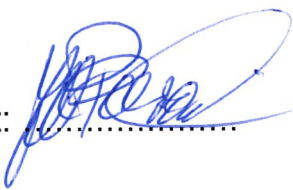


KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE SCUOL



**QUARTIERPLAN
BUORNA**
TECHNISCHER BERICHT

Vom Gemeinderat erlassen am 22. September 2008

Der Gemeindepräsident: 

Der Aktuar: 


castellani & bulfoni
studio d'architettura eth/spf tel 081 860 08 11 fax 081 860 08 12
7550 scuol 7530 zernez

ARCHITECTURA



SA

JACHEN CANAL E RICO STUPAN

TEL. 081 864 1968 FAX 081 864 9778 E-MAIL architettura-dc@bluewin.ch

BÜRO D'ARCHITECTURA SIA CHASA BADUOGN CH-7550 SCUOL / 7530 ZERNEZ

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: SEPTEMBER 2008

PROJEKT NR.: 6.05.001

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	3
7.4	Kanalisation	5
7.5	Wasserversorgung	5
7.6	Elektrische Versorgung	5
8.	GESTALTUNG	6
8.1	Allgemeines	6
8.2	Einleitung	6
8.3	Grundsatz	6
8.3	Gestaltung	6
9.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	7
9.1	Planungskosten	7
9.2	Kosten der Erschliessungsbauwerke	7
10.	ZUSAMMENFASSUNG	9

1. AUFTRAG

Die Gemeinde Scuol erteilte im Januar 2005 folgenden drei Büros den Auftrag, für die Gewerbezone Buorna einen Quartierplan auszuarbeiten:

- Architectura DC SA, Scuol
- Caprez Ingenieure AG, Scuol
- Castellani + Bulfoni Srl, Scuol

2. AUSGANGSLAGE

Die Parzellen 731, 830, 834, 836, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 875 und die Baurechtsparzelle 2025 befinden sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Scuol vom 28. November 2004 in der Gewerbezone A mit Quartierplanverpflichtung.

Im Interesse einer geordneten und wirtschaftlich tragbaren Überbauung dieser Gewerbezone hat der Gemeinderat von Scuol anlässlich seiner Sitzung vom 9. Januar 2006 entschieden, über die oben erwähnten Parzellen das Quartierplanverfahren einzuleiten. Dieser Beschluss wurde in der Posta Ladina (Engadiner Post) vom 2. Februar 2006 und im Amtsblatt des Kantons Graubünden Nr. 5 vom 2. Februar 2006 publiziert. Dagegen wurden keine Rekurse eingereicht.

Im Laufe der ersten Planungsschritte hat sich ergeben, dass es sinnvoll ist, die angrenzenden Strassenparzelle 594 im Besitze der Gemeinde Scuol ebenfalls ins Perimetergebiet einzuschliessen und im Bereich des Bahnhofplatzes (Parz. 830) den Perimeter zu erweitern. Dies wurde vom Gemeinderat Scuol ohne neuerliche Publikation gutgeheissen.

Für die weitere Bearbeitung des Quartierplanes wurde folgendes Projektteam zusammengestellt:

- | | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| • Caprez Ingenieure AG, Scuol: | Technische Bearbeitung und Pläne |
| • Architectura DC SA, Scuol: | Gestalterische Bearbeitung |
| • Castellani + Bulfoni Srl, Scuol: | Gestalterische Bearbeitung |
| • Metzger Rainer, Dr. iur., Chur: | Juristische Bearbeitung |

3. ZIELSETZUNG UND ZWECK

Der Quartierplan Buorna soll die Grundzüge der künftigen Überbauung des Quartierplangebietes bestimmen. Neben der Regelung der Groberschliessung der einzelnen Bauparzellen, schafft der Quartierplan die Voraussetzungen für eine gute Gestaltung der Bauten und Anlagen, sowie deren Aussenräume unter grösster Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild.

