

GEMEINDE

Kanton Graubünden

Gemeinde Klosters - Serneus



Quartierplanung Platz-Talgasse

Planungs- und Mitwirkungsbericht

GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS

Der Präsident:

Der Gemeindevorsteher:

Datum: 5. September 2009

Objekt: 15005

Status:

x:\gemeinde\klosters_serneus\aa_platz_talgasse_15005\05_dokument\bericht\kmb_platz_talgasse_090905.doc

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf der Quartierplanung Platz-Talgasse, Chronologie	3
2.3	Einleitung, Perimeter Quartierplanung	5
2.4	Mitwirkung Grundeigentümer	6
2.5	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
3.	Grundlagen für die Quartierplanung	7
3.1	Nutzungsplanung	7
3.2	Weitere Grundlagen	7
3.3	Bauvorhaben	7
4.	Konzeption	7
5.	Quartierplan Stand September 2009	8
5.1	Neuzuteilung	8
5.2	Nutzung	8
5.3	Gestaltung	8
5.4	Erschliessung	9
5.5	Quartierplanbestimmungen	10
5.6	Kostenverteiler	12
6.	Verfahren	12
6.1	Orientierungen und Mitwirkung	12

1. Ausgangslage

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Klosters-Serneus wurde am 28. November 1993 von den Stimmberechtigten der Gemeinde beschlossen und am 4. Juli 1995 von der Regierung genehmigt (Protokoll Nr. 1701). Das Teilgebiet QP Platz-Talgasse wurde infolge übergrosser Bauzonenreserven von der Genehmigung ausgenommen.

Am 26. September 1999 und am 24. September 2000 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Klosters-Serneus eine Teilrevision der Ortsplanung, welche an verschiedenen Orten Reduktionen der Wohnbauzonenreserven beinhaltete. Dabei wurde das Gebiet Platz-Talgasse der Wohnzone 0,6 und der Quartierplanpflicht unterstellt. Die Regierung genehmigte die Teilrevision der Ortsplanung mit Beschluss Nr. 1114 vom 3. Juli 2001. Damit waren die Voraussetzungen auf Stufe Grundordnung für eine gesamtkonzeptionelle Überbauung und Erschliessung des Gebiets gegeben.

Ausgelöst durch erste Bauabsichten innerhalb des Quartierplanperimeters Platz-Talgasse leitete die Gemeinde im Januar 2005 erste Arbeiten für das Quartierplanverfahren ein.

2. Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Oberstes Organ und damit Träger für alle Entscheidungen im Quartierplanverfahren bildet der Gemeindevorstand Klosters-Serneus. Projektverantwortlich seitens der Gemeinde war der Baufachchef. Begleitet und unterstützt wurde er von den Verantwortlichen des Bauamts Klosters-Serneus und vom Planungsleiter der STW AG für Raumplanung, Chur, [REDACTED]. Fallweise wurde der beratende Jurist, [REDACTED] in die Bearbeitung der Vorlage mit einbezogen.

Der Gemeindevorstand wurde vom Baufachchef periodisch über den Zwischenstand der Planung orientiert und fällte verschiedene richtungsweisende Zwischenentscheide.

2.2 Ablauf der Quartierplanung Platz-Talgasse, Chronologie

19.01.2005	Auftragserteilung Quartierplanung an STW AG, Chur
08.02.2005	Startsitzung (Gemeinde, Planungsbüro)
10.02.2005	Grundlagenbeschaffung, Fotodokumentation Planungsgebiet
17.03.2005	Abgabe Bericht und Empfehlung für Abgrenzung Quartierplan-

