



Kanton Graubünden
Gemeinde Schiers

Planungsbericht

Quartierplan Schibabuel – Änderung 2023

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Schiers, 7220 Schiers

Kontaktperson

Anna Margreth Holzinger

+41 81 300 21 13

am.holzinger@schiers.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Projektleitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Mark Egger, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 72

m.egger@stauffer-studach.ch

Erstellung

Oktober – November 2023

Bearbeitungsstand

November 2024

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Anlass und Ziel der Änderung	3
2	Organisation und Verfahren	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termine	4
3	Änderung Quartierplan Schibabuel	4
3.1	Quartierplanvorschriften	4
3.2	Gestaltungsplan und Erschliessungsplan	7
4	Schlussfolgerungen	8

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Für das Gebiet Schibabüel nördlich der Ortschaft Schiers wurde im Juni 1993 der «Quartierplan Schibabuel» vom Gemeindevorstand beschlossen. Der Quartierplan besteht aus einem Gestaltungsplan, einem Erschliessungsplan, den Quartierplanvorschriften sowie den Entscheiden des Gemeindevorstands zum Quartierplan. Er bezweckte die Gestaltungs- und Erschliessungsplanung des Gebiets sowie die Verteilung der Erschliessungs- und Verfahrenskosten.



Abb.: Luftbildaufnahme Standort Gebiet Schibabüel (geogr.ch)

1.2 Anlass und Ziel der Änderung

Der «Quartierplan Schibabuel» besteht seit mittlerweile über 30 Jahren und wurde seither nicht geändert. Das Gebiet wurde gemäss Quartierplanung bebaut und die Quartierplanung damit mehrheitlich umgesetzt. Die Bewohnenden des QP-Gebiets sind an den Gemeindevorstand mit dem Gesuch zur Änderung des Quartierplans aus folgenden Gründen herangetreten:

- Anpassung an die aktuell technischen Möglichkeiten sowie an die geltende Rechtslage im energetischen Bereich.
- Aufhebung von nicht oder nicht mehr zweckmässigen Bestimmungen gemäss Quartierplanvorschriften.
- Koordination mit der kommunalen Baugesetzgebung der Gemeinde Schiers.

Der Gemeindevorstand Schiers hat den Antrag geprüft und ist ebenfalls der Ansicht, dass der Quartierplan zu überprüfen sei. Dabei sind sämtliche Quartierplanvorschriften zu prüfen und mit dem kommunalen Baugesetz abzustimmen, wobei sowohl das rechtskräftige als auch das Baugesetz gemäss laufender Gesamtrevision der Nutzungsplanung entsprechend zu berücksichtigen sind.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Änderung des Quartierplans und die fachliche Begleitung hat die Gemeinde Schiers Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, beauftragt.

2.2 Ablauf / Termine

Grundlagen- und Analysephase	Oktober 2023
Erarbeitung Entwurf der Änderung	Oktober – November 2023
Mitwirkung Beteiligte	November 2023
Prüfung Grundbuchamt	Januar – Mai 2024
Öffentliche Auflage	17. August – 16. September 2024
Erlass Quartierplan	24. September 2024

3 Änderung Quartierplan Schibabuel

3.1 Quartierplanvorschriften

Die Antragsstellenden haben dem Gemeindevorstand einen Vorschlag zur Änderung des Quartierplans unterbreitet. Der Gemeindevorstand hat diesen geprüft und die Vorschriften, wo zweckmässig und sinnvoll, geändert. Zusätzlich wurden sämtliche Vorschriften auf ihre Aktualität und Vereinbarkeit mit der übergeordneten Gesetzgebung geprüft und dementsprechend ebenfalls angepasst bzw. ergänzt. Nachfolgende Änderungen wurden vorgenommen:

Art. 1 – Quartierplan

Die Bestimmungen wurden aufgrund der Aktualität und der ungenauen Definitionen betreffend den Standort geringfügig angepasst.

Art. 13 – Gebäudehöhe (neu: Höhenmasse)

Absatz 1 der rechtskräftigen Vorschriften bestimmt die Messweise der Gebäudehöhe. Da diese im Rahmen der Gesamtrevision leicht angepasst werden soll und die Bezeichnung von Gebäude- zu Fassadenhöhe geändert wird, wird der Wortlaut unter Absatz 1 der Vorschriften dahingehend angepasst. Zusätzlich wird die min. zu erreichende Höhe der Gebäude um 10 cm verringert, um bei Inkrafttreten der Gesamtrevision die Rechtmässigkeit der bestehenden Bauten weiterhin zu gewährleisten.

