

KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE CHURWALDEN

QUARTIERPLANUNG

"WITI / SAGEN"

BERICHT

Vom Gemeindevorstand zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet am:
16. Mai 2001

Öffentliche Auflage vom: 8. Juni 2001 bis: 28. Juni 2001

Einsprachen behandelt am: --- mitgeteilt am: ---

Vom Gemeindevorstand erlassen am: 16. August 2001

Der Gemeindepräsident:



Der Aktuar:

1. Allgemeines

Der Gemeindevorstand Churwalden beschloss an seiner Sitzung vom 15. März 1990, gestützt auf Art. 10, 14 und 78 des Baugesetzes, die Einleitung des Quartierplanverfahrens "Witi / Sagen".

Gegen diesen Beschluss sind keine Einsprachen eingegangen.

2. Zweck der Quartierplanung

Das Quartierplanverfahren bezweckt grundsätzlich, die noch nicht oder nur bedingt erschlossenen Parzellen im Planungsgebiet zur Baureife zu bringen.

So soll die Erschliessung aller im Quartierplangebiet gelegenen Parzellen oder Teile von Parzellen sichergestellt und die Lage der Strassen, Wege sowie der Werkleitungen festgelegt werden.

3. Quartiergestaltung

Die Parzelle Nr. 1103 (alte Nummer) wurde durch die Politische Gemeinde Churwalden mit der Auflage zur Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige erworben.

Um eine Bebauung mit hohem Wohnwert und differenziertem Wohnangebot zu ermöglichen, soll über die Neuzuteilungsfläche der Parzelle ein Quartiergestaltungsplan mit den entsprechenden Gestaltungsvorschriften erstellt werden.

4. Erschliessung ursprünglich

Das ursprüngliche Erschliessungskonzept sah vor, das Planungsgebiet ab dem Witiweg mit einer 3.50 m breiten und ca. 195.00 m langen Quartierstrasse mit Ausstellplatz und Wendehammer zu erschliessen.

Die Fleischrocknerei Churwalden AG hat ausdrücklich auf die im öffentlichen Erschliessungsplan für die Parzellen Nr. 330, 331 und 332 vorgesehene Erschliessung über die neue private Quartierstrasse verzichtet.

Diese Parzellen werden weiterhin wie bisher über die Parzelle Nr. 320 im Bereich Wiesenweglein erschlossen.

Nachdem Mitte der 90-iger Jahre in Churwalden ein Überangebot an Eigentumswohnungen bestand und auf dem Wohnungsmarkt eher individuelle, freistehende Einfamilienhäuser gefragt sind, kam man vom ursprünglichen Vorhaben ab, auf der Parzelle Nr. 1103 (alte Nummer) der Politischen Gemeinde die gesetzlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Bauweise zu schaffen.

Statt dessen sollen die planerischen Grundlagen geschaffen werden, dass die im Quartierplanperimeter liegenden Parzellen entsprechend dem Zweck der Quartierplanung erschlossen sind und mit Ausnahme der Parzelle Nr. 1103 (alte Nummer) nach den Vorschriften des jeweils gültigen Baugesetzes überbaut werden können. Über die Neuzuteilungsfläche der Parzelle Nr. 1103 (alte Nummer) soll weiterhin ein Quartiergestaltungsplan mit den entsprechenden Gestaltungsvorschriften erstellt werden.

Ende 1998 waren alle für die Auflage des Quartierplanes erforderlichen Unterlagen fertiggestellt.

Im Verlaufe der Planungsarbeiten zeichnete sich ab, dass von betroffenen Eigentümern mit Einsprachen gegen den Quartierplan gerechnet werden musste, da diese der Meinung waren, ihre Parzellen seien ausreichend erschlossen.

Nachdem sich in der Zwischenzeit die Besitzesverhältnisse der Parzelle Nr. 333 (alte Nummer), Liegenschaft Rothorn, geändert hatten, wurden mit dem neuen Eigentümer ebenfalls Gespräche geführt. Dabei stellte sich heraus, dass dieser unter Umständen bereit ist, einer Erschliessung des Planungsgebietes ab Kantonsstrasse über die Parzelle Nr. 333 (alte Nummer) zuzustimmen, was allerdings den Abbruch der Liegenschaft Rothorn voraussetzt.

