

KANTON GRAUBÜNDEN

20.05.2016 ok

GEMEINDE

GUARDA



QP GUARDA PITSCHEN

BERICHT ZUR QP-ÜBERARBEITUNG

Vom Gemeindevorstand genehmigt am: 3. August 2004

Der Gemeindepräsident: *R. Brunzini*

Der Aktuar: *M. Zuercher*

CHALZINA, 7550 SCUOL
TEL. 081 861 24 00 , FAX 081 861 24 21
E-MAIL: scuol@caprez-ing.ch
ARTHUR DERUNGS + MARCO MÜLLER

CAPREZ
INGENIEURE AG



DATUM : 25. Februar 2004

PROJEKT NR : 6528

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFTRAG	1
2.	AUSGANGSLAGE	1
3.	GRUNDLAGEN	2
3.1	Gesetze, Verordnungen, Reglemente	2
3.2	Planungsgrundlagen	2
4.	BAULANDUMLEGUNG	2
5.	ERSCHLIESSUNG	3
5.1	Abgrenzung	3
5.2	Planung und Ausführung	3
5.3	Verkehrsanlagen	3 ✕
5.4	Kanalisation	4
5.5	Wasserversorgung	5
5.6	Elektrische Versorgung	5
6.	GESTALTUNG	6
6.1	Allgemeines	6
6.2	Architektonische Gestaltung	6
6.3	Pflichtparkplätze	6
7.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	7
7.1	Planungskosten	7
7.2	Kosten der Erschliessungsbauwerke	7
8.	ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN	8

1. AUFTRAG

Die Gemeinde Guarda erteilte uns im Januar 2003 den Auftrag, den bestehenden Quartierplan Guarda Pitschen zusammen mit einem Projektteam zu überarbeiten.

Das Projektteam setzt sich wie folgt zusammen:

- Caprez Ingenieure AG, Scuol: Technische Bearbeitung und Pläne
- Obrist Robert, St. Moritz: Gestalterische Bearbeitung
- Viletta Rudolf, Dr., Garsun: Juristische Bearbeitung

2. AUSGANGSLAGE

Der bestehende Quartierplan wurde 1986 durch Beschluss des Gemeindevorstandes in Kraft gesetzt. Er setzte sich aus folgenden Unterlagen zusammen:

- Plan alter Bestand, Februar 1986, 1:250
- Plan Neuzuteilung und Servitude, Februar 1986, 1:250
- Gestaltungsplan, Februar 1986, 1:250
- Erschliessungsplan
- Quartierplanvorschriften
- Kostenverteiler und Geldentschädigung für Mehr- und Minderzuteilung, Februar 1986

Seit Inkraftsetzung dieses Quartierplanes wurde lediglich ein kleiner Teil des Gebietes überbaut. Trotz allgemeiner Interessenz an Bauland in Guarda kam es in den vergangenen Jahren zu keinen weiteren Überbauungen im QP-Gebiet. Gründe dafür sieht der Gemeindevorstand hauptsächlich in folgenden Punkten:

- Schlechte Erschliessung der nördlich gelegenen Bauplätze
- Gestalterisch nicht überzeugende Lösung
- Unklare rechtliche Situation betreffend Kosten und Unterhalt Quartiers trasse

Im Jahre 1992 hat die Gemeinde Guarda von privater Seite die Parzelle 1642 und im Jahre 1998 die Parzellen 1639, 1640, 1641, 1646 und 1647 käuflich erworben, mit der Absicht, günstiges Bauland für Einheimische zur Verfügung stellen zu können. Dadurch ist die Gemeinde Besitzerin von insgesamt 2749 m² Bauland im QP-Perimeter. Dies entspricht einem Bauland-Flächenanteil von 37.7 %.

Nach Anhörung sämtlicher Grundeigentümer im Quartierplangebiet hat der Gemeinderat am 18. März 2003 entschieden, die Revision des Quartierplanes Guarda Pitschen einzuleiten.

Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt des Kantons Graubünden Nr. 11 vom 20. März 2003 publiziert. Dagegen wurden keine Rekurse eingereicht.

3. GRUNDLAGEN

3.1 Gesetze, Verordnungen, Reglemente

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979.
- Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG) vom 6. Dezember 1987.
- Baugesetz der Gemeinde Guarda vom 25. April 2000.
- Reglement für die Wasserversorgung Guarda vom 27.11.1978.
- Reglement betr. der Abwasserbehandlung der Gemeinde Guarda vom 1. Januar 1978.

