

Kanton Graubünden

Gemeinde Domat/Ems



Quartierplan Marchesa

Quartierplanbericht

1. Ausgangslage

Das QUARTIERPLANGEBIET MARCHESA liegt am südwestlichen Dorfrand an der Via da Munt. Es zählt neben Sorts da Plong Muling zur grössten verfügbaren Landreserve für Wohnbauten in Domat/Ems. Das Quartierplangebiet von knapp 9,5 ha ist nach rechtsgültigem Zonenplan grösstenteils der Wohnzone 2 (W2) zugeteilt. Das Gebiet teilt sich zu 1,8 ha in Nichtbauland und 7,7 ha in Bauland auf. Auf Grund der Quartiergrösse kann mit bis zu 200 neuen Wohneinheiten gerechnet werden. Aufgabe dieser Quartierplanung ist es, für diese Wohneinheiten geeignete Grundstücksformen zu bilden, die Feinerschliessung zweckmässig zu regeln und die individuelle Bebaubarkeit zu gewährleisten.

2. Ablauf und Mitwirkung

Vor mehr als zehn Jahren, im Dezember 1988, haben die Stimmbürger von Domat/Ems die Totalrevision der Ortsplanung beschlossen, welche unter anderem Marchesa als Wohnzone 2 und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (beide 2. Etappe) mit der Quartierplanpflicht vorsah. Darauf hin leitete der Gemeindevorstand im Februar 1989 den Quartierplan Marchesa ein. Die Regierung griff mit der gleichzeitig noch ausstehenden Genehmigung der Ortsplanung in die Rahmenbedingungen ein. Im Genehmigungsbeschluss vom Juli 1989 fordert sie im Quartierplangebiet Marchesa eine Nutzungskonzentration zu Gunsten der Landwirtschaft, um die vom Bund geforderte Versorgungssicherheit (Fruchtfolgeflächen) zu erfüllen. Diese Auflage veranlasste die Gemeinde mit der Quartierplanung noch zuzuwarten.

In der Zwischenzeit wurde in Domat/Ems rege gebaut und der Druck auf das Gebiet Marchesa grösser. 1997 zonte die Gemeinde die nicht benötigte ZÖBA in Marchesa mit einer Teilrevision in eine W2 um. Aufgrund dieser Umzonung musste die Einleitung des Quartierplanverfahrens wiederholt werden und wurde am 9. Oktober 1997 publiziert. Am 24. März 1998 beschloss der Gemeindevorstand die Erweiterung des Beizugsgebiet mit dem frei werdenden RhB-Schienenlager, damit die zukünftige Erschliessung geregelt werden kann.

Die mit der Genehmigung der Ortsplanung 1989 geforderte Nutzungskonzentration im Quartierplangebiet wird mit dem Regierungsbeschluss vom 29. November 1999 widerrufen. Im Protokoll weist die Regierung darauf hin, dass die Gemeinde zu Recht die Vernetzung der Tuma Marchesa und eine überdurchschnittliche Siedlungsqualität mittels Quartiergestaltungsplan anstrebt.

Im Frühjahr 1998 wurde das Quartierplanverfahren mit einer umfassenden Eigentümerumfrage über Quartier- und Parzellenvorstellungen gestartet. Die Rücklaufquote betrug beinahe 90%. Mit diesen Ergebnissen und übergeordneten Rahmenbedingungen wurde Mitte Juni eine

stark besuchte Grundeigentümersammlung mit konkretem Quartierplankonzept durchgeführt. Mit der Vernehmlassung im Juli/August erhielten sämtliche Eigentümer den Neuzuteilungsplan mit Beschrieb zur Stellungnahme. Die eingegangenen Wünsche und Anträge wurden vom Gemeindevorstand behandelt und schriftlich beantwortet. Der angemessenen Mitwirkungsgelegenheit der betroffenen Grundeigentümer, in Sinne des Bundesgesetzes der Raumplanung (RPG Art. 4), ist somit Rechnung getragen.

3. Quartierplanziele

Das Ziel der Gemeinde ist, das Quartierplangebiet Marchesa aufgrund seiner Grösse nach einem Erschliessungs- und Bebauungskonzept zu planen und zu überbauen. Das Konzept soll die Qualität des Quartierplangebietes wie folgt sicherstellen:

- das verdichtete Bauen fördern,
- öffentliche und halböffentliche Freiräume sichern und gestalten
- sowie eine quartierbezogene Bebauungsstruktur vorsehen.

