

KANTON GRAUBÜNDEN

**GEMEINDE
SCUOL**



QUARTIERPLAN SCHINNAS WEST

TECHNISCHER BERICHT

Vom Gemeinderat erlassen am 31. Januar 2005

Der Gemeindepräsident:



Der Aktuar:

CHALZINA, 7550 SCUOL
TEL. 081 861 24 00, FAX 081 861 24 21
E-MAIL: scuol@caprez-ing.ch
ARTHUR DERUNGS + MARCO MÜLLER

CAPREZ
INGENIEURE AG



DATUM: DEZEMBER 2004

PROJEKT NR.: 6.02.026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFTRAG	1
2.	AUSGANGSLAGE	1
3.	ZIELSETZUNG UND ZWECK	1
4.	BESTANDTEILE	2
5.	GRUNDLAGEN	2
5.1	Gesetze, Verordnungen, Reglemente	2
5.2	Planungsgrundlagen	2
6.	BAULANDUMLEGUNG	3
7.	ERSCHLIESSUNG	3
7.1	Abgrenzung	3
7.2	Planung und Ausführung	3
7.3	Verkehrsanlagen	4
7.4	Kanalisation	5
7.5	Wasserversorgung	5
7.6	Elektrische Versorgung	5
8.	GESTALTUNG	6
8.1	Allgemeines	6
8.2	Gestaltung Parzelle 1064	6
8.3	Architektonische Gestaltung Parzelle 1065	6
8.3	Architektonische Gestaltung Parzelle 1835	7
9.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	8
9.1	Planungskosten	8
9.2	Kosten der Erschliessungsbauwerke	8
10.	ZUSAMMENFASSUNG	10

1. AUFTRAG

Das Architekturbüro Bezzola & Co., Scuol erteilte uns im November 2002 den Auftrag, für die Parzellen 1064, 1065 und 1835 einen Quartierplan auszuarbeiten.

2. AUSGANGSLAGE

Die Parzellen 1064, 1065 und 1835 befinden sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Scuol aus dem Jahre 1983 in der Wohnzone W2Q mit Quartierplanverpflichtung. Seit November 2000 ist die Gemeinde Scuol an der Gesamtrevision der Ortsplanung. Gemäss dem vorliegenden Entwurf der Ortsplanung, welcher am 28. November 2004 vom Stimmvolk angenommen wurde, sind fragliche Parzellen ebenfalls mit einer Quartierplanpflicht belastet.

Auf Antrag des Grundeigentümers der Parzelle 1065 hat der Gemeinderat von Scuol am 16. September 2002 entschieden, über die Parzellen 1064, 1065 und 1835 das Quartierplanverfahren einzuleiten. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt des Kantons Graubünden Nr. 38 vom 26. September 2002 publiziert. Dagegen wurden keine Rekurse eingereicht.

Im Laufe der ersten Planungsschritte hat sich ergeben, dass es sinnvoll ist, die angrenzenden Strassenparzellen im Besitze der Gemeinde Scuol (Parzellen 1011 und 1066) ebenfalls ins Perimetergebiet einzuschliessen. Dies wurde vom Gemeinderat Scuol ohne neuerliche Publikation gutgeheissen.

Für die weitere Bearbeitung des Quartierplanes wurde folgendes Projektteam zusammengesetzt:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| • Caprez Ingenieure AG, Scuol: | Technische Bearbeitung und Pläne |
| • ARGE Schigliana, Sent: | Gestalterische Bearbeitung Parzelle 1835 |
| • Bezzola & Co., Scuol: | Gestalterische Bearbeitung Parzelle 1065 |
| • Metzger Rainer, Dr. iur., Chur: | Juristische Bearbeitung |

3. ZIELSETZUNG UND ZWECK

Der Quartierplan Schinnas West soll die Grundzüge der künftigen Überbauung des Quartierplangebietes bestimmen. Neben der Regelung der Grob- und Feinerschliessung der einzelnen Bauparzellen, soll mit einem Gestaltungsplan eine harmonische und spannungsvolle Gesamtwirkung der Überbauung gewährleistet werden.

