

**Kanton Graubünden
Gemeinde Bonaduz**



Quartierplan Bavurtga

Quartierplanvorschriften

beschlossen vom Gemeindevorstand am: 14.12.2015

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Impressum

Projekt

Bonaduz, Quartierplan Bavurtga

Projektnummer: 24119

Dokument: Quartierplanvorschriften

Auftraggeber

Gemeinde Bonaduz

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung/Erlass

Bearbeitungsdatum: 5. Januar 2016

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Ralf Petter)

Vincenz und Partner, Chur (Jeannette Fischer)

z:\gemeinde\bonaduz\qp_bavurtga_24095_24119\02_qp-bestimmungen_(vorschriften)\20160105_qp_vorschriften.docx





Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen		6
Anwendbares Recht	Art. 1	6
Quartierplangebiet (Altbestand)	Art. 2	6
Zweck	Art. 3	6
Mittel des Quartierplanes	Art. 4	6
Neuzuteilung	Art. 5	7
III. Erschliessung		7
Allgemeines	Art. 6	7
Haupteerschliessung	Art. 7	7
Kunden-, Besucher- und Notzufahrt	Art. 8	8
Parkierung	Art. 9	8
Energie	Art. 10	8
Ver- und Entsorgung	Art. 11	8
IV. Nutzung und Gestaltung		9
Allgemeines	Art. 12	9
Abweichen von der Regelbauweise	Art. 13	9
Näherbaurecht, Grenzbaurecht, Grenzüberbaurecht	Art. 14	9
Etappierbarkeit	Art. 15	9
Baubereiche für Hauptbauten	Art. 16	10
Terrainaufnahmen zur Höhenberechnung	Art. 17	10
Fassadenflucht	Art. 18	11
Firstrichtung	Art. 19	11
Bauweise, Materialien, Farben	Art. 20	11
Bereich Regelbauweise	Art. 21	11
Bereich Innenhof	Art. 22	11
Terrainveränderungen, Mauern, Einfriedungen	Art. 23	12
V. Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte		12
Grundsatz	Art. 24	12
VI. Kosten		12
Verfahrens- und Erschliessungskosten	Art. 25	12



VII. Schlussbestimmungen

13

Eintrag und Anmerkung im Grundbuch	Art. 26	13
Aufhebung, Abänderung	Art. 27	13
Inkrafttreten	Art. 28	13



Gestützt auf Artikel 51 ff. des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlässt der Gemeindevorstand Bonaduz die nachfolgenden Vorschriften für den Quartierplan Bavurtga.

I. Allgemeine Bestimmungen

Anwendbares Recht Art. 1

- 1 Soweit die nachfolgenden Quartierplanbestimmungen nicht besondere Vorschriften enthalten, gelten die Bestimmungen des Kantonalen Raumplanungsrechts (KRG und KRVO) sowie das Baugesetz der Gemeinde Bonaduz (BauG).
- 2 Die nachfolgenden Quartierplanbestimmungen gelten auch ohne Grundbucheintragung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung.
- 3 Alle in den vorliegenden Quartierplanvorschriften erwähnten privatrechtlichen Vereinbarungen sind nicht Bestandteil des Quartierplanes und werden zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen und mithin erst in diesem Zeitpunkt zur Eintragung in das Grundbuch angemeldet. Kommen die hier erwähnten privatrechtlichen Verträge nicht zustande, so soll dies den bedingungs- und vorbehaltlosen Vollzug dieser Quartierplanvorschriften in keiner Art und Weise hindern.

Quartierplangebiet (Altbestand) Art. 2

Das Quartierplangebiet Bavurtga umfasst die im Flächenverzeichnis aufgeführten Grundstücke. Der Plan „Altbestand“ 1:500 zeigt die genaue Lage der Grundstücke und die Abgrenzung des Quartierplangebietes.

Zweck Art. 3

Mit dem Quartierplan Bavurtga soll eine Überbauung mit überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht werden. Zudem soll eine zweckmässige Erschliessung und ein häuslicher Umgang mit dem Boden resp. eine verdichtete Bauweise in der Kernzone sichergestellt werden.

