

Gemeinde Laax

Quartiergestaltungsplan

Einheimischenbauzone Cons

Revision 2020

Bericht

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Anlass..... | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 2 | Vorgaben und Variantenstudium | 3 |
| 3 | Erschliessung und Gestaltung | 6 |
| 4 | Quartier- und Sonderbauvorschriften, Neuer Bestand | 8 |
| 5 | Grundbuchlicher Vollzug | 9 |
| | a) Bereinigung der dinglichen Rechte | 9 |
| | b) Bereinigung der Anmerkungen | 9 |
| | c) Anmerkungen des Quartierplanes..... | 9 |
| | d) Anmeldung | 9 |
| | e) Baurechtsverträge | 9 |
| 6 | Regelung für den Bau und den Unterhalt der gemeinsamen Anlagen..... | 9 |
| 7 | Kosten und Kostenverteilung | 9 |
| 8 | Verfahren | 10 |

Revision 2016

| | | |
|----|--|----|
| 9 | Bestandesaufnahme und veränderte Randbedingungen | 10 |
| 10 | Revisionsinhalte..... | 11 |
| 11 | Die revidierten Planungsmittel..... | 12 |
| 12 | Grundbuchlicher Vollzug und Kostenverteilung..... | 12 |
| | a) Anmerkung der Revision 2016 | 12 |
| | b) Anmeldung | 13 |
| | c) Baurechtsverträge | 13 |
| | d) Kosten und Kostenverteilung | 13 |
| 13 | Verfahren | 13 |

Revision 2018

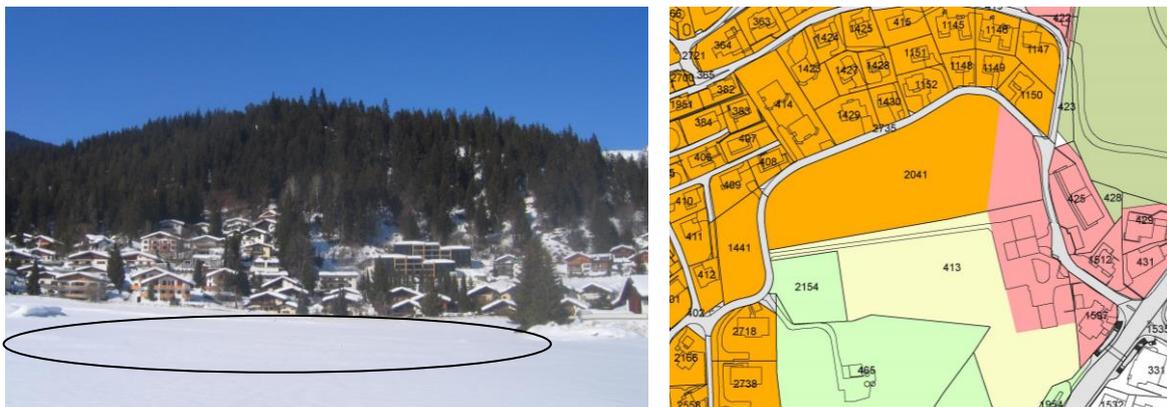
| | | |
|----|---|----|
| 14 | Revisionsentscheid | 13 |
| 15 | Revisionsinhalt | 13 |
| 16 | Revisionsunterlagen | 13 |
| 17 | Grundbuchamtlicher Vollzug und Kostenverteilung | 14 |
| 18 | Verfahren | 14 |

1 Anlass

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde Laax in Cons auf ihrer Parz. Nr. 2041 eine neue Bauzone beschlossen, die den Wohnbedürfnissen der einheimischen Bevölkerung vorbehalten ist. Die Gemeinde will hier aktiv geeignete Baulandparzellen anbieten, wenn dies dem Erhalt der einheimischen Bevölkerungszahl dient oder den Zuzug neuer Ortsansässigen ermöglicht. Diese Zielsetzung ist auch unter dem Aspekt der neuen Zweitwohnungsbeschränkung (Annahme der Initiative betreffend „uferlosem Zweitwohnungsbau“ vom 11.03.2012) weiterhin gültig, damit die Gemeinde jederzeit kurzfristig Baulandparzellen zur Verfügung stellen kann, wenn dies im öffentlichen Interesse ist. Die Gemeinde will mit der nun vorliegenden Quartiergestaltungsplanung sicherstellen, dass das Bauland optimal für verschiedene Bedürfnisse einer ortsansässigen Interessenz parzelliert ist und unverzüglich zur Baureife geführt werden kann, wenn die Grundordnung rechtskräftig ist.

