

Kanton Graubünden

Gemeinde Rhäzüns



Quartierplanung Alte Sägerei

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Datum: 28.06.2012

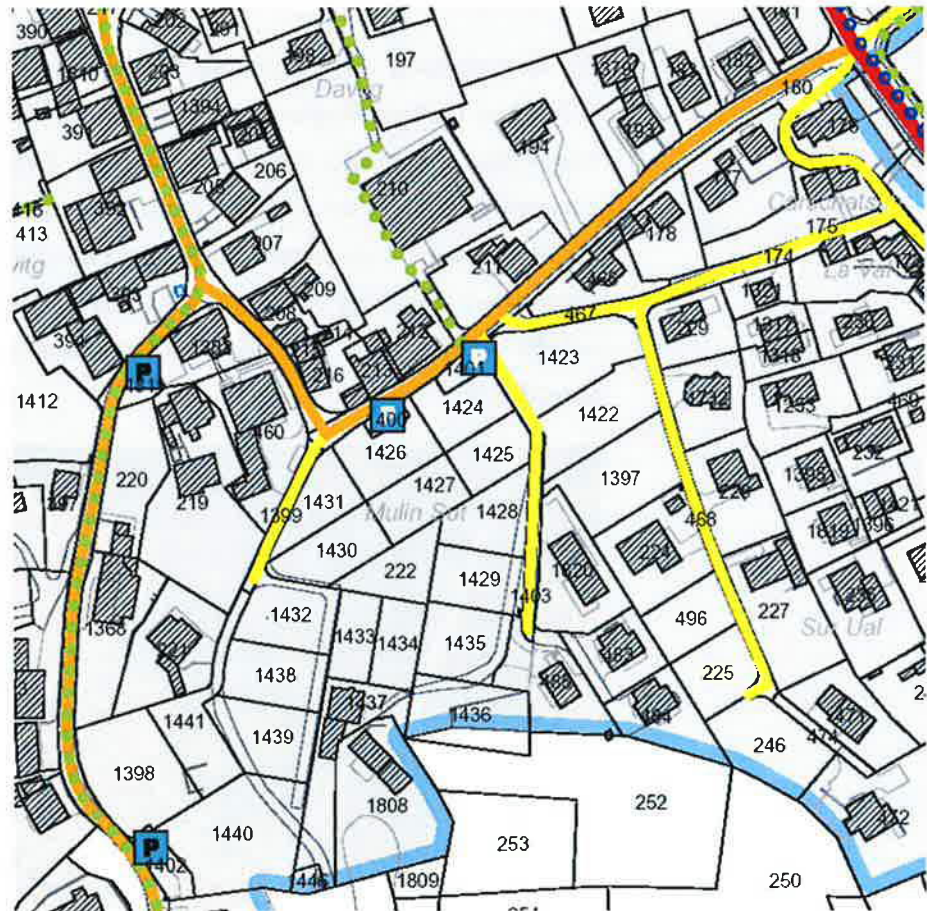
Objekt: 20010

Status:

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
1.1	Ortsplanung	3
1.2	Quartierplanung	4
1.3	Eigentum	6
2.	Auftrag	7
3.	Zielsetzung	7
4.	Chronologie	7
5.	Neuzuteilung	8
6.	Gestaltung	8
7.	Erschliessung	9
8.	Vorschriften	9

Im Generellen Erschliessungsplan ist die Erschliessung ab Dorfstrasse über eine Erschliessungsstrasse eingetragen. Die interne Erschliessung erfolgt teilweise über Privateigentum.