	perimeter an die Gemeinde
12.07.2005	Abgabe Planexemplare mit QP-Perimeter an Gde. für öffentliche Auflage
17.08.2005	Einleitung Quartierplanverfahren (Beschluss Gemeindevorstand, Protokoll Nr. 445)
30.09.2005	Publikation Einleitungsbeschluss
11./16.10.2005	Eingang von zwei fristgerechten Einsprachen betreffend Quartierplanperimeter
22.11.2005	Beurteilungsbericht STW AG betreffend Einsprachen QP-Perimeter mit fünf Erschliessungsvarianten und Schema Verfahrensablauf Quartierplanung (gemäss KRG)
01.02.2006	Wiederholung Einleitungsbeschluss inkl. Landumlegungsverfahren (Aufhebung Beschluss 17.08.2005, Erweiterung Quartierplanperimeter, Protokoll Nr. 41)
09.02.2006	Publikation Einleitungsbeschluss inkl. Baulandumlegung
13.02.2006	bis 06.03.2006 Planaufgabe mit Quartierplan-Perimeter
März - April 2006	Bearbeitung Quartierplanentwürfe, konzeptionelle Ansätze
Mai 2006	Baueingabe [REDACTED] im QP Perimeter
30.05.2006	Einsprache [REDACTED] gegen Bauvorhaben [REDACTED] und [REDACTED]
19.06.2006	Vernehmlassung z.H. Gde. von [REDACTED] betr. Baueinsprachen
21.06.2006	Beurteilung der Bauvorhaben durch STW AG, Chur (im Zusammenhang mit laufender Quartierplanung)
05.07.2006	Vorstellung Variantenstudien zu Erschliessung und Überbauung zuhänden des Gemeindevorstands
18.08.2006	1. Orientierungsversammlung (Grundeigentümer, Gemeinde, Planungsbüro); anschliessend Einleitung Umfrage bei den Grundeigentümern
29.09.2006	Auswertung Umfrage Grundeigentümer
11.11.2006	Stellungnahme STW AG, Chur betr. Baugesuche [REDACTED] und [REDACTED] (Projektänderung)
07.12.2006	Erschliessungsvorschläge von Grundeigentümern
Jan. - Febr. 2007	Bearbeitung Vorlage (Nutzung, Erschliessung, Gestaltung, Vorschriften)
15.02.2007	Stellungnahme / Abklärungen der STW AG und [REDACTED] bezüglich Sachfragen aus Besprechung vom 24.01.2007
14.03.2007	Besprechung Gemeindevorstand – Planungsbüro (alternative Basiserschliessung, alternative Erschliessungsvarianten)
28.03.2007	Bau- und Einspracheentscheid Gemeinde i.S. Baugesuch [REDACTED] (Protokoll Nr. 141, Abweisung Einsprache Bächer, Erteilung Baubewilligung)
21.05.2007	Abgabe QP-Unterlagen (exkl. PMB) an Gemeinde zur Prüfung
14.06.2007	Abklärungen STW AG betreffend Erschliessbarkeit Gebiet Heid (3 Varianten)

15.06.2007	Abklärung STW AG betreffend Basiserschliessung
23.11.2007	Eigentümerliste (Auszug Grundbuchamt Klosters-Serneus)
19.03.2008	Unterlagen QP Platz-Talgasse, Erweiterung Heid und Übersichtsplan Dienstbarkeiten z.H. Gemeinde inkl. Erläuterungen
28.03.2008	Kostenschätzung Quartierstrasse Heid von Bauamt Klosters
31.03.2008	Rückfrage STW AG, Chur an Gemeindevorstand betr. weiterer Strategie (i.S. Erschliessung Parz. 162)
10.04.2008	Unterlagen QP Platz-Talgasse und QP-Perimeter Heid Süd z.H. Gemeindevorstand und [REDACTED] zur Prüfung
06.05.2008	Besprechung STW AG, Chur - [REDACTED]
10.05.2008	Überarbeitete und ergänzte QP-Unterlagen an Gemeinde und [REDACTED]
Jun 08	Vernehmlassung Gemeinde
08.07.2008	Baubewilligung Bauvorhaben Gotschnablick
Aug.-Sept. 2008	Vernehmlassung Grundeigentümer gestützt auf Art. 17 Abs. 1 KRVO
Okt 08	Bericht Abschätzung Verkehrsbewegungen Talgasse
Nov 08	Auswertungsbericht Vernehmlassung nach Art. 17 Abs. 1 KRVO
	Erarbeitung angepasste Vorlage (insb. Kostenverteiler)
30.01.2009	Besprechung Gemeinde; Ergänzung Vorlage mit Erschliessungsbereich Talgasse
23.04.2009	Schlusskontrolle Vorlage durch Bauamt Klosters-Serneus
28.04.2009	Sitzung Gemeindevorstand, Verabschiedung Vorlage für öffentliche Auflage
29.05.2009	Beginn der öffentlichen Auflage QP nach Art. 18 KRVO
01.09.2009	Behandlung der Einsprachen anlässlich der Gemeindevorstandssitzung
Xx	Augenscheine Einsprecher
Xx	Beschluss Quartierplan durch Gemeindevorstand und Entscheidungen zu den Einsprachen

