

Kanton Graubünden Stadt Maienfeld



Quartierplan Unter der Linde Beschluss

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Maienfeld, Quartierplan Unter der Linde
Projektnummer: 27041
Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Stadt Maienfeld

Bearbeitungsstand

Stand: Beschluss
Bearbeitungsdatum: 09. September 2020

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Benjamin Aebli)

z:\gemeinde\maienfeld\27041_qp_unter_der_linde\01_rap\02_resultate\03_pmb\20200907_pmb_unter der linde_beschluss.doc



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Einleitung	4
1.2	Ziele der Quartierplanung	4
1.3	Standort / Perimeter	4
1.4	Rechtskräftige Ortsplanung	6
2.	Vorhaben	7
2.1	Kurzbeschreibung Richtprojekt	7
2.2	Ortsbauliche Einordnung	8
2.3	Wohnungsspiegel	12
3.	Quartierplaninhalte	12
3.1	Allgemeines	12
3.2	Landumlegung	12
3.3	Erschliessung	13
3.4	Gestaltung	14
3.5	Quartierplanvorschriften	16
3.6	Ausnützung	16
3.7	Flächenverzeichnis	17
4.	Ablauf/Verfahren	18
4.1	Einleitung	18
4.2	Erarbeitung des Quartierplans	18
4.3	Prüfung Jurist	18
4.4	Vorläufige Beurteilung Baukommission	19
4.5	Prüfung Grundbuch	19
4.6	Öffentliche Auflagen	20
4.7	Erlass	20



1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Das Gebiet Unter der Linde („Obere Pardella“) in Maienfeld wurde im Jahr 2015 in die Wohnzone 2 (W2) 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 Wohngebäude mit Gartenhaus und Umschwung sowie Stallbauten eines Pferdebetriebs. Die übrige Freifläche wird landwirtschaftlich genutzt. Da der Pferdebetrieb an den Siedlungsrand verlegt werden soll, werden die Stallbauten nicht mehr für deren ursprüngliche Funktion verwendet.

1.2 Ziele der Quartierplanung

Das gesamte Gebiet Unter der Linde befindet sich in privater Hand. Im Rahmen der Quartierplanung soll das Gebiet gesamtheitlich betrachtet, geplant und die notwendigen ortsbaulich relevanten Inhalte für eine Wohnnutzung festgelegt werden. Da der Quartierplan gestützt auf ein Richtprojekt erarbeitet wird, sollen sich die baurechtlichen Vorgaben auf ein Minimum beschränken.

1.3 Standort / Perimeter

Das Gebiet „Unter der Linde“ befindet sich inmitten der Wohnsiedlung von Maienfeld an der „Pardellagasse“ und ist gut erschlossen. Der Autobahnanschluss befindet sich in nur 1.4 km (3 Minuten) Entfernung. Ebenfalls sehr gut erschlossen ist das Gebiet mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖV Erschliessungsgüteklasse C; Erschliessung in urbaner Qualität). Der Bahnhof von Maienfeld liegt nur 750 m (zu Fuss ca. 9 min.) vom Standort Unter der Linde entfernt.

