

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE

HALDENSTEIN



Quartierplan Winggel

Bericht des Planers

Oeffentliche Auflage vom: - 8. APR. 1983
bis: - 9. MAI 1983

In der Vorstandssitzung
vom 31. MAI 1983 genehmigt


[Handwritten signature]

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage	1
2. Zielsetzung für den Quartierplan	1
3. Probleme im Quartierplangebiet	1
4. Randbedingungen	3
5. Die Lösung des Quartierplanes	4
5.1 Neuzuteilung	4
5.2 Perimeterplan	5
5.3 Gestaltungsplan	7
5.4 Richtprojekt	8
5.5 Quartierplanbestimmungen	8

1. Ausgangslage

Beim Quartierplangebiet Winggel handelt es sich gemäss Zonenplan von 1977 um ein künftiges Wohnareal mit teilweiser Gewerbenutzung, das mit einer Quartierplanpflicht belastet ist. Nach Art. 50 der kommunalen Bauordnung liegt es im Ermessensspielraum der Gemeinde, zu Gunsten eines breiteren und erschlossenen Baulandangebotes die Quartierplanung durchzuführen. Mit dem Einreichen eines Baugesuches auf Parzelle 275 hat der Gemeindevorstand von diesem Recht Gebrauch gemacht.

2. Zielsetzung für den Quartierplan

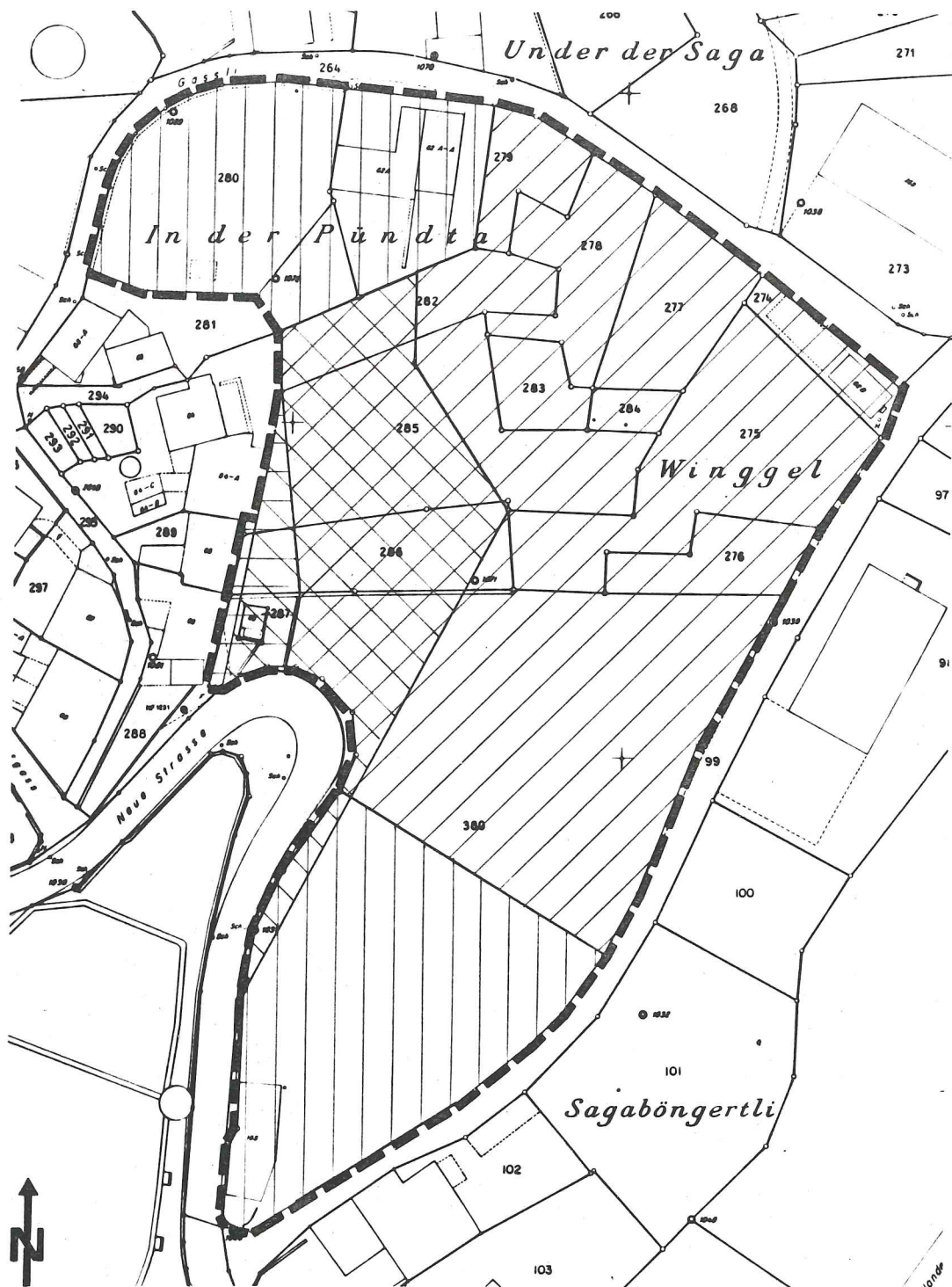
Mit dem Quartierplan soll erreicht werden, dass:

