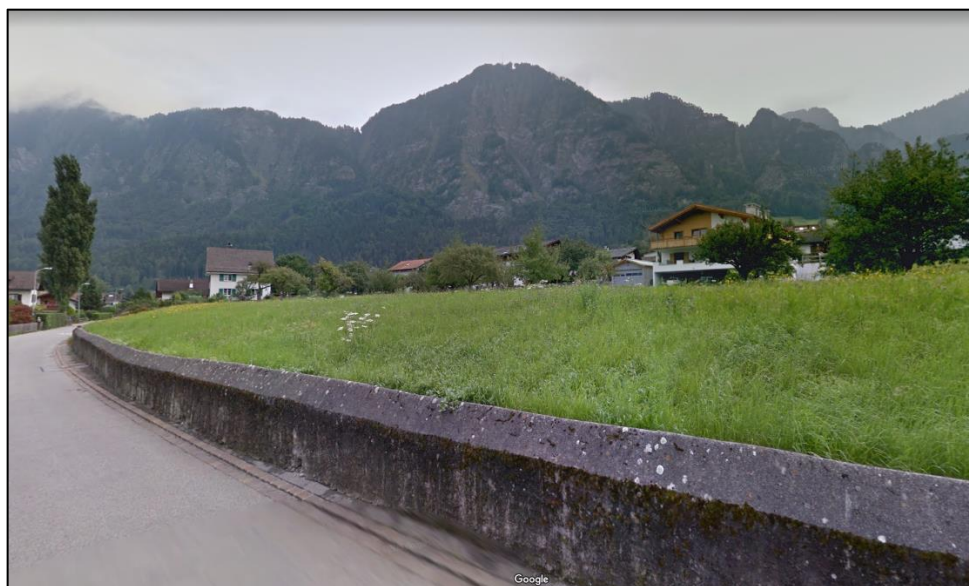




Kanton Graubünden
Gemeinde Landquart

Privater Quartierplan Gandastrasse Erläuterungsbericht



P2403-01
7. Juni 2018



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Aeuli 3
7304 Maienfeld
Graubünden

■ Tel 081 302 75 80
■ info@rkplaner.ch
■ www.rkplaner.ch

Impressum

Auftrag	Quartierplan Gandastrasse
Auftraggeber	Ritter Schumacher AG Architekten ETH HTL AA SIA Herr Michael Schumacher Ottostrasse 4 7000 Chur
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld 081 302 75 80 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, Marcel Rust
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098
Titelbild	Google.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
2.	Grundlagen	5
2.1	Grundnutzung	5
2.1.1	Zonenplan.....	5
2.1.2	Baugesetz Igis (BauG)	6
2.1.3	Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan	6
2.2	Erschliessungs- und Überbauungskonzept	7
3.	Quartierplan Gandastrasse	8
3.1	Konzeptidee	8
3.2	Bauten	9
3.2.1	Baufenster	9
3.2.2	Ausnützung	9
3.2.3	Abstände	9
3.2.4	Gebäudehöhe	10
3.3	Gestaltung	10
3.3.1	Gebäude	10
3.3.2	Dachlandschaft.....	10
3.3.3	Strassenmauer.....	10
3.3.4	Obstgarten / Spielflächen	10
3.3.5	Privatbereich	11
3.4	Erschliessung	11
3.4.1	Ein-/Ausfahrt	11
3.4.2	Parkierungsanlage	12
3.4.3	Fusswege.....	12
3.4.4	Ver- und Entsorgung	12
3.4.5	Betrieb- und Unterhalt	12
4.	Voraussetzungen, Ausnahmen und Vorteile	13
5.	Richtprojekt	14

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Absicht Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 2049, die R. Kunz Immobilien AG, Davos Platz, sieht vor, auf der genannten Parzelle eine qualitätsvolle Wohnüberbauung zu realisieren. Dabei ist das Ziel, durch eine effiziente Bodennutzung, qualitativ hochwertige Wohnungen und grosszügige Ausserräume zu verwirklichen.