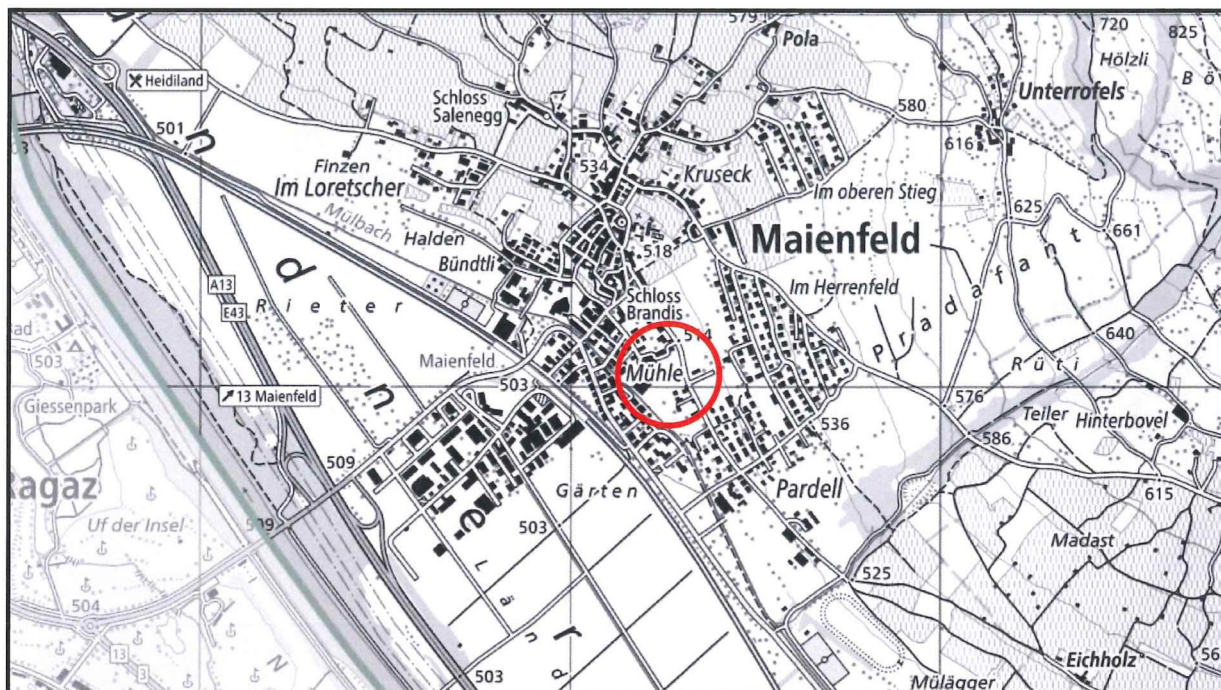


Abb. 1 Situationsplan (rote Markierung Gebiet Lindenhof), massstabslos

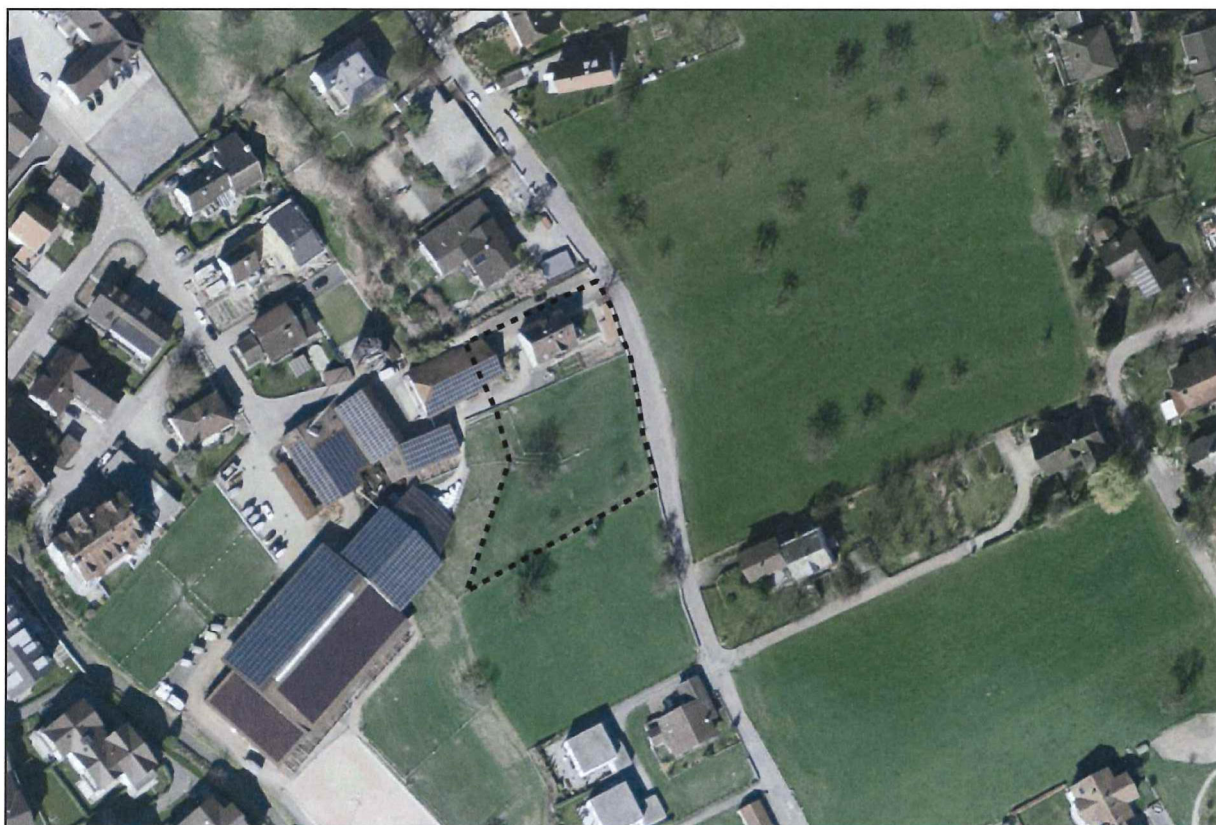


Abb. 2 Orthofoto Gebiet Unter der Linde (schwarzer Perimeter)

Das Quartierplangebiet umfasst die Parzelle Nr. 327 und Teilparzelle 328.



1.4 Rechtskräftige Ortsplanung

Die Quartierplanung Unter der Linde (Parzelle 328/327) basiert auf der rechtskräftigen Ortsplanung der Stadt Maienfeld vom 05.07.2011 (RB-Nr. 615). Im Gebiet Pardella (Unter der Linde) und Üsser Pardella wurde später eine Teilrevision der Ortsplanung mit RB-Nr. 976 und Beschluss vom 24.11.2015 durchgeführt.

Die Quartierplanung basiert auf folgenden Bestandteilen der Ortsplanung:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:10'000
- Zonenplan 1:2'000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Unter Pardella, Üsser Pardella (Teilrevision, RB-Nr. 976 vom 24.11.2015)
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Unter Pardella, Üsser Pardella (Teilrevision, RB-Nr. 976 vom 24.11.2015)
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000



2. Vorhaben

2.1 Kurzbeschrieb Richtprojekt

