

KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE ZERNEZ



**QUARTIERPLAN
RUZÖN**

BERICHT
TEILGEBIET RUZÖN III

Vom Gemeindevorstand erlassen am 28.04.2014



Der Gemeindepräsident:

Der Aktuar:

RUZÖN 190, 7530 ZERNEZ
TEL. 081 861 24 07, FAX 081 861 24 01
E-MAIL: zernez@caprez-ing.ch
MARCO MÜLLER

CAPREZ
INGENIEURE AG



DATUM: OKTOBER 2013

PROJEKT NR.: 6.06.028-03

1. AUFTRAG

Der Gemeindevorstand Zernez bildete im Frühling 2012 eine Planungskommission, welche den Quartierplanes Ruzön, Teilgebiet Ruzön III ausarbeiten sollte. Diese Planungskommission bestand aus folgenden Personen:

- Hohenegger René, Gemeindepräsident
- Taisch Claudio, Mitglied Gemeindevorstand
- Scandella Corsin, Gemeindeganzlist
- Rodigari Roland, Leiter technische Betriebe Gemeinde
- Gaudenz Steivan, Einwohner von Zernez

Für die technische Bearbeitung des Quartierplanes wurde folgendes Projektteam zusammengesetzt:

- | | |
|---|----------------------------------|
| • Caprez Ingenieure AG, Zernez: | Technische Bearbeitung und Pläne |
| • Architectura DC SA, Scuol: | Gestalterische Bearbeitung |
| • Metzger Stefan, Dr. iur., St. Moritz: | Juristische Bearbeitung |

2. AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Die bisherigen Erfahrungen mit der Förderung des einheimischen Wohnungsbaus im Quartier Ruzön sind recht positiv. Bevölkerung, Gemeindevorstand und die Fachkommissionen möchten die Entwicklung der Gemeinde nun weiterhin nachhaltig fördern. Hierzu soll auch inskünftig Bauland Ortsansässigen und solchen, die es werden wollen, insbesondere aber auch jungen Familien zur Verfügung gestellt werden, damit sie ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen können. Dazu trägt auch die grosse Gestaltungsfreiheit in der Bauart bei. Möglich sind im Quartier Einzel- und Reihenhäuser, Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser im Stockwerkeigentum oder in Vermietung sowie genossenschaftliche Zusammenschlüsse. Bauetappierungen respektieren die Pflicht zum sorgfältigen Umgang mit dem verfügbaren Boden, was zusammen mit Rückkaufsrechten der Bauspekulation vorbeugt. Damit profitiert auch das einheimische Gewerbe, welches ihre Dienstleistungen zu marktgerechten Preisen erbringen kann. Im Quartier sollen auch Infrastrukturen geschaffen werden, die der Allgemeinheit dienen und ein gutes Zusammenleben der Quartierbewohner fördern. Diese sollen sich in Zernez wohl fühlen und aktiv am öffentlichen Leben im Ort teilnehmen. In Respekt gegenüber der Natur und der Umwelt gibt die Nationalparkgemeinde Zernez den Landerwerbenden im Hinblick auf das Projekt "Energia 2020" vor, ihre Neubauten und Anlagen im Quartier mit CO2-neutralen Heizungen auszustatten.

3. BESTANDTEILE

Der Quartierplan Ruzön, Teilgebiet Ruzön III umfasst folgende Bestandteile:

1. Ergänzende Quartierplanvorschriften (QPV) Teilgebiet Ruzön III (dat. 01.10.2013)
2. Bestandesplan, Situation 1:500 (Plan Nr. 201, dat. 13.09.2013)
3. Richtplan Parzellierung, Teilgebiet Ruzön III, Situation 1:500 (Plan Nr. 202, dat. 13.09.2013)
4. Gestaltungsplan, Teilgebiet Ruzön III, Situation 1:500 (Plan Nr. 203, dat. 13.09.2013)
5. Gestaltungsplan, Teilgebiet Ruzön III, Schemaschnitte 1:200 (Plan Nr. 204, dat. 13.09.2013)
6. Erschliessungsplan Verkehr, Teilgebiet Ruzön III, Situation 1:500 (Plan Nr. 205, dat. 13.09.2013)
7. Groberschliessung Ver- und Entsorgung, Teilgebiet Ruzön III, Situation 1:500 (Plan Nr. 206, dat. 13.09.2013)
8. Etappierungsplan, Teilgebiet Ruzön III, Situation 1:500 (Plan Nr. 207, dat. 13.09.2013)
9. Vorprojekt Quartierstrasse, Situation 1:500 (Plan Nr. 208, 27.09.2013)
10. Vorprojekt Quartierstrasse, Längenprofil 1:500/100 (Plan Nr. 209, 27.09.2013)
11. Vorprojekt Quartierstrasse, Normalprofil 1:50 (Plan Nr. 210, 27.09.2013)
12. Vorprojekt Quartierstrasse, Querprofile 1:100 (Plan Nr. 211, 27.09.2013)
13. Bericht (dat. 01.10.2013)