2 Vorgaben und Variantenstudium

Mit der Bearbeitung der Folgeplanung wurde die Bürogemeinschaft Meierhofer Grob aus Laax beauftragt. Der Gemeindevorstand sieht die Bedürfnisse in einer Mischung aus ca. einem Drittel der baulichen Nutzung für Einfamilienhausparzellen, einem Drittel für Zweifamilienhausparzellen und einem Drittel für Mehrfamilienhäuser. Die Ein- und Zweifamilienhausparzellen werden im Baurecht direkt an Interessenten abgegeben. Für Mehrfamilienhäuser (Mietwohnung) wird eine geeignete Regelung getroffen, wenn sich eine Interessenz für die Erstellung/Vorfinanzierung findet. Die Gemeinde will selbst nicht als Bauherrin auftreten. Die Parzelle Nr. 2041 liegt am Rand der Bauzone in der Geländekammer Cons (nördlich der Kantonsstrasse A19). Vorgelagert sind landwirtschaftliche Nutzflächen. Die hinterliegenden, weitgehend bebauten Bauzonenteile von Cons liegen höher und steigen gegen Norden an. Die Parzelle wird im Norden von der Quartierstrasse Via Plauna begrenzt. Im Süden verläuft ca. 3 -6 m von der Bauzonengrenze abgesetzt eine landwirtschaftliche Zufahrt innerhalb der Nichtbauzone.



Der wesentliche Teil der Parzelle liegt in einer zwei-dreigeschossigen Wohnzone. Der östliche Bereich ist der drei-viergeschossigen Wohnmischzone zugeteilt. Dieser Bereich steht für Mehrfamilienhäuser im Vordergrund. Aufgrund dieser Vorgaben sind drei Bebauungsvarianten erarbeitet worden:

- Einzelbauweise: Unabhängigkeit, Individualität (konventionelle Parzellierung)
- Randbauweise: Randbebauung entlang der Strasse und entlang der Bauzonengrenze mit gemeinsamem Innenraum
- Gruppenbauweise: Gebäudegruppierungen mit gemeinschaftlichen Bereichen (Dorfcharakter)



Einzelbauweise



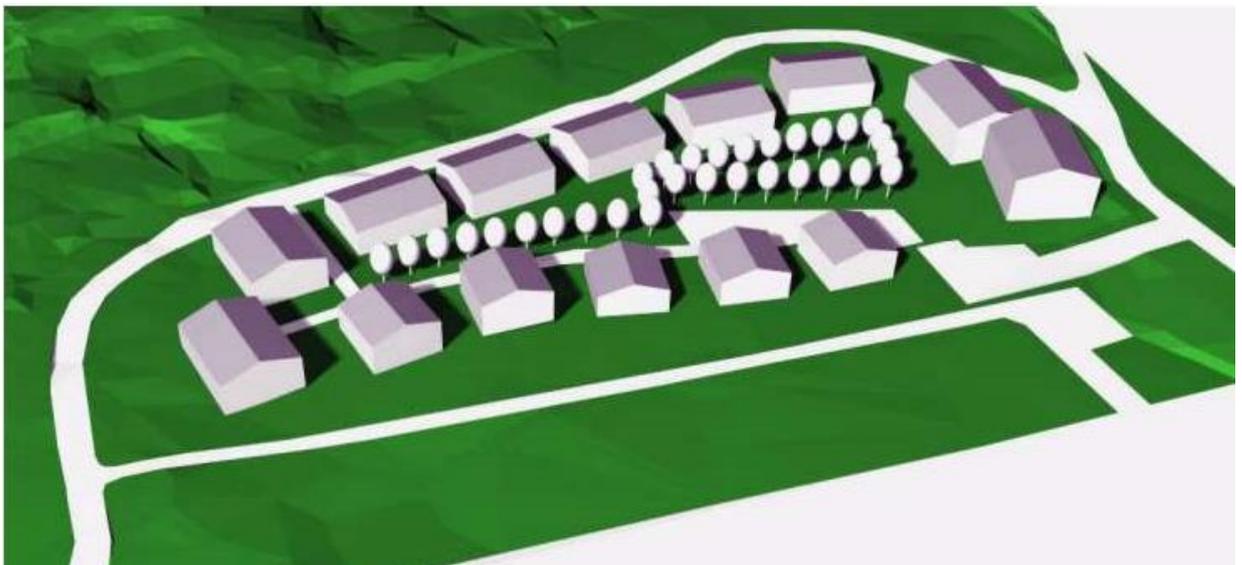
Randbauweise



Gruppenbauweise



Einzelbauweise



Randbauweise



Gruppenbauweise

Gemeinde Laax - Einheimischenbauzone Cons

Bebauungskonzepte

| Variantenvergleich | Einzelbauweise | | | Randbauweise | | | Gruppenbauweise | | |
|---------------------------|---|-----------------|--------|---|-----------------|--------|---|-----------------|--------|
| Gebäudefläche | EFH | 720.00 | 27.90% | EFH | 720.00 | 25.10% | EFH | 720.00 | 23.80% |
| | D-EFH | 1'105.00 | 42.80% | D-EFH | 1'326.00 | 46.20% | D-EFH | 1'326.00 | 43.80% |
| | MFH | 757.00 | 29.30% | MFH | 821.00 | 28.70% | MFH | 978.00 | 32.40% |
| | total | 2'582.00 | | total | 2'867.00 | | total | 3'024.00 | |
| Überbauungsziffer* | 0.22 | | | 0.24 | | | 0.25 | | |
| BGF approx. AZ approx. | 4'650.00 0.39 | | | 5'380.00 0.45 | | | 5'400.00 0.45 | | |
| BGF EFH | 5x245 | 1'225.00 | 26.30% | 5x245 | 1'225.00 | 22.80% | 5x245 | 1'225.00 | 22.70% |
| BGF D-EFH | 5x375 | 1'875.00 | 40.20% | 6x375 | 2'250.00 | 41.80% | 6x375 | 2'250.00 | 41.70% |
| BGF MFH | 2x375 1x800 | 1'550.00 | 33.30% | 1x375 2x765 | 1'905.00 | 35.40% | 3x375 1x800 | 1'925.00 | 35.60% |
| GF EFH | 5x12x12 | | | 5x12x12 | | | 5x12x12 | | |
| GF D-EFH | 5x13x17 | | | 6x13x17 | | | 6x13x17 | | |
| GF MFH | 3x13x17 1x15x21 | | | 1x13x17 2x15x20 | | | 3x13x17 1x15x21 | | |
| Wohneinheiten | 5 in EFH 10 in D-EFH 15 in MFH Tot 30 | | | 5 in EFH 12 in D-EFH 16 in MFH Tot 33 | | | 5 in EFH 12 in D-EFH 15 in MFH Tot 32 | | |