4. BESTANDTEILE

Der Quartierplan Schinnas West umfasst folgende Bestandteile:

1. Quartierplanvorschriften (QPV) mit Anhängen 1 - 3
2. Bestandesplan 1:500 (Plan Nr. 11, dat. 24.11.2004)
3. Landerwerbs- und Grenzbereinigungsplan 1:500 (Plan Nr. 12, dat. 24.11.2004)
4. Gestaltungsplan Situation 1:500 (Plan Nr. 13, dat. 24.11.2004)
5. Gestaltungsplan Schemaschnitte 1:200 (Plan Nr. 14, dat. 24.11.2004)
6. Gestaltungsplan Geländeschnitte 1:200 (Plan Nr. 15, dat. 24.11.2004)
7. Erschliessungsplan Verkehr 1:500 (Plan Nr. 16, dat. 24.11.2004)
8. Vorprojekt Private Quartierstrasse, Situation 1:200 (Plan Nr. 17, dat. 24.11.2004)
9. Vorprojekt Private Quartierstrasse, Längenprofil 1:200/50 (Plan Nr. 18, dat. 24.11.2004)
10. Vorprojekt Private Quartierstrasse, Normalprofil 1:50 (Plan Nr. 19, dat. 24.11.2004)
11. Vorprojekt Private Quartierstrasse, Querprofile 1:50/1:75 (Plan Nr. 20, dat. 24.11.2004)
12. Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung, Situation 1:200 (Plan Nr. 21, dat. 24.11.2004)
13. Richtplan 1:200 Parzelle Nr. 1835, ARGE Schigiana, Sent (dat. 05.11.2004)
14. Lärnmachweis Parzelle Nr. 1835, Ingenieur- und Planungsbüro Monsch, Parpan (dat. 09.02.2004, rev. 01.06.2004, rev. 05.11.2004)
15. Technischer Bericht vom Dezember 2004

5. GRUNDLAGEN

5.1 Gesetze, Verordnungen, Reglemente

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979.
- Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG) vom 6. Dezember 1987.
- Baugesetz der Gemeinde Scuol vom 23. Januar 1983.
- Entwurf neues Baugesetz der Gemeinde Scuol für Urnenabstimmung vom 28. November 2004.
- Reglement über die Wasserversorgung und Kanalisation der Gemeinde Scuol vom 28. November 1982.

5.2 Planungsgrundlagen

- Zonenplan 1:2000 der Gemeinde Scuol 1983.
- Entwurf Zonenplan 1:2000 für Urnenabstimmung vom 28. November 2004.
- Leitungskatasterplan Wasser und Abwasser, Kindschi Ingenieure und Geometer, Scuol, digitale Daten vom 27. Januar 2003
- Leitungskatasterplan Elektrische Leitungen, Energia Engiadina, Scuol, digitale Daten vom 27. Januar 2003.
- Auflageprojekt „Via da Liuns“, Mathis Indschegners SA, Scuol vom April 2003.

6. BAULANDUMLEGUNG

Da sich die Strassenparzellen Nr. 1011 und 1066 bereits im Besitze der Gemeinde befinden, sind keine grossen Landumlegungen erforderlich. Die Strassen befinden sich gemäss Zonenplan im übrigen Gemeindegebiet.

Im Quartierplan-Perimeter befinden sich gemäss Bestandesplan (Plan Nr. 6.02.026–11) die Parzellen 1064, 1065 und 1835 und Teilflächen der Parzellen 1011 und 1066.

Die Grenze der Parzelle 1064 muss auf der Nordseite an das Strassenausbauprojekt „Via da Liuns“ der Gemeinde Scuol angepasst werden. Der nördliche Ausläufer der Strassenparzelle 1066 (landwirtschaftliche Erschliessung der Parzelle 1064 von Süden her) ist heute nicht mehr nötig. Dieser wird, im Abtausch mit der erforderlichen Fläche für einen Wendepunkt und der Zufahrt zur geplanten Trafostation der Parzelle 1065 zugeschlagen. Die Parzelle 1835 wird nur minimal durch das Projekt der Erschliessungsstrasse tangiert.

7. ERSCHLIESSUNG

7.1 Abgrenzung

Der vorliegende Quartierplan unterscheidet Anlagen der Groberschliessung und Anlagen der Feinerschliessung.