Grundstück Nr. 2049 Das am Hang liegende Grundstück umfasst eine anrechenbare Grundstücksfläche von 4'614m². Es ist über die Gandastrasse hinreichend erschlossen.



Luftbild mit Grundstück Nr. 2049 (map.donatsch.ch)

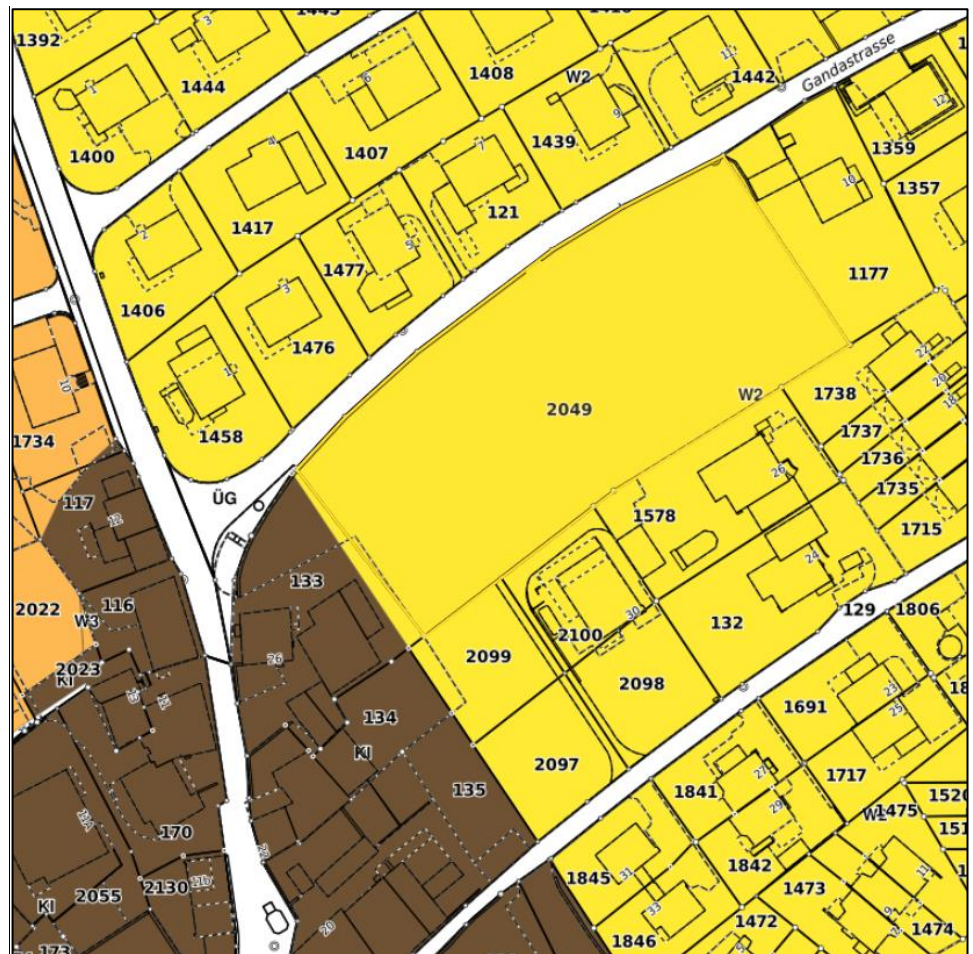
Privater Quartierplan Da im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung ein Ausnützungsbonus sowie Ausnahmen von der Regelbauweise im Sinne von Art. 35 BauG konsumiert werden sollen, wurde dieser private Quartierplan erarbeitet.

