Stadt Maienfeld
Balatrain 1 CH-7304 Maienfeld
Telefon 081 300 45 50 Telefax 081 300 45 60
stadtverwaltung@maienfeld.ch
www.maienfeld.ch

ENTSCHEID

DES STADTRATES VOM 11.11.2013

betreffend Erlass des Quartierplanes Vorderer Schellenberg und Erledigung der Einsprachen

I. Sachverhalt

1. a) Am 21. Oktober 2011 bekundete der Stadtrat von Maienfeld die Absicht, für das Gebiet Vorderer Schellenberg ein Quartierplanverfahren einzuleiten. Der Beschluss wurde den Grundeigentümern im Beizugsgebiet mitgeteilt und im Bezirksamtsblatt vom 21. Oktober 2011 publiziert.

   b) Gegen den Beschluss des Stadtrates vom 17. Oktober 2011 gingen keine Einsprachen ein. Deshalb fasste der Stadtrat am 28. November 2011 den Beschluss, das Quartierplanverfahren einzuleiten. Er legte das Quartierplangebiet fest, ebenso folgenden Zweck der Quartierplanung:

   - Gestaltungsplanung
   - Erschliessungsplanung
   - Landumlegung

2. Der Stadtrat setzte sodann eine Arbeitsgruppe ein und liess die Quartierplanung durch Fachleute erarbeiten. Vom 31. Mai bis 1. Juli 2013 wurde der Entwurf der Quartierplanung öffentlich aufgelegt. Er bestand aus folgenden Unterlagen:

   a) Quartierplanvorschriften
   b) Bestandesplan 1:500 vom 27. Mai 2012
   c) Neuzuteilungsplan 1:500 vom 27. Mai 2012
   d) Gestaltungsplan 1:500 vom 27. Mai 2012
   e) Erschliessungsplan 1:500 vom 27. Mai 2012

3. Gegen den Entwurf der Quartierplanung gingen zwei Einsprachen ein mit folgenden Begehren und Anliegen:

a) aa) In einer Einsprache der Eigentümer der Parzellen

106 [redacted]
107 [redacted]
108 [redacted]
109 [redacted]
110 [redacted]
111 [redacted]
112 [redacted]

wurde geltend gemacht, es sei ein Gebäuderiegel von über 67 m Länge vor den Gärten vorgesehen. Dieser werde lediglich einmal um 5.5 m unterbrochen, was angesichts der möglichen Gesamttiefe der Bauten von 15 m und deren Höhe kaum wahrnehmbar sei.

bb) Im vorderen Teil der Quartierplanung seien eine Gesamthöhe von 12 m und eine Fassadenhöhe von 9 m zulässig. Im hinteren Teil fehle gar eine maximale Begrenzung der Bauten.

Nordseitig erlaube der Quartierplan eine Bebauung bis auf den minimalen Grenzabstand von 2.5 bis 3 m, wobei die Vordächer der Bauten gar noch einen weiteren Meter in diesen Minimalabstand hineinragen dürften. Unterirdisch dürfe die Bebauung gar direkt bis an die Grenze der Bauten gestellt werden.

cc) Die Überbauung führe zu einer Verschattung der Gärten. Diese lägen vom September bis März bereits um den Mittag grossteils bis vollständig im Schatten. Ein unterirdischer Bau, der teils bis an die Gartenbeete heranreiche, werde auch im Untergrund die Bodenverhältnisse beeinflussen. Unter diesen Umständen sei eine Nutzung als Gärten nicht mehr denkbar. Eine Besonnung von kaum 3 Stunden während der Vegetationsperiode sei in unseren Breitengraden für den Gartenbau niemals ausreichend. Damit sei die Selbstversorgung der Bewohner nicht mehr gewährleistet.

dd) Die Gärten seien als Teil der historischen Altstadtstruktur im Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan geschützt und für das Ortsbild von besonderer Bedeutung. Deshalb seien die Gärten auch in die Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz aufgenommen worden. Auch das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz verpflichte die Gemeinde zu einem sorgsamen Umgang mit dem Ortsbild und den historischen Strukturen.