Zu den Anlagen der Groberschliessung gehören:

- Die Sammelstrasse und Erschliessungsstrasse
- Der öffentliche Fussweg
- Die öffentliche Abfallsammelstelle und Trafostation
- Sämtliche im Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung (Plan Nr. 6.02.026–21) farbig, mit durchgezogener Linie eingezeichneten Wasserleitungen (blau), Abwasserleitungen (violett), Meteorleitungen (hellblau) und EW-Leitungen (rot).

Zu den Anlagen der Feinerschliessung gehören:

- Die private Quartierstrasse
- Die im Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung (Plan Nr. 6.02.026–21) farbig, mit gestrichelter Linie eingezeichneten Abwasserleitungen (violett) und Meteorleitungen (hellblau).

Alle übrigen Erschliessungsanlagen, welche nicht im Plan eingezeichnet sind, gelten als private Anlagen.

7.2 Planung und Ausführung

Die bestehenden und der derzeitige Stand der projektierten Anlagen sind in den Erschliessungsplänen „Verkehr“ bzw. „Ver- und Entsorgung“ dargestellt. Die Anlagen der Groberschliessung (öffentlichen Erschliessungsanlagen) werden von der Gemeinde erstellt. Die Projektierung und der Bau der Anlagen der Feinerschliessung (privaten Erschliessungsanlagen) ist Sache der Grundeigentümer. Die Erstellung der Groberschliessung erfolgt entsprechend der Bautätigkeit innerhalb des Quartierplangebietes.

Die Detailprojektierung, die Vergabe und die Bauausführung der öffentlichen Erschliessungsanlagen erfolgt durch die Gemeinde.

7.3 Verkehrsanlagen

Das Quartierplangebiet wird mittels zweier Zufahrtsstrassen erschlossen. Die Erschliessung des unteren Teils erfolgt über die bestehende Erschliessungsstrasse „Schinnas“. Die Feinerschliessung der Parzelle 1065 erfolgt durch die neu zu bauende private Quartierstrasse. Der obere Teil wird durch die Sammelstrasse „Via da Liuns“ erschlossen.

Die bestehende Erschliessungsstrasse „Schinnas“ erschliesst neben dem vorliegenden QP-Gebiet auch eine Vielzahl andere, zum grossen Teil bereits überbaute Parzellen. Sie entspricht weder dem geometrischen, noch dem technischen Ausbaustandard für eine Strasse dieser Art. Mittelfristig wird die Gemeinde Scuol diese Strasse und die entsprechenden Infrastrukturleitungen anpassen oder neu erstellen müssen. Allfällige Kostenverteiler zu diesem Strassenausbau werden nicht über diesen Quartierplan geregelt. Der westliche Abschluss der Strasse mit einem Wendeplatz (Wendehammer) dient auch den Beteiligten des vorliegenden Quartierplanes. Deshalb ist der Wendeplatz für die öffentliche Benützung vorgesehen. Dessen Geometrie ermöglicht die Befahrbarkeit der Strasse mit einem Lastwagen von 9.40 m Länge (Fahrzeugtyp A nach VSS Norm 6470271a), wie sie für Tank-, Umzugs- und Kehrriichtlastwagen üblich sind.

Die private Quartierstrasse wird auf eine minimale Strassenbreite von 3.00 m ausgebaut. Das Kreuzen auf der Strasse ist für sämtliche Fahrzeuge nicht möglich. Dank der Ausweichmöglichkeit auf Hausvorplätzen und infolge des geringen Verkehrsaufkommens ist dies jedoch tolerierbar. Die Strasse endet am Rande des QP-Perimeters auf der Westseite. Je nach Bebauung dieses Bereiches können deren Vorplätze als Wendeplatz dienen.

Für die Sammelstrasse „Via da Liuns“ hat die Gemeinde ein Strassenausbauprojekt erarbeiten lassen. Dieses wurde bei der Quartierplanung berücksichtigt. Einzig die Lage einer allfälligen Ausweichstelle wird erst im Rahmen des Quartiergestaltungsplanes II festgelegt.