4. BESTANDTEILE

Der Quartierplan Buorna umfasst folgende Bestandteile:

1. Quartierplanvorschriften (QPV) mit Anhängen 1 – 5 (dat. 22.09.2008)
2. Bestandesplan Situation 1:500 (Plan Nr. 11, dat. 16.01.2007)
3. Landumlegungsplan mit Neuzuteilungstabelle Situation 1:500 (Plan Nr. 12, dat. 16.01.2007)
4. Gestaltungsplan Situation 1:500 (Plan Nr. 13, dat. 16.01.2007)
5. Gestaltungsplan Schemaschnitte 1:200 (Plan Nr. 14, dat. 02.07.2007)
6. Erschliessungsplan Verkehr Situation 1:500 (Plan Nr. 15, dat. 13.02.2008)
7. Vorprojekt Erschliessungsstrasse Situation 1:500 (Plan Nr. 16, dat. 16.01.2007)
8. Vorprojekt Erschliessungsstrasse Längenprofil 1:500/50 (Plan Nr. 17, dat. 16.01.2007)
9. Vorprojekt Erschliessungsstrasse Normalprofil 1:50 (Plan Nr. 18, dat. 16.01.2007)
10. Vorprojekt Erschliessungsstrasse Querprofile 1:50 (Plan Nr. 19, dat. 16.01.2007)
11. Erschliessungsplan Groberschliessung Ver- und Entsorgung Situation 1:500 (Plan Nr. 20, dat. 18.09.2007)
12. Technischer Bericht (dat. September 2008)

5. GRUNDLAGEN

5.1 Gesetze, Verordnungen, Reglemente

- Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG) vom 6. Dezember 2004.
- Baugesetz der Gemeinde Scuol 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 vom 28. November 2004.
- Leitungskatasterplan Wasser und Abwasser, Kindschi Ingenieure und Geometer, Scuol, digitale Daten vom 13. Dezember 2004.

6. BAULANDUMLEGUNG

Die Baulandumlegung wurde vor allem durch die Anordnung der neuen Erschliessungsstrasse bestimmt. Bei der Parzellierung wurde darauf geachtet, dass sämtliche Grundeigentümer prozentual gleich viel Land für den Bau der neuen Erschliessungsstrasse beizutragen haben. Ein weiteres wichtiges Kriterium war die Geometrie der neuen Parzellen. So wurde vor allem auf die möglichen Baukuben (Bautiefe, Gebäudelänge) Rücksicht genommen und dementsprechend die neuen Grenzen festgelegt. Dies ist auch der Grund, warum einzelne grosse Parzellen (Nr. 842 und 847) in zwei kleinere Parzellen aufgeteilt wurden. Dies ermöglicht eine zweckmässige und zonenkonforme Nutzung des Baulandes. Während der Planungszeit wurden 6 verschiedene Varianten für die Baulandumlegung gezeichnet und den Grundeigentümern vorgestellt. Daraus hat sich die nun gewählte, im Plan Nr. 6.05.001-12 dargestellte Lösung ergeben.

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 die Erschliessungsstrassen
- Die öffentliche Fusswege
- Die öffentliche Abfallsammelstelle und Trafostation
- Sämtliche im Erschliessungsplan Groberschliessung Ver- und Entsorgung Situation 1:500 (Plan Nr. 6.05.001–20) dargestellten Wasserleitungen (blau), Schmutzwasserleitungen (violett) und Meteorleitungen (rot).

Alle übrigen Erschliessungsanlagen, welche nicht im Plan eingezeichnet sind, gelten als Anlagen der Feinerschliessung und müssen von den jeweiligen Eigentümern erstellt und finanziert werden.

7.2 Planung und Ausführung

Die bestehenden und der derzeitige Stand der projektierten Anlagen sind in den Erschliessungsplänen „Verkehr“ bzw. „Groberschliessung 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 untere Niveau des Quartierplangebietes wird mittels einer neuen Zufahrtsstrasse erschlossen. Ausgangspunkt für die neue Strasse ist die bestehende Sammelstrasse („Tarasperstrasse“). Am Ende der neuen Strasse ist ein Wendehammer vorgesehen,

