

Kanton Graubünden Gemeinde Laax

Vischnaunca
Gemeinde



Laax

Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025 öffentliche Auflage

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Impressum

Projekt
Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025 Gemeinde Laax
Projektnummer:
S2024-319

Dokument
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Laax

Bearbeitungsstand
Stand:
Entwurf
Bearbeitungsdatum:
1. Mai 2025

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
Benjamin Aebli

z:\4_laax\s2024-319_qp_cons\01_rap\05_bericht\20250501_laax_qp_cons_pmb.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1	Einleitung	5
1.2	Ziele der Quartierplanung	6
1.3	Standort / Perimeter	6
1.4	Inhalte der Nutzungsplanung	6
2.	Studie Erschliessung und Bebauung	7
2.1	Ortsbauliche Einordnung	7
2.2	Grunderschliessung	7
2.3	Parkierung	8
2.4	Etappierung	8
2.5	Erschliessungsvarianten	9
2.6	Verkehrsregime	12
2.7	Variantenwahl	13
2.8	Verkehrsführung und Gestaltung Langsamverkehr	13
3.	Lärmgutachten	14
3.1	Ausgangslage	14
3.2	Schätzung Einwohnerkapazität	15
3.3	Schätzung Parkplätze in der Wohnmischzone 3	15
3.4	Ergebnisse Lärmschutzgutachten	16
3.5	Verkehrsgutachten	16
4.	Quartierplaninhalte	17
4.1	Bestandteile	17
4.2	Neuzuteilung / Landumlegung	17
4.3	Gestaltung und Erschliessung	18
4.4	Quartierplanvorschriften	19
4.5	Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte	19
5.	Ablauf / Verfahren	21
5.1	Planungsprotokoll	21
5.2	Einleitung	21
5.3	Erarbeitung der Quartierplanunterlagen	22
5.4	Juristische Prüfung	22
5.5	Vernehmlassung	22
5.6	Grundbuchliche Prüfung	22

5.7	Öffentliche Auflage	22
5.8	Beschluss Gemeindevorstand	22
6.	Anhänge und Beilagen	22

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Das Gebiet «Cons» in Laax war in den letzten Jahren einer starken baulichen Entwicklung ausgesetzt. Ein- und Mehrfamilienhausbauten dominieren heute das Gebiet. Einzelne wenige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ergänzen das nördlich des Dorfes Laax gelegene Siedlungsgebiet.

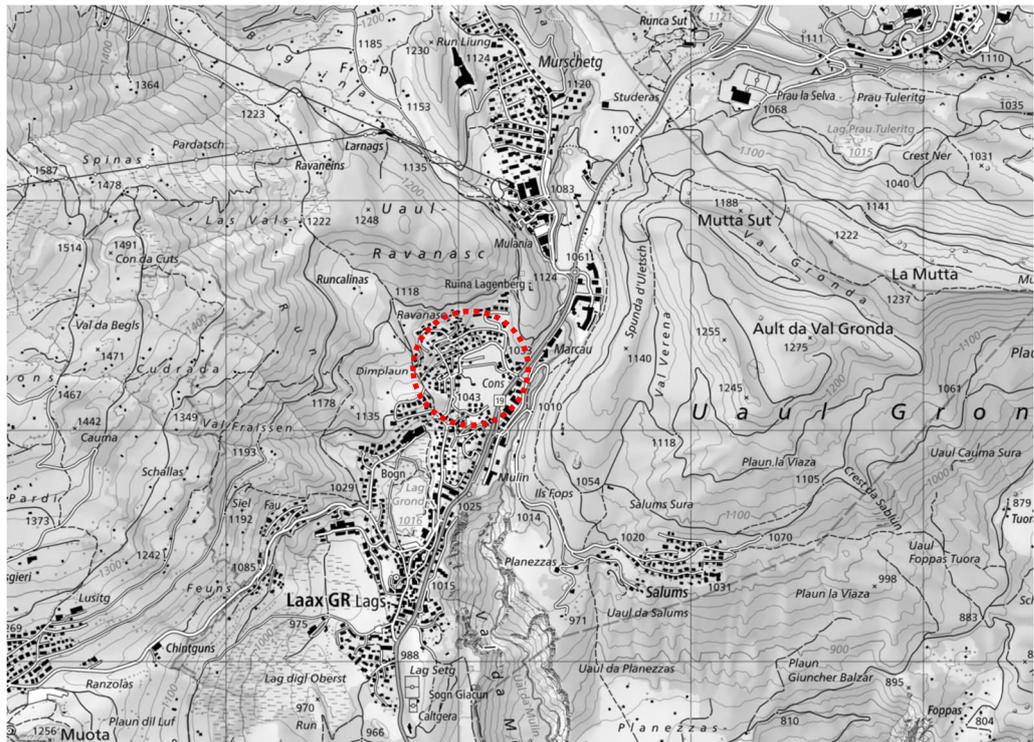


Abb. 1 Übersicht Standort Gebiet «Cons», Laax (massstabslos)

Das Gebiet Cons stellt ein primäres Siedlungsentwicklungsgebiet der Gemeinde Laax dar. Cons befindet sich an einer sehr gut mit dem motorisierten Individualverkehr und dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage, direkt an der kantonalen Hauptstrasse (Oberalpstrasse). Eine der letzten, noch verfügbaren Reserveflächen in Cons wurde im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung im Jahr 2022 in eine Wohnzone W2 und eine Wohnmischzone WMZ 3 eingezont. Es ist davon auszugehen, dass auch die letzte Freifläche im Gebiet (südlich des aktuellen Quartierplangebiets), welche sich aktuell noch in der Landwirtschaftszone befindet, in den nächsten Jahren einer Bauzone zugewiesen und überbaut werden wird. Zusammen mit der Teilrevision der Ortsplanung im Jahr 2022 wurde die eingezonte Fläche einer Quartierplanpflicht unterstellt.

Das Gebiet Cons soll nun planerisch weiterentwickelt und die Quartierplanung durchgeführt werden.

Die Quartierplanung wird als «Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025» bezeichnet.

1.2 Ziele der Quartierplanung

Der vorliegende Quartierplan hat folgende Ziele:

- Konkretisierung der Gestaltung und Erschliessung für eine zeitgemässe Weiterentwicklung des Quartiers und hinsichtlich einer längerfristig gesamtheitlichen Erschliessung und Bebauung
- Schaffung eines qualitätvollen, verdichteten, ortsbaulich gut eingefügten Wohnquartiers an attraktiver Lage
- Schaffung eines verkehrsberuhigten Wohngebiets für einheimische Familien
- Sicherstellung einer guten Überbaubarkeit mittels Abparzellierungen von Baurechtspartzellen (haushälterische Bodennutzung)

1.3 Standort / Perimeter

Der Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025 umfasst die Parzellen Nr. 2868 und 2041 (Teilparzelle) in Laax und eine Fläche von 10'557 m². Im Quartierplanperimeter befinden sich noch keine Bauten. Im Norden des Perimeters verbindet ein Trampelpfad die Erschliessungsstrasse im Westen mit der «Via Cons» im Osten (vgl. Abb. 4). Während der schneereichen Zeit wird diese Verbindung maschinell präpariert.



Abb. 2 Quartierplanperimeter (Quelle Hintergrund: swisstopo, massstablos)

1.4 Inhalte der Nutzungsplanung

Das Quartierplangebiet befindet sich gemäss dem aktuellen rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Laax teilweise in der Wohnzone 2 und teilweise in der Wohnmischzone 3 (WMZ 3).

Zur Reduktion des Strassenlärms entlang der H19 Oberalpstrasse in der Gemeinde Laax wurde ein Lärmsanierungsprojekt (LSP) ausgearbeitet. Das LSP sieht bei der H19 im Bereich von Cons als Massnahmen die Reduktion der signalisierten Höchstgeschwindigkeit von 80 auf 60km/h sowie in den nächsten fünf Jahren den Ersatz des heutigen alten Deckbelages durch einen leiseren Standardbelag AC8 vor.

Aus dem Regierungsbeschluss geht hervor, dass die Planungswerte auch mit den vorgeschlagenen Massnahmen zunächst nicht eingehalten werden können und deshalb die WMZ 3 sistiert

werde. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Laax eine Lärmschutzbeurteilung erstellen lassen, in welcher die Reduktion der signalisierten Höchstgeschwindigkeit von 80 auf 50 km/h vorgeschlagen wird. Mit dieser Massnahme können die Planungswerte knapp eingehalten werden. Der Antrag für eine Reduktion der Geschwindigkeit auf 50 km/h wurde von der Gemeinde Laax im Herbst 2023 eingereicht. Mit dem in Rechtskraft erwachsenen Lärmsanierungsprojekt auf der H19 Oberalpstrasse werden die Vorgaben eingehalten, weshalb die Regierung am 12. März 2024 mit Protokoll Nr. 226/2024 auch die WMZ 3 beschlossen hat.

