

Gemeinderatssitzung vom 22. Juni 2020

Botschaft

Traktandum Nr. 2: Quartierplan Scherrat

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag zu obgenanntem Geschäft.

1. Ausgangslage

Das Gebiet Scherrat liegt östlich der Tuma Tschelle im Strassendreieck Via Nova – Gassa sutò – Via Scherrat. In der Mitte eines Bongerts liegen fünf nicht überbaute und eingeschlossene Grundstücke.



Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2008 bis 2012 wurde das Gebiet Scherrat mit der seit vielen Jahren nicht erschlossenen aber bestehenden Wohnzone 2 durch eine Quartierplanpflicht überlagert, um dieses Land baureif zu machen.

Am 27. August 2014 hat der Gemeinderat, gestützt auf Art. 58 des Baugesetzes, die Einleitung der Quartierplanung „Scherrat“ beschlossen. In der Folge wurde die Einleitung öffentlich publiziert und mit der Planung durch ein Raumplanungs- und Ingenieurteam gestartet.

2. Ablauf der Quartierplanung Scherrat

2.1 Quartierplanzweck

Mit dem Quartierplan sollten gemäss Einleitungsbeschluss Erschliessungsfragen geklärt und die Voraussetzungen für die Bebauung dieses zentrumsnahen Gebiets geschaffen werden.



Den Scherrat von der Via Nova aus zu erschliessen ist wegen der engen Zufahrt nicht möglich. Die Zufahrt im Südosten von der Gassa surò ist ebenfalls durch Gebäude und private Grundstücke begrenzt und zu eng.

2.2 Erarbeitung der Quartierplanung

Im Oktober 2012 hat der Gemeindevorstand die Bearbeitung des Quartierplans nach Submissionsverfahren an die Planungsgemeinschaft Grünenfelder und Partner AG, Domat/Ems, und Esther Casanova, Raumplanung, Chur, vergeben und den Auftrag zur Quartierplanung nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses erteilt.



2.3 Orientierungsversammlungen und Mitwirkung

Die Quartierplanung wurde in enger Zusammenarbeit mit den privaten Eigentümern, vor allem mit den Eigentümerinnen und Eigentümer der nicht erschlossenen Grundstücke durchgeführt. Am 11. Dezember 2012 fand die erste Informationsveranstaltung für alle Eigentümer im Planungsperimeter statt. An dieser Information wurde auch ein Fragebogen abgegeben, um die Bedürfnisse und Vorstellungen der Grundeigentümer zu erfahren. Diese Angaben waren im Wesentlichen die Grundlage für die Quartierplanung. Während der Planungszeit wurden wiederholt Änderungswünsche, Nichtteilnahmen am Verfahren und weitere Eingaben an die Gemeinde angemeldet. Am 20. März 2020 fand dann, nach umfangreichen Anpassungen und grösstmöglicher Flexibilität der Fachplanung, eine letzte Informationsveranstaltung statt. Zwischenzeitlich waren die Fachplaner und die Gemeinde gefordert, die teilweise unterschiedlichen Ansichten und Ansprüche der Betroffenen bestmöglichst zu berücksichtigen (Einspracheverhandlungen). Während der Planungszeitspanne wurden insgesamt sieben Informationsanlässe durchgeführt.

2.4 Öffentliche Auflagen und Einsprachen

Der Quartierplan Scherrat wurde gestützt auf Art. 18 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) im September 2014 ein erstes Mal öffentlich aufgelegt und durch das Grundbuchamt formell geprüft. Die betroffenen Grundeigentümer wurden jeweils über die öffentliche Auflage schriftlich, mit den entsprechenden Quartierplanbeilagen, informiert.

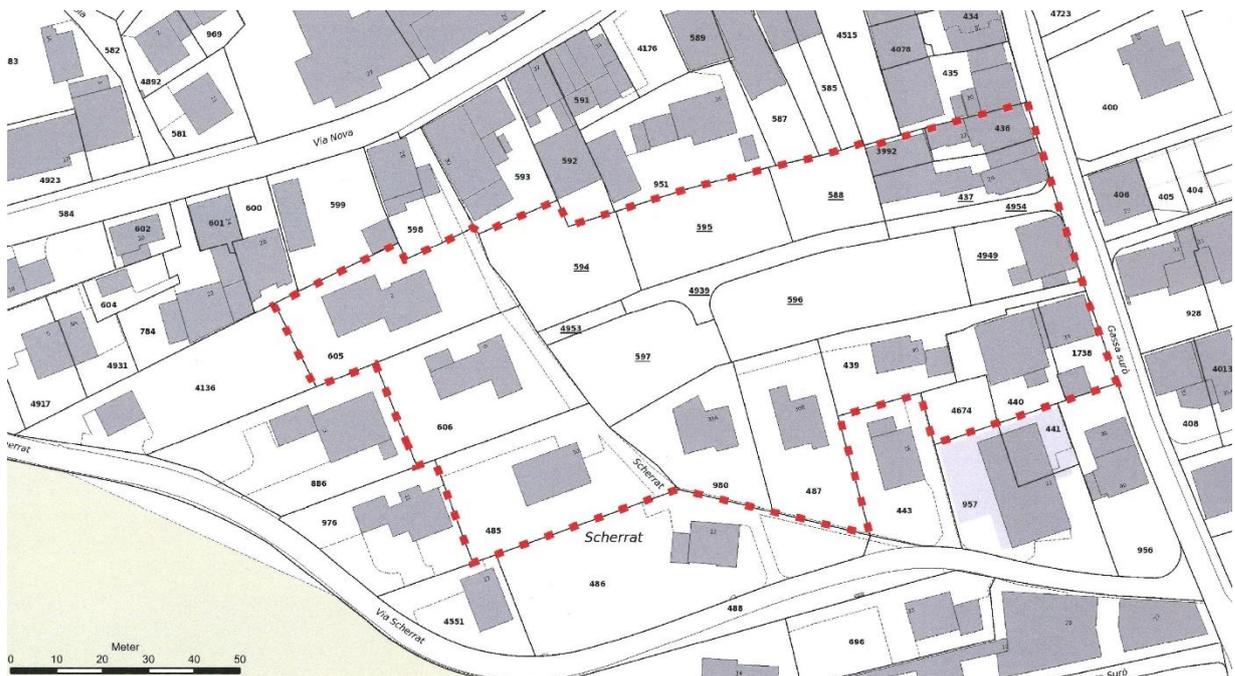
Die weiteren Auflagen aufgrund der Einsprachebehandlungen mit Konzept- und Planänderungen folgten im April 2015, im Dezember 2019 und letztmals im März 2020, mit erneuten kleineren Anpassungen.