4. GRUNDLAGEN

4.1 Gesetze, Verordnungen, Reglemente

- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) vom 6. Dezember 2004
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) vom 24. Mai 2005
- Baugesetz der Gemeinde Zernez vom 11. Dezember 2007
- Reglemente über die Wasserversorgung und Kanalisation der Gemeinde Zernez vom 11.12.1978)

4.2 Planungsgrundlagen

- Zonenplan 1:2000 der Gemeinde Zernez vom 18.12.2013 (geplante Revision)
- Quartierplan Clüs vom 29. Oktober 2007
- Quartierplan Ruzön, Teilgebiet Ruzön II vom 17. November 2009

5. PARZELLIERUNG

Die vorgesehene Parzellierung ist im Plan Nr. 202 dargestellt. Dieser hat Richtplancharakter. Der Gemeindevorstand kann aus wichtigen Gründen und unter Berücksichtigung der im Einzugsgebiet Ruzön angewandten Kriterien, die Parzellierung den entsprechenden Bedürfnissen anpassen.

Die Grössen der einzelnen Parzellen wurden im Sinne eines sorgfältigen Umgangs mit dem verfügbaren Bauland festgelegt. Sie variieren von 475 m² bis 808 m² und lassen dadurch den Bau von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern zu. Um den Bau von Reihenhäusern zu ermöglichen, können benachbarte Parzellen zusammengelegt werden. In der Zone 2 (Parzellen A-D und R+S) sind auch grössere Mehrfamilienhäuser möglich. Dort sind Gebäudelängen bis 42 m möglich.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 Abgrenzung

Der vorliegende Quartierplan unterscheidet Anlagen der Groberschliessung und Anlagen der Feinerschliessung.

Zu den Anlagen der Groberschliessung gehören:

- Die Quartierstrasse
- Die öffentlichen Fusswege
- Sämtliche im Plan Groberschliessung Ver- und Entsorgung, Teilgebiet Ruzön III, Situation 1:500 (Plan Nr. 206) dargestellten Wasserleitungen (blau), Schmutzwasserleitungen (violett), Meteorleitungen (rot), Telekommunikationsleitungen (grün) und Elektroversorgungsleitungen (braun).

Alle übrigen Erschliessungsanlagen, welche nicht im Plan eingezeichnet sind, gelten als Anlagen der Feinerschliessung und müssen von den jeweiligen Eigentümern erstellt und finanziert werden.

6.2 Planung und Ausführung

Die bestehenden und der derzeitige Stand der projektierten Anlagen sind in den Erschliessungsplänen „Verkehr“ bzw. „Groberschliessung Ver- und Entsorgung“ dargestellt. Die Anlagen der Groberschliessung (öffentlichen Erschliessungsanlagen) werden von der Gemeinde erstellt. Die Projektierung und der Bau der Anlagen der Feinerschliessung (privaten Erschliessungsanlagen) ist Sache der Grundeigentümer. Die Erstellung der Groberschliessung erfolgt entsprechend der Bautätigkeit innerhalb des Quartierplangebietes.

Die Detailprojektierung, die Vergabe und die Bauausführung der öffentlichen Erschliessungsanlagen erfolgt durch die Gemeinde.

6.3 Verkehrsanlagen

Das Teilgebiet Ruzön III des Quartierplangebietes wird mittels neuer Quartierstrassen erschlossen. Dabei wurde darauf geachtet, dass alle Parzellen einen direkten Anschluss an eine dieser Quartierstrassen erhalten.