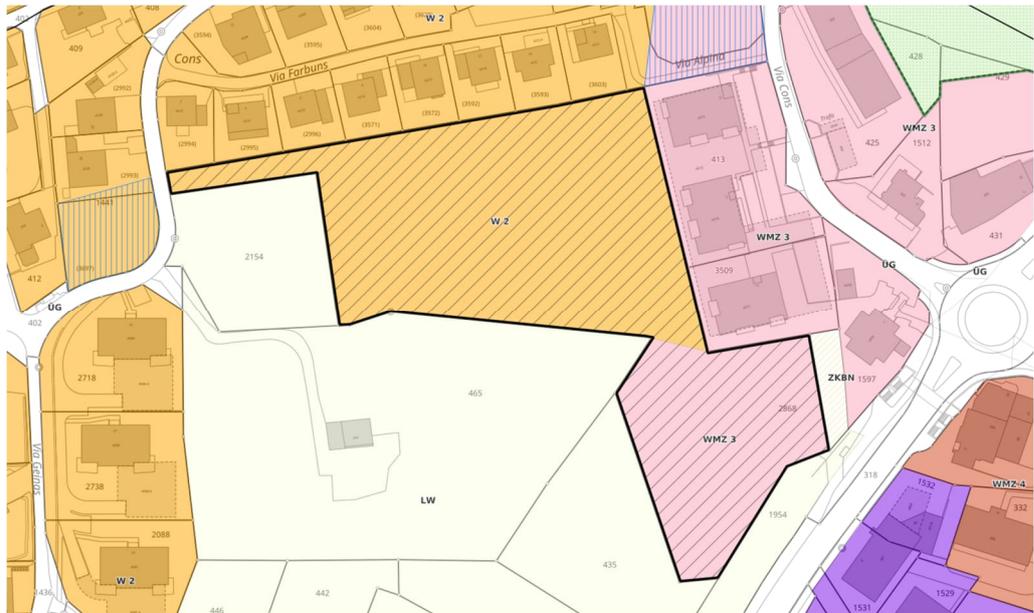


Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan rechtsgültig (Quelle: geogr, massstabslos)

2. Studie Erschliessung und Bebauung

Zur Ermittlung einer möglichen Erschliessung und Strukturierung der Baurechtsparzellen für die künftige Bebauung des Quartierplangebiets, wurde zu Beginn der Quartierplanung eine Erschliessungs- und Bebauungsstudie entwickelt. Diese Studie wird in den nachfolgenden Kapiteln grob erläutert.

2.1 Ortsbauliche Einordnung

Das Ziel der zukünftigen Bebauung des Gebiets ist eine gute Einfügung der Gebäude in die bestehende Siedlung von Laax. Gleichzeitig soll die Bebauung den Übergang herstellen zwischen den kleineren Volumen unmittelbar nördlich und den grösseren Volumen im Westen und Osten des Quartierplanperimeters. Durch die Setzung der geplanten Gebäude soll demnach ein harmonischer Übergang geschaffen werden. Die Bebauungsstruktur wird schlussendlich mittels den definierten (Baurechts-)Parzellen abgebildet.

2.2 Grunderschliessung

Das Quartierplangebiet kann grundsätzlich nur aus zwei Richtungen, nämlich von Nordosten und Nordwesten, erschlossen werden. Aufgrund der Strassenhierarchie gemäss dem generellen Erschliessungsplan (Verkehr) und aufgrund der kürzeren Erschliessungsdistanz ist eine Erschliessung von Nordosten den übrigen Erschliessungsvarianten vorzuziehen.

Mit erneuter Anfrage respektive Austausch mit dem Tiefbauamt Graubünden am 15. Mai 2024 wurde die Möglichkeit zur Erschliessung des Quartierplangebiets Cons, direkt ab der Kantonsstrasse, abgeklärt. Das Tiefbauamt Graubünden hat bestätigt, dass eine Erschliessung direkt ab der Kantonsstrasse nicht bewilligungsfähig sein wird.

Entsprechend muss die Zufahrt über die Sammelstrasse «Via Cons» und die «Via Alpina» im Osten erfolgen. Das Quartierplangebiet ist weitestgehend von Durchgangsverkehr zu verschonen. Entsprechend soll das Quartierplangebiet für den motorisierten Strassenverkehr nicht durchgängig gemacht werden. Der bislang durch den Langsamverkehr genutzte Weg soll offiziell sichergestellt und abparzelliert werden.

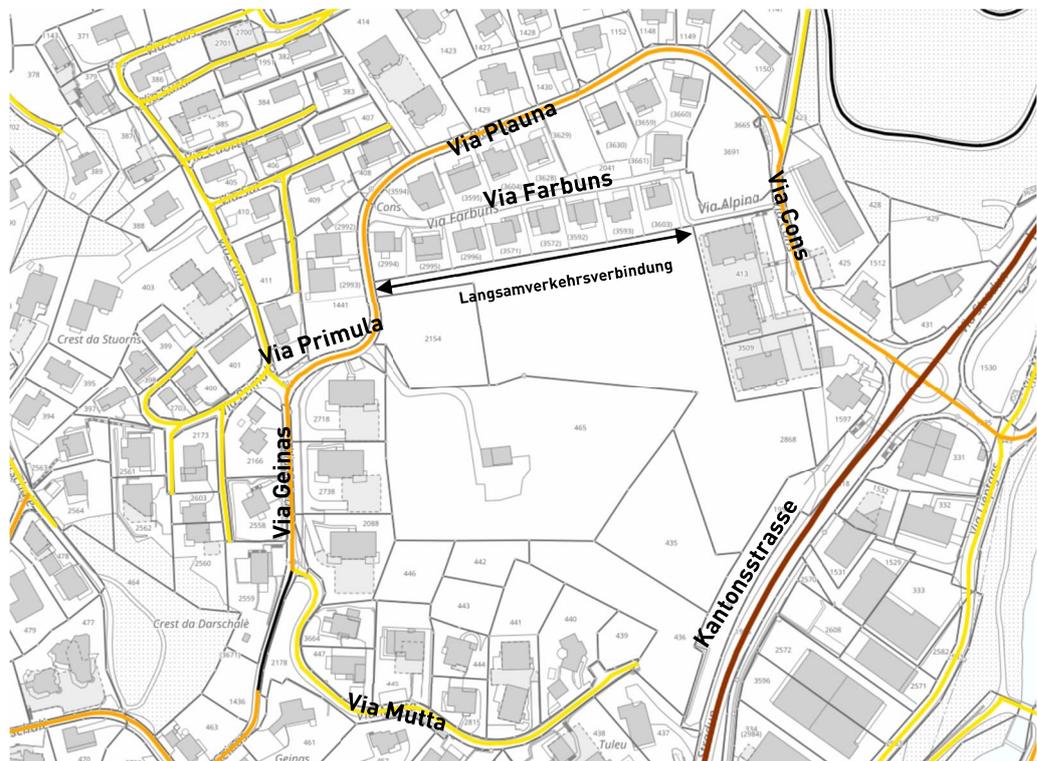


Abb. 4 Übersicht Strassenklassierung gemäss generellem Erschliessungsplan und Strassennamen (massstabslos)

2.3 Parkierung

Die Parkierung im Bereich der Wohnzone W2 für Pflichtparkplätze und Besucherparkplätze ist Sache der Baurechtsnehmenden. Im Bereich der Wohnmischzone 3 erfolgt die Parkierung mittels Tiefgarage. In diesem Bereich soll aber auch eine gewisse Anzahl an oberirdischen Besucherparkplätzen vorgesehen werden.

2.4 Etappierung

Im Bereich der Wohnzone W2 erfolgt eine Etappierung automatisch aufgrund der Gesuche der möglichen Baurechtsnehmenden respektive aufgrund der durch den Gemeindevorstad freigegebenen Baurechtspartellen. Die Gemeinde Laax wird jährlich nur eine gewisse, noch zu bestimmende Anzahl an Baurechtspartellen vergeben.

Auch im Bereich der Wohnmischzone 3 ist eine Etappierung möglich, aber möglicherweise wenig sinnvoll. Diesbezüglich sollen im Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025 aber keine Vorgaben/Einschränkungen gemacht werden.

