

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE MALANS

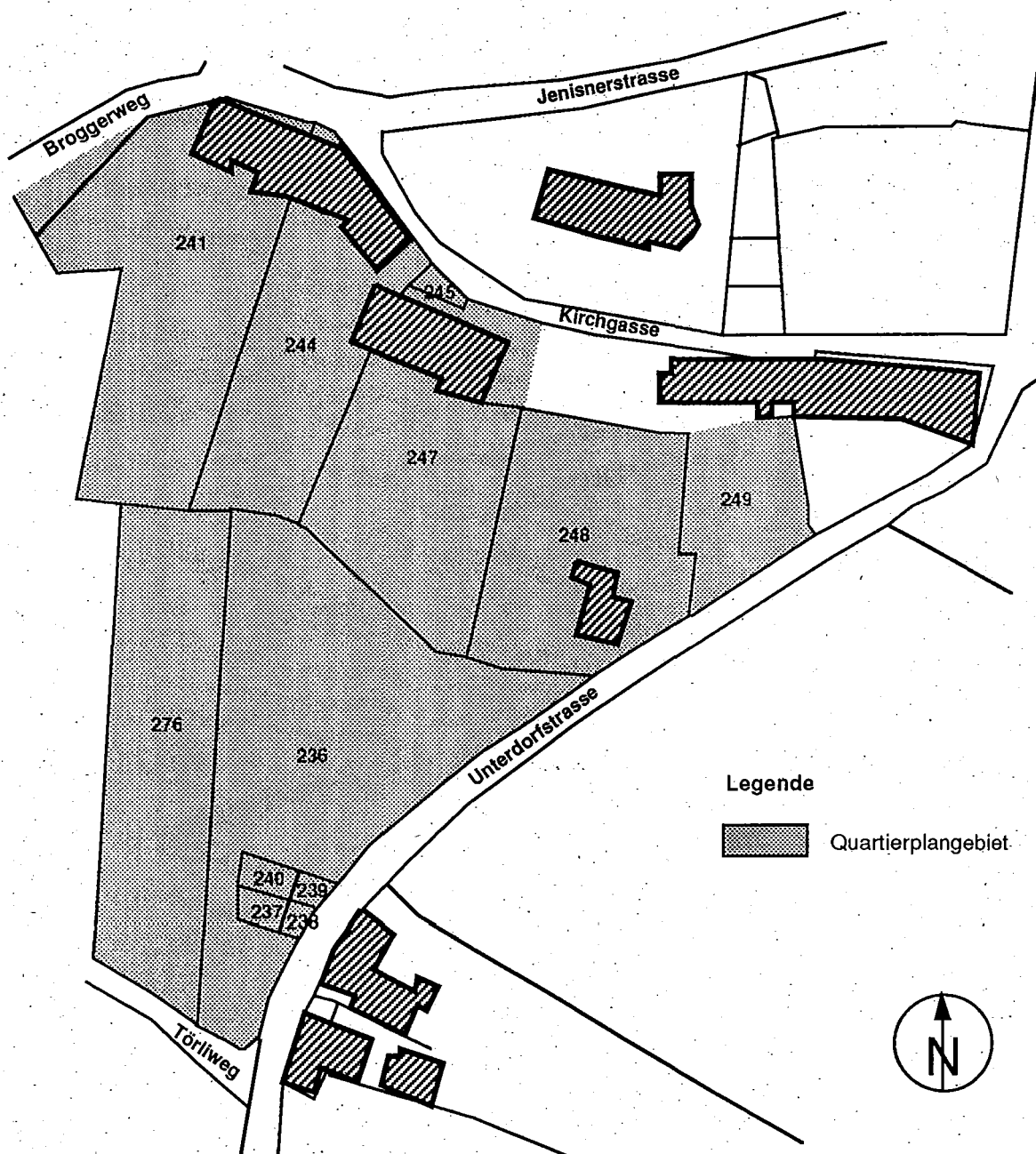
Quartierplan "Törli"

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1. Ausgangslage

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Malans befindet sich das Gebiet Törli in einem mit einer Quartierplanpflicht versehenen Bereich am Rande des Dorfkerns. Entlang der Kirchgassee/Jeninserstrasse liegen die bestehenden Bauten in der Dorfkernzone. Der ganze übrige Teil ist in der Übergangszone.