Für den einzelnen Grundeigentümer bedeutet dies nicht nur einen grossen Überbauungsspielraum, sondern vor allem eine hohe Wohnqualität über das gesamte Gebiet. Das ist gleichbedeutend auch mit einem höheren Wert des Bodens. Diese Verpflichtung zur gesamtheitlichen Quartiergestaltung ist als Teilkompensation für den Verzicht der Nutzungskonzentration zu verstehen.

4. Erschliessungskonzept

4.1 Verkehr

Die Strassenführung in Marchesa hat als Grundsatz flächensparend, quartierbezogen und logisch zu sein. Die Quartiererschliessung erfolgt von Süden (Haupt-) und Nordwesten (Nebenzufahrt). Zu diesem Zweck wird die Via da Munt und die Feldstrasse Navinal im Quartierplangebiet ausgebaut. Zwei Quartierstrassen übernehmen die Haupterschliessung und verbinden die Zubringerstrassen. Die eine führt östlich und die andere westlich der Tuma Marchesa vorbei. Die Ausbaubreite beträgt, zusammen mit dem Gehwegstreifen, 6 m und geht in das Eigentum der Gemeinde über. Auf der Fahrbahn können sich ein Last- und Personenwagen mit stark verminderter Geschwindigkeit kreuzen. Die Strassenbeleuchtung ist zwischen Fahrbahn und Gehweg vorgesehen. Sie soll den Quartiercharakter sichtbar fördern und den Strassenraum für den Automobilisten eingrenzen. Von einer Alleebeplantzung wird aus Kostengründen vorläufig abgesehen.

Feinerschlossen wird das Gebiet mit privaten Quartierstrassen, in einem Abstand von zwei Bautiefen (etwa 60 m) ab den öffentlichen Quartierstrassen beziehungsweise der Via da Munt. Diese privaten Stichstrassen haben eine Breite von 4 m (reine Fahrbahn 3.5 m), wo sich zwei Personenwagen im Schrittempo kreuzen können.

Um die Tuma führt ein Fuss- und Forstwirtschaftsweg. Einerseits aus betrieblichen Gründen und andererseits um sie öffentlich zugänglich zu machen. Der Zugang erfolgt praktisch von allen Himmelsrichtungen als Fortsetzung der Quartierstrassen.

Eingangs ins neue Wohngebiet befinden sich Quartiersammelplätze, welche für Trafostationen, Besucherfahrzeuge, Kehricht und Recyclingmaterial zur Verfügung stehen. Weitere Plätze gibt es in der Quartiermitte und am Rand der Quartierstrassen. Die Fusswegdistanz zu den Sammelplätzen beträgt für jeden Bewohner somit maximal 100 m. Entlang der Bahnlinie werden die fehlenden Besucherparkplätze im Strassenkörper markiert. Die minimale Grösse definiert sich zum Einen durch die Besucherparkplatzanzahl (mind. 1 PP pro 5 Wohneinheiten) und zum Anderen durch den Platzbedarf der entsprechenden Infrastrukturanlagen.

Die Strassengeometrie prüfte das Ingenieurbüro Grünenfelder und Partner AG aus Domat/Ems.

4.2 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden in allen Quartierstrassen gleichzeitig verlegt und mit einer Anschlussmöglichkeit vorbereitet. Es sind dies die Anschlüsse für Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektrisch, Gas, Telefon und Telekommunikation.

Die erforderlichen Infrastrukturbauten, wie Hydranten, Stromverteilkabinen und Strassenbeleuchtungskörper werden nach Möglichkeit in öffentliche Bereiche gestellt. Ist dies nicht möglich, kommen diese platzsparend im Parzellenrandbereich zu stehen. Der grobe Standort dieser Infrastrukturanlagen wird mit dieser Quartierplanung festgelegt. Die genaue Lage wird in der nachfolgenden Detailprojektierung definiert.

Die erschliessungstechnischen Angaben stammen vom Ingenieurbüro Grünenfelder und Partner sowie vom EW Tamins.

