

PLANAUFLAGE-EXEMPLAR

G E M E I N D E

V A Z / O B E R V A Z

Quartierplanung Costa da Valbella - Cominols
Valbella

Bericht

Quartierplanung Costa da Valbella - Cominols

1. Allgemeines

Die Einleitung des Quartierplanverfahrens für das Gebiet "Costa da Valbella - Cominols" wurde vom Gemeindevorstand am 7. August 1987 beschlossen. Die im Quartierplan einbezogenen Parzellen Nr. 385-389, 394-395, 1620, 2370-2372 und 2934 liegen gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohnzone W2. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.20. Die Quartierplanpflicht wurde bereits im Zonenplan festgelegt und eine Teilfläche aus landschaftlichen Gesichtspunkten mit einem Hochbauverbot belegt. Im weitem wurden die Wegparzellen Nr. 2353 und 2955 teilweise in das Quartierplanverfahren miteinbezogen. Diese Parzellen sind gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Zone übriges Gemeindegebiet zugeordnet.

Mit der Quartierplanung soll eine dem Gebiet angepasste Nutzung des Bodens, eine zweckmässige Erschliessung sowie eine bessere Gesamtgestaltung bezüglich Landschafts- und Ortsbild erreicht werden.

Der Gemeindevorstand hat die Arbeitsgemeinschaft Planungsbüro Stauffer Studach AG, Chur und Grünenfelder Statik AG, Lenzerheide sowie für die juristischen Belange Dr. S. Bianchi, Chur, beauftragt, die Quartierplanung auszuarbeiten.

2. Gestaltung

Aus landschaftlicher Sicht ist nicht nur der Hügelzug entlang der östlichen Quartierplangrenze (gemäss rechtsgültigem Zonenplan mit Hochbauverbot belegt) von Bedeutung, sondern auch die nördlich davon liegende Fläche sowie die Mulde im südlichen Bereich. Diese Ansicht vertreten u.a. auch Frau B. Schnitter - welche im Auftrage von Pro Lenzerheide-Valbella eine Ueberbauungsstudie erstellte - und die Gemeindebehörde von Vaz/Oberbaz.

Der den Quartierplanbeteiligten zugestellte Ueberbauungsvor-

schlag vom 17. April 1989 wurde in Berücksichtigung der oben erwähnten Anliegen nochmals überarbeitet und die Hochbauverbotsfläche bis zur neuen Erschliessungstrasse erweitert. Ebenso wurde die Zaunverbotsfläche angepasst. Es liegt im Interesse aller Quartierplanbeteiligten, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf den nicht überbaubaren Flächen auch in Zukunft erhalten bleibt. Aus landschaftlicher Sicht ist es bedeutsam, dass die freigehaltenen Flächen nicht durch eine veränderte Bewirtschaftung bzw. Nutzung oder durch zusätzliche Abschränkungen beeinträchtigt werden.

Die nun gegenüber dem ursprünglichen Entwurf vom 17. April 1989 konzentriertere Anordnung der Einzelbauten im oberen Teil sowie die stärker betonte Gestaltung der Gruppenbauweise im unteren Ueberbauungsbereich sind neben Hochbau- und Zaunverbotsflächen die wichtigsten Neuerungen im Gestaltungsplan. Die vorgesehene Bauweise sollte sich in das Landschaftsbild einfügen. Der ausgearbeitete Vorschlag zeigt, dass die zulässige bauliche Nutzung erreicht werden kann und für die einzelnen Bauten nach wie vor gute Belichtungs- und Aussichtsverhältnisse bestehen.

3. Erschliessung

3.1 Strasse

Die verkehrstechnische Erschliessung der überbaubaren Flächen erfolgt von der Voa Sartons über die Voa Cominols. Die im Vorschlag Pro Lenzerheide-Valbella und in der Aussprache mit den Quartierplanbeteiligten vom 1. Juni 1989 eingebrachte Variante, die Zufahrt für die unteren Quartierplanbeteiligten über die Voa Foppa zu erschliessen, ist an sich bestechend. Die genaue Ueberprüfung zeigt, dass diese an sich naheliegende Lösung erhebliche Nachteile und geländemässig bedingte Probleme aufweist. Die Gefällsverhältnisse von ca. 20% können auch mit der vorgesehenen Abtiefung nicht wesentlich verbessert werden. Zudem werden gerade die empfindlichsten Geländeteile (Kuppe und Mulde) einschneidend beeinträchtigt. Diese Gegebenheiten und Ueberlegungen führten übrigens bereits bei den Vorarbeiten zur heute geltenden Strassenplanung der Ge-

meinde dazu, dass die Variante einer direkten Verbindung nicht weiter verfolgt worden ist.

