

EINGEGANGEN

28. MAI 2010

S T A D T
M A I E N F E L D

Quartierplanung

Unterer Stieg

Bericht

1. Einleitung

Der Stadtrat Maienfeld hat am 9. Juni 1989 beschlossen, für das Baugebiet Unterer Stieg das amtliche Quartierplanverfahren durchzuführen. Die Parzellen Nr. 678, 681, 682, 683, 684, 687 und 688 sind gemäss Einleitungsbeschluss in das Quartierplanverfahren einbezogen. Diese Parzellen sind gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohnzone 1 (W 1) oder der Wohnzone 1, 2. Etappe, zugeteilt. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.5. Die Zufahrt erfolgt über die bereits bestehenden Erschliessungsstrassen Rofelsergasse, Im unteren Stieg und Stieggässli.

Der Einleitungsbeschluss und die Gebietsabgrenzung sind rechtskräftig.

2. Quartierplanverfahren/Ablauf

Der Stadtrat hat das Ing.-Büro G. Donatsch, Landquart, damit beauftragt, die Quartierplanakten auszuarbeiten. Vom 24. Juni bis 24. Juli 1988 lagen die Quartierplanakten (Bestandes- und Erschliessungsplan) öffentlich auf. Am 29. Juli 1988 wurden die Quartierplanakten in Rechtskraft gesetzt.

Bereits im Jahre 1986 schloss der Stadtrat mit dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 678, Herrn [REDACTED], einen Vertrag ab betreffend Bildung einer Parzelle entlang der südlichen Grenze für die Fusswegverbindung. Die Gemeinde meldete nach Rechtskraft des Quartierplanes (Ende Juli 1988) beim Grundbuchamt den Vertrag zum Vollzug an. Die Zahlung der Entschädigung erfolgte Mitte Dezember 1991.

Dem Kreditbegehren von Fr. 300'000.-- für die Erstellung der Erschliessungsanlagen wurde an der Gemeindeversammlung vom 14. Dez. 1988 nicht zugestimmt.

In der Folge wurden die bereinigten Quartierplanakten nochmals aufgelegt (7. Juli bis 7. Aug. 1989). Der Grundeigentümer der Parzellen Nr. 681 und 683, [REDACTED],

erhob gegen die aufgelegten Akten Einsprache. Nach Abweisung der Einsprache durch die Stadtgemeinde gelangte [REDACTED] [REDACTED] ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Seinen Begehren, Zuteilung der Strassenparzelle und Festlegung des Fussweges im Bereich seiner Parzelle, wurde dabei entsprochen. Die Stadtgemeinde wurde dabei angewiesen, die Quartierplanakten in Anlehnung an diesen Entscheid nochmals zu überarbeiten.

Ende April 1991 wurde der neu gewählte Bauberater der Stadtgemeinde Maienfeld, Hans Stauffer, vom Planungsbüro Stauffer Studach AG, Chur beauftragt, die Quartierplanung in planerischer Hinsicht zu begleiten. Nach dem Tod von Hans Stauffer, Mitte Mai, wurde Silvio Sauter mit der Planungsleitung beauftragt. Anfang Juli 1991 fand eine Aussprache mit den betroffenen Grundeigentümern statt.

Die im Entwurf vorliegenden Quartierplanakten (Pläne und Vorschriften) wurden in Zusammenarbeit mit dem beratenden Juristen Dr. P. Clavadetscher erarbeitet. Die Pläne und Vorschriften wurden allen betroffenen Grundeigentümern und der Stadtgemeinde zur Stellungnahme unterbreitet. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 7. Oktober bis 7. November 1991. Geringfügige Änderungen der Quartierplanvorschriften (Art. 9, 10, 16 und 19), die Richtigstellung der rechtskräftigen Zoneneinteilung und die Anpassung der Baulinie auf Parz. 681 sowie die Festlegung der Wasserleitung innerhalb des Fusswegquerschnittes wurde den betroffenen Grundeigentümern und den Einsprechern am 29. November 1991 mitgeteilt. Anlässlich der Sitzung vom 16. Januar 1992 wurden die Einsprachen behandelt und der Quartierplan Unterer Stieg erlassen.

