



Kanton Graubünden

Gemeinde Schmitten

QUARTIERPLANUNG OSTERHUBEL

B E R I C H T

* * * * *

1. EINLEITUNG

1.1 Notwendigkeit und Beschluss der Planung

Die Stimmbürger der Gemeinde Schmitten stimmten am 27. Mai 1983 über die Ortsplanung mit Baugesetz ab. Am 19. März 1984 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die eingereichten Unterlagen der Ortsplanung.

Die Quartierplanung und die Baulandumlegung ist in den Bestimmungen des neuen Baugesetzes (BG) der Gemeinde Schmitten, Art. 56 bis Art. 69 umschrieben. Gestützt auf Art. 61 des Gemeindebaugesetzes beschloss der Gemeindevorstand am 30. September 1982 über das Baugebiet Osterhubel das Quartierplanverfahren mit der Baulandumlegung durchzuführen.

In der Zeit vom 17. Oktober 1982 bis 27. Oktober 1982 ist der Quartierplanperimeter (Umgrenzung des Quartierplangebietes) öffentlich aufgelegt worden. Gegen den Einleitungsbeschluss und Perimeter sind 4 Einsprachen

eingegangen. Diese Einsprachen sind vom Gemeindevorstand behandelt und mit den Einsprechern erledigt worden.

An der Grundeigentümerversammlung vom 3. September 1982 wurde der Planer, Stefan Barandun, Ing.-Raumplaner NDS/HTL in Filisur bestimmt.

Als Rechtsberater der Gemeinde ist Dr.jur. Fortunato Vincenz, Chur, für Rechtsfragen konsultiert worden.

Infolge der Wahl als Kreisplaner beim Kant. Amt für Raumplanung in Chur, verkaufte Hr. Stefan Barandun sein Büro in Filisur an das Ingenieurbüro Jos. Desax, Bauingenieur SIA, 7477 Filisur, welches die Quartierplanung zu den gleichen Vertragsbedingungen weiterführt.

Gemäss Art. 64 des Gemeindebaugesetzes, gehen die Kosten des Quartierplan- und Baulandumlegungsverfahrens zu Lasten der Grundeigentümer.

2. QUARTIERPLANUNG MIT BAULANDUMLEGUNG

2.1 Allgemeines

Im Rahmen der Quartierplanung sind folgende Planungsmittel und Unterlagen erarbeitet worden:

- Alter Bestand	Situation 1:500	Plan Nr. 166-1
- Baulandumlegung Neuzuteilung	Situation 1:500	Plan Nr. 166-2
- Strassenplan mit Baulinien ohne Niveaulinien	Situation 1:500	Plan Nr. 166-3

- Werkleitungsplan, Kanalisation, Wasser und Elektrisch Situation 1:500 Plan Nr. 166-4
- Bericht mit provisorischer Flächenberechnung im Alt- und Neuzustand und Kostenverteiler für das Quartierplanverfahren.

Ferner liegen zur Einsichtnahme folgende Pläne und Akten vor:

- Kurzer Bericht über Grundsätze des Kostenverteilers Erschliessung
- Provisorischer Kostenverteiler Quartiererschliessung.

2.2 Alter Bestand, Situationsplan 1:500

In diesem Plan sind die Parzellengrenzen eingetragen, wie sie heute während der Planung vorhanden sind. Die Parzellen sind vom Geometer vermessen worden. Dieser Vermessungsplan ist noch nicht öffentlich aufgelegt und rechtmässig behandelt worden. Somit gelten alle Flächenangaben als provisorisch; alle Flächenangaben sind darum als ca. Masse in den Plänen und Tabellen aufgeführt.

2.3 Baulandumlegung Neuzuteilung

Die Baulandumlegung mit Neuzuteilung basiert auf der Bestimmung von Art. 57 des Gemeindebaugesetzes. Nach Abzug der Verkehrsflächen inkl. Parzelle Nr. 2-101 für Trafo von 2'075 m², oder rund 6,5 %, wurden die Parzellen neu zugeteilt. Die bereits bestehenden Verkehrsflächen sind berücksichtigt worden. Dazu wurden folgende Ueberlegungen getroffen:

- Grösstmögliche Berücksichtigung der einzelnen Wünsche der Grundeigentümer und Vor- und Nachteile des Alten Bestandes.
- Vermeidung von zu grossen Inkonvenienzen.

