

Kanton Graubünden Stadt Maienfeld



Quartierplan Lindenhof Beschluss

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Maienfeld, Quartierplan Lindenhof

Projektnummer: 26108

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Stadt Maienfeld

Bearbeitungsstand

Stand: öffentliche Auflage

Bearbeitungsdatum: 15.01.2019 / 18.07.2019

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Ralf Petter, Benjamin Aebli)

z:\gemeinde\maienfeld\26108_qp_lindenhof\01_rap\02_resultate\03_pmb\20180718_pmb_lindenhof.doc



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Einleitung	4
1.2	Ziele der Quartierplanung	4
1.3	Standort / Perimeter	4
1.4	Rechtskräftige Ortsplanung	5
2.	Vorhaben	6
2.1	Beschrieb Richtprojekt	6
2.2	Ortsbauliche Einordnung	7
2.3	Erschliessung	8
2.4	Parkierung	9
2.5	Wohnungsspiegel	9
2.6	Nutzflächen	9
2.7	Gesamtwirkung der Gebäude mit umlaufenden Balkonen	10
2.8	Etappierung	11
3.	Quartierplaninhalte	12
3.1	Allgemeines	12
3.2	Landumlegung	12
3.3	Erschliessung	12
3.4	Gestaltung	15
3.5	Quartierplanvorschriften	18
3.6	Ausnützung	18
3.7	Flächenverzeichnis	19
4.	Ablauf / Verfahren	20
4.1	Einleitung	20
4.2	Erarbeitung des Quartierplans	20
4.3	Prüfung Jurist	21
4.4	Vorläufige Beurteilung Baukommission	21
4.5	Prüfung Grundbuch	21
4.6	Verabschiedung Stadtrat zur öffentlichen Auflage	22
4.7	Öffentliche Auflage	22
4.8	Erlass	22
4.9	Quartierplananpassung / zweiter Erlass	22



1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Das Gebiet Lindenhof („Mülbündta“ und „Under Pardella“) in Maienfeld wurde im Jahr 2015 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 4 (W4) eingezont und mit einer Quartierplanpflicht belegt. Damit die neue Bauzone für eine Überbauung bereitgestellt werden kann, ist zunächst das Quartierplanverfahren durchzuführen. Im Gebiet befindet sich heute ein Pferdebetrieb inkl. Auslauf und Weideflächen. Diese Nutzungen sollen an den dafür vorgesehenen Standort „Üsser Pardella“, ausserhalb des Siedlungsgebiets von Maienfeld, verlegt werden. Die Planung dafür wurde ebenfalls im Jahr 2015 und im Zusammenhang mit der Teilrevision der Ortsplanung Lindenhof vorbereitet.

1.2 Ziele der Quartierplanung

Das gesamte Gebiet Lindenhof befindet sich in privater Hand. Im Rahmen der Quartierplanung soll das Gebiet gesamtheitlich betrachtet und geplant sowie die notwendigen ortsbaulich relevanten Inhalte festgelegt werden. Mit dem Quartierplan Lindenhof soll eine Überbauung mit überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht werden. Zudem soll eine zweckmässige Erschliessung und ein haushälterischer Umgang mit dem Boden resp. eine verdichtete Bauweise in der Wohnzone 4 sichergestellt werden.

1.3 Standort / Perimeter

Das Gebiet Lindenhof befindet sich inmitten von Maienfeld und ist sehr gut erschlossen. Der Autobahnanschluss befindet sich in nur 1.2 km (2-3 Minuten) Entfernung. Ebenfalls sehr gut erschlossen ist das Gebiet mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Bahnhof von Maienfeld liegt nur 450 m (zu Fuss ca. 5 min.) vom Standort Lindenhof entfernt.

Das Quartierplangebiet umfasst einen Teil der Parzelle Nr. 328.