3. Quartierplanvorschriften

Das Gebiet Unterer Stieg ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohnzone 1 oder der Wohnzone 1, 2. Et., zugeordnet. Das Baugesetz (BauG) von Maienfeld hält in den Artikeln 60 ff das Quartierplanverfahren, den Inhalt der Quartierplanung, den Vollzug des Quartierplanes, usw. fest. Darin wer-

den auch die im Quartierplangebiet anwendbaren Bauvorschriften bestimmt (Art. 63 BauG). Danach kann die Baubehörde (Stadtrat) unter bestimmten Voraussetzungen (zB. Grösse des Quartierplangebietes, architektonisch und siedlungsbauliche vorzügliche Lösung etc.) folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften gewähren:

- a) Die in Art. 37 BauG (Zonenschema) angegebenen Höchstwerte für die Ausnützung dürfen um maximal 0.05 resp. 0.1 erhöht werden;
- b) Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden;
- c) Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Baubehörde die Berechnung der Gebäude- resp. Firsthöhen ab neuem Terrain zulassen.

Die Quartierplanvorschriften bilden Bestandteil des Quartierplanes. Sie legen in Ergänzung oder Abweichung des gemeindlichen Baugesetzes besondere Vorschriften fest, die neben oder zusätzlich zu den Bestimmungen des Baugesetzes zur Anwendung gelangen. Dazu gehören u.a. der Grenz- und Gebäudeabstand, bzw. die Baulinien, die Regelungen über die Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen, die Grundsätze der Kostenverteilung und weitere Details des Quartierplanes Unterer Stieg.

4. Erschliessung

4.1 Erschliessungsstrasse

Die Erschliessung mit Strassen und Fusswegen erfolgt in Anlehnung an den rechtskräftigen Strassenplan. Dabei kann geringfügigen Abweichungen, welche von den betroffenen Grundeigentümern gewünscht werden, durchaus entsprochen werden. Die projektierte Stichstrasse erschliesst sämtliche Grundstücke im Quartierplangebiet und ist somit als Feiner-

schliessung anzusehen. Die Strassenfläche wird den Grundeigentümern im Miteigentum zugeteilt und bleibt als private Erschliessungstrasse eingestuft. Dies ermöglicht nun im Rahmen des Quartierplanes bei der Berechnung der zulässigen Ausnützung die Strassenfläche einzubeziehen.

Daten: Strassenlänge ca. 160 m
Strassenbreite 3.20 m (vorbehalten Kehrplatz
15.0 m Breite)
Bankett beidseitig ca. 0.30 m

Der Flächenabzug für die Erschliessungstrasse innerhalb des Quartiers beträgt ca. 5.9 % der Landfläche.

Der vorgesehene Fussweg von der projektierten Erschliessungstrasse zur Rofelsergasse ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen Strassenplanes. Er stellt die kürzeste Fusswegverbindung ins Städtli dar. Diese Verbindung steht sowohl im Interesse der Quartierplanbeteiligten als auch der Öffentlichkeit. Der Fussweg weist eine Breite von ca. 1.50 m auf.

4.2 Parkierung

Für die Bereitstellung und Anlage von Abstellplätzen für die Motorfahrzeuge gelten die Vorschriften des Baugesetzes.

4.3 Wasserleitung

Das Quartierplangebiet wird mittels Leitung NW 100 mm erschlossen. Die neue Linienführung im Strassenbereich dient ausschliesslich der besseren Erschliessung der Grundstücke im Quartier. Die bestehende Leitung wird teilweise aufgehoben.

4.4 Kanalisation

Die Entwässerung des Quartierplangebietes erfolgt im Mischsystem. Die bestehende Kanalisationsleitung, welche das Gebiet durchquert, wird an die neuen Grenzen angepasst.

4.5 Kehrichtsammelstelle, Trafostation

Die Kehrichtsammelstelle und die Trafostation, welche ebenfalls zu den Quartiererschliessungsanlagen zu zählen sind, werden auf den Parz. Nr. 682 und 688 errichtet. Zur Abminderung allfälliger Immissionen auf das Nachbargrundstück wird bei der Kehrichtsammelstelle eine ca. 1.60 m hohe Umfassungsmauer erstellt. Ein Pultdach schützt die Containerplätze gegen Regen und Schnee.

5. Landumlegung

Die Landumlegung schafft für alle Quartierplanbeteiligten überbaubare Parzellen und regelt die Eigentumsverhältnisse an Erschliessungsstrasse und Fussweg sowie an der Landfläche für die Trafostation.

Die Ermittlung des Flächenanspruches bei der Neuzuteilung ist aus der Bestandestabelle ersichtlich.

5.1 Landerwerb

Der Landerwerb für Erschliessungsstrasse und Fussweg sowie für die Landfläche der Trafostation erfolgt mittels Flächenabzug im Verhältnis zur Grundstücksfläche von den betroffenen Grundeigentümern der Parzellen Nr. 681, 682, 683, 684, 687 und 688.

Erschliessungsstrasse und Fussweg werden den betroffenen Grundeigentümern im Miteigentum zugeteilt.

Die Fläche der Trafostation geht ins Eigentum der Stadt Mairfeld über.

