



GEMEINDE MALADERS

Hinder der Chilcha 81, 7026 Maladers

Telefon: 081-252 11 19 / Fax: 081 253 30 84 / Mail: gemeinde@maladers.ch

Botschaft und Einladung zur Gemeindeversammlung

Datum: Freitag, 18. November 2016
Zeit: 20.00 Uhr
Ort: Turnhalle

Traktanden

1. Teilrevision Baugesetz: Art. 79 – Quartiergestaltungsplan
 2. Totalrevision Gebührenreglement zum Baubewilligungsverfahren
 3. Bodenverkäufe: 46 m² ab Parz.-Nr. 378/271, Sax, an Reto Kaufmann und Jolanta Stankiewicz, Haag SG, und 150 m² ab Parz.-Nr. 271, an Ludwig Caflisch, Maladers
 4. Wahlen
 - a) ein Gemeindepräsident
 - b) vier Gemeindevorstände
 - c) zwei Stellvertreter für den Gemeindevorstand
 - d) drei Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission
 - e) ein Stellvertreter für die Geschäftsprüfungskommission
 - f) ein Schulratspräsident
 - g) ein Schulratsmitglied
 - h) ein Stellvertreter für den Schulrat
 - i) drei Mitglieder der Baukommission
 - j) ein Stellvertreter für die Baukommission
 - k) drei Mitglieder der EW-Kommission
 5. Verschiedenes und Umfrage
-

Stimmberechtigt sind alle in der Gemeinde wohnhaften Bürger und niedergelassenen Schweizerbürger beiderlei Geschlechts, die das 18. Altersjahr erfüllt haben und seit mindestens 3 Monaten in der Gemeinde seit Abgabe des Heimatscheines wohnhaft sind.

1. Teilrevision Baugesetz: Art. 79 - Quartiergestaltungsplan

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Das Gebiet Hinder Selias liegt zu einem grossen Teil in der Wohnzone und sowie in der Dorferweiterungszone (Abb. 1). Überlagert ist das Gebiet im Generellen Gestaltungsplan (GGP) mit einer Quartierplanpflicht.

Auf Antrag der Grundeigentümer hat der Gemeindevorstand am 1. Februar 2016 der Durchführung eines privaten Quartierplans zugestimmt und das Quartierplanverfahren eingeleitet. Derzeit liegt für das Quartierplangebiet eine Machbarkeitsanalyse betreffend der Erschliessung und Überbauung vor.

Gleichzeitig nimmt die Gemeinde derzeit eine Gesamtrevision des Baugesetzes vor. Nebst Anpassungen an die übergeordnete Gesetzgebung ist auch eine Änderung bezüglich der zulässigen Abweichungen von der Regelbauweise im Rahmen eines Quartierplans vorgesehen.

