

GEMEINDEVORSTAND

Sitzung vom 07.06.2016

Protokoll Nr. 180-2016

Ablage Register Nr. 09.01.08

Traktandum 1: Verabschiedung Quartierplan Hinterdorf

I. Feststellungen und Erwägungen

1. Die Quartierplanakten (QP-Akten) lagen vom 22. April 2016 bis 22. Mai 2016 öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind mit Datum vom 17. Mai 2016 eine Einsprache der StWEG Hinterdorf 104E, 7220 Schiers, sowie [REDACTED] (Kaufvertrag [Entwurf] Parz. Nr. 2659) am 22. Mai 2016 eingegangen.

StWEG Hinterdorf 104E

Die StWEG Hinterdorf 104E stellt dabei folgende Anträge:

- a) Der öffentlich aufgelegte Quartierplan Hinterdorf ist in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen.
- b) Die geplante, öffentliche Erschliessungsstrasse ist in wesentlichen Punkten anzupassen und zu konkretisieren. Die bestrittenen Punkte sind den Erläuterungen (C: Materielles / Begründungen) zu entnehmen.
- c) Die Unterlagen des Quartierplans sind nach der Überarbeitung und Konkretisierung nochmals öffentlich aufzulegen.

Die StWEG begründet die Anträge wie folgt:

- Die geplante öffentliche Erschliessungsstrasse werde ein Wohngebiet von ca. 1.1 ha neu erschliessen. Aufgrund der zulässigen Ausnutzung (Bruttogeschossfläche von mehr als 7500 m²) resp. Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan für die Teilfläche in der WG II (BGF = 4700 m²; ca. 68 Parkplätze) erwarten die Einsprecher (Grundeigentümer Parz. Nr. 324) ein sehr hohes Verkehrsaufkommen (DTV von knapp 1000 Fahrten/d).
- Durch die Parzellierung (neu Parz. Nr. 2658) werden die direkt angrenzenden Parkplätze (Parz. Nr. 2658, 8 Parkplätze) einerseits vom eigentlichen Parkplatz abgetrennt und anderseits unmittelbar ab der neuen Erschliessungsstrasse erschlossen. Somit gehen diese nutzungsmässig verloren resp. soll dafür ein gleichwertiger Ersatz aufgezeigt werden. Ebenso werde die Parkplatzbewirtschaftung östlich der geplanten Erschliessungsstrasse erheblich beeinträchtigt.

