

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE TSCHIERV

QUARTIERPLAN T A B L À N O V

B E R I C H T Z U R P L A N U N G

7000 CHUR, NOVEMBER 1982

A. BRUNI, DIPL. ING. ETH/SIA

QUARTIERPLAN TABLÀ NOV

B e r i c h t z u r P l a n u n g

1. ORTSPLANUNG TSCHIERV

Die Gemeinde Tschierv hat eine Ortsplanung durchgeführt.

Die planerischen Erlasse: Baugesetz, Zonenplan, Strassenplan, genereller Versorgungsplan und Richtplan wurden am 21. 2. 1975 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und am 14. 7. 1975 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt.

Primäres Ziel der Ortsplanung Tschierv war die Erhaltung einer lebensfähigen Gemeinde. Dazu ist es bei einer heutigen Einwohnerzahl von 127 Personen unbedingt notwendig die Wohn- und Existenzmöglichkeiten in der Gemeinde nach Möglichkeit zu sichern und zu vermehren.

Zur Erreichung dieses Zieles können die folgenden Massnahmen wesentlich beitragen:

- Beteiligung aller Grundeigentümer an der Bauzone.
- Schaffen von günstigen Baumöglichkeiten für Einheimische durch die obgenannte Beteiligung und durch die Reservierung von Bauland für Bauinteressenten mit ständigem Wohnsitz in der Gemeinde.

Für die Durchsetzung dieser Massnahmen ist ein Planungsverfahren nach dem Beteiligungsprinzip eingeleitet worden.

Weil im ganzen Münstertal gleichzeitig die Gesamtmelioration durchgeführt wird, konnte eine Beteiligung aller Grundeigentümer an der Bauzone mit der Gründung einer öffentlich rechtlichen Baulandgenossenschaft realisiert werden.

Grundsätze für die genossenschaftliche Lösung mit Beteiligungsprinzip

1. Anspruch in der Bauzone für alle Grundeigentümer proportional zum Bonitierungswert ihres landwirtschaftlichen Bodens im Beizugsgebiet.
2. Beizugsgebiet = gesamter landwirtschaftlicher Boden im Talgebiet, exkl. Wald, Gewässer, Kantonsstrasse und Gebiete gemäss Pt. 6.
3. Den alten Eigentümern in der Bauzone wird der Boden zum max. landwirtschaftlichen Wert entschädigt, sonst sind sie den andern Eigentümern in bezug auf Ansprüche gleichgestellt.
4. Die Erschliessung der Bauzone erfolgt gemeinsam durch die Genossenschaft.
5. Reservierung eines Teils der Bauzone für die Abgabe im Baurecht an Interessenten mit ständigem Wohnsitz in Tschierv, welche selber keine oder ungenügende Ansprüche besitzen.
6. Die Dorfzone (Bereich der bestehenden Siedlungen) und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden vorher abgegrenzt und aus dem Beteiligungsverfahren ausgenommen. Ebenfalls das Gebiet Pra Chalchera (Touristikzone), welches der Gemeinde gehört.

Diese Grundsätze waren für die Aufstellung der Statuten der Baulandgenossenschaft massgebend, welche sehr stark auf das öffentliche Interesse an der baulichen und landwirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Tschierv ausgerichtet sind.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES QUARTIERPLANGEBIETES

Das Quartierplangebiet Tablà Nov liegt auf einem Südhang nordöstlich des Dorfteiles Plaz. Es umfasst eine totale Fläche von 8.8 ha, welche im Rahmen der Güterzusammenlegung der Baulandgenossenschaft Tschierv zugeteilt wird. Das Zuteilungsverfahren ist soweit fortgeschritten, dass im Jahre 1981 der Bewirtschaftungsantritt erfolgen konnte. Es sind keine Einsprachen eingereicht worden, welche die Zuteilung an die Baulandgenossenschaft tangieren.

Topografisch ist das Gebiet in drei Abschnitte gegliedert. Das leicht geneigte Plateau des oberen Teils geht in den mittleren Hangabschnitt über mit Neigungen von 30-45%, unten schliesst ein Steilhang das Gebiet ab. In der Falllinie bildet der tiefe Bach-einschnitt eine weitere Unterteilung in zwei Räume.