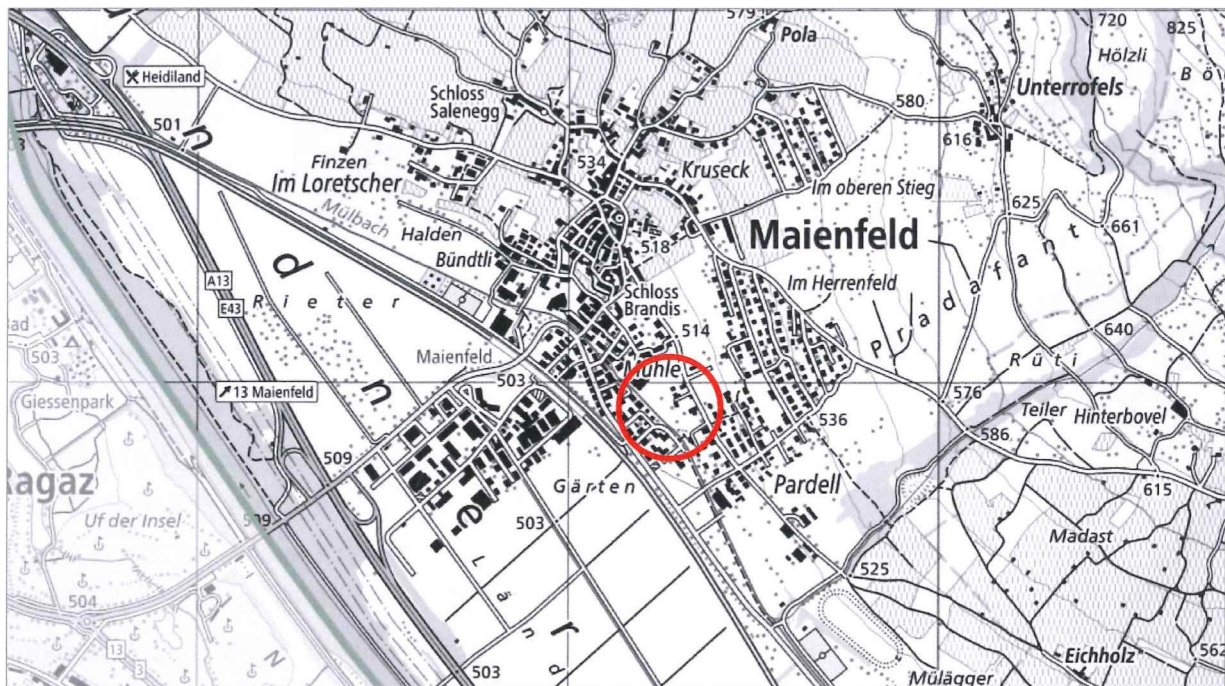


Abb. 1: Situationsplan (rote Markierung Gebiet Lindenholz), massstabslos

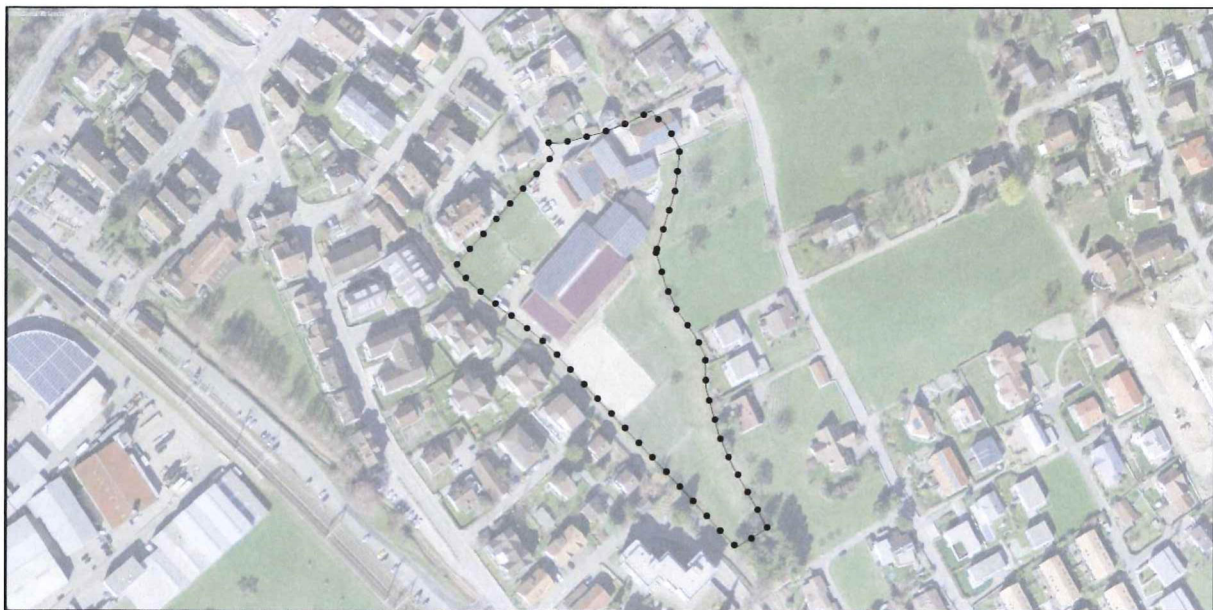


Abb. 2: Orthofoto (schwarzer Perimeter Gebiet Lindenholz), Mst. 1:4'000

1.4 Rechtskräftige Ortsplanung

Die Quartierplanung Lindenholz basiert auf der rechtskräftigen Ortsplanung der Stadt Maienfeld vom 05.07.2011 (RB Nr. 615). Im Gebiet Unter Pardella (Lindenholz) und Üsser Pardella wurde später eine Teilrevision der Ortsplanung mit RB Nr. 976 und Beschluss vom 24.11.2015 durchgeführt.



2. Vorhaben

2.1 Beschrieb Richtprojekt

Das Richtprojekt zeigt fünf viergeschossige Hochbauten. Die zwei im Norden befindlichen Gebäude beim Eingangsbereich von Balatrain in das Quartier Lindenhof sind in der horizontalen Ausdehnung rund doppelt so gross wie die Bauten im südlichen Bereich. Die Besonderheit des Richtprojekts liegt darin, dass jede Wohnung in mindestens zwei unterschiedliche Himmelsrichtungen ausgerichtet ist. Jedes Gebäude verfügt über grosszügige, laubenartige Balkone. Die Grundrisse der Hochbauten sorgen für unterschiedlich nutzbare Aussenräume (Innenhöfe), welche den Anwohnern im Quartier zur Verfügung stehen sollen. Sämtliche Gebäude sind mit einem Flachdach versehen. Diese sollen begrünt werden, aber auch für Photovoltaik-Anlagen genutzt werden können.

