

Q u a r t i e r p l a n D e g e n

M a l a n s

B e r i c h t

* * * * *

D e z e m b e r 1 9 9 0

Q u a r t i e r p l a n D e g e n , M a l a n s

1. Allgemeines

Das Gebiet Degen gehört gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohnzone A an. Die meisten Parzellen können entweder von der Degen- oder der Wolfgartenstrasse direkt erschlossen werden. Die gesamte Fläche der in den Quartierplan eingeschlossenen Parzellen beträgt ca. 9110 m². Die Wohnzone A lässt eine max. bauliche Ausnützung von 0.4 zu.

Mit dem Quartierplan soll eine sinnvolle Nutzung des Bodens, eine bessere Gesamtgestaltung sowie eine zweckmässigere Erschliessung erreicht werden. Dieser Quartierplan dient auch der Freihaltung einer Fläche im Innern der Parz 456, auf welcher ein Weinberg oder ein Obstgarten angelegt wird.

Die Initiative zur Ausarbeitung der Quartierplanung geht von den Grundeigentümern aus. Die Grundeigentümer haben sich auf eine Quartierplanung geeinigt, welcher von der Planungsbehörde, dem Gemeindevorstand, überprüft und dem Verfahren unterworfen wird.

2. Gestaltung und Ausnützung

Die gestalterische Grundidee lässt sich wie folgt umschreiben:

Bebauung:

Das Bauvolumen wird mehrheitlich entlang der Degen- und Wolfgartenstrasse erstellt, und zwar in Form von Reihenbauten, welche die Strassen in mehr oder weniger grossen Abständen begleiten.

Die Bauten werden versetzt bis auf die baugesetzliche Maximallänge zusammengebaut und stellenweise durch An- und Nebenbauten verbunden. Das Zusammenbauen wird an einzelnen Orten mittels Grenzbaurechten auch über die Parzellengrenzen

hinweg ermöglicht, so am Wolfgartenweg für Nebenbauten (Garagen) und im südlichen Teil der Parz. 456 für zwei Hauptbauten.

Die Bauten in den Reihen sollen bezüglich Form, Stellung und Gliederung zueinander in Beziehung stehen.

Zufahrten und Zugänge, Vorplätze und Abstellplätze sollen möglichst zusammengelegt werden damit dort, wo dies ohnehin nicht stört, eine gemeinschaftliche und mehrfache Nutzung möglich ist. Demgegenüber bleibt den Bauten -insbesondere auf der Südseite- ein geschützter Individualbereich gesichert.

Das Leitbild für die Reihenüberbauung ist im Gestaltungsplan im Bereich der Parz. 456 vorgegeben. Es lässt sich ohne weiteres auf die Parz. 1308 und 464 an der Wolfgartenstrasse und auf Parz. 1180T im unteren Teil weiterführen. Mittel der Lenkung sind hauptsächlich Baulinien.

Die baugestalterischen Verpflichtungen im Quartierplan sollen gemäss Wunsch der Mehrheit der Grundeigentümer nicht weit gehen. Es wird daher auch nicht erwartet, dass der Bonus im Sinne von Art. 61 lit. a BG gewährt wird. Bauten ausserhalb der Reihen an Wolfgarten- und Degenstrasse sind im Rahmen der baugesetzlichen Vorschriften möglich.

Abweichungen von den Bauvorschriften innerhalb des Quartierplans betreffen einzig die in Art. 16 BG vorgesehene maximale Firsthöhe, die für dieses Gebiet mit 11 m überrissen ist.

Gassencharakter an der Wolfgartenstrasse:

Die von Hecken und Mauern besäumte Strasse soll möglichst in der heutigen Art erhalten bleiben. Es ist daher vorgesehen, die Kalk-Bruchsteinmauer zu erhalten und zu ergänzen.