Das Baugebiet wurde auf zwei Siedlungen im südwestlichen Teil des Quartierplangebietes konzentriert. Der nordöstliche Teil bleibt vorläufig landwirtschaftliches Gebiet. Richtplanmässig ist dort ein Reservebaugebiet ausgeschieden worden, falls der Bedarf für eine weitere Siedlung eines Tages ausgewiesen ist.

3. ZIEL UND UMFANG DER PLANUNG

Die übergeordneten Ziele sind aus der Ortsplanung und in den Statuten der Baulandgenossenschaft vorgegeben.

Alle Grundeigentümer in Tschierv sollen günstige Baumöglichkeiten erhalten. Insbesondere sollen auch Interessenten, welche in Tschierv ständigen Wohnsitz nehmen, aber selber keinen Boden besitzen, zu tragbaren Bedingungen ein Haus oder eine Wohnung bauen oder erwerben können.

Allgemein soll die schmale Existenzbasis der Gemeinde und der - überwiegend einheimischen - Grundeigentümer verbreitert werden. Unmittelbares Ziel der Quartierplanung ist die Schaffung aller notwendigen Grundlagen für:

- eine den alten Siedlungsformen und der Landschaft angepasste und gut gestaltete Ueberbauung,
- eine zweckmässige, auf den Endausbau ausgelegte und wirtschaftliche Erschliessung der Baugebiete,
- eine zweckmässige Nutzung des Bodens durch: Konzentrierung der Bauten mit entsprechender Reduzierung der Baugebiete und Bauparzelleneinteilung,
- Freihaltung und weitere landwirtschaftliche Nutzung des ausserhalb der konzentrierten Siedlungen verbleibenden Landes.

Die Quartierplanung umfasst die folgenden Bestandteile:

1. Verkehrsplan
2. Niveaulinien (Längenprofile der Erschliessungsstrassen)
3. Versorgungsplan
- 4.1 Gestaltungs- und Parzellierungsplan mit Baulinien
- 4.2 Gelände- und Ueberbauungsmodell
- 4.3 Gestaltungsvorschriften
5. Bericht

4. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Planerische Grundlagen:

Ortsplanung Tschierv:

Zonenplan	1 : 1000
Richtplan	1 : 1000
Strassenplan	1 : 1000
Genereller Versorgungsplan	1 : 1000
Baugesetz	

Diese Planungserlasse wurden am 21. 2. 1975 von der Gemeinde und am 14. 7. 1975 von der kant. Regierung genehmigt.

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetz der Gemeinde Tschierv vom 21. 2. 1975
- Statuten der Baulandgenossenschaft Tschierv vom 23. 6. 1973, revidiert am 5. 12. 1981.
- Ordnung der Erschliessungsbeiträge und Gebühren der Gemeinde Tschierv.
- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden.

5. ERLAEUTERUNG ZU DEN EINZELNEN PLANEN

5.1 Verkehrsplan

Im Verkehrsplan sind die für die Erschliessung des Quartiers notwendigen Strassen, Zufahrten und Fusswege enthalten.

Ausserdem sind die Parkplätze und unterirdischen Einstellgaragen sowie die Fussgänger-Bereiche eingezeichnet.

Das Konzept sieht im Endausbau eine durchgehende Erschliessungsstrasse vor, welche oben im Chasuras und unten in Plaz an die bestehenden Gemeinde - resp. Kantonsstrassen - angeschlossen wird und mit diesen einen Ring bildet. Die Strassenlänge wird damit zwar vergrössert, dafür genügt die minimale Ausbaubreite von 3.0 m und die öffentlichen Dienste (Schneeräumung, Kehrrichtabfuhr) werden wesentlich erleichtert. Insbesondere im Winter ist ein Einbahnverkehr mit durchgehendem Gefälle möglich und von grossem Vorteil. Der Bau der Erschliessungsstrasse kann selbstverständlich etappenweise ausgeführt werden.