Mittel des Quartierplanes Art. 4

Zur Erreichung des Zwecks gemäss Artikel 3 dienen folgende Mittel:

Rechtsverbindliche Mittel:

- Quartierplanvorschriften
- Plan Altbestand 1:500
- Flächenverzeichnis (Altbestand)
- Erschliessungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500



Informative Mittel:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Richtprojekt Bavurtga (Giubbini Architekten), Stand 18.06.2015
- Erschliessungsgutachten (ewp), Stand 10.07.2015
- Antrag Landabtausch MLG, Stand 16.03.2015
- Plan Provisorische Neuzuteilung 1:500 (Informationsplan), Stand 15.07.2015

II. Landumlegung

Neuzuteilung

Art. 5

- 1 Die Neuzuteilung bildet nicht Gegenstand des Quartierplanverfahrens, sondern erfolgt nach Erlass des Quartierplans. Die sich im Quartierplanperimeter befindenden Grundstücke bleiben demnach bis zur Neuzuteilung unverändert bestehen.
- 2 Die beabsichtigte Neuzuteilung wird im Plan „Provisorische Neuzuteilung“ 1:500 (Informationsplan) dargestellt. Dieser Plan hat lediglich informativen Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.
- 3 Die im Nachgang zur Quartierplanung erfolgende Neuzuteilung wird in privatrechtlicher Form erfolgen. Die Giubbini Immobilien AG hat sich entsprechende Kaufrechte vor Einleitung des Quartierplanverfahrens vertraglich einräumen lassen. Die Kaufrechte können nach Erlass des Quartierplans ausgeübt werden und es obliegt den privaten Grundeigentümern, den Zeitpunkt für die Vornahme der Neuzuteilung festzulegen. Entsprechend werden auch Entschädigungen oder Ansprüche von allfälligen Mehr- und Minderzuteilungen mit privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt.

III. Erschliessung

Allgemeines

Art. 6

Das Quartierplangebiet gilt als erschlossen und die Detailerschliessung sowie die diesbezüglichen weitergehenden Regelungen sollen im Rahmen des Bauprojektes festgelegt werden.

Haupterschliessung

Art. 7

- 1 Die Hauptzufahrt für den motorisierten Verkehr hat über die im Erschliessungsplan bezeichneten Stellen für die Ein- und Ausfahrt der Haupterschliessung sowie die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu erfolgen.
- 2 Die Realisierung einer der Norm entsprechenden Ein- und Ausfahrt vom Quartierplangebiet in die Via Campagna wird mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung sichergestellt.



- 3 Die Haupteinschliessung ist auf jeden Fall im Gegenverkehr nach gültiger Norm vorzusehen.

Kunden-, Besucher- und Notzufahrt

Art. 8

- 1 Die Ein- und die Ausfahrt für Kunden, Besucher und Notfälle haben über die im Erschliessungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.
- 2 Die Ein- und die Ausfahrt werden im Einbahnverkehr organisiert und entsprechend signalisiert.
- 3 Für die Ausfahrt wird teilweise Land der ausserhalb des Quartierplanperimeters liegenden Parz. Nr. 191 beansprucht. Die hierzu erforderliche Rechtseinräumung ist zu gegebener Zeit auf der Grundlage eines entsprechenden privatrechtlichen Dienstbarkeitsvertrages zu vereinbaren und anschliessend im Grundbuch einzutragen.

Parkierung

Art. 9

- 1 Die erforderlichen Pflichtparkplätze richten sich nach den Bestimmungen von Art. 61 BauG.
- 2 Der Bereich Innenhof ist grundsätzlich für Kurzzeitparkplätze von allfälligen Dienstleistungs-, Gewerbe- und/oder Ladenflächen bestimmt.
- 3 Falls aufgrund der effektiven Nutzung insbesondere der Baubereiche B, weniger Kurzzeitparkplätze benötigt werden, können auch Besucherparkplätze im Bereich Innenhof bereitgestellt werden, wobei minimal 80% der Parkplätze im Bereich Innenhof permanent als Kurzzeitparkplätze zur Verfügung stehen müssen.