Bild 1: Übersicht Situation mit Quartierplangebiet



Gestützt auf die konkreten Bauabsichten aus dem Kreis der Grundeigentümer leitete der Gemeindevorstand, mit Beschluss vom 13. Juni 1990, das Quartierplanverfahren ein.

Dagegen erhoben sechs Grundeigentümer bei der Gemeinde Einsprache, mit z.T. unterschiedlichen Argumenten. Am 22. August 1990 lehnte die Baubehörde sämtliche Einsprachen ab. Ein Betroffener rekurrierte gegen diesen Entscheid beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, welches mit Datum vom 7. November 1990 auf den Rekurs nicht eingetreten ist. Nach Ablauf der Beschwerdefrist ist somit der Einleitungsbeschluss im Dezember 1990 rechtsgültig geworden.

2. Bisherige Arbeiten und aktueller Stand

Der Gemeindevorstand beauftragte sodann den beratenden Planer der Gemeinde (bis 31. Juli 1991 Hegland & Partner AG, ab 1. August 1991 durch denselben Planer in der STW AG für Raumplanung) mit der Ausarbeitung eines Quartierplanes. Es lag dem Vorstand viel daran, dass der Kontakt mit den Eigentümern von Anfang an bestand und so gegenseitige Informationen ausgetauscht werden können. Anlässlich der ersten Orientierungsversammlung vom 1. Mai 1991 informierten der Vorstand und der Planer über die Ziele und Möglichkeiten einer Quartierplanung, bzw. über das beabsichtigte Vorgehen, unter Einbezug der Grundeigentümer.

Im Frühling 1991 sind alle Grundeigentümer mit einem Fragebogen bedient worden. Die Rücklaufquote war sehr hoch und zeigte das Interesse aller Beteiligten. Die im Sommer durchgeführte Auswertung ergab, dass bezüglich der Erschliessung und Parkierung eine gemeinsame Lösung durchaus möglich ist und unterstützt wird. Bei der baulichen Nutzung und Gestaltung wird hingegen der persönlichen Individualität eher der Vorzug gegeben, was speziell auf die differenzierten Bedürfnisse hinweist.

Anlässlich der zweiten Orientierungsversammlung vom 11. Oktober 1991 ist der Konzeptvorschlag präsentiert und diskutiert worden. Das Schwergewicht in diesem Vorschlag lag bei der teilweisen Landumlegung und zentralen Erschliessung derjenigen Parzellen, die nicht oder nur ungenügend erschlossen sind. Als weiterer wesentlicher Grundsatz ist auf die Freihaltung vor einer oberirdischen Überbauung entlang den bestehenden Bauten verwiesen worden. Wie weit sich dieses Ziel verwirklichen lässt, wird erst in der Detailbearbeitung sichtbar werden.

Am 28. Februar 1992 sind die Grundeigentümer an der dritten Orientierungsversammlung über den Entwurf für die Grenzbereinigung und Neuzuteilung sowie über das Konzept im Detail informiert worden. Mittels einem zweiten Fragebogen sind sodann wiederum sämtliche Grundeigentümer über den konzeptionellen Vorschlag zur Neuzuteilung bzw. zur quartierinternen Erschliessung befragt worden. Das Resultat fiel positiv aus. Damit war die Grundlage für das Erarbeiten des eigentlichen Quartierplanes gegeben.