4.3 Eisenbahnlärm

Gegenüber der Rhätischen Bahn werden vom Gesetz (Eidg. Lärmschutzverordnung) Lärmschutzmassnahmen gefordert. Das gesamte Wohngebiet von Domat/Ems entlang der Bahn ist in einem starken Mass lärmbelastet, so auch der nördliche Teil von Marchesa. Da es

sich bei diesem Gebiet um eine Neuerschliessung handelt, sind die Quartierplaneigentümer und nicht der Verursacher kostenpflichtig. Andererseits gelten bezüglich der Lärmdämmung noch strengere Vorschriften, als bei bestehenden Wohnhäusern. Das Projekt Lärmschutz befindet sich zur Zeit bei Rhätischen Bahn zur eisenbahnrechtlichen Genehmigung.

5. Landumlegung

5.1 Alter Besitzstand

Das Quartierplangebiet teilen sich nicht weniger als 40 Grundeigentümer von sehr unterschiedlichem Landbesitz. Die Eigentumsgrößen variieren von 520 m² bis zu 1 ha Bauland. Die Grundstücke weisen sehr unterschiedliche Flächen und Formen auf. Die meisten sind sehr schmale, lange Parzellen - ein in der Landwirtschaft typisches, durch Erbteilungen entstandenes Parzellenmuster. Diese «Hosenträgerparzellen» sind, abgesehen vom fehlenden Strassenanstoß, grösstenteils nicht überbaubar. Eine Baulandumlegung war somit zwingend.

5.2 Neuzuteilung

Für die Neuzuteilung sind folgende Kriterien angewandt worden:

- a) Als massgebende Flächen gelten die in der Bauzone W2 und WG (rechtsgültiger Zonenplan) liegenden Parzellenflächen, abzüglich des Anteils für die neuen öffentlichen Quartierstrassen und Plätze. Von den knapp 8 ha anrechenbaren Nutzfläche verbleiben somit 70'207 m² Bauland.
- b) Die Zuteilung des Grundstückes erfolgt in Anlehnung an das Baugesetz (Art 94 BauG). Gestützt auf einen Grundsatzentscheid der Planungskommission soll die Neuzuteilung den Landwert durch ihre Lage beibehalten und erfolgt somit möglichst am alten Standort. Dabei gilt es zu beachten, dass jedes neu gebildete Grundstück durch eine Strasse erschlossen sein muss.
- c) Besitzt ein Grundeigentümer mehrere Einzelparzellen, werden diese – wenn nicht ausdrücklich gewünscht – zusammengelegt. Ganz grosse Parzellengebilde sind aufgeteilt worden, damit auch kleinere Grundstücke am alten Standort zugeteilt werden können.
- d) Nachbarwünsche und weitere Umfrageergebnisse werden nach Möglichkeit berücksichtigt.
- e) Die letzte Tuma im Dorfgebiet geht ebenfalls ganz in den öffentlichen Besitz der Bürger- und der Politischen Gemeinde Domat/Ems über. Die Politische Gemeinde (im Nutzungsvermögen, Eigentümerin ist die Bürgergemeinde) verzichtet daher auf den Baulandanspruch aus der Plaz Cumpogna zu Gunsten der Tuma- und einer Spiel-/

Sportplatzfläche. Die betroffenen privaten Grundeigentümer werden wertgleich entschädigt.

f) Allgemeine Abzüge werden wie folgt ausgewiesen:

- Für die Via da Munt ist die Hälfte der nötigen Strassenraumfläche inklusive Hecke als öffentliche Nichtbaufläche (ÜG) vorhanden. Die zusätzlichen 2300 m² werden zu 50% von der Gemeinde, 25% durch die Quartierplanbeteiligten und 25% als Vorschuss für ein zukünftiges Quartier Sum Planeras, ebenfalls durch die Gemeinde aufgeteilt.
- Die Navinal liegt ebenfalls mit fast der Hälfte im Übrigen Gemeindegebiet (ÜG). Die verbleibenden 860 m² teilen sich zu 20% die Gemeinde und 80% die Quartiereigentümer.
- Die zwei neuen Quartierstrassen mit gemeinsam 3100 m² gehen zu Lasten aller Grundeigentümer.
- Für den Spiel-/Sportplatz übernimmt die Bürgergemeinde ein Drittel von der Auflösung der Plaz Cumpogna. Die restlichen zwei Drittel teilen sich alle Grundeigentümer und bilden zugleich eine Eigentümergemeinschaft.
- Die Quartiersammelplätze werden nicht über das gesamte Gebiet angerechnet, sondern den jeweiligen Benutzern mit einer Erreichbarkeit von maximal 100 m zugewiesen. Die Flächen gelten als Bauland und können für Nutzungstransfers verwendet werden.