Die Parzellen A und B können auch direkt von der Erschliessungsstrasse Via da Mugliné erschlossen werden. In diesem Bereich sind auch Einfahrten möglich. Die Quartierstrasse aus dem Teilgebiet Ruzön II wird verlängert und an die, das Quartierplangebiet südlich umschliessende Quartierstrasse angebunden. Diese südliche Quartierstrasse dient auch dazu, das Wohngebiet vom übrigen Gemeindegebiet und vom Trasse der Rhätischen Bahn zu trennen.

Um die Parzellen der zweiten und dritten Bauetappe zu erschliessen, ist eine Stichstrasse mit Wendeplatz vorgesehen. Auf eine Verbindung mit der Quartierstrasse aus dem Teilgebiet Ruzön I wird bewusst verzichtet, um nicht quartierfremden - und Durchgangsverkehr zu generieren. Der Korridor vom Wendeplatz zur Zone für öffentliche Anlagen dient der Gemeinde für die Schneeräumung und als sonstige Unterhaltszufahrt. Für den privaten verkehr ist diese Zufahrt gesperrt.

Dem „Langsamverkehr“ wird im Rahmen dieser Quartierplanung besondere Beachtung geschenkt. Die Quartierstrassen werden absichtlich ohne angegliedertes Trottoir (Gehsteig) ausgeführt. Durch die Nutzung der Strassenfläche durch Fussgänger und Fahrradfahrer wird das Geschwindigkeitsniveau der Fahrzeuge automatisch herabgesetzt. Die Einführung vom Tempo 30 oder von Begegnungszonen würde dies noch verstärken.

Damit die angrenzenden Quartiere und das Dorfzentrum auch zu Fuss oder mit dem Fahrrad bequem zu erreichen sind, werden im Bereich des Teilgebietes Ruzön III verschiedene öffentliche Fusswege ausserhalb der Quartierstrassen angelegt.

Technische Angaben zu den Verkehrsanlagen:

- | | | | |
|-------------------------|------------------------------|---------|---|
| • Quartierstrassen: | Fahrbahnbreite: | 3.50 | m |
| | Seitliche Hindernisfreiheit: | je 0.50 | m |
| | Breite Ausweichstellen: | 2.50 | m |
| • Öffentliche Fusswege: | Breite: | 1.50 | m |

Alle weiteren Projektdetails für die Quartierstrassen sind aus den Vorprojektplänen (Pläne Nr. 208 bis 201) ersichtlich, welche einen integrierenden Bestandteil dieser Quartierplanung bilden.

6.4 Kanalisation

Das Quartierplangebiet wird im Trennsystem entwässert. Zur Beseitigung des anfallenden Abwassers (unverschmutztes und verschmutztes Abwasser) werden, wenn möglich im Strassenbereich oder entlang der Grundstücksgrenzen entsprechende Leitungen erstellt. Die im Plan „Groberschliessung Ver- und Entsorgung“ eingezeichnete Linienführung nimmt Rücksicht auf die möglichen Anschlusspunkte an die Sammelkanäle der Gemeinde. Die Leitungen der Groberschliessung werden von der Gemeinde erstellt. Die für den Anschluss der Liegenschaften an die öffentlichen Leitungen notwendigen Anschlussleitungen sind durch die Grundeigentümer zu erstellen.

6.5 Wasserversorgung

Um das Gebiet Ruzön mit Trink- und Löschwasser zu versorgen, werden verschiedene Ringleitungen angeordnet. Im Teilgebiet Ruzön III sind zwei neue Hydrantenschächte vorgesehen; einer bei der Ausweichstelle auf der Südseite des Perimeters und einer beim Feldweg Parzelle 221. Diese Schächte und die dazugehörigen Ringleitungen werden von der Gemeinde erstellt und finanziert. Die Hausanschlussleitungen für die jeweiligen Parzellen sind durch die entsprechenden Grundeigentümer zu erstellen und zu finanzieren.

