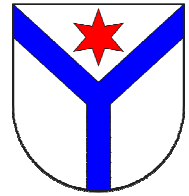


Kanton Graubünden

Gemeinde Bonaduz



Quartierplan Ginellas

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 15. März 2011

Objekt: 19071

Status: Öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Grundlagen	4
2.1	Ortsplanung	4
2.2	Weitere Grundlagen	4
3.	Organisation	5
4.	Planungsablauf	5
5.	Festlegungen Quartierplan	7
5.1	Neuzuteilung	7
5.2	Erschliessung	8
5.3	Gestaltung	8
5.4	Quartierplanvorschriften	9
6.	Verfahrensablauf	10

1. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 724 vom 7. Juli 2009 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz.

Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision schied die Gemeinde im Gebiet Ginellas eine neue, in zwei Etappen unterteilte und mit Folgeplanungen (Arealplan- sowie Quartierplanpflicht) überlagerte Wohnbauzone (W2 und W3) aus und erliess in Art. 10 des Baugesetzes eine Bestimmung zur „Ettappierung der Überbaubarkeit“ dieser neuen Wohnbauzone.

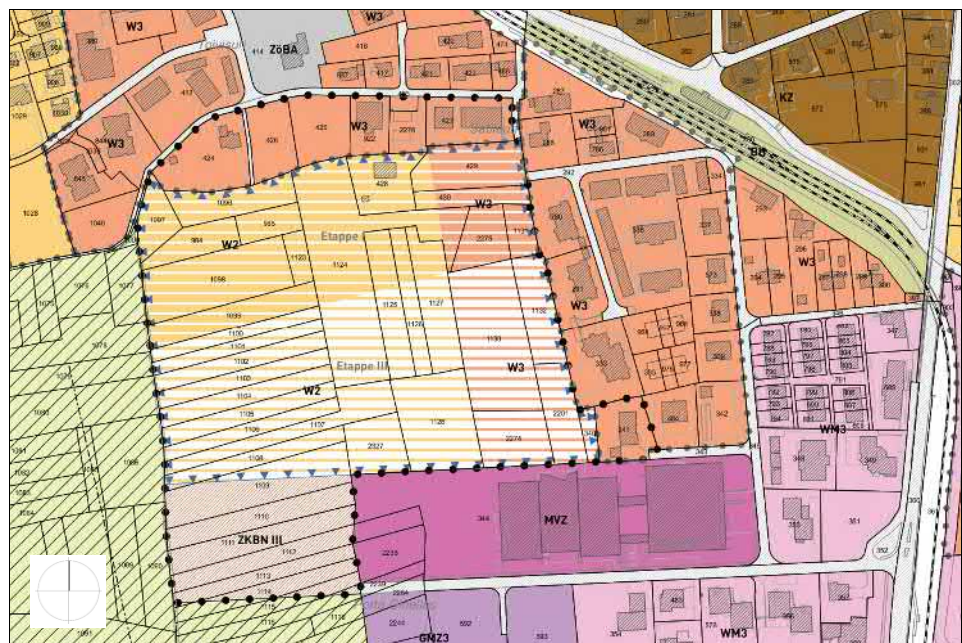


Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan Dorf, Gebiet Ginellas

Das insgesamt rund 6 ha grosse Quartierplangebiet umfasst folgende Teilflächen:

- a) Arealplanfläche Ginellas (ca. 4,5 ha)
 - Wohnzonen 2 und 3 (W2, W3), Etappe I ca. 1,9 ha
 - Wohnzonen 2 und 3 (W2, W3), Etappe III ca. 2,6 ha
- b) Mit Quartierplan Tgivisuri überlappenden Bereich (im Norden)
 - Wohnzone 3 (W3), teilweise überbaut ca. 0,7 ha

- c) Mit Quartierplan Sableun überlappender Bereich (im Südosten)
 - Wohnzone 3 (W3), überbaut ca. 0,1 ha
- d) Vorgesehene Erweiterung der Bauzone (im Süden)
 - Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN III) ca. 0,8 ha

2. Grundlagen

2.1 Ortsplanung

Die Quartierplanung „Ginellas“ basiert auf der rechtskräftigen Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz vom 16. März 2009 (Regierungsbeschluss Nr. 724 vom 7. Juli 2009):

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2000 Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Dorf

Der Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners, den die Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss Nr. 47 vom 18. Januar 2011 genehmigt hat, regelt zudem im Wesentlichen die Freigabe der Überbauungsetappen.