Die vom Baugesetz geforderte Einfügung der neuen Bauvolumen ins Ortsbild sei nicht gegeben.

Aus all diesen Gründen werde beantragt, den Quartierplan Vorderer Schellenberg nicht zu genehmigen und das Bebauungskonzept hinsichtlich Stellung, Höhe und Gliederung der oberirdischen Bauten und Abgrenzung der unterirdischen Baufelder grundsätzlich zu überarbeiten.

b) Einsprache [redacted]

aa) In einer Einsprache vom 29. Juni 2013 machten [redacted] für die Stockwerkeigentümergemeinschaft Höfligasse 10 geltend, die Häuser wirkten wie eine 67.5 m lange hohe Mauer. Auch wenn die "harten", messbaren Vorgaben des Baugesetzes hinsichtlich Abstände, Bauhöhen etc. erfüllt seien, würden die Ansprüche des Baugesetzes zu den Schutzfestlegungen in den Art. 20, 22, 41, 42 und 43 BauG nicht erfüllt. Wie die effektiven Bauten einmal aussehen sollen, sei aus dem Quartierplan nicht ersichtlich, da sowohl Schnitte als auch Höhenbezugspunkte fehlten. Die Bauten würden die schützenswerten Gärten erdrücken. Diese seien kaum mehr nutzbar. Die im Quartierplan festgelegten neuen Bauten passten sich bezüglich Bauvolumen, Gliederung, Form und Stellung in keiner Weise den bestehenden Siedlungsstrukturen an. In der nahen Altstadt bildeten die verschiedenen Bauten eine fein gegliederte, geschlossene Einheit. Durch die hohen, langen Doppelkuben würde das Ortsbild an einer prominenten Stelle empfindlich und dauerhaft gestört.

bb) Die vorgesehenen Bauten entsprächen weder Art. 42 Abs. 2, noch Art. 43 Abs. 1 BauG noch Art. 22 BauG. Es müsse eine Bauberatung beigezogen werden. Der Fachgutachter hätte sich bezüglich Einfügung in die bestehende Siedlungsstruktur sowie zur Frage der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Anordnung und Gliederung der Bauten auf das Ortsbild und auf die geschützten Gärten auszusprechen. Die Bauberatung für die Umsetzung von den auf dem

Quartierplan basierenden konkreten Bauobjekten sei in den Quartierplanvorschriften festzuhalten. Ausserdem seien die Volumen der Baukuben zu profilieren.

4. In ihrer Stellungnahme vom 14. August 2013 beantragte die Grundeigentümerin Abweisung der Einsprachen:

   a) Die Gestaltung der Bauten werde im Rahmen der Baueingaben festgelegt und nicht jetzt. Der Quartierplan lege noch nichts Definitives fest, weshalb auch eine Rüge verfrüht sei. Eine Profilierung sei auch deshalb nicht sinnvoll, weil die Höhe der Gebäude noch nicht feststehe.

   b) Der Quartierplan gebe lediglich das Baufenster vor. Die Grösse der Gebäude sei noch nicht definitiv. Immerhin sei zu beachten, dass bezüglich der Abstände im Norden gegenüber der Regelbauweise eine Verschärfung vorgesehen sei, indem Balkone und Loggias innerhalb des Baufensters realisiert werden müssten. Die Grösse der Gebäude weiche auch nicht von anderen Gebäuden in der Umgebung ab.

   c) Die Durchlässigkeit und damit der Abstand zwischen den Baufenstern sei zugunsten einer erhöhten Durchlässigkeit zwischen Pfandgraben und Grünstreifen verringert worden. Die Gebäudeabstände seien aber nicht derart, dass sie untypisch wären. In den angrenzenden Gebieten seien ähnliche Bauabstände anzutreffen.