6.6 Elektrische Versorgung

Die Detailprojektierung der EW - Versorgung erfolgt durch die Gemeinde, bzw. durch ein von der Gemeinde beauftragtes Planungsbüro. Der Verlauf der projektierten Kabelblöcke folgt dem projektierten Strassentrassee. Der Bau der EW - Versorgung erfolgt durch die Gemeinde. Die entstehenden Kosten werden durch Anschlussgebühren gedeckt. Die Feinerschliessung erfolgt gemäss Angaben der Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf Kosten der Grundeigentümer.

Die Beleuchtung der Quartierstrassen und eventuell der Fusswege erfolgt durch die Gemeinde und wird von dieser finanziert. Die Standorte der Kandelaber werden durch die Gemeinde festgelegt.

6.7 Telekommunikationsversorgung

Die Detailprojektierung der Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Swisscom. Der Verlauf der projektierten Kabelblöcke folgt dem projektierten Strassentrassee. Der Bau der Versorgungsanlagen erfolgt durch die Gemeinde und wird durch diese finanziert. Die Feinerschliessung der einzelnen Parzellen erfolgt durch die Swisscom auf Kosten der jeweiligen Grundeigentümer.

7. GESTALTUNG (*Architectura DC SA, Scuol*)

7.1 Allgemeines

Die bewusst zugelassene, grosse Gestaltungsfreiheit in den Quartierplänen Clüs und Ruzön, Teilgebiet Ruzön II hat nicht nur zu Kritik Anlass gegeben. Die Bewohner von Ruzön schätzen es sehr, dass Sie ihre Wünsche, auch in Bezug auf die Gestaltung ihrer Wohnhäuser, realisieren durften.

Die Vielfalt von Formen, Materialien und Farben zeigen die Bedürfnisse und das architektonische Empfinden der einzelnen Bauherrschaften und deren Planer in unserer Zeit. Eine einheitliche Architektur wäre nur mit sehr strengen Vorschriften möglich, wobei die individuellen Wünsche stark eingeschränkt würden.

7.2 Grundsatz

Die Gestaltungsvorschriften von den Quartierplänen Clüs und Ruzön, Teilgebiet Ruzön II werden auch für das Teilgebiet Ruzön III übernommen. Es wäre falsch, für die letzte QP-Etappe andere, strengere Vorschriften zu erlassen, um eine einheitlichere Architektur anzustreben.

7.3 Gestaltung

Die Gebäudeabmessungen richten sich nach den festgelegten Parzellengrössen und den, gemäss Zonenvorschrift, einzuhaltenden Grenzabständen. Durch die festgelegte maximale- und minimale Ausnützungsziffer wird die Ausgewogenheit der Gebäudevolumen garantiert.

Die Gebäudehöhen richten sich nach der Anzahl Geschosse, welche diese Wohnzone zulässt. Bei den verschiedenen Dachformen, sowie für Attikageschosse nimmt die Gebäudehöhe Rücksicht auf Besonnung und Aussicht von dahinterliegenden Gebäuden.

Sämtliche erlaubten Dachformen sind definiert.

Die First- und Gebäuderichtungen wurden festgelegt, um trotz der liberalen Gestaltungsmöglichkeiten, dem Quartier eine gewisse Struktur zu verleihen.

Die Materialien sind, nach architektonischen Kriterien, frei wählbar. Bei kritisch gestalteten Projekten kann die Bauberatung zugezogen werden.

8. ETAPPIERUNG

Die Gemeinde verfolgt mit der Etappierung zwei Hauptziele.

Einerseits soll der Zeitrahmen für die Überbauung der Grundstücke gesteuert werden. Um das Bauvolumen innerhalb der Gemeinde in einem vernünftigen Rahmen zu halten und dadurch auch vermehrt dem einheimischen Gewerbe die Möglichkeit zu bieten, diese Vorhaben zu realisieren, sollen die einzelnen Bauetappen zeitlich gestaffelt werden. Diese Staffelung ermöglicht der Gemeinde zudem die etappenweise Realisierung der Anlagen der Groberschliessung und somit eine Verteilung dieser Investitionskosten auf mehrere Jahre.

Die Etappierung soll den Grundeigentümern ermöglichen, bezüglich der Platzierung des Gebäudes auf die bereits realisierten Bauvorhaben Rücksicht nehmen zu können.