- sämtliche im Perimeter nicht strassenanstossenden Grundstücke erschlossen werden;
- die bisherige Nutzung des Bodens weiterhin aufrecht erhalten bleibt;
- sämtliche neu arrondierten Parzellen überbaubar werden, soweit sie nicht von der Freihaltezone betroffen sind, und
- im Sinne des Ortsbildschutzes bestimmte Gestaltungsmassnahmen durchgesetzt werden können.

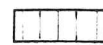
3. Probleme im Quartierplangebiet

Das Quartierplangebiet umfasst zwei unterschiedliche Bauzonen, die Wohnzone W2 sowie die Wohn-Gewerbezone WG3. In der letztgenannten Zonenart gilt zudem eine differenzierte Ausnutzungsziffer zwischen 0,5 für Wohnbauten und 0,7 für Gewerbebauten. Der Hang wird aus Gründen des Ortsbildschutzes zusätzlich mit einer Freihaltezone überlagert. Das bedeutet eine Verlagerung der - vom Zonenplan her möglichen - Bauten in die Ebene des Quartierplangebietes.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Zonenplan



Legende



Wohnzone W2



Wohn-Gewerbezone WG3



Freihaltezone



Dorfzone

Die Topographie bringt nicht allzu grosse Schwierigkeiten, wenn man von der ungünstigen Besonnung absieht. Die Freihaltezone überlagert nämlich praktisch den gesamten Hang bis zum Dorfkern, mit Ausnahme des Bereiches "In der Pündta". Grössere Probleme hat die Parzellenstruktur (Flächen, Formen, verschiedene Eigentümer) aufgeworfen.

Durch den Auskauf dreier bzw. den Tausch einer Parzelle konnten hier einige Hindernisse abgebaut werden. Trotz der somit verbesserten Voraussetzungen bleibt die Mehrzahl der Grundstücke verhältnismässig klein. Erschwerend hat sich zusätzlich die unterschiedliche Ausnützungsziffer (0,4 in W2 und 0,5 bzw. 0,7 in WG3) ausgewirkt sowie der infolge der Freihaltezone erforderliche Nutzungstransport auf die überbaubaren Parzellen oder Parzellenteile. Die so komprimierte Ausnützungsziffer erhöhte sich um ca. 20 %, was den Gestaltungsspielraum erheblich einschränkt.

