



Gemeinde Flims Quartiergestaltungsplan Dado Bericht

Öffentliche Auflage vom 4. Februar 2008

bis 5. März 2008

Vom Gemeindevorstand erlassen am 1. April 2008

Der Gemeindepräsident

Dr. Thomas Ragetti

Der Gemeindeschreiber

Martin Kuratli

Flims / Chur, 1. April 2008

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis

1. Einleitungsbeschluss	1
2. Ziele der Quartiergestaltungsplanung	2
3. Grundlagen	4
4. Ablauf / Termine	4
5. Beteiligte / Akteure	5
6. Umfang der Quartiergestaltungsplanung.....	5
6.1 Bestandteile	5
6.2 Vorschriften	5
6.3 Parzellierung (Neuzuteilung)	6
6.4 Definierte Baustandorte mit maximaler Firstkote und Höhenverhältnissen.....	6
6.5 Öffentliche Erschliessungsflächen	7
6.6 Private Parkierungsbauten an der Via Vitg Sura	7
6.7 Private Parkierungsbauten an der Via Vitg Dado	7
6.8 Private Erschliessungsanlagen.....	7
6.9 Gartenbereiche	8
6.10 Konstruktive Vorgaben der Feuerpolizei.....	8
6.11 Tiefgarage	8
7. Versicherungsleistung der Gebäudeversicherung	8
8. Nutzungen	9
9. Landumlegung	9
10. Dienstbarkeiten	10
11. Mitwirkung	10
11.1 Erste Runde	10
11.2 Zweite Runde	11
11.3 Dritte Runde	11
12. Auflageakten	12
13. Einsprachen gegen die Quartiergestaltungsplanung	12
14. Beschwerden gegen die Entscheide des Gemeindevorstands	12
15. Überarbeitung	13
16. Mitwirkung	14
17. Auflageakten 2. öffentliche Auflage	14
18. Einsprachen während der zweiten öffentlichen Auflage	14

Anhang

- Flächen- und Werttabelle vom 01.04.2008
- Neuer Bestand Änderungen, Auflageplan, 1:200 verkleinert
- Neuer Bestand Änderungen, Auflageplan, 1:200 (Ausschnitt mit Änderungen)

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Arch.	Architekt
ARE	Amt für Raumentwicklung Graubünden
Art.	Artikel
BauG	Baugesetz
Dipl.	Diplomierte/r
Dr.	Doktor
ETH	Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
ff	und folgende
FPV	Kantonale Feuerpolizeiverordnung
Fr.	Schweizer Franken
FSU	Fachverband Schweizer RaumplanerInnen
GVAG	Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden
GVG	Gebäudeversicherung Graubünden (bisher: GVA)
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005
Kulturing.	Kulturingenieur/in
m	Meter
m ²	Quadratmeter
NDS	Nachdiplomstudium
QGP	Quartiergestaltungsplan
RAB zum GVAG	Ausführungsbestimmungen zum Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden
RIP2000	Kantonaler Richtplan Graubünden
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Stand 22. August 2000)
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SWB	Schweizerischer Werkbund
z.B.	zum Beispiel

1. Einleitungsbeschluss

Das Gebiet Dado in Flims soll mit einem öffentlichen Quartiergestaltungsplan mit Landumlegung für eine neue Überbauung bereit gemacht werden, nachdem ein Brand am 6. Juni 2006 sieben Häuser und sieben Ställe zerstört hat. Das Verfahren der Quartiergestaltungsplanung (QGP) mit Landumlegung wurde am 13. Juni 2006 mit Beschluss des Gemeindevorstandes Flims eingeleitet. Der öffentliche Quartiergestaltungsplan bietet die Möglichkeit, verschiedenste Optimierungen im Vergleich zum Zustand vor dem Brand in einer gemeinschaftlichen Lösung zu entwickeln und Allgemeininteressen sowie partikuläre Wünsche in einer Gesamtplanung zu vereinen.

Das Quartiergestaltungsplangebiet umfasst die Brandstätte sowie östlich und südlich angrenzende Parzellen, die noch nicht oder nur zum Teil überbaut sind (QGP-Perimeter). Diese Parzellen sollen miteinbezogen werden, damit Gestaltungs- und Erschliessungsfragen im Zusammenhang geklärt werden können.

Gemeinde Flims - Quartiergestaltungsplan Dado: Zonenplanausschnitt



Zur Einleitung der Planung wurde mit Beschluss des Gemeindevorstandes vom 13. Juni 2006 eine Planungszone im Sinne von Art. 21 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erlassen. In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte.

2. Ziele der Quartiergestaltungsplanung

Ziel der vorliegenden Planung ist es, den betroffenen Grundeigentümern in angemessener Zeit ideale Rahmenbedingungen für eine optimale Wiederbebauung zu schaffen. Es wird angestrebt, allen Grundeigentümern ihr ehemals vorhandenes Bauvolumen (Wohnhäuser und Ställe) wieder zu gewährleisten. Die Wohnbauten sollen im Grundsatz an ihrem angestammten Ort - mit der Möglichkeit zu leichten Abweichungen - wieder aufgebaut werden können. Die Volumen der Ställe werden neu angeordnet. Die Nutzung und die maximalen Gebäudehöhen sind durch das Baugesetz definiert.

Der abgebrannte Dorfteil stellte einen bedeutenden Teil der Flimser Bau- und Dorfgeschichte dar und machte einen beträchtlichen Teil des alten Dorfkerns aus.