   d) Bezüglich Dachformen, Gliederung und Gestaltung der Bauten sei auf das Baubewilligungsverfahren zu verweisen, wo die Details der Gestaltung geregelt würden.

   e) Die östlich angrenzenden Gärten seien bereits heute vom Schattenwurf eines Gebäudes betroffen. Selbst bei einer maximalen Ausnützung des Baufensters werde die Beschattung nicht wesentlich verstärkt. Bei einer maximalen Überbauung betrage die minimale Besonnung der Gärten auch Ende September immer noch 6.5 Stunden pro Tag. In den Sommermonaten erfolge eine zusätzliche teilweise Verschattung der Gärten sogar erst ab 17.00 Uhr. Dies entspreche einer durchschnittlichen Besonnung der Gärten von über 9 Stunden. Es könne deshalb keine Rede davon sein, dass die geschützten Gärten durch eine neue Überbauung wesentlich beeinträchtigt würden. Insbesondere die Gebäude A und B hielten einen wesentlich grösseren Abstand ein, als dies die Regelbauweise vorschreibe. Es könne deshalb keine Rede davon sein, dass die Überbauung die Gärten erdrücke.

f) Die Ausnützung werde durch die Zonenordnung und das Baugesetz vorgegeben. Der Souverän habe eine entsprechend dichte Überbauung des Quartierplangebietes vorgegeben. Das liege auch im öffentlichen Interesse. Deshalb wird eine vollständige Abweisung der Einsprachen beantragt.

5. Die Stadt gab Abklärungen in Auftrag zur Besonnungsdauer der Parzellen der Einsprecher. Die diesbezüglichen Feststellungen der Experten wurden allen Einsprechern zugestellt. Sie wurden darauf hingewiesen, dass der Stadtrat an einer der nächsten Sitzungen über die Einsprachen entscheiden werde. Die Expertisen der Stadt und die Stellungnahme der Grundeigentümerin, die allen Einsprechern ebenfalls zugestellt wurden, blieben ohne weitere Rückmeldung.

6. [redacted], der für die Stockwerkeigentümergemeinschaft Höfligasse 10 Einsprache erhoben hat, wurde aufgefordert, die Legitimation zur Vertretung der Stockwerkeigentümergemeinschaft innert 14 Tagen nachzuweisen. Dieser Pflicht ist er nachgekommen. Er hat nachgewiesen, dass er einerseits Delegierter der Stockwerkeigentümergemeinschaft ist und dass er die Einsprache auch im Auftrage der Mehrheit der Stockwerkeigentümergemeinschaft (nach Köpfen und nach Quoten) erhoben hat.

II. Erwägungen

1. a) Das Quartierplangebiet befindet sich teilweise in der Kernzone (Anpassungszone B), überlagert vom Neugestaltungsbereich. Der östliche Teil liegt in der gemischten Zone und ist überlagert mit dem Erhaltungsbereich. In der Altstadtzone haben sich Bauten hinsichtlich Abmessungen, Gliederung, Form und Farbgebung der Umgebung anzupassen (Art. 21 BauG). Neubauten sind gestattet, sofern sie sich in die bestehende Struktur der Umgebung gut einfügen. An die Gestaltung der Bauten und Anlagen sind erhöhte Anforderungen zu stellen (Art. 42 Abs. 2 BauG).

   b) Im Neugestaltungsbereich ist der Ortsbildschutz zu berücksichtigen. Ferner ist ein Quartiergestaltungsplanverfahren mit Nutzungstransport durchzuführen. An die Baugestaltung sind erhöhte Anforderungen gestellt (Art. 43 Abs. 1 BauG).

