

Kanton Graubünden

Gemeinde Rhäzüns



Quartierplan Dorfkern

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Datum: 14. August 2009

Objekt: 14013

z:\gemeinde\rhaezuens\qo_dorfkern_14013\08_dossier_verfahren\20090814_aufgabe\pmib_20090814.doc

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Ablauf, Mitwirkung.....	3
3.	Umfrage bei Grundeigentümern.....	4
4.	Totalrevision der Ortsplanung.....	5
5.	Lösungsvorschlag.....	6
6.	Weiteres Vorgehen	7

1. Ausgangslage

Das ca. 5'000 m² grosse Gebiet des Quartierplans liegt im Dorfzentrum von Rhäzüns und umfasst 9 Parzellen. Es stösst im Osten an die Via Nova, im Süden an die Via dalla Resga und im Westen an das Schulhaus sowie im Norden an die Via Baselga und an private Parzellen.

Das Quartierplangebiet liegt gemäss geltendem Zonenplan im Wesentlichen in der Dorfkernzone 3 (DK3). Nur die Parzelle Nr. 478, welche erst am Schluss in den Quartierplanperimeter einbezogen wurde, liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Gemäss revidiertem Zonenplan (Genehmigungsvorlage) haben sich die Zonenzuweisungen nicht grundsätzlich geändert. Ausgenommen die Parzelle Nr. 478 liegen nach wie vor alle Parzellen im Dorfkern (Zone neu benannt als Dorfzone 3).

2. Ablauf, Mitwirkung

Mit Gesuch vom 3. September 2002 ersuchen alle Grundeigentümer – mit Ausnahme der [REDACTED] – um die Aufhebung der Quartierplanpflicht gemäss geltendem Zonenplan. Die Nutzungsplanänderung „Aufhebung der Quartierplanpflicht“ wurde in der Folge bearbeitet, öffentlich aufgelegt und am 4. Dezember 2002 der Gemeindeversammlung zur Abstimmung unterbreitet. Diese stimmte der Änderung zu.

Gegen diesen Beschluss erhob die [REDACTED] bei der Bündner Regierung eine Planungsbeschwerde mit der Begründung, dass für die bauliche Nutzung der Parzelle Nr. 189, insbesondere bei einem allfälligen Ausbau des Oekonomiegebäudes, für die Erschliessung eine Quartierplanung nötig sei. Auf Anraten des Juristen im Departement des Innern und der Volkswirtschaft wurde nach einer gütlichen Lösung gesucht. Von einer Aufhebung der Quartierplanpflicht wurde in der Folge Abstand genommen.

Am 18. August 2003 beschloss der Gemeindevorstand Rhäzüns die Einleitung des Quartierplanverfahrens über die Beizugsfläche ausgenommen die Parzelle Nr. 478. Im Frühjahr 2004 wurde die STW AG für Raumplanung mit der Ausarbeitung des Quartierplans beauftragt.

Am 4. November 2004 fand eine Besprechung zwischen den Grundeigentümern, der Gemeinde und dem beratenden Planungsbüro STW AG für Raumplanung statt. Dabei wurden die verschiedenen Varianten für die Erschliessung des Quartierplangebietes besprochen. Aus den ursprünglich fünf Varianten wurde vorerst die Variante 1, danach faktisch auch die Varianten 4 und 5 ausgeschieden. Die Sitzungsteilnehmer einigten sich darauf, betreffend die verbleibenden Varianten 2 und 3 eine schriftliche Umfrage bei den Grundeigentümern durchzuführen. Das Büro STW verfasste per 1. Dezember 2004 diesen Fragebogen und ersuchte die Betroffenen um Rückantwort bis zum 15. Januar 2005. Es gingen 5 der 6 versandten Fragebogen ein. Ein Grundeigentümer verzichtete ausdrücklich auf eine Meinungsäusserung.

3. Umfrage bei Grundeigentümern

Die Umfrage umfasste die Sachaspekte Erschliessung und Kosten. Zusätzlich wurden die Grundeigentümer ersucht, allfällige weitere Bemerkungen einzubringen.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen bzw. lassen folgende Schlussfolgerungen zu:

Wenn überhaupt wird die Variante 2 (Nord) als machbar erachtet. Der von dieser Variante am meisten betroffene Grundeigentümer der Parzelle Nr. 191 signalisiert Entgegenkommen, sofern die entstehenden Landabtretungen und die zu erwartenden Minderwerte infolge von Verlust von Bruttogeschossfläche (Verlust des Hofstattrechts durch die geplante Erschliessungsstrasse) und die Minderwerte infolge von zusätzlichen Immissionen angemessen entschädigt und ausgeglichen werden. Er ersucht um eine konkrete Diskussion zu diesen finanziellen Aspekten.

Einigkeit herrscht bei der Frage der gemeinsamen Parkierung. Kein Grundeigentümer beurteilt diese als zweckmässig und notwendig. Dieser Aspekt ist von der Gemeinde in den Lösungsprozess einzubringen. Es soll eine „Zwischenlösung“ angestrebt werden, welche für die Zukunft Optionen offen hält. Zu berücksichtigen sind insbesondere die Bedürfnisse der Fussgänger und Fahrradfahrer, sowie die Option einer späteren zentralen Parkierung (ober- oder unterirdisch).

Bei der Weiterbearbeitung der Variante 2 stellte sich die Frage, in welcher Art die Parzelle Nr. 181 überhaupt noch einzubeziehen ist. Hingegen stellte sich die Frage des Einbezugs der Parzelle Nr. 478 der politischen Gemeinde. Die Variante 2 eröffnete nämlich die Möglichkeit einer rückwärtigen Erschliessung der Parzelle Nr. 478. Diese Bedürfnisse sind in die Überlegungen einzubeziehen und gegebenenfalls auch entsprechend zu gewichten.