welcher auf öffentlichem Grund das Wenden der Fahrzeuge ermöglicht. Für die Linienführung der neuen Erschliessungsstrasse wurden mehrere Varianten ausgearbeitet. Im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung des Planungs- und des Verkehrsausschusses der Gemeinde Scuol wurden die verschiedenen Varianten einander gegenübergestellt und mittels mehreren, gewichteten Kriterien bewertet. Als wichtigstes Kriterium wurde die Flexibilität für die möglichen Gebäudeabmessungen bestimmt, gefolgt von der Wirtschaftlichkeit des Projektes (Investitionskosten und Unterhaltskosten). Die gewählte Variante hat sich mit deutlichem Vorsprung gegenüber den anderen abgesetzt. Die vorgeschlagene Lösung verläuft mehrheitlich parallel zu den Höhenlinien, passt sich sehr gut in das bestehende Gelände ein und verursacht dadurch nur minimale Geländeanpassungen (Schüttungen, Einschnitte). Die Fahrbahnbreite wurde mit 4.50 m festgesetzt. Diese Breite lässt das Kreuzen von zwei Personenwagen zu, jedoch nicht von zwei Lastwagen. Dieser Kompromiss wurde aus wirtschaftlichen Überlegungen und infolge des relativ geringen Verkehrsaufkommen eingegangen. Nach einer vollständigen Überbauung der Gewerbezone kann später auch auf die jeweiligen Vorplätze der entsprechenden Betriebe ausgewichen werden.

Die bestehende Zufahrt wird im Zuge der Überbauung der Parzelle 2115 und/oder der Parzelle 2121 aufgehoben. Bis zu diesem Zeitpunkt kann diese weiterhin benützt werden.

Als mögliche Erschliessungsoption für die Parzellen 2119 und 2120 ist auch eine Zufahrt über den bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Maschinenweg von Süden her vorgesehen. Die genaue Lage und die Ausgestaltung dieser Zufahrt werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Die Finanzierung dieser Zufahrt erfolgt durch die Grundeigentümer der Parzellen 2119 und 2120. Die Benützung des land- und forstwirtschaftlichen Maschinenweges darf durch diese Zufahrt nicht beeinträchtigt werden.

Das obere Niveau der Gewerbezone, welches hauptsächlich der Rhätischen Bahn dient, wird über das Areal der Parzelle 830 erschlossen. Im Rahmen des ergänzenden Quartiergestaltungsplanes für das Gestaltungsgebiet II ist auch die Verkehrserschliessung zu berücksichtigen. Die Zufahrt auf das Bahnhofareal und zum westlichen Teil der Parzelle 830, sowie zur Baurechtsparzelle 2025 muss auch über die Sammelstrasse („Tarasperstrasse“) möglich sein. Dies vor allem im Interesse einer Einbindung der Rhätischen Bahn für den Transport von Handels- und Gewerbewaren. Diese Option ist im Erschliessungsplan Verkehr eingezeichnet und bedeutet, dass die Parkplätze vor dem Kiosk künftig aufgehoben werden müssen, damit die Befahrbarkeit mit Lastwagen sichergestellt ist.

Die bereits bestehende Fussgänger Verbindung zwischen dem oberen und unteren Niveau der Gewerbezone muss auch in Zukunft beibehalten werden. Die genaue Linienführung dieser Verbindung zwischen der Erschliessungsstrasse (Parzelle 2114) und dem Bahnhofareal (Parzelle 830) ist im Rahmen des ergänzenden Quartiergestaltungsplanes für das Gestaltungsgebiet II festzulegen. Wenn möglich sind Treppen oder steile Rampen zu vermeiden.

An der westlichen Begrenzung der Gewerbezone ist auf den Parzellen 2112 und 2113 ein neuer öffentlicher Fussweg vorgesehen. Die richtplanmässig festgelegte Linienführung nimmt Rücksicht auf die mögliche Bebauungsstruktur der Parzellen. Der Fussweg muss eine Mindestbreite von 1.50 m aufweisen und auf Treppen ist zu verzichten. 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.

- Alle weiteren Projektdetails für die Erschliessungsstrasse sind aus den Vorprojektplänen (Pläne Nr. 6.05.001-16 bis –19) ersichtlich, welche einen integrierenden Bestandteil der Quartierplanung Buorna bilden.

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 „Groberschliessung 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.

Das Gebiet Buorna verfügt zur Zeit nur über Hausanschlussleitungen für das Areal der Rhätischen Bahn. Im Zuge der Überbauung der Gewerbezone muss eine neue Hydrantenleitung für das gesamte Quartier gebaut werden. Dazu sind zwei neue Hydrantenschächte vorgesehen; einer bei der Einmündung in die Sammelstrasse und einer am Ende des Wendeplatzes. Diese Schächte und die dazugehörige Verbindungsleitung wird von der Gemeinde erstellt und finanziert.