3. Inhalt des Quartierplans Scherrat

3.1 Erschliessung

Das zentrale Element des Quartierplans Scherrat ist die Erschliessung.

Die neue private Quartierstrasse erschliesst ab der Gassa surò die Bauparzellen mittig als Sackgasse. Die bebauten Grundstücke am Quartierrand sind mit den bestehenden Zufahrten erschlossen und wollen auch explizit keine neue Erschliessung. Einzig Parzelle 606 (Scherrat West) wird in der Verlängerung an die neue Quartierstrasse angebunden, mit separater Kostenbeteiligung gemäss Antrag der Eigentümer.



3.2 Bebauung

Der Hauptteil der Bauzone in der Wohnzone W2 soll verdichtet bebaut werden und sich an der neuen Quartierstrasse orientieren. Mit den festgelegten Baulinien im Gestaltungsplan soll dies erreicht werden. Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.66, inklusive Quartierplanbonus.

Die Häuserzeile entlang der Gassa surò, in der Kernzone KC liegend, soll aus ortsbaulicher Sicht möglichst geschlossen bleiben und den Strassenzug unverändert markieren.

4. Weiteres Vorgehen

Gestützt auf Art. 58 Baugesetz ist der Gemeinderat für die Genehmigung von Quartierplänen zuständig.

Nach dessen Genehmigung erfolgt eine erneute öffentliche Auflage mit einer 30-tägigen Einsprachefrist. Mit dem anschliessenden Eintrag ins Grundbuch wird der Quartierplan Scherrat rechtskräftig.

5. Finanzierung

Der finanzielle Aufwand für das Quartierplanverfahren sowie die Erschliessung im Quartierplanperimeter Scherrat wird über Perimeterbeiträge der betroffenen Grundeigentümer getragen. Die Privatinteressenz liegt bei 100 %, es ist kein öffentlicher Durchgang und keine öffentliche Durchfahrt erforderlich.

6. Einsprachebehandlung

Drei Einsprachen betreffen vorwiegend bestehende grundbuchamtliche Dienstbarkeiten und Grundlasten, sowie eine Anpassung in der Gestaltung (Baulinie) und können gutgeheissen werden. Sonderlösungen betreffend Landzuteilung (Bewertung) sollen abgewiesen werden. Wir verweisen dazu auf das separate Dokument „Behandlung Einsprachen“.

7. Schlussbemerkungen

Durch die intensive Planung mit Varianten und mehreren Anpassungen, konnte nun eine Quartierplanung respektive Quartiererschliessung gefunden werden, welche von den Betroffenen grossmehrheitlich getragen wird.

8. Anträge

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen, sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, aufgrund obiger Ausführungen folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage sei einzutreten.
2. Die Einsprachen (Anträge C und D) seien im Sinne der Erwägungen des Gemeindevorstandes abzulehnen (siehe Beilage „Behandlung Einsprachen“).
3. Der Quartierplan Scherrat mit den folgenden Planungsinstrumenten sei zu genehmigen:
 - Alter Besitzstand 1:500
 - Neuzuteilung 1:500
 - Erschliessung 1:500
 - Gestaltung 1:500
 - Quartierplanvorschriften mit Tabellen
 - Grundbuchamtliche Behandlung

4. Die Genehmigung sei den betroffenen GrundeigentümerInnen schriftlich und unter Hinweis der Beschwerdemöglichkeit mitzuteilen.
5. Der Gemeindevorstand sei zu beauftragen, die Quartierplanung nach Eintritt der Rechtskraft (30 Tage) im Grundbuch anzumerken.

Gemeindevorstand Domat/Ems

Der Präsident

E. Kohler

Die Gemeindegemeinderin

Y. Müller

Domat/Ems, 2. Juni 2020/AT/sc

Beilagen:

- Quartierplan Scherrat, Ausschnitt Zonenplan zur Information (verkleinert)
- Quartierplan Scherrat, Neuzuteilung (verkleinert)
- Quartierplan Scherrat, Erschliessung (verkleinert)
- Quartierplan Scherrat, Gestaltung (verkleinert)
- Quartierplanvorschriften und Neuzuteilungstabelle
- Behandlung Einsprachen

Sämtliche Quartierplanunterlagen (Pläne in Originalgrösse und vollständige Einsprachen) liegen beim Bauamt zur Einsichtnahme auf.