

PROTOKOLLAUSZUG AUS DER VORSTANDSSITZUNG VOM 20. JANUAR 1986

32. Quartierplan "Unteralig"

Innert Frist sind drei Einsprachen eingegangen.

1. Die Einsprache [REDACTED] hat folgenden Inhalt:
 - a) Die Firsthöhe von 13.00 m sei für ländliche Verhältnisse nicht zwingend.
 - b) Die Einhaltung des üblichen Grenzabstandes von 4.50 m sei auf der Länge der Quartierzufahrtsstrasse einzuhalten.
2. Die Einsprache der [REDACTED] verlangt, dass der Grenzabstand zur Quartierzufahrtsstrasse 4.50 m betrage und nicht wie vorgesehen 3.00 m.
3. Die Einsprache [REDACTED] bemängelt, dass zu seiner Parzelle Nr. 767 der Grenzabstand von 4.50 m nicht richtig sei, weil der Mehrlängenzuschlag fehle. Weiter bemängelt er auch die Grenzabstände zur Parzelle [REDACTED].

Die Baukommission beantragt dem Gemeindevorstand, den Quartierplan "Unteralig" inkl. Quartierplanvorschriften wie er vorliegt zu genehmigen, mit der Aenderung, dass der Grenzabstand zwischen der Parzelle Nr. 781 ([REDACTED]) und Nr. 782 ([REDACTED]) mit 4.50 m einzuhalten sei. Für ihren Antrag liefert die Baukommission Begründungen.

Gestützt auf den Antrag und die Begründungen der Baukommission beschliesst der Gemeindevorstand die Einsprachen wie folgt zu behandeln:

1. Der Vorwurf von [REDACTED] und Mitunterzeichner, dass die Parzelle Nr. 782 ([REDACTED]) übernutzt werde, ist nicht haltbar. Die Ausnützungsziffer beträgt bekanntlich 0,6 und das Richtprojekt von [REDACTED] schöpft die Ausnützungsquote nicht voll aus. Das Baugesetz wird damit nicht verletzt, vielmehr wird dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung von Grund und Boden Rechnung getragen. Der Gemeindevorstand beschliesst, die Einsprache in diesem Punkt abzulehnen.

Die maximale Firsthöhe von 13.00 m ergibt sich aus der gesetzlichen maximalen Gebäudehöhe von 9.50 m und der gewählten Dachneigung. Auch hier wird nicht gegen das Baugesetz verstossen. Das zu erstellende Gebäude von [REDACTED] wird, von der Strasse aus gesehen, genau gleich wie die Liegenschaften [REDACTED] zwei Wohngeschosse aufweisen, wobei das Dachgeschoss auch ausgebaut ist. Das Erscheinungsbild des von [REDACTED] geplanten Gebäudes wird also die Ausmasse der Liegenschaften [REDACTED] in Bezug auf die Höhe nicht überschreiten. Mit Ausnahme des Gebäudes [REDACTED] findet also eine gewisse Anpassung an die umliegenden Häuser statt. Der Gemeindevorstand lehnt die Einsprache auch in diesem Punkt ab.

In einem weiteren Punkt verlangen die Einsprecher, dass der Grenzabstand entlang der Quartierzufahrtsstrasse wie im Baugesetz vorgesehen 4.50 m beträgt. Gestützt auf das Baugesetz wäre der geplante Abstand von 3.00 m wohl zulässig, dennoch beschliesst der Gemeindevorstand der Einsprache in diesem Punkt stattzugeben und den Gebäudeabstand zur Parzellengrenze überall auf 4.50 m festzulegen. Dies unter anderem gestützt auf die Ueberlegung, dass die zulässigen Abweichungen zum Baugesetz nicht zu einseitig zu Gunsten von Parzelle Nr. 782 ([REDACTED]) verteilt werden. Architektonisch sollten dadurch auch keine speziellen Probleme entstehen.

2. Die [REDACTED] verlangt in ihrer Eingabe, die wir ebenfalls als Einsprache behandeln müssen, dass der Grenzabstand entlang der Quartierzufahrtsstrasse überall 4.50 m beträgt. Es handelt sich dabei um das gleiche Begehren wie von [REDACTED] und Mitunterzeichner, so dass der Gemeindevorstand gestützt auf die vorerwähnten Ausführungen, die Einsprache voll gutheissen kann.
3. Die Auffassung von [REDACTED], dass der Grenzabstand zu seiner Parzelle Nr. 767 mit 4.50 m falsch sei, ist nicht richtig. Sie entspricht vollumfänglich dem Baugesetz. Ein Mehrlängenzuschlag ist erst ab 15.00 m nötig und die an [REDACTED] angrenzende Fassade des Richtprojektes [REDACTED] übersteigt die zulässige Fassadenlänge von 15.00 m nicht. Der Gemeindevorstand beschliesst, die Einsprache in diesem Punkt abzulehnen.

[REDACTED] bemängelt weiter, dass der grosse Grenzabstand gegenüber der Parzelle Nr. 209 ([REDACTED]) nicht eingehalten sei. Es fehlt [REDACTED] die Legitimation für eine Einsprache im Zusammenhang mit dem Grenzabstand zur vorgenannten Parzelle. Auf seine Argumentation ist daher nicht einzutreten. Zur Information teilen wir [REDACTED] mit, dass der grosse Grenzabstand von der Hauptfassade, die kleineren Grenzabstände von der Nebenfassade aus einzuhalten sind.

Der Grenzabstand zur Strassenparzelle des Kantons beträgt im wesentlichen 5.00m (Ausnahme beim Brunnen). Baugesetzesvorschriften sind dadurch keine verletzt und das zuständige Bezirkstiefbauamt hat bereits eine positive Stellungnahme abgegeben. Auch in diesem Bereich findet eine Angleichung an die bestehenden Liegenschaften an der Trinserstrasse statt, sowohl das Haus "Alte Post" wie die Liegenschaft von [REDACTED] weisen kleinere Abstände zur Kantonsstrasse auf.

Die Einsprache von [REDACTED] wird vom Gemeindevorstand vollumfänglich abgelehnt.

Alle Mitteilungen an die Einsprecher werden mit einer entsprechenden Rechtsmittelbelehrung versehen.

Der Gemeindevorstand beschliesst, der [REDACTED] mitzuteilen, dass wir ihre Einsprache vollumfänglich gutgeheissen haben. Gleichzeitig geben wir bekannt, dass wir den Quartierplan "Unteralig" erst nach der unbenützten Rekursfrist von 20 Tagen in Kraft setzen und dannzumal auch die Bausperre aufheben.

[REDACTED], der sich ja wie im Baugesetz vorgesehen, zu den Einsprachen vernehmen liess und dabei überall eine vollumfängliche Abweisung beantragte, wird orientiert, dass wir alle Einsprachen abgewiesen haben mit Ausnahme des Grenzabstandes entlang der Quartierzufahrtsstrasse. Dies bedeutet für [REDACTED], dass der gemäss Gestaltungsplan vorgesehene Grenzabstand von 3.00 m auf einer Länge von ca. 4.50 bis 5.00 m um 1.50 m vergrössert werden muss. Der Entscheid an [REDACTED] wird ebenfalls mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen.

Auch hier gilt wie bei der [REDACTED], dass [REDACTED] nach einem unbenützten Ablauf der Rekursfrist über die Inkraftsetzung des Quartierplanes und die Aufhebung der Bausperre orientiert wird.

Tamins, 25. September 2018

Die Richtigkeit des Protokollauszuges bestätigen:

Der Gemeindevorstand

Oswald Sulser

Die Aktuarin

Daniela Camenisch