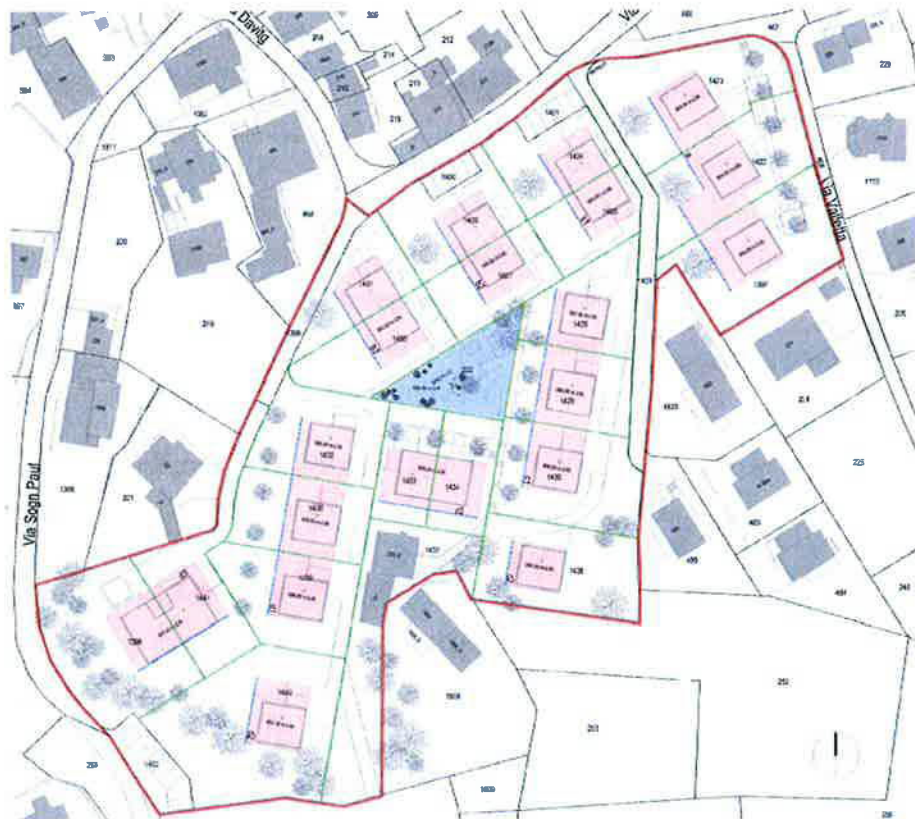


Gemäss Art. 10 Abs. 4 des neu beschlossenen Baugesetzes kann im Rahmen von Folgeplanungen (Quartier- oder Arealplanungen) von der Regelbauweise abgewichen werden. Gebäude können im Quartierplanverfahren die Maximalmasse um 10 % und die Ausnützung um 20% überschreiten.

1.2 Quartierplanung

Für die Überbauung des Areals der alten Sägerei Rhodé wurden im Jahre 2002 verschiedene Studien von Architekturbüros erarbeitet. Schlussendlich wurde das [REDACTED] mit der Bearbeitung der Überbauungsstudie und des Quartierplans beauftragt.

Der Quartierplan Alte Sägerei wurde vom Gemeindevorstand Rhäzüns am 24. April 2006 beschlossen. Am 10. Februar 2009 bewilligte die Gemeinde ein erstes Baugesuch auf der Parzelle Nr. 1429 des Quartierplangebiets. Bei der Prüfung des zweiten Baugesuches auf der Parzelle Nr. 1428 stellten sich grundsätzliche Fragen zur Überbaubarkeit und zu den Bestimmungen im Quartierplan. Dies veranlasste die Gemeinde Kontakt mit der STW AG für Raumplanung aufzunehmen und die Fragestellungen einer fundierten Abklärung zu unterziehen.



Gemäss geltendem Quartierplan ist auf der Landfläche von rund 13'000 m² die Realisierung von rund 5'700 m² möglich. Damit wird eine Ausnützung von rund 0,44 erreicht. Dies entspricht einer mittleren Dichte in Einfamilienhausquartieren. Die Quartierschliessungsanlagen sind vollumfänglich erstellt.

Die [REDACTED] stiess bei der Vermarktung der Parzellen im Quartierplanareal auf Fragestellungen zur Überbaubarkeit und zur Attraktivität. Eine Optimierung der Rahmenbedingungen für eine bessere Verkäuflichkeit der Parzellen steht im Fokus dieser Gesellschaft. Mit die-

ser Erkenntnis entschied sich die [REDACTED] für eine neutrale Überprüfung der Überbaubarkeit und nach Bedarf eine Optimierung dieser Rahmenbedingungen durch die STW AG für Raumplanung. Dem Verkauf standen gemäss Erfahrungen des Treuhänders mehrheitlich folgende Gründe entgegen:

- Doppelhäuser erwiesen sich als nicht verkäuflich.
- Doppelhäuser mit zwischenliegenden Carports erwiesen sich als nicht verkäuflich.
- Der Spielplatz als solcher und vor allem die Frage der Erstellungs- und Unterhaltskosten erwiesen sich als Hemmnis.
- Die noch bestehende Schärferei und die Mühle erwiesen sich als Hemmnis.

Gesucht wurden offensichtlich primär Parzellen für Einfamilienhäuser. Keine Erfahrungswerte bestehen hinsichtlich Verkäuflichkeit von Mehrfamilienhäusern, weil diese Bebauungsform im Areal der alten Sägerei nicht angeboten wurde.

Anlässlich der Besichtigung und Besprechung vom 13. November 2009 mit Beteiligung der Herren [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] wurde

vereinbart, dass eine Überbaubarkeitsstudie und wenn nötig, eine Nachbearbeitung des Quartierplans Berger Areal in Angriff genommen werden soll. Dies wurde in der Folge in einer 2. Bearbeitungsphase angegangen.

1.3 Eigentum

Die Bauparzellen sind mehrheitlich noch im Eigentum der [REDACTED]. Einige Bauparzellen konnten zwischenzeitlich veräussert werden. Die Parzelle für die Erschliessungsstrasse und einzelne Flächen für die allgemeine Parkierung sind im Zeitpunkt der Realisierung des Quartierplans ins Eigentum der politischen Gemeinde Rhäzüns übergegangen.

Diejenigen Erschliessungsflächen, welche nicht ausparzelliert sind, sind in privatem Eigentum. Sie sind über den Quartiererschliessungsplan mit öffentlich rechtlichen Dienstbarkeiten (Durchgangs- und Durchleitungsrechten) belegt und damit für die hinterliegenden Parzellen befahr- resp. begehbar.

