

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE TAVETSCH

QUARTIERPLAN CURTIN / NIREGL

ERLÄUTERUNGSBERICHT

23. Aug. 1978



*Grossrat
Falter*

CHUR, 31. MÄRZ 1977

INGENIEURBUREAU LUTZ & SCHMID
GIACOMETTISTR. 110, 7004 CHUR

Bericht zum Quartierplan Curtin / Niregl

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 28. April 1976 wurde das Gebiet der Quartierplanung und der Baulandumlegung Curtin / Niregl umgrenzt. Gegen die Durchführung des Quartierplanverfahrens und gegen die Begrenzung des Quartierplangebietes konnten die betreffenden Grundeigentümer Rekurs beim VWG Graubünden einreichen.

Der Quartierplan Curtin / Niregl umfasst das Gebiet zwischen der Bahnlinie FOB und der Kantonsstrasse und erstreckt sich von Val Bugnei bis zur Dordzone Sedrun. Das Gebiet hat eine Fläche von 695 Aren, einbezogen sind 78 Grundeigentümer.

In der Zeit vom 3. April - 4. Mai 1977 wird die öffentliche Auflage der Quartierplanung Curtin / Niregl stattfinden.

Das vorliegende Projekt umfasst die folgenden Unterlagen, die auch zur Auflage gelangen:

- Alter Besitzstand
- Neuzuteilung
- Güterzettel des alten und neuen Bestandes
- Strassenplan mit Baulinien
- Strassenprojekt mit Längenprofil, Normalprofil
- Perimeterplan für Strassenflächenabzug und entsprechender Tabelle
- Versorgungsplan
- Bericht

1. Alter Besitzstand. Die Plangrundlage 1 : 500 wurde aus den bestehenden Originalplänen der Güterzusammenlegung Tavetsch (1 : 1000) erstellt; dazu ein Parzellenverzeichnis aller im Perimeter liegenden Parzellen. Die Flächenberechnung wurde ebenfalls von der Güterzusammenlegung übernommen.

2. Neuzuteilung

Im Mai 1976 fand eine erste Orientierung über das Quartierplanverfahren statt und es wurden Wünsche für die Baulandumlegung entgegen genommen.

Im Oktober 1976 wurde dann den Grundeigentümern ein Entwurf der Quartierplanung vorgelegt. Es konnten weitere Wünsche und Anregungen vorgebracht werden.

Bei der Neuzuteilung wurde darauf geachtet, dass alle Parzellen nach der Umlegung auch überbaubar sind, d.h. unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Baulinien und Grenzabstände, vorausgesetzt, dass die eingeworfene Fläche das zulässt.

Im weiteren, dass alle Parzellen direkt durch die zwei Quartierstrassen oder dann aber von diesen direkt durch eine Zufahrt oder Zugang erschlossen werden können.

Die Landumlegung erfolgt nur im Abtausch Fläche gegen Fläche. Der allgemeine Abzug für die neuen Strassenanlagen wird den Grundeigentümern prozentual von ihren Flächen abgezogen.

Dieser allgemeine Abzug beträgt im Gebiet Curtin 8% und in Niregl 6.5%, einige Parzellen erhalten eine Reduktion des Abzuges, infolge ihrer besonderen Lage oder Erschliessungsmöglichkeit. Geringe Mehr- und Minderzuteilungen gegenüber den Anspruchsflächen sind unvermeidbar, diese sollten aber im Bereich der erlaubten Toleranzen (Grundbuchvermessung) liegen.

3. Güterzettel des alten und neuen Bestandes

Jeder Grundeigentümer erhält vor der Auflage seinen Güterzettel mit Angaben des alten Bestandes, des allgemeinen Abzuges, der Anspruchsfläche und der Neuzuteilung. Die Flächen aus der Neuzuteilung sind wie bereits erwähnt noch Zirkelflächen innerhalb der erlaubten Toleranzen.

4. Strassenplan mit Baulinien

Der Strassenplan gibt Auskunft über die vorgesehenen Quartierstrassen mit den Baulinienabständen, den öffentlichen Fusswegen (Servitute), Zufahrtsrechte für landwirtschaftliche Fahrzeuge, private Zufahrten und vorgesehene private Parkplätze.

Das Gebiet Curtin wird durch eine Strasse erschlossen, die eine Breite von 4.00 bzw. 3.50 m aufweisen soll. Für den nördlichen Teil von Curtin und das Reservebaugebiet ist eine weitere Erschliessungsstrasse notwendig. Für das Gebiet Niregl soll die Quartierstrasse eine Breite von 3.50 m bzw. 3.00 aufweisen. Da alle Strassen nicht durchgehend sind, sind am Ende Wendeplätze vorgesehen und an verschiedenen Orten Ausweichstellen.

Für die Kantosstrasse wurde das Auflageprojekt vom Juni 1971 übernommen. Die für die verschiedenen Verbreiterungen benötigten Flächen werden in einem separaten Landerwerbsverfahren durch das kantonale Tiefbauamt erworben.

5. Strassenprojekt mit Längenprofil und Normalprofil

Die Projekte basieren auf die örtlichen Absteckungen der Aufnahmeachsen (Polygonzüge) mit den zugehörigen Querprofilen.

Die Situationen, Längenprofile und das Normalprofil enthalten alle erforderlichen Angaben wie Strassenbreiten, Radien, Gefälle, Strassensenentwässerung, Strassenaufbau etc. Das Längsgefälle der Strasse Curtin liegt zwischen 9% und 1%, das der Strasse Niregl zwischen 10.6% und 0.5%.