Der Ausbau der Erschliessungsstrasse erfolgt entsprechend dem geringen Verkehrsaufkommen. Die Strassenbreite soll ca. 2.80 - 3.30 m betragen. Bergseitig soll ein Bankett von 0.20 m und talseitig ein solches von 0.50 m erstellt werden. Im Bereich der Wendeplatte ist die Strassenbreite auf ca. 4.50 m auszuweiten. Dies erlaubt das Kreuzen von Personenwagen. Aufgrund der Uebersichtlichkeit sind keine weiteren Ausweichstellen nötig. Kreuzungsmöglichkeiten werden ausserdem im Zusammenhang mit der Erstellung von Hauszufahrten entstehen. Bei den geraden Teilstücken sollte das Gefälle bis ca. 14%, im Bereich der Wendeplatte ungefähr 5% betragen. Dies ermöglicht das Trassee gut ins Gelände einzufügen und führt lediglich im Bereich der Wendeplatte zu einer Geländekorrektur. Stützmauern (Blockwurf) sind nur im obersten Streckenabschnitt (bei Parz. Nr. 2360/2361 notwendig. Im übrigen werden die Stützbereiche durch geplante Bauten weitgehend abgedeckt.

3.11 Dienstbarkeiten

Der Strassenplan sieht für das Quartierplangebiet die Erschliessung über Voa Sartons und Voa Cominols (Parz. Nr. 2353, 2934 und 2955) vor. Die Parzellen Nr. 2370-2372 und 1620 besitzen auf den bereits ausgeschiedenen Strassenparzellen kein Fuss- und Fahrwegrecht. Dieses Problem ist im Rahmen des Quartierplanverfahrens zu lösen. Die vorgeschlagene Entschädigung der Dienstbarkeit "Fuss- und Fahrwegrecht" sowie der Beitrag an die Baukosten stützt sich einerseits auf die ungefähren Kostenaufwendungen und andererseits auf effektiv bezahlte Entschädigungen im Gebiet Cominols ab. Die Entschädigung für die Dienstbarkeit "Fuss- und Fahrwegrecht" wird für eine Weglänge von 1 ml mit Fr. 0.132 pro m² BGF festgesetzt. Der Beitrag an die Baukosten wird für eine Weglänge von 1 ml mit Fr. 0.128 pro m² BGF veranschlagt. Die gesamte Strassenlänge (Voa Cominols und Parz. Nr. 2934) beträgt 275 m.

3.2 Parkierung

Für die Parkierung ist keine gemeinsame Anlage vorgesehen. Die gemäss Baugesetz vorgeschriebenen Parkplätze müssen mindestens zur Hälfte unterirdisch angeordnet werden. Diese sind im Erschliessungsplan eingetragen. Die entsprechenden Standorte sind jedoch nicht verbindlich.

3.3 Fussweg

Der bestehende Fussweg entlang der südlichen Quartierplan-grenze wird nicht verändert. Für die Quartierplanbeteiligten ist eine Verbindung vom Kehrplatz zum bestehenden Fussweg zu erstellen.

3.4 Wasserleitung

Die Erschliessung mit Wasser erfolgt von der Voa Cominols. Gleichzeitig mit der Quartiererschliessung beabsichtigt die Gemeinde die Versorgungssicherheit und Löschbereitschaft für das ganze Gebiet Cominols zu erhöhen. Daher wird die vorgesehene Quartiererschliessungsleitung bis zur bestehenden Wasserleitung in der Voa Foppa verlängert.