2. Grundlagen

2.1 Grundnutzung

2.1.1 Zonenplan

Zonenplan Das Grundstück Nr. 2049 befindet sich vollständig innerhalb der W2-Zone. Südwestseitig schliesst die W2-Zone an die Kernzone 1 an. Die übrigen Nachbargrundstücke befinden sich ebenfalls innerhalb der W2-Zone.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (map.donatsch.ch)

2.1.2 Baugesetz Igis (BauG)

BauG Artikel 35 BauG legt zum Areal- bzw. Quartiergestaltungsplan Folgendes fest:

Erfüllt ein Areal- oder Quartiergestaltungsplan die nachgenannten Voraussetzungen, kann der Gemeindevorstand in Bezug auf die Bauabstände und die Gebäudelängen Ausnahmen bewilligen. Überdies kann ein Ausnützungsbonus bis maximal 20% gewährt werden. Diese Voraussetzungen sind:

- a) *das erfasste Areal- oder Quartierplangebiet muss mindestens folgende Flächen aufweisen:*
 - Kernzone Landquart: gemäss Generellem Gestaltungsplan,
 - Kernzone Igis: Bauparzelle samt benachbarten Grundstücken,
 - Wohnzonen: 3'000 m²,
- b) *differenziert gestaltete Überbauung unter rationeller Bodennutzung im Sinne der verdichteten Bauweise unter optimaler Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume und der gemeinsamen Erschliessung,*
- c) *in ausgesprochenen Wohngebieten geeignete, den Bedürfnissen entsprechende Spielflächen für Kinder,*
- d) *gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung,*
- e) *zweckmässige Anlage der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, womöglich unterirdisch,*
- f) *die benachbarten Grundstücke dürfen durch das Projekt nicht mehr benachteiligt werden als durch eine zonengemässe Überbauung.*

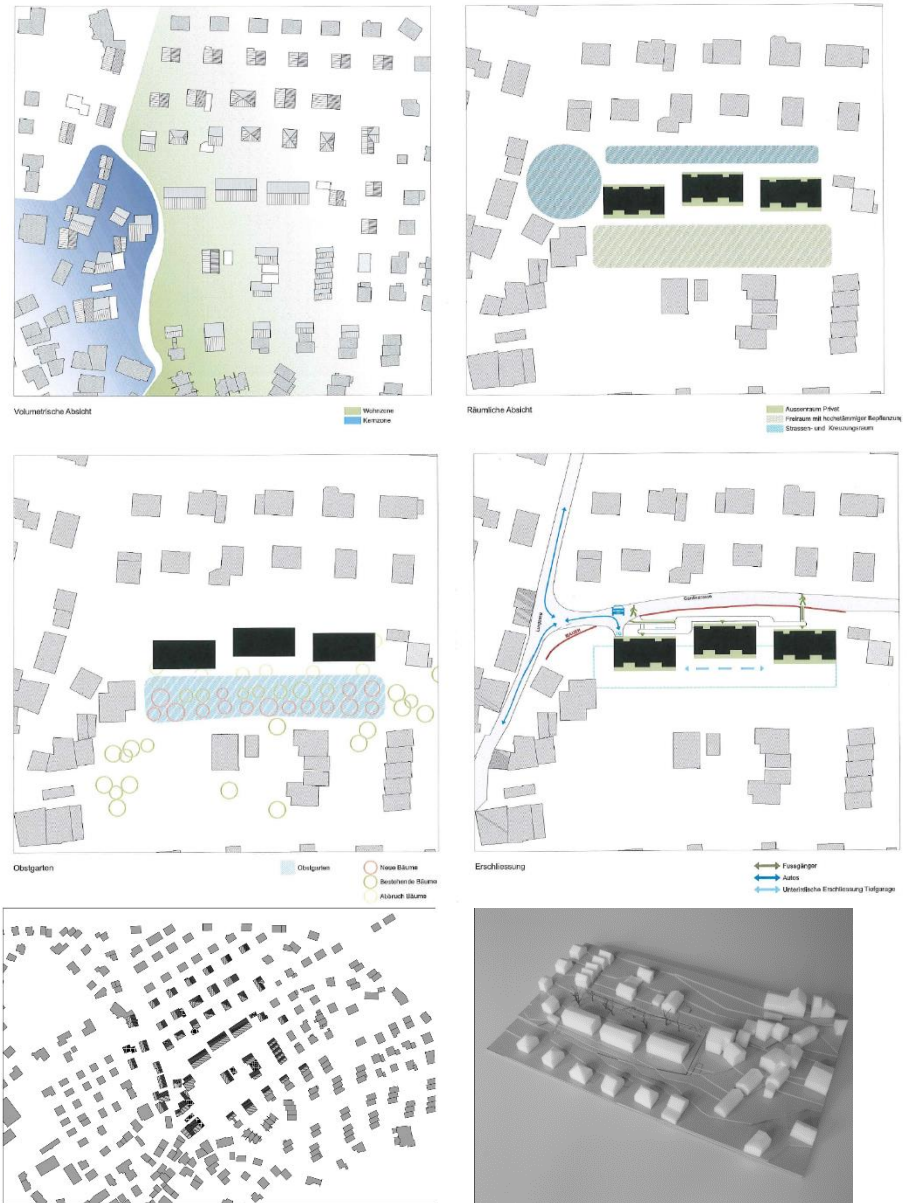
2.1.3 Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan

Weder der Generelle Gestaltungsplan noch der Generelle Erschliessungsplan enthalten für das Grundstück Nr. 2049 Festlegungen, die bei der Arealentwicklung zu berücksichtigen sind.

2.2 Erschliessungs- und Überbauungskonzept

Der Arealentwicklung sind eine vertiefte Situationsanalyse und ein Variantenstudium vorausgegangen. Das vorliegende Erschliessungs- und Überbauungskonzept (Variante 3) wurde vom Gemeindevorstand an der Sitzung vom 11. Januar 2018 im Grundsatz gutgeheissen (Protokollauszug vom 11.01.2018).

Analyse- und
Konzeptplanung
(Variante 3)
Ritter Schumacher AG



3. Quartierplan Gandastrasse

3.1 Konzeptidee

Beschrieb des
Architekten
Ritter Schumacher AG

Die städtebauliche Hauptabsicht ist es, durch rationelle Bodennutzung und verdichtete Bauweise den bestehenden Aussenraumcharakter mit seinen Freiflächen beizubehalten und zu stärken.

Das Grundstück Nr. 2049 verfügt über einen Freiraum mit einer hochstämmigen Bepflanzung, die sich in Längsrichtung über die Parzelle erstreckt. Durch die Setzung von drei 3-geschossigen Körpern, die in Längsrichtung harmonisch den Obstgarten begleiten, werden typische dörfliche Freiräume kreiert und gestaltet.

Der längliche Obstgarten wird im Norden mit den vorgeschlagenen Volumina gefasst und erhält, zusammen mit dem auf dem Grundstück Nr. 133 geplanten Neubau, eine räumliche Fassung. Durch diese längliche Ausrichtung kann der Charakter des existierenden Obstgartens räumlich erhalten werden.

Die geplanten Gebäude sind, durch die Beachtung der existierenden Topografie, ganz selbstverständlich von der Parzellengrenze abgerückt. Gleichzeitig wird der nördliche Strassenraum der Gandastrasse klar gefasst und mit der neuen Überbauung rhythmisiert. Im Südwesten kann durch das vorgeschlagene Projekt der Kreuzungsraum Gandastrasse und Luxgasse gestärkt werden.