Im Bereich der Parzellen 1064 und 1065 ist ein öffentlicher Fussweg geplant. Die richtplanmässig festgelegte Linienführung nimmt Rücksicht auf die mögliche Bebauungsstruktur der Parzellen. Infolge der grossen Höhenunterschiede ist es kaum möglich, diesen Fussweg ohne Treppen zu bauen. Bei der Detailprojektierung ist jedoch anzustreben, dass die Bereiche mit Treppen möglichst kurz gehalten werden, und dass die Treppen ein angenehmes Steigungsverhältnis aufweisen. Die Linienführung des Fussweges kann auf Wunsch der Grundeigentümer und mit dem Einverständnis der Gemeinde im Rahmen der Detailprojektierung angepasst werden. Der Fussweg wird mit einer zusätzlichen Beleuchtung versehen, sofern die bereits vorhandene Beleuchtung für die Sicherheit der Fussgänger nicht ausreichend ist. Die Kosten für die zusätzliche Beleuchtung gehen vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde.

Technische Angaben zu den Verkehrsanlagen:

- Erschliessungsstrasse „Schinnas“:

Minimale Fahrbahnbreite:	min. 3.00	m
Seitliche Hindernisfreiheit:	je 0.50	m
- Private Quartierstrasse:

Fahrbahnbreite:	3.00	m
Seitliche Hindernisfreiheit:	je 0.50	m
Länge:	ca. 119	m
Maximales Längsgefälle:	12.0	%
Maximales Quergefälle:	3.0	%

- **Sammelstrasse „Via da Liuns“:** Gemäss Auflageprojekt Mathis Indschegners SA, Scuol vom April 2003 mit Korrekturen längs Parzelle 1064 gemäss Brief Gemeinde Scuol vom 22. April 2004
- **Gehweg:** Minimale Breite: min. 1.50 m

Alle weiteren Projektdetails für die private Quartiersstrasse sind aus den Vorprojektplänen (Pläne Nr. 6.02.026-17 bis -20) ersichtlich, welche einen integrierenden Bestandteil der Quartierplanung Schinnas West bilden.

7.4 Kanalisation

Das Quartierplangebiet wird im Trennsystem entwässert. Zur Beseitigung des anfallenden Abwassers (unverschmutztes und verschmutztes Abwasser) werden, wenn möglich im Strassenbereich oder entlang der Grundstücksgrenzen entsprechende Leitungen erstellt. Die im Erschliessungsplan „Ver- und Entsorgung“ eingezeichnete Linienführung nimmt Rücksicht auf die möglichen Anschlusspunkte an die Sammelkanäle der Gemeinde. Die Leitungen der Groberschliessung werden von der Gemeinde erstellt. Die für den Anschluss der Liegenschaften an die öffentlichen Leitungen notwendigen Anschlussleitungen sind durch die Grundeigentümer zu erstellen.

7.5 Wasserversorgung

Im Zusammenhang mit der Quartierplanung wurde auch die Wasserversorgung geprüft und die generellen Leitungsführungen bestimmt. Der bestehende Hydrant auf der Grenze zwischen den Parzellen 1064 und 1649 wird aufgehoben, da er an diesem Standort sehr schlecht zugänglich ist. Als neuen Standort für den Hydrant ist der Bereich des Wendeplatzes der Erschliessungsstrasse, bzw. der neuen Trafostation und Abfallsammelstelle festgesetzt worden. Die Gemeinde erstellt von der bestehenden Leitung an der südwestlichen Ecke des Quartierplan-Einzugsgebietes eine neue Ringleitung über die neue private Quartiersstrasse bis zum Anschluss an die bestehende Leitung (Standort alter Hydrant). Dieser Ringschluss erhöht die Versorgungssicherheit und die Löschbereitschaft im Brandfall im ganzen Baugebiet von Schinnas, Liuns über Prà da Bügl bis Crastuoglia.

7.6 Elektrische Versorgung

Die Detailprojektierung der EW-Versorgung erfolgt durch die Energia Engiadina (EE) Scuol. Der Verlauf der projektierten Kabelblöcke folgt dem projektierten Strassenverlauf. Der Bau der EW-Versorgung erfolgt durch die Gemeinde Scuol. Die entstehenden Kosten werden durch Anschlussgebühren gedeckt. Die Feinerschliessung erfolgt gemäss Angaben der Energia Engiadina im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf Kosten der Grundeigentümer.