Energie

Art. 10

Für Raumheizung und Warmwasser sind erneuerbare Energieträger zu verwenden. Die Nutzung von nicht erneuerbaren Energieträgern ist nicht zulässig.

Ver- und Entsorgung

Art. 11

- 1 Nicht verschmutztes Abwasser muss innerhalb des Quartierplanperimeters versickert werden.
- 2 Schmutzwasser ist für die Baubereiche A (A1-A4) und die Baubereiche B (B1, B2) mit zwei separaten Schmutzwasserleitungen in die Kanalisation einzuleiten.



IV. Nutzung und Gestaltung

Allgemeines

Art. 12

Im Quartierplangebiet Bavurtga gilt das Richtprojekt als Beurteilungsgrundlage für die Baubehörde im Rahmen der nachfolgenden Baubewilligungsverfahren.

Abweichen von der Regelbauweise

Art. 13

- 1 Im Quartierplangebiet Bavurtga kann innerhalb der definierten Baubereiche von den im Baugesetz vorgeschriebenen Gebäude- und Grenzabständen sowie Höhen- und Längenmassen gemäss den Vorgaben des Quartierplans und gemäss Art. 11 Abs. 4 BauG abgewichen werden.
- 2 In den Quartierplanvorschriften sind die Grundsätze der „Gestalterischen Rahmenbedingungen (Richtlinie)“ für das Quartier Bavurtga aufgenommen worden.
- 3 Zusammen mit dem Erlass des Quartierplans Bavurtga werden die vom Gemeindevorstand am 12.09.2011 gestützt auf Art. 38 Abs. 2 BauG erlassenen „Gestalterischen Rahmenbedingungen (Richtlinie)“ für das Quartier Bavurtga, aufgehoben.

Näherbaurecht, Grenzbaurecht, Grenzüberbaurecht

Art. 14

- 1 Haupt-, An und Kleinbauten im Teilbaubereich A1 auf der Parzelle Nr. 853 gemäss dem Gestaltungsplan 1:500 dürfen gegenüber der Parzelle Nr. 2264 den gesetzlichen Grenzabstand unterschreiten. Die Unterschreitung ist jedoch nur soweit zulässig, als stets ein Gebäudeabstand von 4.50 m einzuhalten ist. Entsprechende feuerpolizeiliche Auflagen bleiben vorbehalten. Das Näherbaurecht gilt auch für An- und Kleinbauten im Bereich Innenhof gemäss dem Gestaltungsplan 1:500. Dieses Näherbaurecht gilt hiermit als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung.
- 2 Ein Teil der gemäss Richtprojekt Bavurtga geplanten unterirdischen Tiefgarage (sowohl 1. als auch 2. UG) liegt auf Grundstück 2264. Das Recht, die unterirdische Tiefgarage unterniveau auf Grundstück 2264 zu erstellen, beizubehalten und zu benützen (Überbaurecht) gilt hiermit als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung.

Etappierbarkeit

Art. 15

Eine Etappierung der Bauten und Anlagen ist möglich, wobei dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Realisierbarkeit der Gesamtüberbauung entstehen dürfen.