In der unbebauten Teilparzelle Nr. 328 liegen ein Richtprojekt Architektur und ein Richtprojekt Freiraumplanung (im Richtprojekt Architektur integriert) zugrunde. Die überbaute Parzelle Nr. 327 und Teilbereich Parzelle Nr. 328 südlich der Parzelle Nr. 327 wurden nicht in architektonische Überlegungen miteinbezogen. Damit die Parzelle 327 und der betroffene Bereich der Teilparzelle Nr. 328 künftig genutzt werden können, werden sie in einen Bereich für Regelbauweise überführt.

Beschrieb zum Richtprojekt Architektur:

Das Richtprojekt zeigt zweigeschossige Hochbauten. Sie erreichen eine ähnliche Grösse wie das bestehende Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 327. Die östlich geplanten Gebäude orientieren sich an der „Pardellagasse“. Aufgrund der gemeinsam genutzten Garage im Untergeschoss, werden die südwestlich gelegenen Gebäude parallel zur Garage ausgerichtet.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt von Osten, ab der „Pardellagasse“. Die Zufahrt verläuft entlang des Terrains bis ins Untergeschoss und führt in eine Garage für rund 12 Parkplätze.

Der öffentliche Fussweg durch das Quartierplangebiet gewährleistet die in der Nutzungsplanung festgesetzte Fusswegverbindung zwischen der „Pardellagasse“ und der „Balatrain-Strasse“.



