

K O P I E

Massestreue nicht gewährleistet

Kanton Graubünden

Gemeinde Castrisch

QUARTIERPLANUNG UND BAULANDUMLEGUNG

" F I S T E Z "

B E R I C H T

7000 Chur, 15. März 1985

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA

Kanton Graubünden

Gemeinde Castrisch

QUARTIERPLANUNG " F I S T E Z "

B E R I C H T

1. VERANLASSUNG DER PLANUNG

Die Gemeinde Castrisch hat sich in der Ortsplanung das Ziel gesetzt, die Bevölkerung zu erhalten und alle notwendigen Massnahmen gegen die Abwanderung nach Möglichkeit durchzuführen.

Im Winter 1981/82 wurde die Quartierplanung des Gebietes "Quaders" in Angriff genommen. Weil sich mit den Eigentümern nach mehrmaligen Besprechungen der Entwürfe keine Lösung abzeichnete, sah sich der Gemeindevorstand veranlasst im Frühling 1982 diese Quartierplanung abubrechen und eine Zonenplanänderung vorzuschlagen. Das Gebiet "Quaders" sollte ausgezont und als Ausgleich das Gebiet "Fistez", am westlichen Dorfeingang gelegen, eingezont werden. "Fistez" wurde deshalb ausgewählt, weil ein Baugesuch vorlag und sich weitere Bauinteressenten meldeten.

Weil das eingezonte Gebiet "Fistez" noch über keine Erschliessungsanlagen verfügt und die eingezonten Parzellen wegen ihrer ungünstigen Form nicht überbaubar waren, war die Durchführung einer Quartierplanung mit Landumlegung notwendig.

Um einer Wiederholung der schlechten Erfahrungen mit dem Gebiet Quaders zu vermeiden, wurden die Grundeigentümer vorher angefragt, ob sie mit einer Einzonung und der konsequenterweise durchzuführenden Quartierplanung einverstanden sind. Ihre Wünsche wurden in einem Quartierplan-Entwurf berücksichtigt. Erst nachdem die Eigentümer schriftlich ihr Einverständnis mit dem Quartierplan- und Baulandumlegungsentwurf bekundet hatten, wurde die Erweiterung der Bauzone in Fistez der Gemeindeversammlung am 24. Juni 1984 vorgelegt und wurde angenommen. Die kantonale Regierung hat diese Zonenplanänderung am 10. Oktober 1983 genehmigt.

Mit Einleitungsbeschluss vom 18. 12. 1984 hat daraufhin der Gemeindevorstand Castrisch die Quartierplanung und Baulandumlegung FisteZ in die Wege geleitet und uns den Auftrag für die planerischen und vermessungstechnischen Arbeiten erteilt.

Mit dieser Quartierplanung und Landumlegung werden die notwendigen und zweckmässigen Erschliessungsanlagen festgelegt und gut überbaubare Parzellen geschaffen.

2. GRUNDLAGEN FÜR DIE QUARTIERPLANUNG

- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
- Baugesetz der Gemeinde Castrisch, Abschnitt 8
- Zonenplanänderung im Gebiet "FisteZ" vom 24. Juni 1984 von der Regierung genehmigt am 10. Oktober 1983
- Einleitungsbeschluss vom 18. Dezember 1984

3. ERSCHLIESSUNG

3.1 Strassen

Für die Erschliessung des ganzen Gebietes genügen zwei Quartierstrassen von ca. 140 m resp. 195 m Länge.

Der Anschluss an die kantonale Verbindungsstrasse erfolgt am westlichen Ende der Bauzone und liegt ungefähr im Bereich des auf der andern Strassenseite stehenden Gemeindeschopfes. An den beiden Enden der Strassen werden Kehrplätze erstellt. Die Fahrbahnbreite ist mit 3.0 m bemessen, dazu kommen bei Auffüllungen 50 cm und in Einschnitten 20 cm breite Bankette. Das maximale Gefälle beträgt 8.84%.

3.2 Wasserversorgung

Zwei Hydrantenleitungen Ø 100 mm von ca. 390 m Länge mit vier Ueberflurhydranten erschliessen das ganze Gebiet. Die beiden Anschlüsse ans bestehende Dorfnetz erfolgen bei der neuen Einmündung der Quartierstrasse in die Kantonsstrasse sowie im Bereich zwischen dem Dorfplatz und der Kirche.

3.3 Kanalisation

Die topografische Lage des Gebietes "Fistez" bedingt einen Anschluss an den neu erstellten Kanalisationsstrang C. Da sämtliche Gebiete, die am Strang C angeschlossen sind, im Trennsystem entwässert werden, ist auch für das Gebiet "Fistez" ein Trennsystem zugrundegelegt worden.

Somit werden im ganzen Gebiet parallel eine Sauber- und Schmutzwasserleitung erstellt. In die Sauberwasserleitung müssen daher konsequent das Dach-, ev. Sicker- und ebenfalls das Strassenwasser eingeleitet werden.

3.4 Weitere Erschliessungsanlagen

Im weiteren wurden auch die notwendigen Erschliessungsleitungen der Stromversorgung mit Strassenbeleuchtung und die Telefonkabel in die Planung miteinbezogen. Diese Leitungen können überall mit der Schmutzwasser-, Sauberwasser- und Hydrantenleitungen in denselben Graben verlegt werden.

4. LANDUMLEGUNG

In die Landumlegung wurde nicht nur das Bauland einbezogen, sondern auch das unmittelbar angrenzende Landwirtschaftsland. Die Eigentümer der Parzellen Nr. 560 und Nr. 568, mit kleinen Flächenanteilen in der Bauzone, erklärten sich bereit eine Zuteilung ausserhalb der Bauzone anzunehmen.

Als Grundlage für den alten Bestand wurde eine Vergrösserung des Blitzaktionsplanes verwendet. Von der Fläche des alten Bestandes wurden 8 Prozent abgezogen. Mit diesem prozentualen Abzug kann der notwendige Boden für die Erschliessungsstrassen bereitgestellt werden. Alter Bestand minus prozentualer Abzug ergibt den Anspruch im neuen Bestand. Die neuzugeteilten Parzellen konnten nicht überall ganz dem Anspruch entsprechend bemessen werden.

- 4 -

Die Mehr- oder Minderzuteilungen sind in Geld auszugleichen. Für 1 m² Bauland wurde ein Geldwert von Fr. 9.-- festgelegt, für landwirtschaftlichen Boden Fr. 5.-- pro m². Die vorliegenden Berechnungen sind approximativ, die definitive Flächenberechnung und der Geldausgleich werden erst nach durchgeführter Absteckung der neuen Grenzen erfolgen.

7000 Chur, 15. März 1985

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA

