



Gemeinde Untervaz Quartierplan Gufel Planungs- und Mitwirkungsbericht



Chur, 14. April 2011

**Grünenfelder und Partner AG
Ingenieure und Planer**

Telefon 081 650 30 50
Fax 081 650 30 51

Farbstrasse 81
7220 Schiers

info@gruenenfelder.ch
www.gruenenfelder.ch

**Dipl. Kulturing. ETH SIA
Raumplanerin ETH NDS FSU**

Telefon 081 353 72 62
Fax 081 252 72 67

Jochstrasse 27
7000 Chur

esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde

Tel.

Fax

Gemeindepräsident

E-Mail

Gemeindekanzlei Untervaz

Ulmgasse 1

7204 Untervaz

081 300 07 30

081 300 07 44

Hans Krättli-Hardegger

gemeindepraesi@untervaz.ch

Projektbearbeitung

Projektleitung und GIS

Grünenfelder und Partner

Denter Tumas 6

7013 Domat/Ems

081 650 30 50

Hans Andrea Veraguth

Hans-Andrea.Veraguth@gruenenfelder.ch

www.gruenenfelder.ch

Raumplanung

Esther Casanova **Raumplanung**

Jochstrasse 27

7000 Chur

081 353 72 62

Esther Casanova

esther.casanova@casanova-plan.ch

www.casanova-plan.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage.....	1
2	Ablauf.....	1
3	Ziel und Inhalt der Quartierplanung.....	1
4	Grundbuchliche Behandlung.....	3
5	Öffentliche Auflage	6
6	Beschluss.....	6

Anhang

- Plan Einleitungsbeschluss
- Publikation Einleitungsbeschluss
- Publikationstext öffentliche Auflage

1 Ausgangslage

Das Gebiet Gufel in der Gemeinde Untervaz befindet sich in der Wohnzone II und umfasst die Parzellen 176 und 290. Beide Parzellen sind im Eigentum der Gemeinde und sind nicht überbaut.

Die bestehende Überbauung westlich des Gebiets Gufel entstand gestützt auf den Quartierplan aus dem Jahre 1989. Dieser Quartierplan regelt auch die Überbauung der Parzellen 176 und 290. Die vorgesehene Parzellierung und Bebauung wurde jedoch nicht realisiert. Die vorgesehene Lösung erwies sich aus heutiger Sicht als nicht tauglich. Deshalb hat der Gemeindevorstand beschlossen, eine Änderung des Quartierplans vorzunehmen.

2 Ablauf

Die Quartierplanung wurde in folgenden Schritten durchgeführt:

12. Juli 2010	Beschluss Gemeindevorstand
27. Aug. 2010	Publikation Einleitungsbeschluss (30 Tage)
Herbst 2010	Erarbeitung der QP-Änderung
1. – 30. März 2011	Öffentliche Auflage Änderung Quartierplan (30 Tage)
7. März 2011	öffentliche Informationsveranstaltung
18. April 2011	Genehmigung des Quartierplans durch den Gemeindevorstand

3 Ziel und Inhalt der Quartierplanung

Mit der Änderung der Quartierplanung sollen die Parzellen 176 und 290 in einzelne baureife Bauplätze unterteilt und erschlossen werden. Die Gemeinde möchte mit den so entstehenden Parzellen eine aktive Boden- und Baulandpolitik betreiben, indem sie Bauwilligen erschwingliches Bauland zur Verfügung stellen kann. Die einzelnen Bauplätze sollen verschieden gross sein, bezüglich Lage und Ausrichtung jedoch vergleichbar hohe Qualitäten aufweisen.

Als wesentliches Element des Konzeptes wird neu eine Quartiererschliessungsstrasse vorgesehen, um in das Gebiet gelangen zu können. Dies ist eine grundlegende Änderung gegenüber des vormaligen Konzeptes, in welchem die Erschliessung ab der bestehenden Quartierstrasse (Parzelle 1283) vorgesehen war. Da die bestehende Strasse an der bergseitigen Grenze der beiden Parzellen verläuft, hätten sich für die Erschliessung und talseitige Bebauung auf den 30m breiten Parzellen Schwierigkeiten ergeben.