Das Ingenieurbüro Grünenfelder und Partner AG hat die Neuzuteilung provisorisch erfasst.

6. Bebauungskonzept

Um eine hohe Aussenraumqualität (z.B. Gartensitzplatz) für das einzelne Grundstück sowie einen prägenden Quartiereindruck zu erhalten, wird eine grobe Überbauungsstruktur festgelegt. Im Rahmen der Quartierplanung können gestalterische und abweichende Bauvorschriften umschrieben werden.

Im Quartierplangebiet Marchesa wird dies mittels Festlegen von definierten Baubereichen erreicht. Eine Strassenbaulinie und eine rückwärtige Baulinie bestimmen den Baubereich für sämtliche Bauten. Für Wohnbauten werden minimale Seitenabstände festgelegt, wobei auch die geschlossene Bauweise (Zusammenbauen) möglich sein soll. Gegenüber der Hauptwohnseite wird ein grosser Abstand verlangt.

Es wird grundsätzlich unterschieden zwischen Parzellen mit einer rückwärtigen Erschliessung und einer länglichen Form (südlicher Baubereich) und solchen mit einer Erschliessung auf der Hauptwohnseite und

einer eher quadratischen Form (nördlicher Baubereich). Somit ergeben sich differenzierte Grundstücksformen, die die unterschiedlichen Flächenverhältnisse und die Situierung des Quartierplangebietes berücksichtigen. Als Richtmass für eine Wohnbaute liegt die Grundstückfläche bei etwa 500 m².

Die Tuma Marchesa soll nach Möglichkeit in den öffentlichen Besitz gelangen. Ein durchgehender Tumaweg (Forstwirtschaftsweg) macht die Tuma Marchesa ringsum zugänglich und bildet eine klare Abgrenzung zwischen den privaten Bereichen und dem Landschaftsschutz. Auf der Tuma sind keine Bauten und Anlagen zugelassen. Daher wird westlich angrenzend ein Spiel-/Sportplatz freigehalten. Die Gemeinde wird einen grossen Teil dieser benötigten Fläche als Ersatz für den Platz Cumpogna beisteuern.

Die Hecke entlang der Via da Munt ist aufgrund ihrer Grösse geschützt (Bundesgesetze über die Jagd und den Schutz wild lebender Säugetiere und Vögel sowie des Natur- und Heimatschutzes). Durch den Strassenausbau muss diese partiell leicht verschoben werden. Gleichzeitig wird sie durchgehend bepflanzt. Die Hecke wird zudem gegenüber dem Wohngebiet eine wertvolle Schutz- und Gestaltungsfunktion übernehmen. Die Hecke steht zu zwei Drittel auf der Gemeindeparzelle und zu einem Drittel auf den angrenzenden Bauparzellen, dadurch kann auf eine zusätzliche Zaunbepflanzung verzichtet werden.

7. Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften beschränken sich auf ein notwendiges Minimum und ergänzen das Baugesetz von Domat/Ems. Sie regeln schwergewichtig die Erschliessung und die Gestaltung und verteilen die Kosten. Diese Vorschriften wurden dem Grundbuchkreis Domat/Ems zur Stellungnahme unterbreitet.

8. Kostenverteiler

Sämtliche Kosten werden, wo kein öffentliches Interesse vorliegt, im Verhältnis der Flächenanteile jedes Grundeigentümers an der Gesamtfläche gleichmässig aufgeteilt. Begründet wird diese Verteilung wie folgt:

- jede Parzelle wird ausreichend erschlossen und somit ohne Etappierung baureif;
- Sie profitieren von den Schutzmassnahmen gegenüber der Bahnlinie und der Sammelstrasse Via da Munt und
- werden gemeinsam von der Nutzungskonzentration befreit.
- Die einen liegen an einer öffentlichen Quartierstrasse, sie haben

den Mehrverkehr zu dulden und sind dafür von der Unterhaltspflicht befreit. Andere werden durch eine private Stichstrasse erschlossen und erbringen den Unterhalt selbst.

