

Quartierplanung
Tgaglia Schessa
Tiefencastel

Bericht

genehmigt gemäss Vorstands-
beschluss vom 22.10.80



Chur, im August 1990
190 / Eg
geändert 23.10.90

INGENIEURBUERO J. DESAX
Bauingenieur SIA 7000 Chur

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsinhalt und Planungsablauf	3
2. Baulandumlegungsplan "Alter Bestand", Plan-Nr. 190 - 2, vom 6.03.1990	4
2.1 Bestehende Grundrechte und -lasten	4
3. Baulandumlegungsplan "Neuer Bestand", Plan-Nr. 190 - 4, vom 15.08.1990	5
3.1 Streichung bestehender Grundrechte und -lasten	7
3.2 Begründung neuer Grundrechte und -lasten	7
4. Quartiererschliessungsplan, Plan-Nr. 190 - 5, vom 29.08.1990	8
5. Kostenschätzung der geplanten Erschliessungsanlagen	9
6. Kostenverteilung	9
7. Genehmigungsverfahren der Quartierplanung	10
8. Schlussbemerkung	11
9. Noch zu leistende Planungsarbeiten	11

1. Planungsinhalt und Planungsablauf

Aufgrund eines Baugesuches in der Industrie-Gewerbezone 2. Etappe im Gebiet "Tgaglia Schessa" musste gemäss Art. 56 des Baugesetzes der Gemeinde Tiefencastel eine Quartierplanung durchgeführt werden

Im September 1989 befragte der Gemeindevorstand Tiefencastel das Ingenieurbüro Desax über notwendige Planungsmassnahmen zur geordneten Erschliessung im Gebiet Tgaglia Schessa.

Der Gemeindevorstand hat sich in der Folge zu der Durchführung einer Quartierplanung mit dem Inhalt Erschliessung und Baulandumlegung entschlossen und den Einleitungsbeschluss und den Planungsperimeter am 3. Oktober 1989 gefasst.

Der Einleitungsbeschluss und der Planungsperimeter wurden auf ortsübliche Weise publiziert und den Betroffenen sowie angrenzenden Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt.

Der Quartierplanperimeter (Plan-Nr. 190 -1, vom 9.11.1989, M 1: 1'000) ist in der Zeit vom 18. Oktober bis zum 18. November 1989 öffentlich aufgelegt. Es sind in dieser Zeit keine Einsprachen eingegangen. Der Einleitungsbeschluss und der Quartierplanperimeter bilden somit die rechtskräftige Grundlage für die Durchführung der Quartierplanung.

Weil die Gemeinde und ein Vorstandsmitglied selbst an der Quartierplanung beteiligt sind, wurde auf Antrag der Gemeinde durch die Regierung eine neutrale Perimeterkommission gewählt, welche über die Verteilung der Erschliessungskosten zu entscheiden hat.

Am 8. März fand eine Orientierung der betroffenen Grundeigentümer statt, an der über Sinn und Zweck orientiert wurde und von den Grundeigentümern Wünsche betreffend der Erschliessung, insbesondere über die Lage der Erschliessungsstrasse, geäußert werden konnten. Ebenso wurde über die Grundzüge der Neuzuteilung diskutiert.

Am 28. August fand eine zweite Orientierung über den Quartiererschliessungsplan vom 15.8.1990, den Baulandumlegungsplan Alter sowie Neuer Bestand, vom 6.3. resp. 15.8.1990, statt. Ebenso wurde Entwurf des Planungsberichtes vom 16.8.1990 erläutert.

Vom 7. September bis zum 8. Oktober 1990 sind

- der Baulandumlegungsplan alter Bestand (vom 6.3.1990)
- der Baulandumlegungsplan neuer Bestand (vom 15.8.1990)
- der Quartiererschliessungsplan (vom 29.8.1990)
- der Bericht (vom 29. August 1990)

öffentlich aufgelegt.

Die beiden eingegangenen Einsprachen von [REDACTED] und [REDACTED] konnte der Gemeindevorstand, da sie nur einzelne Grundeigentümer betrafen, im Einvernehmen mit den betreffenden Grundeigentümern geregelt werden. Eine weitere öffentliche Auflage war demnach nicht notwendig.