2.3 Einleitung, Perimeter Quartierplanung

Der Perimeter für die Quartierplanung Platz-Talgasse wurde im laufenden Verfahren angepasst. Gestützt auf die erste Publikation des Quartierplanperimeters am 30. September 2005 gingen 2 Einsprachen ein, welche die Gemeinde zu einer Korrektur des Quartierplanperimeters bewogen. Die 2. Publikation mit dem angepassten Quartierplanperimeter vom 9. Februar 2006 erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

Im Rahmen der Vernehmlassung vom August 2008 wurde von einem Eigentümer erneut ein Antrag für eine Anpassung des Quartierplanperimeters gestellt. Darauf ist die Gemeinde nicht eingetreten.

2.4 Mitwirkung Grundeigentümer

Die betroffenen Grundeigentümer wurden verschiedentlich in die laufende Bearbeitung des Quartierplanes einbezogen. Am 18. August 2006 wurden die Interessierten anlässlich einer Orientierungsversammlung über die konzeptionellen Ansätze ins Bild gesetzt. Die vorgestellten Varianten zur Erschliessung und Überbauung des Quartierplangebiets wurden in der Folge den Grundeigentümern zur Vernehmlassung zugestellt. Aus den zahlreichen Varianten wurde gestützt auf die Vernehmlassung die Bestvariante, bzw. diejenige Varianten gewählt, welche sowohl aus Sicht der Gemeinde als auch aus Sicht der überwiegenden Anzahl der Grundeigentümer am ehesten zum Erfolg führen konnte. Diese Variante sieht die Erschliessung des Quartierplangebiets ab Monbielerstrasse vor.

Parallel zu verschiedenen bilateralen Kontakten zu den Verantwortlichen der Gemeinde, dem Rechtsberater und einzelnen Grundeigentümern, welche ein Bauvorhaben realisieren wollten, wurde der Quartierplan unter Berücksichtigung der Eingaben der Grundeigentümer weiterentwickelt.

Im August 2008 wurde gestützt auf eine komplette Quartierplanvorlage im Einvernehmen mit der Gemeinde ein Mitwirkungsverfahren bei allen Grundeigentümern eingeleitet. Die erfolgte Vernehmlassung stützt sich auf Art. 17 Abs. 1 KRVO, wonach die Grundeigentümer im laufenden Verfahren Gelegenheit erhalten mitzuwirken. Im Rahmen der Vernehmlassung wurden 9 Stellungnahmen eingereicht, welche die Interessen der Grundeigentümer von 14 Parzellen vertreten. Die Grundeigentümer der restlichen 14 Parzellen äusserten sich in diesem Verfahrensschritt nicht. Die Stellungnahmen der Grundeigentümer lassen sich in grundsätzliche Bemerkungen, Bemerkungen zu den verschiedenen Planungsinstrumenten und zum Kostenteiler ordnen. Die STW AG erstellt dazu einen Auswertungsbericht, welcher im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht auszugsweise wiedergegeben ist.

2.5 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 18 Abs. 1 KRVO erfolgte ab 29. Mai 2009 und dauert 30 Tage. Gegen die Vorlage gingen 5 Einsprachen ein. Es wurden Anträge für ein abgeändertes Verkehrssystem (Einbahn, Zufahrtsmöglichkeit Talgasse – Landstrasse), ein Verzicht auf eine Verbindung zwischen der neuen Erschliessungsstrasse und der Talgasse, eine Reduktion der Verkehrsflächen resp. eine zusätzliche „Privatisierung“ der Erschliessungsmassnahmen, Anpassungen beim Kostenverteiler, Anpassungen des Beizugsperimeters, Vorbehalte bei den Quartierplanbestimmungen, Anpassungen des Abfallentsorgungskonzeptes, Entschädigung für den Verlust von Parkierungsmöglichkeiten, Entschädigung für bereits getätigte Investi-