Abb. 3 Vernetzung Fussweg (öffentlich) Pardellagasse-Balatrain-Strasse, Blickrichtung Westen ins Quartierplangebiet

2.2 Ortsbauliche Einordnung

Das Grundstück Unter der Linde befindet sich auf einem erhöhten Geländestreifen zwischen altem Rheinbord und Pardellagasse. Während die Pardellagasse den weitläufigen Streifen linear begrenzt, vollzieht das Rheinbord an dieser Stelle einen einschneidenden Bogen. Die natürliche Begebenheit verjüngt das Grundstück um über die Hälfte. So obliegt es ihm, einen einreihig bebauten mit einem zweireihig bebauten Abschnitt zu verbinden. Darüber hinaus wurden die beiden benachbarten Abschnitte zeitlich-stilistisch differierend angelegt. Schlichte rechtwinklige Grundformen haben gezeigt, dass sie hier keine ausreichende Geschmeidigkeit aufweisen, um sich ortsbaulich gleitend vor dem einschwenkenden Rheinbord und zwischen den seitlich unterschiedlich breiten Bestandsseiten einzufügen. Die bewusst niedrig gewählte Ausnützung soll den Eigentümern eine erhöhte Aufenthaltsqualität bieten. Schlichte Baukörper haben jedoch keine angenehme Unterteilung des ausgedehnten Aussenraums geboten. Die benachbarten Bestandsseiten rivalisieren sich insbesondere aufgrund ihrer geneigten beziehungsweise flachen Dachlandschaft. Der Übergang wird durch eine dritte Dachform, welche sich in ihrer Neigung an den bestehenden Dächern auf beiden angrenzenden Seiten orientiert, erreicht, die sowohl Gemeinsamkeiten beider Seiten wie auch ihre Eigenheit aufweist. Dem Projektverfasser ist bewusst, dass sich weiter

südlich Flachdächer befinden. Dies wird zum Anlass genommen einen Übergang vom dörflichen zum modernen Wohngebiet zu akzentuieren. Um Spannungen in allen Belangen zu vermeiden, werden vier Baukörper gewählt, die geometrisch dergestalt bearbeitet werden, so dass sie die bestehenden Gebäudereihen gefächert ergänzen und den Aussenraum mit seiner entfernteren Umgebung für Bewohner und Nachbarschaft durchfliessen lassen.



Abb. 4 Visualisierung Architektur in die bestehenden Volumen (Blick von Osten; Pardellagasse)

Die Dächer können in Eternit oder Stein ausgeführt werden, was beides nicht reflektiert. Von der Farbe her sollen Naturtöne gewählt werden, die sich in die Umgebung einordnen. Die Dachflächen und die Fassaden sollen Öffnungen aufweisen können. Je nach Projekt und Nutzung im Innenbereich könnte dies notwendig und sinnvoll sein. Die Öffnungen sollen punktuell und nicht zu gross sein, damit diese die Fassadenfläche auflockern aber nicht auflösen und den Gesamteindruck nicht stören.

Die Baukörper werden durch eine umlaufende, weitgehend geschlossene Aussenwand- und Dachhaut mit einem einheitlichen Oberflächenmaterial geprägt. Die beiden offenen Seiten des Gebäudevolumens werden verglast vorgesehen, wobei es aber auch kleinere geschlossene Flächen haben kann. Die einheitliche Gestaltung verbunden mit der prägnanten Geometrie verleiht der Überbauung eine eigene Identität.



Abb. 5 Visualisierung Architektur und Einordnung in die Umgebung (Blick von Osten; Pardellagasse)

Die Erschliessung erfolgt über eine zentrale Zufahrt in eine gemeinsame Tiefgarage, von dieser Tiefgarage aus sind alle Baukörper direkt zugänglich. Oberirdisch sind die Zugänge zu den Häusern so angelegt, dass die Privatsphäre in den Aussenräumen gewährt bleibt. Die bestehende Wingertmauer wird weitgehend respektiert und nur minimal durchbrochen.