9. KOSTEN UND FINANZIERUNG

9.1 Planungskosten

Die Planungskosten bestehen aus den Kosten für die Ausarbeitung des vorliegenden Quartierplanes (Unterlagenbeschaffung, technische Bearbeitung und Pläne), aus den Kosten der Vermessung und Vermarkung, sowie aus den Auslagen für die Eintragung der neuen Grenzen im Grundbuch. Zu den Planungskosten zählen ferner die Aufwendungen für die juristische Beratung und die Kosten der Gemeinde für die Behandlung des Quartierplanes und dessen Eintragung im Grundbuch.

Nicht zu den Planungskosten zählen die Kosten des beauftragten Ingenieurs für die Detailprojektierung und Bauleitung der einzelnen Erschliessungsbauwerke.

Die nachfolgende Schätzung der mutmasslichen Planungskosten hat rein orientativen Charakter:

Arbeitsgattung	Auftragnehmer	Mutmassliche Kosten in CHF
Beschaffung Grundbuchdaten	Darnuzer Ingenieure AG, Davos	2'000.00
Technische Bearbeitung und Pläne	Caprez Ingenieure AG, Zernez	40'000.00
Gestalterische Bearbeitung	Architectura DC SA, Scuol	10'000.00
QPV und juristische Beratung	Dr. St. Metzger, St. Moritz	8'000.00
Behandlung Quartierplan	Gemeinde Zernez	10'000.00
Raumplanung	STW AG, Chur	10'000.00
Vermessung und Vermarkung	Darnuzer Ingenieure AG, Davos	5'000.00
Grundbucheintrag	Grundbuchamt	2'000.00
Nebenkosten	Alle	3'000.00
Unvorhergesehenes, Verschiedenes	-	10'000.00
Total Planungskosten		100'000.00

Die Planungskosten gehen gemäss Beschluss des Gemeindevortandes zu Lasten der Gemeinde. In diesen Kosten sind die Kosten für die Bearbeitung der Rekurse und die daraus folgenden Anpassungen der Pläne nicht enthalten

9.2 Kosten der Erschliessungsbauwerke

Zu den Kosten der Erschliessungsbauwerke zählen sämtliche Aufwendungen, die notwendig werden, um die Strassen, Kanalisationen und Wasserleitungen (dimensioniert auf die Gesamtüberbauung) zu erstellen, wobei die im Quartierplanprojekt eingezeichneten Leitungsführungen als generelle Richtlinie einzuhalten sind.

Zu den Erschliessungskosten gehören neben den eigentlichen Projektierungs- und Bauausführungskosten insbesondere auch allfällige Bau- und Vorfinanzierungszinsen, sowie die Auslagen im Zusammenhang mit der Führung und Erstellung der Bauabrechnung.

Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der für die Projektierung und Erstellung der Wasserleitungen, Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen, EW-Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen (Anlagen der Groberschliessung) gehen vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde.

Demgegenüber gehen die Kosten für die Projektierung und Erstellung der Feinerschliessung (Hausanschlüsse Kanalisation, Wasserversorgung, EW-Versorgung und Telekommunikationsversorgung) vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümer.

Die Kosten des ordentlichen Unterhalts der Groberschliessungsanlagen und der Schneeräumung der Quartierstrassen werden von der Gemeinde getragen.

Die öffentlichen Fusswege werden von der Gemeinde gebaut und finanziert.

10. ZUSAMMENFASSUNG

Der Quartierplan Ruzön, Teilgebiet Ruzön III umfasst die letzte zusammenhängende, noch unbebaute Fläche am Rand des Siedlungsgebietes Richtung Süden, in der Nähe der Rhätischen Bahn.

Mit vorliegendem Quartierplan werden neben der Regelung der Groberschliessung der einzelnen Bauparzellen auch die Grundzüge der künftigen Überbauung des Gebietes bestimmt. Er trägt den heutigen planerischen Grundsätzen und den Wünschen der Gemeinde Zernez Rechnung.

Neben einer geregelten Bebauung der Wohnzone, kann die Gemeinde in Zusammenhang mit dieser Quartierplanung, die Ver- und Entsorgung des Gebietes ausbauen und optimieren.

Zernez, 1. Oktober 2013

Caprez Ingenieure AG, Zernez



M. Müller, Projektleiter