An seiner Sitzung vom 22. Oktober 1990 hat der Gemeindevorstand die abgeänderten Unterlagen

- Baulandumlegungsplan neuer Bestand (vom 24.10.1990)
- Quartiererschliessungsplan (vom 24.10.90)
- Bericht vom (23.10.90)

genehmigt.

2. Baulandumlegungsplan "Alter Bestand", Plan-Nr. 190 - 2, vom 6.03.1990

Der "Alte Bestand" wurde gemäss Angaben des Grundbuchamtes und den vorhandenen Unterlagen des Grundbuchgeometers, vom Büro Grünenfelder und Guidon AG, zusammengestellt.

Die Flächenangaben beruhen auf ca.-Massen aufgrund von Planimetrierungen.

Die definitive Flächenzuteilung und der definitive Kostenverteiler hat demnach aufgrund der Grundbuchvermessung zu erfolgen.

2.1 Bestehende Grundrechte und -lasten

Parz.-Nr.	Rechte (R) und Lasten (L)
178	R: Baurecht z.G. [REDACTED] (Baurechtsblatt 217) R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Baurechtsblatt 217
180	L: Fusswegrecht z.G. Gemeinde Tiefencastel
258	L: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Parz. 259
259	R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Parz. 258 R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Baurechtsblatt 217
260	R: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Baurechtsblatt 217

3. Baulandumlegungsplan "Neuer Bestand", Plan-Nr. 190 - 3, vom 15.08.1990 abgeändert am 24.10.1990

Die Neuzuteilung wird durch die Situierung der Erschliessungsstrasse bestimmt. Die wirtschaftlichste Variante führt unterhalb des bestehenden Feldweges entlang des Böschungsfusses als direkte Fortsetzung der bereits bestehenden Erschliessungsstrasse.

Damit bei der Landumlegung nicht Bauland gegen Wald abgetauscht wird, wurde die Waldfläche von der eingeworfenen Grundstücksfläche in Abzug gebracht.

Die Parzellengrenzen werden neu senkrecht zur geplanten Erschliessungsstrasse gezogen, um möglichst rechteckige und damit ökonomisch überbaubare Parzellenflächen zu schaffen.

Die bereits überbauten Grundstücke (Parz. 180, 178) müssen gegen die geplante Erschliessungsstrasse gemäss ihrem prozentualen Landanteil Flächen abtreten, während die drei hinteren Parzellen (Parz 258, 259, 260) derart umgelegt werden, dass die Parz. 260 den Kontakt zur Landwirtschaftszone beibehält und die kleinste Parzelle (Parz. 259) an die schmalste Stelle zu liegen kommt (damit sie breiter bleibt).

Die aus dem rechtsgültigen Zonenplan übernommene Zonengrenze durch die Parzelle Nr. 260 (entlang der Umfahrungsstrasse) kann nicht im Rahmen der Quartierplanung senkrecht zur Strasse korrigiert werden. Diese Korrektur hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu erfolgen. Der Gemeindevorstand wird sich zum richtigen Zeitpunkt um diese Korrektur der Bauzonengrenze bemühen.

Die Strassenfläche samt der dazwischenliegenden und nicht überbaubaren Böschung, wird als Gemeinbedarf Anteilmässig allen beteiligten Grundeigentümern abgezogen.

Die endgültige Neuzuteilung erfolgt nach der Durchführung der Grundbuchvermessung nach den Grundsätzen dieser Quartierplanung.

Nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanes ist der genehmigte Quartierplan im Grundbuch anzumerken (Art. 70 BG).