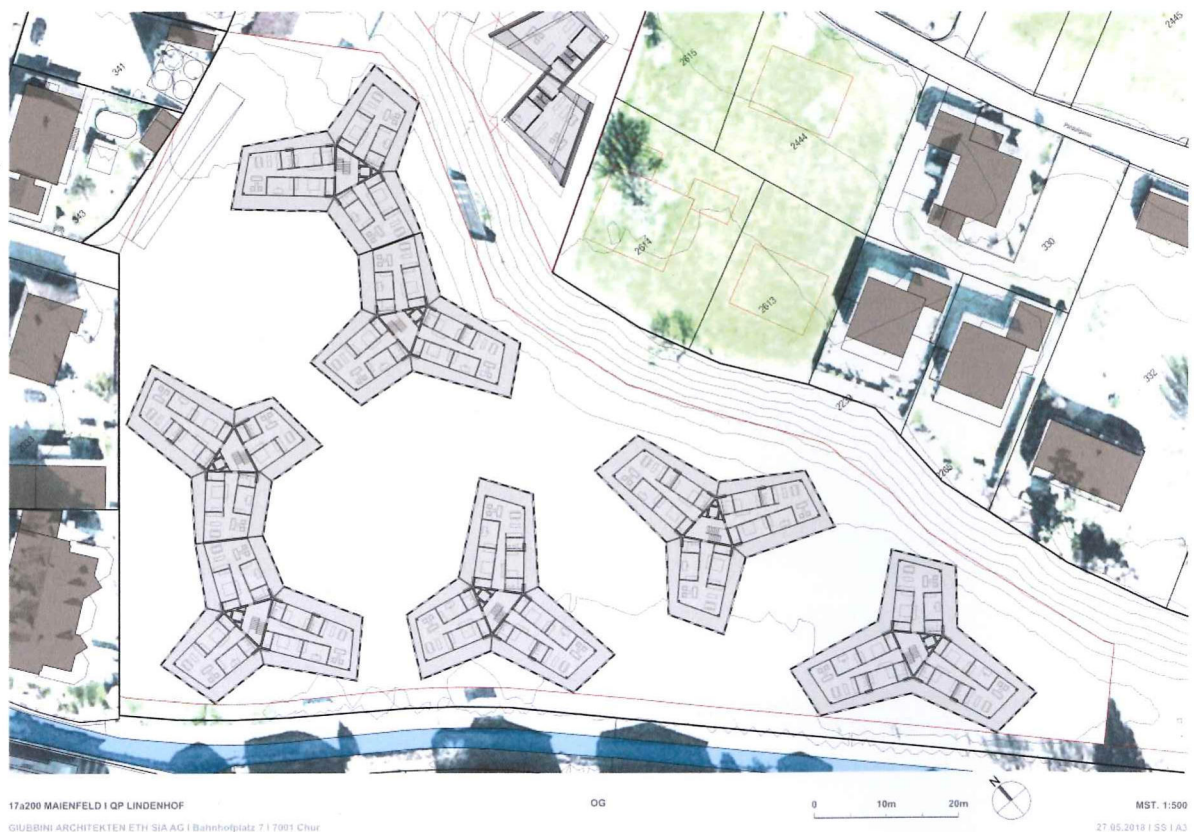


Abb. 3: Ausschnitt Richtprojekt Giubbini Architekten, massstabslos



2.2 Ortsbauliche Einordnung

Der Lindenhof liegt in einer Geländekammer an zentraler Lage in Maienfeld. Das Grundstück verfügt über eine markante, spitz zulaufende Grundform und wird nordöstlich durch den alten Rheindamm und südwestlich durch den Kanal gefasst. Ortsbaulich ist die Nachbarschaft durchwegs von Neubauten der jüngeren Vergangenheit geprägt. Hangseitig in der Bauzone W2, besteht die Bebauung aus einer heterogenen Ansammlung von individuellen Einfamilienhäusern mit verschiedenster Dachform und Ausprägung. Talseitig in der Bauzone W4 reihen sich in dichter Folge 4 – 5 geschossige Wohnhäuser mit Flach- und Satteldächern aneinander. Eine durchgehende Konzeption, Gestaltung und Qualität ist nicht erkennbar. Die Mikrolage zeigt sehr unterschiedliche Qualitäten und Herausforderungen. Die Südseite ist wohl von der Besonnung her bevorzugt, dagegen sind die Aussicht und die Attraktivität der angrenzenden Überbauung beschränkt. Im Nordosten dagegen ist die Aussicht bevorzugt und die Distanz zur nahegelegenen Überbauung dank des Grüngürtels bevorzugt. Ausführliche Volumenstudien haben gezeigt, dass ein Anordnen und Addieren von konventionellen 2- bis 3-bündigen Baukörpern, wie sie in der Nachbarschaft zu finden sind, keine Antwort auf die örtlichen Begebenheiten ist. Weiter haben die Studien sehr schnell gezeigt, dass mit wenigen, dafür grösseren Baukörpern eine ungleich bessere aussenräumliche Qualität erreicht werden kann, was eine differenzierte Anordnung von privaten, halbprivaten und öffentlichen Räumen und Freiflächen ermöglicht. Die freie Y-Form erlaubt eine optimale Anordnung der Baukörper auf der geometrisch anspruchsvollen Grundform. Die ungerichtete Form erlaubt eine differenzierte Reaktion und Ausrichtung auf die Besonnung und die Aussicht. Nahezu alle Wohneinheiten können 3-seitig orientiert werden. Die ortsbauliche Einordnung erfolgt durch die durchgehende 4-geschossige Gebäudehöhe, die leicht in der Höhe gestaffelt, die Gebäudehöhe der talseitigen Überbauung übernimmt, hangseitig aber unterhalb der Hangkante liegt. Die Länge der Baukörper wird durch das Abwinkeln der Gebäudeschenkel gebrochen, es entsteht eine angemessene räumliche Massstäblichkeit. Die Überbauung zeichnet sich durch einen hohen Grad an Identität aus. Die Qualitäten entwickeln sich durch die spannende Abwicklung und Raumabfolge. Die formal ungewöhnliche Volu-



metrie ist für den Betrachter erst aus der Vogelperspektive erkennbar und ortsbaulich nicht dominierend.



Abb. 4: Ausschnitt Schwarzplan mit Überbauung Lindenhof, Mst.: 1:10'000

2.3 Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt von Norden, ab der Balatrainstrasse. In diesem Bereich befinden sich Besucherparkplätze und zudem die Zufahrt zur Tiefgarage. Jedes Gebäude im Quartierplangebiet wird über die Tiefgarage erschlossen. Dadurch entsteht ein MIV-freies Wohngebiet. Die oberirdisch angelegten Fusswege dienen gleichzeitig Notzufahrten wie bspw. für die Feuerwehr.

Der öffentliche Fussweg durch das Quartierplangebiet verbindet die Balatrainstrasse mit der Mühlebündtestrasse resp. der Pardellagasse. Im Bereich entlang des Mühlbachs soll der geplante öffentliche Fussweg in der Gewässerraumzone zu liegen kommen. Grundsätzlich gilt in Gewässerraumzonen Art. 41c Abs. 1 Gewässerschutzverordnung (GSchV) für standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fusswege. Der geplante, öffentliche Fussweg bezweckt neben einer Vernetzung des öffentlichen Fusswegnetzes von Maienfeld



die Erlebbarkeit des Gewässerlaufes und kann deshalb innerhalb der Gewässerraumzone als standortgebunden betrachtet werden.

Es gilt insbesondere auch Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV, wonach die Gemeinde im dicht überbauten Gebiet, im Gewässerraum zonenkonforme Anlagen bewilligen kann.

Das Richtprojekt Lindenhof (Giubbini Architekten) stellt wie der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht einen informativen Bestandteil der Quartierplanakten dar.