3.5 Kanalisation

Die Entwässerung des Quartierplangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Für die unteren Bauparzellen befindet sich die öffentliche Kanalisationsleitung, respektiv deren Anschlusspunkt in der Voa Foppa. Die Kanalisationsleitung (Strang 1) wird im Trennsystem erstellt, damit das Strassenwasser abgeleitet werden kann. Die oberen Bauparzellen sind an die öffentliche Kanalisationsleitung entlang der Grenze 2377/2378 anzuschliessen. Soweit als möglich ist an die bestehende private Leitung der Parzelle Nr. 2840 anzuschliessen. Erfolgt ein Anschluss an die bestehende private Leitung, ist der Eigentümerin eine einmalige Entschädigung von Fr. 50.-- pro ml private Leitung an die angeschlossen wird, höchstens jedoch Fr. 3500.--, zu entrichten.

Die Versickerung des Dachwassers kann einzeln oder gemeinsam

gelöst werden. Dazu bedarf es keiner Festlegung im Quartiererschliessungsplan.

3.6 Elektrisch

Die bestehenden elektrischen Erschliessungsanlagen (Transformatorstation und Leitungen) im gesamten Baugebiet Cominols genügen für eine vollständige Elektrifizierung des Quartierplangebiets nicht. Es muss daher gemäss den Angaben des EW eine neue Zuleitung sowie eine Trafo-Station erstellt werden.

4. Landumlegung

Die Landumlegung schafft für alle Quartierplanbeteiligten überbaubare Parzellen und regelt die Eigentumsverhältnisse an der Erschliessungsstrasse sowie an der Hochbauverbotsfläche. Die Hochbauverbotsfläche wird ungefähr anteilmässig auf alle Beteiligten verteilt. Die Baustandortsbereiche sowie die max. zulässige Bruttogeschossflächen sind für die einzelnen Grundstücke im Gestaltungsplan festgelegt.

Die Ermittlung des Abzugs an für Strassenfläche erfolgt für jede Parzelle prozentual zur Parzellenfläche. Die Ermittlung des Flächenanspruchs für die Neuzuteilung ist aus der Bestandstabelle ersichtlich. Die Strassenfläche wird im Miteigentum entsprechend dem Flächenabzug den Grundeigentümern zugeteilt.

Die Bruttogeschossfläche wird gemäss Art. 60 Baugesetz (Zonenschema) ermittelt. Dabei wird für die Berechnung der Bruttogeschossfläche die Parzellenfläche im Neuen Bestand zugezogen. Die Strassenfläche ist nicht ausnützungsberechtigt.

Die Zuteilung der Parzellen im Neuzuteilungsplan entspricht im Prinzip dem Standort im Bestandesplan. Die Zuordnung der Hochbauverbotsfläche erfolgte angrenzend an die Bauzonenfläche einer Parzelle. Die Parzellen 385-389, 394, 395 und 1620 im oberen Quartierplangebiet gehören demselben Eigentümer. Aus diesem Grunde wurden die entsprechenden Flächen bei der Neuzuteilung zusammengefasst. Auf die zusätzliche Aufteilung dieser

Gesamtfläche wurde bewusst verzichtet, da diese von der späteren Ueberbauung oder anderer Faktoren abhängt.

Die Parzelle Nr. 2376 ist aufgrund ihrer Grösse nicht überbaubar. Sie wurde am 25. Mai 1990 an die Pallag AG abgetreten und mit Parz. Nr. 1620 vereinigt (F = 1106 m²).

4.1 Entschädigung für den Landerwerb

Für allfällige Mehr- und Minderzuteilungsflächen innerhalb des Quartierplangebiets nach erfolgter Neuvermessung wird ein Ansatz von Fr. 10.--/m² festgelegt. Dieser niedrige Entschädigungsansatz ist gerechtfertigt, da nur noch "Landwirtschaftsfläche" ausgetauscht wird. Die bauliche Nutzung in Form anspruchsberechtigter Bruttogeschossfläche (BGF) ist gemäss Bestandestabelle den jeweiligen Parzellen bereits vorgängig fest zugeteilt.

5. BEITRAGSLEISTUNGEN

5.1 Beitragssätze

In der Beitragssatztablette 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 Quartierplans anzufechten. Bei der späteren Kostenverteilung kann nur noch die rechnerische Ermittlung des Betrages angefochten werden.