3.2 Planungsgrundlagen

- Zonenplan der Gemeinde Guarda 1993, Teilrevision 2000.
- Quartierplan Guarda Pitschen vom Februar 1986

4. BAULANDUMLEGUNG

In Abänderung zum Quartierplan aus dem Jahre 1986 ist heute die Erschliessungsstrasse Guarda Pitschen bereits ausparzelliert. Da diese Strasse neben der Erschliessung von mindestens 10 Baulandparzellen auch die Erschliessung der landwirtschaftlich genutzten Parzellen im Osten und Norden des Quartierplanes sicherstellt, ist diese Massnahme zu begrüßen. Die Strasse befindet sich gemäss gültigem Zonenplan im übrigen Gemeindegebiet.

Im Quartierplanperimeter befinden sich gemäss Bestandesplan (Plan Nr. 6528-11) folgende Parzellen: 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1659, 1660, 1666, 1688 und eine Teilfläche der Parzelle 1440.

Bei den bestehenden, bereits überbauten Baulandparzellen sollen keine Anpassungen in Form und Grösse gemacht werden, damit nicht unnötige Kosten für Mutationen und Grenzbereinigungen verursacht werden.

Die unüberbauten Parzellen Nr. 1643, 1644 und 1645 sollen gemäss Erschliessungskonzept flächengleich neu zugeteilt werden, um keine Nachteile für die Privaten aus der Revision der Ortsplanung zu generieren.

Bei den restlichen, unüberbauten Parzellen wird im Bereich der Erschliessungsstrasse die Grenze auf den Strassenrand gesetzt. Somit gehört das Bankett, bzw. die seitliche Hindernisfreiheit den jeweiligen Baulandparzellen und dessen Fläche kann für die Ausnützung des Grundstückes mitberücksichtigt werden.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Abgrenzung

Der vorliegende Quartierplan unterscheidet öffentliche und private Anlagen der Quartiererschliessung. Zu den öffentlichen Erschliessungsanlagen gehören:

- Die Sammelstrasse und Erschliessungsstrasse
- Der öffentliche Fussweg
- Sämtliche im Erschliessungsplan Groberschliessung Ver- und Entsorgung (Plan Nr. 6528-20) farbig eingezeichneten Wasserleitungen (blau), Kanalisationsleitungen (violett), Meteor-, bzw. Sickerleitungen (rot) und EW-Leitungen (grün).

Alle übrigen Erschliessungsanlagen gelten als rein private Anlagen; auch diejenigen die nicht im Plan eingezeichnet sind.

5.2 Planung und Ausführung

Die bestehenden und der derzeitige Stand der projektierten Anlagen sind in den Erschliessungsplänen „Verkehr“ bzw. „Groberschliessung Ver- und Entsorgung“ dargestellt. Die öffentlichen Erschliessungsanlagen werden von der Gemeinde erstellt. Die Projektierung und der Bau der 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.

5.3 Verkehrsanlagen

Das Quartierplangebiet wird mittels zweier Zufahrtstrassen erschlossen. Die Erschliessung des unteren Teils erfolgt über den, bereits mit dem Quartierplan 1986 zweckentfremdeten „Waldweg“ Craista. Der obere Teil wird durch die Erschliessungsstrasse Guarda Pitschen erschlossen. Diese Strasse war zwar auch im Quartierplan 1986 bereits vorgesehen, wurde jedoch nur als Bauzufahrt ausgebaut. Sie entspricht weder dem geometrischen, noch dem technischen Ausbaustandard für eine Strasse dieser Art.

Die Erschliessungsstrasse Guarda Pitschen wird auf eine minimale Strassenbreite von 3.00 m ausgebaut. Im Bereich der Einmündung (Kurve Stat. 10 bis ca. Stat. 35) in die Strasse Craista wird die Strassenbreite auf maximal 3.90 m verbreitert. Diese Geometrie ermöglicht die Befahrbarkeit der Strasse mit einem Lastwagen von 9.40 m Länge (Fahrzeugtyp A nach VSS Norm 6470271a), wie sie für Tank-, Umzugs- und Kehrriichtlastwagen üblich sind. Das Kreuzen auf der Strasse ist für sämtliche Fahrzeuge nicht möglich. Dank der Ausweichmöglichkeit auf Hausvorplätzen und infolge des geringen Verkehrsaufkommens ist dies jedoch tolerierbar. Die Strasse endet am Rande des QP-Perimeters auf der Ostseite. Die Gemeinde hat im Jahre 2001 einen Teil von der Parzelle 877 erworben mit der Absicht, auf dieser neuen Parzelle Nr. 1688 einen Wendeplatz zu realisieren. Im Laufe der Quartierplanung hat sich gezeigt, dass sich dieser Wendeplatz idealerweise mit den Garagenzufahrten der Parzellen 1643 bis 1645 und den Parkplätzen kombinieren lässt. Dadurch wird die beanspruchte Verkehrsfläche reduziert, was auch aus gestalterischer Hinsicht begrüssenswert ist. Ein Teil der eigentlichen Wendefläche kommt dadurch in das QP-Gebiet zu liegen.