Die Erschliessungsbeiträge richten sich nach dem «Gesetz über die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer». Zu erwähnen ist, dass sich die Politische Gemeinde ihrer öffentlichen Funktion bewusst und bereit ist, Mehrleistungen finanziell zu unterstützen.

Der für jedes Grundstück geltende Beteiligungsfaktor entspricht dem Flächenanteil der Neuzuteilung und nicht, wie üblich aufgrund des Alten Besitzstandes. Der Grund liegt daran, dass die öffentliche Hand rund 25% ihres Baulandanspruchs an die Erschliessungsflächen abgibt und somit doppelt belastet würde.

Die Kosten für die Realisierung der Quartierplanung sind frankenmässig noch nicht bekannt. Im jetzigen Zeitpunkt können die Realisierungskosten lediglich anteilmässig auf die betroffenen Grundeigentümer verteilt werden. Die zu tragenden Kosten fallen aus folgenden Sachbereichen an:

- Verfahrenskosten (Planer, Geometer, Grundbuch)
- Kosten für die Erschliessung (Strassen, Leitungen)
- Kosten für die Schutzmassnahmen (Lärm, Sicherheit)
- Kosten für den Spiel-/Sportplatz (Fonds: Einrichtung, Unterhalt)

Der Gemeindevorstand hat beschlossen, dass allfällige Differenzen zwischen dem theoretischen Flächenanspruch und der tatsächlichen Neuzuteilung, die Mehr- oder Minderzuteilung, in Geld auszugleichen. Der Preis pro Quadratmeter Bauland wird mit Fr. 400.– festgesetzt.

.....

14.1.2000 T/Sc

Übersicht «Allgemeiner Landabzug»

	Alter Besitz in QP	Abzüge							Neuzuteilung Anspruch Baufläche	Abzug von anrechenb. Fläche
	anrechenbar	Tuma	Via da Munt	Navinal	Quartierstr.	Spielplatz	Trafopl.	Sammelpl.*		
Bürgergemeinde	9'292									
	9'292	0	68	81	366	193	9	0	8'574	7.72%
Bürgergemeinde (NV)	9'369	6'086	2'345							
	938		7	8	37	795	0	0	91	90.30%
Pol. Gemeinde	10'058	102	368							
	9'588	0	70	84	378	200	9	0	6'933	27.69%
öff. Interesse			1'161	173						
Vorschuss für Sum Planeras			581							
RhB	711			711						
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
Private	65'427	6'248								
	59'179		435	518	2'331	1'232	55	0	54'608	7.72%
Total in QP	94'857	12'436	5'035	1'575	3'112	2'420	72	0		
Total anrechenbar	78'997	0	2'322	864	3'112	2'420	72	0	70'207	11.13%

öff. Interesse: Via da Munt 50% , je 25% Anstösser; Navinal 20%

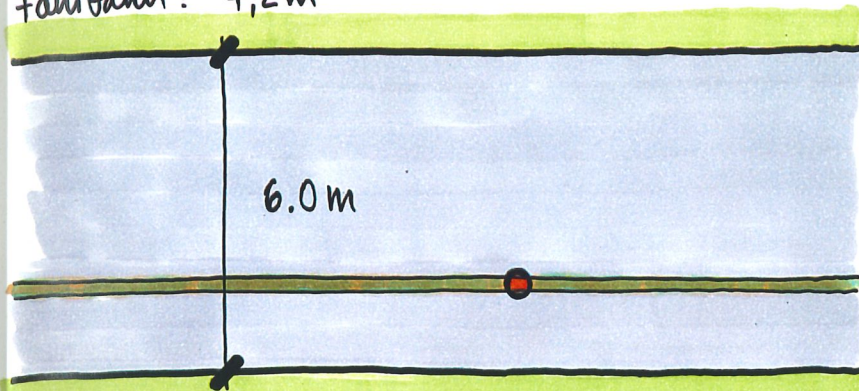
Bürgergemeinde NV: Bauzonenfläche Platz Cumpogna an Spielplatz eingerechnet; verbleibende 91 m2 sind für Tumaabtausch

*) die 986 m2 für die Quartiersammelplätze werden zur Baufläche angerechnet und gebietsweise abgezogen (in Flächenbruchteile)