*Überbauungsziffer ohne Garagierung, sowie Klein- und Anbauten

Der Gemeindevorstand entschied sich für die Weiterentwicklung der Variante Randbauweise. Sie ermöglicht eine optimale Nutzung des Baulandes mit gleichzeitiger Sicherstellung gleichwertiger Bauplätze. Sie ergibt eine an die bestehende Siedlung angepasste Struktur und erhält mit dem gemeinsamen, multifunktionalen Innenbereich eine zusätzliche Attraktivität im Hinblick auf das soziale Leben im neuen Quartier.

Für die Weiterbearbeitung soll Folgendes geprüft werden:

- Erhöhung der Anzahl Einfamilienhausparzellen (je ca. 400 m²)
- Gemeinsame unterirdische Parkierungslösung (Etagen)
- Alternative Erschliessung mit individueller Parkierungslösung

Aufgrund der Resultate wurde für eine Mischlösung entschieden. Für die Mehrfamilienhäuser im östlichen Bereich ist eine unterirdische Parkierungslösung zwingend. Die angrenzenden Baurechtspartellen können sich allenfalls an einer solchen Tiefgarage beteiligen. Grundsätzlich können jedoch alle anderen Baugrundstücke über das bestehende und neu zu erstellende Strassennetz erschlossen werden.