- 1 In den Baubereichen für Hauptbauten können Haupt-, An- und Kleinbauten erstellt werden.
- 2 Innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten gelten die maximalen Fassaden- und Gesamthöhen plus Zuschlag z gemäss Baugesetz. In den Baubereichen für Hauptbauten A können die Höhenmasse gemäss Art. 11 Abs.4 BauG um 10% erhöht werden.
- 3 Die Fassaden- und die Gesamthöhen plus Zuschlag z werden pro Teilbaubereich (Baukörper) separat ermittelt.
- 4 Innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten können die Gebäudelängen, sowie die Gebäude- und Grenzabstände frei festgelegt werden.
- 5 Das Ensemble der bestehenden Gebäudegruppe auf den Grundstücken Nrn. 853, 192, 193 und 194 soll aufgenommen und deren Gliederung/Differenzierung (Versatz der Baukörper in Höhe und Grundriss) sinngemäss architektonisch aufrechterhalten werden.
- 6 In den Erdgeschossen innerhalb der Baubereiche B sind Dienstleistungs-, Gewerbe- und/oder Ladenflächen anzustreben.
- 7 Vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baubereiche für Hauptbauten nicht überschreiten. Ausgenommen davon ist der Bereich östlich des Teilbaubereichs A4, bei welchem vorspringende Gebäudeteile bis zu einem Abstand von 2.50 m von der Nachbarparzelle erstellt werden dürfen.
- 8 Gegenüber der Kantonsstrasse gilt für oberirdische Bauten die Baulinie Typ A. Für unterirdische Bauten gilt ein Abstand von mind. 2.50 m vom Fahrbahnrand der Kantonsstrasse bzw. bis an die Hinterkante der bestehenden Gehweganlage (je nach dem welcher Abstand von der Kantonsstrasse grösser ist).
- 9 Unterirdische Bauten können unabhängig von den Baufeldern für Hauptbauten erstellt werden.

- 1 Die Terrainaufnahmen zur Berechnung der maximal zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen, haben vor Einreichung eines Bauprojekts, vom Geometer in Absprache mit der Gemeinde Bonaduz zu erfolgen.
- 2 Das massgebende Terrain nördlich der festgelegten Fassadenflucht entlang der Geländekante kann gemäss IVHB 1.1 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und gemäss dem Richtprojekt abweichend festgelegt werden.



Fassadenflucht

Art. 18

- 1 Hauptbauten sind auf die festgelegte Fassadenflucht entlang der Geländekante (sinngemäss Gestaltungsbaulinie Typ C gemäss Baugesetz Art. 40 Abs. 2), zu setzen. Konstruktionsbedingte südseitige Abweichungen von bis max. 0.20 m sind zulässig.
- 2 Die Bauzonenfläche nördlich dieser festgelegten Fassadenflucht kann für die Zufahrt (inkl. Stützmauer) zur Tiefgarage, allenfalls für weitere Erschliessungszwecke oder private Aussenräume beansprucht werden, wobei, ausgenommen die Zufahrt, keine weiteren Bauten und Anlagen zulässig sind.

Firstrichtung

Art. 19

- 1 Die Firstrichtung (ungefähre Lage) ist im Gestaltungsplan festgelegt.
- 2 Der First der Hauptbauten entlang der Geländekante innerhalb der Baubereiche A ist weitestgehend parallel zur festgelegten Fassadenflucht bzw. zur Geländekante auszurichten.
- 3 Einzelne Abweichungen von diesen Firstrichtungen entlang der Geländekante können, im Sinn der Aufnahme bestehender Strukturen (einzelne Bauten giebelständig oder Kreuzgiebel), im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft werden.

Bauweise, Materialien, Farben

Art. 20

- 1 Bestehende Bautypologien entlang der Geländekante (bspw. gemauerte Eckpfeiler mit Holzausfachung) sollen aufrechterhalten bzw. zeitgemäss interpretiert und umgesetzt werden.
- 2 Fassaden- und Dachflächen sind allgemein farblich zurückhaltend zu gestalten (Anwendung von vorwiegend dunkleren Materialien resp. Farben). Differenzierungen von Farbgebung und Materialisierung, insbesondere innerhalb der Baubereiche A, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Bereich Regelbauweise

Art. 21

Innerhalb des Bereichs Regelbauweise kann nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Regelbauweise gebaut werden.

Bereich Innenhof

Art. 22

- 1 Der Bereich Innenhof ist für die Anordnung von Freiflächen, Verkehrs- und Parkierungsflächen sowie für Spiel- und Aufenthaltsflächen und für die Notzufahrt bestimmt.
- 2 Der Bereich Innenhof soll weitestgehend als Zwischenraum/Freiraum erhalten bleiben. Allfällige An- und Kleinbauten sollen sich diesem Grundsatz unterordnen.



- 3 Die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr ist zu gewährleisten und Privatflächen sind auf das Minimum zu beschränken.

