

Kanton Graubünden

Gemeinde Bonaduz



Quartierplan Ruver II

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 4. November 2010
Objekt: 19070
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	6
5.1	Neuzuteilung	6
5.2	Erschliessung	7
5.3	Gestaltung	8
5.4	Quartierplanvorschriften	9
6.	Verfahrensablauf	9

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 Ruver eine neue, in zwei Etappen unterteilte und mit Folgeplanungen (Arealplan- sowie Quartierplanpflicht) überlagerte Wohnbauzone (W2) aus und erliess in Art. 10 des Baugesetzes eine Bestimmung zur „Etappierung der Überbaubarkeit“ dieser neuen Wohnbauzone.

Das insgesamt rund 2,7 ha grosse Arealplan- bzw. Quartierplangebiet ist in zwei Überbauungsetappen unterteilt:

- Wohnzone 2 (W2), Etappe I ca. 0,9 ha
- Wohnzone 2 (W2), Etappe II ca. 1,8 ha

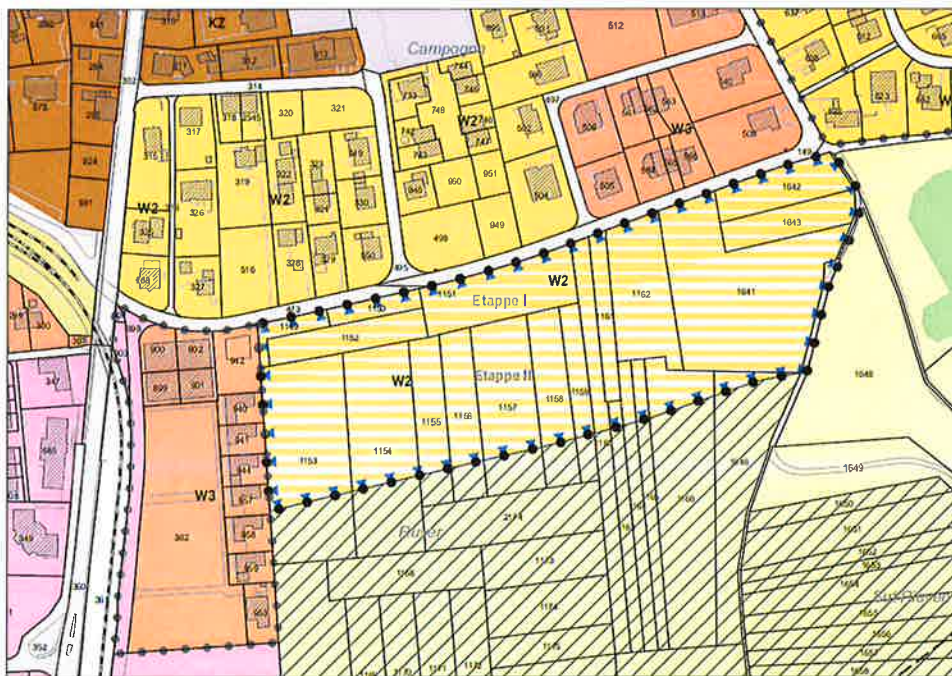


Abb.: Ausschnitt Zonenplan Dorf, Gebiet Ruver

2. Grundlagen

2.1 Ortsplanung

Die Quartierplanung „Ruver II“ 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

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 Juni 2010
- Projektgrundlagen Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen (Strassen, Wasser, Abwasser), Ingenieurbüro ewp AG, Chur
- Projektgrundlagen Energieversorgung und Strassenbeleuchtung, Rhii-energie AG, Tamins
- Übersichtsplan Entsorgungsstellen (Molokstandorte Hauskehricht und Glas) der Gemeinde Bonaduz
- Schätzungsberichte (Bewertung Bauland und Erschliessungsfläche), Emanuel Mark, Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis (FA)
- Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Bonaduz und den Grundeigentümern im Quartierplangebiet Ruver II betreffend vorzeitiger Landabtretung im Jahre 1965

3. Organisation

Auftraggeberin ist die politische Gemeinde Bonaduz, vertreten durch den Gemeindevorstand. Der Gemeindevorstand ist zugleich Baubehörde. Unter Führung des Gemeindepräsidenten übernimmt er die Funktion der Planungskommission.

Die Projektbearbeitung und Beratung erfolgte durch die STW AG für Raumplanung Chur, vertreten durch Christoph Zindel (Projektleitung) und Renzo Fachin.

Die Erschliessungsplanung (Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen) basiert auf Grundlagen (Vorprojekten), die durch das Ingenieurbüro ewp AG Chur und die Rhienergie AG Tamins ausgearbeitet wurden.

Für die Bewertung des Baulandes und der Erschliessungsfläche beauftragte die Gemeinde Emanuel Mark, Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis (FA).

Dr. iur. Gieri Caviezel, Vincenz & Partner Chur, unterstützte die Gemeinde und das Planungsbüro als juristischer Berater.