Der Brand hat leider viele und unersetzliche Verluste in emotionaler und materieller Hinsicht herbeigeführt. Wenn man nun aber nach vorne schaut, dann ergibt sich jetzt die Chance auf Verbesserung in ehemals nachteiligen Bereichen. Ziel ist, dass die Grundeigentümer von den Vorteilen einer Neuplanung profitieren. Die heutigen Bedürfnisse der Bewohner werden berücksichtigt. Die baulichen Möglichkeiten, die Etappierungen, Aussicht und Besonnung, die Stellung und Grösse der Bauvolumen, Erschliessungen, Parkierung und Brandschutz werden optimiert. Für einzelne Parzellen wird erst durch den Quartiergestaltungsplan und durch eine Umparzellierung eine Nutzung, eine Erschliessung oder eine Besonnung der Fassaden möglich. Es soll ein Ort mit grosser Lebensqualität entstehen.

Der ursprüngliche Dorfcharakter soll in diesem Bereich der Kernzone möglichst erhalten bleiben. Dies entspricht auch den in der Kernzone geltenden Zonenvorschriften, die auch im Quartiergestaltungsplangebiet weiterhin gültig sind.

Durch eine geschickte Planung soll vermieden werden, dass in zeitlicher Hinsicht Abhängigkeiten unter den Grundeigentümern entstehen. Die Art der Parkierung und die Etappierung der Bebauung stellen demnach einen wichtigen Bestandteil der Planung dar. Jeder Eigentümer soll nach Fertigstellung des Quartiergestaltungsplans dann bauen können, wann er kann und will, ohne dabei von andern abhängig zu sein.

Mit einer Landumlegung wird erreicht, dass jede Parzelle optimiert werden kann und vor-malige Nachteile verschwinden. Die ursprüngliche Parzellengrösse wird soweit möglich gewährleistet, die genaue Positionierung jedoch angepasst. Wo ein Eigentümer mehrere Grundstücke besitzt, sollen diese zu einem einzigen vereint werden. Allfällige nicht vermeidbare flächenmässige Mehr- oder Minderwerte werden finanziell ausgeglichen. Für öffentliche Erschliessungsanlagen wird ein Abzug vorgenommen.

Der Zonenplan und das Baugesetz werden durch diese Planung nicht abgeändert. Das Quartiergestaltungsplangebiet liegt zu etwas mehr als der Hälfte in der Kernzone I. Der andere Teil liegt in der Kernzone II.

Flims - Quartiergestaltungsplan Dado: Eigentumsverhältnisse im QGP-Gebiet



Eigentümer

- Karin Albin
- Lina Januth
- Martina Castrischer
- Pieter Paul Smeets-Roos
- Ursulina Schürch-Parli
- Erben Georges Castrischer-Klaiber
- Miteigentümergemeinschaft Erwin Juon-Bruniera und Max Juon-Muggli Erben
- Max Juon-Muggli Erben
- Genossenschaft Pastrin
- Erben Martin Braun-Trepp
- Erben Caspar Schröpler-Nold
- Erika Kling-Beeli, Miarta Schneebeil-Beeli, Reto Beeli
- Reto Beeli-Oppliger
- Marianna und Jacob Fontana-Egli

3. Grundlagen

- Ortsplanung der Gemeinde Flims mit Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan, Generellem Erschliessungsplan (Strassen- und Fusswegplan) und Baugesetz
- Siedlungsinventar der Gemeinde Flims mit Plan und Bericht
- Gebäudevolumen und –standorte vor dem Brand
- Flims Dorf – Erhalten und Gestalten; Eine Dokumentation zum Thema Erhalt und Umnutzung, Urs Hüsler, Samedan
- Gemeinde Flims, Quartiergestaltungsplanung Dado, Bericht vom 31. August 2006
- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- Kantonaler Richtplan Graubünden (RIP2000)
- Kantonale Feuerpolizeiverordnung (FPV)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden (GVAG)
- Ausführungsbestimmungen zum Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden (RAB zum GVAG)

4. Ablauf / Termine

6. Juni 2006	Sieben Häuser und sieben Ställe an der Via Vitg Sura und an der Via Vitg Dado werden durch einen Brand zerstört
13. Juni 2006	Beschluss des Gemeindevorstandes Flims: Einleitung Quartiergestaltungsplanverfahren mit Landumlegung und Erlass Planungszone
20. Juni 2006	Orientierungsschreiben der Gemeinde an die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Quartiergestaltungsplan mit Landumlegung und zur Planungszone
23. Juni - 13. Juli 2006	öffentliche Auflage: Einleitungsbeschluss des Quartiergestaltungsplans und der Landumlegung sowie des Erlasses der Planungszone mit Einsprachemöglichkeit
22. August 2006	Orientierung Gemeinderat über Quartiergestaltungsplan
31. August 2006	Orientierung der Grundeigentümer über den Stand der Planung an einer gemeinsamen Besprechung mit den Gemeindebehörden und den beauftragten Planern
13. September 2006	Sprechstunden für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit dem Bauamt und dem Planerteam
15. September 2006	Wünsche und Anregungen der Grundeigentümer zur Planung schriftlich an das Bauamt
7. November 2006	Orientierung Gemeinderat über Quartiergestaltungsplan
27. Nov. - 1. Dez. 2006	2. Orientierungsaufgabe für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
4. - 6. Dez. 2006	Sprechstunde für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
11. Dezember 2006	Schriftliche Meinungsäusserung an Bauamt
Dez. 2006 - Jan. 2007	Überarbeitung durch Planerteam