Art. 14 – Innenhoffassade

Gemäss Antrag der Grundeigentümer und Baurechtsnehmer soll auf den Begriff «Lochfenster» verzichtet werden.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt:

Lochfassaden sind in Massivbauweise erstellte Wände, die mit einzelnen, funktionellen und klar abgegrenzten lochartigen Fenster- oder Türöffnungen versehen sind.

Bei den Lochfenstern bzw. Lochfassaden handelt es sich um ein Gestaltungselement, welches für die gestalterische Konzeption der Überbauung wichtig ist. Dieses sieht vor, dass drei Fassaden als Lochfassaden in Massivbauweise und die Gartenfassade im Gegensatz dazu in Filigranbauweise und mit grösseren Fensteröffnungen ausgebildet werden.

Art. 16 – Giebelfassaden

Die Antragstellenden beabsichtigen, Absatz 2 der Vorschriften, welcher die Realisierung von Ein- und Ausgängen, Sitzplätzen und Balkonen an Giebelfassaden ausschliesst, zu streichen.

Der Antrag wurde teilweise berücksichtigt:

Aufgrund der stärkeren Wahrnehmung von aussen wird die Erstellung an den nördlichen (bergseitigen) Giebelfassaden weiterhin nicht zugelassen. An den südlichen Fassaden hingegen ist die Realisierung gemäss QP neu zulässig. Die Dimensionierung richtet sich nach dem Baugesetz, zu beachten ist zudem die freizuhaltende Hügelkuppe Süd.

Art. 17 – Dach (zusätzlich: Art. 17a – Solaranlagen)

Gemäss Antrag sind die Absätze 1 bis 3 des Artikels zusammenzufassen. Die Absätze 4 und 5, welche die Erstellung von Dachaufbauten und Dachfenstern regeln, sollen gestrichen werden. Stattdessen sind, auch in Bezug auf die Erstellung von Solaranlagen, die baugesetzlichen Bestimmungen anzuwenden.

Die Änderungen werden grundsätzlich wie beantragt umgesetzt. Die Formulierung wurde angepasst. Auf die Zusammenfassung der Bestimmungen wurde im Sinne der Übersichtlichkeit und Verständlichkeit der verschiedenen Vorschriften hingegen verzichtet.

Die Realisierung von Solaranlagen war bisher ausgeschlossen. Die Vorschriften wurden dahingehend angepasst, dass die Erstellung von Solaranlagen auf Dächern von Hauptbauten zulässig ist. Dabei sind die Bestimmungen gemäss Baugesetz massgebend.

Die «Detailskizze Dachgaube» wird aus dem Quartierplan gestrichen.

Art. 18 – Anbauten an den Gartenfassaden

Die Antragstellenden beantragen die Streichung der Materialvorgabe der zulässigen Anbauten (= Holz) sowie die Vorschrift der fortlaufenden Überdachung.

Die fortlaufende Überdachung (Fortsetzung des Hauptdachs) wird wie beantragt aus den Vorschriften gestrichen. Neu sind von den Dächern der Hauptbauten unabhängige Überdachungen der Anbauten zulässig. Die Materialvorgabe für Anbauten in Leichtkonstruktion wird ebenfalls gemäss Antrag aus den Quartierplan-Vorschriften gestrichen.

Die «Isometrische Skizzen Anbauten Gartenfassade» wird nicht angepasst, da es sich beim «Gestaltungsleitbild» nach Art. 6 QPV um eine Empfehlung handelt und nicht um eine verpflichtende Darstellung. Massgebend sind die Quartierplanvorschriften in Art. 18.

Art. 20 – Parkierungsanlage, Holzlager (neu: Parkierungsanlage, Materialunterstand)

Es wird die Streichung der Vorgaben zur Realisierung der Parkierungsanlage beantragt. Zusätzlich soll statt der Erstellung einer Holzlagermöglichkeit die Realisierung eines Unterstands für eine Schneefräse, einen Rasenmäher etc. ermöglicht werden.

Die Parkierungsanlage ist ein wichtiger Bestandteil der Überbauung, wobei diese auch in Zukunft gestalterisch einfach und einheitlich in Erscheinung treten soll. Aus diesem Grund wird die entsprechende Bestimmung beibehalten. Die restlichen Anpassungen erfolgen gemäss Antrag.

