

QUARTIERPLAN DENTERVITGSERLÄUTERUNGSBERICHT

14. Jan. 1981



Res. des Ex. F. d. G.
Gammitt

Julia Hagedorn
F. Hagedorn

Chur, September 1980

 INGENIEURBUREAU LUTZ, SCHMID & CO.
 GIACOMETTISTR. 110, 7006 CHUR

Bericht zum Quartierplan Dentervitgs

Der Gemeinderat Tujetsch hat mit dem Beschluss vom 17. März 1980 das Gebiet der Quartierplanung Dentervitgs umgrenzt.

Der Quartierplan umfasst das neueingezonte Baugebiet zwischen der Kantonsstrasse und der Bahnlinie FOB und erstreckt sich von der Grenze Quartier Gonda bis zur Grenze Quartier Camischolas.

Gegen die Durchführung des Quartierplanverfahrens und gegen die Begrenzung des Gebietes konnten die betroffenen Grundeigentümer Rekurs beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden einreichen.

Das Gebiet hat eine Fläche von 213 Aren. Einbezogen sind 19 Grundeigentümer mit 22 Parzellen.

Die öffentliche Auflage findet vom 17. Oktober 1980 bis 18. November 1980 statt: Es werden folgende Akten aufgelegt:

1. Alter Besitzstand
2. Neuzuteilung (mit neuen Parzellennummern)
3. Neuzuteilung (mit alten Parzellennummern)
4. Alter Besitzstand mit Neuzuteilung
5. Strassenplan
6. Perimeterplan für Strassenabzug
7. Versorgungsplan
8. Bodenbewertungsplan
9. Strassenprojekte: Situation
10. Strassenprojekte: Längenprofile
11. Strassenprojekte: Normalprofil
12. Güterzettel
13. Bericht

1. Alter Besitzstand

Als Plangrundlage diente der Originalplan der Güterzusammenlegung Tujetsch. Die Flächenberechnung wurde ebenfalls von der Güterzusammenlegung übernommen. Aus diesen Unterlagen sind das Parzellen- und Eigentümerverzeichnis erstellt worden.

2. Neuzuteilung (mit neuen Parzellennummern)

Zusammen mit dem Quartierplan Flurin/Crestas in Rueras fand vom 23. April 1980 bis 5. Mai 1980 eine erste Auflage des Entwurfes zur Stellungnahme statt. Die Grundeigentümer konnten ihre Wünsche und Abänderungsvorschläge vorbringen.

Vom 16. Juli 1980 bis 25. Juli 1980 fand eine zweite Auflage des Entwurfes statt. Wiederum konnten die Grundeigentümer Wünsche und Anregungen vorbringen.

Bei der Neuzuteilung wurde darauf geachtet, dass alle Parzellen nach der Umlegung auch überbaubar sind, d.h. unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Baulinien und Grenzabstände. Auch wurde darauf geachtet, dass alle Parzellen von einer Strasse erschlossen werden. Die Parzellenreihe an der Parzelle der FOB wird von der Bahnhofstrasse aus erschlossen, die im Zusammenhang mit der Quartierplanung Gonda projiziert worden ist.

Die Landumlegung erfolgt nur im Abtausch Fläche gegen Fläche. Der allgemeine Abzug für die neuen Strassenanlagen wird den Grundeigentümern prozentual von Ihren Flächen abgezogen. Die Abänderung der Parzellennummern erfolgte, damit die neuen Parzellen ins Grundbuch eingetragen werden können.

3. Neuzuteilung (mit alten Parzellennummern)

Die Parzellen auf Plan Nr. 3 entsprechen den Parzellen auf Plan Nr. 2. Nur sind hier die Parzellen noch mit den alten Nummern und mit den Eigentümernummern angeschrieben, damit ersichtlich ist aus welchen alten Parzellen die neue Parzelle zusammengesetzt ist.

