Stadt Maienfeld
RATHAUS
7304 MAIENFELD
Tel. 081/300 45 50, Fax 081/300 45 60
E-Mail: stadtverwaltung@maienfeld.ch
http://www.maienfeld.ch

BAUAMT MAIENFELD
Tel. 081/300 45 53
E-Mail: bauamt@maienfeld.ch

BESCHLUSS

des

STADTRATES MAIENFELD

vom 16. April 2012

betreffend Revision der Quartierplanung Park

I. Sachverhalt

1. Am 24. Juni 1993 erliess die Stadt Maienfeld den Quartierplan Park, damals umfassend die Parzellen 1768 (überlagert von der Baurechtsparzelle 2134 für den Reitstall), 1778, 2306 (in der Zwischenzeit aufgehoben) und 2384, zur Gestaltung und Erschliessung des Gebietes Park, der Regelung der Eigentumsverhältnisse und der Kostenverteilung. Auf der Parzelle 2384 durften die Gebäude- und Firsthöhen zur Ausgleichung des Terrainverlaufs ab der im Gestaltungsplan festgelegten Höhenkote gemessen werden. Gemäss Bericht zum Quartierplan wurde das Gebiet durch die neu zu erstellende Verbindungsstrasse Pardellgasse-Kantonsstrasse erschlossen.

2. Am 14. August 2000 wurde der Quartierplan revidiert. Anlass der Revision war die Tatsache, dass die ursprünglich vorgesehene Gesamtüberbauung der Parzelle 2384 mit unterirdischer Parkierung für das gesamte Beizugsgebiet nicht realisiert werden konnte. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen war zu schwach. Deshalb wurde das Gebiet

entlang der Pardellgasse von der gemeinsamen Erschliessung abgekoppelt und die Voraussetzung geschaffen, dass hier Einfamilienhäuser erstellt werden konnten. Im Januar/ Februar 2010 publizierte der Stadtrat auf Antrag der Gema Immobilien AG eine weitere Teilrevision des Quartierplanes. Dagegen setzten sich verschiedene Stockwerkeigentümer der Parzelle 2384 und der Eigentümer der Parzelle 2464 zur Wehr. Sie machten Verfahrensfehler geltend, weil das Beizugsgebiet nicht publiziert worden sei. In materieller Hinsicht wurden insbesondere der Erlass von Höhenkoten und die vorgesehene Zufahrt kritisiert.

3. Mit Entscheid vom 23. August 2010 genehmigte der Stadtrat die Änderung der Quartierplanung Park und wies die dagegen erhobenen Einsprachen ab. Dagegen wurden beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden drei Beschwerden eingereicht.

4. Mit Entscheid vom 22. März 2011, mitgeteilt am 15. September 2011, wurden zwei Beschwerden gutgeheissen und der Entscheid des Stadtrates über die Änderung der Quartierplanung und ein während des Verfahrens vorgenommene Änderung aufgehoben. Eine Beschwerde wurde als gegenstandslos geworden abgeschrieben. Das Verwaltungsgericht kam zum Schluss, dass nach dem anwendbaren kantonalen Recht auch bei der Änderung einer bestehenden Quartierplanung ein Einleitungsbeschluss notwendig sei. Da dies bei der Änderung der Quartierplanung Park nicht erfolgt sei, müssten die ergangenen Entscheide aufgehoben werden. Es bleibe nun der Gemeinde überlassen, ob sie einen Einleitungsbeschluss fassen oder auf eine Revision verzichten wolle.

5. Am 9. November 2011 wurde eine Orientierungsversammlung durchgeführt, an welcher die Quartierplanbewohner über den Stand der Quartierplanung und über die Möglichkeiten zum weiteren Vorgehen ins Bild gesetzt wurden. Ausserdem wurde ihnen die Gelegenheit geboten, sich zum weiteren Vorgehen schriftlich zu äussern.

6. In der Zwischenzeit wurde ein Bericht der Kantonspolizei eingeholt zur Frage, ob neben der bestehenden Zufahrt ab der Falknisstrasse zum Quartierplangebiet eine weitere Zufahrt auf der Parzelle 1768 (neben dem Mühlbach) erstellt werden könnte. Die Kantonspolizei hielt im Bericht vom 16. November 2011 folgendes fest:

"Da die neu geplante Zufahrt auf einer Gemeindestrasse liegt, ist die Stadt für die Bewilligung zuständig.