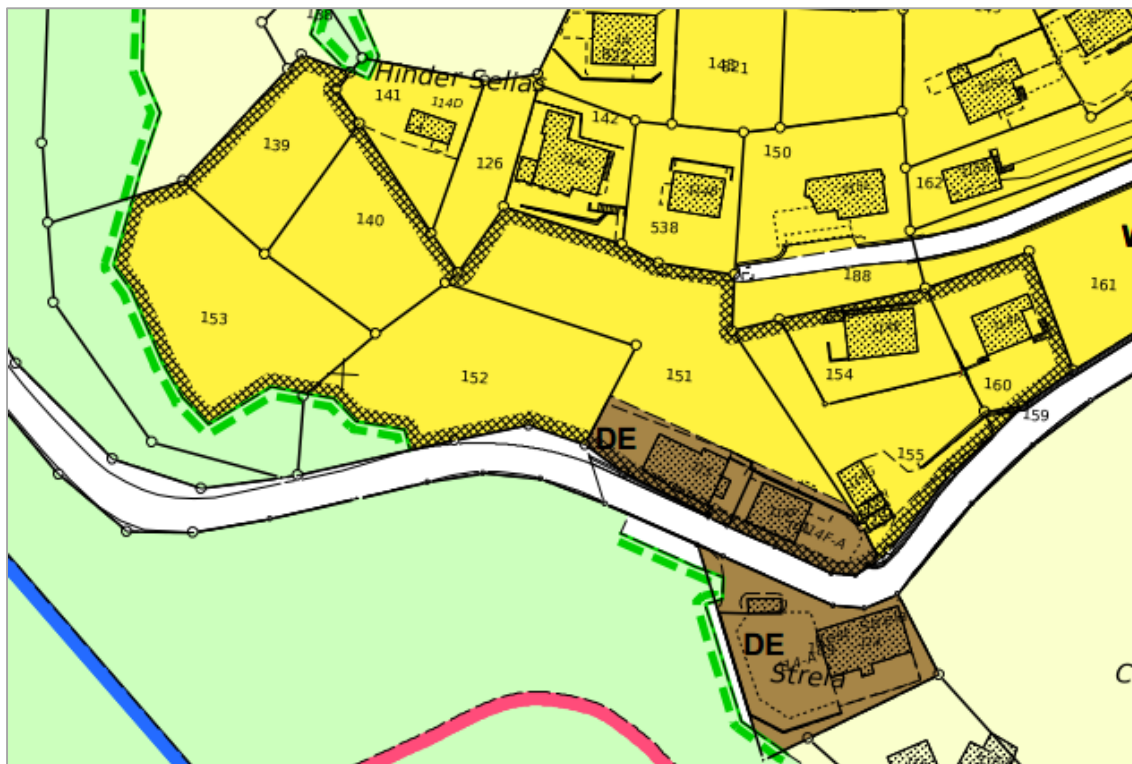


Abb. 1: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Gelb: Wohnzone; Braun: Dorferweiterungszone; Schwarze Bandierung: Quartierplanpflicht / Gestaltungsplanpflicht

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Machbarkeitsanalyse zeigt sich, dass eine zweckmässige Überbauung infolge der topographischen Verhältnisse Abweichungen von der Regelbauweise bedarf. Die dazu erforderlichen Anpassungen im Baugesetz werden aufgrund der engen Terminplanung des Quartierplans Hinder Selias, der Gesamtüberarbeitung des Baugesetzes vorgezogen.

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine zonengemässe Überbauung des Quartierplangebietes Hinder Selias geschaffen werden.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die derzeit gültige Ortsplanung der Gemeinde Maladers stammt aus den Neunzigerjahren. Sie wurde von der Gemeindeversammlung am 7. bzw. 20. Febr. 1997 beschlossen und am 9. Juni 1998 von der Regierung genehmigt. Verschiedene geringfügige Ergänzungen erfolgten in den Jahren 1999 und 2005. Das heute rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde Maladers wurde letztmals anlässlich der Totalrevision 1997 gesamthaft überarbeitet.

2 Umsetzung in der Ortsplanung

2.1 Abweichung von der Regelbauweise

Infolge der teilweise sehr steilen Hanglage im Gebiet Hinder Selias ist für eine zonengemässe Überbauung, welche eine optimale Bodennutzung ermöglicht, eine Staffelung der Bauten erforderlich. Gleichzeitig wird eine gemeinsame unterirdische Parkierung vorgesehen. Um eine Gesamtüberbauung zu ermöglichen, soll im Rahmen des Quartierplans hinsichtlich der Dachform- und -gestaltung, der Gebäudehöhen und der Ausnützung von der Regelbauweise abgewichen werden können. Dies unter der Voraussetzung, dass die Bauten Gewähr für eine gute Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung bieten (Art. 79 Abs. 2 Baugesetz). Über die Gewährung der Abweichungen entscheidet der Gemeindevorstand gestützt auf ein Bebauungskonzept bzw. die Festlegungen in der Quartierplanung.

2.2 Teilrevision Baugesetz

Die vorliegende Teilrevision bezieht sich auf das rechtskräftige Baugesetz und wird in der Gesamtrevision übernommen. Im Artikel 79 Quartiergestaltungsplan werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Dachform und –gestaltung sind frei festlegbar.
- Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10% ist möglich.
- Für gestaffelte bzw. terrassierte Bauten kann die Gebäudehöhe für jeden Baukörper separat ermittelt werden.
- Die maximale Höhendifferenz zwischen Berg- und Talfassade entfällt.

