

Gemeinde Tujetsch

19. April 1978

Q U A R T I E R P L A N . C A M I S C H O L A S

Erläuterungsbericht zur 2. Auflage

In der Zeit vom 7. Oktober 1977 bis 8. November 1977 fand die 1. Auflage des Quartierplanes Camischolas statt.

Aufgrund der eingereichten Einsprachen mussten die Pläne ergänzt, bzw. abgeändert werden, was eine 2. öffentliche Auflage erfordert.

Änderungen gemäss Einsprachen

In den Plänen der 1. Auflage war der zweite Teil der Strasse A als Servitut vorgesehen. Bei der 2. Auflage ist er als Quartierstrasse eingezeichnet. Ausserdem ist die Strasse A nur 3 m breit, vorher war sie 3.50 m.

In dem Perimeter für den Strassenabzug der Strasse A sind auch die Parzellen zwischen Kantonsstrasse und Quartierstrasse A mit 50 % Reduktion des Flächenabzuges einbezogen worden. Da diese Parzellen aber kein Landabzug geben können, musste mit einem theoretischen und effektiven Abzug gerechnet werden.

Auflage

Die 2. Auflage findet vom 6. März 1978 bis 7. April 1978 statt. Es werden die gleichen Pläne wie bei der 1. Auflage vorgelegt.

Einsprachen können nur solche Eigentümer erheben, die schon bei der 1. Auflage Einsprache erhoben haben; und die Eigentümer, bei welchen an Parzellen etwas abgeändert worden ist.

Das weitere Quartierplanverfahren ist im Erläuterungsbericht  
der 1. Auflage zu sehen.

Chur, 6. März 1978

Der Projektverfasser:

INGENIEURBUREAU  
LUTZ & SCHMID  
GIACOMETTISTR. 110

7000 C H U R

*accepting*

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE TUJETSCH

QUARTIERPLAN CAMISCHOLAS

19. April 1978



*Perthuis*  
*Stamm*

ERLÄUTERUNGSBERICHT

CHUR, 30. SEPTEMBER 1977

INGENIEURBUREAU LUTZ & SCHMID  
GIACOMETTISTR. 110, 7004 CHUR

## Bericht zum Quartierplan Camischolas

### 1. Einleitung

Das Gebiet der Quartierplanung Camischolas wurde mit dem Gemeinde-ratsbeschluss vom 30. Juli 1976 umgrenzt. Gegen die Durchführung des Quartierplanverfahrens und gegen die Begrenzung des Quartier-plangebietes konnten die betreffenden Grundeigentümer Rekurs beim Verwaltungsgericht Graubünden einreichen.

Der Quartierplan Camischolas umfasst das Gebiet zwischen Bahnhof-areal, bzw. KVR-Strasse und Kantonsstrasse und erstreckt sich vom Reservebaugebiet zwischen Gionda und Camischolas bis zum Bach Strem. Einbezogen sind 56 Grundeigentümer mit 59 Parzellen, die gesamthaft eine Fläche von 368 Aren ausmachen.

### 2. Auflage

In der Zeit vom 7. Oktober 1977 bis 8. November 1977 wird die öffent-liche Auflage der Quartierplanung Camischolas stattfinden, gleich-zeitig mit der Quartierplanung Gionda und Salins.

Folgende Pläne werden aufgelegt:

- a) Alter Besitzstand
- b) Neuzuteilung
- c) Güterzettel des alten und neuen Bestandes
- d) Strassenplan mit Baulinien
- e) Strassenprojekt mit Längenprofile und Normalprofil
- f) Perimeterplan für Strassenflächenabzug und entsprechenden Tabellen
- g) Versorgungsplan
- h) Zonenplan
- i) Bericht

#### a) Alter Besitzstand

Die Plangrundlage 1 : 500 wurde aus den bestehenden Originalplänen der Güterzusammenlegung Tavetsch ( 1 : 1'000 ) erstellt. Das dazu gehörige Parzellenverzeichnis mit Angabe des jeweiligen Grundeigen-tümers und der Fläche wurde ebenfalls von der Güterzusammenlegung übernommen.

#### b) Neuzuteilung

Im Nombember 1976 fand eine erste Orientierung über das Quartierplan-verfahren statt und es wurden Wünsche für die Baulandumlegung ent-gegengenommen.

Am 14. April 1977 wurde den Grundeigentümern ein Entwurf der Neuzuteilung vorgelegt. Es konnten weitere Wünsche und Anregungen vorgebracht werden.

Bei der Neuzuteilung wurde darauf geachtet, dass alle Parzellen nach der Umlegung auch überbaubar sind, vorausgesetzt, die eingeworfene Fläche das zulässt. Im weiteren, dass jede Parzelle direkt durch eine Quartierstrasse oder dann von dieser direkt durch eine Zufahrt erschlossen werden kann.

Die Landumlegung erfolgt nur im Abtausch Fläche gegen Fläche. Der allgemeine Abzug für die neuen Strassen wird prozentual von den Parzellenflächen abgezogen. Die Parzellen, die an der Kantonsstrasse liegen, sowie die westlichen Parzellen des Quartierplangebietes wurden ohne Umlegung nach altem Besitzstand übernommen.

Geringe Mehr- oder Minderzuteilungen gegenüber der Anspruchsfläche sind unvermeidbar, diese sollten aber im Bereich der erlaubten Toleranzen liegen.