2. Auftrag

Der Auftrag gliederte sich in verschiedene Arbeitsphasen. Zuerst wurde die STW AG für Raumplanung mit einer Überbaubarkeitsprüfung beauftragt, welcher am 30. Januar 2010 abgeschlossen wurde.

In einer 2. Phase erteilte die [REDACTED] der STW AG einen Auftrag für die Bearbeitung / Anpassung des geltenden Quartierplans. Im Einvernehmen mit der Gemeinde wurde eine Arbeitsgruppe gebildet mit Beteiligung der Eigentümerschaft und der Gemeinde.

3. Zielsetzung

Die [REDACTED] erhoffte sich mit der Neubearbeitung / Korrektur des Quartierplans Alte Sägerei eine Verbesserung der Verkaufstätigkeit der Parzellen. Mit diesem Fokus wurden die teils umfangreicheren und teils geringfügigeren Korrekturen am rechtskräftigen Quartierplan vorgenommen.

4. Chronologie

Die Bearbeitung der Quartierplanung erfolgte im Wesentlichen in der Zeit vom April 2010 bis Juni 2012. Es wurden verschiedene Arbeitsgruppensitzungen, Eigentümerversammlungen und Begehungen vor Ort durchgeführt. In der Schlussphase wurde das Grundbuchamt Domat / Ems in die Bereinigung der Grundbuchanmerkungen einbezogen. Wesentliche Grundlagen und Arbeitsschritte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet:

30.01.2010	Bericht Überbaubarkeitsprüfung und Nachbearbeitung
07.10.2010	Beurteilungsbericht [REDACTED] betreffend Zustand Gebäude Schleiferei (Parz. 18.8 und 1437)
20.05.2010	Erstellen Modell
28.12.2010	Beizug GAMA Architektur für Detailstudien
Mai 2012	Beschluss Quartierplanung durch Gemeindevorstand für die öffentliche Auflage

5. Neuzuteilung

Die Neuzuteilung orientiert sich weitgehend an der ursprünglichen Fassung des geltenden Quartierplans. Wesentliche Abänderungen wurde im zentralen Bereich des Gebiets, durch die Aufhebung der Parz. 222 vollzogen. Diese ursprünglich im Miteigentum aller Quartierplanbeteiligten und allgemein zugängliche Parzelle für einen Spielplatz und weitere Quartierinfrastrukturen wurde auf die anstossenden Eigentümer aufgeteilt. Damit erübrigte sich auch die Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

Eine umfangreichere Korrektur erfuhr auch der Bereich für die Zufahrt zur Parz. 1808, welche ausserhalb des QP-Perimeters liegt, jedoch über ein Fuss- und Fahrwegrecht über den QP Perimeter verfügte.

Bereinigungen erfolgten sodann im gesamten Perimeter, begründet durch die angepasste Bebauungsstruktur.

6. Gestaltung

Wesentliches Charakteristikum des Gebiets Alte Sägerei bildete stets die geografische Ausrichtung und die starke Neigung des Terrains. Insbesondere im südlichen Bereich steigt das Terrain derart massiv an, dass ein terrassenartiges Baukonzept unumgänglich wurde, damit alle Baustandorte über hinreichend Freisicht und Sonneneinstrahlung verfügen können. Diese Terrassierung ist im erarbeiteten Gestaltungsplan mittels Niveauhöhen festgelegt.

Die bestehende Schleiferei ragt turmartig aus dem Perimeter und vermindert die Standortqualität aller angrenzenden Baustandorte. Deshalb wurde entschieden, diesen Baustandort der Schleiferei unter das heute vorhandene Niveau zu reduzieren.

Im Grenzbereich der Parz. 1425 und 1427 soll der Höhenunterschied mittels einer Stützmauer überwunden werden.

Ansonsten sind im Gestaltungsplan die Baubereiche für Hauptbauten, für Carports und Garagen, Einfahrts- und Parkierungsbereiche, Freihaltebereiche, Anpassungsbereiche, Terrainhöhen, Firstrichtungen, Höhenbegrenzungen und die zugeteilte Bruttogeschossfläche pro Baustandort festgelegt.

7. Erschliessung

Im Erschliessungsplan sind sämtliche Erschliessungsanlagen wie Strassen Wege, Leitungen für Wasser, Abwasser und Elektrizität abgebildet. In der Neubearbeitung der Quartierplanung wurde darauf geachtet, dass diese bereits gebauten Anlagen möglichst nicht tangiert werden und die getätigten Investitionen nicht nutzlos werden.

8. Vorschriften

In den Vorschriften wurden alle Aspekte der Landumlegung, der Nutzung, der Gestaltung, der Erschliessung, der Kostenverteilung und der Verfahren geregelt. Das Grundbuchamt bereinigte in der Schlussphase die Anmerkungen.

Chur, 28. Juni 2012, [REDACTED]