- Die Zufahrt resp. Andockung an die Rampe des Ladengeschosses, vormals Coop, (westlich des Gebäudes) werde beeinträchtigt bzw. geschmälert.
- Die verkehrstechnischen Bezüge zur bestehenden Feinerschliessungsanlage (Gesamtparkplatz) der Liegenschaft Kat. Nr. 324 sind nicht aufgezeigt. Insbesondere können die notwendigen Sichtweiten ohne flankierende Massnahmen nicht eingehalten werden. Die Massnahmen würden östlich der Einfahrt Anpassungen resp. den Rückbau von Zäunen, Leitplanken und Bepflanzungen erfordern. Dies ist ein absolut unverhältnismässiger Eingriff, welcher nur mit einer Neuplanung der Strassenanlage möglich ist.
- Es werden keine Aussagen zum Langsamverkehr gemacht und der Quartierplan sei dahingehend zu konkretisieren, dass die Langsamverkehrsverbindungen verortet und gesichert werden. Allfällige Massnahmen sind in den Kosten auszuweisen und aufzunehmen.
- Die geplante öffentliche Erschliessungsstrasse wird westlich der Liegenschaft Kat. Nr. 324 vorbeigezogen und tangiert das Grundstück Kat. Nr. 324. Die Zufahrt zur Tiefgarage sowie zum EFH auf Kat. Nr. 1026 werde ebenfalls tangiert und sei sowohl in funktioneller wie auch in gestalterischer Sicht nicht sinnvoll. Es sei ortsbaulich nicht begründbar, dass zwischen Hausfassade und Strasse eine ungenutzte, gestalterisch höchst problematische Asphaltfläche vorhanden sei. Des Weiteren sei nicht ausgewiesen, wie die Kosten für allfällige Anschlussbauten verrechnet würden, da gemäss Art. 24 Abs. 4 der QPV festgelegt sei, dass, die Kosten für die Erstellung von Zufahrten und Vorplätze der einzelnen Liegenschaften Sache der jeweiligen Grundeigentümer ist. Die Bestimmungen sind dahingehend anzupassen, dass eindeutig hervorgeht, dass die heute bestehenden Zufahrten im Rahmen der geplanten, öffentlichen Erschliessungsstrasse sichergestellt sind und dass die Kosten gemäss vorliegendem Kostenverteiler nicht zulasten von Kat. Nr. 324 erfolgen.
- Die künftige Verkehrsführung auf dem gesamten Areal ist nicht ausgewiesen und für die Eigentümer nicht nachvollziehbar. Es fehlen sämtliche Angaben zur Führung des LV und des MIV. Es ist nicht klar, wo und wie vom heutigen Parkplatz in die öffentliche Erschliessungsstrasse eingefahren werden kann. Es fehlen jegliche Signalisationsangaben. Die Unterlagen sind diesbezüglich in einem hohen Mass unvollständig, sodass die Formulierung einer Einsprache zu diesem Punkt nicht möglich ist. Es kann nicht sein, dass ein Parkplatz ohne jegliche Massnahmen künftig als öffentliche Erschliessungsstrasse benutzt wird. Der Quartierplan ist diesbezüglich massgeblich zu konkretisieren und anzupassen.
- Mit der geplanten, öffentlichen Erschliessungsstrasse werden die heute bestehenden Liegenschaften negativ belastet und es wird eindeutig Mehrverkehr verursacht. Die öffentliche Erschliessungsstrasse ist als Neuanlage zu beurteilen und somit sind die Planungswerte der ES III einzuhalten. Verschiedene bestehende Bauten grenzen unmittelbar an die geplante Erschliessungsstrasse. Der Nachweis, dass die Planungswerte der ES III eingehalten sind, liegt nicht vor.

Grundeigentümer [REDACTED]

Die Grundeigentümer der Parz. Nr. 1026 und 2492 legen einen Kaufvertrag (Entwurf) für die neu ausgeschiedene Parz. Nr. 2659 (Abtretung von 175 m² an Parz. Nr. 1026) ein. Anlässlich der Besprechung vom 17. Mai 2016 mit Herrn H. Thöny (Bauamt) und Herrn S. Sauter (Stauf-

fer & Studach AG, Chur) wurde den Grundeigentümern nahegelegt, diese sinnvolle Landabtretung gerade im Rahmen des Quartierplanverfahrens zu vollziehen.

3. Die Einsprache der StWEG Hinterdorf 104E wird in einem separaten Entscheid behandelt. Der Einspracheentscheid wird den Einsprechern mit dem Genehmigungsentscheid mitgeteilt.
4. Aufgrund der Einsprache bzw. dem Antrag/Wunsch der Grundeigentümer der Parz. Nr. 1026 () und Parz. Nr. 2492 () werden die Auflageakten diesbezüglich geringfügig angepasst bzw. ergänzt.
5. Auf eine 2. Öffentliche Auflage kann verzichtet werden, da die Änderungen/Ergänzungen lediglich einzelne Beteiligte betreffen und die betroffenen Grundeigentümer (Parz. Nr. 1026 und 2492) dies ausdrücklich gewünscht haben. Somit kann auch auf die Gelegenheit zu einer weiteren Einsprachefrist von 30 Tagen der Grundeigentümer der Parz. Nr. 1026 und 2492 verzichtet werden.