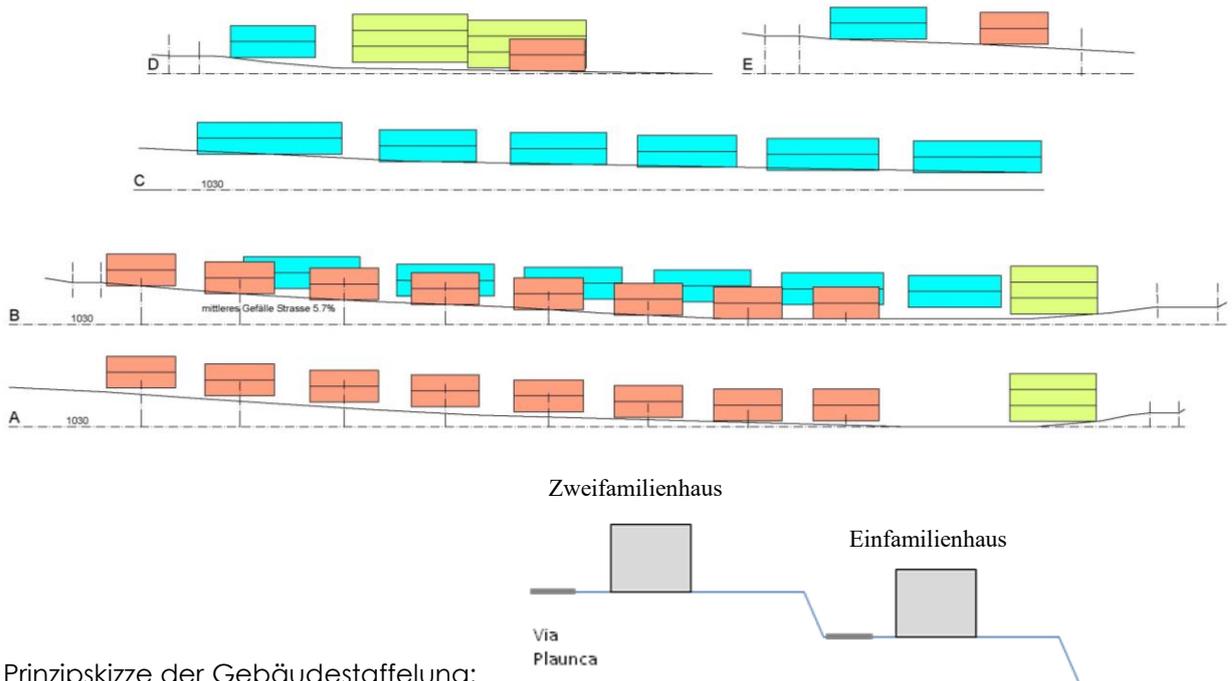
3 Erschliessung und Gestaltung

Verkehrerschliessung und Gestaltung

Die Grunderschliessung ist über die Gemeindestrasse Via Plauna im Norden und Westen gegeben. Zusätzlich wird eine bescheidene Stichstrasse in die Parzelle hineingeführt, so dass alle Bauplätze über einen Strassenanstoss verfügen. Die interne Strasse kann entsprechend verlängert werden, wenn die gemeinschaftliche, unterirdische Lösung für die Einfamilienhausparzellen im Osten der Parzelle nicht realisiert wird. Die interne Strasse endet in der gemeinschaftlichen Innenfläche, die für verschiedene Bedürfnisse der Bewohner zur Verfügung steht. Nachdem die Bauparzellen minimale Grössen aufweisen, können hier Kinderspielmöglichkeiten und dergleichen vorgesehen werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage des Mehrfamilienhauses ist projektbezogen zu präzisieren. Die Zufahrt ab der Via Cons ist zwingend.

Aus dem Strassennetz und der Topographie ergibt sich ein gestalterisches Grundprinzip für den Ein- und Zweifamilienhausbereich. Die Parzellen werden in bescheidener Breite so angeordnet, dass ein Maximum an Baurechtspartellen geschaffen wird. Die Garagierung erfolgt jeweils von Norden. Die Gefälle der Zufahrten sollen überall etwa gleich sein, so dass Kunstbauten zwischen den Bauplätzen minimiert werden. Gegen Süden werden zur internen Strasse und zum Bauzonenrand Böschungen vorgesehen. Es ergibt sich eine Gebäudestaffelung mit grösstmöglich nutzbaren Gartenbereichen. Folgende Schnitte veranschaulichen das Konzept:



Prinzipskizze der Gebäudestaffelung:



Aufgrund dieser Vorgabe wird die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain gemessen. Zwischen den Bauplätzen wird der zonengemässe Grenz- und Gebäudeabstand reduziert.

Vereinzelt wird der Gebäudeabstand von mindestens 5 m ungleich zur Grenze verteilt, damit die resultierenden Baurechtspartellen möglichst gleichwertige Qualitäten haben. Auf jeder Baurechtspartelle werden die Baubereiche abschliessend abgegrenzt. Innerhalb der Baubereiche gelten die Vorgaben des Baugesetzes.

Gegenüber der Via Cons und der Via Plauna ist der übliche Abstand von 5 m eingehalten. Vorbehalten ist die Parz. Nr. P1, sie muss über die neue interne Strasse erschlossen werden. Im Interesse der bestmöglichen Bodennutzung räumt die Gemeinde deshalb gegenüber der Via Plauna ein Näherbaurecht ein.

Soweit der Boden der Gemeinde ohne Baurecht verbleibt, erstellt sie die notwendigen Erschliessungsanlagen. Sie kann die neue Strasse auch in Etappen realisieren. Die Flächen für Aussen- und Parkierungsbereiche werden im Detail projektbezogen angepasst. Für gemeinsame Anlagen werden 1'895 m² verwendet. Auf die Baurechte entfallen 9'135 m².

Neue Quartierstrasse

Die neue Quartierstrasse dient lediglich einigen wenigen Liegenschaften und soll als Wohnstrasse nutzbar sein. Die nutzbare Fahrbahnbreite beträgt 3.5 m. Im Einmündungsbereich wird sie so verbreitert, dass das Kreuzen zweier Fahrzeuge stehend möglich ist. Am Ende der minimal notwendigen Stichstrasse wird ein Wendebereich erstellt.

Werkleitungen

Das Konzept für die Werkleitungen wird vom Bauamt Laax bearbeitet und wie folgt festgelegt:

Die Schmutzwassersammelleitung aus Murschetg quert die Parz. Nr. 2041 mit minimalem Gefälle. Sie wird so umgelegt, dass sie die Bebauung nicht behindern.

Die Gemeinde will eine Unterkellerung aller Baurechtspartellen ermöglichen. Sie erstellt deshalb neue Schmutzwasserleitungen (Trennsystem) mit Gefälle von Westen nach Osten in der Quartierstrasse. Die Leitungen müssen im Quartier ca. 4 m unter dem gewachsenen Terrain verlegt werden. Im Bereich der geplanten Parkplätze im Osten werden die Schmutzwasserleitungen nach Süden entlang der Bauzonengrenze bis zur Anschlussmöglichkeit in Tuleu neu erstellt. Dieses Schmutzwasser wird über die Pumpstation in Pardanal geleitet. Gleichzeitig kann so die neue Bauzone auf Parz. Nr. 413 erschlossen werden.

Im Bereich der Parz. Nr. 1441 wird die bestehende Wasserleitung in das Quartierplangebiet verlegt. Für die interne Wasserversorgung wird in der Quartierstrasse eine Ringleitung bis an die bestehende Leitung in der Via Cons erstellt. Jede Baurechtspartelle wird mit einem Hausanschluss versehen. Zwei Hydranten an der Quartierstrasse stellen die Löschbereitschaft sicher.

4 Quartier- und Sonderbauvorschriften, Neuer Bestand

Das Gestaltungs- und Erschliessungskonzept ist in den verbindlichen Quartier- und Sonderbauvorschriften umgesetzt. Sie sind zwingend einzuhalten und ersetzen entsprechende Vorschriften der Grundordnung.