3 Allgemeines

3.1 Organisation des Planungsträgers

Im August 2016 beauftragte der Gemeindevorstand das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Ortsplanung.

3.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung wurde infolge der geringfügigen Anpassung in einem verkürzten Verfahren durchgeführt. Die kantonalen Fachstellen bestätigen, dass die Anpassung des Baugesetzes im Einklang mit der übergeordneten Gesetzgebung steht.

3.3 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der öffentlichen Auflagefrist vom 9. September 2016 bis 8. Oktober 2016 sind keine Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand eingereicht worden.

Antrag Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand beantragt den Stimmberechtigten, der Teilrevision von Art. 79 des Baugesetzes zuzustimmen.

* * * * *

2. Totalrevision Gebührenreglement zum Baubewilligungsverfahren

2.1. Ausgangslage / Grund für eine Totalrevision

Das bestehende Gebührenreglement stammt aus dem Jahre 1975. Eine korrekte Anwendung ist kaum mehr möglich. Das Reglement entspricht in vielen Belangen nicht mehr den aktuellen Verhältnissen. Auch können Kosten für juristische Abklärungen oder für Gutachten einem Verursacher nicht überbunden werden. Schliesslich können mit dem alten Reglement seit langem praktisch keine kostendeckenden Gebühren mehr erhoben werden.

2.2. Die wichtigsten Inhalte und Neuerungen

Für ein Gebührenreglement im Baubewilligungsverfahren gibt es kein kantonales Muster. Die Gemeinden sind weitgehend frei in der Umsetzung. Für den Gemeindevorstand sollte das neue Reglement so einfach wie möglich sein. Im Zusammenhang mit der Revision der Ortsplanung wurde vom Raumplanungsbüro Stauffer & Studach deren eigenes Musterreglement, welches sich auch in der Praxis schon bewährt hat, zur Verfügung gestellt. Dieses wurde noch weiter überarbeitet.

Die Festlegung der Baubewilligungsgebühr ist nur noch in einem Artikel geregelt und richtet sich nach dem Baubewilligungsverfahren:

A. für Bauvorhaben im ordentlichen Baubewilligungsverfahren:

- *2 Promille der Baukosten*
- *Minimalgebühr Fr. 150.00*
- *Falls der Neuwert gemäss amtlicher Schätzung eine wesentliche Differenz zu den Baukosten ergibt, kann die Differenz nachträglich in Rechnung gestellt werden*

B. für Bauvorhaben im Meldeverfahren:

- *Je nach Zeitaufwand zwischen Fr. 100.00 (Minimalgebühr) bis Fr. 500.00*

Es ist davon auszugehen, dass für den grösseren Teil der Baugesuche die Minimalgebühren zur Anwendung kommen werden. Für Dienstleistungen, für welche kein Gebührenansatz vorgesehen ist, erfolgt die Festsetzung einer angemessenen Gebühr anhand des Verwaltungsaufwandes. Diese Ansätze, welche auch im Meldeverfahren angewendet werden, wurden wie folgt festgelegt:

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| – <i>Gemeindevorstand</i> | <i>Fr. 180.00 / Std.</i> |
| – <i>Baukommission</i> | <i>Fr. 90.00 / Std.</i> |
| – <i>Baufachchef</i> | <i>Fr. 35.00 / Std.</i> |
| – <i>Gemeindeschreiber</i> | <i>Fr. 70.00 / Std.</i> |

Grundsätzlich sind sämtliche Verrichtungen der Baubehörde, der Baukommission und der Verwaltung gebührenpflichtig. Kosten für Gutachten, Expertisen, Vermessungsarbeiten, allfällige Grundbuchkosten und dergleichen gehen vollumfänglich zu Lasten des Gesuchstellers.

Das Gebührenreglement zum Baubewilligungsverfahren finden Sie im Anhang 2

Antrag Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand beantragt den Stimmberechtigten, die vorliegende Totalrevision des Gebührenreglementes zum Baubewilligungsverfahren zu genehmigen.