Die Häuser, welche verpflichtet werden eigene unterirdische Einstellplätze zu erstellen, sind im Plan mit einem E bezeichnet. Bei Gebäuden, für welche eine Garagezufahrt aus topografischen Gründen nicht oder nur mit übermässigen Terrainveränderungen möglich ist, sind die vorgeschriebenen Abstellplätze mit Beteiligung oder Einkauf in einer Gemeinschaftsparkanlage bereitzustellen. Die gelb eingezeichneten Zufahrten sind mit einer Verkehrsbeschränkung auf die Anstösser zu belegen, damit der Verkehr auf das Notwendigste beschränkt bleibt.

5.2 Niveaulinien

Aus den Längenprofilen der Erschliessungsstrasse sind die Niveaulinien, d.h. die Höhenkoten der fertigen Strasse zu entnehmen.

5.3 Versorgungsplan

Im Versorgungsplan sind die für die Erschliessung des Quartiers notwendigen Werkleitungen eingetragen:

- Wasserleitungen mit Hydranten und Schieber.
- Schmutzwasserkanalisation für häusliche Abwässer und Garagenabläufe mit Ableitung zur bestehenden Abwasserreinigungsanlage.
- Sauberwasserkanalisation für das Sicker- und Dachwasser, Platz- und Strassenwasser.
- Sickerleitungen für die Strassenentwässerung und zusätzliche Drainage.

- Telefonkabel gemäss provisorischen Angaben der PTT
- Elektrische Kabelleitungen für Hoch- und Niederspannung mit Trafo, Verteilrkabinen und Kandelaber, gemäss Projekt PEM.

Das Abwasser ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten, d.h. Sickerleitungen, Dachwasser und Vorplatzabläufe sind an die Saubermasswasserkanalisation anzuschliessen, das Abwasser von WC, Küchen und Bad, sowie von Garagen an die Schmutzwasserkanalisation.

Die Wasserversorgung wird in Chasuras und bei der Kirche in Plaz an das bestehende Dorfnetz angeschlossen. Damit wird nicht nur für das Quartier, sondern auch für das übrige Dorfnetz bis Plaz ein Ringsystem erreicht. Mit dem Einbau eines Druckreduzierventils vor der Verzweigung im oberen Teil von Tablâ Nov wird die notwendige Unterteilung in zwei Druckzonen erreicht. Die für die Versorgung des Quartiers notwendigen Wasserzuflüsse und Reservoiranlagen sind bereits vorhanden.

5.4 Gestaltung und Parzellierungsplan

sh. Bericht zur Siedlungsgestaltung von Arch. R. Obrist.

6. KOSTENVERTEILER

6.1 Planungskosten

Planungskosten	total	Fr. 75'000.--
./. Subventionen	Bund	Fr. 13'800.--
./. Subventionen	Kanton	<u>Fr. 27'600.--</u>

Restkosten zu Lasten der Bau-	
landgenossenschaft,	Fr. 33'600.--
	=====

resp. prozentual gemäss Anspruchs-
anteilen zu Lasten der Genossenschafter (1% = Fr. 336.--)

./.

6.2 Erschliessungskosten

Die Erschliessungskosten (Strassen, Wasser und Kanalisation) werden gemäss der Ordnung für Erschliessungsbeiträge und Gebühren der Gemeinde Tschiers verteilt.

Für die Kosten der Stromversorgung ist das Reglement der PEM (Provedimaint Electric Val Müstair) massgebend.

7000 Chur, November 1982

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Bruni', with a stylized flourish at the end.

BERICHT ZUR SIEDLUNGSGESTALTUNG

Zielsetzungen

- Anpassung an die bestehende Siedlungsstruktur im Tal
- Neue Siedlung wachsen lassen
- Einfügung in die topographischen Gegebenheiten
- Freihaltung landwirtschaftlich geeigneter Flächen
- Ökologisch erhaltenswerte Gebiete nicht tangieren
- Verschiedene Nutzungsinteressen berücksichtigen
- Zweckmässige Landverteilung unter den Genossenschaftern
- Wirtschaftliche Erschliessung
- Gute Besonnung und Aussicht