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 Energia Engiadina. Die entstehenden Kosten werden durch Anschlussgebühren gedeckt. Die Feinerschliessung erfolgt gemäss Angaben der Energia Engiadina im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf Kosten der Grundeigentümer.

Eine allfällige Beleuchtung der Sammel- und der Erschliessungsstrasse erfolgt durch die Gemeinde Scuol und wird im Rahmen des Perimetersverfahrens durch die Grundeigentümer finanziert (Verteilschlüssel 1). Die Beleuchtung der Fusswege erfolgen auf Kosten der Gemeinde. Die Standorte der Kandelaber werden nach Absprache mit den Grundeigentümern festgelegt.

8. GESTALTUNG

8.1 Allgemeines

Die Gestaltungsvorschriften sind in den Plänen Nr. 6.05.001-13 und -14 dargestellt. Die Baulinien bzw. Baufelder sind zwingend einzuhalten.

Ausgangspunkt für die Geländeaufnahmen war der Polygonpunkt Nr. 11990224 (817'228.48 / 186'489.46 / H = 1300.75 m.ü.M.) der Grundbuchvermessung Scuol. Dieser Fixpunkt ist somit auch Ausgangspunkt für die Bestimmung der Gebäude- und Firsthöhen gemäss Quartierplanvorschriften Art. 19 und für die Kontrolle und Abnahme des Schnurgerüsts bzw. der Bauabnahme.

8.2 Einleitung

Nachdem die Erschliessung und die damit zusammengehörende Aufteilung auf 4 verschiedene Baufelder bereits gestalterische Grundzüge in sich trägt, beschränkt sich der vorliegende Bericht auf die Einzelgestaltung.

8.3 Grundsatz

Eine harmonische Gesamtlösung ergibt sich erst durch die Vielfalt der einzelnen Bauten. Eine sehr flexibel ausgelegte Formulierung zur Gestaltung im engen Dialog mit der örtlichen Bauberatung soll die offene Haltung der Scuoler Bevölkerung gegenüber Bauwilligen grundsätzlich manifestieren!

Trotz der sehr exponierten Lage der neuen Gewerbezone „Buorna“, soll die Bedeutung von Scuol als Zentrumsgemeinde nicht negiert werden; das Gewerbe ist wie die Landwirtschaft und der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und man darf, ja man soll offen dazu stehen können!

8.4 Gestaltung

Grosse Baufelder, eine frei wählbare Gebäudelänge sowie beachtliche maximal zulässige Gebäudehöhen sollen einerseits möglichst verschiedenen Bedürfnissen gerecht werden; andererseits ist jedoch ein streng ökonomischer Gedanke in Zusammenhang mit der Nutzung des beschränkt zur Verfügung stehenden Baulandes von zentraler Bedeutung. Konkret soll die AZ von 1.1 möglichst gut ausgeschöpft werden resp. die Möglichkeit der Etappierung in diese Richtung nachvollziehbar nachgewiesen werden. Ebenfalls soll der Dialog mit weiteren Bauwilligen frühzeitig angestrebt werden, um offensichtliche Synergien auszuloten.

Grundsätzlich sind einfache und klare Baukörper, nach Möglichkeit mit Flach- oder Pultdächern versehen, anzustreben. Vorplätze und Freiflächen sollen nach Möglichkeit frei von Temporärbauten belassen werden! Offene Gebäudeteile wie Unterstände und Vordächer sowie technisch bedingte, punktuelle Hochbauten wie Silos und dergleichen, bedürfen einer Überprüfung durch die Bauberatung!

Punkto Materialisierung ist man grundsätzlich ebenfalls frei. Idealerweise ergibt sich die Materialwahl aus dem Gesamtkonzept resp. aus dem „Inneren“ des jeweiligen Objektes; streng ökonomische Kriterien können ebenfalls als Parameter für die Gebäudehülle herangezogen 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. 40'000.00
Gestalterische Bearbeitung	Architectura DC SA, Scuol Castellani + Bulfoni Srl, Scuol	Fr. 25'000.00
Nebenkosten für Plankopien etc.	Caprez Ingenieure AG, Scuol	Fr. 12'000.00
Juristische Bearbeitung	Dr. R. Metzger, Chur	Fr. 25'000.00
Vermessung und Vermarkung	Grundbuchgeometer	Fr. 15'000.00
Grundbucheintrag	Grundbuchamt	Fr. 8'000.00
Behandlung Quartierplan	Gemeinde Scuol	Fr. 3'000.00
Bauberatung	U. Brogt, Zerneß	Fr. 2'000.00
Total mutmassl. Planungskosten		Fr. 130'000.00