Änderungen und Präzisierungen

1. Es werden gemäss Antrag für eine Landabtretung von (Parz. Nr. 1026) und (Parz. Nr. 2492) folgende geringfügige Ergänzungen bzw. Präzisierungen vorgenommen:

Art. 7 Abs 3; ergänzt: Die in der Bestandestabelle aufgeführten Grundstücke Nr. 325, 1026 und 1348 bleiben grundsätzlich bestehen, erfahren jedoch Grenzänderungen gemäss Neuzuteilungsplan.

Art. 7 Abs. 4; streichen: ~~Das in der Bestandestabelle aufgeführte Grundstück Nr. 1026 wird auf die zwei neuen Grundstücke Nr. 1026 und 2659 aufgeteilt.~~

Art. 8 Abs. 3; neu: ~~Vom in der Bestandestabelle aufgeführte Grundstück Nr. 1026 wird eine Teilfläche im Umfang von 175 m² (ohne bauliche Nutzung) im gegenseitigen Einvernehmen der betroffenen Grundeigentümer gegen Entschädigung an Grundstück Nr. 2492 abgetreten.~~

Art. 9 Abs. 3; neu: ~~Die von den betroffenen Grundeigentümern beantragte Landabtretung Parz. Nr. 1026 an Parz. Nr. 2492 im Umfang von 175 m² (ohne bauliche Nutzung) wird pauschal entschädigt.~~

Art. 10 Abs. 2; anpassen resp. streichen: Folgende auf Grundstück Nr. 1026 gemäss altem Bestand eingetragenen Dienstbarkeiten ist aufgrund der gemäss Art. 8 Abs. 3 festgehaltenen Landabtretung an Grundstück Nr. 2492 formell bereits eingetragen, weshalb diese auf Grundstück 1026 zu streichen ist. Materiell ist diese auf die vom Grundstück Nr. 1026 hinzukommende Teilfläche von 175 m² auszudehnen. ~~werden auf das neu gebildete Grundstück Nr. 2659 übertragen;~~

Art. 10 Abs. 7, ergänzen:

Grundstück Nr. 1026

06.09.2004 2004/215	(R) Fuss- und Fahrwegrecht z.L. LIG Schiers /2492
---------------------	---

Grundstück Nr. 2492

06.09.2004 2004/215	(L) Fuss- und Fahrwegrecht z.L. LIG Schiers /1026
---------------------	---

Art. 15 Abs. 3, neu:

Die bauliche Nutzung der von Parz. Nr. 1026 abgetretenen Landfläche im Umfang von 175 m² bzw. derzeit 114 m² BGF (ohne Ausnützungsbonus) bleibt auf der Stammparzelle Nr. 1026 erhalten.

Im Weiteren wird die in der Auflage vorgesehene Parz. Nr. 2659 aus allen Dokumenten (QPV und Pläne) gestrichen.

Beschluss

1. Der Gemeindevorstand genehmigt den Quartierplan Hinterdorf, umfassend folgende Bestandteile:
 - Quartierplanvorschriften mit Anhang (1-6)
 - Bestandesplan 1:1000
 - Neuzuteilungsplan 1:1000
 - Erschliessungsplan 1:1000
2. Kosten
Die angefallenen Planungskosten der Gemeinde werden gestützt auf Art. 29 Abs. 1 den betroffenen Grundeigentümern zu einem späteren Zeitpunkt in Rechnung gestellt.
3. Rechtsmittel:
Der vorliegende Vorstandsbeschluss kann innert 30 Tagen seit dessen Mitteilung mittels Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, Chur, angefochten werden.
4. Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist werden die Unterlagen gestützt auf Art. 30 dem Grundbuchamt Vorderprättigau zugestellt.
5. Mitteilung an:
 - **Grundeigentümer**
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Bauamt intern

GEMEINDEVORSTAND



Christoph Jaag
Gemeindepräsident



Gabriel Duff
Gemeindeschreiber

mitgeteilt am: 9. Juni 2016