Die Baurechtspartellen werden für die Einfamilienhauspartellen definiert. Für die Doppelfamilienhäuser werden die zwei Einheiten zusammengefasst. Die interne Aufteilung erfolgt erst mit der Begründung des Baurechtes, da die Aufteilung von den Parteien bestimmt werden kann (siehe Quartier- und Sonderbauvorschriften).

Der Mehrfamilienhausbereich wird als gesamte Baurechtsparzelle definiert. Änderungen und Aufteilungen sind projektbezogen möglich.

Im Anhang 1 sind die Baurechtsparzellen mit Flächenangabe zusammengestellt.

5 Grundbuchlicher Vollzug

a) Bereinigung der dinglichen Rechte

Auf der Parz. Nr. 2041 besteht ein Näherbaurecht zur Liegenschaft Nr. 413. Das Recht wird durch das Gestaltungs- und Bebauungskonzept obsolet und deshalb gelöscht. Der Eigentümerin der Parz. Nr. 413 wird im Verfahren das notwendige Mitwirkungsrecht eingeräumt.

b) Bereinigung der Anmerkungen

Die auf Grundstück L2041 eingeschriebene Anmerkung Nr. 5306 „Quartierplan Cons, 14.02.2008 Beleg 311-La“ bleibt unverändert bestehen.

c) Anmerkungen des Quartierplanes

Auf der Stammparzelle 2041 wird der Quartierplan angemerkt („Quartiergestaltungsplan Einheimischenbauzone Cons“. Die Einschreibung auf den einzelnen Baurechtsgrundstücken erfolgt im Zusammenhang mit der Rechtseinräumung.

d) Anmeldung

Die Gemeinde Laax meldet den Quartiergestaltungsplan nach Abschluss des Verfahrens zum grundbuchlichen Vollzug an. Die Verfahrensvorschriften sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz geregelt.

e) Baurechtsverträge

Für die Veräusserung von Baurechten hat der Vorstand ein Reglement erarbeitet. Das Reglement wird gleichzeitig mit dem Quartiergestaltungsplan öffentlich aufgelegt. Es unterliegt der Abstimmung in der Gemeindeversammlung. Das bereinigte Reglement ist Grundlage für die jeweiligen Baurechtsverträge. Die Gemeinde ist dafür besorgt, dass die notwendigen Infrastrukturen erstellt und betriebsbereit sind, wenn die Gemeindeversammlung Baurechte abgibt. Der Vorstand entscheidet über eine zweckmässige Etappierung.

6 Regelung für den Bau und den Unterhalt der gemeinsamen Anlagen

Alle Anlagen der Grob- und Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt. Die Hausanschlüsse der Werkleitungen gehen ins Eigentum der Baurechtsberechtigten über. Alle übrigen Erschliessungsanlagen bleiben im Eigentum der Gemeinde. Unterhalt und Erneuerungen richten sich nach den baugesetzlichen Vorgaben und den Erschliessungsreglementen. Der Unterhalt der gemeinschaftlichen Aussenfläche wird in den Nutzungsvereinbarungen mit den Berechtigten geregelt werden. Ohne Nutzungsvereinbarungen dürfen die Aussenbereiche von den Quartierbewohnern nicht genutzt werden. Die Gemeinde ist für eine hinreichende Pflege besorgt (Wiesland, landwirtschaftliche Nutzfläche).

7 Kosten und Kostenverteilung

Die Kosten für die Erschliessung gemäss Quartiererschliessungsplan, für das Verfahren und für den grundbuchlichen Vollzug des Quartierplanes gehen zulasten der Gemeinde Laax. Sie berücksichtigt diese Aufwendungen zur Baureifmachung der Baurechtsparzellen bei

der Festlegung des massgebenden Bodenwertes. Es wird auf das Reglement über die Einräumung von Baurechten in der Einheimischenbauzone Cons verwiesen (Ziffer 5 d).

Die der Gemeinde anfallenden Kosten für die Hausanschlüsse von Werkleitungen werden den Baurechtsberechtigten im Baubewilligungsverfahren in Rechnung gestellt.

8 Verfahren

Am 8.05.2012 lag der Genehmigungsbeschluss zur Ortsplanung vor. Die Einleitung des Quartierplanverfahrens und die Abgrenzung des Bezugsgebietes wurden am 1.05.2012 aufgrund des ausgearbeiteten Entwurfs vom Vorstand formell beschlossen. Der Entwurf wurde dem Grundbuchamt am 2.05.2012 zur Prüfung zugestellt. Die Publikation des Beschlusses mit Bezeichnung des Bezugsgebietes (Parz. 2041) erfolgt am 11. 05.2012. Gleichzeitig wird auch der Inhalt der Planung mit:

- Quartierschliessungsplan 1:500
- Quartiergestaltungsplan und Neuer Bestand 1:500
- Quartier- und Sonderbauvorschriften
- Bericht zum Quartiergestaltungsplan

sowie das Reglement über die Einräumung von Baurechten in der Einheimischebauzone Cons zur öffentlichen Auflage während 30 Tagen verabschiedet. Es gingen keine Einsprachen ein. Am 22.06.2012 wurde das Reglement über die Einräumung von Baurechten in der Einheimischenbauzone Cons von der Einwohnerversammlung ohne Gegenstimme beschlossen. In der Folge hat der Gemeindevorstand den Quartierplan am 26.06.2012 erlassen.