6. Februar 2007	Verabschiedung durch Gemeinderat
7. Februar - 9. März 2007	Überarbeitung und Fertigstellung des Quartiergestaltungsplans durch Planerteam
12. - 16. März 2007	Formelle Prüfung durch Grundbuchamt Flims
30. März 2007	3. Grundeigentümerorientierung mit anschliessendem Apéro
2. April - 1. Mai 2007	Öffentliche Auflage (30 Tage)
~Mai 2007	Behandlung allfälliger Einsprachen Genehmigung des Quartiergestaltungsplans mit Landumlegung durch den Gemeindevorstand Flims

5. Beteiligte / Akteure

- Gemeindevorstand Flims
- Dr. Thomas Ragetti, Gemeindepräsident
- Marco Schuoler, Gemeindeingenieur
- lic. iur. Gion Schäfer, Rechtsberater der Gemeinde Flims
- Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Quartiergestaltungsplangebiet
- Planerteam: Conradin Clavuot, Dipl. Architekt ETH/SWB und Projektleiter;
Esther Casanova, Dipl. Kulturing. ETH SIA und Raumplanerin ETH NDS FSU
- Urs Hüsler, Dipl. Arch. FH/SWB und Bauberater der Gemeinde Flims
- Gebäudeversicherung Graubünden: Dr. Markus Fischer, Roman Calonder und Sigi Manetsch

6. Umfang der Quartiergestaltungsplanung

6.1 Bestandteile

Die Quartiergestaltungsplanung besteht aus den Vorschriften, dem vorliegenden Bericht, dem Plan „Alter Bestand“ sowie dem Plan „Neuer Bestand“. Im Plan „Neuer Bestand“ werden unter anderem folgende Elemente festgelegt: die neue Parzellierung (Neuzuteilung), die Baustandorte mit maximaler Firstkote und Höhenverhältnissen, die öffentlichen Erschliessungsflächen, die privaten Parkierungsbauten, private Parkierungsanlagen, die Gartenbereiche, konstruktive Vorgaben der Feuerpolizei, die neue Terraingestaltung sowie die Firststrichtung und -lage.

6.2 Vorschriften

In den Vorschriften werden die wichtigen Elemente der neuen Gestaltung geregelt. Für die Gestaltung der Neubebauung ist zusätzlich das Baugesetz der Gemeinde Flims massgebend.

Art. 32 Baugesetz schreibt vor, dass Neu- und Umbauten in den Kernzonen in Lage und Stellung, Gliederung und Bedachung, Material, Form und Farbgebung den benachbarten siedlungstypischen Einzelbauten und Gebäudegruppen anzupassen sind.

Art. 36 Baugesetz regelt, dass in der Kernzone I die historisch wertvolle und die für das alte Siedlungsbild typische Bausubstanz zu erhalten und sinnvoll zu erneuern ist. Neu- und Umbauten sind auch in den wesentlichen konstruktiven Merkmalen wie Öffnungen, Lauben, Fassaden und Dachgestaltung den im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Bauten anzupassen.

Art. 39 Baugesetz legt fest, dass die Quartiergestaltungspläne Zahl, Art, Lage, äussere Abmessungen sowie im Rahmen von Art. 36 und 38 Baugesetz die Nutzung der Gebäude und allfällige weitere, zur Anpassung an das Siedlungsbild erforderliche Einzelheiten wie Dachgestaltung, Materialwahl, Fassadenfarbe usw. bestimmen.

In den Quartiergestaltungsplanvorschriften werden deshalb angemessene Vorschriften zur Gestaltung erlassen. So sind unter anderem die Hauptbauten in Mischbauweise zu erstellen. Der Holzanteil kann dabei in Strickbau, als hinterlüftete Holzfassade und dergleichen, die Massivkonstruktion als verputztes Einsteinmauerwerk, verputzter Backstein, verputzter Beton und dergleichen ausgestaltet werden. Die Dächer sind als gleichschenkliges Satteldach mit vorgeschriebener Firstrichtung (talwärts) zu erstellen. Die Dächer sind mit grauem, mattem Blech oder Kupfer einzudecken.

Mit den Quartiergestaltungsplanvorschriften soll eine einheitliche Gestaltung erzielt, eine Integration in den Dorfteil Dado mit den entsprechenden baugesetzlichen Vorschriften erreicht und die feuerpolizeilichen Auflagen in der vorgesehenen Dichte erfüllt werden können.

6.3 Parzellierung (Neuzuteilung)

Im Rahmen der Quartiergestaltungsplanung wird eine Landumlegung durchgeführt. Die einzelnen Parzellen werden wo nötig in ihrer Form und Lage angepasst. Eigentümer, die mehrere Parzellen besitzen, erhalten diese arrondiert mit der Möglichkeit der besseren baulichen Nutzung.

6.4 Definierte Baustandorte mit maximaler Firstkote und Höhenverhältnissen

Der Dorfteil Flims Dado war vor dem Brand geprägt von der früheren landwirtschaftlichen Nutzung. Im Gebiet standen gleich viele Häuser wie Ställe und die Situierung und die Baukonstruktionen zeugten vom damaligen Bauwissen und der damaligen Nutzung. Die Wohnhäuser wurden im Laufe der Jahre saniert und erweitert. Die Ställe zeigten sich fast überall noch in ihrem ursprünglichen landwirtschaftlichen Zustand. Die Häuser und Ställe standen sehr nahe beieinander, liessen dazwischen zum Teil aber auch Raum für Gärten frei.

Dies soll auch in der neuen Situation in ähnlicher, aber grosszügiger Form geregelt werden: Die Baustandorte sollen am Rand des Gebietes und entlang der Gassen zu liegen kommen, sodass der innere Bereich frei für eine Gartennutzung bleibt. Jeder Baustandort soll für sich bebaubar sein. So können die Eigentümer selber über den Zeitpunkt der Bebauung entscheiden. Dies ermöglicht es allenfalls auch, einzelne Baustandorte zu verkaufen und durch Dritte bebauen zu lassen. Die einzelnen Standorte sollen auch für die Bauphase gut zugänglich sein, damit es möglich ist zu bauen, ohne sich gegenseitig zu stark zu behindern.

