

Gemeinde Klosters-Serneus

Bericht zur Quartierplanung

" Kirchplatz - Kirchgasse "

13. Nov. 1991


GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS
Die Präsidentin:  Der Gemeindefschreiber: 

5. August 1991/13. November 1991

1. Auftrag

Der Vorstand hatte die Einleitung der Quartierplanung mit Baulandumlegung am 15. August 1988 (Prot. Nr. 365) beschlossen. Dieser Entscheid wurde angefochten und mit bundesgerichtlichem Urteil am 15. Aug. 1989 entschieden.

Mit Beschluss vom 16. Oktober 1989 (Prot. Nr. 496) erteilte der Vorstand dem Planungsbüro Hartmann & Sauter den Auftrag für die Durchführung der Quartierplanung im Gebiet "Kirchplatz - Kirchgasse". Der konkrete Auftrag wurde an der Sitzung vom 20. 11. 1989 besprochen. Das Planungsbüro erstellte bis am 11. 12. 1989 das Arbeitsprogramm und den Vertragsentwurf. Die Gemeinde unterzeichnete den Vertrag mit dem Planungsbüro am 26. Jan. 1990.

2. Ablauf der Quartierplanung

16. Oktober 1989	Auftragserteilung durch den Vorstand
20. November 1989	Besprechung des konkreten Auftrages in Klosters
Nov./Dez. 1989	Bestandesaufnahme und Grundlagenbeschaffung
11. Dezember 1989	Arbeitsprogramm und Vertragsentwurf
26. Januar 1990	Vertragsabschluss
Febr. - April 1990	Randbedingungen und erste Entwürfe von Varianten
17. April 1990	Besprechung von Randbedingungen und Varianten mit [REDACTED]
20. April 1990	Zustellung der Randbedingungen und Varianten mit offenen Fragen für die Besprechung im Gemeindevorstand
7. Mai 1990	Mitteilung von [REDACTED], dass Variante 1 bevorzugt wird und dass möglichst wenig Parzellen berührt werden sollen; Auftrag: 2 - 3 weitere Subvarianten studieren
8. Juni 1990	Aufgrund verschiedener Bedenken der Gemeinde wird eine neue Variante "Erschliessung ab Bahnhofplatz" studiert und am 13. Juni der Gemeinde zugestellt. Dafür wäre die Zustimmung der RhB erforderlich gewesen.
19. Oktober 1990	Nachdem die RhB dieser Variante nicht zugestimmt hat, wird die Arbeit an den ersten Varianten wieder aufgenommen; Besprechung mit [REDACTED] betr. Etappierung in kurzfristiges und langfristiges Konzept.
13. November 1990	Entwurf an Gemeinde mit 3 Varianten (kurzfristig)
20. Dezember 1990	Zustellung der 3 Varianten an die Grundeigentümer zur Stellungnahme innert Monatsfrist.

20. Februar 1990	Auswertung der Stellungnahmen durch die Gemeinde
15. März 1991	Information des beauftragten Büros über die Stellungnahmen; Besprechung des weiteren Vorgehens
April/Mai 1991	Entwurf der Quartierplanbestimmungen und Abklärung der Probleme betr. der Parzelle 294 (ausserhalb des QP - Gebietes)
Juni 1991	Bereinigung der Quartierplanbestimmungen und der Pläne
1. Juli 1991	Besprechung der Auflagepläne und Bestimmungen in Klosters mit [REDACTED]
31. Juli 1991	Information des Gemeindevorstandes und Diskussion
7. Aug. 1991	Beschluss des Gemeindevorstandes
16. Aug. 1991	öffentliche Auflage
Sept./Okt. 1991	Auswertung der Einsprachen und Änderungen
13. Nov. 1991	Erlass des Quartierplanes durch den Gemeindevorstand

2. Ziele und Konzept

2.1 Ziele und Randbedingungen

- Oberer Teil der Kirchgasse und Kirchplatz als **autofreie Fussgänger Verbindung (Hauptverbindung)** zwischen Bahnhof und dem oberen Dorfteil;
- Bahnhofstrasse langfristig **verkehrsberuhigt**;
- **Rückwärtige Erschliessung der Grundstücke an der Hauptstrasse**, d.h. möglichst wenig direkte Zutritte zur Hauptstrasse (Auflagen kant. Strassengesetz);
- Erstellung einer **öffentlichen, unterirdischen Parkgarage** im Gebiet des bestehenden Parkplatzes **Casanna** und Option für eine spätere Erweiterung unter der Liegenschaft **Montana**;
- **Fussgänger Verbindung** zwischen **Primarschule und Sekundar- und Realschule** abseits der Hauptstrasse.

