

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE TUJETSCH

QUARTIERPLAN GIONDA

19. April 1978



Mathis Hugel
Ziontgel

ERLÄUTERUNGSBERICHT

CHUR, 30. SEPTEMBER 1977

INGENIEURBUREAU LUTZ & SCHMID
GIACOMETTISTR. 110, 7004 CHUR

Bericht zum Quartierplan Gionda

1. Einleitung

Gleichzeitig mit Camischolas und Salins wurde auch die Quartierplanung Gionda vom Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juli 1976 umgrenzt. Gegen die Durchführung des Quartierplanverfahrens und gegen die Begrenzung des Quartierplangebiets konnten die betreffenden Grundeigentümer Rekurs beim Verwaltungsgericht Graubünden einreichen.

Der Quartierplan Gionda umfasst das Baugebiet westlich von Gionda. Einbezogen sind 54 Grundeigentümer mit 81 Parzellen, die gesamthaft eine Fläche von 475 Aren ausmachen.

2. Auflage

Die öffentliche Auflage wird in der Zeit vom 7. Oktober 1977 bis 8. November 1977 stattfinden.

Folgende Pläne werden aufgelegt:

- a) Alter Bestand
- b) Neuzuteilung
- c) Güterzettel des alten und neuen Bestandes
- d) Strassenplan mit Baulinien
- e) Strassenprojekt mit Längenprofile und Normalprofil
- f) Perimeterplan für Strassenabzug und entsprechender Tabelle
- g) Versorgungsplan
- h) Zonenplan
- i) Bericht

a) Alter Bestand

Die Plangrundlage 1 : 500 wurde aus den bestehenden Originalplänen der Güterzusammenlegung Tavetsch (1 : 1'000) erstellt. Das dazugehörige Parzellen- und Eigentümerverzeichnis mit Angabe der jeweiligen Fläche wurde ebenfalls von der Güterzusammenlegung übernommen.

b) Neuzuteilung

Im November 1976 fand eine erste Orientierung über das Quartierplanverfahren statt und es wurden Wünsche für die Baulandumlegung entgegengenommen.

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

Bei überbauten Parzellen in der Dorfzone konnte praktisch keine Grenzkorrektur vorgenommen werden. Im westlichen Teil blieben die Parzellen, die keinen Flächenabzug geben müssen, am alten Ort.

Die Landumlegung erfolgt nur im Abtausch Fläche gegen Fläche. Der allgemeine Abzug für die neuen Strassen wird prozentual von den Parzellenflächen abgezogen.

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

c) Güterzettel

Die Güterzettel enthalten Angaben über den alten Bestand, den allgemeinen Flächenabzug sowie über die Neuzuteilung.

d) Strassenplan mit Baulinien

Der Strassenplan gibt Auskunft über die vorgesehenen und bestehenden Quartierstrassen mit den Baulinienabständen, den öffentlichen Fusswegen und Zufahrtsrechten.

Das Quartierplangebiet Gionda besitzt bereits 3 private Quartierstrassen, die von der Gemeinde nur in tadellosem Zustand übernommen werden. Darum ist auch vorgesehen, dass die Grundeigentümer der Strassenparzellen 63, 337 und 429 ca. 22 m² der Parz. 64 erwerben, da die Einmündung ungenügend gestaltet ist.

Neu wird das Quartierplangebiet durch 2 Quartierstrassen erschlossen. Die Quartierstrasse C verbindet Gionda mit Camischolas und ist 4.00 m breit.

Die Strasse E führt von der Strasse zum Bahnhof zur Strassenparzelle 429. Sie ist 3.50 m breit. Gleichzeitig mit der Quartierplanung wurde die Bahnhofstrasse projektiert (siehe Bericht Camischolas)

e) Strassenprojekt mit Längenprofil und Normalprofil

Die Projekte basieren auf den örtlichen Absteckungen der Aufnahmenachsen mit den zugehörigen Querprofilen. Die Situation, Längenprofile und das Normalprofil enthalten alle erforderlichen Angaben wie Strassenbreiten, Radien, Gefälle, Strasseaufbau etc.

f) Perimeterplan für Strassenflächenabzug

Dieser Plan gibt Auskunft über die Abzugsperimeter der neuen Quartierstrassen. Der Abzug für die Strasse C liegt bei 6% und für die Strasse bei 8.5%.

Einige Parzellen erhalten eine Reduktion des Flächenabzuges, da sie teilweise schon erschlossen sind. Andere Parzellen haben einen theoretischen Flächenabzug, d.h. sie müssten Fläche abgeben, können aber nicht, da die Parzellen bereits zu klein sind. Die angegebenen m² müssen in Geld entrichtet werden.

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

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, wowie die bestehenden und geplanten Wasserleitungen mit Hydranten. Zum Teil sind davon schon Detailprojekte vorhanden.

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

h) Zonenplan

Der Zonenplan entspricht dem " Plan da zonas " der Ortsplanung Tujetsch.

Gegen diesen Plan kann keine Einsprache gemacht werden, da er bereits bei der Ortsplanung aufgelegt worden ist.

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. 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 eingereicht 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 mit der definitiven Zuteilung und allen Servituten.

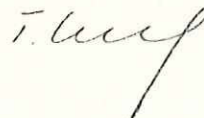
Für Mehr- oder Minderzuteilungen, die innerhalb der erlaubten Toleranzen der Grundbuchvermessung liegen, erfolgt kein Geldausgleich.

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



Gemeinde Tujetsch



Q U A R T I E R P L A N G I O N D A

Erläuterungsbericht zur 2. Auflage

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

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

Änderungen gemäss Einsprachen

Bei der Vorlage des Entwurfes am 1. April 1977 wünschten einige Grundeigentümer, dass die Strasse 3 wegfallen sollte. Bei der 1. Auflage jedoch erhoben Grundeigentümer Einsprache mit der Forderung, dass die Strasse B gemäss Strassenplan der Ortsplanung Tujetsch eingezeichnet werde.

Ausserdem musste bei den Strassen C und E mit theoretischem und effektivem Landabzug gerechnet werden, da einige Parzellen keinen Landabzug geben können.

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 deren 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

W. Schmid