Art. 24 – Ausnützungsziffer (neu: Nutzungsmass)

Im rechtskräftigen Quartierplan wird die maximal zulässige Ausnützung anhand eines im Gestaltungsplan festgelegten Bereichs (anrechenbare Landfläche) berechnet. Dieser Bereich entspricht schon heute nicht mehr der rechtskräftigen Nutzungsplanung (vgl. Zonenplan). Gemäss Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist vorgesehen, die massgebende Fläche erneut anzupassen. Dementsprechend ist Artikel 24 in der bestehenden Form nicht mehr zweckmässig und soll angepasst werden. Die Berechnung des Nutzungsmasses richtet sich neu nach den baugesetzlichen Bestimmungen. Somit sind die bestehenden Bauten jedoch nicht mehr konform mit den Regelungen gemäss Baugesetz. Zu diesem Zweck sieht das Baugesetz unter dem Artikel «Hofstattrecht» die Zulässigkeit der Wiederherstellung von ganz oder teilweise zerstörten oder abgebrochenen Gebäuden im bisherigen Umfang vor, ohne Rücksicht auf die Vorschriften des Baugesetzes bezüglich Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Grenzabstände.

Art. 25 – Garten- und Kellerzugang (Abs. 1 und 2) / Innenhof (Abs. 3)

Inhaltlich wird der Artikel beibehalten. Formal wird der Begriff «Grundeigentümer» ergänzt: Bei Inkrafttreten des Quartierplans im Jahr 1993 handelte es sich bei sämtlichen Liegenschaften um Baurechtspartellen. In den vergangenen Jahren hat sich das teilweise geändert.

Art. 28 – Erschliessungsplan, c) Energie (Abs. 5)

Die Verantwortlichkeit wird von «Bündner Kraftwerke, Klosters» auf «das zuständige Energieunternehmen» angepasst und ist somit unabhängig vom zuständigen Unternehmen gültig.

Art. 30 – Eigentum an Erschliessungsanlagen

Das Eigentum der Anlagen wird an das jeweils zuständige Energieunternehmen übertragen.

Art. 31 – Grundsatz der Kostenverteilung

Da es sich nicht mehr ausschliesslich um Baurechtsparzellen handelt, können die Kosten des Quartierplan-Verfahrens und der Erschliessung nicht über die Bauverträge verrechnet werden. Die Kosten werden zu gleichen Teilen auf die 12 Eigentümer der Häuser (Grundeigentümer oder Baurechtnehmer) aufgeteilt. Das Quartierplanverfahren geht vollumfänglich zu deren Lasten.

Art. 32 – Fälligkeit der Kostenbeiträge

Da es sich nicht mehr ausschliesslich um Baurechtsparzellen handelt, können die Beiträge nicht mit Verleihung des Baurechts fällig werden. Kostenbeiträge werden demnach mit Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans fällig.

Art. 33 – Vorfinanzierung

Die Beiträge nach Artikel 32 werden mit Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans fällig. Die Vorfinanzierung durch die Gemeinde ist somit nicht mehr zweckmässig bzw. notwendig.

Art. 34 – Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

Inhaltlich wird der Artikel beibehalten. Formal wird der Begriff «Grundeigentümer» ergänzt: Bei Inkrafttreten des Quartierplans im Jahr 1993 handelte es sich bei sämtlichen Liegenschaften um Baurechtsparzellen. In den vergangenen Jahren hat sich das teilweise geändert.

Art. 35 – Anmerkung

Die Änderung des Quartierplans ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 36 – Aufhebung des Quartierplans

Die Bauten wurden gemäss Quartierplan ausgeführt, womit sich diese Festlegung erübrigt. Sie wird aufgehoben.

Allgemeine Anpassungen

Auf Änderungen bezüglich Rechtschreibung (Bsp. Schibabuel) wird grundsätzlich verzichtet, um auf die massgebenden Änderungen zu fokussieren.

3.2 Gestaltungsplan und Erschliessungsplan

Auf Anpassungen der Pläne wird grundsätzlich verzichtet. In Anlehnung an die Änderung von Art. 24 der Quartierplanvorschriften, Ausnützungsziffer (neu: Nutzungsmass), müsste die Abgrenzung der anrechenbaren Landfläche aufgehoben werden. Zur Vereinfachung wird jedoch lediglich der entsprechende Planlegendeneintrag auf dem originalen Plan gestrichen. Somit hat der Planeintrag keinen festlegenden Charakter mehr.

4 Schlussfolgerungen

Soweit sinnvoll und zweckmässig wurden die beantragten Anpassungen vorgenommen. Der Gemeindevorstand Schiers ist der Ansicht, dass es sich bei vorliegender Planung - unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung, der baugesetzlichen Bestimmungen und der technischen Entwicklung der letzten Jahre - um eine angemessene Änderung des Quartierplans Schibabuel handelt.

Chur, November 2024, Stauffer & Studach AG