2.4 Parkierung

Es sind total 146 Parkplätze geplant. Davon sind 140 unterirdisch und 6 oberirdisch und wiederum 6 davon sind behindertengerecht ausgestattet. Die Pflichtparkplätze errechnen sich nach Art. 68 Abs. 1 Bau-gesetz der Stadt Maienfeld und gestützt auf den Wohnungsspiegel des Richtprojekts. Der Parkierungsnachweis wird im Rahmen des Richtprojekts von Giubbini Architekten erbracht.

2.5 Wohnungsspiegel

Gemäss Richtprojekt ist die Erstellung von insgesamt 84 Wohneinheiten geplant. Diese unterteilen sich wie folgt:

Anzahl	Wohntypologie	%-Anteil
4	2,5-Zimmer-Wohnung	4.8
36	3,5-Zimmer-Wohnung	43.4
43	4,5-Zimmer-Wohnung	51.8
83	Total	100

2.6 Nutzflächen

Gesamthaft beinhaltet das Vorhaben eine anrechenbare Nettogeschossfläche NGF von 9'391.0 m²

Gemäss rechtskräftiger Grundordnung der Stadt Maienfeld wurde der Wohnzone W4 innerhalb des Quartierplanperimeters eine NGF von 8'442 m² zugewiesen. Durch die geplante Bebauung wird also ein Bo-

nus von 11.24% gemäss Art. 11 Abs. 4, lit.5 (resp. Art. 3) des Baugesetzes der Stadt beansprucht. Es liegt ein konkretes Projekt mit einer überdurchschnittlichen ortsbaulichen Gestaltungsqualität vor und mit dem Quartierplan werden für die Stadt sehr attraktive, öffentliche Freiräume geschaffen. Die Zusammenstellung der NGF befindet sich in den Unterlagen des Richtprojekts.

2.7 Gesamtwirkung der Gebäude mit umlaufenden Balkonen

Die umlaufenden, verschieden weit auskragenden Balkone übernehmen diverse Funktionen: Einerseits dienen sie der horizontalen Gliederung der Baukörper, die Auskragung schafft eine Tiefe, welche wiederum hilft, den Baukörper aufzulösen und filigraner erscheinen zu lassen. Andererseits dienen die Auskragungen dem Schutz der Aussenräume vor Sonne und Witterung. Der Schutz ist gleichzeitig Schutz für den Nutzer und die Baukonstruktion. Und last but not least schützen die Auskragungen auch vor der Einsicht durch Passanten.

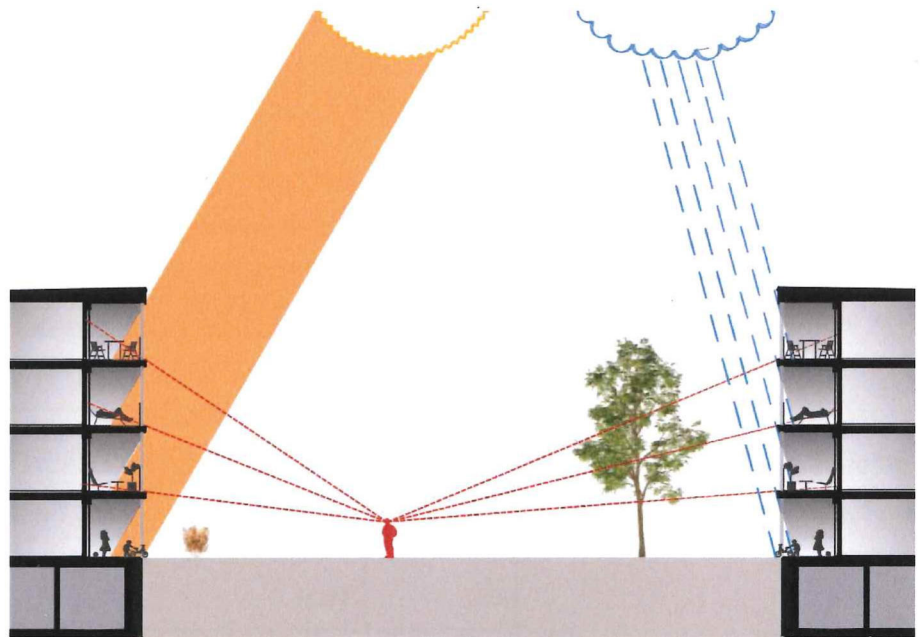


Abb. 5: Schema Einfall Sonne und Witterung auf Balkone

In der weiteren Entwicklung des Projekts soll weiter darauf hingearbeitet werden, die Balkonschicht derart zu gliedern, dass die gegenseitige Privatsphäre auf den einzelnen Geschossen gewährt bleibt. Ebenfalls sollten mobile Elemente dazu beitragen, die Volumen verti-



kal zu gliedern und zusätzlichen Schutz vor Einsicht und Witterung zu bieten.



Abb. 6: Referenzobjekt Ingenhoven Architects, Hotel Lanserhof am Tegernsee, Waakirchen

2.8 Etappierung

Eine allfällige Etappierung ist möglich und soll sich entsprechend der Nachfrage richten können. Dabei ist zu achten, dass zu jedem Zeitpunkt der Umsetzung des Quartierplans eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Details regeln die Quartierplanvorschriften.



3. Quartierplaninhalte

3.1 Allgemeines

Mit dem Quartierplan Lindenhof soll eine Überbauung mit hoher Wohn- und Gestaltungsqualität, einer zweckmässigen Erschliessung sowie einer angemessenen Dichte erreicht werden. Der Aussenraumqualität in Zusammenhang mit der öffentlichen Fusswegverbindung soll ebenfalls besondere Beachtung geschenkt werden.

Zur Erreichung dieses Zwecks wurde nebst den Mitteln des Quartierplans, ein Richtprojekt von Giubbini Architekten und von Hager Landschaftsarchitekten für die Bebauung und die Umgebung erarbeitet, welches Bestandteil des Quartierplans Lindenhof darstellt.

Dieses Richtprojekt dient für die Baubehörde als gestalterische Grundlage zur Beurteilung der nachfolgenden Baueingaben innerhalb des Quartierplangebiets Lindenhof.

3.2 Landumlegung

Die Landumlegung resp. Neuzuteilung bildet nicht Gegenstand des Quartierplanverfahrens, sondern erfolgt nach Erlass des Quartierplans. Das im Quartierplanperimeter befindliche Grundstück bleibt demnach bis zur Neuzuteilung unverändert bestehen.

