

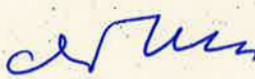
Kanton Graubünden

Gemeinde Bonaduz

Quartierplan Sut Curt

Bericht

Polit. Gemeinde Bonaduz
Der Präsident: Der Aktuar:

1. AUSGANGSLAGE

Die beiden zusammengehörenden Quartierplangebiete Sut Curt und Sera Curt liegen am östlichen Dorfrand von Bonaduz. Das hier zur Diskussion stehende Teilgebiet Sut Curt befindet sich auf einer etwas tiefer gelegenen Terrasse. Die Abgrenzung zum restlichen Baugebiet bildet eine mehr oder weniger stark ausgeprägte Geländekante. Entlang der Nordostgrenze wird das Quartierplangebiet durch den Waldrand sowie den steil abfallenden Hang zum Hinterrhein abgegrenzt. Ein direkter räumlicher Bezug zur bestehenden Siedlung gibt es lediglich im Bereich der neueren Überbauung am Südostrand.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.3 ha und wird noch ausschliesslich landwirtschaftlich genutzt. Einzig am südwestlichen Rand steht auf einer kleinen Parzelle von ca. 100 m² eine Transformatorenstation des EW Tamins.

Aufgrund der besonderen Lage (Waldrand, Abhang zum Hinterrhein) dürfte dieser Teil der Bauzone als definitive Grenze des Siedlungsgebietes und somit als künftiger Dorfrand feststehen. Dieser besonderen Situation wurde im ganzen Quartierplanverfahren entsprechend Rechnung getragen.

Planungsrechtlich gehört das Gebiet zur Wohnzone W3, zweite Etappe. Gemäss Zonenplan gilt zudem für das ganze Gebiet (inkl. Teilgebiet Sera Curt) die Quartierplanpflicht.

Das Gebiet Sut Curt ist strassenmässig noch nicht erschlossen, es bestehen lediglich landwirtschaftliche Zufahrtsmöglichkeiten. Eine bestehende Kanalisationsleitung führt von Süden nach Norden quer durch das QP-Gebiet.

2. ABLAUF, MITWIRKUNG

Am 31. März 1988 leitete der Gemeindevorstand Bonaduz über die zur Wohnzone W2 und W3 gehörenden Flächen der Gebiete Sera Curt und Sut Curt das Quartierplanverfahren ein. Für das Teilgebiet Sera Curt, d.h. die Wohnzone W2, konnte das Verfahren separat abgeschlossen werden, indem der Gemeindevorstand am 6. April 1990 - nach erfolgter Auflage den Quartierplan in Rechtskraft setzte.

Für das Teilgebiet Sut Curt zeigte sich bald, dass mit einem herkömmlichen Quartierplanverfahren keine optimale Lösung gefunden werden kann. Der Gemeindevorstand entschloss sich daher - im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern - die Situation hinsichtlich Gestaltung genauer zu überprüfen. Zur Erlangung von Überbauungsvorschlägen wurden folgende vier Architekten bzw. Architekturbüros mit der Ausarbeitung einer Überbauungsstudie beauftragt:

- Baustudio 32, Bonaduz AG, Bonaduz
- Theodor Hartmann & Co. Architekturbüro, Chur
- P. Itchner + C. Cantz, Architekten, Zürich
- Obrist und Partner AG, Architekten und Planer, St. Moritz.

Im Rahmen dieser Studienaufträge galt es, konzeptionelle Vorschläge für die Überbauung der Gebiete Sut Curt auszuarbeiten. Es waren im wesentlichen Überbaumöglichkeiten für Wohnbauten aufzuzeigen, wobei die Realisierung der Bauten in mehreren unterschiedlich grossen Etappen, durch 2 - 3 verschiedene Trägerschaften im Vordergrund stand. Die vier Studienaufträge wurden im Oktober 1990 der Gemeinde eingereicht und anschliessend von den beauftragten Experten (U. Marbach, dipl. Arch. BSA/SIA, Zürich und P. Quarella, dipl. Arch. BSA/SIA, St. Gallen) an einer gemeinsamen Sitzung, zusammen mit Vertretern der Gemeinde und der Grundeigentümer am 17. Oktober 1990 beurteilt.