2.5 Erschliessungsvarianten

Zur Ermittlung einer geeigneten Erschliessungs- und Bebauungsvariante soll nicht nur das aktuelle Quartierplangebiet, sondern auch das verbleibende Reservegebiet in Cons betrachtet werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass mit der vorliegenden Quartierplanung allfällige optimale zukünftige Weiterentwicklungen des Gebiets verhindert werden. Aus diesem Grund werden die nachfolgenden Betrachtungen über das gesamte Gebiet Cons angestellt. Die in den nachfolgenden Abbildungen aufgezeigte Zonierung ist lediglich als lineare Weiterführung der bisher angelegten Zonengrenzen zu verstehen und kann im Rahmen einer künftigen (Teil-)Revision der Ortsplanung konkretisiert oder gegebenenfalls der Erschliessungs- / Bebauungsvariante angepasst werden. In den Varianten wird darauf geachtet, dass auch bei einer allfälligen zukünftigen Gesamtüberbauung des Gebiets die Haupteerschliessung von Osten erfolgt. Dennoch sollen auch bestehende Strassen im Westen und Süden zur massvollen Erschliessung des Gebiets beitragen. Die aufgezeigten Ost-West-Strassenverbindungen sind nicht als Durchgangsstrassen zu verstehen und könnten mit technischen Massnahmen geschlossen werden. Lediglich für Notzufahrten von Blaulichtorganisationen oder bspw. bei Strassensanierungen auf der «Via Plauna» (vgl. Abb. 4) könnte die Verbindung dem Verkehr zugänglich gemacht werden.

Variante 1

Die Variante 1 zeigt im Norden des Quartierplanperimeters in der Etappe 1 fünf gleichmässig angelegte Baurechtspartellen in der Grössenordnung der direkt nördlich angrenzenden Baurechtspartellen, welche inzwischen bereits überbaut wurden. Südlich davon werden Baurechtspartellen in einer flächenmässig ähnlichen Grössenordnung vorgesehen. Diese Partellen werden allerdings längs zur geplanten Quartierstrasse ausgerichtet. Für den Bereich in der Wohnmischzone 3 werden keine Überbauungsvorschläge resp. Abparzellierungsvorschläge gemacht.

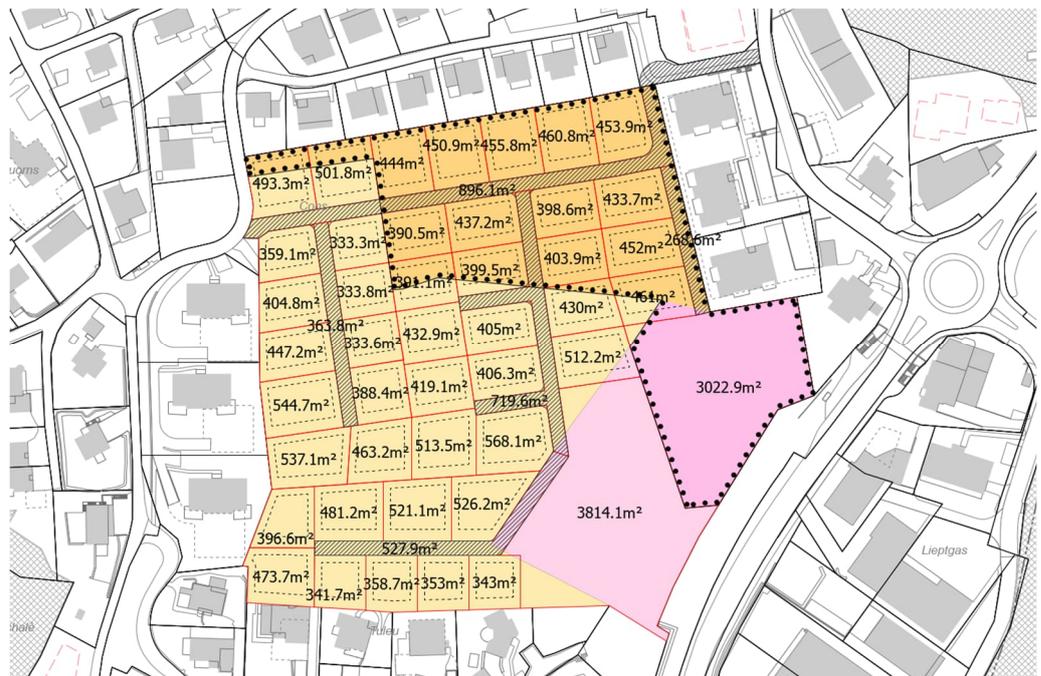


Abb. 5 Übersicht Variante 1 (massstabslos)

Bei der strassenmässigen Erschliessung wurde darauf geachtet, dass diese möglichst direkt und kurz gehalten werden kann. Zudem wurde darauf geachtet, dass die Baurechtspartellen möglichst wenig mit Verkehr belastet werden und dass eine möglichst gute Adressfindung gewährleistet wird (logische Erschliessung).

Im Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025 können mit dem Vorschlag gemäss Variante 1 in der ersten Etappe insgesamt 12 Baurechtspartzellen in der Wohnzone 2 geschaffen werden.

Variante 2

Nach einer Sitzung mit dem Bauamt der Gemeinde Laax gab das Bauamt den Auftrag, die Variante 2 anzupassen und zwei Untervarianten der Variante 2 mit Schnitten zu erstellen. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle nur noch auf die konkretisierten Untervarianten der Variante 2 (Variante b und c) eingegangen.

Variante 2b

Analog zur Variante 1 werden im Erschliessungs- und Bebauungsvorschlag gemäss Variante 2b im Norden des Quartierplanperimeters fünf flächenmässig ähnlich grosse Baurechtspartzellen geschaffen. Die übrigen Baurechtspartzellen im Gebiet Cons weisen unterschiedliche Flächen auf und sind angepasst an die mögliche randliche Parzellierung im Quartierplangebiet. Die vorgesehene strassenmässige Erschliessung teilt sich kurz nach Eingang ins Quartierplangebiet in Richtung Westen und Süden auf. Zur Minimierung des Verkehrs im Quartierplangebiet soll die Erschliessung der WMZ 3 über eine Rampe östlich entlang des Quartierplanperimeters in Richtung WMZ 3 erfolgen. So kann bereits ein grosser Teil des Verkehrs direkt beim Eingang ins Quartierplangebiet abgefangen werden. Die Strassenachse, welche in Ost-West-Richtung verläuft, erschliesst die nördlichen zwei Bautiefen im Quartierplangebiet. Die nach Süden verlaufende Strassenachse würde praktisch das gesamte übrige Gebiet Cons erschliessen.

Im Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025 können mit dem Vorschlag gemäss Variante 2b in der ersten Etappe insgesamt 11 Baurechtspartzellen in der Wohnzone 2 geschaffen werden.

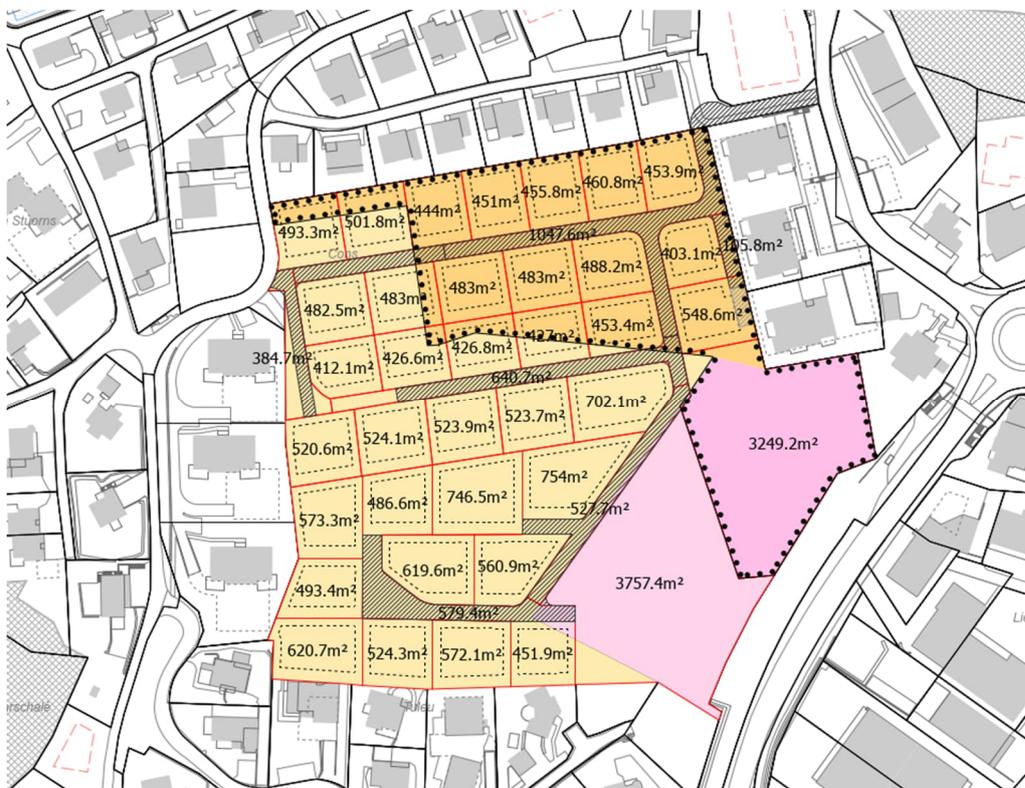


Abb. 6 Übersicht Variante 2b (massstablos)

