, welche eine mögliche zukünftige Bebauung des Areals aufzeigen. Es wurden zwei Varianten erarbeitet, eine mit Erhalt des Chalets und eine mit Ersatzneubau.

Grenzplan:

Auf Wunsch der Gemeinde wurde den Quartierplanunterlagen ein Plan beigelegt, welcher die Mutation der Grundstücke (Informationsplan Altbestand und Neuzuteilung) aufzeigt.

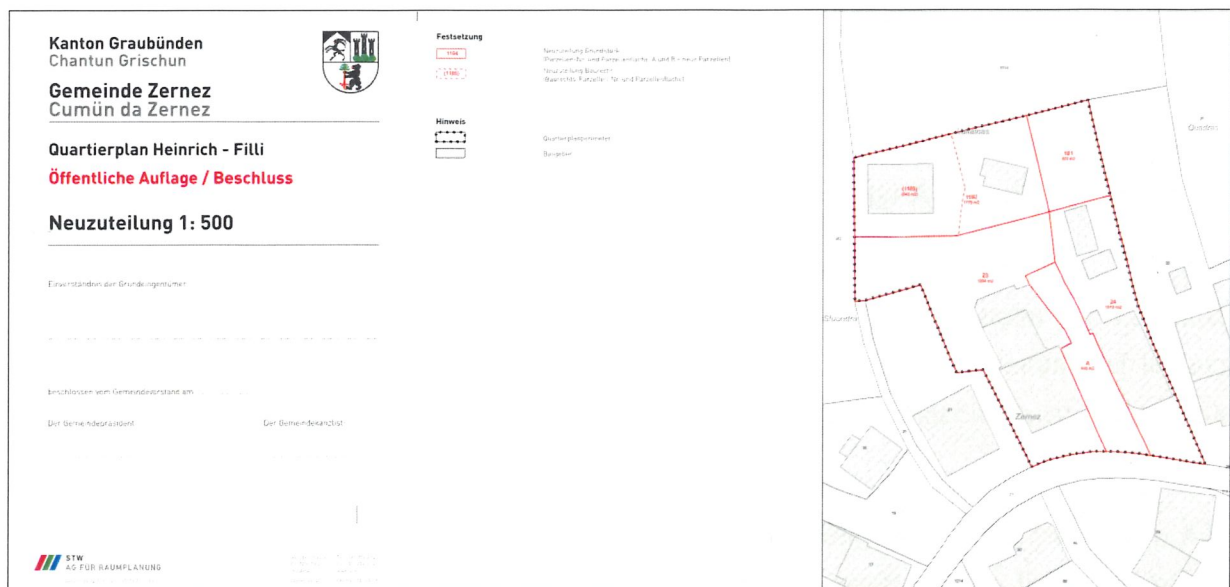


2.3.2 Prüfung durch das Grundbuchamt

Der Quartierplanentwurf wurde durch das Grundbuchamt Engiadina Bassa geprüft und die notwendigen Bereinigungen der Dienstbarkeiten wurden in die Quartierplanvorschriften integriert. Die Stellungnahme des Grundbuchamts erfolgte am 15. August 2017.

3. Neuzuteilung

Die Neuzuteilung der Grundstücke erfolgt gemäss dem Plan Neuzuteilung 1:500. Die Abgrenzungen der Grundstücke wurden gemäss den bestehenden Nutzungen angepasst. Die Neuzeuweisung der Bruttogeschossflächen erfolgt gemäss Altbestand der jeweiligen Grundeigentümer. Folglich ist die neue Grundstücksfläche für die zulässige Bruttogeschossfläche nicht massgebend. Mehr- und Minderzuteilungen von Grundstücksflächen werden deshalb nicht entschädigt. Die Abgrenzung des Baurechts Nr. 1185 wird ebenfalls gemäss der Neuzuteilung der Grundstücke angepasst.



