

Kanton Graubünden

Gemeinde Luven

QUARTIERPLAN WOHNZONE "SUT CURTGINS"

ERLÄUTERUNGSBERICHT

AUFLAGEDOKUMENT	
Publikation im Amtsblatt vom <u>3.10.86</u>	
Auflage vom <u>4.10</u> bis <u>4.11.86</u>	
in	
Datum:	Präsident: <u>[Signature]</u>
<u>6.11.86</u>	Aktuar: <u>W. Fanki</u>

7000 Chur, September 1986

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA

O. Heisch, dipl. Arch. SIA

QUARTIERPLAN WOHNZONE "SUT CURTGINS"

E R L Ä U T E R U N G S B E R I C H T

1. Ziel und Zweck der Quartierplanung

Die rechtliche Grundlage für die Quartierplanung wurde im Abschnitt VI des Baugesetzes der Gemeinde Luven festgelegt.

Der Zweck wird in Art. 49 wie folgt umschrieben:

"Durch die Quartierplanung wird im Rahmen der Grundordnung die Erschliessung und Ueberbauung bestimmt umgrenzter Gebiete im Einzelnen geregelt.

Die Quartierplanung ist insbesondere anzuwenden, wenn nicht oder nur teilweise erschlossenes Gebiet überbaut werden soll".

Gestützt auf diese rechtliche Grundlage hat der Gemeindevorstand Luven mit Beschluss vom 22. Oktober 1985 die Quartierplanung für die Wohnzone "Sut Curtgins" eingeleitet.

Ziel der Quartierplanung ist neben der Regelung der Erschliessung mit Strassen und Werkleitungen vor allem eine in das Orts- und Landschaftsbild eingepasste Ueberbauung und Siedlungsgestaltung mit optimaler Ausnützung des Bodens.

2. Quartiererschliessung

Die notwendige Strassenerschliessung wird durch den Bau des Güterweges Nr. 7A der Gesamtmelioration Luven sichergestellt. Die Linienführung wurde bereits im Vorprojekt der Gesamtmelioration generell festgelegt. Der Bau dieses Weges - welcher in der Wohnzone nach Standard einer Quartierstrasse erstellt wird - ist unter der Bauherrschaft Luven im Gange. Ein Kostenanteil für den verstärkten Ausbau wird dem Quartier belastet.

Mit dem Bau der Strasse sind zweckmässigerweise auch die grösstenteils im Trassée zu verlegenden Werkleitungen zu erstellen.

Deshalb wurden die Bauprojekte für Wasserversorgung und Kanalisation bereits vorgängig ausgearbeitet und vom 10. August bis 2. September 1985 öffentlich aufgelegt.

In der Quartierplanung waren nur noch die Zufahrt zu den Parzellen Nr. 239, 245 und 246 zu regeln, sowie Möglichkeiten für Privatzufahrten zu Garagen und Abstellplätzen aufzuzeigen.

Die Strom- und Telefonzuleitungen werden ebenfalls zur Zeit mit dem Bau der Strasse verlegt. Ebenso werden im Einvernehmen mit den Eigentümern die Hausanschlussleitungen bereits bis ausserhalb des Strassenbereichs geführt. Eine früher vorgesehene Zufahrt für die Parzellen Nr. 275 und 277 konnte nach Verhandlungen mit den Grundeigentümern mit einer Umlagerung der Parzellen weggelassen werden. Der Parzelle Nr. 281 musste zu Lasten der Parzelle Nr. 289 ein Fusswegrecht entlang dem Fuss der Stützmauer eingeräumt werden.

3. Neuzuteilung

Die Neuzuteilung der Grundstücke ist durch die Güterzusammenlegung erfolgt. In den Einspracheverhandlungen dieses Sommers konnten die Anliegen der Quartierplanung noch weitgehend berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Quartierplanung werden deshalb nur noch geringe Verschiebungen des Grenzverlaufs zwischen einzelnen Parzellen geregelt. Diese Verschiebungen wurden durch die Zufahrt zu den Parzellen Nr. 239 und 245 und durch die Ueberbauung bedingt. Im Parzellenverzeichnis sind die neuzugeteilten Flächen der Parzellen aufgeführt. Die Eigentümer derjenigen Parzellen mit Grenzverschiebungen erhalten einen korrigierten Güterzettel.

4. Quartiergestaltungsplan und Quartierplanvorschriften

Die soziale und wirtschaftliche Entwicklung unserer Zeit bringt uns neue Lebensform, neue soziale Bedingungen und neue Raumforderungen. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, bedarf es neuer Infrastrukturen, die unserem Lebensstandard entsprechen. Um einer willkürlichen Entwicklung vorzubeugen, hat die Gemeinde Luven, Ingenieur, Planer und Architekten beauftragt, einen Quartiergestaltungsplan im süd-östlichen Bereich der Gemeinde, der sich dem alten und sehr schönen Dorfcharakter anlehnt, zu erarbeiten. Luven hat das Privileg, gesamtschweizerisch als erhaltenswerte, kulturhistorische Siedlung anerkannt zu sein. Diese in sich geschlossene Einheit kann nicht einfach erweitert werden, ohne den Charakter zu verlieren.

Die neue Wohnzone im südlichen Teil des Dorfes wird mit einem natürlichen Grüngürtel vom Dorfkern getrennt.

Die charakteristische, fächerartige Struktur des Dorfes wird durch die Ausrichtung der Dächer und Giebel im neuen Quartier weithin übernommen. Durch das Näherbaurecht innerhalb des Quartierareals und die Verbindungsmöglichkeiten der Häuser durch An- und Nebenbauten, wird eine geschlossene Bauweise angestrebt. Um dieses Ziel zu erreichen, wird ebenfalls der Ueberbauungsbereich innerhalb der Parzellen teilweise bestimmt und limitiert. Es ist ein Geben und ein Nehmen! Die relativ hohe Ausnützung ist dadurch überall gewährleistet. Trotz des stark ansteigenden Geländes ist die Zufahrt und Garagierung auf jeder Parzelle gewährleistet. Im Quartiergestaltungsplan werden die Zufahrtsmöglichkeiten aufgezeichnet. Es steht jedoch jedem Eigentümer frei, die Garagierung nach seinem Bedarf anzulegen.

Zum Quartiergestaltungsplan wurde ein Modell erstellt, das die einzelnen Baukörper und die Zwischenräume plastisch darstellt.

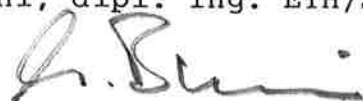
In Ergänzung zum Baugesetz wurden neue Quartierplan-Vorschriften erlassen.

5. Kostenverteiler

Für die Verteilung der Kosten der Erschliessung und Quartierplanung ist ein Perimeterverfahren von der Gemeinde Luven bereits eingeleitet und eine Perimeterkommission eingesetzt worden.

Chur/Flims, September 1986

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA
Chur



O. Heisch, dipl. Arch. SIA
Flims