Schnitt zu Variante 2b

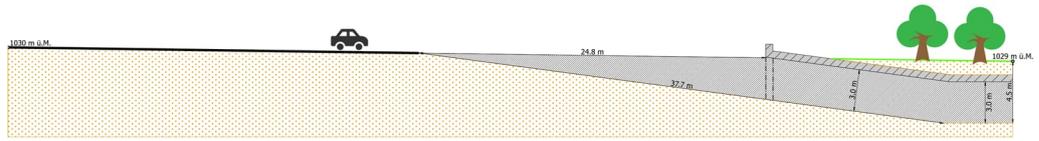


Abb. 7 Schnitt Einfahrt Tiefgarage zu Variante 2b (massstabslos)

Variante 2c

Variante 2c ist, mit Ausnahme der geplanten Erschliessung der WMZ, mit der Variante 2b identisch. Durch die Erschliessung von der Seite und entlang des Perimeters werden die zwei Grundstücke oberhalb der Einfahrt flächenmässig grösser.

Im Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025 können mit dem Vorschlag gemäss Variante 2 in der ersten Etappe insgesamt 11 Baurechtsparzellen in der Wohnzone 2 geschaffen werden.

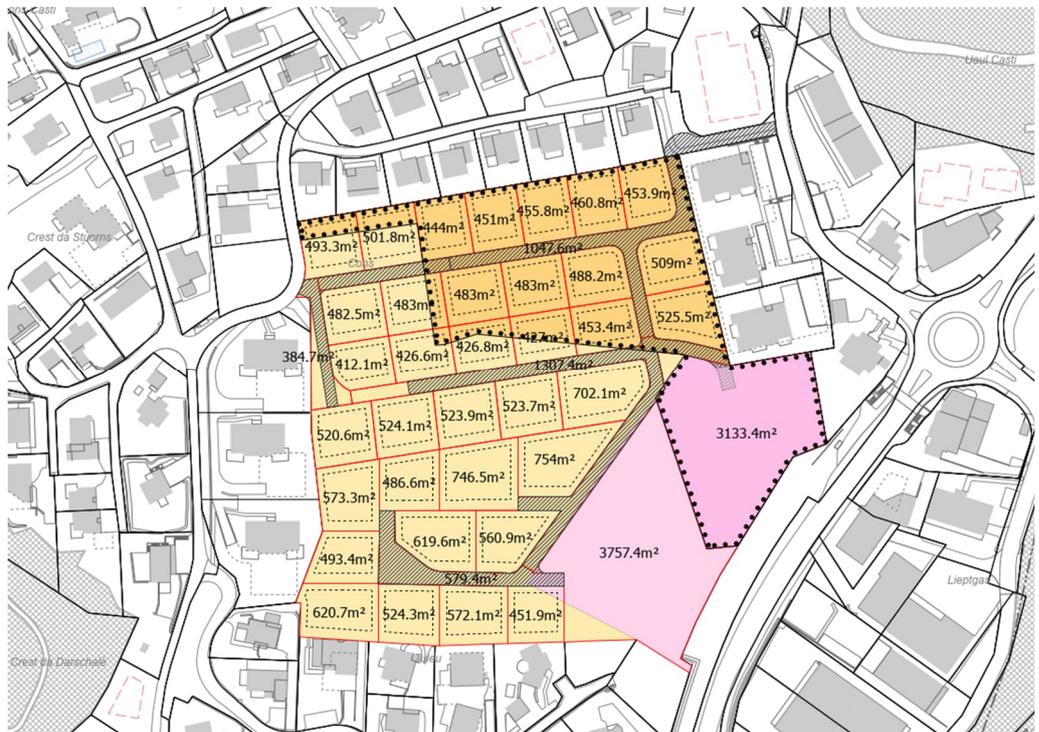


Abb. 8 Übersicht Variante 2c (massstabslos)

Schnitt zu Variante 2c

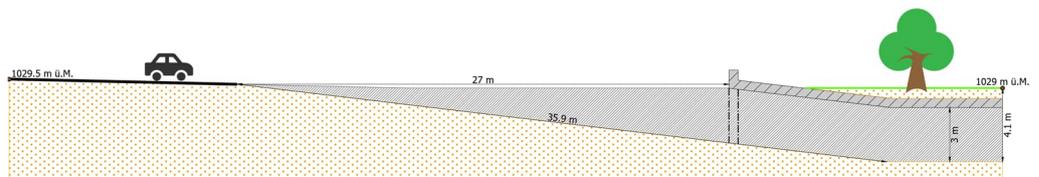


Abb. 9 Schnitt Einfahrt Tiefgarage Variante 2c (massstabslos)

Variante 3

Die Variante 3 zeigt für das gesamte Gebiet Cons in etwa gleich grosse Baurechtspartellen. Die gewählte strassenmässige Erschliessung erfolgt rechtwinklig und parallel zu den angelegten Parzellen mit einer Ost-West-Verbindung. Das übrige Gebiet Cons wird konsequent in zwei Gebiete Ost und West geteilt. Mit dieser Erschliessungsvariante werden rund 17 Baurechtspartellen von Westen über die bestehenden Strassen erschlossen, sofern Durchgangsverkehr innerhalb des Quartierplans Einheimischenbauzone Cons 2025 verhindert werden soll. Die Erschliessung ist strikt und übersichtlich, was sich auf eine gute Adressfindung auswirken dürfte.

Im Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025 können mit dem Vorschlag gemäss Variante 3 in der ersten Etappe insgesamt 13 Baurechtspartellen in der Wohnzone 2 geschaffen werden.

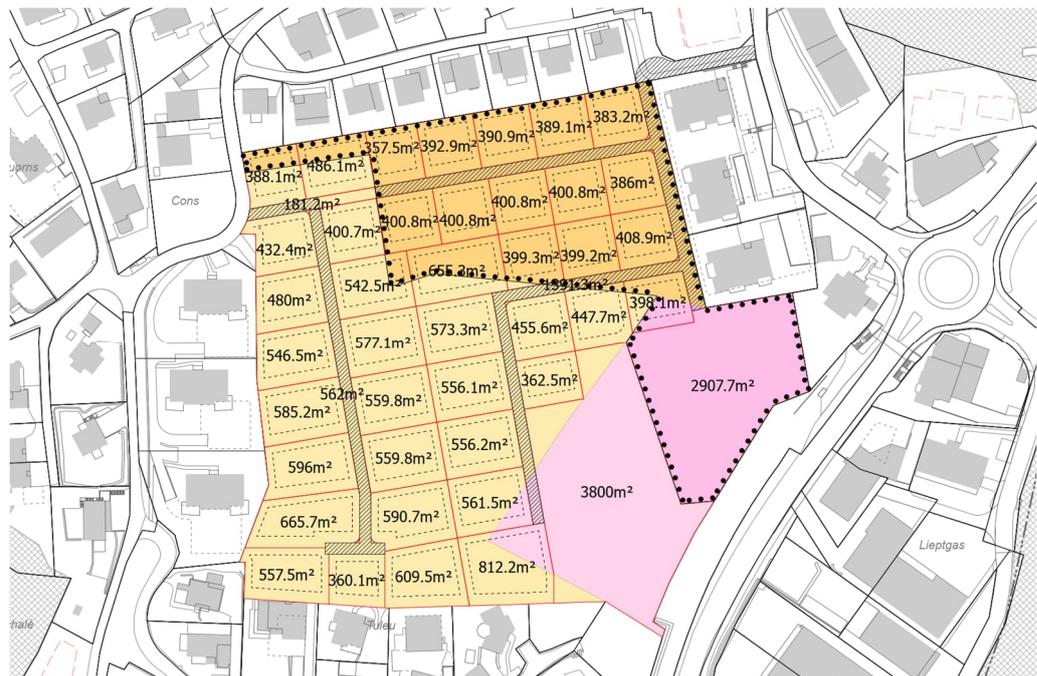


Abb. 10 Übersicht Variante 3 (massstabslos)