* * * * *

3. Bodenverkäufe: 46 m² ab Parz.-Nr. 378/271, Sax, an Reto Kaufmann und Jolanta Stankiewicz, Haag SG, und 150 m² ab Parz.-Nr. 271, an Ludwig Cafilisch, Maladers

3.1. Vorgeschichte

An der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2015 wurde dem Verkauf der zwei kleinen Parzellen Nr. 282 und 283 mit zwei abbruchreifen Stallgebäuden mit einer Fläche von 117 m² und zusätzlichem Land von ca. 55 m² oberhalb dieser beiden Grundstücke an Ludwig Cafilisch zum Preis von Fr. 10'000.00 unter gewissen Bedingungen – in erster Linie Abbruch der Ställe auf eigene Kosten – zugestimmt. Zusätzlich wurde dem Gemeindevorstand die Kompetenz erteilt, die Begradigung der Grenze zur Nachbarparzelle Nr. 281 bzw. dem Verkauf von ca. 15 m² und damit verbunden einen zusätzlichen Verkauf mit gleicher Fläche an Ludwig Cafilisch zu regeln.

3.2. Umsetzung Bauvorhaben – neue Ausgangslage

Im Zuge der Behandlung des Baugesuches von Ludwig Cafilisch für den Neubau eines Einfamilienhauses zeigte sich, dass die ursprünglich vorgesehene Fläche für das Bauvorhaben nicht ideal war, da die Parkplätze nicht hinter dem Haus, sondern in nordöstlicher Richtung entlang des Zufahrtsweges zu den Liegenschaften Sax geplant wurden. Zudem musste das Haus ebenfalls etwas weiter in den Hang zurückversetzt werden um Grenzabstände einhalten zu können.

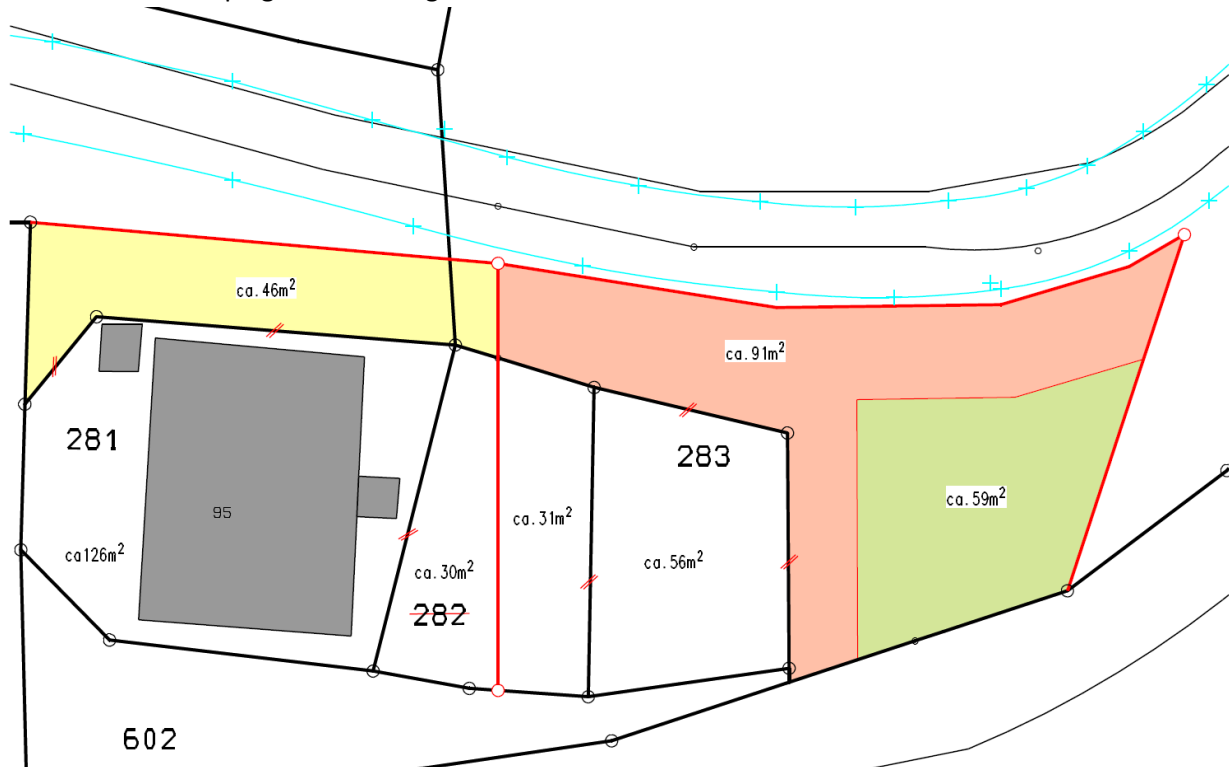
Damit die Parkplätze nicht auf dem Grundstück der Gemeinde zu liegen kämen, wurde vorgesehen, dass Ludwig Cafilisch zusätzliches Land von der Gemeinde kaufen kann. Da dies von der Form her ein „unmögliches“ Grundstück mit zu vielen teuren Grenzpunkten ergeben würde (weisse und rote Fläche in untenstehender Skizze), ist ein zusätzlicher Verkauf von Boden (grüne Fläche) sinnvoll, damit eine sinnvolle Grenzziehung möglich ist. Obwohl dieses Teilstück aufgrund seiner Exposition und Steilheit kaum einen Nutzen bringt, hat Ludwig Cafilisch zugestimmt.