Die im Nachgang zur Quartierplanung erfolgende Neuzuteilung wird in privatrechtlicher Form erfolgen.

3.3 Erschliessung

Die Verkehrserschliessung erfolgt ab der bestehenden Erschliessungsstrasse Balatrain wie in der Grundordnung (Genereller Erschliessungsplan Verkehr) der Stadt Maienfeld vorgesehen.

Die im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung vom 24. November 2015 festgesetzten, geplanten Fusswege, werden im Richtprojekt berücksichtigt, konkretisiert und dementsprechend im Erschliessungsplan aufgenommen.

Im Eingangsbereich des Quartierplangebiets sind 6 Besucherparkplätze geplant. Zudem befindet sich an dieser Stelle die Erschliessung unterirdische Parkierung (ungefähre Lage). Sämtliche Wohnungen können über die geplante Tiefgarage mit rund 140 Parkplätzen erschlossen werden. Dadurch kann das Gebiet Lindenhof weitgehend verkehrsfrei gestaltet werden.

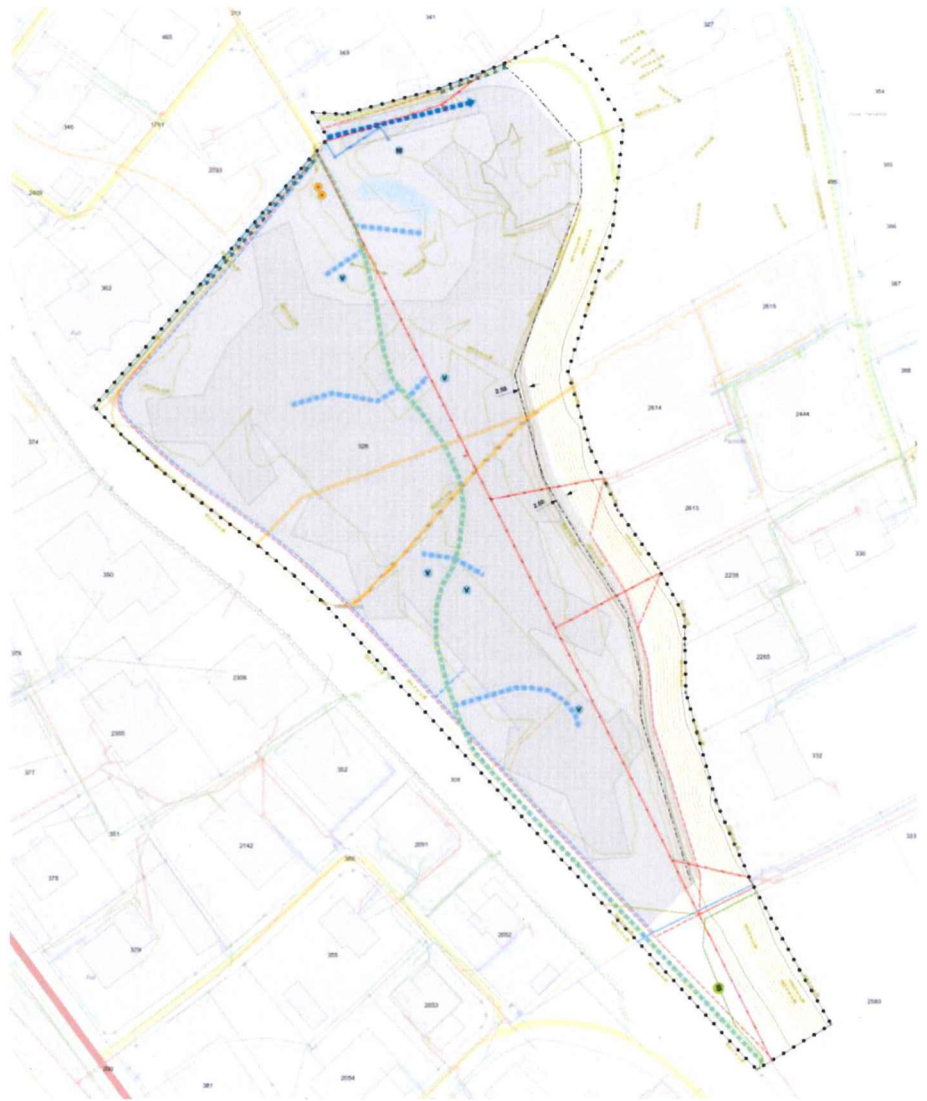


Abb. 7: Übersicht Erschliessungsplan, massstabslos

Die Erschliessung oberirdische Parkierung inkl. ein dazugehöriger Bereich sowie Notzufahrt (ungefähre Lage) werden ebenfalls festgelegt.

Für eine mögliche unterirdische Erschliessung (Erweiterung Tiefgarage) wurden bei den zwei Parz. Nrn. 2033 und 341 Anschlussbereiche (unterirdisch) festgelegt.

Die möglichen unterirdischen Erschliessungen müssten bestehende resp. geplante Leitungen queren. Grobe Überprüfungen durch den Ingenieur haben ergeben, dass das Abwasser in diesen Bereichen ohnehin hätte gepumpt werden müssen. Unter dieser Berücksichtigung sind keine weiteren Hindernisse zu erwarten. Die Machbarkeit ist gewährleistet.

Die verkehrstechnische Machbarkeit für die unterirdische Erschliessung der Parzellen Nrn. 2033 und 341 über die Parzelle Nr. 328 ist mit nachfolgender Übersicht mittels Schleppkurven erbracht. Diese wurde vom Ingenieur der Projektgruppe überprüft.