5.11 Verfahrenskosten

Die Kostenbeiträge für das Verfahren beziehen sich auf den Anspruch Bruttogeschossfläche. Aufgrund der unterschiedlichen Vorteile werden die Parzellen wie folgt beigezogen:

100%: Parz. Nr. 2370, 2371, 2372, 1620, 385, 386, 387
388, 389, 394, 395 und 2890
0%: Zufahrtsparzellen Nr. 2353, 2934 und 2955

5.12 Erschliessungskosten Strasse und Fussweg

Die Kosten der Erstellung der Erschliessungsstrasse gemäss Erschliessungsplan gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Ausgenommen von einem Kostenbeitrag sind die Parzellen Nr. 2353, 2934 und 2955.

Die Erstellungskosten des projektierten Fussweges werden von den Quartierplanbeteiligten übernommen.

5.13 Erschliessungskosten Wasser

Die Erstellungskosten der Wasserleitungen gemäss Erschliessungsplan werden auf die Grundeigentümer verteilt. An die anrechenbaren Erstellungskosten der Hydrantenleitung leistet die Kantonale Gebäudeversicherung (die Abrechnung hat über die Gemeinde zu erfolgen) einen Beitrag von 20 %.

5.14 Erschliessungskosten Kanalisation

Die Kosten der beiden Kanalisationsleitungen werden auf die jeweiligen anschlussberechtigten Parzellen verteilt. Die Berechnung der Kostenanteile erfolgt entsprechend den Bruttogeschossflächen gemäss Beitragssatztablelle.

5.15 Erschliessungskosten Elektrisch

Die Erstellungskosten sämtlicher Elektroanlagen werden auf die Grundeigentümer verteilt.

6. Kostenschätzung

Die nachfolgende Kostenschätzung beruht nicht auf detaillierter Projekte oder Offerten von Bauunternehmern usw.. Sie dient dazu, Ihnen als Quartierplanbeteiligten Hinweise über die zu erwartenden ungefähren Gesamtkosten bezüglich Verfahren und Erschliessungskosten zu geben.

Verfahrenskosten	Fr. 120'000.--
inkl. Vorleistungen	=====

Erschliessungsstrasse

Baukosten 215 ml à 1050.-- Fr./ml	Fr. 225'000.--
	=====

Fussweg 40 ml à 200.-- Fr./ml	Fr. 8'000.--
	=====

Kanalisation Strang 1 151 ml à 600.-- Fr./ml	Fr. 91'000.--
	=====

Kanalisation Strang 2 82 ml à 350.-- Fr./ml	Fr. 29'000.--
	=====

Wasserleitung 330 ml à 350.-- Fr./ml	Fr. 116'000.--
	=====

Beitrag der Gemeinde an die Wasserleitung (20%)	Fr. 23'100.--
	=====

Elektrische Erschliessung	Fr. 185'000.--
	=====

7. Abgeltung der Dienstbarkeiten und Baukosten bestehender Quar-
tierstrassen resp. ausgeschiedener Parzellen

Dienstbarkeit "Fuss- und Fahr- wegerecht"	Fr. 0.132/m2 BGF und 1 ml
Entschädigung Baukosten	Fr. 0.128/m2 BGF und 1 ml

Folgende Parzellen weisen heute kein Fuss- und Fahrwegrecht auf der Voa Cominols resp. Parz. Nr. 2934 aus:

	Fläche	Str.	Anteil	AZ	BGF
Parz. Nr. 2370	1727 m2 -	79	= 1648 m2 x 0.2	= 330 m2	
2371					
Parz. Nr. 2372	3958 m2 -	179	= 3663 m2 x 0.2	= 767 m2	
			116 m2 x 0.3		
Parz. Nr. 1620	1017 m2 -	50	= 1056 m2 x 0.2	= 211 m2	

Total BGF					1308 m2

ENTSCHÄDIGUNG DIENSTBARKEIT:

Belastete:

Parz. Nr.	2353	1308 m2	x	95 m	x	0.132 Fr./m2BGF	ml = 16402.35
	2955	1308 m2	x	110 m	x	0.132 Fr./m2BGF	ml = 18992.15
	2934	1439 m2	x	70 m	x	0.132 Fr./m2BGF	ml = 13296.35

							48690.85

Berechtigte:

Parz. Nr. 2370/71	330 m2	x 275 m	x 0.132 Fr./m2BGF	ml = 11979.00
Parz. Nr. 2372	767 m2	x 275 m	x 0.132 Fr./m2BGF	ml = 27842.10
Parz. Nr. 1620	211 m2	x 275 m	x 0.132 Fr./m2BGF	ml = 7659.30
Parz. Nr. 2890	131 m2	x 70 m	x 0.132 Fr./m2BGF	ml = 1210.45