Wichtig für die Anordnung der Baustandorte und der Gärten ist, dass von den Gassen her betrachtet der geschlossene Eindruck der Bebauung erhalten bleibt, das Quartier sich innen jedoch zu einem geschützten privaten Bereich öffnet. Der Wechsel von Öffentlich zu Privat wird spürbar.

6.5 Öffentliche Erschliessungsflächen

Die Oberdorfstrasse bildet das prägende Erschliessungselement. Die Bauten im Gebiet Dado standen vor dem Brand sehr nahe an der Strasse und führten die Gassenwirkung der Strasse weiter. Dies soll die Quartiergestaltungsplanung berücksichtigen.

Die bestehenden öffentlichen Gassen und Wege durch das Quartier sollen beibehalten und optimiert werden. Dabei werden kurze, sichere Verbindungen beibehalten oder geschaffen, die vorab für Fussgänger gedacht sind. Es handelt sich dabei nicht nur um Verbindungen innerhalb des Quartiers, sondern auch darüber hinaus, also Wege zur Post oder den Läden, die auch von benachbarten Gebieten aus genutzt werden können.

Als neues Element wird ein neuer Einmünder von der bestehenden Via Vitg Dado in die Via da Fidaz geplant. Diese Massnahme ist nötig, um das erwartete Verkehrsaufkommen mit kurzen Wegen auf die Hauptstrasse leiten zu können, ohne das Quartierinnere mit Verkehr belasten zu müssen. Es wäre nicht möglich, den gesamten im Bereich der Via Vitg Dado entstehenden Verkehr über die bestehende Via Gurg abzuwickeln, da diese stellenweise sehr steil ist (Vereisung im Winter) und ungünstige Einmündungsverhältnisse aufweist, sei es in die Via Vitg Sura, sei es in die Via Nova. Mit dem neu vorgesehenen Einmünder in die Via da Fidaz können die bestehenden Wege innerhalb des Quartiers als Fusswege ausgestaltet werden, welche nicht befahren werden dürfen. Um zu verhindern, dass die Via Vitg Dado mit Durchgangsverkehr belastet wird, sind verkehrspolizeiliche Massnahmen angezeigt. Bei der vorgesehenen Strassenbreite ist die Möglichkeit der Schneeräumung berücksichtigt, welche so ablaufen soll, dass private Grundstücke so wenig wie möglich beansprucht werden.

6.6 Private Parkierungsbauten an der Via Vitg Sura

Die privaten Parkierungsbauten an der Via Vitg Sura dienen der Garagierung von privaten Motorfahrzeugen. Sie sind als offene oder geschlossene eingeschossige Nebenbauten auszugestalten. Als Baumaterial ist Holz zu verwenden.

6.7 Private Parkierungsbauten an der Via Vitg Dado

Die privaten Parkierungsbauten an der Via Vitg Dado werden so erstellt, dass sie der Unterbringung der Fahrzeuge dienen. Ihre Überdeckung wird so ausgestaltet, dass darauf ein Sitzplatz oder Garten erstellt werden kann, der vom 1. Obergeschoss der Hauptbauten aus erreicht werden kann.

6.8 Private Erschliessungsanlagen

Private Erschliessungsanlagen werden dort festgelegt, wo Hauszugänge und -zufahrten frei bleiben müssen, an einigen Orten aufgrund gestalterischer Überlegungen (Durchsicht durch das Quartier, Auflockerung der Häuserfront), an anderen Orten, um die Parkierung im Erdgeschoss zu ermöglichen. Sie sind im Plan in ihrer maximalen Grösse festgelegt.

6.9 Gartenbereiche

Die Gärten im Quartierinnern bilden eine zusammenhängende Grünfläche, um welche herum die Häuser angeordnet sind. Dadurch entsteht optisch ein grosszügiger Gartenbereich. Die jeweiligen Parzellen bilden jedoch Privateigentum und werden von jedem Eigentümer als sein privater Bereich genutzt, den er einzäunen und nach seinen Wünschen gestalten kann (z.B. Baumgarten, Gemüse- oder Blumengarten, Wiese). Die Möglichkeit der Erstellung von Nebenbauten richtet sich nach dem Baugesetz.

Es ist möglich, den Garten auch in die Gebiete auszudehnen, welche im Plan mit „Private Erschliessungsanlagen“ oder „Private Parkierungsbauten“ bezeichnet sind. Dies wird insbesondere dann eintreffen, wenn auf privater Basis eine gemeinsame Parkierungsanlage erstellt wird. Die Erstellung einer unterirdischen Tiefgarage unter dem gewachsenen Terrain ist im Gartenbereich möglich.

6.10 Konstruktive Vorgaben der Feuerpolizei

Wo Bauten oder Bauteile näher als 10 m zueinander stehen, sind spezielle feuerpolizeiliche Auflagen zu berücksichtigen. Diese sind im Quartiergestaltungsplan bezeichnet.

Die Vorschriften der Feuerpolizei sind einzuhalten. Im Rahmen des Quartiergestaltungsplan-Verfahrens wurden mit der Kantonalen Fachstelle der Feuerpolizei in Einzelbereichen spezielle Bestimmungen erlassen. Das Konzept „Feuerpolizei“ ist mit der Kantonalen Feuerpolizei abgesprochen und so genehmigt worden. Es gilt uneingeschränkt für das gesamte Quartiergestaltungsplangebiet.