Laax, den 9.05.2012/2.07.2012

Madeleine Grob

Revision 2016

9 Bestandesaufnahme und veränderte Randbedingungen

9.1 Erschliessungsanlagen

Im Jahr 2013 wurde die Quartierstrasse für die Erschliessung des Einfamilienhausbaubereichs erstellt. Gleichzeitig sind auch alle Werkleitungen gemäss Quartierschliessungsplan gebaut worden. Der Ein- und Zweifamilienhausbaubereich sind baureif. Die Zufahrtsstrasse „Ost“ für den Mehrfamilienhausbereich wird erst im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung der Parz. Nr. P15 realisiert werden.

9.2 Bebauung

Die Baurechte der Einfamilienhausbauparzellen P1 – P3 sind bebaut. Trotz intensiver Anstrengungen sind bis heute keine Interessenten für ein Zweifamilienhaus gefunden worden. Aufgrund der Nachfrage hat sich gezeigt, dass ein attraktives Angebot an Einfamilienhausparzellen unabdingbar ist um Zuzüger anzuziehen. Dies steht auch im Zusammenhang mit den veränderten Randbedingungen aufgrund der zwischenzeitlich geltenden Zweitwohnungsgesetzgebung. Für „Einheimische“ und Personen, die es werden wollen, hat sich

das Angebot an unbebauten Grundstücken schlagartig massiv erhöht. Die Gemeinden mit „Einheimischenbauzonen“ sind einerseits untereinander aber auch mit allen privaten Grundbesitzern in Konkurrenz. Für alle Gemeinden in der Umgebung sind Zuzüger für den Erhalt und die Weiterentwicklung der örtlichen Strukturen von grosser Bedeutung. Die bindende Auflage für Zweifamilienwohnbauten ist unter den neuen Gegebenheiten nicht mehr haltbar.

9.3 Revisionsentscheid

Der Gemeindevorstand hat anfangs 2016 aufgrund der veränderten Vorgaben entschieden, das Bebauungskonzept den neuen Anforderungen anzupassen. Die wesentlichen Änderungen:

- Neue, auf Einfamilienhäuser ausgerichtete Richtparzellierung für den Zweifamilienhausbaubereich;
- Ermöglichung von Einliegerwohnungen im Sinne des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen als Anreiz;

10 Revisionsinhalte

10.1 Erschliessung, Gestaltung und Parzellierung

Die Konzepte für Erschliessung und Gestaltung gemäss Kapitel 3 bleiben grundsätzlich unverändert.

Für den zentralen, gemeinschaftlichen Aussenbereich blieb eine Nachfrage bisher aus. Die reservierte Fläche soll neu für Besucherparkplätze und eine weitere Einfamilienhausparzelle vorgesehen werden. Es wird der Gemeinde überlassen bleiben, diese Parzelle mindestens vorübergehend auch für gemeinschaftliche Nutzungen zur Verfügung zu stellen, wenn sich entsprechende Bedürfnisse seitens der Bewohner einstellen.

Die bestehende Quartierstrasse soll nach dem Kehrplatz über den neu geplanten Besucherparkplatz (ca. 8 Abstellplätze im Parkierungs- und Infrastrukturbereich) im Zuge der Bebauung soweit verlängert werden, dass alle Baurechtsparzellen im Einfamilienhausbaubereich erschlossen werden. Die bisherige Festlegung „Verkehrsfläche-Option freihalten“ entfällt.

Die bisherigen Aussenbereiche werden mit den potentiellen Parkierungsbereichen kombiniert. Die Restflächen können für diverse Infrastrukturanlagen genutzt werden (Parkierungs- und Infrastrukturbereich).

Die Zufahrt von Osten mit Abfahrt in eine Tiefgarage wird zweckmässig erst mit dem Bauprojekt im Mehrfamilienhausbaubereich projektiert und erstellt. Alle anderen Liegenschaften sind unabhängig über die Quartierstrasse „West“ erschliessbar. Vorbehalten bleibt der freiwillige Einkauf in die vorgeschriebene Tiefgarage für den Mehrfamilienhausbaubereich welche dann auch die Nutzung der Zufahrt „Ost“ zur Folge hätte.

Die bisherigen Zweifamilienhausbaubereiche werden zu einem durchgehenden Baubereich für Ein- und Zweifamilienhäuser vereinigt. Der Bereich wird neu für Einfamilienhäuser parzelliert. Durch Vereinigung zweier Parzellen oder mittels Grenzbaurechten auf eine gemeinsame Grenze werden weiterhin Zweifamilienhäuser ermöglicht. Der minimale Grenzabstand wird auf 2.5 m festgelegt, was den Verhältnissen im Einfamilienhausbaubereich entspricht. Dies ergibt acht neue Baurechte mit Flächen zwischen 506 bis 617 m².