3. Grenzbereinigung und Neuzuteilung, Erschliessung

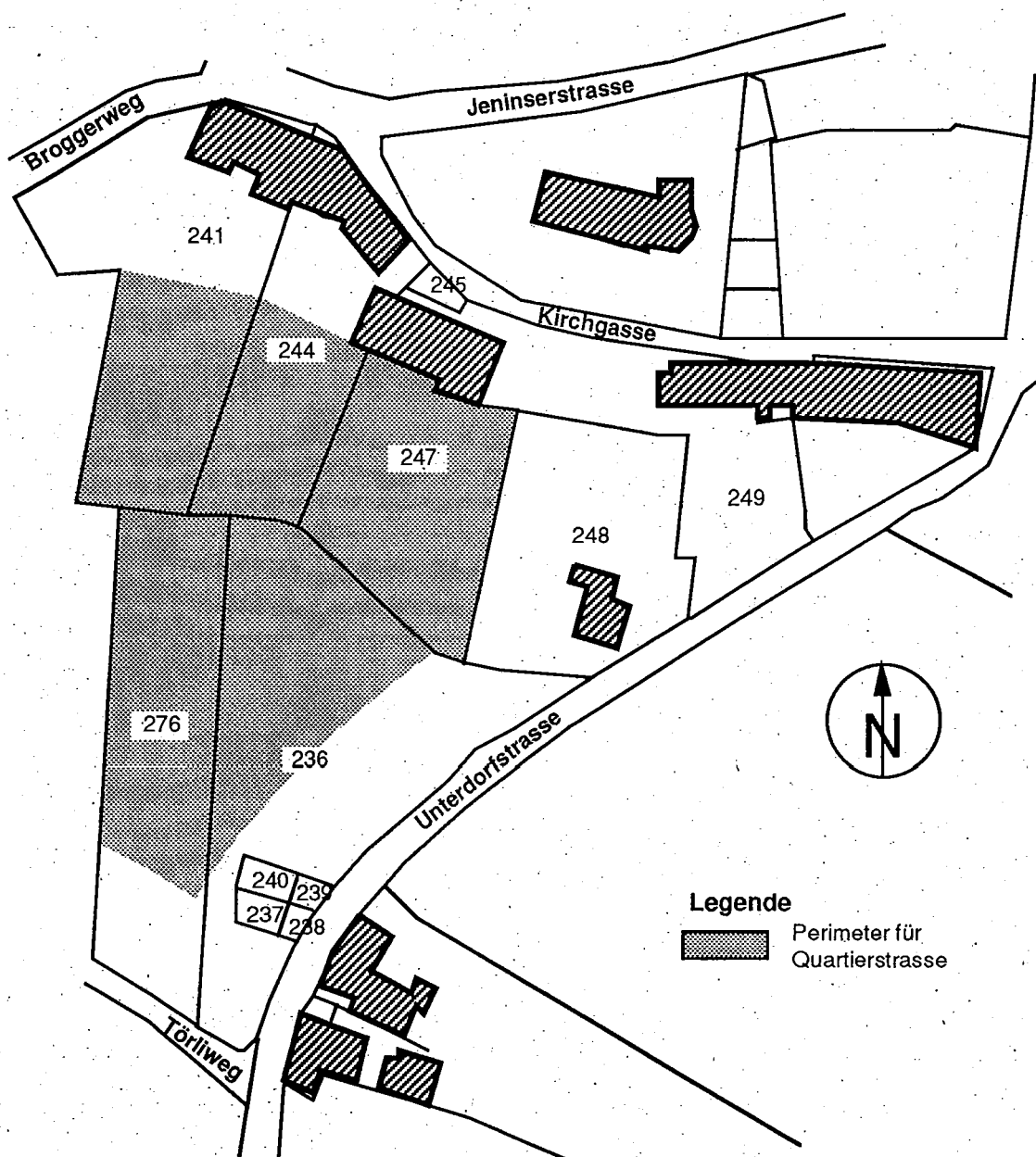
3.1. Grundsätze

Ausgehend von der Tatsache, dass das Quartierplangebiet teilweise bereits überbaut ist, kann und soll sich die neue Parzellierung nach der vorhandenen Struktur orientieren. Der

Spielraum ist somit vorallem bei den bergseitigen Grundstücken stark eingeschränkt und kann nur marginal verändert werden. Bei den talseitig liegenden Parzellen (Nr. 236 bis 240 und 276) wird hingegen wesentlich mehr erreicht, womit auch die Überbaubarkeit verbessert wird.

Bei der Quartierserschliessung ist davon auszugehen, dass im Bereich der Unterdorfstrasse und Kirchgasse die Erschliessung für eine Bautiefe vorhanden ist. Da also nur noch ein Teil des Quartierplangebietes unerschlossen ist, kann diesbezüglich die Planung auf das Minimum an Platzbedarf ausgerichtet werden. Gestützt auf diese erschliessungsmässig differenzierte Ausgangslage sind somit die im Quartierplangebiet einbezogenen Grundstücke unterschiedlich zu gewichten.