tionen, Anpassungen von Dienstbarkeiten, Erhöhungen der Kostenanteile der öffentlichen Hand (öffentliche Interessenz), höhere Entschädigung für den Flächenverlust (Mehr-/Minderzuteilung) u.a. gestellt. Der Gemeindevorstand behandelte die Einsprachen anlässlich der Sitzung vom 1. September 2009 und erklärte sich auf Antrag hin bereit in zwei Fällen Begehungen durchzuführen. Diese Begehungen fanden in den Monaten September / Oktober 2009 statt. Die Entscheide zu den Einsprachen erfolgen separat, parallel zum entscheid betreffend den Quartierplan.

3. Grundlagen für die Quartierplanung

3.1 Nutzungsplanung

Grundlage für die vorliegende Quartierplanung bildete die geltende Ortsplanung der Gemeinde Klosters-Serneus vom 28. November 1993 (genehmigt am 4. Juli 1995; Protokoll Nr. 1701) und vom 26. September 1999 und vom 24. September 2000 (genehmigt am 3. Juli 2001; Protokoll Nr. 1114).

3.2 Weitere Grundlagen

Weitere Grundlagen bildeten die Vernehmlassungen bei den betroffenen Grundeigentümern, die konzeptionellen Vorstellungen und Entscheide des Vorstands der Gemeinde Klosters-Serneus, die Grundlagen der amtlichen Vermessung, eine Verkehrsstudie zur Abschätzung des Durchgangsverkehrs auf der Talgasse, örtliche Begehungen, formaljuristische Abklärungen, Abklärungen zur Praxis der Gemeinde in Sachn Quartierplanungen und Abklärungen in Zusammenhang mit den laufenden Bauvorhaben im Quartierplangebiet.

3.3 Bauvorhaben

Innerhalb des Quartierplanperimeters bewilligte die Gemeinde während dem laufenden Quartierplanverfahren zwei Baueingaben: [REDACTED] auf Parzelle Nr. 150 und [REDACTED] auf den Parzellen Nr. 1701 und 1702. Beide Baubewilligungen wurden mit entsprechenden Auflagen und Bedingungen erteilt. Insbesondere betraf ein Vorbehalt die zukünftige Erschliessung und die Kostenbeteiligung an dieser Erschliessung durch die Bauwilligen im Zeitpunkt des Erlasses des Quartierplans Platz-Talgasse.

4. Konzeption

Als konzeptioneller Ansatz wurde eine Erschliessung direkt ab Monbielerstrasse gewählt, kombiniert mit einer Verkehrsbeschränkung auf dem unteren Abschnitt der Talgasse. Die alternativ untersuchten Mög-

lichkeiten einer Erschliessung ab Talstrasse oder ab Talgasse wurden frühzeitig verworfen. Bezüglich der Überbaubarkeit wurden keine wesentlichen Neuerungen gegenüber dem geltenden Baugesetz vorgesehen. Die Überbaumöglichkeiten werden durch reduzierte Grenzabstände flexibler ausgestaltet. Die Landumlegungen im Rahmen der Neuzuteilung wurden auf ein absolutes Minimum beschränkt.

5. Quartierplan Stand September 2009

5.1 Neuzuteilung

Die Neuzuteilung belässt die bestehenden, bereits überbauten Parzellen weitgehend unverändert. Einzelne, planerisch zweckmässige Arrondierungen wurden von betroffenen Grundeigentümern im laufenden Vernehmlassungsverfahren teilweise abgelehnt, weshalb darauf verzichtet wurde. Die grössten Landumlegungen erfolgen folglich im Bereich der neu auszuparzellierenden Erschliessungsstrasse. Damit werden auch diejenigen Parzellen, welche den schlechtesten Erschliessungsstand aufweisen, und erst über das laufende Quartierplanverfahren überhaupt die Baureife erlangen können, von der Landumlegung am stärksten betroffen. Dies deckt sich mit dem im Baugesetz hinsichtlich des Quartierplanverfahrens stipulierten „Vorteilsprinzip“.