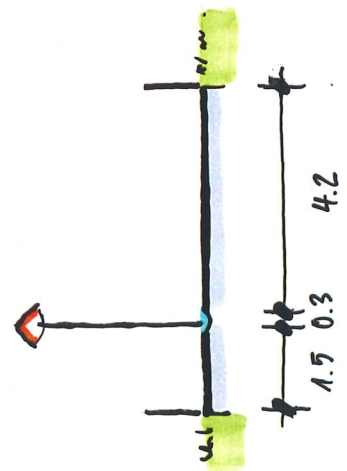
Verkehrswege - Dimension

Öffentliche Quartierstrasse

Fahrbahn: 4,2 m

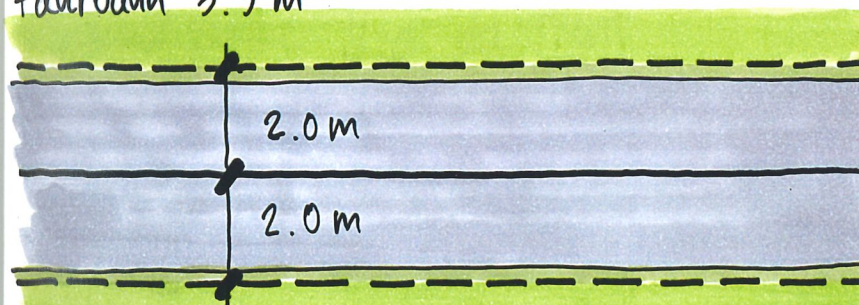


- Niveaulos zwischen Gehweg und Fahrbahn (Wasserinne)
- Strassenraumgestaltung

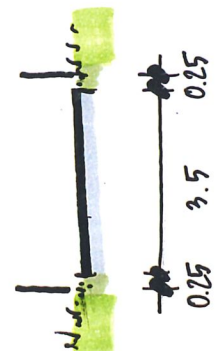


Private Quartierstrasse

Fahrbahn 3.5 m

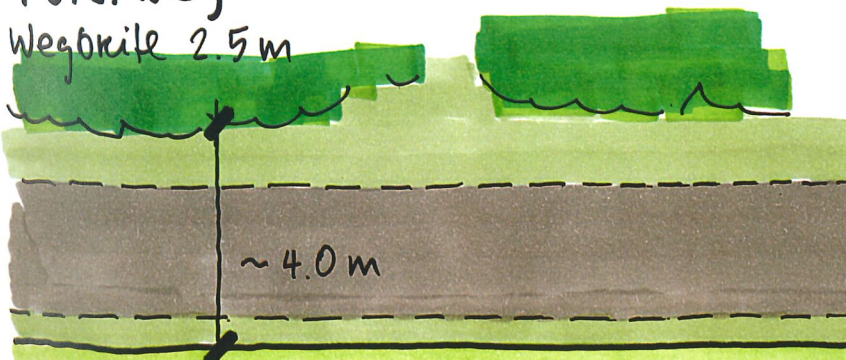


- Partellengrenze in Strassenmitte
- Kreuzen PW / PW möglich (Schrittempo)