4. Planungsablauf

20.10.2009	Orientierungsversammlung Grundeigentümer
02.11.2009	Beschluss Einleitung Quartierplanverfahren
04.11.2009	Publikation Einleitung und öffentliche Auflage Quartierplanperimeter bis 07.12.2009 (30 Tage)
Dez. 2009	Einsprachebehandlung betreffend QP-Perimeter
19.01.2010	1. Grundeigentümerversammlung
Feb. 2010	Umfrage und Abschluss Vereinbarungen betreffend vorzeitiger Landabtretung im Jahre 1965 durch Grundeigentümer
24.03.2010	2. Grundeigentümerversammlung
09.04.2010	Sprechstunden Neuzuteilung und Kaufrechtsverträge

12.04.2010	Erlass Einleitungsbeschluss durch Gemeindevorstand
Mai 2010	Ausarbeitung Quartierplan-Entwurf, Baulandbewertung, Abschluss Kaufrechtsverträge mit Grundeigentümern der Etappe I
15.06.2010	3. Grundeigentümerversammlung
Juli/Aug. 2010	Vernehmlassung QP-Entwurf
Sept./Okt. 2010	Behandlung Eingaben, Bereinigung QP-Entwurf
25.10.2010	Verabschiedung Auflageakten durch Gemeindevorstand
Nov. 2010	Öffentliche Auflage (30 Tage)

5. Festlegungen Quartierplan

5.1 Neuzuteilung

Das Quartierplangebiet Ruver II liegt in der Wohnzone 2 (W2) und ist in zwei Überbauungsetappen unterteilt. Im Rahmen der Quartierplanung werden hauptsächlich Baustandorte für freistehende Einfamilienhäuser ausgeschieden, möglich sind aber auch Doppel- oder Reihenhäuser.

Für die Neuzuteilung sind folgende Kriterien angewendet worden:

- a) Als massgebliche Flächen gelten die in der Bauzone (Wohnzone 2) liegenden Parzellenflächen (unter Berücksichtigung der vorzeitigen Landabtretungen aus dem Jahre 1965) sowie die für die verkehrs- und versorgungsmässige Erschliessung des Baugebiets erforderlichen Flächen. Von der rund 2,7 ha anrechenbaren Fläche verbleiben bei einem Landabzug von 8,5% letztendlich ca. 2,5 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 Etappen-zuweisung wurden wenn möglich berücksichtigt.

- c) Grundstücke mit zu wenig Flächenanteil für eine eigene, zonenkonforme Überbauung wurden zunächst zu einer Miteigentumsparzelle zusammengefasst. Die politische Gemeinde Bonaduz ist dabei auch als Miteigentümerin direkt involviert und wäre bereit, das neu zugeteilte Grundstück vollständig zu übernehmen. Die übrigen Miteigentümer würden folglich ausbezahlt.

5.2 Erschliessung

Das Erschliessungskonzept basiert auf den Festlegungen gemäss dem Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners, welcher nächstens der Regierung des Kantons Graubünden zur Genehmigung eingereicht wird.

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt ab der bestehenden Sammelstrasse (Via Ruver / Via Sogn Gieri) bügelartig in Form einer Schleifenstrasse mit zusätzlicher kurzer Stichstrasse für die westlichen Parzellen der Etappe II. Für eine allfällige künftige Erweiterung des Baugebietes südlich des Quartierplanperimeters werden die dafür notwendigen Erschliessungsflächen gesichert.

Die Parkierung ist für alle Grundeigentümer individuell auf der eigenen Parzelle sicherzustellen. Für gemeinsame Besucherparkplätze besteht gemäss Umfrage vom Februar 2010 kein Bedarf.

Für die Überbauungsetappe I werden die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Elektrizität) entlang der Via Ruver im Grenzabstandsbereich über die Parzellen der Etappe I geführt, da in der bestehenden Strasse keine Wasser- und Abwasserleitungen vorhanden sind und ein nachträglicher Einbau aufwendiger wäre. In der Überbauungsetappe II werden die geplanten Leitungen in der Erschliessungsstrasse integriert.

Für die Entsorgung der Haushaltabfälle steht am nordöstlichen Gebietsrand, ausserhalb des Planungsperimeters, eine bestehende Kehrichtsammelstelle (Molok) zur Verfügung. Bei allfälligem Bedarf ist künftig in der Überbauungsetappe II ein Standort für eine zusätzliche Sammelstelle vorgesehen.

5.3 Gestaltung

Im Rahmen der Quartierplanung Ruver II 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
- Unterirdisches Bauverbot (Werkleitungskorridor)

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.

Um das Terrain an das künstlich aufgeschüttete Gelände der westlich angrenzenden Überbauung anpassen zu können, sind in Artikel 15 der Quartierplanvorschriften entsprechende Regelungen für die westlichen Parzellen im Quartierplangebiet festgelegt.

Auf weitergehende Vorschriften oder Einschränkungen (wie bspw. Baulinien, Dach-, Freiraumgestaltungs-/Bepflanzungs-, 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 infor-
mierte der Gemeindevorstand Bonaduz die Grundeigentümer über die an-
laufenden Folgeplanverfahren (Areal- und Quartierplanung).

Nachdem der Gemeindevorstand am 2. November 2009 die Einleitung des
Quartierplanverfahrens beschlossen hatte, erfolgten am 4. November
2009 die Publikation der Einleitung und die öffentliche Auflage des Quar-
tierplanperimeters bis am 7. Dezember 2009.

In der Folge wurden die betroffenen Eigentümer an drei Grundeigen-
tümerversammlungen in den Monaten Januar, März und Juni 2010 über
die jeweiligen Zwischenstände des Quartierplanentwurfes orientiert.

Nach der Vernehmlassung des Quartierplanentwurfes im Juli und August
2010 konnten die Eingaben (Vorschläge, Einwendungen) der Grundeigen-
tümer im September 2010 behandelt und die Auflageakten am 25. Okto-
ber 2010 durch den Gemeindevorstand Bonaduz verabschiedet werden.

Chur, 4. November 2010 / Renzo Fachin