Die Fachexperten und die Vertreter von Gemeinde und Grundeigentümern kamen nach sorgfältiger Prüfung der vier interessanten und recht unterschiedlichen Beiträge zur einhelligen Auffassung, dass sich die Überbauungsstudie von Obrist und Partner AG, Architekten und Planer, St. Moritz als beste Grundlage für die Ausarbeitung eines Quartiergestaltungsplanes eignet. Bei der Ausarbeitung des Quartiergestaltungsplanes waren - neben der im Expertenbericht aufgeführten Kritik - folgende Punkte zu beachten:

- Die Ausnützung über das gesamte Areal ist angemessen, jedoch ohne Beeinträchtigung der ausgewiesenen Qualität, zu erhöhen.

- Die zukünftige Projektierung von Teilbereichen darf das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen,
- Es erscheint sinnvoll, wenn bei zukünftigen Projektierungsarbeiten der Verfasser dieser Überbauungsstudie mindestens in der Funktion als Bauberater beigezogen würde.

Diese Empfehlungen konnten bei der weiteren Bearbeitung des Quartierplanes weitgehend berücksichtigt werden. Die Ausarbeitung des eigentlichen Quartierplanes erfolgte in der Zeit vom März 1991 bis Herbst 1992. Die Grundeigentümer wurden für alle entscheidenden Schritte beigezogen, die Mitwirkung im Sinne von Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) ist somit erfüllt.

3. LANDUMLEGUNG

3.1 ALTER BESTAND

Die Grösse der Grundstücke im Quartierplangebiet ist sehr unterschiedlich. Neben kleinen Parzellen (96 m²) sind auch sehr grosse von über 10'000 m² vorhanden. Die Parzelle Nr. 124, die in der nördlichsten Ecke des QP-Gebietes liegt, ist zwar von ihrer Grösse her (756 m²) überbaubar, die Lage zwischen Waldrand und Geländekante (Bord) schränkt aber die Überbaumöglichkeiten stark ein. Die Parzelle Nr. 132 ist bereits baulich genutzt, und zwar mit einer Transformatorenstation des EW Tamins.

Zwischen den Grundeigentümern der Parzellen Nr. 123 und 124, der Ems-Chemie AG bzw. der politischen Gemeinde Bonaduz (neu B. Giubbini) wurde zudem eine Landabgabe von 250 m² vereinbart, d. h. die Ems-Chemie verkauft vor der Landumlegung der Gemeinde Bonaduz 250 m². Dadurch soll erreicht werden, dass die eher kleine Parzelle Nr. 124 (756 m²) sinnvoll überbaut und ins Gestaltungskonzept eingegliedert werden kann.

3.2 NEUZUTEILUNG

Im vorliegenden Quartierplan wird die Neuzuteilung sehr stark auf die Gestaltung ausgerichtet: Grundlage bildet dabei die Überbauungsstudie von Obrist und Partner AG, St. Moritz sowie der daraus hervorgegangene Gestaltungsplan. Diese gestalterischen Grundlagen nehmen auf die bestehende Parzellierung bereits Rücksicht, so dass keine grossräumigen Verschiebungen der Grundstücke erforderlich werden.

Die **Parzelle Nr. 123** umfasst auch die Neuzuteilungsfläche der ebenfalls der Ems-Chemie AG gehörenden Parzelle Nr. 468. Die Unterteilung in einen Teil Nord und einen Teil Süd erfolgte aufgrund der künftigen Gestaltung und Erschliessung. Der Teil Nord umfasst die Baubereiche C und D, während der Teil Süd den Baubereich E beinhaltet. Nachdem für diese Baubereiche noch keine konkreten Projekte vorliegen, ist auch eine definitive Verteilung der zugehörigen Bruttogeschossfläche nicht möglich. Die Abgrenzung erfolgte daher aufgrund einer planerischen Unterteilung von Parzelle Nr. 123. Für den Containerstandort steht innerhalb der Parzelle Nr. 123 eine Fläche von 20 m² zur Verfügung. Diese Fläche konnte mittels eines Landabzuges bei den Parzellen Nr. 123 (Teil Nord), Nr. 124 und Nr. 125 geschaffen werden. Auf die Ausscheidung einer eigenen Parzelle (im Miteigentum) wurde bewusst verzichtet, da die genaue Lage des Standortes sinnvollerweise erst zusammen mit dem Bauprojekt festgelegt werden kann. Für die Nutzung des Containerstandortes wurden entsprechende Dienstbarkeiten begründet.