Die Strassenbreite ist nach objektiven Gesichtspunkten (Nutzungsart, Intensität der Nutzung, Sichtigkeit, Minimalradien) zu untersuchen.

Empfehlenswert ist es, in einem ersten Schritt die Fragen um die Entschädigungen für Landabtretungen, für den BGF-Verlust, den Verlust / Gewinn von Attraktivität und für abzubrechende Bauten und Anlagen nach objektiven Grundsätzen und unter Berücksichtigung der bisherigen Praxis in der Gemeinde zu klären und nach Möglichkeit einvernehmlich zu lösen.

Danach ist ein konkreter Vorschlag für den Quartierplan, vermutlich auf Basis der Variante 2, zu erarbeiten (Erschliessung, Gestaltung, Landabtausch, Quartierplanbestimmungen).

4. Totalrevision der Ortsplanung

Im Jahr 2005 beschäftigte sich die Gemeinde mit der Einleitung einer umfassenden Revision der Ortsplanung. Nachdem der Leitbildprozess im Jahre 2005 / 2006 abgeschlossen war, entschied sich die Gemeinde eine Planungskommission einzusetzen, sprach die notwendigen Kredite und startete mit Begleitung des Planungsbüros STW AG für Raumplanung, Planungsleiter [REDACTED], im Juni 2006 in die Revision der Ortsplanung. Im März 2008 wurde eine vollständige Ortsplanungsvorlage in die Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung eingereicht. Im November 2008 erfolgte die öffentliche Auflage und am 18. März 2009 wurde die Revision der Ortsplanung von der Gemeindeversammlung beschlossen. Zurzeit ist das Genehmigungsverfahren im Gange.

Im Rahmen der Bearbeitung der Ortsplanung wurden neben anderem auch die Sachfragen der Quartierplanung Dorfkern aufgegriffen. Weil die Umsetzung der Quartierplanung Dorfkern bzw. die geordnete Überbauung und Erschliessung dieses Dorfkerngebietes von zentraler Bedeutung für die weitere Entwicklung dieses Kerngebiets sind, mussten die nötigen Vor-

kehrungen auf Stufe Ortsplanung parallel zu den Festlegungen auf Stufe Quartierplanung bearbeitet werden.

5. Lösungsvorschlag

Gestützt auf die ursprüngliche Variante 2 für die Überbauung und Erschliessung des Quartierplangebietes Dorfkern erarbeitete die Gemeinde einen angepassten Vorschlag für die Quartierplanung. Eigentliche Neuerung bildet der Einbezug der Parzelle Nr. 478 der politischen Gemeinde, welche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) liegt. Dadurch können die Mehr- / Minderzuteilungen, die Verfahrenskosten und die Erschliessungskosten auf mehr Grundeigentümer verteilt werden.

Eine ordnungsgemässe Überbauung innerhalb des Quartierplanperimeters bedingt eine abgeschlossene Quartierplanung. Die Gemeinde kann im Beizugsgebiet faktisch keine Baubewilligungen erteilen, solange die Quartierplanung nicht rechtskräftig abgeschlossen ist. Die Baureife für diese zentrumsnahen Parzellen ist also erst mit einer rechtsgültigen Quartierplanung gegeben.

- Die Erschliessungsvariante 2 bedingt zwingend den Abbruch des Stallgebäudes auf Parzelle Nr. 191 und stellt damit eine Grundvoraussetzung für die Umsetzung des Quartierplanes dar. Die Kosten für den Abbruch und der damit verbundene Wertverlust sind demzufolge auf alle nutznennenden Eigentümer zu verteilen, anteilmässig nach Neuzuteilung.
- Der Landabzug für die strassenmässige Erschliessung des Gebiets mit einer Erschliessungsstrasse (189 m² Flächenbedarf) ist eine Grundvoraussetzung für die Umsetzung der Quartierplanung und deshalb auf sämtliche Grundeigentümer gemäss Neuzuteilung aufzuteilen.
- Die Kosten für die Erstellung der Erschliessungsanlagen sollen gestützt auf die Neuzuteilung und unter Berücksichtigung des Vorteilsprinzips auf diejenigen Grundeigentümer verteilt werden, welche an die Erschliessungsanlagen angeschlossen werden und deren Parzellen gestützt darauf baureif werden.

6. Weiteres Vorgehen

Der Gemeindevorstand Rhäzüns hat im Mai 2008 beschlossen, bezüglich der erarbeiteten Quartierplanvorlage bei den betroffenen Grundeigentümern eine Vernehmlassung durchzuführen. Die Grundeigentümer wurden im Juni 2008 mit den Unterlagen bedient und am 1. Juli 2008 zu einer Orientierungsversammlung eingeladen. Anschliessend erfolgte die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen.

Nach dem Abschluss dieser Vernehmlassung im Juni 2009, der Bereinigung und der formellen Prüfung durch das Grundbuchamt sollen nun die weiteren Verfahrensschritte zum Erlass des Quartierplanes durchgeführt werden:

- Öffentliche Auflage Quartierplan nach Art. 18 Abs. 1 KRVO und Publikation nach Art. 18 Abs. 2 KRVO
- Einsprachenbehandlung nach Art. 19 Abs. 1 KRVO
- Erlass / Beschluss des Quartierplanes durch den Gemeindevorstand nach Art. 19 Abs. 1 KRVO
- Behandlung allfälliger Rekurse gegen den Quartierplanbeschluss

Chur, 14. August 2009 / 