2.2 Parkgarage Casanna

- Bedarf gemäss Parkierungskonzept für ca. 4 - 500 Parkplätze;
- Die Parkgarage kann in Etappen realisiert werden:
1. Etappe = auf gemeindeeigenem Land (Parzelle Nr. 645) und 2. Etappe = Erweiterung unter der Liegenschaft Montana (Parzelle Nr. 299) mit evtl. Verbindung zu den bestehenden Parkgaragen an der Bahnhofstrasse und einer Fussgänger Verbindung von den Parkgaragen zur Bahnhofstrasse.

2.3 Nutzungsplanerische Überlegungen und Gestaltungsanforderungen

- Die **Reserven an noch realisierbaren Bruttogeschossflächen** liegen im Gebiet **um den Parkplatz Casanna** (Parzellen Nr. 289, 292, 297, 299, 552 und 645); diese Parzellen sind möglichst direkt ab der Hauptstrasse zu erschliessen.
- Offenhalten der Option für eine **Erweiterung des Friedhofs** in Richtung **Parzellen 141 und 142** (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen);
- Die **Baugruppe um den Kirchplatz mit dem Kirchplatz ist erhaltenswert und in hohem Mass schutzwürdig** (betrifft Liegenschaften [REDACTED] sowie altes Spritzenhaus).

2.4 Realisierungskonzept

Aufgrund der Unsicherheit über die künftige Nutzung des gemeindeeigenen Casannaareals (Grösse und Umfang der Parkierungsanlage, Mehrzweckhalle oder gemischte Nutzung) und über die Verdichtung auf den umliegenden Parzellen Nr. 289, 297 und 299 wird ein **zweistufiges Realisierungskonzept** (kurzfristig und langfristig) für das Quartierplangebiet vorgeschlagen. Dieses Konzept wahrt langfristig Optionen für eine zweckmässige Nutzung, Erschliessung und Gestaltung des gesamten Quartierplangebietes und ermöglicht doch die Realisierung einer ersten Etappe unter Wahrung gesamtplanerischer Aspekte.

2.4.1 Kurzfristiges Konzept (1. Etappe)

- **Erschliessung** der Parzellen Nr. 289, 290, 291, 292 über eine provisorische Zufahrt durch den Parkplatz Casanna (Parzelle Nr. 645) und durch die Parzelle Nr. 289.
- **Anschlusspunkt** für die Erschliessung der Parzellen Nr. 289, 290, 291, 292, 297, 299, 300, 552 und 645 ist die heutige Einfahrt in den Casannaparkplatz.
- Die **Einmündung** in den Parkplatz Casanna muss geringfügig angepasst werden, damit gleichzeitig die Ein- und Ausfahrt von zwei Autos möglich ist. Dazu ist ein Überfahrtsrecht über Parzelle 299 nötig.