Die Sammelstrasse „Via da Liuns“ und die Erschliessungsstrasse „Schinnas“, sowie der Fussweg werden auf Kosten der Gemeinde beleuchtet. Die Standorte der Kandelaber werden nach Absprache mit den Grundeigentümern festgelegt. Eine allfällige Strassenbeleuchtung der privaten Quartierstrasse geht zu Lasten der jeweiligen Eigentümer der Parzelle 1065.

8. GESTALTUNG

8.1 Allgemeines

Die Gestaltungsvorschriften sind in den Plänen Nr. 6.02.026-13 bis -15 dargestellt. Die Baulinien bzw. Baufelder sind zwingend einzuhalten.

Ausgangspunkt für die Geländeaufnahmen war der Polygonpunkt Nr. 7620818 (817'810.843 / 186'900.573 / H = 1316.686 m.ü.M.) der Grundbuchvermessung Scuol. Dieser Fixpunkt ist somit auch Ausgangspunkt für die Bestimmung der Gebäude- und Firsthöhen gemäss Quartierplanvorschriften Art. 16 und für die Kontrolle und Abnahme des Schnurgerüsts bzw. der Bauabnahme.

8.2 Gestaltung Parzelle 1064

Da zum heutigen Zeitpunkt für die Parzelle 1064 keine konkreten Bauabsichten bestehen, wurde diese Parzelle einem Gestaltungsgebiet II zugewiesen. Sobald eine Bebauung dieser Parzelle ansteht, muss ein Gestaltungsplan mit entsprechenden Gestaltungsrichtlinien erarbeitet werden. Diese Unterlagen müssen durch die Gemeinde Scuol genehmigt und öffentlich aufgelegt werden.

Im Gestaltungsplan Situation 1:500, Plan Nr. 6.02.026-13 ist lediglich die Baulinie gegenüber der Parzelle 1011 (Sammelstrasse „Via da Liuns“) dargestellt. Diese Baulinie bezieht sich auf den Grenzverlauf (Strassenrand vor Realisierung Ausbauprojekt) gemäss Bestandesplan 1:500, Plan Nr. 6.02.026-11. Dies deshalb, weil die Gemeinde mit dem Grundeigentümer der Parzelle 1064 während den Verhandlungen um eine Verbreiterung dieser Sammelstrasse eine entsprechende Vereinbarung unterzeichnet hat.

8.3 Architektonische Gestaltung Parzelle 1065 (Bericht von R. Bezzola, Scuol)

Das Quartierplangebiet Schinnas West umfasst die letzten zusammenhängenden, noch unbebauten Flächen im Siedlungsgebiet oberhalb der Umfahrungsstrasse von Scuol.

Ziele dieses Quartierplanverfahrens sind:

1. Die Regelung der verkehrstechnischen Erschliessung.
2. Die Regelung der Erschliessung durch Leitungen (Wasser, Abwasser, EW etc.).
3. Die Regelung der architektonischen Vorgaben für eine generelle Überbauung.

Grundsätzlich gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baugesetzes. Abweichungen von Vorschriften des rechtskräftigen Baugesetzes sind nur gestattet, wenn diese im Quartierplan ausdrücklich umschrieben sind.

Die im Gestaltungsplan vorgegebene Eingrenzung der Bebaubarkeit (Baufenster, Höhen- und Seitenbaulinien) ist einzuhalten.

Die im Gestaltungsplan festgelegten Baugestaltungslinien gewährleisten eine geordnete Überbauung und ermöglichen insbesondere auf den Parzellen 1065 und 1835 eine spannende Strassenraumgestaltung, welche den heutigen Anforderungen an eine zeitgemässe Siedlungsstruktur entspricht.

Die bestehenden Geländestrukturen (zum Teil Terrassen) sind in die Projektierung zu integrieren. Terrainaufschüttungen und -abgrabungen sind nur gestattet, sofern sie zu architektonisch guten Lösungen beitragen (Beurteilung durch Bauberatung).

Der Zusammenbau mehrerer Einzelbauten (geschlossene Bauweise) ist bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 30.00 m gestattet.

Die Hauptbaukörper müssen nach aussen als schlichte und kompakte Kuben (Massivbauten) in Erscheinung treten.

Im Quartierplan Schinnas West wird bewusst darauf verzichtet, weitergehende detaillierte Vorschriften bezüglich Architektur, Materialisierung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung zu erlassen.