- Formung überbaubarer Parzellen mit direktem Anschluss an eine Erschliessungsstrasse und Werkleitung.
- Voraussetzungen für die spätere Gründung einer Baulandgenossenschaft über bestimmte Parzellen.

Auf Grund der bestehenden Strassen, den topographischen Verhältnissen und der daraus sich ergebenden Linienführungen der Strasse, sowie der vorhandenen Parzellengrösse und -form, ergibt sich bei der Neuzuteilung ein Mehr- oder Minderanteil an Fläche. Dieser Mehr- oder Minderanteil der neu zugeteilten Parzellenfläche, wird beim Kostenverteiler für die Erschliessungskosten berücksichtigt. Diese Landflächen werden mit Fr. 40.-- pro m² eingesetzt. Die provisorische Flächenberechnung im Alt- und Neuzustand ist aus der Tabelle in diesem Bericht ersichtlich.

2.4 Strassenplan mit Baulinien

Grundlagen für die Planung der Strassen- und Baulinien bilden:

- Die Bestimmungen des Gemeindebaugesetzes
- Die Unterlagen der Ortsplanung
- Die Beschlüsse der Baubehörde
- Jede neu zugeteilte Parzelle soll einen direkten Anschluss an eine Erschliessungsstrasse erhalten.

Die geplanten Fahrbahnbreiten und Bankette sind in der Legende dieses Planes ersichtlich. Die Baulinien, gemäss Art. 50 BG, sind im Plan eingetragen. Die Niveaulinien der Strassen werden erst nach der Genehmigung der Quartierplanung, auf Grund der Längenprofile der Strassenbauprojekte, aufgelegt. Die Niveaulinien bilden die Basis für die Höhenlage der Bauten, sowie der Einfahrten und Eingänge.

Die Parkierung soll im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, gemäss den Gesetzesbestimmungen der Gemeinde, geregelt werden. Auf die Ausscheidung von zentralen Parkieranlagen wurde verzichtet.

2.5 Werkleitungsplan

In diesem Plan sind in erster Linie die den Bedürfnissen des Quartieres dienenden Werkleitungen für die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Hydrantenanlage, sowie die elektrische Stromversorgung, eingetragen worden. Zu den einzelnen Werkleitungen noch die folgenden Bemerkungen:

a) Allgemeines

Der Werkleitungsplan beinhaltet nur die Grundzüge für die Grundererschliessung des Quartieres. Die Feinerschliessung zu den einzelnen Bauobjekten ist Sache der Grundeigentümer. Diese Erschliessung wird mit dem Baubewilligungsverfahren für die Bauvorhaben durch das EW Schmitten behandelt.

Der Ausbau der Werkleitungen erfolgt auf Grund von Bauprojekten und kann in Etappen, den Bedürfnissen des Quartieres entsprechend, erfolgen.

b) Kanalisation

Grundlage für die Kanalisationsplanung bilden neben dem generellen Versorgungsplan der Ortsplanung, das generelle Kanalisationsprojekt der Gemeinde. Die Sammelleitung im Rossweg und im Flur- und Fussweg (z.B. zwischen Parzellen Nr. 1-105 und Nr. 1-193) dienen zum überwiegenden Teil für die Grundererschliessung von Teilgebieten ausserhalb des Quartierplanperimeters. Aus dieser Ueberlegung heraus, baut und bezahlt die Gemeinde diese Sammelleitungen auf Grund der von der Gemeindeversammlung zu bewilligten Kredite. Somit belasten diese Sammelleitungen das Quartier Osterhubel nicht. Der südwestliche Teil des Quartieres soll im Trennsystem entwässert werden, d.h. getrennte Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser.