Bei den Visualisierungen handelt es sich um Impressionen, welche aufzeigen, dass sich die Volumen der geplanten Gebäude in der heterogenen Ansammlung von Einfamilienhäusern durchaus eingliedern.



Abb. 6 Schwarzplan 1:10'000 (geplante Gebäude grau)

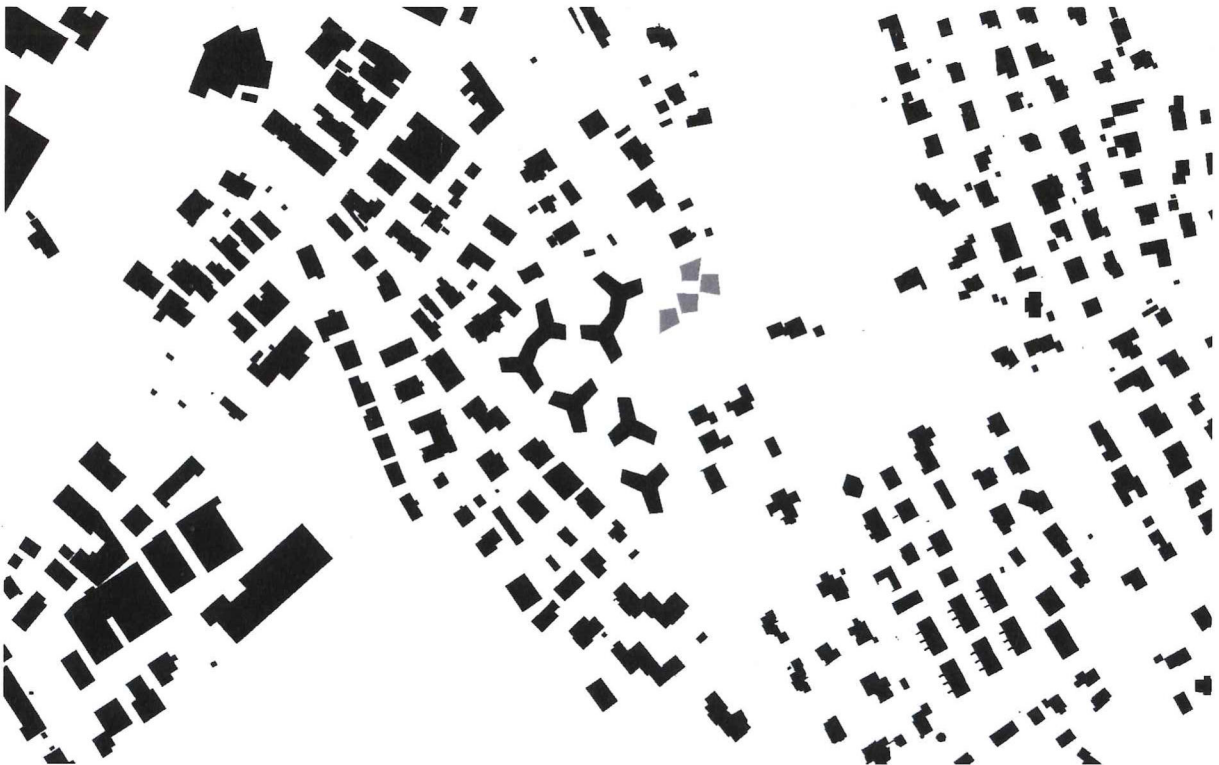


Abb. 7 Schwarzplan, 1:5'000 (geplante Gebäude grau)



2.3 Wohnungsspiegel

Gemäss Richtprojekt ist die Erstellung von vier Einfamilienhäusern geplant.

Anzahl	Wohntypologie	%-Anteil
4	Häuser (5.5-Zimmer Whg.)	100
4	Total	100

Die vier Häuser generieren zusammen eine anrechenbare Nettogeschossfläche von 829 m².