Bild 2: Übersicht betreffend Perimeter für Quartierstrasse



Entlang der Unterdorfstrasse und dem Törlweg wird die erschlossene Bautiefe auf den jeweiligen Grundstücken mit 20 m eingesetzt. Die Parzelle 248 ist überbaut und besitzt eine genügende Zufahrt. Die Parzelle 249 kann unabhängig erschlossen werden. Die Grundstücke 241 und 244 verfügen bergseitig ebenfalls über eine Erschliessung, welche die oberen Parzellenteile einbeziehen. Somit konzentriert sich der Erschliessungssperimeter auf die Parzellen 236, 241, 244 und 276 (je Teile davon) sowie 247 (ganz). Bei der letztgenannten Parzelle 247 sind die topografischen und baulichen Gegebenheiten in der unmittelbaren Nachbarschaft Grund für den vollständigen Einbezug.

Die Quartierstrasse wird mit 3.20 Meter Breite vorgesehen. Dies aus der Überlegung, dass ein allfällig entgegenkommendes Fahrzeug auf einer der dannzumal bestehenden Garagen- oder Hausvorplätze ausweichen kann. Die Alternativen dazu sind eine zweispurig befahrbare Strasse (ca. 5m) oder eine schmalere Strasse mit Ausstellbuchten. Im Interesse eines haushälterischen Bodenverbrauchs für Verkehrsflächen sehen wir von den Alternativen ab. Die Konsequenzen für den Landabzug der Quartierstrasse sieht wie folgt aus:

Tabelle 1: Übersicht betreffend Grundstückflächen

Parz. Nr.	Eigentümer	Fläche im QP- Gebiet	Prozent-Anteil	abzugspfl. Flächen	Abzug 4.37%	Abtretung gem. Vertrag	Neuzuteilung
236		2'852.00 m2	21.75%	1'535 m2	67 m2	16 m2	2'801 m2
237		46.00 m2	0.35%	0 m2	0 m2		46 m2
238		27.00 m2	0.21%	0 m2	0 m2	11 m2	38 m2
239		27.00 m2	0.21%	0 m2	0 m2	-27 m2	0 m2
240		48.00 m2	0.37%	0 m2	0 m2		48 m2
241		2'365.00 m2	18.04%	1'025 m2	45 m2		2'320 m2
242		75.00 m2	0.57%	0 m2	0 m2		75 m2
243		48.00 m2	0.37%	0 m2	0 m2		48 m2
244		1'428.00 m2	10.89%	900 m2	39 m2		1'389 m2
245		46.00 m2	0.35%	0 m2	0 m2		46 m2
247		1'443.00 m2	11.00%	1'443 m2	63 m2		1'380 m2
248		1'690.00 m2	12.89%	0 m2	0 m2		1'690 m2
249		505.00 m2	3.85%	0 m2	0 m2		505 m2
249		645.00 m2	4.92%	0 m2	0 m2		645 m2
276		1'832.00 m2	13.97%	1'400 m2	61 m2		1'771 m2
907		36.00 m2	0.27%	0 m2	0 m2		36 m2
Total		13'113 m2	100.00%	6'303 m2	275 m2	0 m2	12'838 m2

Abzüge :

Strassenbreite / Strassenlänge	3.20 m	60.00 m		192.00 m2
Strassenbreite / Strassenlänge	5.00 m	15.00 m		75.00 m2
Weglänge/Wegbreite				0.00 m2
Radien / Anzahl Radien	4.50 m	2 Stk		8.69 m2
VERKEHRSFLÄCHE TOTAL				275.69 m2
				4.37%

3.2. Grenzbereinigung und Neuzuteilung

Die vorliegende Grenzbereinigung und Neuzuteilung ist das Resultat verschiedener Gespräche mit Grundeigentümern. Die Änderungen fallen bei den bergseitig orientierten Grundstücken bescheiden aus, verschieben sich doch die Grundstücksgrenzen nur sehr marginal oder überhaupt nicht. Dies im Gegensatz zu den talseitig orientierten Parzellen, wo eigentliche Landumlegungen vorgenommen werden. Die gerechnete Genauigkeit bezüg-

lich der Quartier-Strassenfläche und der Neuzuteilung kann flächenmässig sowohl nach oben als auch nach unten noch leicht abweichen. Die definitiven Masse ergeben sich erst mit der Vermessung durch den Geometer.