Im nördlichsten Teil des QP-Gebietes - im Bereich der **Parzelle Nr. 124** gemäss altem Bestand - ist der Quartierspielplatz vorgesehen (**neu Nr. 468**). Zu diesem Zweck wird eine Fläche von 700 m² im Miteigentum der Grundeigentümer der Parzellen Nr. 123, Nr. 124 und Nr. 125 ausgeschieden.

Die Parzelle **Nr. 132** mit der bestehenden Transformatorenstation liegt innerhalb des Überbauungsbereiches E. Eine kleinräumige Verschiebung wurde daher unumgänglich. Der neue Standort liegt zudem an der vorgesehenen Erschliessungsstrasse, was eine bessere Zugänglichkeit für Unterhalt und Austausch ermöglicht.

Die neu Parzelle Nr. 468 umfasst den Quartierspielplatz. Sie ist im Miteigentum der Grundeigentümer von Parzellen Nr. 123, Nr. 124 und Nr. 125. Die Miteigentumsanteile werden mit diesen Parzellen subjektiv-dinglich verknüpft.

Die neu geschaffene Strassenparzelle (Teilparzelle Nr. 2250T) geht entschädigungslos ins Eigentum der Gemeinde Bonaduz über.

4. GESTALTUNG

Die Gestaltung orientiert sich an der Überbauungsstudie von Obrist und Partner AG, St. Moritz. Das Konzept gliedert das Quartierplangebiet in zwei Teile. Die fächerförmig angeordneten Mehrfamilienhäuser werden im Süden durch eine Zeile von Reihenhäusern ergänzt, die sich an die Hangkante angliedern und so das gesamte Areal nach Süden hin begrenzen. Mit der klaren Gliederung der Teilgebiete wird auf die verschiedenen räumlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten reagiert und damit günstige Voraussetzungen für eine Überbauung mit hohem Wohnwert geschaffen.

Der Gestaltungsplan regelt keine Details. Er bezeichnet im wesentlichen die fünf Bereiche der Hauptbauten, die beiden UN-Garagebereiche sowie die Trennungsbereiche und die Firstrichtung für die Hauptbauten. Diese vier Elemente sollen die Verwirklichung des Konzepts, wie es aus dem Studienauftrag hervorgegangen ist, sichern. Um bei der weiteren Projektierungsarbeit den nötigen Handlungsspielraum zu erhalten, wurden die einzelnen Bereiche flächenmässig grösser festgelegt, als dies gemäss Überbauungsstudie erforderlich wäre. An- und Nebenbauten gemäss Art. 41 des Baugesetzes können auch ausserhalb der Baubereiche errichtet werden.

Auf die Festsetzung gestalterischer Details (Dachneigung, Dach- und Fensterformen, Materialien etc.) wird bewusst verzichtet, da der Realisierungszeitpunkt für die einzelnen Bauvorhaben noch weitgehend offen ist und aufgrund der Lage des Quartierplangebietes auch keine Rücksichtnahme auf bestehende Bausubstanz erforderlich ist und zudem die allgemeinen Gestaltungsvorschriften im Baugesetz auch für Bauvorhaben im Quartierplangebiet gelten.

Für den Aussenraum und den Kinderspielplatz werden in den Quartierplanvorschriften lediglich allgemeine Grundsätze festgelegt (Art. 8 und Art. 10). Details über die Gestaltung, Ausstattung und Bepflanzung können allenfalls in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung festgelegt werden, wobei eine möglichst natürliche Gestaltung anzustreben ist (Art. 8 der QP-Vorschriften).