Entlang der Parz. 456 und 619 an der Wolfgartenstrasse soll sie bestehen bleiben. Im Bereich der Parzellen Nr. 464 und 1308 kann sie ergänzt werden. Mauerdurchbrüche für Zufahren sollen nur an bestimmten Stellen möglich sein. Die Zufahrts

bereiche sowie die maximale Breite der Zufahrten werden im Erschliessungsplan festgelegt.

Die Baulinie an der Wolfgartenstrasse begrenzt sowohl Haupt- als auch Nebenbauten. Innerhalb der Baulinie sollen einzelne hochstämmige Laubhölzer die Gasse begleiten, so wie das heute der Fall ist.

Grüner Innenraum auf Parz. 456:

Auf dieser Parzelle soll eine beachtliche Fläche unüberbaut bleiben und in der Art wie bisher als Obstgarten oder Weinberg genutzt werden.

In den Quartierplanvorschriften wird für diese Fläche eine naturnahe Bewirtschaftung verlangt. Deshalb rechtfertigen sich andererseits auch Auflagen, welche in Richtung einer naturnahen Wohnsiedlung steuern, obwohl dies heute ohnehin ein Gebot der Zeit wäre. So sollen die übertriebene Geometrisierung und Asphaltierung von Strassen-, Zufahrts- und Parkierungsbereichen, die Exzesse bei der Kunstrasenpflege, die Pflanzungen nichtstandortgemässer Baumarten u.s.w. unterbunden oder mindestens eingeschränkt werden. Es sind allesamt Anliegen, die heute von einem Grossteil der Bevölkerung getragen werden.

Ausnützung

Die maximal möglichen baulichen Ausnützungen der Grundstücke sind im Gestaltungsplan baubereichsweise angegeben. Mit Ausnahme von Parz. 456 entsprechen sie den baugesetzlich möglichen. Für Parz. 456 gilt die im Quartierplan festgelegte gegenüber der Grundordnung (Zonenplan und Baugesetz) tiefere Ausnützung.

3. Erschliessung

3.1 Strasse

Die Erschliessung des Quartierplangebiets hält sich an den Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde. Sowohl die Degen- als auch die Wolfgartenstrasse sind darin als Erschliessungsstrassen bezeichnet.

Die Parzelle Nr. 1180, welche mit einer Teilfläche im Quartierplan einbezogen ist, muss über Parz. 456 erschlossen werden.

Der restliche Teil dieser Parzelle bleibt indessen über die bestehende Zufahrt bei Parz. 1296 erschlossen.

Die aus der Degenstrasse abzweigende Erschliessungsstrasse im untern Teil der Parz. 456 soll, soweit sie der Erschliessung von mehr als 4 Bauten dient, in Gemeindееigentum übergehen. Sie erschliesst so grosse Flächen, dass eine Uebernahme ähnlich der Praxis nach Art. 15 Abs. 3 BG gerechtfertigt erscheint.

Die dafür benötigte Fläche ist nicht ausnützungsberechtigt und geht daher den Parzellen 456 (76%) und 1180T (24%) ab.

Die übrigen Strassen und Zufahrten bleiben Sache der Grundeigentümer.

3.2 Parkierung

Die nach Baugesetz erforderliche Anzahl Autoabstellplätze wird innerhalb der einzelnen Baueinheiten nach Fortschritt der Bebauung durch die Grundeigentümer erstellt. Die Hälfte der Abstellplätze darf freistehend sein. Im Erschliessungsplan sind die Oertlichkeiten generell bezeichnet.

3.3 Wasserleitung, Kanalisation und Kehrichtsammelstelle

Das Abwasser des Quartierplangebiets wird zur Degenstrasse abgeleitet.

Die notwendigen Erschliessungsanlagen (Kanalisation und Wasserleitung) sind im Erschliessungsplan enthalten.

Wenn die Gemeinde bezüglich Wasserversorgung keinen ringförmigen Zusammenschluss zur Erhöhung der Versorgungssicherheit und der Löschbereitschaft wünscht, genügt ein Leitungsdurchmesser von NW 50 mm.