5.2 Nutzung

Die Nutzungsart ist im Zonenplan und im Baugesetz der Gemeinde geregelt. Im Quartierplanverfahren wurden diesbezüglich keine abweichenden Vorgaben getroffen.

5.3 Gestaltung

Im Bereich der gestalterischen Vorgaben beschränkt sich der Quartierplan auf ein zweckmässiges Minimum. Gestützt auf konzeptionelle Ansätze zur Erschliessung wurden auch verschiedene Überbaumuster geprüft. Im Ergebnis, auch gestützt auf die Anträge einer Mehrzahl der Grundeigentümer, wurden lediglich reduzierte Grenzabstandslinien in Bezug auf die neu vorgeschlagene Parzellierung festgelegt.

Hinsichtlich der zulässigen Bruttogeschossfläche wurde der Besitzstand gemäss Altbestand der jeweiligen Parzelle zugewiesen. Damit bleibt der hauptsächliche Wert pro Parzelle erhalten.

Die bestehende Bebauung entlang der Talgasse wurde mittels Baulinien gesichert. Die aufgrund der bestehenden Überbauung teilweise engen Strassenverhältnisse, werden damit dauerhaft erhalten. Die Talgasse ist im Gesamtkonzept keine verkehrsorientierte Verbin-

dungsachse mehr und die getroffenen Festlegungen unterstützen diesen Ansatz.

5.4 Erschliessung

Die umfangreichsten Abklärungen betrafen die Frage der strassenmässigen Erschliessung des Quartierplangebiets und der angrenzenden Baugebiete. Aus den verschiedenen Varianten, welche während der Entwicklung der Quartierplanung untersucht und geprüft wurden, wurde die Variante einer neuen Erschliessungsstrasse ab Monbierstrasse gewählt.

Heftig diskutiert wurde während der gesamten Bearbeitung des Quartierplanes die Offenhaltung der Ein- und Ausfahrt ab Talgasse in die Landstrasse. Die engen Platzverhältnisse im untersten Abschnitt der Talgasse zwischen den historischen Gebäuden des Dorfkerns und die beschränkte Verkehrssicherheit bzw. das Gefahrenpotenzial für den Langsamverkehr bewogen die Gemeinde, verschiedene Varianten der Schliessung dieses Anschlusses zu prüfen. Die im Rahmen der Vernehmlassung im August 2008 vorgeschlagene vollständige Sperrung dieses Anschlusses stiess auf grösseren Widerstand. Als Folge davon entschied sich die Gemeinde Abklärungen hinsichtlich des heutigen und des denkbaren, zukünftigen Verkehrsdurchflusses über die Kreuzung Talgasse / Landstrasse zu treffen. Ausgehend von diesen Ergebnissen, welche in einem separaten Bericht festgehalten sind, kann eine teilweise Offenhaltung dieses Anschlusses in Betracht gezogen werden:

Auszug aus dem Bericht:

Abschätzung von Fahrzeugbewegungen

Ausgangslage:

Das Quartierplangebiet Platz-Talgasse wird heute durch die Talgasse und die Talstrasse teilweise erschlossen. Die Talgasse mündet direkt in der Landstrasse, was zu gefährlichen Einbiegemanövern führen kann.

Das bisherige Erschliessungskonzept sah vor die Talgasse zwischen den Parzellen 1692 und 4425 für jeglichen Verkehr zu sperren. Da keine Durchfahrsmöglichkeit mehr bestünde, wäre ein Wendehammer notwendig geworden. Die Zu- und Wegfahrten zu den bestehenden Gebäuden, sowie die Erschliessung der noch unüberbauten Parzellen sollten über die neue Quartierstrasse erfolgen. Aufgrund der zum Teil langen Wege die von den Grundeigentümern zurückgelegt werden müssten, wurde Einsprache erhoben. Das Erschliessungskonzept wurde daraufhin von der Gemeinde erneut in Erwägung gezogen; die vollumfängliche Sperrung der Talgasse sollte aufgehoben werden.