Um ebenfalls auf der anderen Seite bzw. gegenüber der Parzelle Nr. 281 eine sinnvolle Grenze zu erhalten, wurde den Eigentümern angeboten, zusätzlich ein Stück Land hinter ihrem Haus von der Gemeinde zu erwerben (gelbe Fläche).

Schliesslich wurde anlässlich der Vermessung der Baulandparzelle vom Geometer festgestellt, dass das Gebiet von einer Hangrutschung betroffen ist, welche eine neue Grenzziehung notwendig macht.

Da der Gemeindevorstand keine Kompetenz zum Verkauf von Gemeindeboden hat, sind die vorgesehenen Verkäufe von Gemeindeboden der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Das Ganze widerspiegelt sich in folgende Situation:



3.3. Die Landverkäufe im Einzelnen

Ludwig Caflisch:

Die gesamte zu erwerbende Bodenfläche teilt sich wie folgt auf:

- ca. 31 m² ab Parzelle-Nr. 282, weisse Fläche
- ca. 56 m² ab Parzelle-Nr. 283, weisse Fläche
- ca. 91 m² ab Parzelle-Nr. 271, rote Fläche (umfasst den zwingend notwendigen Boden für die Erstellung des Wohnhauses und der Parkplätze)
- ca. 59 m² ab Parzelle Nr. 271, grüne Fläche (für den zusätzlichen Boden für eine sinnvolle neue Parzelle)

Der Kaufpreis wurde wie folgt bestimmt:

- 172 m² zum Pauschalpreis von Fr. 10'000.00 gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2015
- ca. 6 m² zum festgelegten Preis von Fr. 145.00; diese Fläche entsteht aus der Differenz von 178 m² (= die beiden weissen Flächen plus die rote Fläche) abzüglich den 172 m² gemäss ursprünglicher Annahme
- ca. 59 m² östlich Ihrer Parzelle zum Preis von Fr. 50.00
- Im Gesamten ergibt das einen Kaufpreis für das zusätzliche Land von Fr. 3'820.00.

Jolanta Stankiewicz / Reto Kauffmann:

- ca. 30 m² ab Parzelle-Nr. 282, weisse Fläche zum Preis von Fr. 150.00 / m² = Fr. 4'500.00
 - ca. 46 m² ab Parzelle-Nr. 378, gelbe Fläche zum Preis von Fr. 50.00 / m² = Fr. 2'300.00
- Fr. 6'900.00

3.4. Würdigung / Antrag

Der Gemeindevorstand ist der Ansicht, dass die vorgelegten Verkäufe von Gemeindeboden aufgrund der mit dem Bauvorhaben entstandenen und sich gegenüber dem Gemeindeversammlungsbeschluss vom 15. Juni 2015 veränderten Situation sinnvoll sind. Es handelt sich bei dem Gemeindeboden um steiles Wiesland, welches für die Gemeinde keinerlei Nutzen hat. Im Gegenteil musste dieses in der Vergangenheit immer wieder durch die Forstgruppe von Hand gemäht werden.