Das Projekt vollzieht keine Massstabssprünge, sondern fügt sich bezüglich der Körnung und Bauhöhe in die gebaute Umgebung ein. Die Gebäudehöhen entsprechen den baugesetzlichen Vorgaben (Traufhöhe 7.50m). Die Gebäudelängen (ca. 27m) und -tiefen berücksichtigen die in der Nachbarschaft vorhandene Körnung und reihen sich mit ihrer rhythmisierenden Setzung in diese ein, um gleichzeitig eine räumliche Stärkung für den Ort zu erreichen. Zusätzlich sind die Volumina leicht zu einander versetzt. Damit wird dem Strassenraum gefolgt und eine reine serielle Wirkung vermieden.

Die Häuser sind mit einer rhythmisierten Aussenraumfassade in den beiden Längsrichtungen gegliedert und erhalten so eine Struktur. Auch die Dachlandschaft der geplanten Neubauten fügt sich mittels klarer, symmetrischer Satteldächer in die gewachsene Dorfstruktur ein.

Alle drei Volumina enthalten eine reine Wohnnutzung. Die Besonderheit der Parzelle liegt unter anderem in der länglichen Form, mit welcher die Aussicht in Richtung Rheintal und die Sonnenseite Richtung Berg logisch wird und genutzt werden soll. Somit ergeben sich zwei völlig unterschiedliche Aussenräume. Aus diesem Grund sind Durchwohnungstypen vorgesehen. So ist stets für alle Wohnungen Besonnung und Aussicht in zwei unterschiedliche Landschaftskammern gewährleistet, was eine sehr hohe Wohnqualität zur Folge haben wird.

Die alte, bestehende Mauer entlang der Gandastrasse, welche den heutigen Obstgarten begrenzt, wird beibehalten. Nur punktuell wird diese für

die gemeinsame Erschliessung durchbrochen. Ein Wegsystem im Norden verbindet die Hauseingänge.

Durch die Anordnung der Gebäude auf der Erhöhung des natürlichen Terrains erhalten die Erdgeschosswohnungen genügend Privatsphäre gegenüber der Gandastrasse. Gleichzeitig geniessen die Aussenräume im Süden absolute Privatsphäre. Die Spielfläche für Kinder ist im südlichen Obstgarten vorgesehen.

Die Tiefgarageneinfahrt erschliesst sich möglichst nahe an der Kreuzung Gandastrasse/Luxgasse damit die verkehrsarme Gandastrasse vom Verkehr weitestgehend befreit bleibt. Die Einfahrt wird in das erste Bauvolumen integriert. Somit bleibt der Aussenraum von einer offenen Einfahrt befreit. Die Garage verbindet alle Baukörper und zusätzlich den Neubau auf dem Nachbargrundstück Nr. 133. Somit wird die Zufahrt und Parkplatzanforderung für vier Neubauten gestalterisch subtil und logisch gelöst.

3.2 Bauten

3.2.1 Baufenster

Durch die Festlegung von Baufenstern wird die Stellung und Ausdehnung der künftigen Hochbauten vorgegeben und die ortsbauliche Qualität gesichert. Hinzu kommt, dass dadurch die Zwischenräume zwischen den Bauten und die berg- bzw. talgerichteten Sichtkorridore erhalten bleiben.

Durch die Beschränkung des Baufensters für die Tiefgarage bleibt der Boden im Bereich Obstgarten / Spielflächen unbebaut. Dies ermöglicht eine uneingeschränkte Entwicklung der Hochstammkulturen.

3.2.2 Ausnützung

Mit dem Quartierplan soll der maximal mögliche Ausnützungsbonus gemäss Art. 35 BauG konsumiert werden. Dadurch kann eine häusliche Bodennutzung gewährleistet werden, unter Wahrung eines möglichst grosszügigen Freiraums bzw. Obstgartens. Die gemäss W2-Zone zulässige Ausnützungsziffer von 0.4 wird um 20 % auf 0.48 erhöht.

3.2.3 Abstände

Die Abstände gegenüber Grundstücken ausserhalb des Quartierplanperimeters entsprechen den zonengemässen Vorgaben und haben auch den Mehrlängenzuschlag zu berücksichtigen.