2. Im vorliegenden Quartierplanverfahren werden die überbaubaren und die nicht überbaubaren Flächen getrennt. Die im Quartiergestaltungsplan ausgeschiedenen Baufelder Neubauten legen dabei den Bereich fest, in welchem oberirdisch gebaut werden darf. Es liegt auf der Hand, dass durch die Konzentration der Bauten in der Konzentrationsfläche die einzelnen Gebäude eben etwas grösser werden. Wie gross sie werden, steht derzeit

noch nicht fest. Das wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Da solche wichtige Entscheide in das Baubewilligungsverfahren verwiesen werden, kommt diesem eine erhöhte Bedeutung zu. Es ist deshalb angebracht, der Wichtigkeit des Baustandortes dadurch Rechnung zu tragen, dass für das Baubewilligungsverfahren die Bauberatung obligatorisch erklärt wird. Aus diesem Grunde sind die Quartierplanbestimmungen durch einen Art. 19a zu ergänzen.

3. Gebäudelänge

Das Bauvorhaben sieht je zwei zusammengebaute Baukörper vor. Diese sind in den Baufeldern A und B insgesamt 32 m lang, in den Baufeldern C1 und C2 30 m. Eine solche Gebäudelänge ist gestützt auf Art. 11 Abs. 4 Ziff. 2 BauG im Rahmen einer Quartiergestaltungsplanung grundsätzlich zulässig. Die einzelnen Gebäude sind versetzt, so dass sich nicht der optische Eindruck eines Riegels ergibt. Das gilt für den Baustandort in der Anpassungszone B und für den Baustandort in der gemischten Zone. Innerhalb der Baustandorte sind aber auch die Gebäude versetzt geplant, so dass nach aussen nicht der Eindruck eines Riegels entsteht. In Maienfeld findet man über das ganze Baugebiet verstreut und unabhängig von der jeweiligen Bauzone Gebäude von erheblicher Gebäudelänge. Dies gilt insbesondere auch für die Umgebung des Quartierplangebietes "Vorderer Schellenberg", wie die Beispiele 6-9 zeigen.

Einer Erhebung vom 30.08.2013 können die Gebäudelängen bezüglich zwölf verschiedener Baustandorte entnommen werden.

4. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe kann im heutigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden. Es sind lediglich die Niveaupunkte für den Ausgangspunkt der Ermittlung der Gebäudehöhe an den einzelnen Baustandorten festgelegt. Wie hoch die Gebäude dann effektiv werden, wird im Baubewilligungsverfahren zu erkennen sein und der Gestaltungsberatung unterliegen. Das Baugesetz ist einzuhalten.

5. Grenzabstände

Die Grenzabstände werden, wie erwähnt, eingehalten. Lediglich am Baustandort C2 wird mit einem Grenzabstand von 3.5 m gegen das Minimum von 3 m tendiert (Art. 13 BauG in Verbindung mit Fussnote Ziff. 5). Überall sonst führen die Baufelder Neubauten zu einem zum Teil ganz erheblich grösseren Abstand als dies bei der normalen Baugesetzgebung der Fall ist. In Bezug auf die Grenzabstände wird im Übrigen innerhalb des

Quartierplanbereichs in einem weiteren Punkt strenger verfahren als im Baugesetz. Gemäss Art. 14 der Quartierplanbestimmungen dürfen Balkone und Loggias nicht über die Baufeldabgrenzungen hinausragen. Das Baugesetz liesse eine solche Auskragung im Umfang von 1.5 m zu (Art. 13 BauG in Verbindung mit Fussnote Ziff. 9). Am Baustandort C2 beträgt der Grenzabstand gegenüber der Parzelle 112 somit 3.5 m anstelle von 1.5 m. Bei allen anderen Baustandorten ist der Grenzabstand grösser, zum Teil viel grösser. Am Baustandort A beispielsweise mehr als 10 m gegenüber den Parzellen der Einsprecher.

6. Über Dachgestaltung und Gebäudegestaltung lässt sich im heutigen Zeitpunkt überhaupt nichts sagen. Dazu ist das Baubewilligungsverfahren abzuwarten. Dieser Einsprachepunkt wird der Bauberatung unterliegen.