Mit einem Verkauf entsteht für alle Beteiligten eine Win-Situation.

Antrag Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand beantragt den Stimmberechtigten, den beiden Bodenverkäufen von Gemeindeboden wie dargestellt zuzustimmen.

* * * * *

4. Wahlen

a) ein Gemeindepräsident

Zu Wiederwahl stellt sich Georg Loretz.

b) vier Gemeindevorstände

Zur Wiederwahl stellen sich Hans Jürg Mayer, Albert Keller, Martin Casotti und Johann Martin Raguth Tschärner.

c) zwei Stellvertreter für den Gemeindevorstand

Zur Wiederwahl stellen sich Rolf Byland und Mario Kofler.

d) drei Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission

Zur Wiederwahl stellen sich Pino Dettli, Medhat Helmi und Claudio Hassler.

e) ein Stellvertreter für die Geschäftsprüfungskommission

vakant

f) ein Schulratspräsident

Paul Jäger, seit 2015 im Amt, hat demissioniert.

g) ein Schulratsmitglied

Zur Wiederwahl stellt sich Heidi Theus.

h) ein Stellvertreter für den Schulrat

Zur Wiederwahl stellt sich Yolanda Hassler.

i) drei Mitglieder der Baukommission

Mathias Caflisch hat demissioniert. Martin Casotti wurde vor zwei Jahren in den Gemeindevorstand gewählt. Sein Sitz konnte seither nicht besetzt werden. Zur Wiederwahl stellt sich Lukas Boner.

j) ein Stellvertreter für die Baukommission

vakant

k) drei Mitglieder der EW-Kommission

Zur Wiederwahl stellen sich Hansruedi Peretti, Roger Senti und Urs Bernegger.

Anhang 1 zu Traktandum 1: Teilrevision Baugesetz: Art. 79 - Quartiergestaltungsplan

Hinweis:

Normal = Rechtskräftiger Gesetzestext

Rot = Änderung oder Ergänzung

Quartiergestaltungsplan

Art. 79

- 1 ~~Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartier die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.~~
- 2 Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukörper, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von den allgemeinen Bauvorschriften und Zonenvorschriften festgelegt werden:
 1. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen ~~bis max. 2.5 m~~, die Dachform und -gestaltung und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei ~~bestimmt festgelegt~~ werden.
 2. Die Ausnützungsziffer darf um max. 10% erhöht werden.
 3. Bei gestaffelten bzw. terrassierten Bauten (min. 3 m Versatz in der Lage und/oder Schnitt) kann die Gebäudehöhe für jeden Baukörper separat ermittelt werden.
 4. Die maximale Höhendifferenz zwischen der Berg- und Talfassade gemäss Art. 52 Abs. 3, 2. Satz fällt ausser Betracht.
 5. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 6. Nutzungsübertragung (auch über Nutzungszonen) und Nutzungs-konzentration innerhalb des Quartierplangebietes sind ohne Einschränkungen zulässig.
- 3 Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Anhang 2 zu Traktandum 2: Totalrevision Gebührenreglement zum Baubewilligungsverfahren

Gebührenreglement zum Baubewilligungsverfahren

Gestützt auf Art. 96 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erlässt die Gemeindeversammlung folgendes Gebührenreglement:

Gebührenpflicht

Art. 1

- 1 Gebührenpflichtig sind sämtliche Verrichtungen der Baubehörde, der Baukommission und des Bauamtes.
- 2 Die Gebühren schuldet, wer das gebührenpflichtige Geschäft auslöst.
- 3 Für Dienstleistungen, für welche das Gebührenreglement keinen Gebührenansatz vorsieht, erfolgt die Festsetzung einer angemessenen Gebühr anhand des Verwaltungsaufwandes.

