

**Kanton Graubünden
Gemeinde Malix**

Arealplan Riedwisli

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Malix

Kontaktpersonen: Herr Leo Cavegn, Baufachchef

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur
Silvio Sauter
081 / 258 34 45; s.sauter@stauffer-studach.ch

Gion Rageth, Sachbearbeiter
081 / 258 34 72; g.rageth@stauffer-studach.ch

Erstellung: Januar/April 2008

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
1.1	Rechtskräftige Ortsplanung	2
1.2	Einleitung Arealplanverfahren	2
2	Zielsetzungen	2
3	Ablauf der Arealplanung	2
3.1	Orientierung	2
3.2	Vorprüfung Amt für Raumentwicklung	3
3.3	Öffentliche Auflage, Einspracheauflage	3
3.4	Einsprachebehandlung	3
3.5	Genehmigung/Beschwerdeaufgabe	4
4	Arealplanvorschriften	4
4.1	Gestaltungsplan	4
4.2	Neuzuteilungsplan	5
4.3	Erschliessungsplan	5
4.3.1	Private Erschliessungsstrasse	5
4.3.2	Rodungsgesuch private Erschliessungsstrasse	5
4.3.3	Parkplätze	5
4.3.4	Leitungen	5
4.3.5	Kostenverteiler	5
5	Zukünftige bauliche Entwicklung	6

1 Ausgangslage

1.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Gemäss rechtskräftiger, von der Gemeinde Malix am 9. Juni 2006 beschlossenen und am 16. April 2007 von der Regierung genehmigten Ortsplanung unterliegt das Baugebiet Riedwisli der Arealplanpflicht.

1.2 Einleitung Arealplanverfahren

Die Genossenschaft Fontana Passugg, hat der Stauffer & Studach AG, Raumentwicklung, Chur, beauftragt, die Akten der Arealplanung zu erarbeiten. Das Arealplangebiet umfasst die Parzellen Nr. 448, 449, 450, 451 und 976 des Grundbuches der Gemeinde Malix. Der Gemeindevorstand hat am 23. Januar 2008 beschlossen, über das arealplanpflichtige Gebiet Riedwisli ein Arealplanverfahren einzuleiten und gleichzeitig die mit den betroffenen Grundeigentümern erarbeiteten Akten der Arealplanung sowie das Rodungsgesuch für die private Erschliessungsstrasse aufzulegen.

2 Zielsetzungen

Die Arealplanung Riedwisli bezweckt im Wesentlichen die Regelung folgender Aspekte:

- Schaffung von überbaubaren Parzellen im Arealplangebiet
- Optimierung der Erschliessungssituation (private Erschliessungsstrasse) im Arealplangebiet. Teils mit fachgerechtem Ausbau und Sanierung, teils mit neuer Linienführung.
- Erarbeitung des Rodungsgesuches
- Erschliessung der unerschlossenen Parzelle Nr. 449 im unteren Arealplangebiet
- Landumlegung für die private Erschliessungsstrasse
- Regelung der Parkierung
- Verteilschlüssel für die Planungs- und Erschliessungskosten

3 Ablauf der Arealplanung

3.1 Orientierung

Mit Schreiben vom 24. Oktober 2007 wurden alle Arealplanbeteiligten mit Unterlagen über das Arealplankonzept bzw. die im Entwurf vorliegenden Akten der Arealplanung bedient und eingeladen, bei der Gemeinde Wünsche und Anregungen einzureichen; von dieser Mitwirkungsmöglichkeit hat lediglich die Genossenschaft Fontana Passugg Gebrauch gemacht.

Nach eingehender Prüfung der eingegangenen Wünsche und Anträge der betroffenen Grundeigentümern, des Amtes für Raumentwicklung, des Amtes für Wald sowie des Grundbuchamtes, hat die Stauffer & Studach AG, Raumentwicklung, die Akten der Arealplanung erneut überarbeitet.

3.2 Vorprüfung Amt für Raumentwicklung

Am 23. Oktober 2007 wurden die Akten der Arealplanung dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zugestellt. Mit Bericht vom 7. November 2007 beurteilte das ARE die Vorlage weitgehend positiv. Im Rahmen der Überarbeitung wurde auf die einzelnen Anregungen und Empfehlungen der Dienststellen eingegangen.

3.3 Öffentliche Auflage, Einspracheauflage

Während der Zeit vom 1. Februar 2008 bis 1. März 2008 hatten die Interessierten im Rahmen der öffentlichen Orientierungsauflage Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen.

Die Grundeigentümer im Arealplangebiet werden zudem schriftlich orientiert.

Innerhalb der Frist ist eine Einsprache der Allegra Passugger Mineralquellen AG, Passugg, mit Datum vom 26. Februar 2008 eingegangen.