Bei Kantonsstrassen ist es so, dass neue Erschliessungen wenn immer möglich über bestehende Zufahrten erfolgen sollen. Da es im vorliegenden Fall aus verschiedenen Gründen problematisch ist, die bestehende Zufahrt zu benutzen, wäre es aus unserer Sicht auch möglich, eine neue Zufahrt direkt nach der Brücke zu erstellen.

Zwischen der bestehenden und der neu zu erstellenden Zufahrt dürfen keine Bepflanzungen, Parkplätze etc., welche für die einfahrenden Fahrzeuglenker sichtbehindern sind, angebracht werden."

Der Bericht der Kantonspolizei wurde den Parteien zugestellt.

7. Zur Einleitung der Quartierplanung äusserten sich die Parteien wie folgt:

a) Rechtsanwalt [redacted] für die Gema Immobilien AG

Er stellt den Antrag auf Revision der Quartierplanung. Eine vernünftige Bebauung und Gestaltung sei nur mit einer Quartierplanrevision erreichbar. Die geplante offene Erschliessung am Hang sei zwar möglich, aber nicht sinnvoll. Eine Einfahrt anschliessend an die Brücke vernachlässige den Umstand, dass ein Gewässerabstand einzuhalten sei.

Die Abgrabung der Reithalle sei unschön und zusammen mit der Schüttung für die Falknisstrasse nicht nur ein Problem für die Erschliessung, sondern auch für die Gestaltung. Das spezielle Gelände lasse sich mit den geltenden baugesetzlichen Bestimmungen nicht vernünftig bebauen. Man habe auch im oberen Teil des Quartierplangebietes Höhenkoten festgelegt. Das Gelände müsse schon aus Gründen des Hochwasserschutzes angehoben werden.

b) [redacted]

Er setzt sich gegen die Mitbenutzung des bestehenden Tunnels der Stockwerkeigentümergemeinschaft zur Wehr. Dies hätte für die Stockwerkeigentümer und Mieter der Liegenschaft unzumutbare Lärm- und Schmutzemissionen zur Folge. Es bestehe im Bereich der Gartensitzplätze gar kein Wegrecht. Die Reduktion auf eine einzige obere Zufahrt sei unsinnig. Er verweist auf Interessenkollisionen, weil ein Mitglied der Baukommission gleichzeitig Architekt des Bauprojektes sei und weil auch das Planungsbüro mit dem Investor geschäftlich verbunden sei. Einer Untertunnelung der Gartensitzplätze werde er nie zustimmen.

c) Rechtsanwalt [redacted] für verschiedene Stockwerkeigentümer der Parzelle 2384

Er hält fest, dass es im vorliegenden Verfahren einzig und allein um die Festsetzung einer allfälligen Änderung des Beizugsgebietes gehe. Er macht geltend, dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse seit Erlass des Quartierplanes nicht erheblich geändert hätten. Die Zufahrt direkt nach dem Mühlbach sei polizeilich zulässig, folglich müsste der Quartierplan gar nicht geändert werden. Die bestehende Zufahrt könne nicht für zusätzliche 70 Parkplätze verwendet werden. Höhenfixpunkte brauche es keine, da sich insoweit in der Quartierplanung nichts geändert habe. Er beantragt deshalb den Verzicht auf die Änderung der Quartierplanung.

d) [redacted]

[redacted], der Eigentümer der Parzelle 2464, möchte eine Überbauung nicht verhindern, will aber, dass das Baugesetz eingehalten wird. Im bestehenden Zonenplan sei das Baugebiet eingeteilt worden. Mit der Zonenordnung habe man die Höhen der Überbauungen festgelegt. Man dürfe auf keinen Fall durch die Gewährung von Höhenkoten die projektierten Gebäude anheben. Da in der gemischten Zone ohnehin höher gebaut werden könne, entstehe zusätzlich mit den Überhöhen eine völlig unangemessene Beeinträchtigung der oben liegenden Gebäude.