4. Randbedingungen

Folgende Voraussetzungen und Anforderungen werden an den Quartierplan gestellt:

- Jede Parzelle muss, soweit nicht anderweitig geregelt, ohne Durchgangsrechte direkt erschlossen sein;
- die Neuzuteilung der Parzellen ist so vorzunehmen, dass keine Wertausgleiche notwendig sind;
- jeder Grundeigentümer muss seine bisherige Nutzung auch auf der neu zugewiesenen Parzelle solange ausüben können, wie er will;
- jeder Grundeigentümer muss den Zeitpunkt der Ueberbauung, soweit möglich, selbst bestimmen können;
- die nach dem Baugesetz maximal zulässige Ausnützungsziffer muss auf der eigenen zugeteilten Parzelle ausgeschöpft werden können. Davon ausgenommen sind die Parzellen 282 und 286, welche mehrheitlich in der Freihaltezone liegen. Hier kommt nur der durch den Quartierplan ermöglichte Transport der Ausnützungsziffer auf ein Nachbargrundstück in Frage. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten sind in den Quartierplanbestimmungen bzw. den Bauvorschriften zu regeln.
- die Ueberbauung, sowohl der einzelnen Parzelle als auch des ganzen Quartierplangebietes, muss im Rahmen der Quartierplanbestimmungen und der Bauvorschriften erfolgen.

5. Die Lösung des Quartierplanes

5.1 Neuzuteilung

Der im Zonenplan ausgeschiedene Perimeter der Quartierplanpflicht ist gegenüber der Dorfzone zur Vereinfachung entlang den Parzellengrenzen gezogen worden. Damit wird eine in der Wirklichkeit vorhandene und klare Grenze übernommen.

Die Standorte der Parzellen sind praktisch identisch mit dem alten Besitzstand. Insbesondere im Bereich der Freihaltezone sind nur minimale Anpassungen vorgenommen worden. Für die einzelne Parzelle ergibt sich folgende Situation:

- Parzelle 274 (Politische Gemeinde) wird am alten Standort vergrößert, einerseits durch Abtausch zwischen Parzelle 276 ([REDACTED]) und einer ausserhalb des Quartierplangebietes liegenden Parzelle der Gemeinde, andererseits durch Kauf der Parzellen 283 und 284. Sowohl Tausch als auch Kauf basieren auf Art. 57, Abs. 2, der Bauordnung. Der bestehende Schopf kann erhalten bleiben.
- Parzelle 275 [REDACTED] wird so arrondiert, dass sie selbständig überbaubar ist.
- Parzelle 276 [REDACTED] wird im Rahmen des Quartierplanverfahrens mit einem Teil der Parzelle 213 (Politische Gemeinde) "Bi der Brugg" abgetauscht.
- Parzelle 277 [REDACTED] wird so arrondiert, dass das zulässige Bauvolumen erstellt werden kann.
- Parzelle 278 ([REDACTED]) wird so arrondiert, dass das zulässige Bauvolumen zusammen mit demjenigen von Parzelle 282 erstellt werden kann.
- Parzelle 279 [REDACTED] ist überbaut. Gegenüber den Parzellen 278 und 282 wird die Grenze so weit korrigiert, dass eine allfällig bauliche Erweiterung möglich ist.
- Parzelle 280 [REDACTED] wird nicht verändert.
- Teilparzelle 281 [REDACTED] bleibt unverändert. Sie ist aufgrund der Fläche und Form nicht überbaubar. Die zulässige Ausnutzungsziffer ist, sofern ausschöpfbar, in der der Dorfzone zugehörigen Teilparzelle zu kompensieren.
- Parzelle 282 [REDACTED] wird so arrondiert, dass das zulässige Bauvolumen ausserhalb der Freihaltezone zusammen mit Parzelle 278 erstellt werden kann. Eine bauliche Nutzung auf der eigenen Parzelle ist damit nicht mehr möglich.
- Parzelle 283 [REDACTED] ist im Rahmen des Quartierplanverfahrens durch die Politische Gemeinde ausgekauft (Art. 57, Abs. 2, Bauordnung) worden.