3. Quartierplaninhalte

3.1 Allgemeines

Mit dem Quartierplan Unter der Linde 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 für die Bebauung erarbeitet. Die Freiraumplanung (Umgebungsplan) hat das Büro Giubbini Architekten in Zusammenarbeit mit HAGER Partner AG, erarbeitet, welche Bestandteil des Quartierplans Unter der Linde darstellt.

Diese Richtprojekte dienen für die Baubehörde als gestalterische Grundlage zur Beurteilung der nachfolgenden Baueingaben innerhalb des Quartierplangebiets Unter der Linde.

3.2 Landumlegung

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 erfolgende Neuzuteilung wird in privatrechtlicher Form erfolgen.

3.3 Erschliessung



Abb. 8 Quartiererschliessungsplan, massstabslos

Die Strassenerschliessung der Gebäude im Quartierplangebiet bedarf keinen Eintrag im Erschliessungsplan. Hingegen werden der Anschlusspunkt für die Hauptzufahrt ins Quartierplangebiet sowie die Anschlusspunkte für den Langsamverkehr in ungefährender Lage festgesetzt.

Längerfristig soll bei einem Abbruch / Neubau der Liegenschaft Parz. Nr. 327 die künftige Hauptzufahrt an der im Erschliessungsplan festgelegten Stelle erfolgen. Die Wingertmauer ist weitgehend lückenlos zu schliessen (vgl. Kap. 3.4).



Der Quartiergestaltungsplan definiert die Baufelder (Bereich Hochbauten). Diese basieren auf dem Richtprojekt. Der minimale, kleine Grenzabstand von 3,0 m zum Quartierplanperimeter wird berücksichtigt. Oberirdische Aussenparkplätze sind im Richtprojekt nicht geplant.

Innerhalb des Bereichs Regelbauweise kann nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Regelbauweise gebaut werden.

Der Aussenbereich umfasst die Bauzone innerhalb des Quartierplanperimeters und ist grundsätzlich für die Anordnung privater Freiflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie für Notzufahrt gemäss Richtprojekt (Umgebungsplan) bestimmt.

Die Parz. Nr. 327 wurde in die Freiraumplanung integriert und in einfacher Art dargestellt. Auf der Südseite wurden eine Hecke als Abschluss und drei Obstbäume vorgeschlagen, sonst ist der Garten wie heute im Bestand.

Die Wingertmauer darf anzahl- und längenmässig nicht weiter unterbrochen werden als dies heute der Fall ist. Die Fusswegerschliessung zu den geplanten Gebäuden soll entweder hinter der Wingertmauer geführt werden oder dann müsste für einen neuen Durchbruch der Wingertmauer direkt ab der Pardellagasse einen längengleichen Ersatz geschaffen werden. Das Richtprojekt sieht zwei neue Durchbrüche der Wingertmauer (1 Durchbruch für die Hauptzufahrt und 1 Durchbruch für Fussgänger) vor. Gleichzeitig sollen 2 bestehende Durchbrüche geschlossen werden. Die Änderungen werden im Gestaltungsplan festgesetzt.

Durch die Verbindlichkeitserklärung des Richtprojekts bezüglich Dachform sowie die Festsetzung zur Angleichung der geplanten Gebäude in der Farbgebung an die bebaute Umgebung, kann eine überdurchschnittliche Wohn- und Gestaltungsqualität mittels der Quartierplanvorschriften sichergestellt werden.



Ermittlung der Fassaden- und Gesamthöhen

Für das betroffene Gebiet wurden Geländeaufnahmen in Auftrag gegeben und Berechnungen für die Ermittlung der Fassaden- und Gesamthöhen gemäss gängiger Praxis der Stadt Maienfeld durch Giubbini Architekten angestellt.

Die Messweise für die Ermittlung der Fassaden- und Gesamthöhen erfolgt gemäss den Artikeln 17 und 13 Ziff. 11 Baugesetz der Stadt Maienfeld.

3.5 Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften zur Quartierplanung Unter der Linde beschränken sich auf das Notwendige und ergänzen das Baugesetz der Stadt Maienfeld. 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.