6.11 Tiefgarage

Gemäss Art. 74 (Quartiererschliessung) Baugesetz der Gemeinde Flims wird durch die Quartiererschliessungspläne die Erschliessung eines bestimmten Gebietes mit Strassen und Werkleitungen verbindlich geregelt. Der Quartiererschliessungsplan enthält in der Regel Bau- und Niveaulinien sowie Vorschriften über Lage und Dimensionierung von Verkehrsanlagen und Werkleitungen.

Das Verfahren der Quartierplanung ist neu kantonal geregelt (im neuen KRG und in der neuen KRVO). Für den Inhalt des Quartierplans ist aber solange, bis die Gemeinde eine Revision des Baugesetzes vornimmt, das kommunale Baugesetz massgebend.

Im Baugesetz der Gemeinde ist die Festlegung von Parkierungsanlagen nicht Bestandteil des Quartiererschliessungsplans. Eine gemeinsame Parkierungsanlage kann also nur auf freiwilliger Basis erstellt werden. Für die Planung heisst das, dass die Einzelparkierung die Regel ist und für jede Liegenschaft aufgezeigt werden muss. Gelingt es den Eigentümern auf freiwilliger Basis, gemeinsame Anlagen zu erstellen, so soll ihnen dies offen stehen und durch ein flexibles Konzept möglich sein.

7. Versicherungsleistung der Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung Graubünden bezahlte vorerst jedem Geschädigten die Leistung des Zeitwertes. Diese steht dem Eigentümer jedes versicherten Gebäudes zu, auch wenn dieses nicht mehr aufgebaut wird. Sind noch brauchbare Überreste aus dem Brand vorhan-

den, werden diese von der Versicherungsleistung abgezogen. Die Phase der Abrechnung des Zeitwertes ist weitgehend abgeschlossen.

Wird das Gebäude zum gleichen Zweck wieder aufgebaut, wie es vorher versichert worden ist, dann wird die Differenz Zeitwert – Neuwert dazu ausbezahlt. Mit einer Nutzungsänderung beispielsweise von Stall zu Wohnhaus entfällt die Differenzzahlung.

Gemäss Art. 28 der Ausführungsbestimmungen zum Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden hat der Wiederaufbau in der Regel an der selben Stelle zu erfolgen. Die Direktion kann eine Verlegung bewilligen, wenn beachtliche Gründe vorliegen. Die Verhältnisse in Flims Dado mit dem neuen Quartiergestaltungsplan als Grundlage können von der GVG als „beachtlichen Grund“ betrachtet werden.

Ab Zeitpunkt der Zerstörung bleiben den Versicherten 3 Jahre Zeit, ihr Haus wieder aufzubauen und auch die Differenzzahlung ausbezahlt zu kriegen (Differenz Zeitwert – Neuwert).

Im Schreiben vom 12. Dezember 2006 bestätigt die GVG, dass der vorgelegte Quartiergestaltungsplan die notwendigen Kriterien gemäss Art. 33 GVAG erfüllt, um die Differenz Zeitwert – Neuwert nach dem Wiederaufbau auszuzahlen. Im selben Brief wird die Frist um Wiederaufbau, welche 3 Jahre ab Brandfall beträgt, um weitere 2 Jahre verlängert. Sie beträgt somit für das Gebiet Dado 5 Jahre.

8. Nutzungen

Gemäss den aktuellen Bauzonenbestimmungen sind in der Kernzone I Wohnbauten, landwirtschaftliche und kleinere gewerbliche Bauten zulässig. In der Kernzone II können Wohnbauten, Hotels, Geschäftshäuser und grössere Gewerbebauten erstellt werden. Die neue Bebauung richtet sich nach diesen baugesetzlichen Vorschriften.

Die Parkierungsplanung richtet sich nach der Wohnnutzung. Die Berechnung der Parkplatzanzahl richtet sich nach Art. 103 Abs. 2 Baugesetz. Pro Wohnung wird von einem Parkplatz ausgegangen.

Im Gebiet Dado standen nebst den sieben Wohnhäusern sieben Ställe, die nur vereinzelt noch ihrem ursprünglichen Zweck entsprechend genutzt wurden. Es ist mit grosser Gewissheit anzunehmen, dass der Wiederaufbau heute mit einer Nutzungsänderung im Rahmen der baugesetzlichen Möglichkeiten verbunden ist. Allgemein wird dazu die Wohnnutzung im Vordergrund stehen.

9. Landumlegung

Um die Zwecke der Quartiergestaltungsplanung erfüllen zu können, ist im Planungsgebiet eine Landumlegung durchzuführen. Diese wird in das Quartiergestaltungsplanverfahren integriert und gestützt auf Art. 65 ff KRG durchgeführt.

Das für den Aus- bzw. Neubau der Erschliessungen benötigte Land wird proportional von allen Grundstücken beschafft.

Für jede Parzelle wird ein Parzellenbeschrieb erstellt, aus dem der alte Bestand, der Strassenabzug sowie die Neuzuteilung mit Mehr- bzw. Minderzuteilungen ersichtlich ist. Für jeden Eigentümer ist seine Belastung bzw. sein Guthaben ersichtlich.

Im Detail wurde die Landumlegung wie folgt durchgeführt:

Flächen, die in der Kernzone I liegen, wurden mit Fr. 700.- pro m² bewertet, Flächen in der Kernzone II mit Fr. 910.- pro m². Diese Franken-Werte wurden in Punkte umgerechnet, so-

dass jeder m² in der Kernzone I mit 1.0 Punkt bewertet wurde, der m² in der Kernzone II demzufolge mit 1.3 Punkten. Dies erlaubt es, dass die Berechnung der Mehr- und Minderwerte für alle Flächen mit Fr. 700.- pro m² durchgeführt werden kann.