Durch die Festlegung der Orientierung des grossen Grenzabstandes Richtung Südosten wird für die Bauherrschaft und für die Nachbarn Rechtssicherheit geschaffen.

Innerhalb des Quartierplans, zwischen den drei Baufenstern, wird der Gebäudeabstand von 8.0 m nach Regelbauweise auf 6.0 m reduziert. Dieser reduzierte Abstand lässt sich aufgrund von Nord-Süd orientierten Grundrissen mit den wohnhygienischen Vorgaben vereinbaren.

Durch die festgelegten Baufenster resultiert zur Gandastrasse ein grösserer Abstand als nach Regelbauweise erforderlich wäre. Nach Regelbauweise würde ein Strassenabstand von 5.00 m genügen (Art. 29 Abs. 2 BauG i.V.m. PVG 1996 Nr. 24, Urteil vom 27.11.1996).

3.2.4 Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe innerhalb der W2-Zone in Hanglage beträgt auf der Talseite 8.50 m, auf den übrigen Gebäudeseiten 7.50 m (Art. 31 BauG).

3.3 Gestaltung

3.3.1 Gebäude

Die verbindlichen Vorgaben zur Materialisierung, Gliederung und Farbgebung der Fassaden sichert eine ortstypische Bauweise, die sich gut in das Strassen-, Quartier- und Landschaftsbild einordnet.

3.3.2 Dachlandschaft

Die Gestaltung der Dachlandschaft wird deutlich stärker reguliert als dies nach Regelbauweise erforderlich wäre. Die einheitliche Ausrichtung der Satteldächer und die ruhigen Dachflächen tragen wesentlich zu einer guten Einordnung der Baukörper bei.

3.3.3 Strassenmauer

Die bestehende Mauer entlang der Gandastrasse ist ein wesentliches Identifikationsmerkmal im Strassenraum und soll weitgehend erhalten bleiben. Neue Durchbrüche werden nur für die im Plan festgelegte Ein-/Ausfahrt zur zentralen Tiefgarage sowie für einen weiteren Zugang zum internen Fusswegnetz gestattet. Der bestehende Durchbruch wird baugleich verschlossen.

3.3.4 Obstgarten / Spielflächen

Der südseitig der Wohnbauten bestehende Obstgarten bildet das wichtigste Merkmal und eine sehr hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Überbauung aber auch für die angrenzenden Nachbarn.

Der Baumbestand soll soweit möglich erhalten bleiben und mit einheimischen und standortgerechten Obstbäumen ergänzt werden. Bauliche Anlagen sind im Obstgarten grundsätzlich untersagt.

Der Obstgarten steht allen Bewohnern im Quartierplanareal zur Verfügung und kann als Erholungs-, Aufenthalts- und Kinderspielflächen genutzt werden.

3.3.5 Privatbereich

Die Privatbereiche, welche den Erdgeschosswohnungen südostseitig vorgelagert sind, werden flächenmässig begrenzt. Durch das Abstimmen der Beläge der privaten Aussenräume wird eine einheitliche und ruhige Gesamterscheinung gewährleistet.

3.4 Erschliessung

3.4.1 Ein-/Ausfahrt

Die Ein-/Ausfahrt zum Areal bzw. zur zentralen Tiefgarage kann aufgrund der Parkplatzanzahl und des Verkehrsaufkommens auf der Gandastrasse einspurig ausgeführt werden. Auf privatem Grund ist ein Warteraum für mindestens einen Personenwagen auszuweisen.

Die Ein-/Ausfahrt ist nahe der Kreuzung Gandastrasse/Luxgasse angeordnet. Dadurch sind möglichst kurze Wege und geringe Verkehrsemissionen gewährleistet.



Nachweis Schleppkurven (R+K)

3.4.2 Parkierungsanlage

Sämtliche Pflicht- und Besucherparkplätze wie auch die Veloabstellplätze werden in der zentralen Tiefgarage angeordnet. Dies sichert minimale Emissionen und hohen Komfort für die Bewohner.