Das Richtprojekt Unter der Linde beansprucht rund 66% der maximal möglichen Ausnützung. Dies entspricht einer Fläche von rund 829m². Zur maximal möglichen Ausnützung fehlen somit rund 421m² und zur Erreichung von 80% der maximal möglichen Ausnützung rund 171m². Im Quartierplan Lindenhof, welcher sich auf derselben Parzelle befindet beträgt die gemäss Nutzungsplanung festgelegte Geschossfläche im Bereich der Wohnzone W4 8'442m². Die anrechenbare Nettogeschossfläche gemäss Richtprojekt Überbauung beträgt rund 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 26.03.2018, am 05.09.2018, am 13.02.2019 und am 12.03.2019 über den Quartierplan Unter der Linde befunden hat. 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 Eissprachen ein.

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.

Nach der öffentlichen Auflage wurde eine juristische Begleitung durch die Projektgruppe beigezogen.



4.4 Vorläufige Beurteilung Baukommission

Die STW AG für Raumplanung reichte am 09.02.2018 Namens und Auftrags der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 328 (Unter der Linde Maienfeld AG) den privaten Quartierplan „Unter der Linde“ ein.

Mit dem Schreiben vom 26.03.2018 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 08.06.2018 hat die STW AG für Raumplanung die überarbeiteten Quartierplanunterlagen zur erneuten Stellungnahme der Baukommission Maienfeld eingereicht. Die Stellungnahme der Baukommissionssitzung vom 28.08.2018 datiert vom 05.09.2018. Darin wurden zur Prüfung der Gesamtwirkung und Einordnung des Richtprojekts in die Umgebung sowie zur Prüfung der Fassaden- und Dachgestaltung zusätzliche Unterlagen gefordert. Zudem soll auf die Festlegung des tiefsten Fassadenpunkts und den maximalen Zuschlag (z) verzichtet werden.

4.5 Prüfung Grundbuch

Der Quartierplan wurde am 01.10.2018 dem Grundbuch zur Prüfung eingereicht. Die Rückmeldung erfolgte am 16.10.2018. Da im Rahmen des Quartierplanverfahrens keine Neuzuteilung (Landumlegung) erfolgt, wurde auf eine umfassende Überprüfung seitens des Grundbuchamtes verzichtet. Es waren keine Anpassungen notwendig.



4.6 Öffentliche Auflagen

Der Quartierplan wurde vom 13.06.2019 bis am 12.07.2019 öffentlich aufgelegt. Dabei ist eine Einsprache eingegangen.

Vorwiegend wurde darin die fehlende Sicherheit der geplanten Erschliessung sowie die Beurteilung der Grenzabstände und Gebäudelänge bemängelt.

Am 23.10.2019 hat eine Sitzung mit Vertretern der Stadt Maienfeld resp. des Bauamts Maienfeld, den Einsprechern und den Projektentwicklern und Planern stattgefunden. Dabei konnten einige Inhalte geklärt werden. In der Folge wurde das Richtprojekt angepasst (zusammengesetzte Bauten wurden voneinander losgelöst) und den Einsprechern zur Beurteilung zugestellt.

Im Januar 2020 erfolgte seitens der Einsprecher eine positive Rückmeldung. Die Einsprache wurde zurückgezogen nachdem das angepasste Richtprojekt zusammen mit den angepassten Quartierplanunterlagen der Stadt Maienfeld eingereicht wurde.

Mit Beschluss vom 07. April 2020 hat die Baukommission festgehalten, dass der Quartierplan Unter der Linde publiziert und zum zweiten Mal öffentlich aufgelegt werden kann.

Die zweite öffentliche Auflage hat vom 01.05.2020 bis am 01.06.2020 stattgefunden. Dabei sind keine Einsprachen mehr eingegangen.

4.7 Erlass

Der Quartierplan wurde am 07. September 2020 vom Stadtrat Maienfeld beschlossen.