- Parzelle 284 [REDACTED] ist im Rahmen des Quartierplanverfahrens durch die Politische Gemeinde ausgekauft (Art. 57, Abs. 2, Bauordnung) worden.
- Parzelle 285 [REDACTED] wird so arrondiert, dass das zulässige Bauvolumen ausserhalb der Freihaltezone erstellt werden kann.
- Parzelle 286 (Politische Gemeinde) wird so arrondiert, dass sich für die Parzellen 285 bzw. 380 bessere bauliche Voraussetzungen ergeben. Die Einschränkung für Parzelle 286 in der Freihaltezone wird durch den möglichen Nutzungstransport kompensiert. Die Regelung ist aus dem Gestaltungsplan und den Quartierplanbestimmungen ersichtlich.
- Parzelle 380 [REDACTED] wird im Nachbarbereich von Parzelle 275 so arrondiert, dass das zulässige Bauvolumen ausserhalb der Freihaltezone besser plaziert werden kann.

Der Eigentumsantritt der neuzugeheilten Parzellen erfolgt nach dem Inkrafttreten des Quartierplanes bzw. nach der Vermarkung.

5.2 Perimeterplan

Der Perimeter für die rein quartierinterne Erschliessung ist nach folgenden Kriterien festgelegt worden:

- a) Sämtliche nicht oder nur teilweise überbaubaren Parzellen nach altem Besitzstand;
- b) die Parzelle Nr. 279 vom östlichen Gebäuderand weg;
- c) die Parzellen Nr. 280 und 281 können nicht verändert werden und entfallen deshalb. Deren Erschliessung erfolgt ausserhalb des Perimeters;
- d) die Parzelle Nr. 287 (identisch mit der Trafostation) kann nicht innerhalb des Perimeters erschlossen werden;
- e) die Parzelle Nr. 380 insoweit, als sie vom quartierinternen Zufahrtsweg auf eine Bautiefe erschlossen wird.

Vom abzugspflichtigen Erschliessungsperimeter werden die Grundeigentümer soweit betroffen, wie sie durch die Grenzbereinigung bzw. Landumlegung eine erschlossene und/oder eine gegenüber dem alten Besitzstand besser arrondierte Parzelle erhalten. Dieser Perimeter wird zudem unterteilt: Ein 25 m breiter Landstreifen (1. Bautiefe) parallel zum Oldisweg und Gässli wird mit 1,3 % und der verbleibende Rest (2. Bautiefe) im Perimeter mit 2,6 % belastet. Diese Trennung basiert auf der Ueberlegung, dass die innenliegenden Parzellen oder Parzellenteile mit grösseren Aufwendungen erschliessbar sind als diejenigen im Strassenbereich.

Die separat ausgeschiedene Wegparzelle geht in das Miteigentum der Parzellen Nr. 275, 285 und 380, im Verhältnis der eingeworfenen Fläche nach altem Besitzstand.

Berechnung des Erschliessungs-Perimeters im Quartierplangebiet
Jenatsch + Hegland, Dipl. Ingenieure ETH/SIA, Bahnhofplatz 8, 7000 Chur

Parz. Nr. / Eigentümer	Alte Fläche in m2 innerhalb Perimeter	Abzugs- pflicht im Bereich a)	Abzugs- pflicht im Bereich b)	Prozent. Abzug im Bereich a) = 1.30 %	im Bereich b) = 2.60 %	Neue Fläche in m2 innerhalb Perimeter	ausserhalb Perimeter
274 Politische Gemeinde	172	172	--	2	--	170	
275 [redacted]	981	756	225	10	6	965	
276 [redacted]	264	262	2	3	--	261	
277 [redacted]	414	400	14	5	--	409	
278 [redacted]	412	346	66	5	2	405	
279 [redacted]	317	317	--	4	--	313	482
280 [redacted]		--	--	--	--		931
281 [redacted]		--	--	--	--		148
282 [redacted]	388	90	298	1	8	379	
283 Politische Gemeinde	170	--	170	--	4	166	
284 Politische Gemeinde	78	11	67	--	2	76	
285 [redacted]	1'104	--	1'104	--	29	1'075	
286 Politische Gemeinde	459	--	459	--	12	447	
287 Politische Gemeinde		--	--	--	--		18
380 [redacted]	1'323	774	549	10	14	1'299	3'274
Nettoflächen	6'082	3'128	2'954	40	77	5'965	4'853
Strassenanteil		6'082 m2			117	117	
Neuzuteilung inkl. Strassen						6'082	
Gesamtfläche Quartierplan	10'935					10'935	

5.3 Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan unterscheidet zwischen zwei Bereichen:

- a) Die vom Erschliessungsperimeter betroffenen Grundstücke, mit Ausnahme von Parzelle Nr. 380 und
- b) die übrigen Grundstücke oder Teilgrundstücke.