Die Sammelstrasse Craista entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und muss daher saniert werden. Der Oberbau und die Deckschicht sind zu ersetzen.

Technische Angaben zu den Verkehrsanlagen:

- Sammelstrasse Craista: Fahrbahnbreite: bis 4.00 m
 Länge: ca. 130 m

- Erschliessungsstrasse
 Guarda Pitschen: Minimale Fahrbahnbreite: 3.00 m
 Maximale Fahrbahnbreite: 3.90 m
 Seidl. Hindernisfreiheit je 0.50 m
 Länge: ca. 150 m
 Maximales Längsgefälle: 10.2 %
 Maximales Quergefälle: 3.0 %

Alle weiteren Details sind aus den Vorprojektplänen Erschliessungsstrasse (Plan Nr. 6528-7 bis -10) ersichtlich, welche einen integrierenden Bestandteil der Quartierplanung Guarda Pitschen bilden.

5.4 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 Erschliessungsplan „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.

Technische Angaben zur Kanalisation:

- Schmutzwasserleitungen: Rohrmaterial: PVC
 Durchmesser: 150 - 200 mm
 Gesamtlänge: ca. 50 m
 Minimales Gefälle: 1 %

- Meteorwasserleitungen:
 ➤ Sicker-/Transportleitung: Rohrmaterial: PE
 Durchmesser: 200 – 250 mm
 Gesamtlänge: ca. 205 m
 Minimales Gefälle: 1 %

 ➤ Transportleitung: Rohrmaterial: PVC
 Durchmesser: 250 mm
 Gesamtlänge: ca. 15 m
 Minimales Gefälle: 1 %

- Kontrollschächte: Material: NBR
 Durchmesser: 800 mm
 Anzahl: 3 Stk.

- | | | |
|--------------------|--------------|--------|
| • Einlaufschächte: | Material: | NBR |
| | Durchmesser: | 700 mm |
| | Anzahl: | 7 Stk. |

5.5 Wasserversorgung

Im Zusammenhang mit der Quartierplanung wurde auch die Wasserversorgung geprüft und die generellen Leitungsführungen bestimmt. Beim bestehenden Hydrant wird neu ein Schieberschacht gebaut, ab welchem die Hauszuleitungen zur Parzelle 1646 erstellt werden können. In der Erschliessungsstrasse wird eine neue Leitung und an deren Ende ein neuer Hydrantenschacht erstellt. Falls die Gemeinde später einmal das Quartier Ruinas erschliessen will, kann der Ring Guarda Pitschen mit diesem Anschluss geschlossen werden, was die Betriebssicherheit und Löschbereitschaft erheblich verbessern würde.

Technische Angaben zur Wasserversorgung:

- | | | |
|---------------------|---------------|---------------|
| • Ringleitung: | Rohrmaterial: | duktiler Guss |
| | Durchmesser: | 100 mm |
| | Länge: | 50 m |
| • Hydrantenschacht: | Material: | NBR |
| | Durchmesser: | 1000 mm |
| | Anzahl: | 2 Stk. |
| • Schieberschacht: | Material: | NBR |
| | Durchmesser: | 900/1100 mm |
| | Anzahl: | 1 Stk. |

5.6 Elektrische Versorgung

Die Detailprojektierung der EW-Versorgung erfolgt durch die Energia Engiadina (EE) Scuol. Der Verlauf der projektierten Kabelblöcke folgt dem projektierten Strassenverlauf. Der Bau der EW-Versorgung erfolgt durch die Gemeinde Guarda. Die entstehenden Kosten werden durch Anschlussgebühren gedeckt. Die Feinerschliessung erfolgt ab der Verteilkabine am Ende der Erschliessungsstrasse auf Kosten der Grundeigentümer.

Die Sammelstrasse Craista, die Erschliessungsstrasse Guarda Pitschen und die Fussgänger Verbindung werden auf Kosten der Gemeinde beleuchtet. Die Standorte der Kandelaber werden nach Absprache mit den Grundeigentümern festgelegt. Im Erschliessungsplan Groberschliessung sind mögliche Standorte eingezeichnet.

6. GESTALTUNG

6.1 Allgemeines

Die Gestaltungsvorschriften sind in den Plänen Nr. 6528-13 und 6528-14 dargestellt. Die Baulinien bzw. Baufelder sind zwingend einzuhalten. Die Begrenzungspunkte sind zu diesem Zweck in Landeskoordinaten angegeben. Gegenüber Drittparzellen ist der Grenzabstand gemäss Baugesetz von 2.50 m einzuhalten, sofern kein Nährbaurecht oder Grenzbaurecht unter den beteiligten Parteien vereinbart wird.