2.6 Verkehrsregime

Die Geometrien und Radien der geplanten Quartiererschliessung wurden durch Fachbüros überprüft. Die Via Alpina stellt ein wichtiger Knotenpunkt im Gebiet dar. Auf dem Gemeindegebiet von Laax gilt Tempo 30. Bei der Erstellung von neuen Strassen müssen die Normen der VSS eingehalten werden. Dazu gehören auch die vorausgesetzten Sichtweiten. Mit Tempo 30 und Rechtsvortritt kann die Sichtweite von der Via Alpina in die Via Cons nicht eingehalten werden. Entsprechende Massnahmen zur Gewährleistung der Sichtweiten wurden deshalb überprüft. Dazu gehörten auch Varianten im Einbahnverkehr oder als Begegnungszone (Tempo 20). Die Einführung einer Begegnungszone hätte keine spürbaren Verbesserungen mit sich gebracht. Die Verkehrsführung im Einbahnverkehr hätte zur Folge gehabt, dass keine Fahrzeuge von der Via Alpina in die Via Cons hätten verkehren können. Stattdessen hätten teilweise weite Wege mit dem motorisierten Verkehr zurückgelegt werden müssen. Allerdings hätten die entsprechenden Strassenquerschnitte dagegen etwas reduziert werden können. Aufgrund der zahlreichen negativen Auswirkungen sowohl auf das geplante Quartierplangebiet Cons 2025 (Durchgangsverkehr, grösserer Flächenverbrauch, Emissionen etc.), als auch auf die umliegenden Quartiere an der Via Plauna, wurde eine Verkehrsführung im Einbahnverkehr wieder verworfen. Im Quartierplangebiet Cons 2025 soll Tempo 30 gelten.

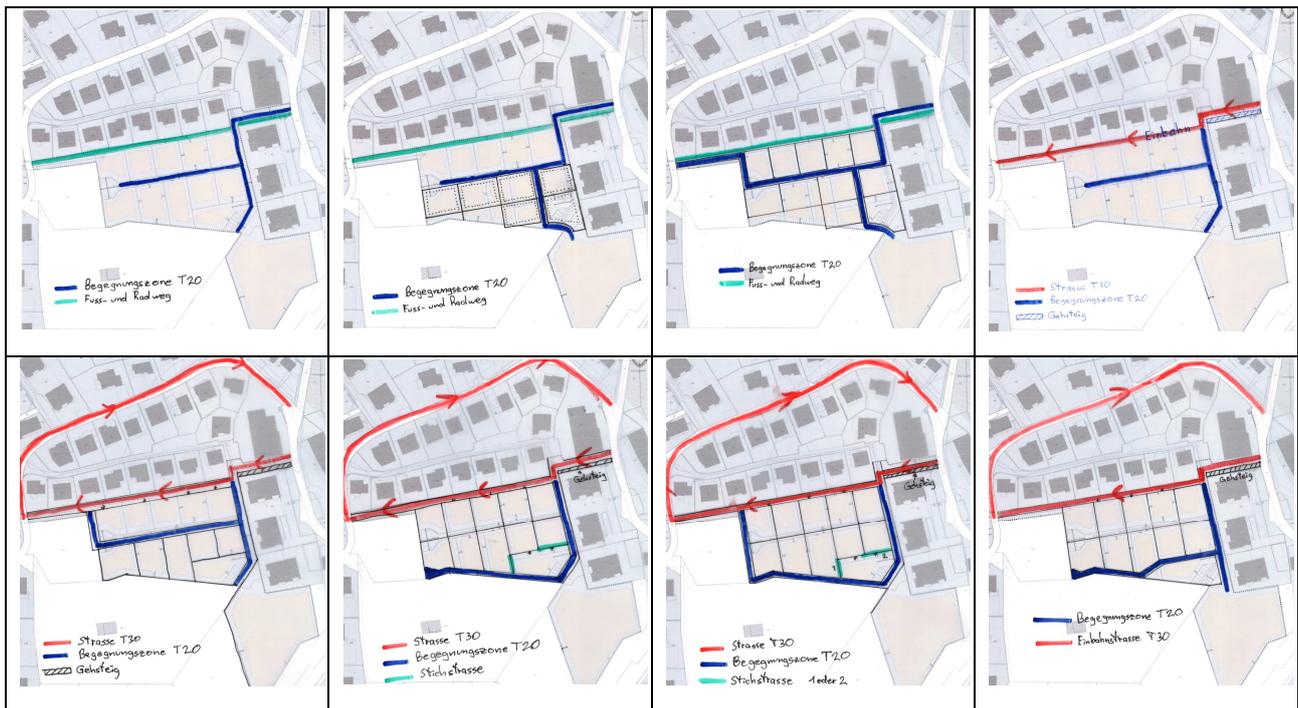


Abb. 11 Übersicht Schemaskizzen

2.7 Variantenwahl

Im Rahmen einer Gemeindevorstandssitzung vom 28. Mai 2024 hat der Gemeindevorstand von Laax entschieden, was den Teilbereich in der ersten Etappe betrifft, grundsätzlich die Variante 3 weiterzuverfolgen. Entgegen dem Vorschlag gemäss Variante 3 soll die bisherige Verbindung für den Langsamverkehr im Norden des Quartierplanperimeters belassen werden.

Im Bereich der Via Alpina soll die Langsamverkehrsverbindung ihre Fortsetzung finden. Entlang der südlich gelegenen Parzelle Nr. 413 (ausserhalb des Quartierplans) soll ein Gehweg mit einem Durchmesser von 2.50m Breite angelegt werden. Die geplante Erschliessungsstrasse misst an dieser Stelle eine Breite von 4.60m und wird aufgrund des geplanten Gehwegs etwas weiter nach Norden verschoben. Dadurch können die Sichtweiten gemäss VSS Norm eingehalten werden.

Die Erschliessung für das übrige Gebiet von Cons, welches heute noch keiner Bauzone zugewiesen ist, soll zudem ebenfalls primär über die Zufahrt im Nordosten des Quartierplangebiets Einheimischenbauzone Cons 2025 erfolgen. Diesbezüglich werden im Rahmen des vorliegenden Verfahrens aber keine Vorentscheide getroffen. Dies wurde an einer weiteren Sitzung vom 08. August 2024 mit dem Bauamt von Laax und dem Planungsbüro definiert.

2.8 Verkehrsführung und Gestaltung Langsamverkehr

Die Langsamverkehrsverbindung zwischen der Via Cons und der Via Plauna soll zu Gunsten des Langsamverkehrs einladend gestaltet werden. Dafür gibt es verschiedene Möglichkeiten. Das Büro AFRY, Chur, hat mögliche Vorschläge ausgearbeitet. Wie die Verbindung schlussendlich aber ausgestaltet werden soll, wird in den Quartierplanunterlagen noch nicht vorweggenommen.