Terrainveränderungen, Mauern, Einfriedungen

Art. 23

- 1 Im Bereich Terrainveränderungen 1 sind Anpassungen des bestehenden Geländeverlaufes (Aufschüttungen) soweit erwünscht und zulässig, als damit die Fassadenhöhe verringert wird.
- 2 Im Bereich Terrainveränderungen 2 sind Anpassungen des bestehenden Geländeverlaufes (Aufschüttungen) zulässig. Auf der nördlichen Bauzonengrenze müssen die Höhen des gewachsenen Terrains übernommen werden.
- 3 Die vorgesehenen Aufschüttungen sind zurückhaltend zu gestalten und mit einer zweckmässigen Bepflanzung zu versehen. Sichtbare Befestigungen sind, abgesehen von der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage nicht zulässig.
- 4 Für die Befestigung der Ein- und Ausfahrt ist die Gestaltung der bestehenden Blocksteinmauer aufzunehmen und es ist nach Möglichkeit eine zweckmässige Begrünung der gesamten Mauer vorzunehmen.
- 5 Es sind keine Einfriedungen und Abgrenzungen von Grundstücken zulässig, ausser wenn diese aus Gründen der Sicherheit erforderlich sind.

V. Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte

Grundsatz

Art. 24

Die Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte und die Begründung von neuen Dienstbarkeiten erfolgt nicht im Rahmen des Quartierplanverfahrens, sondern im Zusammenhang mit der privatrechtlichen Neuzuteilung (vgl. Art. 5).

VI. Kosten

Verfahrens- und Erschliessungskosten

Art. 25

- 1 Die Kosten für die Erarbeitung des Quartierplans, die Vermessung, die Vermarkung und die Grundbuchgebühren trägt die Giubbini Immobilien AG.
- 2 Die Kosten für die Projektierung und den Bau von neuen Erschliessungsanlagen im Zusammenhang mit dem Quartierplan (Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, allfällige weitere Anlagen) trägt die Giubbini Immobilien AG.



- 3 Sämtliche Verfahrens- und Erschliessungskosten werden der Giubbini Immobilien AG in Rechnung gestellt und von dieser beglichen. Die Kostenaufteilung unter den einzelnen Grundeigentümern regeln diese im Rahmen einer separaten privatrechtlichen Vereinbarung. Der Gemeindevorstand empfiehlt eine Aufteilung der Kosten nach Fertigstellung der Überbauung nach Massgabe der erzielten Nutzflächen sowie gestützt auf das Vorteilsprinzip.
- 4 Die Gemeinde ist berechtigt, von der Giubbini Immobilien AG Abschlagszahlungen entsprechend dem Projektfortschritt zu verlangen.
- 5 Die Kosten werden grundsätzlich mit der Rechnungsstellung durch die Gemeinde fällig. Der Gemeindevorstand legt die Zahlungsfristen fest. Bei verspäteter Zahlung berechnet sich der Verzugszins entsprechend den kantonalen Ansätzen.
- 6 Für die in Rechnung gestellten öffentlich-rechtlichen Forderungen besteht ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 130 ff. EGzZGB.

VII. Schlussbestimmungen

Eintrag und Anmerkung im Grundbuch Art. 26

- 1 Der Quartierplan wird nach Eintritt der Rechtskraft zur Anmerkung bzw. Eintragung im Grundbuch angemeldet.
- 2 Der Quartierplan „Bavurtga“ ist im Grundbuch der Gemeinde Bonaduz auf den Grundstücken Nrn. 188, 192, 193, 194, 853, 2249 und 2515 anzumerken.
- 3 Der Gemeindevorstand ist zur Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Anmerkung des Quartierplanes beauftragt und ermächtigt.

Aufhebung, Abänderung Art. 27

Haben sich die tatsächlichen oder die rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Quartierplanes geändert, kann er auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen ganz oder teilweise aufgehoben, abgeändert oder ergänzt werden.

Inkrafttreten Art. 28

Der Quartierplan Bavurtga tritt mit Genehmigung durch den Gemeindevorstand in Kraft.