4. Alter Besitzstand mit Neuzuteilung

In diesem Plan sind die alten Grenzen schwarz und die neuen rot angegeben. Die Lage der neuen Parzellen gegenüber den der alten Parzellen ist sofort ersichtlich.

5. Strassenplan

Der Strassenplan gibt Auskunft über die vorgesehenen Quartierstrassen mit den Baulinienabständen und über die öffentlichen Fusswege.

Die Quartierstrasse B und C verbinden Camischolas mit Gonda. Die Quartierstrasse C ist mit einer Ausbaubreite von 4.00 m geplant. Die Breite der Quartierstrasse B beträgt 3.50 m.

6. Perimeterplan für Strassenabzug

Dieser Plan enthält die Abzugssperimeter für die zwei vorgesehenen Strassen.

Der Abzug für die Quartierstrasse C liegt bei 6.8 %. Der Abzug für die Quartierstrasse B liegt bei 6.9 %. Wie bereits oben erwähnt, werden die Parzellen 345 und 346 von der Bahnhofstrasse erschlossen. Darum müssen diese zwei Parzellen sich dann auch bei den Baukosten dieser Strasse beteiligen. Die zwei Parzellen 363 und 364 erfahren eine Reduktion von 50 % des Landabzuges, weil die untere Hälfte dieser Parzellen von der Kantonsstrasse erschlossen wird.

7. Versorgungsplan

Die geplanten öffentlichen Kanalisationsleitungen im Versorgungsplan basieren auf dem generellen Kanalisationsplan der Gemeinde Tujetsch.

Der Plan enthält weiter die bestehenden und geplanten Wasserleitungen mit Hydranten. Die bestehende Hauptwasserleitung muss ausser Betrieb genommen werden, da sie die Ueberbaubarkeit der Parzellen beeinträchtigt. Die Hauptwasserleitung wird dann in die Quartierstrasse C verlegt.

Versorgungsleitungen für Telefon und Elektrisch werden in einem separaten Plan von den zuständigen Stellen geplant und kontrolliert.

8. Bodenbewerungsplan

Mehr- oder Minderzuteilungen werden mit diesen geschätzten Werten in Geld ausgeglichen. Die Bodenbewertung wurde von einer amtlichen Schätzungskommission vorgenommen und ist nur für den Geldausgleich bestimmt.

9. Strassenprojekte: Situation

Die Projekte basieren auf die örtlichen Absteckungen und Aufnahmen. Die Situation enthält alle erforderlichen Angaben wie Strassenbreite, Radien und Gefälle.

10. Strassenprojekte: Längenprofile

Die Längenprofile sind Schnitte in den Axen der beiden Quartierstrassen.

Das Gefälle der Strasse C liegt bei ca. 0.5 % und das der Strasse B liegt zwischen 1.3 % und 4.7 %.

11. Strassenprojekte: Normalprofil

Das Normalprofil enthält den Aufbau, wie Untergrund und Böschungen der Quartierstrassen.

12. Güterzettel

Jeder Grundeigentümer erhält vor der Auflage seinen Güterzettel mit Angaben des alten Bestandes, des allgemeinen Abzuges, der Anspruchsfläche, der Neuzuteilung und der Mehr- bzw. Minderzuteilung. Die Flächen aus der Neuzuteilung sind nur Zirkaflächen.

13. Bemerkungen zum Quartierplanverfahren

Nach Behandlung aller Einsprachen entscheidet der Gemeindevorstand über die 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 eingereicht werden.

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.

Die Baubehörde darf Einzelbewilligungen nur erteilen, wenn sie mit dem Quartierplan übereinstimmen.

Nach Erledigung aller Rekurse werden die neuen Parzellen verpflockt und vermarktet. Es erfolgt dann die definitive Flächenberechnung.

Der neue Bestand wird anhand der Güterzettel ins Grundbuch übernommen.

Chur, 13. Oktober 1980

Der Projektverfasser:

INGENIEURBUREAU LUTZ, SCHMID & CO.
GIACOMETTISTR. 110, 7006 CHUR

F. Lutz