Um eine architektonisch harmonische Gesamtwirkung der Siedlungsstruktur zu gewährleisten, wird der Beizug der Bauberatung bereits in einer frühen Planungsphase zwingend vorgeschrieben.

8.4 Architektonische Gestaltung Parzelle 1835 (Bericht ARGE Schigliana, Sent)

Die Überbauung der Parzelle 1835 mit terrassierten, auf einer gekammerten Lärmschutzwand aufgesetzten Baukuben ist im Richtprojekt 1:200 (dat. 05.11.2004) richtplanmässig festgelegt. Auf diesem Plan ist der architektonische Ausdruck und weitere Merkmale des Projektes ausführlich beschrieben.

Da die Parzelle 1835 talseitig an die Engadinerstrasse (Umfahrungsstrasse von Scuol) grenzt, wurde der Lärmproblematik besonderes Augenmerk gewidmet. Das Richtprojekt wurde vom Ingenieur- und Planungsbüro Monsch aus Parpan bezüglich Lärmimmissionen überprüft (siehe Lärnmachweis Monsch dat. 09.02.2004, rev. 01.06.2004, rev. 05.11.2004). Dieses Büro hat im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Scuol im Auftrag der Gemeinde das Baugebiet oberhalb der Engadinerstrasse lärmässig beurteilt und die lärmbelasteten Gebiete in Abhängigkeit der Erschliessung bezeichnet. Der Lärnmachweis für die Überbauung der Parzelle 1835 basiert demnach auf den aktuellen Grundlagen und Erhebungen für die Ortsplanung. Dieser Lärnmachweis ist Bestandteil dieser Quartierplanung und kann für das Baubewilligungsverfahren verwendet werden.

9. KOSTEN UND FINANZIERUNG

9.1 Planungskosten

Die Planungskosten bestehen aus den Kosten für die Ausarbeitung des vorliegenden Quartierplanes (Unterlagenbeschaffung, technische Bearbeitung und Pläne), aus den Kosten der Vermessung und Vermarkung, sowie aus den Auslagen für die Eintragung der neuen Grenzen im Grundbuch. Zu den Planungskosten zählen ferner die Aufwendungen für die juristische Beratung und die Kosten der Gemeinde für die Behandlung des Quartierplanes und dessen Eintragung im Grundbuch.

Nicht zu den Planungskosten zählen die Kosten des beauftragten Ingenieurs für die Detailprojektierung und Bauleitung der einzelnen Erschliessungsbauwerke.

Die nachfolgende Schätzung der mutmasslichen Planungskosten hat rein orientativen Charakter:

Arbeitsgattung	Auftragnehmer	Mutmassliche Kosten
Technische Bearbeitung und Pläne	Caprez Ingenieure AG, Scuol	Fr. 50'000.00
Nebenkosten für Plankopien etc.	Caprez Ingenieure AG, Scuol	Fr. 3'000.00
Juristische Bearbeitung	Dr. R. Metzger, Chur	Fr. 20'000.00
Vermessung und Vermarkung	Grundbuchgeometer	Fr. 10'000.00
Grundbucheintrag	Grundbuchamt	Fr. 10'000.00
Behandlung Quartierplan	Gemeinde Scuol	Fr. 1'000.00
Total mutmassl. Planungskosten		Fr. 94'000.00

Die Planungskosten gehen gemäss Verteilschlüssel im Anhang 2 der Quartierplanvorschriften zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Vom Honorar für die technische Bearbeitung und die Bearbeitung der Pläne sind jedoch nur Fr. 28'000.— zuzüglich Mehrwertsteuer, sowie die Nebenkosten in den Planungskostenverteiler einzubeziehen. Das Fr. 28'000.— (exkl. MwSt.) übersteigende Honorar inkl. die auf das Mehrhonorar entfallende Mehrwertsteuer ist allein dem Eigentümer der Parzelle 1065 zu belasten.

9.2 Kosten der Erschliessungsbauwerke

Zu den Kosten der Erschliessungsbauwerke zählen sämtliche Aufwendungen, die notwendig werden, um die Strassen, Kanalisationen, Wasserleitungen und die elektrischen Energieversorgungsanlagen (dimensioniert auf die Gesamtüberbauung) zu erstellen, wobei die im Quartierplanprojekt eingezeichneten Leitungsführungen als generelle Richtlinie einzuhalten sind.

