

QUARTIERPLAN FLURIN/CRESTASERLÄUTERUNGSBERICHT

14. Jan. 1981



Bertha Lep. Fied.
Gammitt

Bertha Lep. Fied.
Gammitt

Chur, September 1980

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

Bericht zum Quartierplan Flurin/Crestas

Mit dem Beschluss vom 30. Mai 1979 des Gemeinderates Tujetsch wurde das Gebiet der Quartierplanung Flurin/Crestas umgrenzt. Gegen die Durchführung des Quartierplanverfahrens und gegen die Begrenzung des Gebietes konnten die betreffenden Grundeigentümer Rekurs beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden einreichen.

Der Quartierplan Flurin/Crestas umfasst das Baugebiet zwischen der Bahnlinie FOB und der Kantonsstrasse und der Aufforstungszone.

Das Gebiet hat eine Fläche von 496 Aren. Einbezogen sind 37 Grundeigentümer mit 45 Parzellen.

In der Zeit vom 17. Oktober bis 18. November findet die öffentliche Auflage der Quartierplanung Flurin/Crestas, zusammen mit der Quartierplanung Dentervitgs statt. Die Auflage umfasst folgende Akten:

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

1. Alter Besitzstand

Die Plangrundlage 1 : 500 wurde aus den best. Originalplänen 1 : 1000 der Güterzusammenlegung Tujetsch erstellt. Die Flächenberechnung wurde ebenfalls von der Güterzusammenlegung übernommen. Auf Grund dieser Unterlagen sind das Parzellenverzeichnis und das Eigentümerverzeichnis des alten Bestandes erstellt worden.

2. Neuzuteilung (mit neuen Parzellennummern)

Vom 23. April bis 5. Mai 1980 wurde den Eigentümern ein Entwurf zur Stellungnahme vorgelegt. Am 1. Mai 1980 standen Vertreter des Planungsbüros zur persönlichen Orientierung zur Verfügung. Die Grundeigentümer konnten auf Grund des vorgelegten Entwurfes ihre Wünsche vorbringen.

Vom 16. Juli 1980 bis 25. Juli 1980 wurden die Entwürfe ein zweites Mal aufgelegt. Die Wünsche der 1. Auflage sind bei diesem Entwurf berücksichtigt worden. Dennoch konnten weitere Wünsche vorgebracht werden.

Bei der Neuzuteilung wurde darauf geachtet, dass alle Parzellen nach der Umlegung auch überbaubar sind, d.h. unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Baulinien und Grenzabstände. Im weiteren sollten alle Parzellen von einer Quartierstrasse erschlossen werden. In Crestas, wo das bei 5 Parzellen nicht möglich war, wurde für diese Parzellen beim Kehrsplatz der Quartierstrasse B je ein Parkplatz ausgeschieden.

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 Änderung der Parzellennummern erfolgt, damit die neuen Parzellen ins Grundbuch eingetragen werden können.

3. Neuzuteilung (mit alten Parzellennummern)

Plan Nr. 3 entspricht dem Plan Nr. 2. Nur sind hier die Parzellen noch mit der alten Parzellennummer und mit der Eigentümernummer angeschrieben. Mit diesem Plan kann man sofort feststellen, aus welchen Parzellen die neue Parzelle zusammengesetzt wurde.

4. Alter Besitzstand mit Neuzuteilung

In diesem Plan sind sowohl die alten Grenzen (schwarz), wie auch die neuen Grenzen (rot) eingezeichnet. Verschiebungen der neuen Parzellen gegenüber der alten Parzelle sind sofort ersichtlich. Ebenso eventuelle Grenzkorrekturen. Die neuen Parzellennummern sind rot angemalt.

5. Strassenplan

Der Strassenplan gibt Auskunft über die vorgesehenen Quartierstrassen mit den Baulinienabständen, die öffentlichen Fusswege (Servitute), die Zufahrtsrechte für landwirtschaftliche Fahrzeuge und die privaten Zufahrten.

Der östliche Teil des Quartierplangebietes wird vom Güterweg Nr. 41 (Quartierstrasse 1) erschlossen, der innerhalb des Quartierplangebietes auf 4.20 m verbreitert ist. Dieser Weg ist bereits erstellt.

In diesen Güterweg bzw. Quartierstrasse A mündet die Quartierstrasse B, die Crestas mit Flurin verbindet. Die Ausbaubreite ist auf 3.50 m vorgesehen. Da diese Strasse nicht durchgehend ist, ist in Crestas ein Wendeplatz und Ausweichstelle vorgesehen.

Die best. Zufahrtsstrasse zum Schulhaus, die der Gemeinde gehört, wird neu den anliegenden Grundeigentümern zugeteilt mit dem Charakter einer privaten Quartierstrasse.

6. Perimeterplan für Strassenabzug

Dieser Plan enthält die Abzugsperimeter für die drei vorgesehenen Quartierstrassen A, B und C.

Der Abzug für die Strasse A liegt bei 9.7 %. Als anrechenbare Strassenfläche wurden die Teile des Güterweges Nr. 41 gerechnet, die im Quartierplangebiet liegen, also Parz. Nr. 400, 415 und Teil der Parz. 376.

In den öffentlichen Fusswegen Parz. 367 und 405) wurde Land der Gemeinde eingeworfen, so dass für diese Wege kein Abzug gegeben werden muss.

Der Abzug für die Quartierstrasse B beträgt 6.0 %. Als Strassenfläche wurden die Parzellen 395, 416 und ein Teil der Parz. 376 gerechnet.

Der Abzug für die private Quartierstrasse ist 4.2 %. Die Grundeigentümer, die für diese Strasse Land abgeben, sind auch Eigentümer dieser Strasse.

Die zwei Parzellen 412 und 413 haben eine Reduktion von 50 % des Landabzuges, d.h. jeweils die Hälfte der Parzelle gibt 4.2 % Abzug ab, da diese Parzellen mit der anderen Hälfte von der Kantonsstrasse her erschlossen sind.

7. Versorgungsplan

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

Der Plan enthält weiter die bestehenden privaten und öffentlichen Kanalisationsleitungen, sowie die bestehenden und geplanten Wasserleitungen mit Hydranten.

Alle Leitungen nehmen Rücksicht auf die neuen Parzellenformen, so dass Ueberbauungen nicht beeinträchtigt werden. Versorgungsleitungen für Telefon und Elektrisch werden in einem separaten Plan von den zuständigen Stellen geplant und kontrolliert.

8. Bodenbewertungsplan

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

9. Strassenprojekt: Situation

Die Projekte basieren auf die örtlichen Absteckungen und Aufnahmen. Die Situation enthält alle erforderlichen Angaben wie Strassenbreite, Radien und Gefälle der Quartierstrasse B, da diese die einzige Strasse ist, die noch zu erstellen ist.

10. Strassenprojekt: Längenprofil

Das Längenprofil zeigt einen Schnitt in der Axe der Strasse. Im Längenprofil ist das Gefälle der Strasse ersichtlich. Das Längsgefälle der Strasse B liegt zwischen 2 % und 9.5 %.

11. Strassenprojekt: Normalprofil

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

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

I. Lutz