2.2 Weitere Grundlagen

- Amtliche Vermessung der Gemeinde Bonaduz (Stand Januar 2010)
- Grundbuchauszug der betroffenen Liegenschaften im Planungsgebiet vom 14. Oktober 2009
- Fotos des Planungsgebietes vom November 2009
- Projektgrundlagen Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen (Strassen, Wasser, Abwasser), [REDACTED]
- Projektgrundlagen Energieversorgung und Strassenbeleuchtung, [REDACTED]
[REDACTED]

- Übersichtsplan Entsorgungsstellen (Molokstandorte Hauskehricht und Glas) der Gemeinde Bonaduz
- Schätzungsbericht (Bewertung Bauland), [REDACTED]
[REDACTED] vom 13. September 2010

3. Organisation

Auftraggeberin ist die politische Gemeinde Bonaduz, vertreten durch den Gemeindevorstand. Der Gemeindevorstand ist zugleich Baubehörde. Unter Führung des Departementsleiters Bau / Verkehr, [REDACTED], übernimmt er die Funktion der Planungskommission.

Die Projektbearbeitung und Beratung erfolgte durch die STW AG für Raumplanung Chur, vertreten durch [REDACTED] (Projektleitung) und [REDACTED].

Die Erschliessungsplanung (Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen) basiert auf Grundlagen (Vorprojekten), die durch das [REDACTED]
[REDACTED] ausgearbeitet wurden.

Für die Bewertung des Baulandes und der Erschliessungsfläche beauftragte die Gemeinde [REDACTED]
[REDACTED].

[REDACTED], unterstützte die Gemeinde und das Planungsbüro als juristischer Berater.

4. Planungsablauf

20.10.2009	Orientierungsversammlung Grundeigentümer
02.11.2009	Beschluss Einleitung Quartierplanverfahren
06.11.2009	Publikation Einleitung und öffentliche Auflage Quartierplanperimeter bis 07.12.2009 (30 Tage)
Dez. 2009	Einsprachebehandlung betreffend QP-Perimeter
Jan./Feb. 2010	Entwurf/Konzeption Erschliessung, Neuzuteilung

22.02.2010	Erlass Einleitungsbeschluss durch Gemeindevorstand
04.03.2010	1. Grundeigentümerversammlung
März 2010	Umfrage bei Grundeigentümern (insbesondere Abklärung der Wünsche betreffend Etappenzuweisung)
April 2010	Konkretisierung Neuzuteilung (1. Entwurf)
26.05.2010	2. Grundeigentümerversammlung
16./17.06.2010	Sprechstunden Neuzuteilung und Kaufrechtsverträge
Juli/Aug. 2010	Vernehmlassung Neuzuteilung (2. Entwurf)
Aug./Sept. 2010	Ausarbeitung Quartierplan-Entwurf, Baulandbewertung, Abschluss Kaufrechtsverträge mit Grundeigentümern der Etappe I
15.09.2010	3. Grundeigentümerversammlung
Okt. 2010	1. Vernehmlassung QP-Entwurf (ohne Kostenverteilungsschlüssel)
Nov. 2010	Behandlung Eingaben, Bereinigung QP-Entwurf und Ausarbeitung Entwurf Kostenverteilungsschlüssel
Dez./Jan. 2011	2. Vernehmlassung vollständiger QP-Entwurf
Jan./Feb. 2011	Behandlung Eingaben, Bereinigung QP-Entwurf
21.02.2011	Verabschiedung Auflageakten durch Gemeindevorstand
10.03.2011	Formelle Prüfung QP-Entwurf durch Grundbuchamt
18.03.2011	Öffentliche Auflage (30 Tage)

5. Festlegungen Quartierplan

5.1 Neuzuteilung

Das Quartierplangebiet Ginellas liegt in der Wohnzone 2 und 3 (W2, W3) und ist in zwei Überbauungsetappen unterteilt. Im Rahmen der Quartierplanung werden einerseits Baustandorte für freistehende Einfamilienhäuser ausgeschieden, andererseits sind aber auch Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser möglich.

Für die Neuzuteilung sind folgende Kriterien angewendet worden:

- a) Als massgebliche Flächen gelten die in der Bauzone (W2, W3) liegenden Parzellenflächen, die für die verkehrsmässige Erschliessung des Baugebiets erforderlichen Flächen sowie die Flächen für den (gemäss Arealplan festgelegten) Grünbereich. Von der rund 4,5 ha anrechenbaren Bauzonenfläche verbleiben bei einem Landabzug von 10,6% für Erschliessungsflächen und 3,8% für den Grünbereich letztendlich ca. 3,8 ha Bauland.
- b) Die Zuteilung der neuen Grundstücke erfolgte soweit möglich am ursprünglichen Standort der Altbestandsparzelle. Teilweise wurden verschiedene Grundstücke desselben Eigentümers zusammengelegt. Begründete Anliegen von Grundeigentümern bezüglich der Etappenzuweisung wurden wenn möglich berücksichtigt.