Für den Strassenbau (Verbreiterung der Strassen und Wege, neuer Einmünder in die Via da Fidaz) werden 354 Punkte oder 282 m² benötigt. Bei einer Gesamtpunktezahle aller beigezogenen Parzellen (abzüglich Strassenparzellen) von 9'834.2 entspricht dies 3.6%. Ausgehend vom alten Bestand abzüglich 3.6 % Strassenabzug ergibt dies für jede Parzelle den theoretischen Anspruchswert in Punkten. Dieser wird verglichen mit dem effektiven Zuteilungswert gemäss Quartiergestaltungsplan. Wer mehr als den theoretischen Anspruchswert erhält, bekommt eine Mehrzuteilung. Die Mehrzuteilung wird den Eigentümern mit Fr. 700.- pro Punkt belastet. Dies ergibt den Betrag in Franken, welcher der Eigentümer zahlen muss.

Wer weniger als den theoretischen Anspruchswert erhält, bekommt eine Minderzuteilung. Die Minderzuteilung wird den Eigentümern mit Fr. 700.- pro Punkt entschädigt. Dieser Betrag wird den betroffenen Eigentümern ausbezahlt. Die Summe aller Minderwerte entspricht der Summe aller Mehrwerte.

10. Dienstbarkeiten

Die bestehenden Vormerkungen, Anmerkungen, Grundlasten und Dienstbarkeiten ergeben sich aus den Grundbuchauszügen Alter Bestand. Vormerkungen, Anmerkungen und Dienstbarkeiten werden nach Bedarf beibehalten, geändert, neu begründet oder gelöscht und werden für jede Parzelle in den Parzellenbeschrieben dargestellt.

Die Parzellenbeschriebe bilden Bestandteile des Quartiergestaltungsplans und somit die Rechtsgrundlage für die entsprechenden Grundbuch-Einträge. Neue Dienstbarkeiten werden wo nötig für die Durchleitungsrechte der Wasser- und Abwasserleitungen begründet. Für die Hauszufahrten sind keine Dienstbarkeiten nötig, da jeder Baustandort direkt ab der öffentlichen Erschliessungsfläche zugänglich ist.

11. Mitwirkung

Den betroffenen Grundeigentümern wurde mehrfach Gelegenheit gegeben, sich mit der Planung auseinander zu setzen und Ihre Bedürfnisse der Gemeinde und den Planern mitzuteilen. Von diesen Möglichkeiten wurde rege Gebrauch gemacht. Die eingebrachten Wünsche wurden soweit als möglich und sinnvoll in der Planung berücksichtigt.

11.1 Erste Runde

Die erste Orientierung fand am 31. August 2006 im neuen Schulhaus statt. Die Gemeinde und die Planer haben den zahlreich erschienen Grundeigentümern den Stand und den Inhalt der Planung erläutert. Für jede Parzelle wurde ein Dossier erstellt, umfassend einen Bericht mit Plänen zum alten und neuen Zustand (Entwurf), amtliche Schätzung und Berechnung der Kubatur alter Bestand und an die Anwesenden ausgehändigt. Die Grundeigentümer erhielten zwei Wochen Zeit, die Unterlagen zu studieren. Am Mittwoch, 13. September 2006 standen Vertreter der Gemeinde und die Planer zu einer persönlichen Aussprache mit jeder Partei

zur Verfügung. Auch dieses Angebot wurde rege genutzt. Schriftliche Eingaben konnten bis zum 15. September 2006 gemacht werden.

Die hauptsächlichen Fragen und Anliegen aus dieser ersten Runde waren die Parkierung (gemeinsam oder individuell), die übergeordnete Erschliessung sowie die Stellung und Höhe der einzelnen Bauten. Deutlich zu spüren war die Bereitschaft der Eigentümer, mit der Gemeinde zusammen zu arbeiten. Einzelne wünschten sich ein schnelleres Vorgehen, andere benötigten mehr Zeit.

Die schriftlichen Eingaben wurden, soweit sie allgemeine Fragen beinhalteten, durch das Bauamt Flims schriftlich beantwortet.

11.2 Zweite Runde

Die zweite Runde wurde durch eine interne Auflage der Planung eingeleitet, an welcher die Grundeigentümer die überarbeiteten Pläne, den Bericht und das Modell einsehen sowie wiederum ein Dossier in Empfang nehmen konnten, welches die Quartiergestaltungsplan-Vorschriften und den Bericht im Entwurf umfasste. Die Auflage dauerte vom Montag, 27. November bis Freitag, 1. Dezember 2006. Die Eigentümer konnten sich auf dem Bauamt für eine persönliche Sprechstunde einschreiben. Diese fanden vom Montag, 4. bis Mittwoch, 6. Dezember 2006 statt. Alle Eigentümer haben von diesem Angebot Gebrauch gemacht und es fanden 12 anregende, einstündige Gespräche statt. Viele der Eigentümer haben die Gelegenheit benutzt und ihre Anliegen zusätzlich schriftlich formuliert und eingereicht.

In der zweiten Runde konnte erstmals auch über die Quartiergestaltungsplan-Vorschriften gesprochen werden. Einigkeit herrschte darüber, dass nur das geregelt werden soll, was nicht bereits baugesetzlich abgedeckt ist. Die Vorschriften wurden in der Folge entsprechend überarbeitet. Aufgeworfen wurde die Frage der Materialisierung der Bauten wie Holzart und -behandlung, Fassadenfarbe, Dachmaterial.