- Vor dem Beginn der Rampe auf Parzelle Nr. 645 müssen 2 - 3 **Parkfelder** aufgehoben werden, damit die Fussgänger nicht behindert werden und die Rampe den Parkierungsverkehr nicht stört.
- Am Rand der Parzelle 645 und auf der Parzelle 289 wird eine **provisorische, einspurige Rampe** mit Lichtsignalsteuerung für die Einfahrt in die unterirdische Parkgaragen der Parzelle 292 und der Parzellen 289, 290 und 291 erstellt. Die Konstruktion muss so gewählt werden, dass eine spätere Überdeckung ohne grossen Aufwand möglich ist (definitive Zufahrt ab Parkgarage Casanna); ab dem unterirdischen Zufahrtsweg auf der Parzelle Nr. 289 muss auch ein Zugang zu Parzelle Nr. 289 gewährleistet sein.
- **Öffentliche Fusswegverbindung** entlang der Parzellengrenze der Parzelle Nr. 292 bis zur Kirchgasse mit späterer Fortsetzung bis zur Sekundar- und Realschule.
- Der **oberer Teil der Kirchgasse bleibt verkehrsfrei**. Die Parkplätze auf dem Kirchplatz bleiben vorläufig bestehen. Die privaten Parkplätze auf den Parzellen 290 und 289 auf dem Kirchplatz müssen erst aufgehoben werden, wenn wesentliche Umbauten oder Neubauten vorgenommen werden.
- Die nach Baugesetz erforderlichen **Parkplätze** für die Parzellen 289, 290, 291, 292, 297, 299, 300, 552 und 645 können in der unterirdischen Parkgarage Casanna (Einkauf) oder in unterirdischen Garagen, die mit der unterirdischen Parkgarage Casanna verbunden sind, auf den eigenen Parzellen erstellt werden. Die Parkplätze auf den oben erwähnten Parzellen bleiben bestehen, bis wesentliche Umbauten oder Neubauten erfolgen.
- Für die beiden **Container** auf dem Parkplatz Casanna muss ein neuer Standort gefunden werden.
- Der **Baumbestand** auf Parzelle Nr. 289 kann weitgehend geschont werden.

2.4.2 Langfristiges Konzept (Zweite Etappe)

- **Kirchplatz verkehrsfrei**; die Zufahrt zu den Parzellen 133 (Gemeinde) und 134 (Ev. Kirchgemeinde) erfolgt über die untere Kirchgasse; minimal notwendige Fahrten über den Kirchplatz sind für Transporte zu den öffentlichen Gebäuden zulässig (z. B. Zügeltransporte, Zubringer für Behinderte).
- Realisierung der **unterirdischen Parkgarage Casanna** (Parzelle Nr. 645) mit einer Option für eine Erweiterung unter den Parzellen 299 und evtl. 552 mit einer Fusswegverbindung zur Bahnhofstrasse.
- **Fusswegverbindung** Kirchgasse - Sekundar- und Realschule bzw. Casannaparkplatz - Bahnhofstrasse durch die Parzelle 299, falls eine unterirdische Parkgarage auf der Parzelle Nr. 299 erstellt wird.
- **Erweiterung des Friedhofs** auf die Parzellen Nr. 141 und 142 mit Zufahrt zu einer künftigen Abdankungshalle auf den Parzellen 141 oder 142.

- **Überbauungsstudie** über die Parzellen 289, 300, 297, 299, 522 und 645, sobald eine Neuüberbauung auf einer der genannten Parzellen beabsichtigt ist bzw. sobald wesentliche Erweiterungen der bestehenden Bauten erfolgen.

Das **Verfahren** für die zweite Etappe richtet sich wiederum nach Art. 47 ff Bauge-
setz.

3. Bestandteile des Quartierplanes

Der Quartierplan für die erste Etappe besteht aus folgenden Bestandteilen:

- a. Bestandesplan vom 16. 10. 1989
- b. Erschliessungsplan und Quartierplanbestimmungen
- c. Bestandestabelle vom 16. 10. 1989
- d. Beitragssatztabellen
- e. Bericht vom 5. Aug. 1991/13. Nov. 1991

3.1 Bestandesplan und Bestandestabelle

Bestandesplan und Bestandestabelle halten den Zustand zu Beginn der Quartier-
planung fest.

3.2 Erschliessungsplan und Quartierplanvorschriften

Der Erschliessungsplan regelt die Erschliessung für die **erste Etappe**: Anschluss-
punkt, Zufahrt, provisorische Rampe, unterirdische Zufahrt, Anschlusspunkte für
unterirdische Zufahrten, öffentliche Fusswegverbindungen und Optionen für spä-
tere Fusswegverbindungen, verkehrsfreie Bereiche und Grundsätze für die Parkie-
rung.