Neuzuteilung

**Gemäss Baulandumlegungsplan "Neuer Bestand" vom 15. August 1990
abgeändert gemäss Vorstandsbeschluss vom 22. Oktober 1990 (Änderungsdatum 24.10.1990)**

Parz. Nr.	Eigentümer	Fläche Total ca. m ²	abzüglich Waldareal ca. m ²	%	Gemeinbedarf ca. m ²	Neuzuteilung (ohne Wald) ca. m ²
143	Politische Gemeinde (Strasse, Feldweg)	600				
	Politische Gemeinde (an der Albula)	165				
178	██████████	2'380	2'280	20.682	186	2'094
180	██████████	1'847	1'847	16.754	150	1'697
258 *	Politische Gemeinde	3'332	3'033	27.513	247	2'786
259 *	██████████████████	1'847	1'762	15.983	144	1'618
260	██████████████	2'150	2'102	19.067	171	1'931
Total ca.		11'556 m ²	11'024 m ²	100 %	898 m ²	10'126 m ²

* abgeändert gemäss Vorstandsbeschluss vom 22. Oktober 1990

3.1 Streichung bestehender Grundrechte und -lasten

Durch den Eintrag der Quartierplanung ins Grundbuch, erhält jede Parzelle eine Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück über öffentliche Strassen.

Aus diesem Grund erübrigen sich die entsprechenden Fuss- und Fahrwegrechte sowie -lasten.

3.2 Begründung neuer Grundrechte und -lasten

Da zum heutigen Zeitpunkt eine mögliche Fusswegverbindung entlang der Albula noch offen ist, wird wie bei Parzelle 180 zu Lasten aller Parzellen (zwischen Albula und Baulinie, resp. Grenzabstand) ein Fusswegrecht zu Gunsten der Gemeinde Tiefencastel eingetragen.

Parz.-Nr.	Rechte (R) und Lasten (L)
178	R: Baurecht z.G. [REDACTED] (Baurechtsblatt 217) L: Fusswegrecht z.G. Gemeinde Tiefencastel
180	L: Fusswegrecht z.G. Gemeinde Tiefencastel
258	L: Fusswegrecht z.G. Gemeinde Tiefencastel
259	L: Fusswegrecht z.G. Gemeinde Tiefencastel
260	L: Fusswegrecht z.G. Gemeinde Tiefencastel

4. Quartierserschliessungsplan, Plan-Nr. 190 - 5, vom 29.08.1990 abgeändert am 24.10.1990

Vekehrsmässige Erschliessung

Gemäss gemeinsamer Uebereinkunft an der Orientierung wird die Strassenbreite der bestehenden Erschliessungsstrasse beibehalten und innerhalb des Quartiers ebenfalls auf 5.2 m Breite ausgelegt, mit Belag und Randabschlüssen sowie einer Strassenentwässerung versehen.

Löschwasserbereitschaft

Die bestehende Hydrantenleitung bis vis-à-vis Garage [REDACTED] (Nennweite 125) wird unterhalb der geplanten Erschliessungsstrasse weitergeführt (Nennweite 100) und mit einem Ueberflurhydrant in der Böschung ausgestattet.

Stromversorgung

Die Planung der Stromversorgung erfolgte durch das Ingenieurbüro Brüniger & Co in Chur.

Zur Versorgung des Quartieres mit elektrischer Energie ist die Erstellung einer neuen Trafostation vordringlich. Diese wird mit einer Hochspannungsleitung an die Trafostation "Rieven" angeschlossen. Weil diese ein grösseres Gebiet erschliesst, wurde ein separater Kostenperimeter und Kostenverteiler beschlossen. Ausgehend vom geplanten Trafo bei der Garage [REDACTED] erfolgt die Elektroversorgung mit einer Niederspannungsleitung ebenfalls unterhalb der geplanten Strasse. Ebenso wird die Strassenbeleuchtung weitergeführt.

Abwasserversorgung

Die Linienführung der Abwasserversorgung wurde durch das Ingenieurbüro Luzio in Savognin geprüft. Der Vorschlag sieht die Linienführung entlang der Albula bis zur Parzelle 260 mit einer Leitung, die den Bestimmungen der SIA-Norm 190 entspricht, vor.

5. Kostenschätzung der geplanten Erschliessungsanlagen inkl. Projektierung

Die folgenden Kosten sind aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt worden.