Das Erschliessungskonzept von der Via Farbuns bleibt zwingend. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der vorgesehenen Gebäudestaffelung (siehe Prinzipskizze Seite 7) und den hierauf abgestimmten Sonderbauvorschriften. Die Freihaltung der durchgehenden Gartenbereiche ist für die Besonnung, Aussichtslage und Aussenraumgestaltung von wesentlicher Bedeutung (keine Beeinträchtigung der gegenseitigen Wohnqualität durch Garagen und Autoabstellplätze).

Die ca. acht neuen Besucherparkplätze im Anschluss an den Kehrplatz werden dem Ein- und Zweifamilienhausbaubereich dienen. Gegenüber dem Mehrfamilienhausbaubereich können ebenfalls Aussenparkplätze für Besucher angeordnet werden (Parkierungs- und Infrastrukturbereich). Die Gemeinde kann Sondernutzungsrechte an einzelnen Plätzen einräumen, wenn und solange die Verhältnisse es erlauben. Diese Rechte können nicht anstelle der notwendigen Pflichtparkplätze angerechnet werden.

Aufgrund des Erschliessungskonzeptes kann das Verkehrsaufkommen auf den Quartierstrassen minimiert werden. Sie bieten sich deshalb auch als Fusswegverbindung für die Quartierbewohner und die Allgemeinheit an. Bereits heute suchen Spaziergänger diese „Abkürzung“. Hierzu wird ein verbindendes Fusswegteilstück vorgesehen. Mit einer Breite von 2 m ist es für Autos nicht nutzbar (Ausschluss Durchgangsverkehr).

10.2 Touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen und Nutzungsabtretungen

Neu sind auch Einliegerwohnungen (touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen gemäss Bundesgesetz über die Zweitwohnungen erlaubt. Damit soll zum einen ein zusätzlicher Anreiz für den Erwerb einer Baurechtsparzelle in Laax geschaffen werden. Zum andern, wird damit eine möglichst dichte und haushälterische Nutzung des verfügbaren Baulandes gefördert. Für Zweifamilienhäuser werden Schranken für Nutzungsabtretungen (Zweitwohnungsanteil und Einheimischenwohnanteil) festgelegt, damit die angezielte Struktur und Nutzung als echtes Einfamilienhausquartier mit einem untergeordneten Anteil von 30 % für Einliegerwohnungen sichergestellt ist.

11 Die revidierten Planungsmittel

Die bleibenden und die revidierten Festsetzungen sind dem **Plan Nr. 201.1R „Quartiergestaltungsplan und Neuer Bestand 1:500“** gemäss Revision 2016 zu entnehmen.

Der Quartierserschliessungsplan 1:500 wird aufgehoben. Die Anlagen sind erstellt oder im Plan 201.1R hinreichen festgelegt.

Die **Quartier- und Sonderbauvorschriften** sind auf die neuen Festsetzungen angepasst worden. Die Änderungen sind farblich gekennzeichnet. Nach Erlangung der Rechtskraft wird die definitive Fassung formell bereinigt.

Die Inhalte der Revision 2016 werden dem **Bericht zum Quartiergestaltungsplan** als neuer Abschnitt angefügt.

12 Grundbuchlicher Vollzug und Kostenverteilung

a) Anmerkung der Revision 2016

Die Akten des Quartiergestaltungsplanes 2012 werden durch diese Revision vollständig ersetzt. Die bisherige Anmerkung kann gelöscht werden.

Neu ist auf der Stammparzelle Nr. 2041 und den Baurechten Nr. (2994-2996) folgende Anmerkung anzubringen:

„Quartiergestaltungsplan Einheimischenbauzone Cons, Revision 2016“

b) Anmeldung

siehe Kapitel 5

c) Baurechtsverträge

siehe Kapitel 5

d) Kosten und Kostenverteilung

Siehe Kapitel 5

13 Verfahren

Die Revisionsvorlage wird nach Verabschiedung durch den Gemeindevorstand dem Grundbuchamt zur Prüfung unterbreitet. Anschliessend werden der Einleitungsbeschluss und der Inhalt der Planung publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Eigentümer der bestehenden Baurechte werden schriftlich über das Verfahren informiert.

Laax, 25.02./20.06.2016

Madeleine Grob

Revision 2019

14 Revisionsentscheid

Um bessere Sichtwinkel und eine bessere Übersicht für die Fahrzeuge und damit optimalere Kreuzungsmöglichkeiten in der Via Plauna im Gebiet Cons sicherzustellen, hat der Gemeindevorstand im April 2019 entschieden, die Strasse im Bereich der Kurve nach der Bushaltestelle etwas zu verbreitern.

15 Revisionsinhalt

Für die Anpassung der Strassenbreite der Via Plauna (ab der Bushaltestelle) wird der Neue Bestand so angepasst, dass die Via Plauna südseitig um die Kurve rund 1.5 m Breite erhält. Betroffen von der Anpassung sind die Parzellen P14, P15, P16 und P17.

Für die Parzellen P14, P16 und P17 ergibt sich dadurch eine Verschiebung beim Parkierungs- und Infrastrukturbereichs sowie des Ein- und Zweifamilienhausbaubereichs. Zudem verringert sich für die besagten Parzellen sowie für die Parzelle P15 die Fläche des neuen Bestandes (Baurechts).