Die zentrale Tiefgarage ist so zu konzipieren, dass sie südwestseitig zum Nachbargrundstück Nr. 133 erweitert werden könnte. Dadurch könnte auf eine weitere Ein-/Ausfahrt in die Gandastrasse verzichtet werden.

3.4.3 Fusswege

Das Fusswegnetz nordseitig der Wohnbauten ermöglicht den Fussgängern Bewegungsfreiheit abseits vom motorisierten Verkehr. Die Vorgabe für einen minimalen Ausbaustandard gewährleistet eine sichere Nutzung.

3.4.4 Ver- und Entsorgung

Das Areal ist über die Gandastrasse hinreichend erschlossen. In der Gandastrasse befinden sich sämtliche Werkleistungen. Im südwestlichen Arealbereich quert eine bestehende Werkleitung der bergseitigen Bauten die Bauparzelle. Die allfällige Verlegung dieser Leitung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.



Ausschnitt Werkleitungen (map.donatsch.ch)

Im Baubewilligungsverfahren sind gemäss den Weisungen der Gemeinde die Anlagen für die Entsorgung festzulegen, sofern der bestehende Molok an der Gandastrasse nicht genügen sollte.

3.4.5 Betrieb- und Unterhalt

Der Betrieb und Unterhalt des Areals obliegt den jeweiligen Grundeigentümern.

4. Voraussetzungen, Ausnahmen und Vorteile

Voraussetzungen	Mit dem Quartierplan werden folgende Voraussetzungen nach Art. 35 BauG erfüllt: • Anrechenbare Landfläche mit 4'614 m² deutlich grösser als 3'000 m² (Art. 35 Bst. a BauG) • Dank verdichteter Bauweise innerhalb der Baufenster verbleibt südseitig ein maximal grosser und qualitätsvoller Aussenraum bzw. Obstgarten (Art. 35 Bst. b BauG) • Verbindlich gesicherter Obstgarten dient als Spielfläche für Kinder (Art. 35 Bst. c BauG) • Gestaltungsvorschriften sichern eine Überbauung und Umgebungsgestaltung, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnet (Art. 35 Bst. d BauG) • Sämtliche Abstellflächen für Motorfahrzeuge müssen in einer zentralen Tiefgarage verwirklicht werden (Art. 35 Bst. e BauG) • Gegenüber den benachbarten Grundstücken sind die zonengemässen Abstände einzuhalten (Art. 35 Bst. f BauG)
Ausnahmen	Mit dem Quartierplan werden folgende Ausnahmen von der Regelbauweise beantragt (Art. 35 BauG): • Ausnützungsbonus von 20 % (Art. 5 QPB) • Reduktion Grenz- und Gebäudeabstände zwischen Baufenstern von 8 m auf 6 m (Art. 6 Abs. 2 QPB) • Verzicht auf Mehrlängenzuschlag zwischen Baufenstern (Art. 6 Abs. 3 QPB)
Vorteile	Mit dem Quartierplan werden zusätzlich zu den Voraussetzungen nach Art. 35 BauG folgende Vorteile verbindlich gesichert: • Beschränkung der Bauten und der vorspringenden Gebäudeteile auf die Baufenster (Art. 4 Abs. 1 QPB) • Sicherung Strassenmauer als Gestaltungselement der Gandastrasse (Art. 10 QPB) • Beschränkung der Ein-/Ausfahrten in die Gandastrasse (Art. 13 QPB) • Erweiterungsmöglichkeit der zentralen Tiefgaragen für Nachbargrundstück Nr. 133 (Art. 14 Abs. 3 QPB) • Minimaler Ausbaustandard für Fusswege (Art. 15 QPB)

5. Richtprojekt

Richtprojekt Ritter Schumacher AG, dat. 7.06.2018