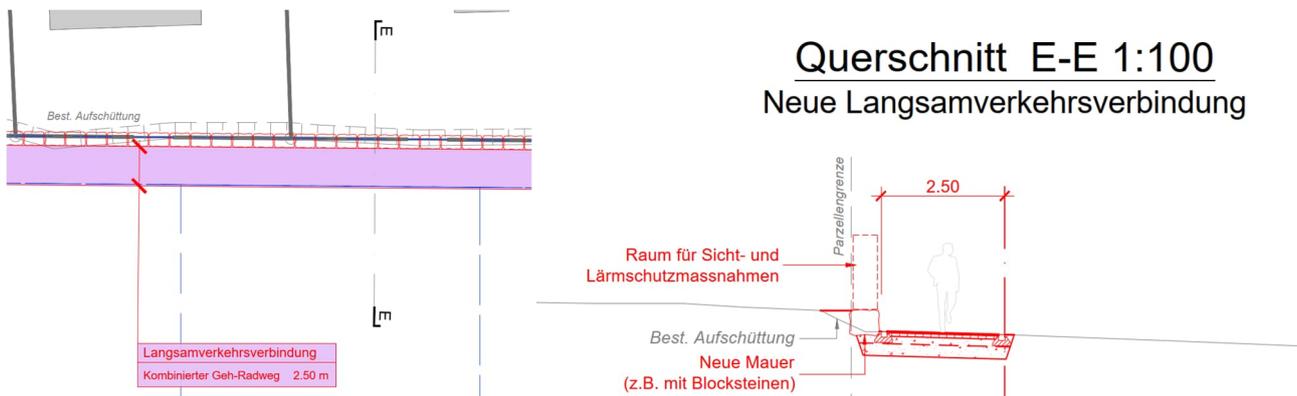


Abb. 12 Langsamverkehrsverbindung mit Blocksteinmauer begleitend

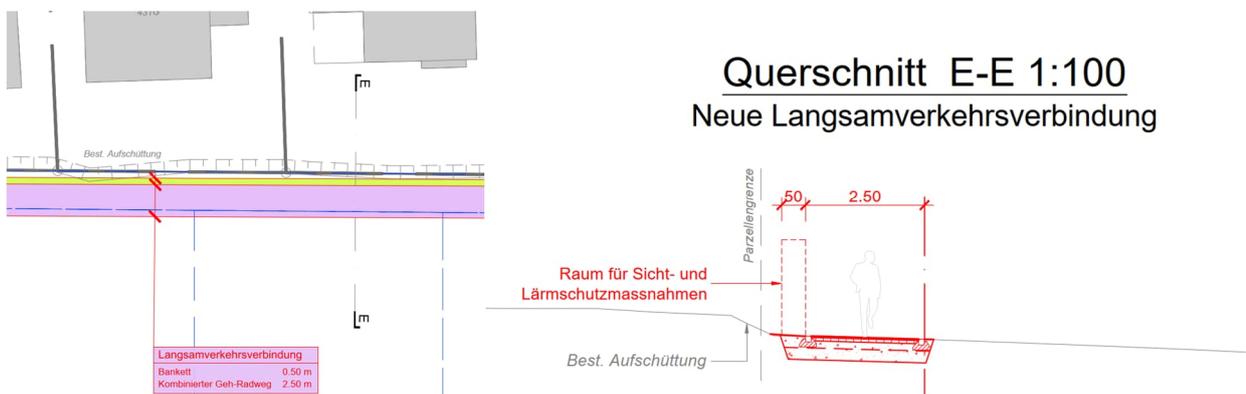


Abb. 13 Langsamverkehrsverbindung lediglich mit Sicht- und Lärmschutzmassnahmen

3. Lärmgutachten

3.1 Ausgangslage

Nachdem der Gemeindevorstand von Laax die Erschliessungs- und Bbauungsvariante des Gebiets Cons bestimmt hat, wurden Kapazitätsberechnungen durchgeführt, um die Anzahl der zukünftigen Bewohnenden des gesamten Gebiets Cons zu ermitteln. Aufgrund der zu erwartenden Anzahl an Einwohnenden im Gebiet kann die Anzahl an Fahrbewegungen grob abgeschätzt werden. Dadurch entstehende Emissionen sollen überprüft und die Lärmwerte ermittelt werden. Die zu erwartenden Ergebnisse und Lärmwerte wurden durch das Büro Kuster + Partner in einem Fachgutachten festgehalten.

Die Tiefgarage ist in der ersten Etappe mit 140 PP berücksichtigt. In den Wohnzonen W2 und WM3 wurden der Grösse des Hauses (Wohnfläche) entsprechend Parkplätze angenommen. Die Grösse der Wohnfläche lässt auch eine Nutzung mit Einliegerwohnung zu. Daher ist die aufgeführte Parkplatzanzahl sicher auf der konservativen Seite. Die sich daraus ergebenden Folgerungen dementsprechend auch.

Zudem wurde die gesamte Menge der Parkplätze auf bestimmte Abschnitte der Stichstrassen angewendet. Eine Reduktion der Fahrzeugmenge gegen das Ende der Strasse hin erfolgte nicht.

Die Emissionspegel stammen aus der Norm «Lärmimmissionen von Parkierungsanlagen», SNV 40 578 vom März 2019 und sind mit 67dB(A) pro Parkplatz eingesetzt.

Das Tempo innerhalb des Quartiers wurde generell mit 30km/h angesetzt.

3.2 Schätzung Einwohnerkapazität

Kapazität Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025 (1. Etappe):

Zone	Fläche	ÜZ	Stockwerke	mögliche Wohnfläche	Ausbaugrad (80%)	Wohnflächenbedarf / EW	ungefähre Anzahl EW
W2	6'665 m ²	0.3	2.5	5'000 m ²	4'000 m ²	65 m ²	62
WMZ3	3'000 m ²	0.3	3.5	3'150 m ²	2'520 m ²	55 m ²	46

Kapazität Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025 (2. Etappe):

Zone	Fläche	ÜZ	Stockwerke	mögliche Wohnfläche	Ausbaugrad (80%)	Wohnflächenbedarf / EW	ungefähre Anzahl EW
W2	14'100 m ²	0.3	2.5	10'600 m ²	8'500 m ²	65 m ²	130
WMZ3	3'000 m ²	0.3	3.5	3'150 m ²	2'520 m ²	55 m ²	46

Das Quartierplangebiet umfasst Kapazitäten im Umfang von rund 100 Einwohnerinnen und Einwohnern. Es wird davon ausgegangen, dass nicht alle Baurechtsnehmenden Gebrauch einer Einliegerwohnung machen werden und sich die theoretische Kapazität entsprechend reduzieren dürfte.

Die verbleibende Reservefläche in Cons bietet Platz für zusätzlich rund 170 bis 180 Einwohnende.

Insgesamt fasst das heute noch unbebaute Gebiet Cons Platz für rund 250 bis 280 Einwohnende.

3.3 Schätzung Parkplätze in der Wohnmischzone 3

Für die gesamte künftige Wohnmischzone 3 (WMZ 3 erste und zweite Etappe) ist gestützt auf den Plan «Groberschliessung zukünftige Einzoning» die voraussichtliche Anzahl Parkplätze grob abgeschätzt worden.

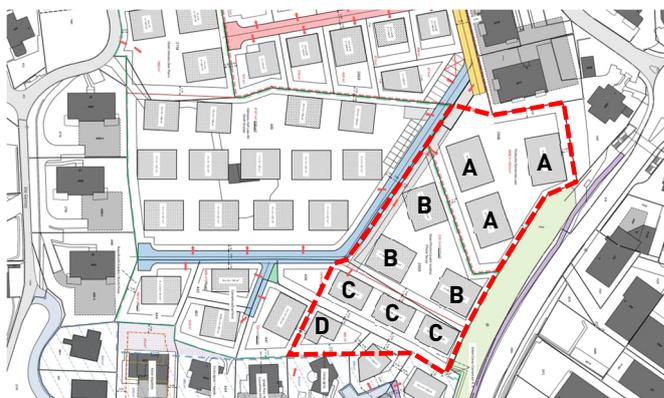


Abb. 14 Plan «Groberschliessung zukünftige Einzoning» mit möglicher Bebauung in der WMZ 3

Gemäss nachfolgender Aufstellung ist ein Gesamttotal von ca. 120 Parkplätzen für die WMZ 3 ermittelt bzw. geschätzt worden.

Haustyp A	aGbF	315 m ²	→	1 Whg. à	68 m ²	1 PP
	HNF*	268 m ²		2 Whg. à	100 m ²	4 PP
				Total für ein Geschoss		5 PP
				Total für drei Geschosse		15 PP
3 x "Haustyp A"		=				45 PP
Haustyp B	aGbF	262.50 m ²	→	2 Whg. à	111.50 m ²	4 PP
	HNF*	223 m ²		Total für drei Geschosse		12 PP
3 x "Haustyp B"		=				36 PP
Haustyp C	aGbF	184 m ²	→	2 Whg. à	78 m ²	2 PP
	HNF*	156 m ²		Total für drei Geschosse		6 PP
3 x "Haustyp C"		=				18 PP
Haustyp D	aGbF	129 m ²	→	1 Whg. à	110 m ²	2 PP
	HNF*	110 m ²		Total für drei Geschosse		6 PP
1 x "Haustyp D"		=				6 PP
Total alle Haustypen						105 PP
+ 10% Besucherparkplätze						11 PP
+ Behindertenparkplätze						3 PP
Gesamttotal (gerundet)						120 PP

* HNF = aGbF - (KF + VF)
 KF + VF = ca. 15% der aGbF

aGbF anrechenbare Gebäudefläche
 HNF Hauptnutzfläche
 VF Verkehrsfläche
 KF Konstruktionsfläche

3.4 Ergebnisse Lärmschutzgutachten

Bei der Tiefgarage mit 140 PP ist eine offene Rampe vorgesehen, bei der mit einer Überschreitung der Belastungsgrenzwerte gerechnet werden muss. Wird die Rampe geschlossen ausgeführt, d.h. gesamtheitlich überdacht, ergeben sich keine Grenzwertüberschreitungen mehr.