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 VERKEHR

Die strassenmässige Haupteerschliessung erfolgt über die Via Sut Curt zum Vor- und Kehrplatz am Quartiereingang. Der nördliche Teil wird im wesentlichen durch die UN-Garage erschlossen. Für den südlichen Teil erfolgt die Erschliessung über einen Fuss- und Fahrweg, dessen Breite und genaue Lage aber noch offen bleiben muss, da die Zufahrten zu den einzelnen Garagen noch nicht festgelegt sind und wesentlich von der Überbauung abhängen. Es ist auch denkbar, dass diese Feinerschliessung in Form einer Wohnstrasse gestaltet wird. Diese beiden Erschliessungsanlagen gehen nach Erstellung ins Eigentum der Gemeinde Bonaduz über.

Für die Parkierung stehen die beiden UN-Garagenbereiche zur Verfügung. Die gemäss Baugesetz erforderlichen Parkplätze sind innerhalb dieses Bereiches zu erstellen. Für die Errichtung von Besucherparkplätzen bestehen weder im Baugesetz der Gemeinde noch in den Quartierplanbestimmungen irgendwelche Vorschriften. Es wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Besucherparkplätze im Interesse des Quartiers und dessen Bewohner auf freiwilliger Basis erstellt werden. Besucherparkplätze können sowohl innerhalb als auch ausserhalb der beiden UN-Garagenbereiche erstellt werden. Die Situation Parkierung 1:500 zählt zu den informativen Planungsmitteln (vgl. Art. 4 der Quartierplanvorschriften). Sie stellt lediglich einen möglichen Lösungsvorschlag dar und ist in keiner Art verbindlich.

Da die Baubereiche A, B und C nur über die UN-Garage erschlossen sind, ist am östlichen Rand des Quartierplangebietes ein Freihaltekorridor ausgeschieden worden. Dieser ist für den Bau einer Notzufahrt reserviert, welche neben der Feuerwehr auch den Eigentümern der Wohnbauten für Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und an der Umgebung (Transporte) sowie den Bewohnern beim Zügeln dient. Im Bereich der Notzufahrt dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen und keine Hochbauten erstellt werden. Im weiteren ist innerhalb dieses Bereichs das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern untersagt.

Die Fussgängerverbindungen sind nur konzeptionell nicht aber örtlich festgelegt. Die genaue Lage ist im Rahmen der Projektierungsarbeiten zu definieren. Eine besondere Stellung nimmt der Fussweg entlang der südwestlichen Überbauung (Bereich Hauptbauten E) ein, dient er doch neben den Bewohnern auch als öffentliche Fusswegverbindung ins nahegelegene Erholungsgebiet und den Bewohnern der angrenzenden und nicht zum Quartierplangebiet gehörenden Wohnzone W3. Die Verbindung ist baulich derart zu gestalten, dass der Durchgang nur für Fussgänger, nicht aber für

den motorisierten Verkehr (inkl. Mofas) genutzt werden kann.

5.2 VERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über die Hauptleitung, die im Trasse der Erschliessungsstrasse, des Fuss- und Fahrweges sowie im Freihaltekorridor verläuft. Eine Ringleitung ist aufgrund von Abklärungen mit dem für das Wasserversorgungsprojekt zuständigen Ingenieurbüro - jedenfalls im heutigen Zeitpunkt - nicht erforderlich. Die beiden neuen Hydranten gewährleisten die Löschbereitschaft. Weitere Massnahmen zum Brandschutz in der Unterniveau-Einstellhalle sind zusammen mit der Projektierung dieser Anlage zu prüfen.

Für die Stromversorgung ist das EW Tamins zuständig. Die vorgesehene Ausgestaltung des Netzes basiert auf den Angaben und Projektunterlagen der AG Elektrizitätswerk Tamins (Plan vom 1. Juni 1992). Wichtigstes Element der künftigen Stromversorgung ist die neue Transformatorstation eingangs des Quartiers (direkt an der Erschliessungsstrasse). Die Verlegung wird nötig, weil der bestehende Standort der Trafostation teilweise innerhalb des Baubereichs E liegt und kaum mehr sinnvoll und mit vernünftigem Aufwand erschlossen werden kann. Die Verlegung der Trafostation wird erst aktuell, wenn der westliche Teil des Baubereichs E überbaut werden soll. Bis zu diesem Zeitpunkt kann die Trafostation am heutigen Standort bleiben. Entsprechende Bestimmungen sind in den Quartierplanvorschriften vorhanden (Art. 12).