c) Wasserversorgung und Hydrantenanlage

Diese Anlage dient nur der Versorgung des Quartieres mit Trink- und Brauchwasser, sowie der Löschbereitschaft für den Brandfall. Um eine sichere Versorgung und gute Zirkulation des Wassers in den Leitungen zu gewährleisten, sind Ringleitungen geplant. An die Baukosten der Leitungen und Hydrantenanlagen sind von der Kant. Gebäudeversicherung Beiträge von etwa 20 % zu erwarten.

d) Elektrische Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Ingenieurbüro für Elektrotechnik B. Graf AG in Chur geplant worden. Die elektrische Erschliessung ist für die Bedürfnisse des Quartieres Osterhubel konzipiert. In diesem Konzept ist auch die Strassenbeleuchtung enthalten.

3. QUARTIERGESTALTUNG

Die Gestaltungsplanung ist mit dem Fachberater Peter Calonder, Dipl. Arch. ETH/SIA, besprochen worden. Im Laufe der Quartierplanbearbeitung wurden die Pläne auf wenige Grundsätze reduziert. Auf die Festlegung der Standorte der Neubauten wurde verzichtet. Die Gestaltungsvorschriften beschränken sich somit auf folgende Punkte:

- Baubewilligungsverfahren gemäss den Bestimmungen der Gemeinde-gesetze und Verordnungen.
- Freihaltung der exponierten Geländekante Osterhubel mittels Baulinien (siehe Strassenplan mit Baulinien)
- Die Firstrichtungen der Gebäude müssen in der Geländefall-Linie verlaufen.

Das Modell hat nur informativen Charakter. Ueber die Quartiergestaltungsplanung werden keine Pläne erstellt und somit auch nicht öffentlich aufgelegt.

4. KOSTENVERTEILER QUARTIERPLANUNG

Die Kosten für die Erstellung und den Vollzug des Quartierplanverfahrens sind, gemäss Art. 64 BG, von den beteiligten Grundeigentümern zu tragen. Massgebend für den Kostenanteil sind die neu zugeteilten Flächen.

Die Planungskosten sind zum heutigen Zeitpunkt, wo dieser Bericht geschrieben wird, noch nicht genau bekannt, weil die Planungsarbeiten nach effektivem Aufwand verrechnet werden. Gemäss Angebot von Stefan Barandun, Raumplaner NDS/HTL, vom 22. Juli 1982, ist mit einem Betrag von rund Fr./m² 1,75 Grundstücksfläche zu rechnen. Aus der Tabelle in diesem Bericht über die Neuzuteilung, kann jeder Grundeigentümer die zu erwartenden Kosten berechnen, bzw. den prozentualen Kostenanteil an der Gesamtrechnung ersehen.

Der Kostenperimeter und der provisorische Kostenverteiler für die Baukosten der Erschliessungsanlagen und Werkleitungen, ist in einem separaten Bericht und in den Perimeterplänen aufgestellt worden. Aus diesem provisorischen Kostenverteiler kann man die Grössenordnung der zu erwartenden Kosten entnehmen. Die definitive Kostenverteilung für die Erschliessung und für die Werkleitungen, kann einerseits erst nach der Grundbuchvermessung der neu zugeteilten Parzellen und nach Vorliegen der Schlussabrechnungen der Baukosten aufgestellt werden. Der gleiche Grundsatz gilt auch für die definitive Kostenverteilung für das Quartierplanverfahren.

5. ÖFFENTLICHE AUFLAGE UND GENEHMIGUNG DER QUARTIERPLANUNG

Der Quartierplan mit den dazugehörenden Unterlagen werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt (siehe Art. 65 BG).

Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde, Gemeinde - vorstand Schritten, schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Für das Einspracheverfahren gilt Art. 66 des Baugesetzes.

Für die Genehmigung des Quartierplanes ist der Gemeindevorstand zuständig.

Öffentlich aufgelegt werden folgende Pläne und Unterlagen:

Alter Bestand	Situation 1:500	Plan Nr. 166-1
Baulandumlegung Neuzuteilung	Situation 1:500	Plan Nr. 166-2
Strassenplan mit Baulinien	Situation 1:500	Plan Nr. 166-3
Werkleitungsplan, Kanalisation Wasser, Elektrisch	Situation 1:500	Plan Nr. 166-4
Bericht mit Kostenverteiler Quartierplanung und Tabelle Neuzuteilung.		