Im Detail sehen die Veränderungen bei den Parzellen wie folgt aus:

- 2 3 6** Die bisherige Parzellenform ist geprägt durch die Konzentration entlang der Unterdorfstrasse und durch die vier einspringenden Gartenparzellen 237 bis 240. Der Umlegung mit der Parzelle 276 verhilft so zu einer Grundstücksform welche auf die Verhältnisse der Eigentumsgemeinschaft Rücksicht nimmt. Eine zusätzliche Unterteilung in drei Parzellen, die alle von der Quartierstrasse her erschlossen sind, ist möglich.
- 2 3 7** Obwohl gemäss Art. 65, Baugesetz Malans, im Quartierplanverfahren nicht überbaubare Parzellen ausgekauft werden können, entschied sich der Gemeindevorstand für das Beibehalten der bisherigen Gartenparzelle. Wichtig ist, dass im Hinblick auf die künftige Nutzung des Quartierplangebietes, die Überbaubarkeit der benachbarten Grundstücke dadurch nicht eingeschränkt wird.
- 2 3 8** Bezüglich der Nutzung und Zuweisung entspricht die Parzelle 238 den Ausführungen zu Parzelle 237. Die Abtretung von 11 m² an die Unterdorfstrasse wird durch eine Abtretung der Parzelle 239 (Gemeinde Malans) wiederum kompensiert, womit die Parzelle 238 wie bis anhin über 38 m² verfügt.
- 2 3 9** Die Parzelle wird vollständig aufgehoben, wobei 16 m² an Parzelle 236 () und 11 m² an Parzelle 238 () gegen Entschädigung abgetreten werden. Die verbleibenden 13 m² werden an die Unterdorfstrasse bzw. den Törlüweg abgetreten.
- 2 4 0** Für Parzelle 240 gelten diesselben Aussagen wie bei Parzelle 237.
- 2 4 1** Die Grundstückform wird im Grundsatz nicht verändert. Eine Korrektur ergibt sich aufgrund des Strassenabzuges für die Stichstrasse im Bereich der Grenze zum Grundstück 244, d.h. diese Grenze wird soweit nach Westen abgedreht, wie es für die abzutretende Fläche von ca. 45.9 m² erforderlich ist. Da die Erschliessung bergseitig auch vom Broggerweg her besteht, ist lediglich der untere Parzellenteil in den internen Erschliessungssperimeter einbezogen worden (siehe auch Bild 2 bzw. Tabelle 1).
- 2 4 2** Die Parzelle ist vollständig überbaut und wird mit dem Quartierplan nur insoweit tangiert, als dass sie Bestandteil des Verfahrens ist. Gestützt auf die aktuellen Verhältnisse im Eigentum sollten sich keinerlei Konsequenzen ergeben. Da die Liegenschaft Bestandteil einer geschlossenen Bauweise ist, erfordert die bauliche Veränderung den Einbezug der Nachbarn.
- 2 4 3** Im Grundsatz gilt hier dasselbe wie bei der Parzelle 242. Davon ausgenommen ist die Tatsache, dass die südlich benachbarte Parzelle eigentumsmässig im gleichen Besitz ist.
- 2 4 4** Wie bei Parzelle 241 wird hier der bergseitige Grundstückteil als erschlossen beurteilt, wogegen die untere Parzellenhälfte in den neuen Erschliessungssperimeter

einbezogen wird (siehe auch Bild 2 und Tabelle 1). Die Grundstücksgrenzen werden nur soweit korrigiert, wie es für Abgeltung des Strassenanteils erforderlich ist.