Daraufhin wurden mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 326 Gespräche betreffend Grenzbereinigung entlang der gemeinsamen Grenze im Südosten geführt, was jedoch den Abbruch des Kehrlicht-/Abstellhäuschens bedingt.

5. Erschliessung neu

Nach Abklärungen mit dem Bezirkstiefbauamt erteilt dieses im Februar 2000 die provisorische Bewilligung für die Einmündung der neuen privaten Quartierstrasse im Bereich der Parzelle Nr. 1323 (alte Nr. 333) in die Kantonsstrasse.

Nachdem alle Eigentümer informiert worden sind, wurde mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 1323 (alte Nr. 333) eine Einigung betreffend Abbruch der Liegenschaft Rothorn gefunden. Mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 326 wurde der Abbruch des Kehrlicht-/ Abstellhäuschens sowie die Grenzbereinigung geklärt. Anschliessend wurde die Erweiterung des Quartierplanperimeters im Bereich der Parzellen Nr. 326, 1323 (alte Nr. 333) und 1324 (alte Nr. 334) im Amtsblatt vom 21. Juli 2000 publiziert. Die Einsprache auf die Erweiterung des Quartierplanperimeters wurde vom Gemeindevorstand abgewiesen.

Damit waren die Voraussetzungen für eine kostengünstigere Erschliessung ab Kantonsstrasse gegeben. Die Quartierplanunterlagen konnten aufgrund der neuen Ausgangslage überarbeitet werden.

Die neue, ca. 80.00 m lange Quartierstrasse mit Wendehammer erschliesst nur noch den südöstlichen Teil des Quartierplanperimeters, das heisst die Parzellen Nr. 1323 (alte Nr. 333), 1324 (alte Nr. 334), 337, 1260 und 1325 - 1330 (alte Nr. 1103).

Die Gefällsverhältnisse sowie die Strassengeometrie der privaten Quartierstrasse wurden durch das Ingenieurbüro T. Cavigelli AG, Domat/Ems, überprüft.

6. Übrige Erschliessungsanlagen

Die übrige Erschliessung für die vorgängig erwähnten Parzellen, namentlich Kanalisation und Wasserversorgung bieten technisch keine Probleme.

Das Elektrizitätswerk Churwalden wird im Zusammenhang mit dem Quartierplanverfahren nur Leerrohre für eine eventuelle Strassenbeleuchtung verlegen.

7. Landumlegung

Die Baulandumlegung betrifft nur die Parzellen Nr. 1323 (alte Nr. 333), 1324 (alte Nr. 334) und 1325 - 1330 (alte Nr. 1103).
Bezüglich Parzelle 326 findet eine Grenzänderung statt.

8. Gestaltung

Alle Parzellen sollen im Rahmen des jeweils gültigen Baugesetzes überbaut werden können.
Es erübrigt sich daher, umfassende Gestaltungsvorschriften zu erlassen.

Ausnahme bildet die zulässige Bruttogeschossfläche für die Neuzuteilungspartellen beziehungsweise Teile von Neuzuteilungspartellen, die in der Dorfzone 2. Etappe liegen. Diese Bruttogeschossflächen sind in der Tabelle 2. Neuzuteilung festgelegt.

Weiter gelten folgende im Gestaltungsplan festgehaltenen Gestaltungselemente:

- Baulinien entlang der neuen privaten Quartierstrasse
- Sichtfeld im Bereich Einmündung neue private Quartierstrasse in die Kantonsstrasse
- Baufenster für Haupt- und Nebenbauten auf den neuen Vermessungspartellen Nr. 1325 - 1330

9. Kosten

Die Kostenaufteilung für das Verfahren sowie die Vorbereitungs- und Erschliessungskosten ist aus den verschiedenen Tabellen ersichtlich.