3.4 Einsprachebehandlung

Aufgrund der Einsprache Allegra Passugger Mineralquellen AG, Passugg und dem Einverständnis der Genossenschaft Fontana Passugg werden folgende geringfügige Änderungen resp. Präzisierungen der aufgelegten Arealplanakten gemacht:

Vorschriften

Art. 16 Umgebungsgestaltung Abs. 3 (neu)

Die Bocciabahn, teilweise auf Areal der Allegra Passugger Mineralquellen AG (Parz. Nr. 451) hat weiterhin Bestand und darf von der Genossenschaft bis auf weiteres benutzt werden. Eine Entfernung kommt erst in Betracht, wenn die Allegra Passugger Mineralquellen AG die Nutzung der Parzelle Nr. 451 massgeblich verändert.

Anpassung Übertitel Vorschriften:

4. Kostenverteilung wird neu: V. Kostenverteilung

VI. Schlussbestimmungen (angepasst)

Anhang 2

Verteilschlüssel Erschliessungsstrasse

3.5 Genehmigung/Beschwerdeauflage

Der Gemeindevorstand genehmigte am 2. April 2008 unter Einschluss der geringfügigen Änderungen bzw. Präzisierungen den Arealplan Riedwisli.

Die Beschwerdeauflage für den Arealplan Riedwisli in Anwendung von Art. 49 Abs. 1 des kant. Raumplanungsgesetzes (KRG) und Art. 33 Abs. 3 Raumplanungsverordnung (KRVO) dauert vom 11. April 2008 bis 10. Mai 2008 (30 Tage).

4 Arealplanvorschriften

Die Arealplanvorschriften (APV) bilden einen Bestandteil des Arealplanes. Sie legen in Ergänzung oder Abweichung des gemeindlichen Baugesetzes die besonderen Vorschriften fest, die neben oder zusätzlich zu den Bestimmungen des Baugesetzes zur Anwendung gelangen. Dazu gehören u.a. ergänzende Bestimmungen zu Grenz- und Gebäudeabstand und zu Gebäudehöhe sowie Regelungen über die Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen, über die Grundsätze der Kostenverteilung und über weitere regelungsbedürftige Bestimmungen des Arealplanes.

4.1 Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan sind Baubereiche für bestehende Bauten (Hofstattrecht), für Baufenster Neubau und Terrasse sowie für Freihaltebereich als Gestaltungselemente festgelegt.

Mit dem rechtskräftigen Zonenplan resp. den dazugehörigen baugesetzlichen Bestimmungen sind im Gebiet Riedwisli ca. 2814 m² BGF festgelegt. Mit den Festlegungen im Arealplan werden lediglich ca. 1950 m² BGF ausgeschöpft.

Die "Genossenschaft Fontana" als Eigentümerin und Betreiberin der Bildungsstätte erarbeitete Anfang 2002 im Hinblick auf das mittel- und langfristige Bestehen ein Gesamtkonzept über ihre betriebsnotwendigen Gebäudenutzungen. Diesem zu Folge sind keine Neubauten zwingend, soweit Um- oder Ausbauten der vorhandenen Annexgebäude möglich sind.

Damit die restliche bauliche Nutzung jedoch realisiert werden kann sind Neubauten im Bereich der festgelegten Baubereiche unabdingbar. Neubauten und wesentliche Umbauten können lediglich gestützt auf eine Änderung der Arealplanung erfolgen. Als Grundlage dazu soll ein Studienauftrag resp. Architekturwettbewerb oder ein vertieftes Gestaltungs- und Entwicklungskonzept dienen.

4.2 Neuzuteilungsplan

Die Landumlegung betrifft die beiden Parzellen Nr. 449 und 450 und dient lediglich der Bereinigung der Eigentumsverhältnisse an der privaten Erschliessungsstrasse. Die dazugehörige Mutationsurkunde (APV Anhang 4) liegt ebenfalls vor.

Als Ersatz für die bestehenden privatrechtlichen Fusswegrechte wurden die gleichen Rechte im Arealplan als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen neu definiert.

4.3 Erschliessungsplan

4.3.1 Private Erschliessungsstrasse

Die bestehende private Erschliessungsstrasse genügt den heutigen Bedürfnissen bezüglich Fahrsicherheit und -komfort nicht mehr (Fahrbahnbreite 2.30 m, Steigungen bis 21 %). Sie muss daher neu angelegt werden.

4.3.2 Rodungsgesuch private Erschliessungsstrasse

Die Neuanlage der privaten Erschliessungsstrasse erfordert die Rodung von ca. 315 m² Waldfläche. Die Ersatzaufforstung von ca. 315 m² erfolgt auf Parz. Nr. 448.

4.3.3 Parkplätze

Für die Bereitstellung und Anlage von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge gelten die Vorschriften des Baugesetzes. Die bestehenden und geplanten Parkplatzbereiche wurden im Erschliessungsplan festgelegt.

4.3.4 Leitungen

Die verschiedenen Erschliessungsanlagen wie Wasser- und Kanalisationsleitungen, Elektrische Leitungen sind im Erschliessungsplan aufgezeigt.