- 2 4 5** Die Gemeindeparzelle wird nicht tangiert und bleibt in der bisherigen Form am heutigen Standort.
- 2 4 7** Die Parzelle 247 wird bezüglich der Grundstückform nur soweit korrigiert, wie es für den Flächenausgleich mit der Quartierstrasse notwendig ist. Die Parzelle wird vollständig über die Stichstrasse erschlossen und kann damit unabhängig der Parzelle 249 genutzt werden.
- 2 4 8** Da das Grundstück bereits überbaut und erschlossen ist, wird kein Abzug für die Quartierstrasse vorgenommen. Im Hinblick auf eine künftige Nutzung der Parzelle 249 wird eine gemeinsame Zufahrt sowie eine Grenzbegradigung vorgenommen. Deren Realisierung soll aber erst im Zeitpunkt der baulichen Nutzung auf der Parzelle 249 oder der Neuüberbauung von Parzelle 248 vorgenommen werden. Die vertraglichen Regelungen sind dannzumal von den direkt Betroffenen abzuschliessen.
- 2 4 9** Das Grundstück 249 umfasst zwei Teilbereiche, so östlich der Parzelle 248 und nördlich der Parzelle 247 (Torkelgebäude, in der Dorfkernzone). Letzterer Teilbereich wird weder mit der Neuzuteilung noch mit der Quartierstrasse tangiert. Die Teilparzelle an der Unterdorfstrasse wird, zusammen mit Parzelle 248, mit einer Grenzkorrektur versehen. Die Realisierung soll aber erst im Zeitpunkt der baulichen Nutzung auf dem Grundstück 249 oder der weiteren Überbauung von Parzelle 248 vorgenommen werden. Die vertraglichen Regelungen sind dannzumal von den direkt Betroffenen abzuschliessen.
- 2 7 6** Hier werden, sinngemäss zu Parzelle 236, relativ grosse Veränderungen vorgenommen. Da für den Erschliessungssperimeter der Quartierstrasse der Alt-Bestand die Ausgangslage für den Einbezug darstellt, werden rund dreiviertel der Grundstückfläche davon betroffen. Durch die Umlegung kann hingegen im vorliegenden Fall eine optimale Parzellenform erreicht werden, die ausserdem ohne weitere Strassen voll erschlossen sein wird.
- 9 0 7** Das Grundstück ist mit der Liegenschaft an der Kirchgasse/Jeninserstrasse vollständig überbaut und wird mit dem Quartierplan nur insoweit tangiert, als dass sie Bestandteil des Verfahrens ist.

3.3. Quartierstrasse

Die Quartiererschliessung ist als 3,2 m breite Strasse vorgesehen, welche im Bereich der Einmündung zur Unterdorfstrasse auf 5 m verbreitert wird. Dies aus der Überlegung, dass hier zwei Autos einander kreuzen können, ohne die Unterdorfstrasse zu tangieren. Die notwendige Absprache mit dem Bezirkstiefbauamt I, Chur, ist erfolgt und beinhaltet keine Hindernisse für die Realisierung.

3.4. Fusswegverbindung

Seitens der Grundeigentümer von Parzelle 236 ([REDACTED]) ist ein Vorschlag für eine Fusswegverbindung zwischen der Unterdorfstrasse und der Kirchgasse eingebracht worden.

Im für die Grundeigentümer verbindlichen Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde Malans ist diese Verbindung nicht aufgeführt und die im Quartierplangebiet bestehenden Dienstbarkeiten bezeichnen lediglich ein beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Parzelle 236 bzw. zu Lasten der Parzellen 244 und 247. Dies genügt nicht, um ein öffentliches Fusswegrecht stipulieren zu können. Der Gemeindevorstand ist der Ansicht, dass die Verbindung im jetzigen Quartierplan nicht erstellt wird. Sollte sich im Verlaufe der Zeit eine freiwillige Lösung anbieten, so ist die Baubehörde bereit, darauf zurück zu kommen.

3.5. Werkleitungen

Die Angaben über die Linienführung der bestehenden Werkleitungen gehen aus dem Leitungsplan hervor. Für die diesbezügliche Erschliessung des Quartierplangebietes gilt der Erschliessungsplan. Vorgesehen ist eine kleine Ringleitung der Wasserversorgung im unteren Teil sowie die Abwasserbeseitigung der bergseitigen Grundstücke über die neue Quartierstrasse. Die Anschlüsse für die übrigen Parzellen sind sicher gestellt.