Mit dem neuen Konzept werden eine teilweise Befahrung der Talgasse und die direkte Einfahrt in die Landstrasse ermöglicht. Die Talgasse soll im Bereich zwischen den Parzellen 4426/511 und 165/510 für den Durchgangsverkehr gesperrt werden. Die Ein- und Ausfahrt direkt auf die Landstrasse soll nur noch für die unterhalb der Sperrung gelegenen Anwohner der entsprechenden Grundstücke möglich sein. Konkret für Fahrzeuge von den Parzellen 4425, 1692, 165, 510 und evtl. 511 sowie einem Teil von 4426. Alle anderen Fahrzeuge werden gezwungen sein die neue Quartierstrasse zu benutzen.

Im Rahmen der Abklärungen wurden folgende Fragen bearbeitet und verschiedene Zustände (V0 – V3) untersucht.

- Wie viele Fahrzeuge benutzen heute und in Zukunft den Übergang von der Talgasse auf die Kantonsstrasse?
- An welcher Stelle hat eine Sperrung der Talgasse die grössten Auswirkungen auf die Einfahrt in die Kantonsstrasse bzw. macht sie am meisten Sinn?

Die Studie führte zu folgendem Ergebnis:

Schlussfolgerung:

Variante 1 welche die grösste Reduktion des Verkehrs für die Talgasse bedeuten würde, wäre verkehrssicherheitstechnisch die beste Lösung, da bedeutend weniger Autos die unübersichtliche Kreuzung Talgasse / Landstrasse befahren müssten. Zudem wäre sie auch dem bisherigen Konzept sehr ähnlich ausgerichtet.

Ein Kompromiss würde die Variante V2 darstellen. Das Verkehrsaufkommen kann ohne Probleme von der neuen Erschliessungsstrasse bewältigt werden. Die Talgasse wäre beschränkt befahrbar; der zu erwartende Verkehrsdurchfluss wäre geringer als heute.

Im Quartierserschliessungsplan wurde in der Folge derjenige Bereich speziell gekennzeichnet, welcher auch zukünftig über die Landstrasse und die Talgasse strassenmässig erschlossen werden darf. Dies betrifft die Parzellen Nr. 165, 510, 511, 1692 und 4425. Bezogen auf die Parzellen Nr. 1701 und 1702 dürfen nur zwei Besucherparkplätze erschlossen werden. Die Haupteerschliessung für die Parzellen Nr. 1701 und 1702 erfolgt über die geplante Erschliessungsstrasse im Gebiet Heid Süd.

5.5 Quartierplanbestimmungen

Die Quartierplanvorschriften sind unterteilt in die Kapitel Allgemeine Bestimmungen, Landumlegung, Erschliessung Ver- und Entsorgung, Gestaltung, Kosten und Schlussbestimmungen.

Speziell zu erläutern sind folgende Bestimmungen:

Art. 6 (Mehr und Minderzuteilung Landfläche)

Mehr- bzw. Minderzuteilungen an Landfläche werden in Geld ausgeglichen. Der Preis pro Quadratmeter wird gestützt auf einen Entscheid in Zusammenhang mit der Realisierung der Talbachstrasse, wo gestützt auf einen Landpreis von rund 1'000 Fr./m² letztlich ein Wertanteil für die Bodenfläche von 20%, dies entspricht einem Betrag von 200.00 Fr./m² festgelegt wurde, bei einem geschätzten Landpreis von Fr. 1'250.00/m² auf Fr. 260.00/m² fixiert.

Art. 8 (Verkehrerschliessung)

Die Gemeinde entschied sich die Erschliessungsstrassen in hinreichender Breite von 4,5 ausbauen zu lassen und den entsprechenden Raum der Erschliessungsfläche zuzuweisen.

Zudem wurde die Befahrbarkeit der Talgasse eingeschränkt, bzw. mittels eines „Bereiches mit Erschliessung über die Talgasse“ abschliessend geregelt. Die Parzellen Nr. 1701 und 1702 gehören nicht zu diesem Erschliessungsbereich; maximal 2 Besucherparkplätze für die Parzellen Nr. 1701 und 1702 dürfen jedoch ab Talgasse erschlossen werden.