Zu Diskussionen Anlass gab die vorgesehene neue Erschliessung ab der Via da Fidaz, von welcher einzelne keinen Nutzen sehen oder sie grundsätzlich ablehnen. Allerdings konnte von keiner Seite eine Alternative für die Erschliessung des betroffenen Gebietes aufgezeigt werden, über welche das zu erwartete Verkehrsaufkommen abgewickelt werden könnte und eine effiziente Schneeräumung sichergestellt werden könnte. Der Wunsch von Anstössern, dass kein Durchgangsverkehr sondern nur interner Ziel- oder Quellverkehr entsteht, wird aufgenommen und kann mit verkehrspolizeilichen Massnahmen umgesetzt werden.

Mit Schreiben vom 2. Januar 2007 wenden sich die Eigentümer an die Gemeinde Flims und legen ihre wichtigsten Anliegen an die Vorschriften und die Pläne dar, nicht ohne gleichzeitig ihrem Wohlwollen gegenüber den Bemühungen der Gemeinde für eine effiziente und qualitätsvolle Planung Ausdruck zu verleihen.

Ausserdem fragen die Absender an, ob ihnen die Baubewilligungs- und Anschlussgebühren zumindest teilweise erlassen werden könnten und wünschen, in einer nochmaligen Orientierungsrunde vor der Genehmigung des Quartiergestaltungsplans durch den Gemeindevorstand Einsicht in die Planung nehmen zu können.

11.3 Dritte Runde

Die 1. öffentliche Auflage fand vom Montag, 2. April bis Dienstag, 1. Mai 2007 statt. Allen Eigentümern wurde ein Dossier mit den Quartiergestaltungsplan-Unterlagen in der Woche vor Beginn der öffentlichen Auflage zugestellt. Am Freitag, 30. März 2007 fand ausserdem eine Orientierungsveranstaltung statt, an welcher den Eigentümern die überarbeitete Quartiergestaltungsplanung erläutert wurde. An dieser Veranstaltung wurde auch darauf eingegangen, wie die Anliegen aus dem Schreiben vom 2. Januar 2007 umgesetzt wurden.

12. Auflageakten

Die Quartiergestaltungsplanung mit Landumlegung umfasst den Quartiergestaltungsplan, in dem auch die Landumlegung ersichtlich ist, die Quartiergestaltungsplanvorschriften und einen Bericht. Aufgelegt waren (Aufzählungsreihenfolge nicht hierarchisch):

Rechtsverbindliche Bestandteile:

- Bericht Quartiergestaltungsplan Dado
- Plan „Alter Bestand“ 1:200
- Plan „Neuer Bestand“ 1:200 mit Neuzuteilung (Parzellierung), Baustandorten, Parkierung und Erschliessungen, Gartenbereichen und Schnitten sowie Vorgaben der Feuerpolizei
- Quartiererschliessungspläne, bestehend aus
 - Situation 1:200
 - Längenprofil Quartierstrasse 1:500/100
 - Längenprofil Strasse 1 1:500/100
 - Längenprofil Strasse 2 1:500/100
 - Querprofile Quartierstrasse 1:100
 - Querprofile Strasse 1 1:100
 - Querprofile Strasse 2 1:100
 - Normalprofil 1:50
- Plan Werkleitungen 1:200 mit Durchleitungsrechten
- Quartiergestaltungsplanvorschriften
- Parzellenbeschriebe, umfassend: Güterzettel, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Anmerkungen und Vormerkungen sowie Geldausgleich

Informative Bestandteile:

- Modell 1:200

13. Einsprachen gegen die Quartiergestaltungsplanung

Gegen die aufgelegten Unterlagen der Quartiergestaltungsplanung gingen bei der Gemeinde 14 Einsprachen ein. Die Einsprachen wurde alle abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden konnte. Die ausführlichen Einsprachebehandlungs-Entscheide der Gemeinde wurden den jeweiligen Einsprechern am 12. Juni 2007 direkt zugestellt.

14. Beschwerden gegen die Entscheide des Gemeindevorstands

Gegen die Entscheide des Gemeindevorstands reichten fünf Eigentümer Beschwerde beim Verwaltungsgericht Graubünden ein (Zeitraum: Juli 2007).

Das Verwaltungsgericht Graubünden hat die Entscheide im Quartiergestaltungsplanverfahren Dado gefällt und am 3. Dezember 2007 mitgeteilt. Dabei sind zusammengefasst folgende Entscheide getroffen worden:

1. Urteil: Hofstattrecht/Planungszone (Parzelle 139)

Das Verwaltungsgericht hat die Unterstellung des Bauvorhabens unter die Planungszone bestätigt und bekräftigt, dass die Quartierplanbestimmungen denjenigen über das Hofstattrecht vorgehen.

2. Urteil: Quartierplan und Landumlegung Dado (Parzelle 139)

Die Beschwerde gegen den eigentlichen Quartiergestaltungsplan wurde vollumfänglich abgewiesen.

3. Urteil: Quartiergestaltungsplan Dado (Parzelle 140)

Die Beschwerde wurde abgewiesen. Der unentgeltliche Landabzug, die Mehr- und Minderzuteilung und die Neuregelung der Erschliessung wurden geschützt. Das Verwaltungsgericht empfiehlt der Gemeinde, bei der Überarbeitung des Quartiergestaltungsplans eine gemeinsame interne Erschliessung der beiden Gebäude auf Parzelle 140 zu ermöglichen.

4. Urteil: Quartiergestaltungsplan Dado (Parzellen 141, 147 und 228)

Die Beschwerde bezüglich der Parzelle 141 und 147 wurde abgewiesen.