4. Nutzung gemäss Baugesetz

4.1. Ausnützungsziffer

Für die in der Dorfkernzone sich befindenden Bauten gilt keine Ausnützungsziffer. Somit können die Grundstücke im Rahmen der übrigen Vorschriften (Grenzabstände, Gebäudelängen sowie Gebäude- und Firsthöhen) überbaut werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich ausschliesslich um bereits überbaute Parzellen, welche gemäss Art. 17 des Baugesetzes möglichst erhalten bleiben sollen. Für allfällige Umbauten oder sogar Neubauten ist vorgesehen, dass im Quartierplan mindestens das bisherige Volumen auch nach einer baulichen Veränderung ausgeschöpft werden kann. Die Sicherstellung erfolgt u.a. mittels Bau- oder Gestaltungslinien (Art. 54 und 56 des Baugesetzes).

Im Bereich des übrigen Quartierplangebietes gelten die Vorschriften der Übergangszone, d.h. insbesondere eine maximale Ausnützung von 0,5 (entspricht bei einer Grundstücksfläche von 1000 m² einer Bruttonutzfläche von 500 m²). Im Rahmen des Quartierplanes kann die Baubehörde einen Bonus von 15 % gestatten, sofern bei einem Projekt von mindestens drei selbständigen Bauten Gewähr für eine Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung, eine Bauweise die sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügt, sowie eine benutzerfreundliche Umgebungsgestaltung geboten wird.

4.2. Übrige Bauvorschriften

Gemäss Art. 18 des Baugesetzes bezweckt die Übergangszone eine harmonische Anpassung der Bausubstanz an den Dorfkern. Neben Wohnbauten sind auch kleine nicht störende Betriebe zulässig. Damit wird angedeutet, dass die künftige Bauweise recht kompakt zum Ausdruck kommen kann. Daneben sollen aber auch die notwendigen Aussenräume integriert werden.

Mit den gemäss Art. 16 des Baugesetzes geltenden Zonenvorschriften lässt sich eine intensive Nutzung verwirklichen. Die Grenzabstände von 3.0 m und 7.0 m müssen lediglich nach aussen eingehalten werden. Innerhalb des Quartierplangebietes werden diese Masse mittels Bau- und Gestaltungslinien teilweise unterschritten. Die Gebäudelänge von 25 m gilt dagegen innerhalb wie auch die maximalen Gebäudehöhen von 8.5 m und Firsthöhen von 12.0 m. Das entspricht einem dreigeschossigen Haus mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Der Nutzungsspielraum ist somit genügend gewährleistet.

es sind 2 Zonen betroffen!

5. Quartiergestaltung

In der Interpretation von Kapitel 4 ergibt sich somit die klare Abgrenzung gegenüber der Bauweise ohne Quartierplan. Darin liegt aber auch die Chance, dass erst mit diesem Verfahren konzentrierter gebaut sowie die ganze Erschliessung und Parkierung gemeinsam, als platzsparender und kostengünstiger geregelt werden kann. Gemäss Art. 60 des Baugesetzes ist der Gestaltungsplan ein notwendiger Bestandteil des eigentlichen Quartierplanes, kann er doch Angaben über die baulich nutzbaren und freizuhaltenden Flächen, über Lage und Grösse der Bauten, ihre Nutzung, Abstellflächen, Umgebungsgestaltung und allfällige Bauetappen enthalten. Er allein ermöglicht wünschbare und sinnvolle Abweichungen, namentlich die erwähnte Ausnützungsziffer sowie die internen Grenz- und Gebäudeabstände. Diese müssen im Quartiergestaltungsplan eindeutig bezeichnet werden und bieten daher klare Voraussetzungen für das Baubewilligungsverfahren. Die Idee des Grundkonzeptes konzentriert sich auf zwei Aussagen:

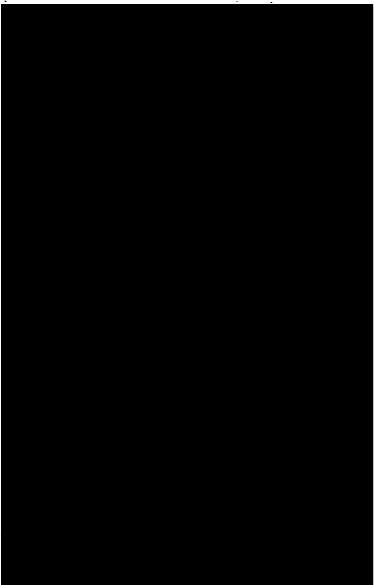
- Es sind überbaubare Baubereiche vorgesehen. Der Einbezug der Baulinien zeigt die maximal zulässige Ausdehnung, welche von oberirdischen Bauten nicht überschritten werden dürfen.
- Es werden die freizuhaltenden Bereiche bezeichnet, d.h. diejenige Gebiete innerhalb des Quartierplanperimeters, welche nicht mit Hochbauten versehen werden sollen. Davon ausgenommen sind Tiefbauten, wie z.B. unterirdische Garagen oder auch kleinere An- und Nebenbauten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die zulässigen Bruttogeschossflächen in der Übergangszone auf den jeweiligen Grundstücken realisierbar ist, inkl. einem möglichen maximalen AZ-Bonus von 15 %. Soweit die Parzellen von der Kernzone tangiert werden, gelten deren Vorschriften über die Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie die Grenzabstände.

Gestützt auf die differenzierten Voraussetzungen bei den Grundeigentümern, bezüglich der Bauabsichten, will die Baubehörde einen möglichst flexiblen Spielraum offen lassen. Mit

der in den Quartierplan-Vorschriften enthalten Regel, wonach bei mindestens drei an sich selbständigen Bauten die gemeinsam projiziert und gebaut werden, die Ausnützungsziffer erhöht werden kann, wird diesem Anliegen Rechnung getragen. Wie sich die Unterschiede auf den einzelnen Parzellen auswirken, zeigt die nachfolgende Tabelle. Dabei ist zu beachten, dass der zulässige AZ-Bonus von 15% einer maximalen Bruttogeschossfläche (BGF) von 0.575 entspricht.

Tabelle 2: Vergleich der maximalen Ausnützung mit und ohne Bonus

Parz. Nr.	Eigentümer	Parz.-Fläche Ist-Zustand	BGF max. AZ 0.5	BGF mit AZ 0.575
236		2'852.00 m2	1'426 m2	1'640 m2
237		46.00 m2	23 m2	26 m2
238		38.00 m2	19 m2	22 m2
240		48.00 m2	24 m2	28 m2
241 T		2'115.00 m2	1'058 m2	1'216 m2
241 T		250.00 m2	Kernzone	Kernzone
242		75.00 m2	Kernzone	Kernzone
243		48.00 m2	Kernzone	Kernzone
244 T		1'260.00 m2	630 m2	725 m2
244 T		168.00 m2	Kernzone	Kernzone
245		46.00 m2	Kernzone	Kernzone
247		1'443.00 m2	722 m2	830 m2
248		1'692.00 m2	846 m2	973 m2
249 T		505.00 m2	Kernzone	Kernzone
249 T		645.00 m2	323 m2	371 m2
276		1'832.00 m2	916 m2	1'053 m2
907		36.00 m2	Kernzone	Kernzone

Legende: T = Teilparzelle

6. Quartierplanvorschriften

Sinn gemäss wie ein Baugesetz zum Zonenplan gehören die Quartierplanvorschriften zum Quartierplan. Es geht jedoch nicht darum, die betroffenen Grundeigentümer noch mehr in ihrer Bewegungsfreiheit einzuschränken, sondern um die Verdeutlichung der in den Plänen enthaltenen Angaben. Hinzu kommt, dass die Vorschriften zwingend Bestandteil eines Quartierplanes sein müssen (Art. 70 Baugesetz). Nicht zu übersehen ist die Tatsache, dass in den nachfolgenden Baubewilligungsverfahren verschiedene Fragen bereits geklärt sind und somit nicht mehr Gegenstand von Einsprachen sein sollten. Damit kann auch eine Rechtsgrundlage geschaffen werden, die sowohl der Baubehörde als auch den Bauherren von Nutzen sein wird.