Zu den Erschliessungskosten gehören neben den eigentlichen Projektierungs- und Bauausführungskosten insbesondere auch allfällige Bau- und Vorfinanzierungszinsen, sowie die Auslagen im Zusammenhang mit der Führung und Erstellung der Bauabrechnung.

Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der neuen Gemeindewasserleitung (Ringleitung) werden von der Gemeinde getragen. Demgegenüber gehen die Kosten für die Projektierung und Erstellung der von der Gemeinde auszuführenden Abwasser- und Meteorleitungen (Anlagen der Groberschliessung) vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.

Die Feinerschliessung hat durch die Grundeigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.

Die nachfolgende Schätzung der mutmasslichen Kosten der Groberschliessung für die Abwasser- und Meteorleitungen hat rein orientativen Charakter:

Leitungsabschnitte	Mutmassliche Kosten
Gemeindekanalisation – Anschluss Parz. 1835	Fr. 55'000.00
Anschluss Parz. 1835 – Anschluss Parz. 1065 Ost	Fr. 15'000.00
Anschluss Parz. 1065 Ost – Anschluss Parz. 1064	Fr. 30'000.00
Total mutmassliche Kosten	Fr. 100'000.00

Die Kosten der Abwasser- und Meteorleitungen werden gemäss Verteilschlüssel im Anhang 1 der Quartierplanvorschriften im Verhältnis der, durch die einzelnen Leitungsabschnitte entwässerten Parzellenflächen auf die angeschlossenen Grundstücke aufgeteilt.

Die Sanierung und der Ausbau der Erschliessungsstrasse „Schinnas“ inkl. Wendeplatz erfolgt auf Kosten der Gemeinde. Diese Kosten werden nicht im Rahmen dieses Quartierplanverfahrens auf die nutzniessenden Grundeigentümer verteilt. Ein Perimeterverfahren unter Einbezug sämtlicher Grundeigentümer, welche direkten Anschluss an diese Erschliessungsstrasse haben, bleibt jedoch ausdrücklich vorbehalten.

Der Ausbau der Sammelstrasse „Via da Liuns“ erfolgt gemäss Beschluss des Gemeinderates vollumfänglich auf Kosten der Gemeinde.

Die private Quartiersstrasse dient als Feinerschliessung einer Überbauung der Parzelle 1065 und muss deshalb von deren Grundeigentümer finanziert werden.

Eine allfällige öffentliche Abfallsammelstelle, die Trafostation und der Fussweg werden von der Gemeinde gebaut und finanziert.

10. ZUSAMMENFASSUNG

Das Quartierplangebiet Schinnas West (Parz. 1064, 1065 und 1835) umfasst die letzten zusammenhängenden, noch unbebauten Flächen im Siedlungsgebiet oberhalb der Umfahungsstrasse von Scuol.

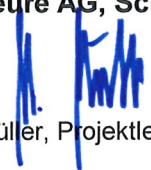
Mit vorliegendem Quartierplan werden neben der Regelung der Grob- und Feinerschliessung der einzelnen Bauparzellen auch die Grundzüge der künftigen Überbauung des Gebietes bestimmt. Er trägt den heutigen planerischen Grundsätzen und den Wünschen der Gemeinde Scuol, sowie der privaten Grundeigentümer Rechnung.

Der Gestaltung der Bebauung der Parzellen 1065 und 1835 wurde besondere Bedeutung beigemessen. Der Gestaltungsplan lässt trotz der relativ steilen Topographie eine harmonische und spannungsvolle Gesamtwirkung der Überbauungen zu. Die Bebauung der Parzelle 1064 wird erst zu einem späteren Zeitpunkt mittels eines Gestaltungsplanes II geregelt, da zur Zeit keine konkreten Bauabsichten bestehen.

Neben einer geregelten Bebauung des Siedlungsgebietes, kann die Gemeinde in Zusammenhang mit dieser Quartierplanung, die Ver- und Entsorgung des Gebietes oberhalb der Umfahungsstrasse ausbauen und optimieren.

Scuol, Dezember 2004

Caprez Ingenieure AG, Scuol


M. Müller, Projektleiter