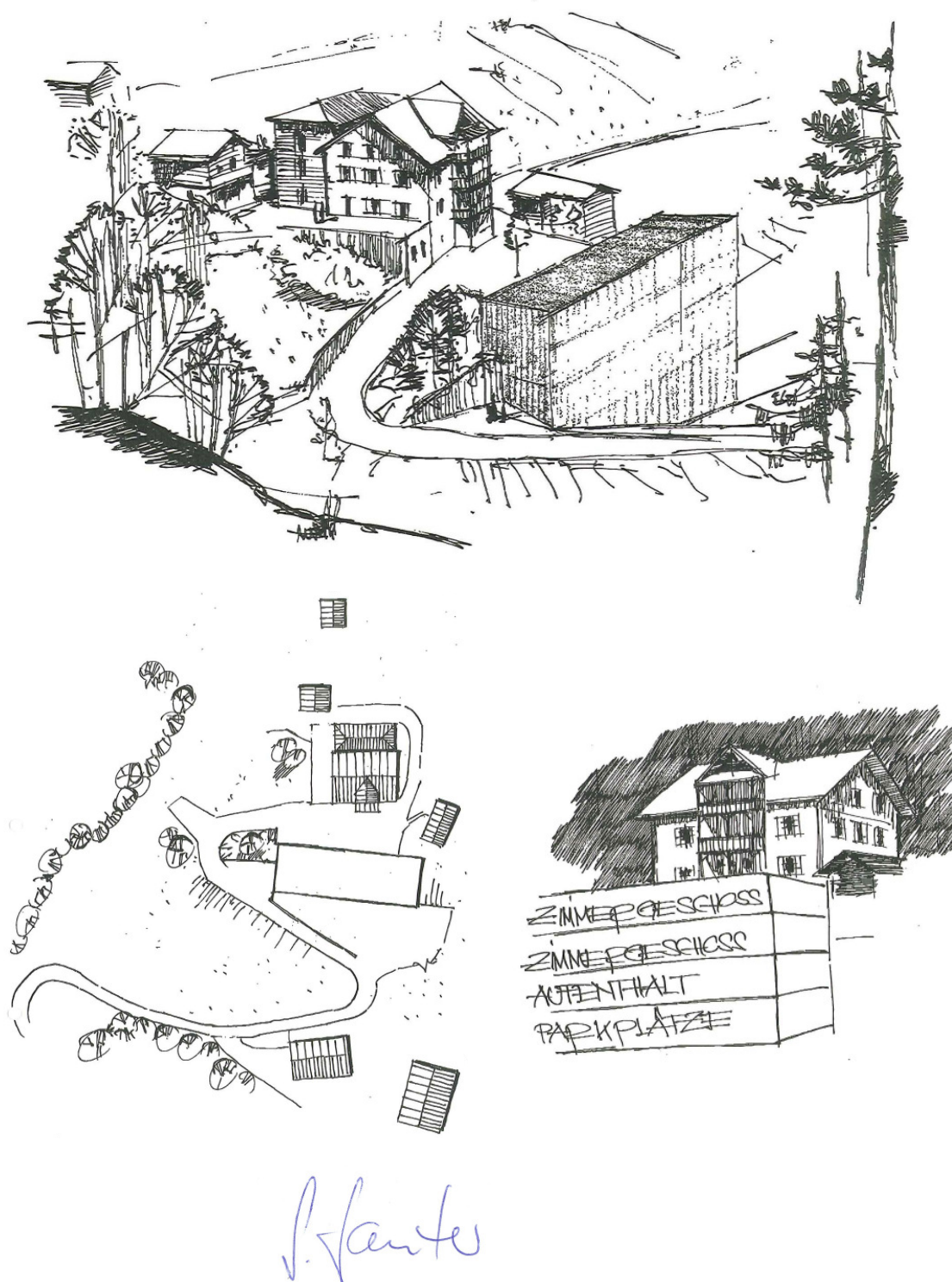
4.3.5 Kostenverteiler

Die Verfahrenskosten gehen vollumfänglich zulasten der Genossenschaft Fontana Passugg, Eigentümerin der Parz. Nr. 448, 450 und 976.

In den Verteilschlüsseln (APV Anhang 2) werden die Kosten bzw. die Beitragssätze des jeweiligen Grundeigentümers für Erschliessungskosten (Erstellung und Unterhalt) festgelegt. Die Kostenverteilung erfolgt entsprechend dem Nutzen aus dem Arealplan. Die festgelegten Beitragssätze können bei der Auflage des Arealplanes angefochten werden. Bei der späteren Kostenverteilung kann nur noch die rechnerische Ermittlung des Betrages angefochten werden.

5 Zukünftige bauliche Entwicklung

Die Genossenschaft Fontana Passung hat bereits zum heutigen Zeitpunkt gewisse Nutzungs-ideen für einen Wohnkomplex mit ca. 800 m² BGF im Arealplangebiet. Da die Finanzen in den nächsten drei Jahren nicht bereitgestellt werden können, wird auf die Festlegung von weiteren Baubereichen vorderhand verzichtet.



Chur, den 4. April 2008/sa