Gegen diese Pläne und den Bericht, kann bei der Baubehörde Einspruch erhoben werden.

Die weiteren Pläne und Akten wie:

Kostenperimeter Strassen	Plan Nr. 166-5
Kostenperimeter Kanalisation	Plan Nr. 166-6
Kostenperimeter Wasser	Plan Nr. 166-7
Kostenperimeter Elektrisch	Plan Nr. 166-8
Kurzer Bericht über die Grundsätze der Kostenverteilung und provisorischer Kostenverteiler Erschliessung	
	Plan Nr. 166-9

werden zum jetzigen Zeitpunkt nur zur Kenntnis gebracht. Gegen diese Pläne und gegen den provisorischen Kostenverteiler kann somit kein Einspruch erhoben werden.

6. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Das Quartierplangebiet Osterhubel liegt gemäss Zonenplan in der Wohnzone II. Das ganze Baugebiet liegt in der zweiten Eappe, gemäss den Bestimmungen von Art. 47 des Gemeindebaugesetzes.

Die Durchführung einer Quartierplanung stellt immer grosse Anforderungen an die Grundeigentümer, aber auch an die verantwortliche Gemeindebehörde. Der Gemeindevorstand, Planer und Fachberater sind überzeugt, im Sinne des Gemeindebaugesetzes, der Planungsgrundsätze, aber auch im Sinne der an diesem Quartierplan beteiligten Grundeigentümer gehandelt zu haben.

Im Auftrag des
Gemeindevorstandes Schmitten

Der Planer:

Jos. Desax, Bauingenieur SIA
7477 Filisur

Filisur, den 20. März 1984
166/De-wa/X

QUARTIERPLANUNG OSTERHUBEL

PROVISORISCHE FLÄCHEN UND PLANUNGSKOSTENVERTEILER

Parzellen Nr.	alte Flächen m ²	Abzug m ²	neue Flächen m ²	Kostenanteil Planung	
				Fr	%
2 - 131	1476	67	1400	2460	4.7
2 - 110	758	88	670	1180	2.2
2 - 109	940	30	910	1600	3.0
2 - 106	1138	203	935	1640	3.1
2 - 107/108	888	98	790	1390	2.6
2 - 153	510	10	500	870	1.7
2 - 102	644	89	555	980	1.9
2 - 101	190	190	—	Parzelle für Trafo	
2 - 100	201	41	160	280	0.5
2 - 99	1637	87	430	750	1.4
2 - 98			685	1200	2.3
2 - 103			435	760	1.5
2 - 105	1369	159	1210	2120	4.0
2 - 152	1000	200	800	1410	2.7
2 - 134	620	150	470	820	1.6
2 - 135					
2 - 137	145	—	435	760	1.5
2 - 139	474	9	465	810	1.5
2 - 138	577	22	555	980	1.9
2 - 141	1656	401	1255	2200	4.3
2 - 142	1061	46	1015	1780	3.4
2 - 140	475	30	445	770	1.5
2 - 147	1047	92	955	1680	3.2
2 - 92	986	21	965	1690	3.3
2 - 93	1648	98	1550	2730	5.3
2 - 94	933	63	870	1530	2.9
2 - 95	484	44	440	770	1.5
2 - 97	1782	35	2000	3520	6.8
2 - 96	253				
1 - 105	1796	31	1765	3100	5.9
1 - 193	601	—	610	1070	2.0
1 - 131	593	—	593	1040	2.0
1 - 134	2516	46	2470	4340	8.4
1 - 162	636	—	636	1120	2.1
1 - 165	434	—	434	750	1.4
1 - 139	765	15	750	1320	2.5
1 - 134A	1095	—	1095	1920	3.7
1 - 136	497	—	497	860	1.7
Strassen aller Bestand	1270				
+ Strassen neuer Bestand + Parz. 2-101 für Trafo			3345		
Total	33095		33095		