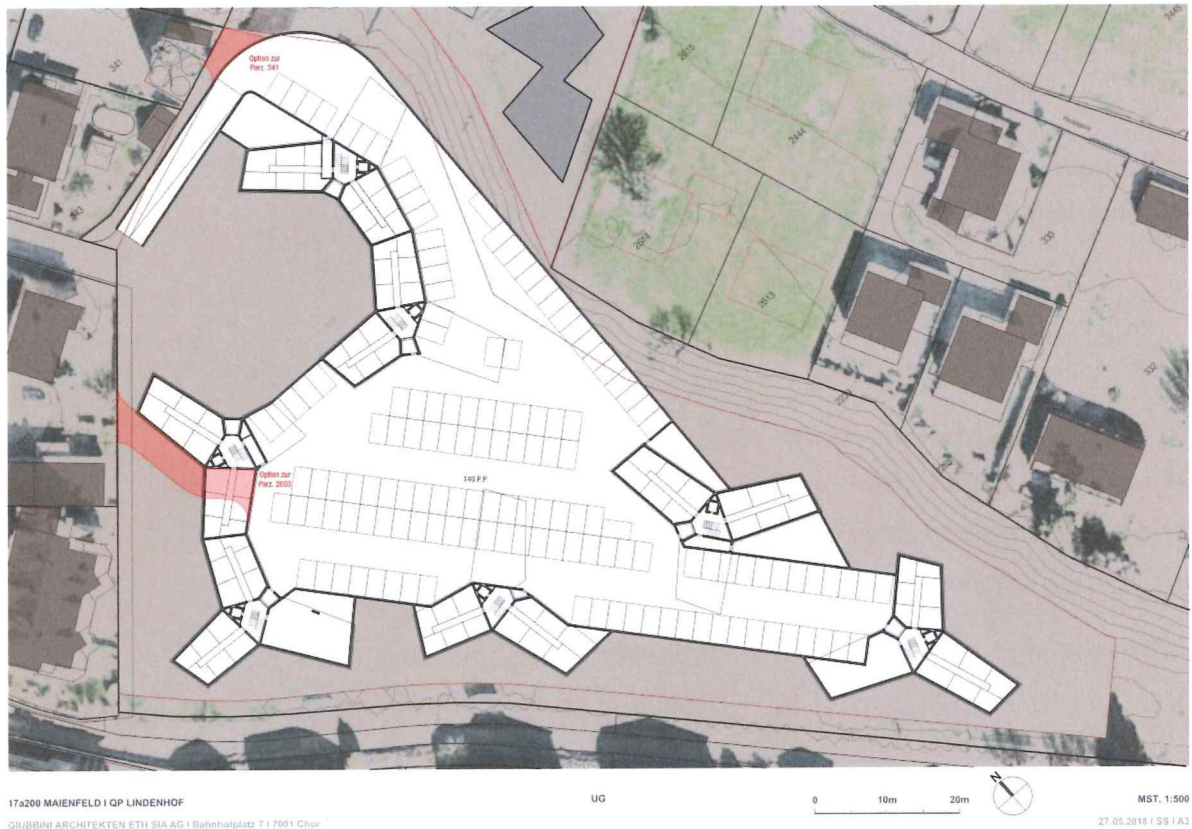


Abb. 8 Übersicht Erschliessungsnachweis Parz. Nrn. 2033 und 341 (rot), massstabslos

Des Weiteren werden im Quartierserschliessungsplan die bestehenden Werkleitungen, welche das Gebiet resp. die Bereiche Hochbauten tangieren, verlegt. Betroffen sind die Medien für die Ver- und Entsorgung von Wasser, Meteorwasser, Abwasser, Fernwärme und Elektrizität. Ebenfalls im Gebiet befindet sich eine grössere Abwasserhauptleitung der Stadt Maienfeld.

Die Feinerschliessung der geplanten Gebäude wird nicht abgebildet. Im Eingangsbereich des Quartierplangebiets ist eine Kehrrechtsammelstelle mit Moloks geplant. Diese soll sich möglichst gut in die Umgebung integrieren.

Ebenfalls werden die Standorte für Motorfahrzeug- / Velounterstände in ungefährer Lage festgesetzt.

3.4 Gestaltung



Abb. 5: Übersicht Gestaltungsplan, massstabslos



Der Quartiergestaltungsplan definiert die Bereiche Hochbauten welche auf dem Richtprojekt basieren und einen angemessenen Spielraum zulassen. Die aufgezeigten Baubereiche berücksichtigen die minimalen Grenzabstände gemäss Regelbauweise nach aussen. Gegenüber der Mühlbachparzelle Nr. 308 sollen die Baubereiche punktuell den geforderten, minimalen Grenzabstand in der Wohnzone W4 von 8.0 Meter unterschreiten. Mit der vorläufigen Beurteilung durch die Baukommission vom 04.12.2017 resp. 26.03.2018 wurde ein Näherbaurecht in Aussicht gestellt. Im Weiteren unterschreitet ein Baubereich den Grenzabstand gegenüber der Parzelle Nr. 2033. Diese befindet sich je zur Hälfte im Grundeigentum des Bauherrn des Quartierplan-gebiets Lindenhof und dessen [REDACTED]. Die Parzelle Nr. 328 befindet sich im Alleineigentum der Lindenhof Maienfeld AG. Gestützt auf die vorliegende, unterzeichnete Vereinbarung bezüglich einem gegenseitigen Näherbaurecht zwischen den Parzellen Nr. 328 und Nr. 2033, wird davon ausgegangen, dass die Baubehörde der Stadt Maienfeld die Unterschreitung der regulären Grenzabstände beschliesst und die entsprechende Anmerkung im Grundbuch verfügt. Die vorliegende Vereinbarung wurde durch das Grundbuchamt Landquart überprüft (Rückmeldung vom 05.02.2018).

Niveaupunkte

Für das betroffene Gebiet wurden Geländeaufnahmen in Auftrag gegeben und Berechnungen für die Ermittlung der Niveaupunkte gemäss gängiger Praxis der Stadt Maienfeld durch Giubbini Architekten ange-stellt. Pro Baubereich für Hauptbauten wird ein Niveaupunkt für die Berechnung der maximal zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen gemäss Baugesetz festgesetzt.

Die Messweise der Niveaupunkte für die Berechnung der Fassaden- und Gesamthöhen erfolgt gemäss Artikel 11, Abs. 4, Ziffer 3 Baugesetz Maienfeld, wonach der Niveaupunkt max. 1m ab dem gewachsenen Terrain gemessen und festgelegt wird.