Begründung der Siedlungsgestaltung

Bauvolumen: Bei einer Gesamtlandfläche von ca. 65'000 m² im Quartierplangebiet wäre gemäss Bau- und Planungsgesetz der Gemeinde Tschiers eine Bruttogeschossfläche von total ca. 20'000 m² möglich. Dies entspräche etwa 180 Ein- oder 200 Zweifamilienhäusern. Bei einem durchschnittlichen Raumbedarf von ca. 35 m² pro Person ergäbe dies eine Neusiedlung mit etwa 600 Personen. Dies stünde in keinem Verhältnis zur Grösse des bestehenden Dorfes. Der vorliegende Gestaltungsplan sieht deshalb noch die Hälfte des ursprünglich möglichen Bauvolumens vor. Ein Vollausbau würde nach Berechnung zwischen 9'500 und 12'000 m² Bruttogeschossfläche ergeben, bei normalerweise 80%igem Ausbaugrad ca. 7'500 bis 9'500 m².

Etappiierung: Eine Etappierung des gesamten Bauvolumens ist aus regionalwirtschaftlicher Sicht sehr erwünscht, entsprechende Steuerungsmaßnahmen sind bereits in den Genossenschaftsstatuten enthalten. Im Gestaltungs- und Parzellierungsplan ist zudem eine Grobetappierung vorgesehen:

1. Etappe: Parzellen 1025.01-21 ca. 70% der BGF
2. Etappe: Parzellen 1025.22-37 ca. 30% der BGF

Mit dieser Aufteilung können ebenfalls die Ansprüche der Baulandgenossenschafter bezüglich Zeitpunkt der Zuteilung berücksichtigt werden.

Struktur und Lage der Siedlung: Im Münstertal ist die Siedlungsstruktur im Talboden gekennzeichnet durch gewachsene, dichte Dorfkern-kerne. Eine vollständige Neusiedlung soll zwar als solche erkennbar bleiben, aber sich in diese Struktur einordnen: als geordnete Konzentration. Der Gestaltungsplan trägt sowohl diesem Ziel als auch dem Wunsch einzelner Genossenschafter nach Einfamilienhausbesitz Rechnung. Beide neuen Siedlungskerne in Tablà nov betonen und wahren die landschaftliche Gliederung, beanspruchen nicht die landwirtschaftlich geeigneten Flächen im oberen Quartierplangebiet und tangieren auch nicht das Sumpfgebiet. Die südöstliche bis südwestliche Orientierung ergibt eine gute Besonnung, die Hang- und Geländekuppenlage ist aussichtsmässig günstig.

Nutzungsinteressen und Landverteilung: Vielfältige Nutzungsinteressen der Genossenschafter sind zu berücksichtigen. Die Etappierung und Verteilung des Bauvolumens auf die verschiedenen Gebäudetypen - samt entsprechender Parzellierung - basiert auf den Resultaten der Umfrage unter den Genossenschaftern und berücksichtigt damit die Nutzungsinteressen.

Erschliessung: Durch die Konzentration der Bauten, das Anlegen einer Ringstrasse - und lediglich einer Stichstrasse für die Einfamilienhäuser der ersten Etappe - werden die Erschliessungskosten wirtschaftlich und das Landschaftsbild gering beansprucht.

Gestaltungsvorschriften: Die bewusst wenigen Gestaltungsvorschriften werden damit begründet, dass der Einfluss auf die architektonische Güte der Neubauten durch Beratung der Baubehörde und allenfalls des Verfassers des Gestaltungs- und Parzellierungsplanes (Art. 9) weit mehr Einfluss genommen werden kann, als durch eine grosse Zahl von Gesetzesartikeln. Diese beschränken sich deshalb auf das wesentliche. So wurden Baugestaltungslinien nur dort gezogen, wo die Siedlungsordnung und wichtige Aussenräume zu fixieren sind. Die fixierten Geschosshöhen nehmen Rücksicht auf die Einordnung in das Landschaftsbild. Mit Art. 8 soll vermieden werden, dass sich die Siedlung zu einer in der Talschaft unerwünschten, durch zahlreiche Einzäunungen aufgesplitterten Bebauung heranbildet.