Zur Versorgung mit Radio- und Fernsehprogrammen ist im Endausbau eine gemeinsame Antennenanlage vorgesehen. Nachdem die Entwicklung auf diesem Gebiet (Satelitenempfang; Verkabelung etc.) sehr rasch fortschreitet, sind weitere Festlegungen im jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. In den Quartierplanbestimmungen werden daher anfänglich auch provisorische Empfangsanlagen ausdrücklich zugelassen. So besteht die Möglichkeit, dass im Realisierungszeitpunkt der Gemeinschaftsanlage eine nach dem dazumal neusten Stand der Technik ausgereifte Lösung gewählt werden kann.

5.2 ENTSORGUNG

Das ganze Gebiet Sut Curt ist kanalisationsmässig erschlossen, führt doch eine Hauptleitung quer durch das Gebiet. Im südlichen Teil durchquert die Kanalisationsleitung den Baubereich E. Ob die Leitung in diesem Bereich verlegt werden muss, kann erst aufgrund eines konkreten Projektes entschieden werden. Je nach Art der Überbauung ist es auch denkbar, dass die bestehende Kanalisationsleitung belassen werden kann. In den Quartierplanvorschriften wird daher lediglich der Kostenverteiler für eine allenfalls nötig werdende Verlegung festgelegt (Art. 23 Abs. 2 QP-Vorschriften).

Der Standort für die Kehrrihtcontainer des nördlichen Teils von Sut-Curt (Baubereiche A, B, C und D) ist im Erschliessungsplan generell festgelegt. Um für die Detailprojektierung noch genügend Handlungsspielraum zu erhalten, wurde auf die parzellenscharfe Ausscheidung eines Standortes hingegen verzichtet und nur die erforderliche Fläche (20 m²) und ungefähre Lage festgelegt. Für den Baubereich E ist ein zweiter Standort festzulegen. Die genaue Lage ist zusammen mit der Überbauung zu bezeichnen. Er muss allerdings innerhalb des Baubereichs liegen.

6. QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

Die Quartierplanvorschriften wurden in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern ausgearbeitet. Der Entwurf wurde anschliessend dem zuständigen Grundbuchamt Domat/Ems zur Stellungnahme unterbreitet und entsprechend angepasst. Die QP-Vorschriften gliedern sich wie folgt:

- I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN
- II. GESTALTUNG
- III. ERSCHLIESSUNG UND ENTSORGUNG
- IV. DIENSTBARKEITEN
- V. KOSTEN
- VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Neben den Quartierplanvorschriften wurde noch eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO)

ausgearbeitet. Diese gilt nur für einen Teil des Quartierplangebietes, nämlich für die Parzellen Nr. 123, 124, 125 und 468. Die NVO regelt vor allem die Nutzung und Verwaltung des gemeinsamen Eigentums und der Gemeinschaftsanlagen in der künftigen Überbauung.

7. KOSTENVERTEILER

Der Kostenverteiler im Anhang zu den QP-Vorschriften ist in folgende Sachbereiche unterteilt:

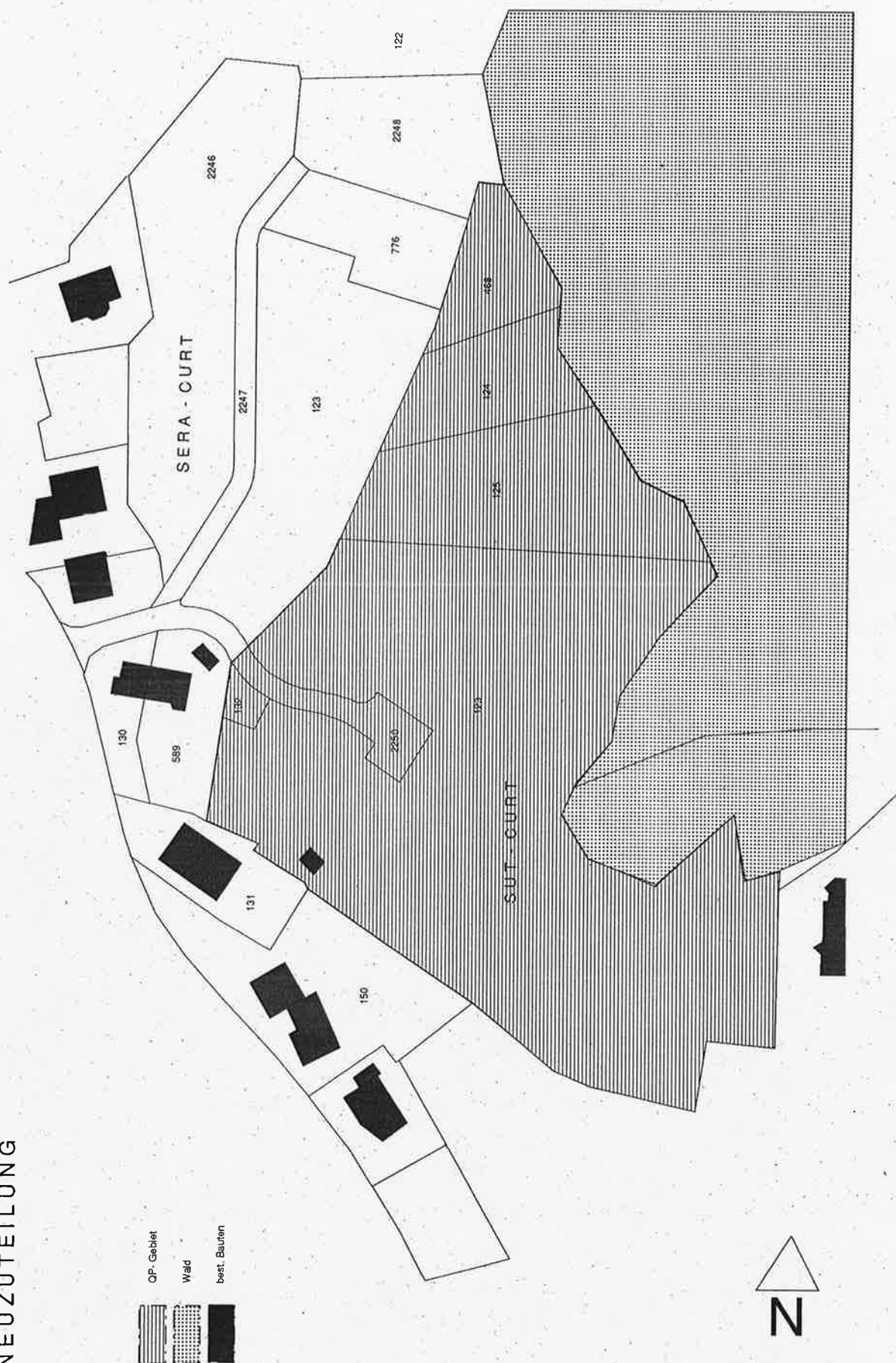
- Verfahrenskosten
- Kosten Erschliessungsstrasse inklusive Kehrplatz
- Kosten Fussweg Quartierspielplatz
- Kosten Freihaltekorridor (Fussweg)
- Kosten Fuss- und Fahrweg (Süd)
- Kosten Wasserversorgung
- Kosten Verlegung Trafostation.

Die Parzelle Nr. 123 wird für den Kostenverteiler gemäss Gestaltungsplan in einen nördlichen und einen südlichen Teil gegliedert. Die Grenze dieser beiden Teilflächen bildet der Fuss- und Fahrweg. Die entsprechenden Flächenmasse wurden vom Geometer ermittelt. Der nördliche Teil umfasst eine Fläche von 4373 m², der südliche eine solche von 6293 m².

Die bis zum 1. Dezember 1992 aufgelaufenen Verfahrenskosten (gemäss Tabelle 2) für die Parzelle Nr. 124, die aufgrund eines Abtausches mit der politischen Gemeinde an Hr. B. Giubbini ging, werden von der Gemeinde Bonaduz übernommen.

.....

BONADUZ / QP-SUT-CURT
NEUZUTEILUNG



BONADUZ / QP-SUT-CURT
ALTER BESTAND