Abb. 2: Neuzuteilung, Stand öffentliche Auflage

5.2 Erschliessung

Das Erschliessungskonzept basiert auf den Festlegungen gemäss dem Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners, welcher von der Regierung des Kantons Graubünden am 18. Januar 2011 (Beschluss Nr. 47) genehmigt worden ist.

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt für die Überbauungsetappe I ab der bestehenden Erschliessungsstrasse Via Sableun sowie über den nördlichen Anschluss an die Via Tgvisuri und Sculmserstrasse.

Im Endausbau, d.h. nach Realisierung der Verkehrsanlagen für die Überbauungsetappe III, soll die Entleerung des Quartierplangebietes hauptsächlich über den südlichen Anschluss an die Via Crusch erfolgen.

Die Parkierung ist für alle Grundeigentümer individuell auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen. Für gemeinsame Besucherparkplätze besteht gemäss Umfrage vom März 2010 kein Bedarf.

Für die Versorgung des Quartierplangebietes mit Energie ist eine neue Trafostation im Grünbereich festgelegt. Diese wird bereits für die Erschliessung der Überbauungsetappe I benötigt.

Für die Entsorgung von Haushaltabfällen sowie von Glas sind in der Überbauungsetappe III auf dem Grundstück der Politischen Gemeinde sowie im Grünbereich neue Standorte geplant.

5.3 Gestaltung

Im Rahmen der Quartierplanung Ginellas wird gegenüber der Regelbauweise gemäss geltendem Baugesetz in folgenden Punkten abgewichen:

- Grenzabstand für Hauptbauten min. 3 m
- Gebäudeabstand min. 6 m (oder weniger mit Näher- / Grenzbaurecht)
- Gebäudelänge (Zusammenbau mehrerer Hauptbauten möglich)

Im Gestaltungsplan werden folgende Bereiche festgelegt:

- Baubereich für Hauptbauten

- Erweiterter Baubereich für Hauptbauten bei Vorliegen einer schriftlichen Vereinbarung (Näher- / Grenzbaurecht)
- Baubereich für Garagen / Carports
- Baubereich für Garagen / Carports bei Vorliegen einer schriftlichen Vereinbarung (Näher- / Grenzbaurecht)
- Parkierungsbereich
- Freihaltefläche
- Grünbereich mit hochstämmigen Laubbäumen / Heckenbepflanzungen

Diesbezügliche Bestimmungen sind in den Quartierplanvorschriften enthalten. Damit werden die Rahmenbedingungen für eine geordnete Überbauung definiert und die Voraussetzungen für eine haushälterische Nutzung des Baulandes geschaffen.

Die bestehenden Baubereiche (im überlappenden Bereich QP Ginellas – QP Tgvisuri) werden im Rahmen der parallelen Anpassung des Quartierplans Tgvisuri aufgehoben.

Auf weitergehende Vorschriften oder Einschränkungen (wie bspw. Bau- linien, Dach-, Freiraumgestaltungs-, Material- oder Farbvorschriften) wird bewusst verzichtet.

5.4 Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften beschränken sich auf das Notwendige und ergänzen das Baugesetz der Gemeinde Bonaduz. Sie regeln schwerge- wichtig die Erschliessung, die Gestaltung und die Kostenverteilung. Das Grundbuchamt Domat/Ems und der Gemeindejurist wurden in die Bear- beitung der Quartierplanbestimmungen einbezogen.

6. Verfahrensablauf

Anlässlich der Orientierungsversammlung vom 20. Oktober 2009 informierte der Gemeindevorstand Bonaduz die Grundeigentümer über die anlaufenden Folgeplanverfahren (Areal- und Quartierplanung).

Nachdem der Gemeindevorstand am 2. November 2009 die Einleitung des Quartierplanverfahrens beschlossen hatte, erfolgten am 6. November 2009 die Publikation der Einleitung und die öffentliche Auflage des Quartierplanperimeters bis am 7. Dezember 2009.

In der Folge wurden die betroffenen Eigentümer an drei Grundeigentümerversammlungen in den Monaten März, Mai und September 2010 über die jeweiligen Zwischenstände des Quartierplanentwurfes orientiert.

Nach zwei Vernehmlassungsrunden in den Monaten Oktober 2010 und Dezember 2010 / Januar 2011 konnten die Eingaben (Vorschläge, Einwendungen) der Grundeigentümer im Februar 2011 abschliessend behandelt und die Auflageakten am 21. Februar 2011 durch den Gemeindevorstand Bonaduz verabschiedet werden.

Chur, 15. März 2011 / 