Die innerhalb des Erschliessungsperimeters liegenden Parzellen stellen hohe Anforderungen an die Ueberbaubarkeit infolge der mehrheitlich kleinen nutzbaren Landflächen. Um trotzdem vernünftige Bauvolumen realisieren zu können, ist hier das Abweichen von den nach Bauordnung erforderlichen Grenzabständen eine wichtige Voraussetzung. Zur Anwendung gelangen deshalb Gestaltungsbaulinien, welche eingehalten werden müssen, und Hofbaulinien, die nicht überschritten werden dürfen. Zusätzlich sind gegenseitige Grenzbaurechte zwischen den Parzellen Nr. 277 und 278 sowie zwischen den Parzellen Nr. 274 und 277 enthalten.

Um das recht grosse auf engem Raum realisierbare Bauvolumen gegenseitig nicht einzuschränken, wird ausserdem die Firstrichtung vorgeschrieben. Dies hat neben den Baulinien den Vorteil, dass der einzelne Grundeigentümer die baulichen Möglichkeiten seiner Nachbarn abschätzen kann.

Die ausserhalb des Erschliessungsperimeters liegenden Parzellen werden, bedingt durch die Grösse bzw. den Standort, weniger stark eingeschränkt. Allerdings ist auf der Parzelle Nr. 380 im dannzumaligen Zeitpunkt, wenn die erste Baueingabe erfolgt, ein Gesamtkonzept zu erstellen.

Was die Parkierung bzw. die Garagierung betrifft, so wird dies Sache des einzelnen Eigentümers sein. Der interne Zufahrtsweg kann benutzt werden für die Erschliessung der Parzellen Nr. 275, 285 und 380. Innerhalb der Parzelle Nr. 380 wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgelegt, der für die Erschliessung der Restparzelle vorgesehen ist.

Die erforderlichen Werkleitungen (Wasser, Kanalisation, Elektrisch und Telefon) können mehrheitlich direkt an die Hauptleitungen angeschlossen werden. Bei Vollausbau entspricht das Quartierplangebiet einer Kapazität von ca. 150 bis 200 Einwohnern.

Bezüglich der Nutzungsart wird die Wohnnutzung, allenfalls unter Einbezug von nicht störenden Gewerbebetrieben, empfohlen. Gewerbebauten, wie sie in der Wohn-Gewerbezone 3 möglich sind, können nachteilige Folgen für die Qualität des Quartierplangebietes mit sich bringen.

5.4 Richtprojekt

Das Richtprojekt enthält einen Vorschlag, der die Ueberbaubarkeit für alle nutzbaren Parzellen im Quartier aufzeigt. Die schematische Anordnung der Parkplätze entspricht ebenfalls einem Vorschlag. Allerdings sind hier die Erfordernisse der Bauordnung berücksichtigt worden, d.h. pro ca. 100 m² Bruttowohnfläche ist ein Parkplatz enthalten.

Das Richtprojekt ist für den Grundeigentümer nicht verbindlich. Es ist lediglich eine Empfehlung für den Bauwilligen und für die Baubehörde.

5.5 Quartierplanbestimmungen

Die Quartierplanbestimmungen sind eine Ergänzung zur Bauordnung. Sie sind spezifisch auf das Quartierplangebiet Winggel zugeschnitten und weichen von den übergeordneten Rechtsgrundlagen ab, soweit es die Bauordnung und das kantonale Raumplanungsgesetz ermöglichen.

7000 Chur, März 1983/TRE/bc