Abschliessend rügt er die Überbauung als "Schubladenarchitektur".

In einem Nachtrag weist [redacted] darauf hin, dass der Körper der Einstellhalle auch in den Boden versenkt werden könne. Dies würde die gesamten Proportionen verbessern. Er überlege sich auch, ob er beim QP mitmachen wolle, um den Baukörper auf der eigenen Parzelle 2464 zu erhöhen.

Zusammenfassend zeigen die Stellungnahmen der Beteiligten, dass eine Annäherung der Standpunkte nicht möglich war.

II. Rechtliches

1. Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtes sind beide Beschlüsse des Stadtrates zur Änderung des Quartierplans Park aufgehoben worden. Demnach hat der Stadtrat heute darüber zu befinden, ob eine Änderung der Quartierplanung einzuleiten ist oder nicht. Gegebenenfalls wäre auch das Beizugsgebiet festzulegen.

2. Das Quartierplanverfahren richtet sich dabei nach den einschlägigen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) und der dazugehörigen KRVO. Diesem Umstand wurde im Rahmen der Baugesetzrevision vom 9. November 2010 (von der Regierung genehmigt 05.07.2011) dadurch Rechnung getragen, dass die Maienfelder Bestimmungen über die Quartierplanung aufgehoben wurden.

3. Änderung der Verhältnisse

Gemäss Art. 21 KRVO können Quartierpläne geändert werden, wenn sich seit dem Erlass die Verhältnisse erheblich geändert haben. Es stellt sich die Frage, ob diese Voraussetzung im vorliegenden Fall erfüllt ist:

a) Seit dem Erlass der Quartierplanung am 24. Juni 1993 haben sich die rechtlichen und die tatsächlichen Verhältnisse geändert. In rechtlicher Hinsicht sind seit dem Erlass der Quartierplanung sowohl die kommunalen als auch die kantonalen Gesetzesgrundlagen geändert worden. Nach dem geltenden Art. 52 KRG, der am 01.01.2007 in Kraft getreten ist, bestimmt der Quartiergestaltungsplan die Situierung von Bauten und Anlagen und die freizuhaltenden Flächen. Das alte Raumplanungsgesetz vom 20. Mai 1973, welches zum Zeitpunkt des Erlasses der Quartier-

planung Park in Kraft war, enthält keine entsprechenden Vorschriften. Da der Gestaltungsplan Park keine diesbezüglichen Festlegungen enthält, entspricht er dem geltenden kantonalen Recht nicht mehr.

b) Geändert haben auch die kantonalen Vorschriften über den Gewässerabstand. Sie erfordern möglicherweise spezielle Vorkehren entlang des Mühlbachs. Das Raumplanungsgesetz schreibt neu einen Gewässerabstand innerhalb der Bauzone von 10 m oder aber den Erlass von Gewässerabstandslinien vor (Art. 78 Abs. 2 KRG).

c) In tatsächlicher Hinsicht ist festzuhalten, dass für die Erschliessung der Parzelle 2384, in welcher die meisten Einsprecher wohnen, nicht gemäss Erschliessungsplan gebaut worden ist. Sie wurde vielmehr 5 m Richtung Pardellgasse verlegt. Diese Verlegung ist durch Anpassung der massgeblichen Pläne nachzuvollziehen.

d) Im Generellen Gestaltungsplan ist eine Böschungskante eingetragen, die gemäss Art. 6 Abs. 3 der Quartierplanbestimmungen für die Erschliessung mit der Zufahrtsstrasse abgegraben werden kann. Diese Ermächtigung ist im Lichte der neuen Bestimmungen der kantonalen und der kommunalen Gesetzgebung zu überprüfen. Diese Überprüfung hat im Rahmen des Quartierplanverfahrens zu erfolgen. Im Baubewilligungsverfahren könnte sich der Bauherr auf den Standpunkt stellen, die Quartierplanung sei verbindlich und erlaube ihm diese Abgrabung. Im Rahmen der Quartierplanungsrevision andererseits kann die Zufahrtsfrage auch auf ihre Landschaftsverträglichkeit überprüft werden.