Die Planungskosten gehen gemäss Verteilschlüssel im Anhang 4 der Quartierplanvorschriften (QPV) zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. In diesen Kosten sind die Kosten für die Bearbeitung der Rekurse und die daraus folgenden Anpassungen der Pläne nicht enthalten

9.2 Kosten der Erschliessungsbauwerke

Zu den Kosten der Erschliessungsbauwerke zählen sämtliche Aufwendungen, die notwendig werden, um die Strassen, Kanalisationen und Wasserleitungen (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 einen allfälligen Ausbau der Sammelstrasse, sowie die Kosten für die Projektierung und Erstellung des neuen öffentlichen Fussweges entlang der Westgrenze des Quartiers werden vollumfänglich von der Gemeinde getragen.

Demgegenüber gehen die Kosten für die Projektierung und Erstellung, sowie einer allfälligen Erneuerung der Erschliessungsstrasse samt Wendeplatz, einschliesslich Strassenentwässerung und Nebenanlagen vollumfänglich zulasten der Grundeigentümer in den Baufeldern A, B und C, sowie zu 50 % zulasten der Baurechtsparzelle (2026) (siehe Verteilschlüssel 1 im Anhang 1 zu den QPV).

Die Kosten des ordentlichen Unterhalts und der Schneeräumung werden von der Gemeinde getragen.

Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der neuen Hydrantenleitung inkl. Schächte werden von der Gemeinde getragen. Demgegenüber gehen die Kosten für die Projektierung und Erstellung der von der Gemeinde auszuführenden Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen (Anlagen der Groberschliessung) vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Diese Kosten werden gemäss Verteilschlüssel 2 und 3 im Anhang 2 und 3 der Quartierplanvorschriften im Verhältnis der entwässerten Parzellenflächen auf die angeschlossenen Grundstücke aufgeteilt.

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

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

Die nachfolgende Schätzung der mutmasslichen Kosten der Erschliessungsbauwerke hat rein orientativen Charakter:

Erschliessungsbauwerk	Mutmassliche Kosten
Erschliessungsstrasse inkl. Strassenentwässerung	Fr. 730'000.00
Schmutz- und Meteorwasserleitungen Baufeld A und B	Fr. 80'000.00
Schmutz- und Meteorwasserleitungen Baufeld C und D	Fr. 95'000.00
Total mutmassliche Kosten	Fr. 905'000.00

Die ursprüngliche Kostenschätzung aus dem Jahre 2006 (Grundlage für Auflage des Quartierplanes vom 12. bis 31. Oktober 2006) wurde auf das aktuelle Preisniveau 2008 mit einem Faktor von ca. 1.20 aufindexiert.

10. ZUSAMMENFASSUNG

Das Quartierplangebiet Buorna umfasst eine grosse zusammenhängende, noch unbebaute Fläche am Rand des Siedlungsgebietes, in der Nähe der Engadinerstrasse und der Rhätischen Bahn, welche sich ideal für die Schaffung einer Gewerbezone anbietet.

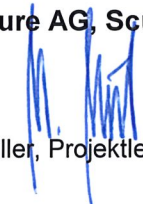
Mit vorliegendem Quartierplan werden neben der Regelung der Groberschliessung der einzelnen Bauparzellen auch die Grundzüge der künftigen Überbauung des Gebietes bestimmt. Er trägt den heutigen planerischen Grundsätzen und den Wünschen der Gemeinde Scuol, sowie der privaten Grundeigentümer Rechnung.

Grosse Baufelder, eine frei wählbare Gebäudelänge, sowie beachtliche maximal zulässige Gebäudehöhen sollen einerseits möglichst verschiedenen Bedürfnissen gerecht werden; andererseits ist jedoch ein streng ökonomischer Gedanke in Zusammenhang mit der Nutzung des beschränkt zur Verfügung stehenden Baulandes von zentraler Bedeutung.

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

Scuol, September 2008

Caprez Ingenieure AG, Scuol



M. Müller, Projektleiter