16 Revisionsunterlagen

Die bereits rechtskräftigen sowie die revidierten Festsetzungen sind im Plan Nr. 201.1R **«Quartiergestaltungsplan und Neuer Bestand 1:500»** gemäss Revision 2019 zu entnehmen.

Bei den Quartier- und Sonderbauvorschriften wurden keine Änderungen vorgenommen. Sie sind nicht Bestandteil der vorliegenden Revision.

Die Inhalte der Revision 2019 sind dem **Bericht zum Quartiergestaltungsplan** als neuer Abschnitt angefügt. Im Anhang 1 wurden die Flächenangaben der Baurechtsparzellen angepasst.

17 Grundbuchamtlicher Vollzug und Kostenverteilung

Die Akten des Quartiergestaltungsplanes 2016 werden durch diese Revision ergänzt resp. ersetzt (Quartiergestaltungsplan und Neuer Bestand 1:500 und Bericht). Die bisherige Anmerkung kann gelöscht werden.

Neu ist auf der Stammparzelle Nr. 2041 und den Baurechten Nr. (2994-2996) folgende Anmerkung anzubringen: **«Quartiergestaltungsplan Einheimischenbauzone Cons, Revision 2016 und 2019»**

Die Gemeinde Laax meldet den Quartiergestaltungsplan nach Abschluss des Verfahrens zum grundbuchlichen Vollzug an. Die Verfahrensvorschriften sind im kantonalen Richtplan geregelt.

Die Kostenverteilung ist in Kapitel 7 geregelt.

18 Verfahren

Die Revisionsvorlage wird nach Verabschiedung durch den Gemeindevorstand dem Grundbuchamt zur Prüfung unterbreitet. Anschliessend werden der Einleitungsbeschluss und der Inhalt der Planung publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Eigentümer der bestehenden Baurechte werden schriftlich über das Verfahren informiert.

Laax, 25.4.2019

Tanja Bischofberger

Revision 2020

14 Revisionsentscheid

Um die Parzelle P18 optimaler ausnützen zu können hat der Gemeindevorstand im Oktober 2020 entschieden, im entsprechenden Baufenster nicht nur ein Einfamilienhaus, sondern auch ein Zweifamilienhaus zuzulassen.

15 Revisionsinhalt

In der Revision 2016 wurde anstelle eines zentralen, gemeinschaftlichen Aussenbereiches Besucherparkplätze sowie eine weitere Einfamilienhausparzelle (P18) festgesetzt. Bis heute hat sich keine Nachfrage nach gemeinschaftlichen Nutzungen in diesem Bereich ergeben. Da sich inzwischen aber im Zusammenhang mit der Nutzung von Bauland die Rahmenbedingungen von Bund und Kanton geändert haben und allgemein eine möglichst dichte Bauweise angestrebt werden sollte, wird nun dieser Einfamilienhausbereich in einen Ein- und Zweifamilienhausbereich überführt. Dadurch ist eine bessere Ausnutzung der Bauzone Cons möglich. Für die Parzellen P14, P15, P16 und P17 ergaben sich durch die Quartierplanrevision 2019 neue Baurechtsflächen, die erst jetzt exakt ausgemessen wurde. Die entsprechende Tabelle liegt der vorliegenden Revision bei.

16 Revisionsunterlagen

Die bereits rechtskräftigen sowie die revidierte Festsetzung sind im Plan Nr. 201.1R **«Quartiergestaltungsplan und Neuer Bestand 1:500»** gemäss Revision 2020 zu entnehmen.

Bei den Quartier- und Sonderbauvorschriften wurden keine Änderungen vorgenommen. Sie sind nicht Bestandteil der vorliegenden Revision. Auch bei den Flächenangaben der Baurechtsparzellen ergeben sich keine Änderungen.

Die Inhalte der Revision 2020 sind dem **Bericht zum Quartiergestaltungsplan** als neuer Abschnitt angefügt.

17 Grundbuchamtlicher Vollzug und Kostenverteilung

Die Akten des Quartiergestaltungsplanes 2016/2019 werden durch diese Revision ergänzt resp. ersetzt (Quartiergestaltungsplan und Neuer Bestand 1:500 und Bericht). Die bisherige Anmerkung kann gelöscht werden.

Neu ist auf der Stammparzelle Nr. 2041 und den Baurechten Nr. (2994-2996) folgende Anmerkung anzubringen: **«Quartiergestaltungsplan Einheimischenbauzone Cons, Revision 2016, 2019 und 2020»**

Die Gemeinde Laax meldet den Quartiergestaltungsplan nach Abschluss des Verfahrens zum grundbuchlichen Vollzug an. Die Verfahrensvorschriften sind im kantonalen Richtplan geregelt.

Die Kostenverteilung ist in Kapitel 7 geregelt.

18 Verfahren

Die Revisionsvorlage wird nach Verabschiedung durch den Gemeindevorstand dem Grundbuchamt zur Prüfung unterbreitet. Anschliessend werden der Einleitungsbeschluss und der Inhalt der Planung publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Eigentümer der bestehenden Baurechte werden schriftlich über das Verfahren informiert.

Laax, 20.10.2020

Tanja Bischofberger