Für die Abfallentsorgung des unteren Quartierplangebiets ist eine Kehrichtsammelstelle oberhalb der Degenstrasse vorgesehen. Das obere Gebiet übernimmt die Regelungen der heutigen Bauten an der Wolfgartenstrasse.

4. Landumlegung

Im Quartierplangebiet ist keine eigentliche Landumlegung nötig, da die bestehenden Parzellenformen eine im Prinzip zweckmässige Ueberbauung ermöglichen. Die vorgesehene Grenzbereinigung zwischen Parz. Nr. 456 und 619 gestattet den betroffenen Grundeigentümern eine bessere Anordnung der Neubauten.

Die vorgesehene Grenzverschiebung zwischen 456 und 1180T ist wegen dem anteilmässigen Flächenabzug für die Zufahrt zur Parz. 1180T erforderlich.

Der Ermittlung der Bruttogeschossfläche BGF (mögliche bauliche Nutzung) werden die Parzellenflächen im Alten Bestand zugrunde gelegt. Abzüge bei der anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss Art. 33 Baugesetz sind für die Erschliessungsstrasse nötig.

4.1 Entschädigung für den Landerwerb

Mehr- und Minderzuteilungsflächen innerhalb des Quartierplan-gebiets können sehr klein gehalten und daher mit einem Ansatz von Fr. 50.-- ausgeglichen werden. Dieser niedrige Entschädigungsansatz ist deshalb begründet, weil die bauliche Nutzung (Anspruch an BGF) auf den überbaubaren Flächen nach dem Alten Bestand festgelegt ist, und somit nur noch bau-freies Land ausgetauscht wird.

5. Beitragsleistungen

5.1 Beitragssätze

In den Beitragssatztabellen werden die Beitragssätze der jeweiligen Grundeigentümer für Erschliessungs-, Verfahrens- und Bearbeitungskosten festgelegt.

Die Beitragssätze können bei der Auflage des Quartierplans angefochten werden. Bei der späteren Kostenverteilung ist dies nur noch bezüglich der rechnerischen Ermittlung des Be-trags möglich.

5.11 Verfahrenskosten

Die Kostenbeiträge für die Sachbearbeitung beziehen sich auf die Grundstücksflächen im Bestandesplan (Alter Bestand). Ihnen liegt die verbindliche Offerte des Planungsbüros vom 8. Juni 1989 (bis zum bereinigten Konzept) zugrunde.

Die Kostenbeiträge für die Gebühren und Begutachtungskosten der Gemeinde beziehen sich ebenfalls auf die Grundstücksflä-chen im Bestandesplan (Alter Bestand).

Die Geometerkosten für Grenzkorrekturen werden gemäss Anga-ben in den Beitragstabellen direkt verrechnet.

5.12 Kosten der Erschliessungsanlagen

Die Kosten der Erstellung der Erschliessungsanlagen gemäss Erschliessungsplan gehen zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer. Die Kostenanteile werden gemäss Beitragssatztabelle verteilt.

Die Kosten für gemeinsame Zufahrten werden auf die Nutznießer -wenn keine andern Abmachungen bestehen- hälftig aufgeteilt.

6. Weiteres Vorgehen

Die vollständigen Quartierplanakten werden dem Gemeindevorstand zum Vorentscheid und dem Grundbuch zur Prüfung unterbreitet.

Danach können die Quartierplanakten öffentlich aufgelegt werden.

Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet der Gemeindevorstand über die eingegangenen Einsprachen und die Genehmigung des Quartierplans. Wird der Quartierplan aufgrund von Einsprachen wesentlich geändert, ist die öffentliche Auflage zu wiederholen.

Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist nur diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben. Gegen den definitiven Entscheid des Gemeindevorstandes kann innert 20 Tagen seit der Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Rekurs erhoben werden.

Chur, Dezember 1990

Stauffer Studach AG
(J. Studach)