Erschliessungsstrasse	160 lm x Fr. 750.--/lm =	Fr. 120'000.--
Stromversorgung	nach Angaben Brüniger & Co für HS-Zuleitung und Trafo für Feinerschliessung ab Trafo	Fr. 240'000.-- Fr. 50'000.--
Wasserversorgung	130 lm x Fr. 250.--/lm = 32'500.-- 1 Hydrant à Fr. 2'500.--	Fr. 35'000.--
Abwasserversorgung	50 lm im Belag x Fr. 400.--/lm = 20'000.-- 160 lm im Feld x Fr. 250.--/lm = 40'000.-- 5 Kontrollschächte à Fr. 2000.-- = 10'000.--	Fr. 70'000.--
TOTAL		Fr. 515'000.-- =====

Preisstand: Juli 1990

6. Kostenverteilung

Für die Verteilung der Kosten wird ein separater Beschluss und separate Kostenverteiler für einzelne Anlagenteile oder die Gesamterschliessung aufgestellt.

In diesen Kostenverteilern werden die bereits getätigten Erschliessungsleistungen, welche der Quartiererschliessung dienen sowie die Interessenz berücksichtigt.

Eventuelle Subventionsbeiträge sind bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen.

Die Kostenverteilung ist nicht Gegenstand der jetzigen Planung. Die öffentliche Auflage und eine Einsprachemöglichkeit besteht in einem zweiten Planungsschritt wenn der Quartiererschliessungsplan genehmigt worden ist.

7. Genehmigungsverfahren der Quartierplanung

1. Oeffentliche Auflage

Gemäss Art. 68 des Baugesetzes der Gemeinde Tiefencastel (BG) muss der Quartierplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Während dieser Zeit sind die direkt betroffenen Grundeigentümer einspracheberechtigt. Eine Einsprache enthält einen Antrag und eine Begründung.

Oeffentlich aufgelegt werden in einer ersten Planungsphase der

- Baulandumlegungsplan "Alter Bestand", Plan-Nr. 190 - 2, vom 6.03.1990
- Baulandumlegungsplan "Neuer Bestand", Plan-Nr. 190 - 4, vom 15.08.1990
- Quartiererschliessungsplan, Plan-Nr. 190 - 5, vom 29.08.1990
- Bericht vom 29.08.1990

2. Entscheid über Einsprachen und Quartierplanung

Gemäss Art. 69 BG entscheidet die **Baubehörde** über die eingegangenen Einsprachen und die Genehmigung des Quartierplanes. Der Entscheid wird sämtlichen Einsprechern brieflich eröffnet.

3. Rekursmöglichkeit

Gegen diesen Beschluss können die Einsprecher während 20 Tagen seit der Bekanntmachung beim Kantonalen Verwaltungsgericht Rekurs einreichen.

4. Eintritt der Rechtskraft

Nach Erledigung der eingegangenen Rekurse tritt der Quartierplan in Rechtskraft und wird gemäss Art. 70 im Grundbuch vermerkt.

8. Schlussbemerkung

Dasselbe Verfahren und damit dieselben Einsprache- und Rekursmöglichkeiten bestehen **zu einem späteren Zeitpunkt** auch für die jeweiligen Kostenperimeter und Kostenverteiler.

9. Noch zu leistende Planungsarbeiten

Der rechtskräftige Quartierserschliessungsplan bildet die Grundlage für den noch zu erarbeitenden Kostenperimeter und den Kostenverteiler der Erschliessungswerke. Kostenperimeter und Kostenverteiler können für das gesamte Erschliessungswerk des Quartieres oder für einzelne Erschliessungsanlagen (Kanalisation, Wasser, Strom) aufgestellt werden.

Demnach sind noch zu erarbeiten:

- Kostenperimeter der Erschliessungsanlagen (Plan mit der Umgrenzung der an die Kosten des Erschliessungswerkes beizuziehenden Grundeigentümer).
- dazugehörige Kostenverteiler (Tabellarische Übersicht der Kostenanteile jedes Grundeigentümers).
- Kostenverteiler der Planungskosten.

Chur, den 29.08.1990
190 / Eg
geändert 23.10.90

INGENIEURBUERO J. DESAX
Bauingenieur SIA 7000 Chur