Gebührenansätze

Art. 2

- 1 Die Baubewilligungsgebühr umfasst die Prüfung des Baugesuchs, Baupublikationen, baupolizeiliche Kontrollen wie Rohbau- und Schlussabnahme sowie die Ausfertigung und Zustellung des Entscheides.
- 2 Die Baubewilligungsgebühr beträgt:
 - A. für Bauvorhaben im ordentlichen Baubewilligungsverfahren:
 - 2 Promille der Baukosten
 - Minimalgebühr Fr. 150.00
 - Falls der Neuwert gemäss amtlicher Schätzung eine wesentliche Differenz zu den Baukosten ergibt, kann die Differenz nachträglich in Rechnung gestellt werden
 - B. für Bauvorhaben im Meldeverfahren:
 - Je nach Zeitaufwand zwischen Fr. 100.00 (Minimalgebühr) bis Fr. 500.00
 - C. für abgewiesene und zurückgezogene Baugesuche:
 - Nach Zeitaufwand
 - Minimalgebühr für Bauvorhaben im ordentlichen Verfahren Fr. 100.00
 - Minimalgebühr für Bauvorhaben im Meldeverfahren Fr. 50.00
 - D. für Verlängerungen von Baubewilligungen:
 - Bauvorhaben im ordentlichen Verfahren Fr. 75.00
 - Bauvorhaben im Meldeverfahren Fr. 50.00

Besondere Aufwendungen und Aufwendungen Dritter

Art. 3

- 1 Besondere Aufwendungen wie Rückweisung von Gesuchen infolge mangelhafter Unterlagen, Abänderungen oder Wiedererwägungen von Gesuchen, Behandlung von Einsprachen sowie Vorentscheide werden nach effektivem Zeitaufwand verrechnet.
- 2 Kosten für Gutachten, Expertisen, Vermessungsarbeiten, allfällige Grundbuchkosten und dergleichen gehen vollumfänglich zu Lasten des Gesuchstellers.

- 3 Für Aufwendungen Dritter wie beispielsweise Aufwendungen des Bauberaters, Zusatzbewilligungen kantonaler Amtsstellen, feuerpolizeiliche Bewilligungsgebühren etc. werden gemäss den effektiven Kosten verrechnet (gemäss Rechnungsstellung Dritter).

Ansätze für Aufwendungen nach Zeitaufwand

Art. 4

- 1 Für Aufwendungen der Gemeindeverwaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gelten folgende Ansätze:

– Gemeindevorstand	Fr. 180.00 / Std.
– Baukommission	Fr. 90.00 / Std.
– Baufachchef	Fr. 35.00 / Std.
– Gemeindeschreiber	Fr. 70.00 / Std.

Schnurgerüst und Leitungskataster

Art. 5

- 1 Die Kosten für die Schnurgerüstkontrollen werden durch den Grundbuchgeometer der Bauherrschaft direkt verrechnet.
- 2 Die Datenerhebung für die Nachführung des Wasser- und Abwasserleitungskatasters (Einmessung bei Neuanschlüssen) erfolgt durch das amtliche Vermessungsbüro der Gemeinde. Die Kosten werden der Eigentümerschaft durch das Vermessungsbüro nach Aufwand direkt verrechnet

Fälligkeit

Art. 6

- 1 Die Baubewilligungsgebühren sowie allfällige weitere Kosten werden mit der Aushändigung des Baubewilligungsentscheides fällig und sind innert 30 Tagen zu bezahlen.

Teuerung

Art. 7

- 1 Der Gemeindevorstand ist befugt, die Höhe der Gebühren der Teuerung anzupassen.
- 2 Basis bildet der Zürcher Baukostenindex (Stand April 2016 = 99.2 Punkte, Basis April 2010 = 100 Punkte). Verändert sich der Index um jeweils 5% der Punkte, erhöhen sich die Gebühren entsprechend.

Inkrafttreten

Art. 8

- 1 Dieses Gebührenreglement tritt nach Beschluss der Gemeindeversammlung Maladers vom 18. November 2016 am 1. Januar 2017 in Kraft und ersetzt die bisherige Gebührenverordnung vom 29. Dezember 1975.