Neuzuteilung (STW AG für Raumplanung), nicht massstäblich



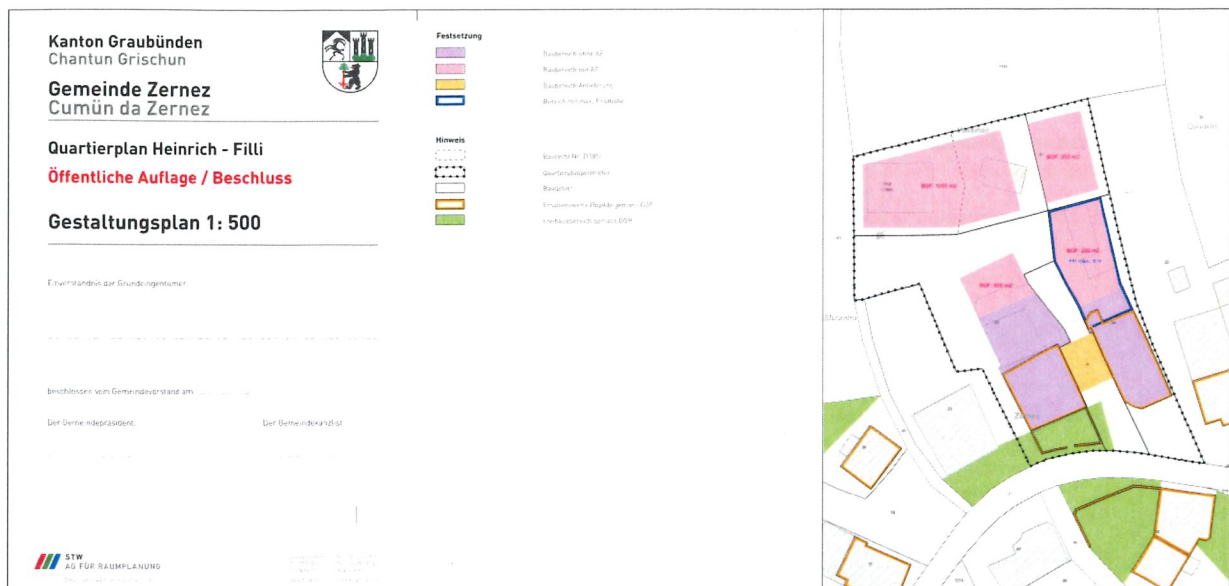
4. Gestaltung und Nutzung

Im Gestaltungsplan 1:500 werden Baubereiche mit zugewiesener Bruttogeschossfläche (innerhalb der Wohnzone 3) und Baubereiche ohne zugewiesene Bruttogeschossfläche (innerhalb der Dorfzone 2 (Alter Dorfteil, nach Brand)) festgesetzt. Des Weiteren wurde ein Baubereich für die gemeinsame Anlieferung des Hotels, der Bäckerei und der Denner-Filiale festgesetzt. Auf einem Teil des Baubereichs hinter dem bestehenden Gebäude auf Grundstück Nr. 24 (Denner) wurde eine Beschränkung der Firsthöhe festgelegt, damit der hintere Teil des Hotels nicht zu stark beeinträchtigt wird.

Die Neuuzuweisung der Bruttogeschossflächen erfolgt gemäss Altbestand der jeweiligen Grundeigentümer. Die Bruttogeschossfläche des Baurechts Nr. 1184 wird gesichert, solange das Baurecht bestehen bleibt. Nach Ablauf des Baurechts geht die zugewiesene Bruttogeschossfläche auf das Stammgrundstück Nr. 1192 über. Innerhalb des Quartierplangebiets sind Nutzungsübertragungen ohne Einschränkungen möglich, jedoch ist die zulässige Bruttogeschossfläche innerhalb der gesamten Fläche der Wohnzone 3 einzuhalten. Die realisierbaren Gebäudevolumen werden auf den einzelnen Grundstücken durch die Baubereiche und die Höhenmasse beschränkt.

Betreffend der Gestaltung haben sich die Bauten am Bestand zu orientieren, dies gilt insbesondere bezüglich Proportionen, Farbgebung, Materialisierung und Situierung.

Der Baubereich auf Grundstück Nr. 24 unterschreitet den Grenzabstand zum ausserhalb des Quartierplangebietes gelegenen Grundstücks Nr. 25. Diese Unterschreitung ist ausserhalb des Quartierplanverfahrens mittels Dienstbarkeit (Näherbaurecht) zu sichern. Verhandlungen wurden diesbezüglich bereits geführt.



Gestaltungsplan (STW AG für Raumplanung), nicht massstäblich

5. Erschliessung

Bezüglich der Erschliessung wurde die Zufahrt zu allen Grundstücken mit dem Erschliessungsplan und den zugehörigen Vorschriften gesichert. Insbesondere wurde auch die Nutzung der bestehenden Parkplätze geregelt. Der im Erschliessungsplan bezeichnete Erschliessungsbereich Verkehrsfläche wurde so festgesetzt, dass die Anlieferung der Grundstücke Nr. 23, 24 und A mit einem Lastwagen (Einzelfahrzeug, 12 m Länge) gesichert ist.

Im Erschliessungsplan werden zudem die Verlegungen der Ver- und Entsorgungsleitungen geregelt. Die vorgesehene Leitungsverlegung der Abwasserleitung nördlich des Quartierplangebietes ist ausserhalb des Quartierplanverfahrens zu regeln.

Die Leitungsführung der Fernwärmeleitung für einen möglichen Anschluss an das kommunale Fernwärmenetz wird im Erschliessungsplan ebenfalls festgesetzt.



Erschliessungsplan (STW AG für Raumplanung), nicht massstäblich

6. Kostenteiler

Die Kosten für das Quartierplanverfahren sowie die Erstellung respektive Sanierung von Erschliessungsanlagen werden gemäss Kostenteiler unter den Grundeigentümern innerhalb des Quartierplangebietes aufgeteilt.

Grundlage für den Kostenteiler bildet die realisierbare Bruttogeschossfläche innerhalb der Wohnzone 3 sowie die realisierte Bruttogeschossfläche innerhalb der Dorfzone 2. In der Dorfzone 2 ist die realisierte Bruttogeschossfläche massgebend, da in der Dorfzone 2 keine maximale Ausnützungsziffer gilt und das Erweiterungspotential der Gebäude innerhalb der Dorfzone 2 aufgrund der Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan gering ist.

Die Kostenanteile bleiben auch bei allfälligen Nutzungsübertragungen gleich, wenn nicht zwischen den betroffenen Parteien vertraglich geregelt.

Chur, 13. September 2017 / Heinz Zaugg, Jonas Grubenmann