Die Lärmberechnungen des Strassenlärms haben ergeben, dass die Belastungsgrenzwerte der LSV an sämtlichen Gebäuden am Tag wie auch in der Nacht eingehalten werden können. Der Fokus wurde insbesondere auf die bestehenden Gebäude gelegt, wo die Sammelstrasse des ganzen Quartiers vorbeiführt.

Insgesamt kann aufgezeigt werden, dass auch bei zu hohen Annahmen die Belastungsgrenzwerte mit gewissen Auflagen eingehalten werden können.

Das Lärmschutzgutachten befindet sich in der Beilage

3.5 Verkehrsgutachten

Die Gemeinde Laax hat beim Ingenieur- und Planungsbüro Hartmann und Monsch ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, welches die Auslastung der bestehenden Strasse, über welche die das Quartierplanungsgebiet Cons 2025 erschlossen wird, überprüft.

Die Via Cons zählt gemäss generellem Erschliessungsplan (GEP) zu den Sammelstrassen. Gemäss der VSS Norm 40 044 liegt die Belastbarkeit resp. Kapazität von Sammelstrassen, je nach Untertyp zwischen 500 - 800 Fahrzeuge in der massgebenden Stunde. Die Via Cons kann aufgrund der Bebauung und dem Ausbaustandard zum Untertyp «Quartiersammelstrasse» gezählt werden, was einer Belastbarkeit von 500 Fahrzeugen in der massgebenden Stunde entspricht. Für die Überprüfung wurden drei Szenarien dargestellt. Szenario 2 geht von dem DTV aus, wenn alle Wohnungen gleichzeitig besetzt sind. Dieses Szenario stellt die grösste Verkehrsbelastung dar.

Das Verkehrsgutachten kommt zum Schluss, dass die geplante Überbauung zu einem gewissen Mehrverkehr auf der Via Alpina und der Via Cons führen wird. Die Belastbarkeit nach VSS Normen werden auf diesen Strassen aber bei weitem nicht erreicht.

Mit der Führung des Gehweges entlang der Via Alpina am südlichen Strassenrand können die Sichtweiten bei der Einmündung in die Via Cons eingehalten werden.

Beim einem zukünftigen Vollausbau auch des südlichen des Quartierplangebiets Cons 2025 gelegenen Reservegebiets, könnten sowohl die Via Cons, als auch die Via Alpina den Mehrverkehr aufnehmen und wären nur bis ca. 46 % ausgelastet.

Das Verkehrsgutachten befindet sich in der Beilage

4. Quartierplaninhalte

Mit dem Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025 soll eine Überbauung mit hoher Funktionalität, einer zweckmässigen Erschliessung sowie einer angemessen verdichteten Bauweise und einer haushälterischen Bodennutzung erreicht werden. Innerhalb des Quartierplanperimeters werden keine spezifischen Aussagen zum Aussenraum getroffen. Diese ist grundsätzlich Sache der Baurechtsnehmenden und richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der Gemeinde Laax und den weiteren übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen. Mit Ausnahme der bisherigen und zukünftigen Ost-Westverbindung soll das Wohnquartier nicht mit Strassen und Wegen für den Langsamverkehr durchwogen werden. Dies ist auch heute der Fall und soll eine möglichst ruhige Wohnumgebung gewährleisten.

4.1 Bestandteile

Der Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025 besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Altbestand / Bestandesplan 1:500 (informativ)
- Plan Neuzuteilung 1:500
- Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:500
- Quartierplanvorschriften
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (informativ)

4.2 Neuzuteilung / Landumlegung

Das Quartierplangebiet befindet sich im Grundeigentum der Gemeinde Laax. Die Verfügbarkeit des Quartierplangebiets ist sichergestellt.

Im Plan Neuzuteilung 1:500 werden die neuen Baurechtspartellen festgesetzt. Diese sind nach Abschluss der Quartierplanung durch das zuständige Vermessungsbüro der Gemeinde Laax aufzunehmen und im Grundbuch einzutragen. In der Wohnzone 2 können rund 11 ähnlich grosse Partellen für Wohnbauten geschaffen werden.

Die Verbindung für den Langsamverkehr im Norden des Quartierplanperimeters wird ebenfalls abparzelliert. Im Westen des Quartierplangebiets entsteht eine «Restparzelle» in der

Grössenordnung von rund 200 m². Diese Parzelle kann frühestens zum Zeitpunkt einer weiteren Etappe und nach erfolgter Einzonung des Gebiets südlich des Quartierplangebiets Einheimischenbauzone Cons 2025 zusammen mit weiteren Landflächen baureif gemacht werden. Die Erschliessung erfolgt mittels einer Stichstrasse, welche in einem Wendehammer endet. Im Süden der Wohnzone 2 soll Platz für Besucherparkplätze vorgesehen werden. Die entsprechende Fläche wird ebenfalls abparzelliert.

In der WMZ 3 werden keine Abparzellierungen vorgenommen. Es werden lediglich mögliche Bauvarianten aufgezeigt.

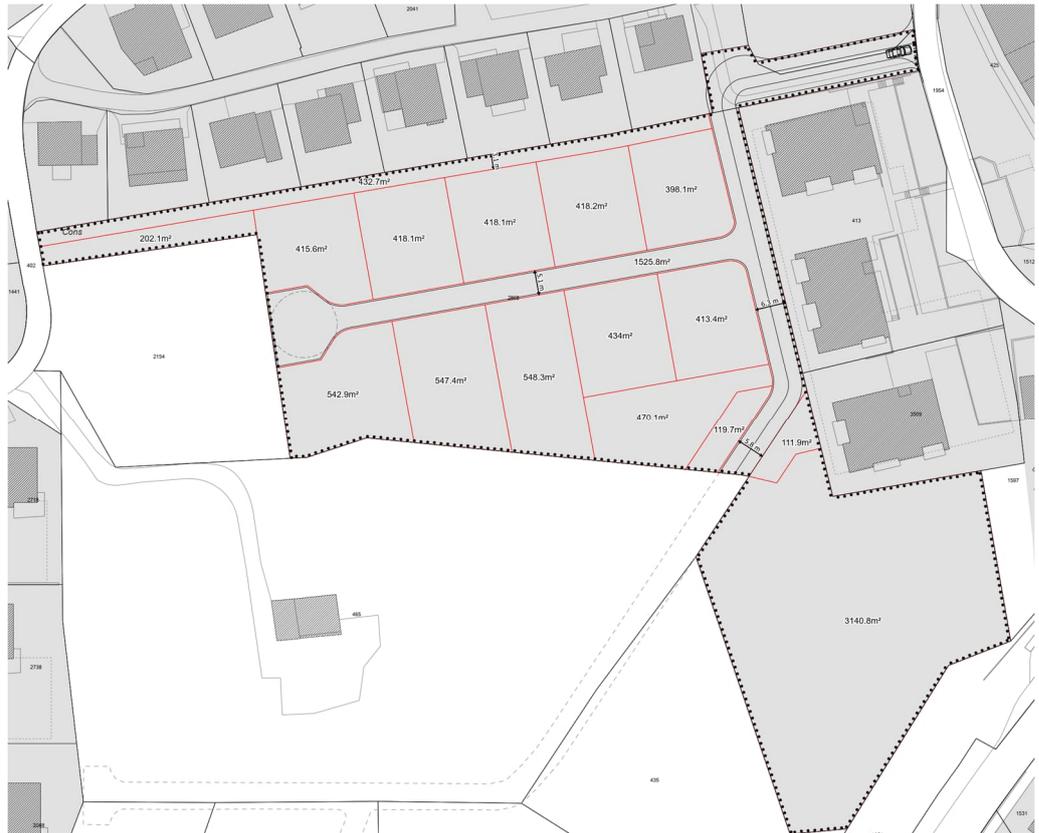


Abb. 15 Ausschnitt Plan Neuzuteilung (massstabslos)

4.3 Gestaltung und Erschliessung

Im Gestaltungs- und Erschliessungsplan werden die Baufelder zu den Baurechtsparzellen und die geplanten Werkleitungen innerhalb des Quartierplanperimeters sowie Zufahrtsbereiche grob festgesetzt. Diese zeigen die ungefähre Lage dieser Infrastrukturanlagen. Im Rahmen der Detailprojektierung können entsprechende Abweichungen entstehen (ausschliesslich Erschliessungsbereiche).