Art. 10 (Abweichen von der Regelbauweise)

Die Abweichungsmöglichkeiten gegenüber der Regelbauweise sind im Baugesetz der Gemeinde Klosters-Serneus definiert. Art. 10 verweist auf die Bestimmung in der Grundordnung.

Art. 12 (Baubereich)

Die Baubereiche umgrenzen den bebaubaren Parzellenteil. Innerhalb der Baubereiche sind Unterschreitungen und Reduktionen der Abstandsvorschriften möglich. Dadurch entstehen flexible Rahmenbedingungen für die Überbauung.

Art. 13 (Zulässige Bruttogeschossfläche)

Die auf den jeweiligen Parzellen zulässigen Bruttogeschossflächen pro Parzelle basieren auf der Ausnutzungsmöglichkeit gemäss Altbestand. De facto verliert kein Grundeigentümer Geschossfläche, auch wenn die Landfläche aufgrund der neuen Erschliessungsflächen teilweise reduziert werden. Da es sich bei der Bruttogeschossfläche um den eigentlichen Wert handelt, ist auch nachvollziehbar, dass die Kostenanteile für Mehr- bzw. Minderzuteilungen gemäss Art. 6 QPV nicht dem m²-Verkehrswert gemäss ortsüblichen Preisen entspricht.

Art. 15 (Terrainveränderungen)

Obwohl die Absicht besteht Terrainveränderungen auf ein Minimum zu reduzieren, möchte die Gemeinde den an die neuen Verkehrsanlagen angrenzenden Grundstücken die Möglichkeit eröffnen, die Gebäude- und Firsthöhe ab neu gestaltetem Terrain zu bemessen.

Art. 16 (Kosten für Verfahren und Erschliessungsanlagen)

Die Kosten werden entsprechend dem Vorteilsprinzip nach einem Schlüssel aufgeteilt, welcher auf Basis der zulässigen Bruttogeschossfläche und verschiedenen Faktoren aufbaut. Die Faktoren basieren auf einer Gewichtung der vorhandenen Erschliessung und bereits getätigten Erschliessungsaufwendungen in früheren Perimeterverfahren.

5.6 Kostenverteiler

Der Kostenverteiler orientiert sich am Grundsatz des Vorteilsprinzips gemäss Baugesetz. Berücksichtigt wurden zudem auch die Perimeterbeiträge an die Sanierung der Talgasse aus dem Jahre 1982 sowie die Praxis der Gemeinde in Quartierplanverfahren hinsichtlich Landerwerbskosten und Entschädigungen. Der Schlüssel für die Mehr- / Minderzuteilung und den Kostenteiler basieren auf den anteilmässigen Landflächen nach Altbestand und einem Faktor nach vorhandener Erschliessungsqualität resp. bereits getätigten Perimeterbeiträgen. Details sind dem Flächenverzeichnis mit Kostenteiler zu entnehmen.

6. Verfahren

6.1 Orientierungen und Mitwirkung

Die Grundeigentümer wurden anlässlich einer Orientierungsversammlung über die Zielsetzungen und die konzeptionellen Ansätze orientiert. Zudem wurden die Grundeigentümer bisher zweimal schriftlich orientiert, dokumentiert und um Ihre Meinungsäusserung angefragt. Die eigentliche Mitwirkung im Rahmen der öffentlichen Auflage nach Art. 18 Abs. 1 KRVO erfolgte im Mai / Juni 2009. Gegen die Vorlage gingen 5 Einsprachen ein, welche vom Gemeindevorstand beurteilt wurden. Der Entscheid zu den Einsprachen fiel parallel zum Entscheid zur Quartierplanung.

Der Gemeindevorstand ist der Überzeugung, dass mittels der vorliegenden Quartierplanung das Gebiet Platz-Talgasse optimal erschlossen werden kann und dass mit der vorliegenden Lösung eine abgestimmte, alle Interessen abwiegende Überbauungs- und Erschliessungslösung gefunden werden konnte, welche letztlich zum Wohle aller beteiligten Grundeigentümer und der Anstösser gereicht.

Chur, 5. September 2009, [REDACTED]