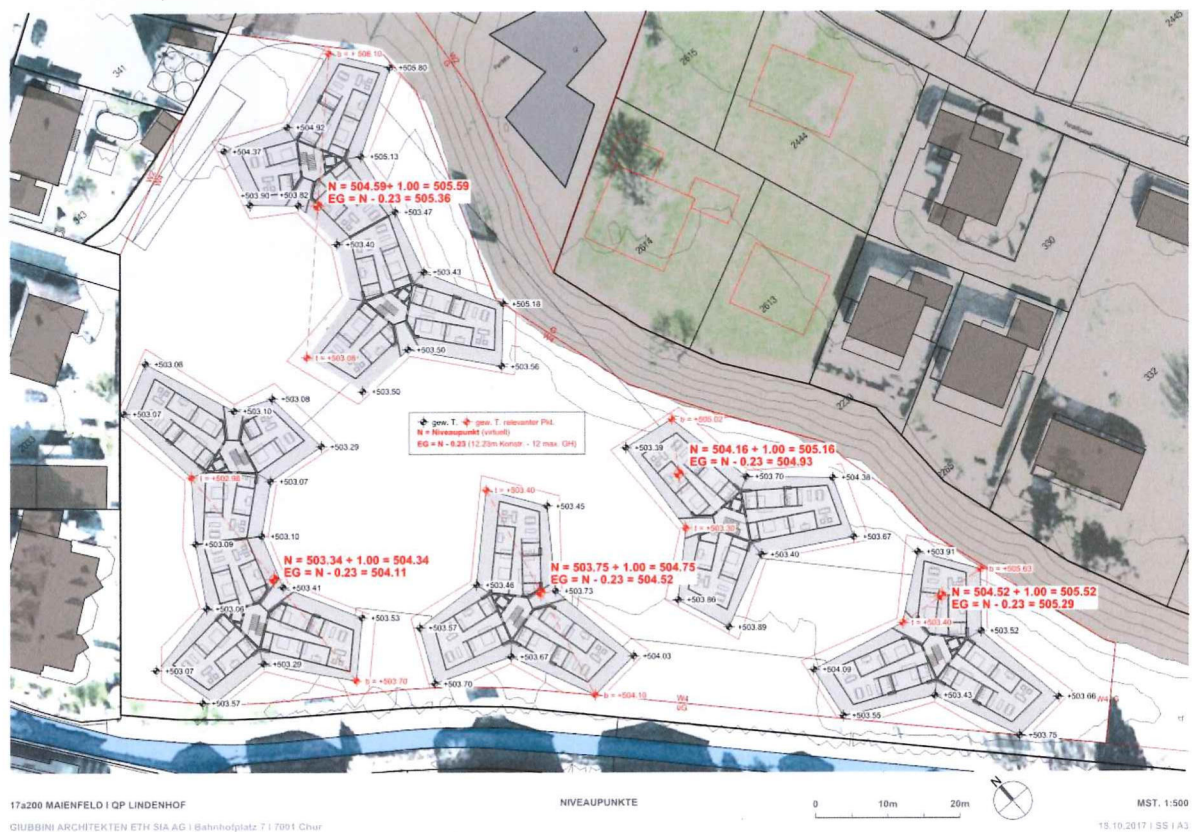


Abb. 9 Berechnung Niveaupunkte [Quelle: Giubbini Architekten, Chur]

Für Balkone wurde ein separater Bereich ausgeschieden wobei mögliche Wind- und Sichtschutzelemente detailliert geregelt werden.

Die Gestaltung der Dachflächen sowie der verschiedenen Aussenräume (Befestigter Bereich, Spielplatz, Nebenbaute resp. Pergola / Unterstand, Grünbereich) sowie verschiedene Bepflanzungsbereiche wurden wo nötig detailliert festgesetzt und geregelt, wobei das Richtprojekt Umgebung (Hager Landschaftsarchitekten) als Beurteilungsgrundlage im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens dient.



Abb. 6: Ausschnitt Richtprojekt Umgebung Hager Landschaftsarchitekten, massstabslos

3.5 Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften zur Quartierplanung Lindenhof beschränken sich auf das Notwendige und ergänzen das Baugesetz der Stadt Maiefeld. Sie regeln schwergewichtig die Erschliessung und die Gestaltung.

3.6 Ausnützung

Im Zusammenhang mit den Einzonungen der beiden Gebiete „Lindenhof“ und „Unter der Linde“ wurde zur Sicherstellung eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden gemäss Planungsbericht (informatives Mittel) eine Mindestausnützung von 80% festgelegt. Wie dieses Ziel konkret erreicht wird, ist im Rahmen der Folgeplanung konkret aufzuzeigen bzw. öffentlich-rechtlich sicherzustellen, heisst es im Bericht weiter. Wie diese minimale Ausnützung konkret erreicht werden soll, ist nicht erläutert.



Im Quartierplan Lindenhof beträgt die gemäss Nutzungsplanung festgelegte Geschossfläche im Bereich der Wohnzone W4 8'442m². Die Hauptnutzfläche gemäss Richtprojekt Überbauung beträgt 9'391m², also über 949m² oder 11.24% mehr als gemäss Nutzungsplanung festgesetzt. Im Rahmen der Quartierplanung kann die Ausnützung gemäss Art. 4, Ziffer 5 Baugesetz Maienfeld bei Vorliegen eines konkreten Projekts um 10% erhöht werden und gemäss Art. 3 Baugesetz Maienfeld bei überdurchschnittlicher und förderungswürdiger Energieeffizienz zusätzlich um 5% (maximal 15% höhere Ausnützung als Gemäss Regelbauweise; hier 8'442m²).

Trotz Durchführung von zwei separaten Quartierplanverfahren soll die Parzelle Nr. 328 resp. sollen die Gebiete Lindenhof und Unter der Linde städtebaulich gesamthaft betrachtet werden und gut in die bestehende Siedlung von Maienfeld integriert werden. Weiter sind die qualitativen Aspekte der Richtprojekte, wie bspw. Wohnqualität, Freiräume etc. zu sichern und höher zu werten als die strikte Zuteilung der minimalen Ausnützung auf beide Teilgebiete. Dies ist auch im Sinne der Baukommission von Maienfeld, welche am 05.06.2018 darüber befand. Aus diesen Gründen soll auch die Mindestausnützung gesamthaft auf beide Quartierpläne betrachtet werden.