5.2 Dienstbarkeiten

Auf der Erschliessungsstrasse und dem Fussweg, welche den Grundeigentümern im Miteigentum zugeteilt sind, wird der Durchgang für die Öffentlichkeit mittels Dienstbarkeit "öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht" sichergestellt. Die Stadtgemeinde errichtet auf Parzelle Nr. 2349 ebenfalls eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Quartierplanbeteiligten.

5.3 Ausnützung, Mehr- und Minderzuteilung

Die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen (BGF; ohne Bonus) sind für die einzelnen Grundstücke in der Bestandes-tabelle und im Gestaltungsplan festgelegt.

Der Ermittlung der zulässigen Bruttogeschossfläche wird die Parzellenfläche im Alten Bestand zu Grunde gelegt. Die anrechenbare BGF der Parzelle Nr. 2349 (Stadt Maienfeld) wird entsprechend der Grundstücksfläche auf die Grundeigentümer im Quartierplangebiet aufgeteilt. Ausgenommen davon ist Parz. Nr. 678.

Für allfällige Mehr- und Minderzuteilungsflächen innerhalb des Quartierplangebietes wird nach erfolgter Neuvermessung ein Ansatz von Fr. 200.--/m² festgelegt. Dieser Entschädigungsansatz ist gerechtfertigt, da nur noch Flächen ohne Nutzung ausgetauscht werden.

6. BEITRAGSLEISTUNGEN

6.1 Beitragssätze

In der Beitragssatz-tabelle werden die Beitragssätze des jeweiligen Grundeigentümers für Verfahrens- und Erschliessungskosten festgelegt. Die Kostenverteilung erfolgt entsprechend dem Nutzen aus dem Quartierplan. Die festgelegten Beitragssätze sind bei der Auflage des Quartierplanes anzufechten. Bei der späteren Kostenverteilung kann nur noch die rechnerische Ermittlung des Betrages angefochten werden.

6.2 Verfahrenskosten

Die Kostenbeiträge für das Verfahren beziehen sich auf die Grundfläche im Alten Bestand. Die Parzelle Nr. 678, [REDACTED], wird nicht belastet.

6.3 Erschliessungskosten

6.31 Erschliessungsstrasse und Fussweg

Die Baukosten der Erschliessungsstrasse und des Fussweges (bis zur Rofelsergasse) gemäss Erschliessungsplan gehen zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer. Die Kostenanteile werden gemäss Beitragssatztablette verteilt.

6.32 Wasser

Die Erstellungskosten der öffentlichen Wasserleitungen gemäss Erschliessungsplan werden auf die betreffenden Grundeigentümer verteilt. Die Verteilung der Kosten erfolgt entsprechend der Beitragssatztablette. An die anrechenbaren Erstellungskosten der Hydrantenleitung leistet die Kantonale Gebäudeversicherung (die Abrechnung hat über die Stadt zu erfolgen) einen Beitrag von 20 %.

6.33 Kanalisation

Die Erstellungskosten der Kanalisationsleitung (Strang 1) ist Sache der betroffenen Grundstücke Nr. 681 und 683.

Die Verlegung der bestehenden Kanalisationsleitung übernimmt die Stadt Maienfeld (Eigentümerin).

6.35 Unterhaltskosten

Der Unterhalt der öffentlichen Kanalisations- und Wasserleitung ist Sache der Gemeinde.

Der Unterhalt der Erschliessungsstrasse und des Fussweges

sowie allfälliger privater Kanalisations- und Wasserleitungen ist Sache der Quartierplanbeteiligten.

7. Kostenschätzung

Die nachfolgende Kostenschätzung beruht nicht auf detaillierten Projekten oder Offerten von Bauunternehmern usw.. Sie dient dazu, den Quartierplanbeteiligten Hinweise über die ungefähr zu erwartenden Gesamtkosten des Verfahrens und der Erschliessung zu geben.

Verfahrenskosten (inkl. Vermessung)

11106 m2 à Fr. 2.-- bis 3.--	ca.Fr. 25'000.--
	=====

Baukosten Erschliessungsstrasse

160 ml à Fr. 700.--	ca.Fr. 112'000.--
	=====

Fussweg 68 ml à Fr. 200.--	ca.Fr. 13'500.--
	=====

Kanalisation 40 ml à Fr. 400.--	ca.Fr. 16'000.--
	=====

Wasserleitung 195 ml à 350.-- Fr./ml	ca.Fr. 68'000.--
	=====

Kehrichtsammelstelle	ca. Fr. 25'000.--
	=====

Chur, den 10. Januar 1992

Stauffer Studach AG
Planungsbüro
S. Sauter