Beilage	No.
	1.6

STADT

MAIENFELD

Quartierplanung

Park

Bericht

****

1. Einleitung

Die Grundeigentümer der Parzellen Nr. 2306 und 2384 reichten im Herbst 1991 bei der Stadt Maienfeld eine Ueberbauungsstudie für ihre Parzellen ein. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse, verlangte der Stadtrat, dass sämtliche Parzellen des Gebietes Park, also auch die Parzellen Nr. 1768, 1778 sowie 2134 (Baurechtsparzelle), in den Quartierplan miteinbezogen werden.

Die Ausarbeitung des Quartierplanes sollte auf privater Basis, d.h. im Einvernehmen mit allen Grundeigentümern im Gebiet Park erfolgen. Die betroffenen Grundeigentümer konnten sich nicht für ein privates Verfahren einigen. Mit Brief vom 13. April 1992 gelangten die Grundeigentümer an die Stadtbehörde und verlangten das öffentlichen Quartierplanverfahren.

Im Quartierplanverfahren sind die Parzellen Nr. 1768T, 1778T, 2134T, 2306 und 2384T (T = teilweise) miteinbezogen.

2. Quartierplanverfahren/Ablauf

Anfang Mai 1992 wurde das Planungsbüro Stauffer Studach AG, Chur, von der Stadt mit der Begleitung der Quartierplanung beauftragt.

Die im Entwurf vorliegenden Quartierplanakten wurden den betroffenen Grundeigentümern Ende September 1992 zur Stellungnahme unterbreitet.

3. Quartierplanvorschriften

Das Gebiet Park ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohnzone 1 und der Gemischten Zone zugeordnet. Für die Gemischte Zone beträgt die Ausnützungsziffer 0.9; in der Wohnzone gilt eine Ausnützung von 0.5.

Das Baugesetz (BauG) von Maienfeld hält in den Artikeln 60 ff das Quartierplanverfahren, den Inhalt der Quartierplanung, den Vollzug des Quartierplanes, usw. fest. Darin werden auch die im Quartierplangebiet anwendbaren Bauvorschriften bestimmt (Art. 63 BauG). Danach kann die Baubehörde (Stadtrat) unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Grösse des Quartierplangebietes, architektonisch und siedlungsbauliche vorzügliche Lösung etc.) folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften gewähren:

a) Die in Art. 37 BauG (Zonenschema) angegebenen Höchstwerte für die Ausnützung dürfen um maximal 0.05 resp. 0.1 erhöht werden;

b) Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrer Baukörper

können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden;

c) Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Baubehörde die Berechnung der Gebäude- resp. Firsthöhen ab neuem Terrain zulassen.

Die Quartierplanvorschriften bilden Bestandteil des Quartierplanes. Sie legen in Ergänzung oder Abweichung des Baugesetzes der Gemeinde besondere Vorschriften fest, die neben oder zusätzlich zu den Bestimmungen des Baugesetzes zur Anwendung gelangen. Dazu gehören u.a. die Gestaltungsbereiche, die Baulinien, die Regelungen über die Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen, die Grundsätze der Kostenverteilung und weitere Details des Quartierplanes Park.

4. Gestaltung

Das Quartierplangebiet Park wird von zwei Strassen und dem Mühlbach begrenzt.

Damit die in der Ueberbauungsstudie vorgebrachte Gestaltungsidee sowie eine haushälterische Nutzung des Bodens realisiert werden kann, sollte mittels Baulinien und Gestaltungsbereichen die Baustandorte festgelegt werden. Die örtlichen Gegebenheiten sowie die privaten und öffentlichen Interessen (ansprechende Gestaltung) an der Ueberbauung des Gebietes Park sind dabei von Bedeutung.

5. Erschliessung

5.1 Zufahrten, unterirdische Parkierungsanlage

Die Erschliessung des Quartierplangebietes Park erfolgt aus der neu zu erstellenden Verbindungsstrasse Bardellgasse - Kantonsstrasse. Die vorgesehene unterirdische Parkierungsanlage auf den Parzellen Nr. 2306 und 2386 soll über die Zu- und Ausfahrt ab der neuen Erschliessungsstrasse erfolgen. Ferner ist vorgesehen, die Zufahrt zu Parzelle Nr. 1768 und 2134 ebenfalls ab dieser neuen Erschliessungsstrasse zu ermöglichen. In den Quartierplanvorschriften (Art. 13) wird die Möglichkeit geschaffen, bei einer allfälligen Aufhebung der heutigen Zufahrt ab Kantonsstrasse zu Parzelle 1768 und 2134, diese neu ab nordöstlicher Parzellenecke zu führen.