e) Allgemein lässt sich sagen, dass das noch nicht überbaute Quartierplangebiet am Südeingang zum Stadtgebiet ortsplanerisch von Bedeutung ist. Ohne zusätzliche Auflagen für die Gestaltung sollte hier nicht gebaut werden. Das gilt insbesondere, wenn man bedenkt, dass die gemischte Zone Bauten von 40 m Länge zulässt, wenn die Grenzabstände eingehalten werden. Art. 9 Abs. 2 der rechtskräftigen Quartierplanbestimmungen würde sogar eine maximale Gebäudelänge von 60 m erlauben. Diese Möglichkeiten, die im Baubewilligungsverfahren voll ausgeschöpft werden könnten, weil nur sehr bescheidene gestalterischen Auflagen bezüglich Überbauung in diesem Gebiet erlassen wurden, sind zu überprüfen, und zwar im Rahmen des Quartierplanverfahrens.

4. Zum Beizugsgebiet

Bei Änderungen von bestehenden Quartierplänen liegt es nahe, das bisherige Beizugsgebiet auch als Beizugsgebiet für das Änderungsverfahren festzulegen. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich die Änderungen auf alle Quartierplanbewohner auswirken können. Das ist bei der Änderung des Quartierplans Park der Fall. Die zu erlassenden Bestimmungen zum Überbauungsbereich, zu den Baustandorten, möglicherweise auch zur Erschliessung und zu den Terrainhöhen wirken sich auch auf die Baustandorte oberhalb der Geländekante aus, so dass der Einbezug aller Quartierplanbeteiligten richtig ist. Im vorliegenden Fall wird das Beizugsgebiet der Quartierplanung Park auch durch den rechtskräftigen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

Es könnte sich höchstens noch die Frage stellen, ob der Quartierplan auf weitere Gebiete auszudehnen ist. Das wurde auch im langen Vorverfahren nie beantragt. Die Frage ist auch zu verneinen. Das Quartierplangebiet wird auf zwei Seiten durch breite Strassen und auf der dritten Seite durch den Mühlbach begrenzt. Westlich des Mühlbaches liegt das Gebiet in der Landwirtschaftszone, ebenso südlich des bestehenden Quartierplangebietes. Das Quartierplangebiet ist somit allseitig natürlich abgegrenzt. Eine Ausdehnung wäre unnötig und falsch.

5. Zum Verfahren

Es geht im vorliegenden Verfahren ausschliesslich um die Frage, *ob* ein Verfahren auf Änderung der Quartierplanung durchgeführt wird und gegebenenfalls *wie* das Quartierplangebiet abzugrenzen ist. Die inhaltlichen Änderungen bleiben dem späteren materiellen Verfahren vorbehalten, in dem die Parteien auch Mitwirkungsrechte haben.

III. Entscheid

1. Der Stadtrat beabsichtigt, ein Verfahren auf Änderung der Quartierplanung Park gestützt auf Art. 21KRVo einzuleiten. Die Änderung bezweckt die Regelung der Erschliessung und der Gestaltung der Parzelle 1768 und 2460 in der Stadt Maienfeld sowie die Kostenverteilung.

2. Das Beizugsgebiet entspricht dem bestehenden Beizugsgebiet der Quartierplanung Park gemäss Plan 1:1000.

3. Der Plan mit dem Beizugsgebiet wird ab 27. April 2012 während 30 Tagen auf der Stadtverwaltung Maienfeld öffentlich aufgelegt.

4. Während der öffentlichen Auflage kann beim Stadtrat gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung.

5. Mitteilung an (eingeschrieben):

   - alle Grundeigentümer im Beizugsgebiet der Quartierplanung Park
   - [redacted]
   - [redacted]
   - Publikation der Ziff. 1 bis 4 im Bezirksamtsblatt vom 27. April 2012 und im Anschlagkasten

Mit freundlichen Grüssen

Der Stadtpräsident

STADTRAT MAIENFELD · GR

Der Stadtschreiber

Max Leuener

Luzi Nett

Maienfeld, 25. April 2012

Kanton Graubünden

Stadt Maienfeld

Quartierplan Park

1:1000

Legende

Perimeter

Stauffer Studach AG Raumentwicklung,
Chur, 23. April 2012