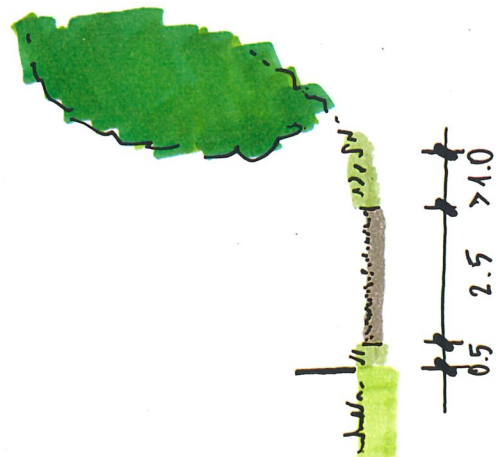


Forstweg

Wegbreite 2.5 m



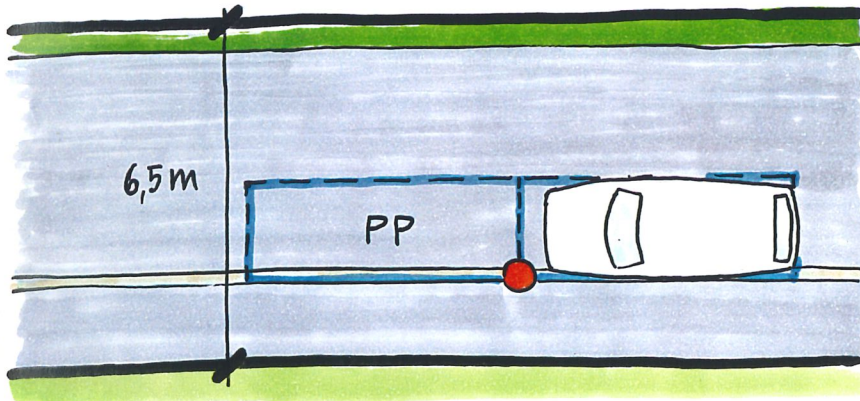
- Öffentlicher Kiesweg
- Partellengrenze (Privateigentum) 0,5m ab Wegrand



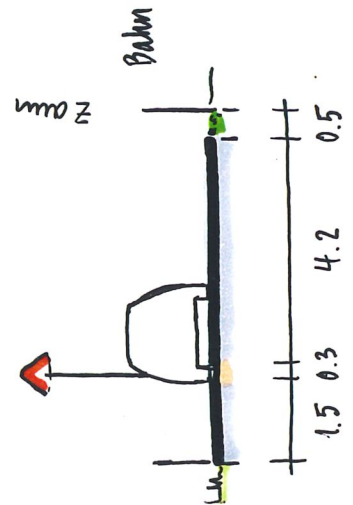
Verkehrswege - Dimension

Öffentliche Quartierstrasse "Navinal"

Fahrbahn : 4.2m

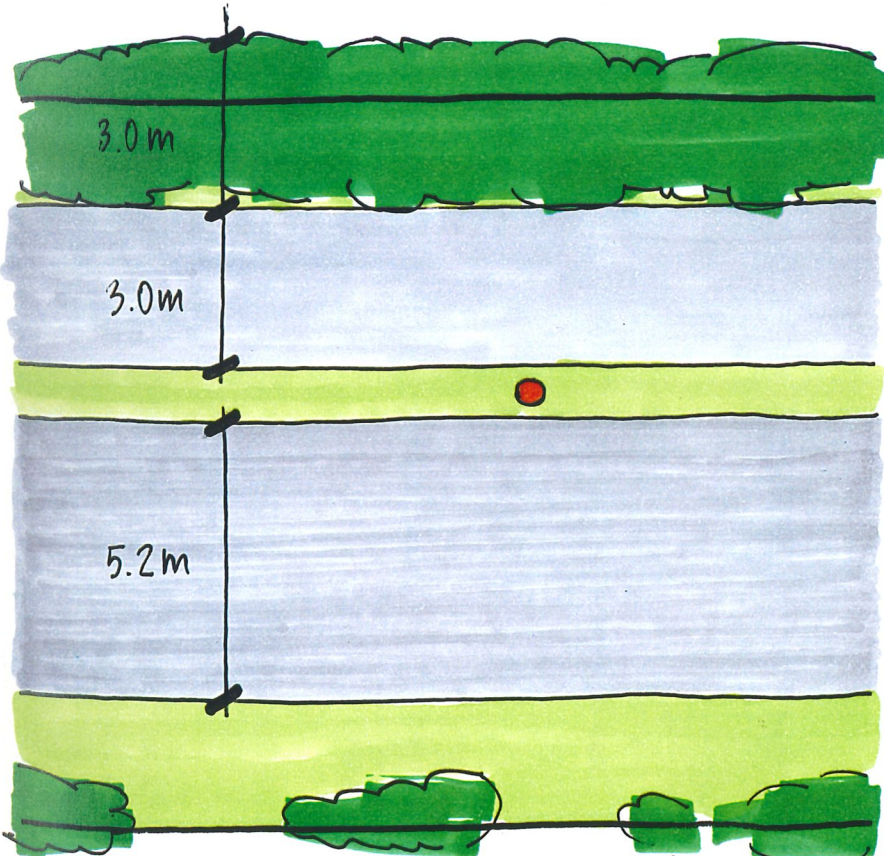


- Niveaulos zwischen Gehweg und Fahrbahn (Wasserinne)
- Besucherparkierung im Straßenraum (Durchfahrt mit LKW mögl.)



Sammelstrasse Via da Munt

Fahrbahn 5.2m (Ausbau auf 6.0m)



- Geh-/Veloweg von Fahrbahn getrennt (Grünstreifen)