				48690.85

ENTSCHÄDIGUNG BAUKOSTEN:

Belastete:

Parz. Nr. 2353	1308 m2 x 95 m x 0.128 Fr./m2BGF ml =	15905.30
2955	1308 m2 x 110 m x 0.128 Fr./m2BGF ml =	18416.65

		34321.95

Berechtigte:

Parz. Nr. 2370/71	330 m2 x 205 m x 0.128 Fr./m2BGF ml =	8659.20
Parz. Nr. 2372	767 m2 x 205 m x 0.128 Fr./m2BGF ml =	20126.10
Parz. Nr. 1620	211 m2 x 205 m x 0.128 Fr./m2BGF ml =	5536.65

		34321.95

8. Quartierplanbestimmungen

Bestandteil der Quartierplanung bilden die Quartierplanvorschriften. Sie legen in Ergänzung oder Abweichung des gemeindlichen Baugesetzes die besonderen Vorschriften fest, die im Quartierplangebiet zusätzlich zu den Bestimmungen des Baugesetzes zur Anwendung gelangen. Dazu gehören u.a. die Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, die Regelungen über die Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen, die Grundsätze der Kostenverteilung und weitere regelungsbedürftige Besonderheiten des Quartierplans.

Das Baugesetz (BauG) von Vaz/Oberbaz hält in den Artikeln 69 bis 88 das Quartierplanverfahren, den Inhalt der Quartierplanung, den Vollzug des Quartierplans usw. fest. In ihm werden auch die im Quartierplangebiet anwendbaren Bauvorschriften bestimmt (Art. 70 BauG). Danach kann die Baubehörde (Gemeindevorstand) unter bestimmten Voraussetzungen (Grösse Quartierplangebiet, architektonisch und siedlungsbauliche vorzügliche Lösung etc.) folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften gewähren:

- a) Die in Art. 60 BauG (Zonenschema) angegebenen Höchstwerte für die Ausnützung dürfen um maximal 0.05 erhöht werden;
- b) Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelängen und Dachgestaltung können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden;
- c) Die gemäss Zonenschema zulässige Gebäudehöhe kann für einzelne Bauten des Quartierplanes um maximal 3.5 m erhöht werden.

Von diesen Ausnahmemöglichkeiten wurde im Quartierplan und den dazugehörenden Bestimmungen teilweise Gebrauch gemacht.

Gemäss Stellungnahme der Baubehörde vom 8.3.1990 soll eine um 0.03 erhöhte Ausnützungsziffer zugestanden werden. Zugleich wird im Quartierplan vorgesehen, die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Zonenschema herabzusetzen und unter gewissen Bedingungen die gesetzlichen Gebäudelängen heraufzusetzen. Mit den

erwähnten beiden Ausnahmen im vorliegenden Quartierplangebiet (Abstände und Gebäudelänge) ist die Baubehörde offenbar einverstanden.

9. Einbezug Parzelle Nr. 2890

Die Parzelle Nr. 2890, im Besitze von [REDACTED], wird durch die Erschliessungsstrasse tangiert. Die gewählte Linienführung liegt im Bereich der Parzelle Nr. 2890 ausserhalb des Quartierplans und kann nur im Einverständnis mit dem Grundeigentümer erstellt werden. Auf unsere Anfrage hin hat sich der Grundeigentümer bereit erklärt, dem von uns vorgeschlagenen Landabtausch zuzustimmen. Ferner wäre [REDACTED] interessiert, im Rahmen des Quartierplans die fehlende Zufahrt zu seiner Parzelle über die neue Erschliessungsstrasse zu bewerkstelligen. Wir erachten es daher als sinnvoll, dass Parzelle Nr. 2890 auf privater Basis sich am Quartierplan beteiligen könnte. Dies bringt nicht nur dem Grundeigentümer die gewünschte Zufahrt, sondern vermindert die Erschliessungskosten und den Landabzug an die Quartiertrasse für die Quartierplanbeteiligten. Daher haben wir die Bestandes- und Beitragssatz-tabelle mit Einbezug der Parzelle Nr. 2890 ermittelt.

Chur, 12. Juli 1991

Stauffer Studach AG
Planungsbüro
S. Sauter