6.2 Architektonische Gestaltung (Bericht von R. Obrist, St. Moritz, 25.09.2003)

Das Siedlungsgebiet, welches auf Guarda Pitschen in Ansätzen ja besteht, soll verstärkt und geklärt werden. Die Hauszeile unterhalb der Erschliessungsstrasse Guarda Pitschen wird mit 2-3 Gebäuden ergänzt. Oberhalb derselben Strasse soll eine weitere Zeile, deren Fuss etwa 3 Meter über dem Strassenniveau steht, der leicht geschwungenen Strassenlinie folgen. Im Bereich der 2 Privatparzellen ist durch die Rückstafflung ein spannungsvoller Abschluss gefunden, der den Beteiligten eine gute Wohnqualität und Aussicht ermöglicht.

Die vorgeschlagenen Gebäudestandorte haben Richtplancharakter, eine massvolle Vergrösserung im Grundriss um bis zu 20% ist nicht nachteilig für den Siedlungscharakter.

Strassenseitige Stützmauern, wie auch Gartenmauern sind in Naturstein zu erstellen. Vorbild soll der bereits bestehende Teil in der Kurve sein. Die Garageneinfahrten sollten nicht unnötig breit sein, die Garagendecken sind zu begrünen.

Die Häuser sind in Massivbau zu erstellen. Ihre murale, helle Erscheinung soll Bezug auf die Bauten in Guarda nehmen. Terrassen, Glasvorbauten und Nebenbauten können in Leichtkonstruktion erstellt werden.

Die Gemeinde Guarda verfügt über ein gutes Baugesetz. Es ist im Quartierplan Guarda Pitschen bewusst darauf verzichtet worden, detaillierte Vorschriften über Umgebung, Architektur, Materialien und Farben zu fixieren. ✓

Um eine harmonische und spannungsvolle Gesamtwirkung der Siedlung zu gewährleisten, ist deshalb eine früh in der Planungsphase einsetzende Bauberatung notwendig.

6.3 Pflichtparkplätze

Für die Bereitstellung der erforderlichen Parkplätze gilt grundsätzlich das Baugesetz. Im Gestaltungsplan sind mögliche Garagierungsvarianten mit Richtplancharakter eingezeichnet. ✓

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

7.1 Planungskosten

Die Planungskosten bestehen aus den Kosten für die Überarbeitung des vorliegenden Quartierplanes (Unterlagenbeschaffung und technische Arbeiten), aus den Kosten der Vermessung und Vermarktung, sowie aus den Auslagen für die Eintragung der neuen Grenzen im Grundbuch. Zu den Planungskosten zählen ferner die Aufwendungen für die juristische Beratung, die gestalterische Beratung, sowie 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 Planungskosten gehen gemäss Kostenverteiler zu Lasten der Quartierplangenos-
sen.

7.2 Kosten der Erschliessungsbauwerke

Zu den Kosten der Erschliessungsbauwerke zählen sämtliche Aufwendungen, die notwendig werden, um die Strassen, Kanalisationen, Wasserleitungen und die elektrischen Energieversorgungsanlagen (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 Erschliessungsbauwerke der Groberschliessung gehen vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde. Die Feinerschliessung hat durch die Grundeigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen. ✓

8. ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

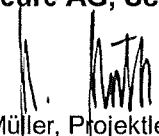
Die Gemeinde Guarda hat im Jahre 1986 den Quartierplan Guarda Pitschen in Kraft gesetzt. Seither wurde im QP-Gebiet nur wenig gebaut. Der Gemeindevorstand hat erkannt, dass dieser Quartierplan in einigen Punkten nicht befriedigt und hat daher entschieden, eine Überarbeitung an die Hand zu nehmen. Folgende Ziele wurden der Überarbeitung zu Grunde gelegt:

- Neue Parzellierung mit direkter Erschliessung sämtlicher Parzellen
- Klare Gestaltungsrichtlinien
- Überarbeitung Kostenverteiler

Zusammen mit einem Projektteam hat der Gemeindevorstand, bzw. eine von diesem delegierte Kommission den Quartierplan vollständig überarbeitet. Neben den planerischen Aspekten wie Parzellierung, mögliche Überbauung, Gestaltung, Erschliessung etc. wurden politische Aspekte, wie Verfügbarkeit des Baulandes für Einheimische, öffentliche Interessenz etc. und finanzielle Belange ausgiebig diskutiert. Der nun vorliegende, überarbeitete Quartierplan Guarda Pitschen trägt den heutigen planerischen Grundsätzen und den Wünschen der Gemeinde Guarda und der privaten Grundeigentümer Rechnung. Der Quartierplan soll in den nächsten Jahren eine massvolle Entwicklung des Dorfes, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der einheimischen Bevölkerung und des schützenswerten Ortsbildes zulassen.

Scuol, 25. Februar 2004

Caprez Ingenieure AG, Scuol


M. Müller, Projektleiter