6. Perimeterplan für Strassenflächenabzug und tabellarischer Zusammenstellung

Dieser Plan enthält die Abzugssperimeter für die zwei vorgesehenen Quartierstrassen. Der Abzug für die Strasse Curtin liegt 8% und für die Strasse (N) Niregl bei 6.5%.

- M Mehrere Parzellen erhalten eine Reduktion der anrechenbaren Fläche für den Strassenabzug. Diese Reduktionen gelten für solche Parzellen, die heute bereits erschlossen sind oder zukünftig keinen direkten Strassenanschluss erhalten werden.
Es werden drei Ausnahmefälle angenommen. Parzellen mit 50% und 40% Reduktion und Parzellen mit einem theoretischen Abzug, der in Geld entrichtet wird.
Die zugehörigen Tabellen geben detaillierte Auskunft über die Berechnung des Flächenabzuges.

7. Versorgungsplan

Die geplanten öffentlichen Kanalisationsleitungen im Versorgungsplan basieren auf dem generellen Kanalisationsprojekt.
Der Plan enthält weiter die bestehenden und öffentlichen Kanalisationsleitungen, sowie die bestehenden und geplanten Wasserleitungen mit Hydrant. Für einige Stränge liegen bereits detaillierte Projekt vor.
Alle Leitungen nehmen Rücksicht auf die neuen Parzellenformen, so dass Ueberbauungen nicht beeinträchtigt werden.
Versorgungsleitungen für Telefon, Elektrisch werden in einem separaten Plan von zuständigen Stellen geplant und kontrolliert.

8. Kostenverteiler

Die Verteilung der Kosten erfolgt gemäss Art. 100 der Gemeindebauordnung.
Die Kostenverteiler betreffend Erschliessungskosten und Planungskosten wie auch der Wertausgleich erfolgen nach der Einsprachenerbehandlung.

9. Bemerkungen zum Quartierplanverfahren

Nach Erledigung aller Einsprachen entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung des Quartierplanes. Der Entscheid wird ortsüblich publiziert und sämtlichen Einsprachern schriftlich mitgeteilt. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab öffentlicher Publikation Rekurs beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden eingebracht werden.

10. 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.

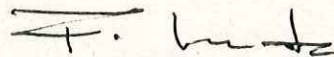
Die Baubehörde darf Einzelbewilligungen nur erteilen, wenn sie mit dem Quartierplan übereinstimmen.

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. FMehMehr- oder Minderzuteilungen, die innerhalb der erlaubten Toleranzen der Grundvermessung liegen, erfolge kein Geldausgleich. Der neue Bestand wird anhand der Güterzettel ins Grundbuch übernommen. Abschliessend erfolgt die Vermarkung des neuen Bestandes und die amtliche Grundbuchvermessung.

Der Projektverfasser:

Chur, im März 1977

INGENIEURBUREAU LUTZ & SCHMID
GIACOMETTISTR. 110, 7004 CHUR



Quartierplan Niregl, Curtins

Erläuterungsbericht zur 2. Auflage

In der Zeit vom 3. April bis 4. Mai 1977 fand die erste Auflage des Quartierplanes Niregl, Curtins statt.

Aufgrund der eingereichten Einsprachen, die fast alle die beiden Stop-Strassen bemängelten, musste eine andere Lösung betreffend Quartierstrassen gefunden werden. Der Wunsch der Einsprechenden war, die beiden Stop-Strassen zu verbinden. Diesem Wunsch konnte nur entsprochen werden, wenn der Strassenplan der Ortsplanung Tujetsch abgeändert würde. Die Gemeindeversammlung beschloss am 2.12.1977 die Aenderung des Strassenplanes. Dieser Beschluss wurde der Regierung zur Genehmigung eingereicht. Diese hiess ihn am 16.1.1978 gut.

Durch die Verbindung der beiden Strassen mussten keine Parkplätze bzw. Kehrplätze vorgesehen werden und alle Parzellen grenzen an der Quartierstrasse.

2. Auflage

Die 2. Auflage findet vom 19. Juni bis 19. Juli 1978 statt.

Es werden folgende Akten aufgelegt:

- Alter Bestand
- Neuzuteilung
- Güterzettel des alten und neuen Bestandes
- Strassenplan mit Baulinien
- Strassenprojekt mit Längenprofil, Normalprofil
- Perimeterplan für Strassenflächenabzug
- Versorgungsplan
- Bericht 1. Auflage und 2. Auflage

23. Aug. 1978



Stom. Bel.

Änderungen gegenüber der 1. Auflage

a) Perimeterplan für Strassenflächenabzug

Bedingt durch die Ringstrasse, die durchgehend 3.50 m breit ist (+ Kurvenverbreiterung), musste für die Parzelle ein neuer Abzug gemacht werden. Da aber die alten Grenzen bei den bestehenden Häusern in Niregl nicht verschoben werden konnten, wird mit 2 verschiedenen Abzügen gerechnet. Für Curtins beträgt der Abzug 7.5 % und für Niregl 8.5 %. Ausserdem bei Parzellen mit zu grosser Ausnützungsziffer oder bei Parzellen mit zu kleiner Fläche konnte kein Abzug gemacht werden. Hier musste mit dem theoretischen und dem effektiven Abzug gerechnet werden, um den Ausgleich zu erbringen.

Erläuterungen zu den verschiedenen Plänen und das weitere Quartierplanverfahren ist im Erläuterungsbericht der 1. Auflage zu sehen.

Chur, den 16. Juni 1978

Der Projektverfasser:

INGENIEURBUREAU LUTZ, SCHMID & CO.
GIACOMETTISTR. 110, 7004 CHUR