Mit dem neuen Konzept und der Erstellung einer Stichstrasse mit Parzellierung können diese Nachteile umgangen werden.

Folgende Merkmale zeichnen den Quartierplan aus:

- Jede Bauparzelle grenzt direkt an die neue Strassenparzelle und wird direkt erschlossen.
- Die Landumlegung und die Realisierung der Strasse ist Sache der Gemeinde und erfolgt in einem ersten Schritt. Anschliessend sind die Käufer frei, wann sie ihre Parzellen bebauen. Es bestehen keine gegenseitigen Abhängigkeiten.
- Der kleine Grenzabstand von 4.0 m gemäss Baugesetz wird gegenüber den umliegenden, nicht im Perimeter liegenden Parzellen eingehalten.
- Intern, also zwischen den neu vorgesehenen Bauparzellen, wird der minimale Grenzabstand von 2.5m vorgesehen.
- Gegenüber der geplanten Quartiererschliessungsstrasse wird ein minimaler Strassenabstand von 1.0m festgelegt. Der Gebäudeabstand beträgt somit minimal 5.0m.
- Die Ausnützungsziffer von 0.6 in der Wohnzone WII wird um 10% erhöht und beträgt 0.66. Diese Erhöhung stützt sich auf das Baugesetz (Art. 11 Abs. 3 neues Baugesetz).
- Die zulässige Gebäudehöhe und Gebäudelänge richtet sich nach dem Baugesetz.
- Die auf der entstehenden Wegparzelle mit einer Fläche von 423 m² mögliche Ausnützung wird mittels Nutzungstransfer auf die sieben Baulandparzellen umgelegt. Die Umlegung erfolgt dabei nicht proportional, sondern so, dass jede Bauparzelle eine angemessene Bruttogeschossfläche realisieren kann. Dabei spielt auch die Differenzierung des Angebots eine Rolle. Es sollen verschiedene Haustypen und –grössen möglich sein, damit unterschiedliche Käufergruppen angesprochen werden können. Aufgrund der Topografie des Geländes ergeben sich verschiedene Parzellenformen. Durch den Nutzungstransfer werden 279 m² Bruttogeschossfläche „verschoben“. Auf die einzelnen Parzellen entfallen zwischen 2 und 54 m².

Parzelle	Parzellen-Nummer	Parzellen-fläche	AZ	BGF	Nutzungs-Transfer	BGF neu
A	1530	222.0	0.66	146.5	53.5	200.0
B	1531	268.0	0.66	176.9	43.1	220.0
C	1532	265.0	0.66	174.9	45.1	220.0
D	1533	225.0	0.66	148.5	1.5	150.0
E	1534	313.0	0.66	206.6	43.4	250.0
F	1535	251.0	0.66	165.7	54.3	220.0
G	1536	483.0	0.66	318.8	38.2	357.0
H	1537	423.0	0.66	279.2	-279.2	0.0
		2450.0		1617.0	0.0	1617.0

Abbildung 1: Parzellen- und Bruttogeschossflächen

4 Grundbuchliche Behandlung

Die Entwürfe des Quartierplans, der Quartierplanvorschriften und der Bericht wurden dem Grundbuchamt Landquart vor der öffentlichen Auflage zur formellen Prüfung zugestellt (Art. 17 Abs. 2 KRVO).

Die Prüfung hat folgendes ergeben:

I. Alter Bestand

Vom Quartierplan sind folgende Grundstücke, welche im Eigentum der Gemeinde Untervaz sind, betroffen:

1. Grundstück Nr. 176 Plan 3

1353 m² Wiese "Ueberm Bach"

Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte:

Keine

Dienstbarkeiten:

- Recht: Mitbenützungsrecht der Heizanlage
z.L. Untervaz/1281
- Recht: Mitbenützungsrecht der Veloräume
z.L. Untervaz/1288

2. Grundstück Nr. 290 Plan 5

1099 m² Wiese "Gufel"

Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte:

Keine

Dienstbarkeiten:

- Recht: Mitbenützungsrecht der Heizanlage
z.L. Untervaz/1281
- Recht: Mitbenützungsrecht der Veloräume
z.L. Untervaz/1288

II. Neuer Bestand

A. Neue Grundstücke

Im Quartierplanverfahren mit Landumlegung werden die folgenden neuen Parzellen gebildet, die als Grundstücke im Grundbuch aufzunehmen sind:

1. **Grundstück Nr. 1530**
222 m² Wiese
2. **Grundstück Nr. 1531**
268 m² Wiese
3. **Grundstück Nr. 1532**
265 m² Wiese
4. **Grundstück Nr. 1533**
225 m² Wiese
5. **Grundstück Nr. 1534**
313 m² Wiese
6. **Grundstück Nr. 1535**
251 m² Wiese
7. **Grundstück Nr. 1536**
483 m² Wiese
8. **Grundstück Nr. 1537**
423 m² Wiese (künftige Strasse)

Die Grenzverläufe der Parzellen des neuen Bestandes sind im beiliegenden Plan ersichtlich.

Mutation des Nachführungsgeometers

Die definitiven Flächenmasse, die Zuweisungen des Planes für das Grundbuch und die Flurbezeichnungen der einzelnen neu gebildeten Grundstücke ergeben sich aus der vom Nachführungsgeometer noch zu erstellenden Mutation. Die er-

forderliche Mutation wird nach Inkraftsetzung des Quartierplanes beim Nachführungsgeometer in Auftrag gegeben. Diese Mutation ist zudem Voraussetzung für den grundbuchlichen Vollzug des Quartierplanes im Grundbuch und ist daher gleichzeitig mit der Grundbuchanmeldung dem Grundbuchamt einzureichen.

B. Eigentümerin der neu gebildeten Grundstücke

Als Eigentümerin der neu gebildeten Grundstücke Nrn. 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536 und 1537 ist die **Gemeinde Untervaz** im Grundbuch einzutragen.

C. Aufhebung von Grundstücken

Die Grundstücke Nrn. 176 und 290 des alten Bestandes werden im Zuge der Landumlegung im Quartierplanverfahren aufgehoben und sind im Grundbuch zu schliessen.

D. Bereinigung der auf den Grundstücken des alten Bestandes eingetragenen Dienstbarkeiten

Die auf den Grundstücken Nr. 176 und 290 des alten Bestandes eingetragenen Dienstbarkeiten sind im Grundbuch zu löschen.

III. Anmerkung des Quartierplanes im Grundbuch

Die allgemeinen Quartierplanbestimmungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch bezüglich den Grundstücken Nrn. 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536 und 1537 unter dem Stichwort „Quartierplan Gufel“ anzumerken.

IV. Grundbuchanmeldung

Nach Inkrafttreten des Quartierplanes meldet die Gemeinde Untervaz dem Grundbuchamt Landquart zusammen mit der noch vorzunehmenden Mutation des Nachführungsgeometers Folgendes zum grundbuchlichen Vollzug an:

- a) Die Aufnahme der Grundstücke des neuen Bestandes gemäss Ziffer II. / A. oben;
- b) die Eintragung des Eigentums gemäss Ziffer II. / B. oben;
- c) die Schliessung der Grundstücke gemäss Ziffer II. / C. oben;
- d) die Löschung der Dienstbarkeiten gemäss Ziffer II. / D. oben;
- e) die Anmerkung des Quartierplanes gemäss Ziffer III. oben.

5 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe wurde im Bezirksamtsblatt publiziert und dauert 30 Tage vom 1. bis zum 30. März 2011. Zur Auflage gelangten die folgenden Akten:

- Quartierplan 1:200 Gufel, Änderung
- Quartierplanvorschriften
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Während der Auflagefrist konnte beim Gemeindevorstand Einsprache erhoben werden. Legitimiert zur Einsprache sind Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht dazu legitimiert sind. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen eingegangen.

6 Beschluss

Der Gemeindevorstand Untervaz hat an seiner Sitzung vom 18. April 2011 die Änderung der Quartierplanung Gufel beschlossen. Damit erwächst die Änderung der Quartierplanung Gufel in Rechtskraft.