7. Die Stadt Maienfeld ist sich der Bedeutung der Gärten der Einsprecher durchaus bewusst. Diese sind in der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz geführt. Ihre Bedeutung hat die Stadt auch dadurch anerkannt, dass sie baurechtliche Massnahmen ergriff, die eine Überbauung ausschliessen. Sie sind zwar in der Bauzone verblieben, aber im Generellen Gestaltungsplan mit der Signatur Freihaltebereich überlagert, so dass ihre Ausnutzung auf einer anderen Parzelle realisiert werden müsste.

   Die Feststellungen der Einsprecher über die Verschattung bedürfen einer erheblichen Korrektur. Nach den Feststellungen der Stadt verfügen die Gärten über eine ausreichende Besonnung zur Sicherstellung der Vegetation. Das Planungsbüro der Stadt hat eine Sonnenstudie bezüglich verschiedener Daten mittels DGM der Geo GR bezogen. Am 21. Juni beispielsweise waren lediglich die vordersten Parzellen der Einsprecher ganz am Rande vom Schatten tangiert.

   Die Stadt hat Schattenwurf und Besonnungsdauer noch durch das Architekturbüro Mugwyler und Mugwyler überprüfen lassen. Dabei hat sich ergeben, dass am Vormittag und über Mittag bis 13.00 Uhr an den erhobenen Stichtagen (21. März, 21. Juni und 21. September) eine einzige Parzelle im vorderen Bereich vom Schatten überhaupt nur berührt wird. Ab diesem Zeitpunkt ist im März und im September bei den südlichen Parzellen (ab Parzelle 111) randlich ein Schatten zu verzeichnen. Ab 15.00 Uhr werden auch die oberen Parzellen (ab Parzelle 108) randlich beschattet. Am 21. Juni beginnt diese Beschattung ab 15.00 Uhr im südlichen Bereich. Sie ist aber bis 15.00 Uhr nur marginal. Die Vegetation in den Gärten wird durch den Schattenwurf der Überbauung nicht behindert.

Selbst wenn die Überbauung zu gewissen Zeiten Schatten wirft, so muss auch festgestellt werden, dass neben der Vegetation der Gärten auch die Überbaubarkeit des Baugebietes wichtig erscheint und im öffentlichen Interesse liegt.

8. Die Profilierung der Volumina während des Quartierplanverfahrens ist abzulehnen. Da diese Volumina erst bei Baueingabe feststehen, bringt eine Profilierung keine zusätzlichen Erkenntnisse.

III. Entscheid

1. Die Einsprache von [redacted] sowie der Stockwerkeigentümergemeinschaft Höfligasse 10 wird insoweit gutgeheissen, als die Bauberatungspflicht für die konkreten Bauprojekte in die Quartierplanvorschriften aufgenommen wird. Im Übrigen wird die Einsprache abgewiesen.

2. Die Einsprache von

   - [redacted]
   - [redacted]
   - [redacted]
   - [redacted]
   - [redacted]
   - [redacted]
   - [redacted]

   wird abgewiesen.

3. Die Quartierplanung Vorderer Schellenberg wird mit der nachstehenden Ergänzung genehmigt.

   Es wird ein zusätzlicher Art. 19a in die Quartierplanbestimmungen aufgenommen, mit folgendem Wortlaut:

   Bauberatung Bauten und Anlagen, die einer Baubewilligung bedürfen, unterliegen der Bauberatung.

4. Für das Einspracheverfahren werden keine Kosten erhoben.

Die Kosten des Quartierplanverfahrens von Fr. 31'278.60 inkl. Mwst. werden der Lipp AG auferlegt. Sie sind innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Entscheids auf das Konto Nr. 70-216-5, GKB Chur, der Stadt Maienfeld zu überweisen.

5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach schriftlicher Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden.

6. Mitteilung am 20.11.2013 an

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Für den Stadtrat Maienfeld

Der Stadtpräsident

Max Leuener

STADTRAT MAIENFELD·GR

Der Stadtschreiber

Luzi Nett