Die architektonische Gestaltung der Bauvorhaben wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Baubehörde überprüft und beurteilt.

Gemäss Abklärungen durch die Gemeinde Laax besteht kein Bedarf für die Berücksichtigung einer zusätzlichen Sammelstelle für Haushaltsabfälle. In unmittelbarer Nähe, an der «Via Cons», befindet sich bereits eine Sammelstelle mit Moloks, welche während den Saisons gut ausgelastet aber ausreichend ist. Die Intensität der Leerungen wird während dieser Zeit ohnehin erhöht (teilweise tägliche Leerung). Während der Nebensaison bestehen bei der Sammelstelle Überkapazitäten und einige Moloks werden abgeschlossen.

Für die Erstellung eines Kinderspielplatzes besteht zum Zeitpunkt der Quartierplanung kein Bedarf. Möglicherweise werden im Rahmen der Projektierung in der Fläche innerhalb der Wohnmischzone 3 entsprechende Nutzungen vorgesehen.



Abb. 16 Übersicht Gestaltungs- und Erschliessungsplan (massstabslos)

4.4 Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften zur Quartierplanung Einheimischenbauzone Cons 2025 beschränken sich auf das Notwendige und ergänzen das Baugesetz der Gemeinde Laax. Sie regeln schwergewichtig die Erschliessung und die Gestaltung innerhalb des Quartierplangebiets und lehnen sich an die bereits in Kraft befindenden Quartierplanbestimmungen des Gebiets Cons, nördlich der laufenden Quartierplanung.

4.5 Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte

Im Grundbuch müssen die Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten wie folgt angepasst werden:

Eigentümer
Politische Gemeinde Laax, UID CHE-115.057.908, Gemeindkanzlei, Postfach 16, 7031 Laax GR 1

Liegenschaft Nr. 2868
Plan Nr. 9, Cons
10'148 m², Acker/Wiese/Weide (10'148 m²)

Erwerbstitel
Vertrag auf Eigentumsübertragung 06.08.2012 Beleg 1277
Grenzänderung 17.11.2021 Beleg 2477

Anmerkungen
Quartierplan-Cons

~~14.02.2008 Beleg 311-La~~
~~06.08.2012 Beleg 1277, ID 5306.0~~

Nach Erlass des vorliegenden Quartierplans Einheimischenbauzone Cons 2025 wird dieser auf der Parzelle Nr. 2868 resp. auf den darauf entstehenden Baurechtspartellen angemerkt.

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Überbauungspflicht von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücks i.S.v. Art. 19c KRG i.V.m. Art. 19w Abs. 2 Ziff. 2 KRG (Grundstücksteilung gemäss Art. 10d Abs. 2 BauG zustimmungsbedürftig), Frist bis: 23.12.2033
 09.02.2024 Beleg 252, ID 13230.0

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG für CHF 986'661.45 (wird bei Fälligkeit indiziert)
 09.02.2024 Beleg 254, ID 13232.0

Vormerkungen
 Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Durchleitungsrecht
 zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, mit Sitz in Ittigen BE, UID CHE-101.654.423
 04.03.1935 Beleg 2/199La
 04.03.1935 Beleg 2/200La
 21.02.1991 Beleg 58-La
 25.08.1992 Beleg 311-La
 06.06.1997 Beleg 808-La
 22.12.2003 Beleg 1855-Il
 14.02.2008 Beleg 311-La
 06.08.2012 Beleg 1277, ID 1023.0
 Last: Kabeldurchleitungsrecht
 zugunsten Repower AG, mit Sitz in Brusio GR, UID CHE-103.176.251
 16.02.1987 Beleg 70-La
 06.06.1997 Beleg 808-La
 10.09.2003 Beleg 1301-Il
 09.06.2005 Beleg 790-La
 14.02.2008 Beleg 311-La
 27.07.2015 Beleg 1258, ID 4157.0

Last: Fuss- und Fahrwegrecht (landwirtschaftlich)
 zugunsten Grundstück Nr. 435
 16.06.2014 Beleg 931, ID 20093157.0

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
 CHF 1'183'993.70 Maximal-Grundpfandverschreibung Nr. 18016.0, Sicherstellung Mehrwertabgabe nach Art. 131 Abs. 1 Ziff. 3 EGzZGB i.V.m Art. 19w Abs. 3 KRG
 Gläubiger: Politische Gemeinde Laax, UID CHE-115.057.908
 09.02.2024 Beleg 254

5. Ablauf / Verfahren

5.1 Planungsprotokoll

16. Februar 2024	Startsitzung Gemeinde Laax / STW AG für Raumplanung
20. Februar 2024	Offerte STW AG für Raumplanung
21. Februar 2024	Auftragsbestätigung Gemeinde Laax
bis September 2024	Erarbeitung Entwurf Quartierplanunterlagen
27. März 2024	Zwischenbesprechung Gemeinde Laax / STW AG für Raumplanung
28. Mai 2024	Entscheid Erschliessungs- und Bebauungsvariante durch den Gemeindevorstand Laax
27. August 2024	Absicht zur Einleitung des Quartierplans durch den Gemeindevorstand von Laax
06. September 2024 – 06. Oktober 2024	Publikation Absicht zur Einleitung und Quartierplanperimeter
10. September 2024	Einleitungsbeschluss durch den Gemeindevorstand
Herbst 2024 bis Januar 2025	Juristische Prüfung
08. April 2025	Beschluss / Bestätigung inhaltliche Vorschläge zur Erschliessung des Quartiers durch den Gemeindevorstand
08. April 2025	Verabschiedung Gemeindevorstand
Mai 2025	Information Nachbarschaft
von 16. Mai bis 16. Juni 2025	Öffentliche Auflage (30 Tage)
von Datum bis Datum	Behandlung Einsprachen
Datum	Beschluss Gemeindevorstand

5.2 Einleitung

An der Sitzung vom 27. August 2024 hat der Gemeindevorstand von Laax, gestützt auf Art. 53 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und Art. 16ff der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) die Absicht zur Einleitung des Quartierplanverfahrens beschlossen. Diese Absicht wurde vom 06. September 2024 – 06. Oktober 2024 im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Laax (fegl official surselva und ruinaulta) publiziert und der vorgesehene Perimeter des Quartierplangebiets lag ebenfalls öffentlich auf. Gegen die beabsichtigte Einleitung sowie gegen die vorgesehene Abgrenzung des Quartierplangebiets gingen keine Einsprachen ein.

5.3 Erarbeitung der Quartierplanunterlagen

Von Februar 2024 bis September 2024 wurden die Quartierplanunterlagen entwickelt und konkretisiert. Am 28. Mai 2024 und 08. April 2025 wurde der Entwurf der Quartierplanunterlagen im Gemeindevorstand von Laax behandelt.

5.4 Juristische Prüfung

Die juristische Überprüfung erfolgte durch das Büro Caviezel Partner AG, Chur.

5.5 Vernehmlassung

Im Mai 2025 wurde der direkten Nachbarschaft im Norden des Quartierplangebiets Cons ein Schreiben mit Informationen zur Quartierplanung Cons und mit Antworten zu Anfragen, welche im Rahmen der im Jahr 2022 durchgeführten Teilrevision der Ortsplanung eingereicht wurden, zugestellt. Gleichzeitig wurden die Absender auf die anstehende öffentliche Auflage aufmerksam gemacht.

5.6 Grundbuchliche Prüfung

Da im Rahmen des Quartierplanverfahrens keine Neuzuteilung (Landumlegung) erfolgt, wurde auf eine umfassende Überprüfung seitens des Grundbuchamtes verzichtet.

5.7 Öffentliche Auflage

Der Quartierplan wurde vom 16. Mai bis 16. Juni 2025 öffentlich aufgelegt.

5.8 Beschluss Gemeindevorstand

Der Quartierplan wurde an der Sitzung vom xx.xx.2025 durch den Gemeindevorstand Laax beschlossen.

6. Anhänge und Beilagen

Beilage 1: Lärmgutachten (Kuster + Partner, 10. Januar 2025)

Beilage 2: Verkehrsgutachten (Hartmann und Monsch, 27. Februar 2025)