Die Regelungen für die **zweite Etappe** werden nur verbal festgehalten. Das Pla-
nungsgebiet für die zweite Etappe umfasst die Parzellen 289, 290, 291, 297, 299,
300, 552 und 645 sowie evtl. Parzellen 141 und 142.

In den **Quartierplanbestimmungen** werden geregelt:

- a. die Etappierung und das Verfahren für die 2. Etappe
- b. die Verkehrserschliessung und Parkierung
- c. Kanalisations-, Wasser- und Energieversorgung (keine Regelungen notwendig)
- d. dringliche Rechte und Pflichten für die Verwirklichung der Erschliessung
(Untergang und Begründung von Grunddienstbarkeiten, Begründung von Bau-
rechten)

- e. Finanzierung der Planungskosten, der Erschliessungsanlagen und des Unterhalts.

3.3 Beitragssatztabellen (Finanzierung)

Es wird unterschieden zwischen:

- Kosten für das Planungsverfahren
- Kosten für die Erstellung der Erschliessungsanlagen
- Kosten für den Unterhalt der Erschliessungsanlagen

a. Kosten für das Planungsverfahren

Die Planungskosten für die erste Etappe betragen ohne Kosten für allfällige Rekurse ca. 30'000.- Fr. Sie werden aufgrund der unterschiedliche Interessenlage zu 10% den Grundeigentümern nördlich der Kirchgasse und zu 90% den Grundeigentümern südlich der Kirchgasse im Verhältnis zu den Parzellenflächen belastet (provisorische Kostenverteilung siehe Tabelle "Beitragssatztabelle für Planungskosten").

b. Kosten für die Erstellung der Erschliessungsanlagen

Die Kosten für die Erstellung der Erschliessungsanlagen für die erste Etappe setzen sich wie folgt zusammen:

- | | |
|--|---------------|
| - Anpassung der Einmündung (Anschlusspunkt): | 17'000 Fr. |
| - Signalisation/Aufhebung von Parkfeldern: | 3'000.- Fr. |
| - Rampe: | 50'000 Fr. |
| - Unterirdische Zufahrt: | 196'000.- Fr. |

Total: 266'000 Fr.

Die Kosten werden im Verhältnis der Grundstücksflächen auf die interessierten Grundeigentümer aufgeteilt. Interessierte Grundeigentümer sind die Parzellen 289, 290, 291 und 292. Dabei müssen die Kostenanteile aufgrund unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten wie folgt differenziert werden:

- a. Kostenanteile für Anpassung Einmündungsbereich, Signalisation, Rampe und Teil der unterirdischen Zufahrt auf der Parzelle 289 (26'700.- Fr.) auf die Parzellen 289, 290, 291 und 292.
- b. Kostenanteile für die unterirdische Zufahrt auf der Parzelle 292 auf die Parzellen 290, 291 und 292 (Fr. 169'300.-).

Die provisorischen Kostenanteile sind aus den "Beitragssatztabellen für die Erstellung der Erschliessungsanlagen" ersichtlich.

Der Erstbauende hat die für die Erschliessungsanlagen zu erwartenden Kosten vorzufinanzieren. Die Beitragsleistungen der Grundeigentümer der Parzellen 289 (ohne Teilparzelle mit rd. m²), 290 und 291 werden erst fällig, wenn die Zufahrt ab Kantonsstrasse nicht mehr möglich ist bzw. wenn auf diesen Parzellen Neubauten oder wesentliche Umbauten erfolgen.

Die Begründung der Grunddienstbarkeiten und die Einräumung von Baurechten erfolgt ohne zusätzliche Kostenfolge.

c. Kosten für den Unterhalt der Erschliessungsanlagen

Die Aufwendungen für den Unterhalt der gemeinsam benützten Erschliessungsanlagen ist im Verhältnis zur Grundfläche der betreffenden Parzellen zu tragen, jedoch erst, wenn die Anlage effektiv benutzbar wird.

Der Unterhalt für die öffentliche Fusswegverbindung über die Parzelle 292 wird durch die Gemeinde getragen.