

QUARTIERPLANREVISION, QP SUT CURT, PARZELLE 123 / TEIL SÜD

QUARTIERPLANBERICHT

1 Ausgangslage

Vor 3 Jahren wurde am östlichen Dorfrand vor Bonaduz ein Quartierplanverfahren für das Gebiet Sut Curt durchgeführt.

Der Quartierplan sieht in der Wohnzone 3 eine Ueberbauung mit Mehrfamilienhäusern vor.

Die Eigentümerin der Parzelle 123, die [REDACTED], hat nach einer Analyse des Marktes festgestellt, dass die Nachfrage nach Bauland in Blockzonen in Bonaduz zurzeit stagniert, wogegen ein Bedürfnis nach Bauland für Eigenheime in Form von Einfamilienhäuser besteht.

Die Parzelle 123 erlaubt von ihrer Lage und Grösse her eine Unterteilung in 2 Baubereiche.

Im südlichen Teil, der direkt an das Einfamilienhausgebiet Sursalens angrenzt, sollen durch eine Revision des Quartierplans Raum d.h. Einzelparzellen für eine Ueberbauung mit Einfamilienhäuser geschaffen werden.

2 Ablauf

Die Eigentümerin der Parzelle 123, die Ems-Chemie AG, beauftragte im Spätsommer 1995 das Planungsbüro Bert Giubbini, Architektur + Andrea Giubbini, dipl. Arch. ETH/SIA, mit der Ausarbeitung von Lösungsmöglichkeiten und anschliessend mit der Teilrevision des Quartierplans.

Nach einer, von den Behörden grundsätzlich positiv beantworteten Anfrage, erfolgte am 15.09.95 die Ausschreibung des Quartierplanverfahrens.

Nach dem Ablauf der Einsprachefristen soll im Herbst 1995 die Auflage des revidierten Quartierplans erfolgen mit dem Ziel, die Revision noch in diesem Jahr abzuschliessen.

3 Parzellierung

3.1 Aktueller Bestand

Der von der Revision betroffene Teil Süd der Parzelle 123 umfasst 6'540.00 m².

3.2 Neue Parzellierung

Die Quartierplanrevision sieht eine Aufteilung in 12 Bauparzellen sowie eine Strassenparzelle vor. Die Zuordnung der BGF erfolgt pro Parzelle. Die restliche verbleibende BGF fällt der Stammparzelle 123 Teil Nord zu.

3.3 Quartierspielplatz

Analog zum Gebiet Sera Curt, das ebenfalls mit Einfamilienhäusern individuell überbaut wurde und wird, sollen auch die neugebildeten Parzellen nicht im Miteigentum mit dem Spielplatz Parz. 468 verknüpft werden.

4 Gestaltung

Die Baubereiche werden so festgelegt, dass mit Ausnahme zweier Baukörper am Eingang des QP - Gebiets alle Baukörper über eine West - Ost Orientierung verfügen.

Die Proportionen und die vorgeschriebene Firstrichtung garantieren eine weitgehende kompakte und einheitliche Ueberbauung. Alle Anbauten können mit Flachdächern versehen werden.

5 Erschliessung

5.1 Verkehr

Die Verkehrserschliessung erfolgt über eine interne Quartierstrasse, die als Sackgasse ausgebildet wird. Alle sich in einer 2. Bautiefe befindlichen Parzellen werden mittels einer Dienstbarkeit über die in der 1. Bautiefe liegenden Parzellen erschlossen.

Die Parkierung wird pro Parzelle gelöst.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen können mit geringfügigen Anpassungen wie im rechtsgültigen Quartierplan vorgesehen, angeordnet werden.

6 Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften wurden analog dem bestehenden Vorschriften des gültigen Quartierplans aufgebaut und gliedern sich wie folgt:

- I Allgemeine Bestimmungen
- II Gestaltung
- III Erschliessung und Entsorgung
- IV Dienstbarkeiten
- V Kosten
- VI Schlussbestimmungen

7 Kostenverteiler

Die Kosten des Quartierplanes gehen zu Lasten der Eigentümerin, der Ems-Chemie AG.