Gesamthaft betrachtet kann die vorgegebene minimale Ausnützung von 80% der mit der Teilrevision der Ortsplanung von 2015 neu eingezonten Flächen eingehalten werden resp. es wird ein Bonus von rund 5.3% in Anspruch genommen.

3.7 Flächenverzeichnis

Das separate Flächenverzeichnis (informativer Bestandteil des Quartierplans) beinhaltet detaillierte Flächenangaben zum Quartierplan.



4. Ablauf / Verfahren

4.1 Einleitung

An der Sitzung vom 09.01.2017 hat der Stadtrat von Maienfeld, gestützt auf Art. 53 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und Art. 16ff der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) die Absicht zur Einleitung des Quartierplanverfahrens beschlossen. Diese Absicht wurde am 13.01.2017 im amtlichen Publikationsorgan der Stadt publiziert und der vorgesehene Perimeter des Quartierplangebiets lag vom 13.01.2017 bis 13.02.2017 öffentlich auf. Gegen die beabsichtigte Einleitung sowie gegen die vorgesehene Abgrenzung des Quartierplangebiets gingen keine Einsprachen ein. Jedoch wurde von Anwohnern der Antrag gestellt, das Quartierplangebiet anderweitig zu erschliessen. Der Antrag wurde von 59 Personen unterzeichnet. Die Stadt Maienfeld hat anschliessend schriftlich Stellung genommen und die betroffenen Personen darauf aufmerksam gemacht, dass die Rahmenbedingungen bereits mit der Teilrevision der Ortsplanung im Jahr 2015 beschlossen wurden.

4.2 Erarbeitung des Quartierplans

In der Folge wurde der Quartierplan unter Mitwirkung von Beteiligten der Stadt Maienfeld erarbeitet. Es wurden verschiedene Grundsatzentscheide gefällt:

- Die Neuzuteilung bildet nicht Gegenstand des Quartierplanverfahrens, sondern erfolgt nach Erlass des Quartierplans. Das im Quartierplanperimeter befindliche Grundstück bleibt demnach bis zur Neuzuteilung unverändert bestehen.
- Die im Nachgang zur Quartierplanung vorzunehmende Neuzuteilung wird in privatrechtlicher Form erfolgen.
- Es soll kein Kostenverteiler gemäss Art. 20 KRVO erstellt werden.



4.3 Prüfung Jurist

Auf eine juristische Prüfung durch den Gemeindejuristen wurde in Absprache mit der Gemeinde verzichtet. Die grundbuchliche Prüfung soll abgewartet werden, wonach sich eine Prüfung durch den Gemeindejuristen erübrigen könnte.

4.4 Vorläufige Beurteilung Baukommission

Die STW AG für Raumplanung reichte am 22. Oktober 2017 Namens und Auftrags der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 328 (Lindenhof Maienfeld AG) den privaten Quartierplan „Lindenhof“ ein.

Mit dem Schreiben vom 04.12.2017 wurden die Ergebnisse der Baukommissionssitzung mitgeteilt. Es resultiert ein umfassendes Protokoll, welches Anpassungen resp. Überprüfungen am Richtprojekt bzw. an den Quartierplanunterlagen zur Folge hat. Die Hinweise der Baukommission wurden daraufhin weitgehend berücksichtigt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Baukommission eine positive Haltung gegenüber der Planung eingenommen hat. Jedoch sind aufgrund der ortsuntypischen Gebäudeformen die städtebauliche Einordnung zu überprüfen und die überwiegend positiven Auswirkungen auszuschälen.

Am 09.02.2018 wurden die überarbeiteten Quartierplanunterlagen der Baukommission Maienfeld zu einer erneuten Stellungnahme eingereicht. Die Rückmeldung an die Projektgruppe erfolgte am 26.03.2018. Neben der Anpassungen bezüglich Ermittlung der Niveaupunkte wurden nur noch marginale Konkretisierungen erwünscht, welche berücksichtigt wurden.

4.5 Prüfung Grundbuch

Der Quartierplan wurde am 09.07.2018 dem Grundbuchamt Landquart zur Prüfung gemäss Art. 17, Abs. 2 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) eingereicht. Die Rückmeldung erfolgte am 10.07.2018. Da im Rahmen des Quartierplanverfahrens keine Neuzuteilung (Landumlegung) erfolgt, wurde auf eine umfassende Überprü-



fung seitens des Grundbuchamtes verzichtet. Es waren keine relevanten Anpassungen notwendig.

4.6 Verabschiedung Stadtrat zur öffentlichen Auflage

Der Quartierplan wurde am 18.07.2018 dem Stadtrat von Maienfeld zwecks Verabschiedung zur öffentlichen Auflage eingereicht.

4.7 Öffentliche Auflage

Der Quartierplan wurde vom 28.09.2018 bis am 29.10.2018 öffentlich aufgelegt. Es sind zwei Einsprachen eingegangen.

Im Dialog mit den Einsprechern wurde der Quartiererschliessungsplan mit einer zusätzlich festgesetzten „Baulinie für unterirdische Bauten“ konkretisiert. Die Quartierplanvorschriften wurden mit dem Artikel zur „Baulinie für unterirdische Bauten“ und einer zusätzlichen Konkretisierung zu den Dachflächen ergänzt. Daraufhin wurden die Einsprachen zurückgezogen.

Aufgrund der Verschärfung der Regelungen des Quartierplans wurde auf eine erneute öffentliche Auflage verzichtet.

4.8 Erlass

Der Quartierplan wurde am 06.02.2019 vom Stadtrat Maienfeld beschlossen.

4.9 Quartierplananpassung / zweiter Erlass

Aufgrund eines technischen Fehlers in den Quartierplanunterlagen wurde der Quartierplan im Bereich eines Baufeldes in der Folge angepasst. Der Niveaupunkt des zweitsüdlichsten Baufeldes wurde im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten von „N: 503.30 m ü.M.“ auf „N: 504.30 m ü.M.“ erhöht.

Die überarbeiteten Quartierplanunterlagen lagen vom 20.09.2019 bis zum 21.10.2019 öffentlich auf. Es gingen keine Einsprachen ein.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 02.03.2020 den Quartierplan Lindenhof gemäss Art. 53 KRG i.V.m. Art. 19 KRVO erlassen.