Bezüglich der Parzelle 228 wurde die Beschwerde gutgeheissen: Die Verlängerung der Via Vitg Dado in die Via da Fidaz wurde aufgehoben.

5. Urteil: Quartiergestaltungsplan Dado (Parzellen 154 und 4008)

Die Beschwerde wurde teilweise gutgeheissen. Die Verlängerung der Via Vitg Dado in die Via da Fidaz wurde durch das Verwaltungsgericht aufgehoben.

15. Überarbeitung

Die Überarbeitung umfasst nur Bereiche, wo das Verwaltungsgericht die Gemeinde angewiesen hat, Änderungen vorzunehmen. Alle anderen Inhalte oder Festlegungen bleiben unverändert.

Die Quartiergestaltungsplanung wurde somit bezüglich der Verbindung der Via Vitg Dado in die Via da Fidaz überarbeitet. Die auf Parzelle 4008 festgelegte Baulinie wurde wieder gestrichen. Die auf Parzelle 228 festgelegte Baulinie wurde teilweise aufgehoben. Parallel der Via Vitg Dado blieb die Baulinie bestehen. Auf Parzelle 140 wurde das östliche Gebäude so weit nach Westen verschoben, dass die beiden Gebäude zusammen stehen.

Über das gesamte Quartiergestaltungsplangebiet wurde die Landumlegung neu berechnet. Der Strassenabzug wurde kleiner und beträgt neu nur noch 1.95%. Daraus ergab sich eine neue Ausgleichsrechnung.

16. Mitwirkung

Die überarbeiteten Quartiergestaltungsplan-Unterlagen liegen in der Zeit vom 4. Februar bis 5. März 2008 öffentlich auf. Einsprachen sind gegen alle Änderungen möglich.

17. Auflageakten 2. öffentliche Auflage

Die Quartiergestaltungsplanung mit Landumlegung umfasst den Quartiergestaltungsplan, in dem auch die Landumlegung ersichtlich ist, die Quartiergestaltungsplanvorschriften und einen Bericht. Aufgelegt werden (Aufzählungsreihenfolge nicht hierarchisch):

Rechtsverbindliche Bestandteile:

- Bericht Quartiergestaltungsplan Dado
- Plan „Alter Bestand“ 1:200
- Plan Änderungen „Neuer Bestand“ 1:200 mit Neuzuteilung (Parzellierung), Baustandorten, Parkierung und Erschliessungen, Gartenbereichen und Schnitten sowie Vorgaben der Feuerpolizei
- Quartiererschliessungspläne, bestehend aus
 - Situation 1:200
 - Längenprofil Quartierstrasse 1:500/100
 - Längenprofil Strasse 1 1:500/100
 - Längenprofil Strasse 2 1:500/100
 - Querprofile Quartierstrasse 1:100
 - Querprofile Strasse 1 1:100
 - Querprofile Strasse 2 1:100
 - Normalprofil 1:50
- Plan Werkleitungen 1:200 mit Durchleitungsrechten
- Quartiergestaltungsplanvorschriften Änderungen
- Parzellenbeschriebe, umfassend: Güterzettel, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Anmerkungen und Vormerkungen sowie Geldausgleich

Informative Bestandteile:

- Modell 1:200

18. Einsprachen während der zweiten öffentlichen Auflage

Gegen die Quartiergestaltungsplanung sind während der zweiten öffentlichen Auflage drei Einsprachen beim Gemeindevorstand eingegangen.

Die eine Einsprache betrifft die Parzelle 140 und verlangt, dass die Gebäudekote für den westlichen Hausteil um 0.88 m erhöht werden. Der Gemeindevorstand hat im Entscheid vom 1. April 2008 die Einsprache vollumfänglich abgewiesen mit der Begründung, dass die Gebäudekoten nicht beliebig verändert werden können. Diese wurden unter Bezug des alten Bestandes errechnet, sodass jeder Eigentümer wieder das gleiche Volumen erhält.

Die übrigen Einsprachen der Eigentümer der Parzellen 228, 154 und 4008 richteten sich insbesondere gegen den geplanten Wendeplatz, welcher als Ersatz für die durchgehende Via Vitg Dado vorgesehen wurde. In einer Vereinbarung, welche von allen Parteien am 20. März 2008 unterzeichnet wurde, erklären sich die Einsprecher bereit, die Einsprachen zurückzuziehen, wenn auf die Erstellung des Wendeplatzes verzichtet wird. Statt dessen wird die Via Vitg Dado in einer Breite von durchgehend 3.00 m direkt in den Fussweg (Parzelle 152) geführt. Für Motorfahrzeuge besteht die Möglichkeit, auf dem Platz beim Backhaus zu wenden. Die entsprechende Möblierung des Platzes wird deshalb noch nicht jetzt festgelegt.

Auf eine nochmalige öffentliche Auflage des Quartiergestaltungsplans wird gestützt auf Art. 18 Abs. 4 KRVO verzichtet.

19. Genehmigung

An seiner Sitzung vom 1. April 2008 hat der Gemeindevorstand den Quartiergestaltungsplan mit der Änderung aufgrund der Vereinbarung vom 20. März 2008 genehmigt und die Einsprache (Parzelle 140) abgewiesen.

Das Modell wurde auf die neue Erschliessungs- und Bebauungssituation hin überarbeitet und ergänzt. Es befindet sich im Gemeindehaus in Flims.

Flims / Chur, 1. April 2008

Conradin Clavuot
Esther Casanova

Anhang

- Flächen- und Werttabelle vom 01.04.2008
- Quartiergestaltungsplan Neuer Bestand, 1:200 verkleinert
- Quartiergestaltungsplan Neuer Bestand, 1:200 (Ausschnitt mit Änderungen)