Quartierplan Tablâ nov Tschierv

BRUTTOGESCHOSSFLAECHEBERECHNUNG

Grundlagen: Gestaltungs- und Parzellierungsplan und Modell

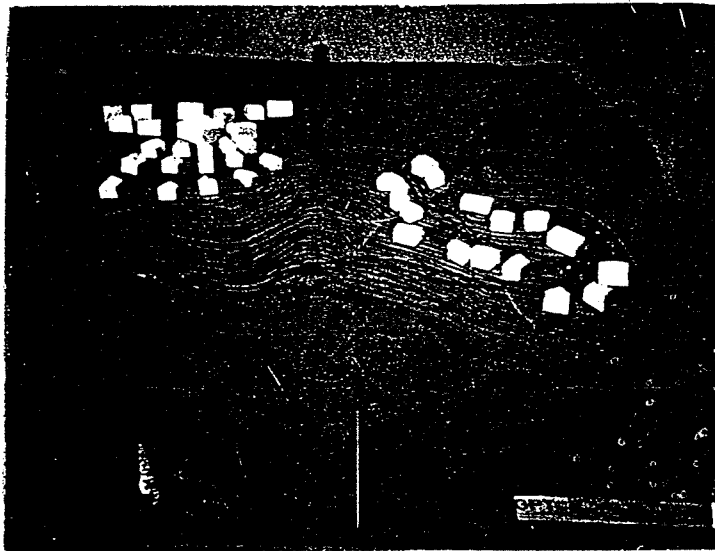
Vorgesehene Parzellennummer	Geschossfl. nach Richtplan und Modell m ²	Fixierte Geschosszahl	Gebäudetyp 1)	Hanglage 2)	Mögliche Bruttogeschossfläche 3)		
					Min.	Max.	
1025.01a	130	3	MFH	f	390	455	
.01b	120	3	MFH	f	360	420	
.01c	420	3	Hotel	f	1260	1470	
.01d	180	3	Hotel	f	540	630	
.02	160	2	MFH	s	240	320	
.03	130	2	MFH	f	260	325	
.04	130	3	MFH	f	390	455	
.05	180	3	MFH	f	540	630	
.06	130	3	MFH	f	390	455	
.07	130	3	MFH	f	390	455	
.08	90	2	EFH	f	180	225	
.09	90	2	EFH	s	135	180	
.10	90	2	EFH	s	135	180	
.11	90	2	EFH	s	135	180	
.12	90	2	EFH	s	135	180	
.13	90	2	EFH	f	180	225	
.14	90	2	EFH	f	180	225	
.15	90	2	EFH	s	135	180	
.16	90	2	EFH	s	135	180	
.17	90	2	EFH	s	135	180	
.18	90	2	EFH	s	135	180	
.19	90	2	EFH	s	135	180	
.20	90	2	EFH	s	135	180	
.21	90	2	EFH	s	135	180	
1. Etappe	.22	130	2	MFH	s	195	260
	.23	110	2	MFH	s	165	220
	.24	90	2	EFH	f	180	225
	.25	90	2	EFH	s	135	180
	.26	110	2	MFH	s	165	220
	.27	110	2	MFH	s	165	220
	.28	90	2	EFH	s	135	180
	.29	170	2	MFH	s	255	340
	.30	90	2	EFH	s	135	180
	.31	90	2	EFH	s	135	180
	.32	130	2	MFH	s	195	260
	.33	90	2	EFH	s	135	180
	.34	90	2	EFH	s	135	180
	.35	90	2	EFH	s	135	180
	.36	130	2	MFH	s	195	260
	.37	180	2	MFH	s	270	360
1. Etappe	2970				6785	8270	
2. Etappe	1790				2730	3625	
T O T A L	4760				9515	11895	

- 1) EFH: Einfamilienhäuser
MFH: Mehrfamilienhäuser

- 2) f : flach weniger als 3m Höhendifferenz
entlang einer Fassade
s : steil mehr als 3m Höhendifferenz
entlang einer Fassade

<u>flach</u>	<u>steil</u>
3) Min. Geschossfläche x Fixierte Geschoss- zahl	Geschossfläche x Fixierte Geschoss- zahl - 0.5
Max. Geschossfläche x Fixierte Geschoss- zahl + 0.5	Geschossfläche x Fixierte Geschoss- zahl

Ansicht
von Süden



Ansicht
von Südwesten