Die Notzufahrt zu Parzelle Nr. 1778, soweit diese in den Quartierplan einbezogen ist, führt über die oberirdische Fusswegerschliessung auf Parz. Nr. 2384.

Für die Bereitstellung und Anlage von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge gelten die Vorschriften des Baugesetzes. Von den erforderlichen Parkplätzen sind mindestens 70% unterirdisch an-

zuordnen.

5.2 Wasserleitung

Das Quartierplangebiet benötigt lediglich eine Hydrantenleitung. Zusätzlich sind noch Hauszuleitungen erforderlich.

5.3 Kanalisation/Meteorwasserleitung

Die Entwässerung des Quartierplangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser soll in den Mühlbach geleitet werden.

6. Landumlegung

Eine eigentliche Landumlegung ist nicht notwendig. Lediglich bei den Parzellen 1768 und 2384 (im Bereich der neuen gemeinsamen Zufahrt) wurde ein geringe Grenzbereinigung vorgenommen.

Die Ermittlung des Flächenanspruches bei der Neuzuteilung ist aus der Bestandestabelle ersichtlich.

6.1 Dienstbarkeiten

Die neuen Zufahrtsrechte werden mittels Dienstbarkeiten geregelt. Oeffentliche Fusswege sind keine vorgesehen.

6.2 Ausnützung, Mehr- und Minderzuteilung

Die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen (BGF; ohne Bonus) sind für die einzelnen Grundstücke in der Bestandestabelle festgelegt. Die Gestaltungsbereiche sind ebenfalls ausnützungsberechtigt. Die bauliche Nutzung ist sowohl im Gestaltungplan als auch in der Bestandestabelle festgelegt.

Der Quartierplanbonus richtet sich nach Art. 63 BauG.

7. BEITRAGSLEISTUNGEN

7.1 Beitragssätze

In der Beitragssatztabelle werden die Beitragssätze des jeweiligen Grundeigentümers für Verfahrens- und Erschliessungskosten festgelegt. Die Kostenverteilung erfolgt entsprechend dem Nutzen aus dem Quartierplan. Die festgelegten Beitragssätze sind bei der Auflage des Quartierplanes anzufechten. Bei der späteren Kostenverteilung kann nur noch die rechnerische Ermittlung des Betrages angefochten werden.

7.2 Verfahrenskosten

Die Kostenbeiträge für das Verfahren beziehen sich auf die Grundfläche im Alten Bestand, resp. die mögliche Bruttogeschossfläche. Die Parzellen Nr. 1768, 1778 und 2134 werden nur mit reduzierten Fläche (30%) beigezogen.

7.3 Erschliessungskosten

7.31 Fussweg

Entsprechend ihrem Nutzen beteiligen sich die betroffenen Grundeigentümer an den Erstellungskosten.

7.32 Kanalisation/Meteorwasserleitung

Die Erstellungskosten der Kanalisations- und Meteorwasserleitungen ist Sache der betroffenen Grundstücke.

7.33 Unterhaltskosten

Der Unterhalt der Fusswege, der privaten Kanalisations- und Meteorwasserleitungen ist Sache der Quartierplanbeteiligten.

8. Kostenschätzung

Die nachfolgende Kostenschätzung beruht nicht auf detaillierten Projekten oder Offerten von Bauunternehmern usw.. Sie dient dazu, Ihnen als Quartierplanbeteiligten Hinweise über die zu erwartenden ungefähren Gesamtkosten bezüglich Verfahrens- und Erschliessungskosten zu geben.

Verfahrenskosten	Fr.	30'000.--
Zufahrt zur Tiefgarage (offene Teilstrecke)	Fr.	30'000.--
Fussweg auf Parz. Nr.2384	Fr.	45'000.--
Kanalisation (Strang West)	Fr.	38'000.--
Meteorwasserleitung (Strang West)	Fr.	27'000.--
Wasserleitung (Strang Nord auf Parz. Nr. 2384)	Fr.	22'000.--

Chur, Anfang Dezember 1992

Stauffer Studach AG
Planungsbüro
S. Sauter