#### c) Güterzettel des alten und neuen Bestandes

Die Güterzettel werden ebenfalls aufgelegt. Sie enthalten Angaben über den alten Bestand, den allgemeinen Flächenabzug sowie über die Neuzuteilung.

#### d) Strassenplan mit Baulinien

Der Strassenplan gibt Auskunft über die vorgesehenen Quartierstrassen mit den Baulinienabständen, den öffentlichen Fusswegen und Zufahrtsrechten. Das Quartierplangebiet Camischolas wird von 3 Quartierstrassen erschlossen. Die Quartierstrasse A erschliesst den westlichen Teil und ist 3.50 m breit. Die Quartierstrasse C verbindet Camischolas mit Gionda. Da diese Strasse beide Quartierplangebiete verbindet soll sie eine Breite von 4.00 m aufweisen.

Die Quartierstrasse B geht von der Strasse A aus bis an die Quartiergrenze, wo sie mit einem Wendeplatz endet. Die Strassenbreite ist ebenfalls 3.50 m.

Gleichzeitig mit der Quartierplanung wurde die Bahnhofstrasse aufgenommen und projektiert. Sie führt von der KVR-Strasse durch das Bahnhofareal bis zu der Bahnunterführung nach Salins. Da sie die nördlichen Parzellen des Quartierplangebietes erschliesst, müssen diese Parzellen sich an den Baukosten der Bahnhofstrasse beteiligen.

#### e) Strassenprojekt mit Längenprofil und Normalprofil

Die Projekte basieren auf den örtlichen Absteckungen der Aufnahmen mit den zugehörigen Querprofilen.

Die Situation, Längenprofile und das Normalprofil enthalten alle erforderlichen Angaben wie Strassenbreiten, Radien, Gefälle, Strassenaufbau etc. Das Längsgefälle der Strasse A liegt zwischen 12% (bestehend) 2%, das der Strasse B zwischen 2.5% und 1% und das der Strasse C zwischen 9.5% und 1%.

Die Quartierstrasse A muss zum Teil nur besser ausgebaut werden, da jetzt schon eine Zufahrt von der Kantonsstrasse bis zur KVR-Strasse besteht.

#### f) Perimeter für Strassenflächenabzug und entsprechende Tabelle

Dieser Plan enthält die Abzugssperimeter für die drei vorgesehenen Quartierstrassen. Der Abzug für die Strasse A liegt bei 12%, für die Strasse B bei 12.5% und für die Strasse C bei 9%.

Verschiedene Parzellen erhalten eine Reduktion des Flächenabzuges, da diese Parzellen zum Teil bereits erschlossen sind.

Die Parzellen an der Kantonsstrasse bzw. die westlichen Parzellen geben keinen Flächenabzug, da sie bereits erschlossen sind bzw. werden von keiner Quartierstrasse direkt erschlossen.

Die dazugehörigen Tabellen geben detaillierte Auskunft über die Berechnung des Flächenabzugs.

#### g) Versorgungsplan

Die geplanten öffentlichen Kanalisationsleitungen im Versorgungsplan basieren auf dem generellen Kanalisationsprojekt der Gemeinde Tujetsch. Auch enthält der Plan die bestehenden privaten und öffentlichen Kanalisationsleitungen, sowie die bestehenden und geplanten Wasserleitungen mit Hydranten.

Alle neuen Leitungen nehmen Rücksicht auf die neuen Parzellenformen so dass Überbauungen nicht beeinträchtigt werden.

Telefon und Elektrisch werden in einen separaten Plan von den zuständigen Stellen geplant und kontrolliert.

#### h) Zonenplan

Der Zonenplan entspricht dem "Plan da zonas" der Ortsplanung. Gegen diesen Plan kann keine Einsprache erhoben werden, da er durch die Ortsplanung bereits angenommen wurde.

### 3. Kostenverteiler

Die Verteilung der Kosten erfolgt gemäss Art. 101 der Gemeindebauordnung. Die Kostenverteiler betreffend Erschliessungskosten und Planungskosten wie auch der Wertausgleich erfolgen nach der Einsprachenbehandlung.

### 4. Bemerkungen zum Quartierplanverfahren

Nach Erledigung aller Einsprachen entscheidet der Gemeindevorstand über Genehmigung des Quartierplanes. Der Entscheid wird ortsüblich publiziert und sämtlichen Einsprechern schriftlich mitgeteilt. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab öffentlicher Publikation Rekurs beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden eingebracht werden.

## 5. Wirkung des Quartierplanes

Der rechtskräftige Quartierplan hat zur Folge, dass die Grundeigentümer wie auch die Gemeinde an die Regelung der darin enthaltenen Erschliessungsanlagen und Baulandumlegungen, sowie an allfällige Gestaltungsvorschriften gebunden sind.

## 6. Schluss

Nach Erledigung aller Rekurse werden die neuen Parzellen verpflockt. Es erfolgt dann die definitive Flächenberechnung und Erstellung der Güterzettel der definitiven Zuteilung und allen Servituten. Für Mehr- oder Minderzuteilungen, die innerhalb der erlaubten Toleranzen der Grundbuchvermessung liegen, erfolgt kein Geldausgleich.

Der neue Bestand wird anhand der Güterzettel ins Grundbuch übernommen. Abschliessend erfolgt die Vermarkung des neuen Bestandes und die amtliche Grundbuchvermessung.

Chur, Oktober 1977

Der Projektverfasser:

INGENIEURBUREAU LUTZ & SCHMID  
GIACOMETTISTR. 110, 7004 CHUR