

QUARTIERPLAN UND LANDUMLEGUNG FERSAL

BERICHT

1. VERANLASSUNG

Die Dorferweiterungszone in Fersal ist in der Ortsplanung grösstenteils mit einer Quartierplanpflicht belegt worden.

Es fehlen die notwendigen Erschliessungsanlagen und viele Parzellen sind wegen ihrer ungeeigneten Form (lange, schmale Streifen) nicht überbaubar. Die Durchführung der Quartierplanung und Landumlegung wurde vom Gemeindevorstand Rueun am 18.8.1997 beschlossen und die Einleitung vom 22.8. bis 29.9.1997 mit Abgrenzungsplan öffentlich aufgelegt. Den betroffenen Eigentümern wurde die Einleitung schriftlich mitgeteilt.

Der Gemeindevorstand hat auch die bereits teilweise überbauten Parzellen Nr. 1371, 1377, 1378 und 1379 in die Quartierplanung einbezogen, damit die Erschliessung gesamthaft bis zu den natürlichen Grenzen geregelt werden konnte.

Die Planungsarbeiten wurden auf Grund von Konkurrenzofferten an A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA, Ingenieur- und Vermessungsbüro AG, Chur/Ruschein übertragen.

2. ZIEL DER QUARTIERPLANUNG UND LANDUMLEGUNG

- Festlegung einer zweckmässigen und kostensparenden Erschliessung
- Schaffen von gut überbaubaren Bauparzellen mit guten Anschlussmöglichkeiten an Strassen und Werkleitungen
- Haushälterische Nutzung des Baulandes
- Soweit möglich und sinnvoll, Trennung des Fussgängerverkehrs mit Verbindung zum Dorfzentrum

3. LANDUMLEGUNG

3.1 *Beizugsgebiet / alter Bestand*

Für die Landumlegung wurde auch der Streifen landwirtschaftlicher Boden zwischen Dorferweiterungszone und ehemaliger KWI-Strasse, welcher in der Gefahrenzone 2 liegt, beigezogen.

Grenzen und Flächen des alten Bestandes wurden von der amtlichen Vermessung übernommen.

3.2 **Prozentualer Abzug und Anspruch auf Neuzuteilung**

K O P I E

Massstabtreue nicht gewährleistet

Gemäss Art. 71, Abs. 3 BG ist der für die Erschliessungsstrassen benötigte Boden unentgeltlich mit einem prozentualen Abzug von den in die Landumlegung einbezogenen Grundstücken, denen ein Nutzen aus den Erschliessungsanlagen erwächst, zu beschaffen. Ausgenommen vom prozentualen Abzug werden die alten Parzellen 1365, 1366, und 1378 sowie die halben Flächen der Parzellen 1371 und 1379, weil sie bereits überbaut sind und über eine genügende Zufahrt verfügen.

Der notwendige Abzug beträgt:	im Bauland:	8.2 %
	im landwirtschaftlichen Boden	10.0 %

Die Fläche des alten Bestandes, abzüglich prozentualer Abzug ergibt den Anspruch an Zuteilungsfläche im neuen Bestand.

Anspruch im Bauland:	91.8% der Fläche alter Bestand
----------------------	--------------------------------

Anspruch im landwirtschaftlichen Boden:	90.0% der Fläche alter Bestand
---	--------------------------------

3.3 **Neuzuteilung**

Mit der Neuzuteilung wurden gut überbaubare Parzellen geschaffen, welche an eine Erschliessungsstrasse angrenzen. Ausserdem wurde die Zuteilung möglichst in der Nähe des Schwerpunktes des alten Bestandes plziert. Kleine Parzellen desselben Eigentümers wurden nach Möglichkeit zu einer Grossen zusammengelegt.

Den Parzellen 1367, 1370, 1373, 1374 und 1381 wurde der angrenzende landwirtschaftliche Boden bis zur KWI-Strasse zugeteilt. Damit können die Bauten bis auf die Bauzonengrenze gestellt werden und der Landwirtschaftsboden als Garten und Umschwung genutzt werden.

Eine Zuteilung, welche auf den einzelnen m² bei jedem Eigentümer aufgeht, ist nicht möglich, kleine Differenzen lassen sich nicht vermeiden. Ausserdem bestanden Teilansprüche an Parzellen, welche für die Zuteilung einer überbaubaren Parzelle nicht ausreichen. Gemäss Art. 43 KRG ist in diesen Fällen der Eigentümer mit Geld zu entschädigen.

Für den Geldausgleich für diese Mehr- oder Minderzuteilungen wurden die folgenden Ansätze festgelegt:
Bauland: Fr. 80.-- / m², landwirtschaftlicher Boden: Fr. 15.-- / m²

4. **ERSCHLIESSUNG**

4.1 **Strassen**

Für die verkehrsmässige Erschliessung des Quartierplangebietes sind Erschliessungsstrassen mit einer Gesamtlänge von ca. 410 m zu erstellen.

Die Strassen 1 und 2 werden einspurig mit einer Fahrbahnbreite von 3.00 m und Belagsschale von 0.50 m ausgeführt.

K O P I E
Massstabtreue nicht gewährleistet

Das Kreuzen von Fahrzeugen ist beim Anschluss von Strasse 1 an Strasse 2 und bei der Ausweichstelle bei Parzelle 1377 möglich.

Die beiden kurzen Stichstrassen 3 und 4 werden mit einer Fahrbahnbreite von 2.80 m und Belagsschale von 0.50 m Breite ausgeführt, am Ende wird eine Wendemöglichkeit mit einem Kehrplatz geschaffen.

Die Strassenentwässerung erfolgt kombiniert mit den Meteorwasserableitungen und umfasst Sicker- und Transportleitungen sowie Einlaufschächte.

Das Strassengefälle wurde der Topografie angepasst und variiert zwischen 2 und 11 Prozent.

Der Oberbau der Erschliessungsstrassen soll mit einem Kiessandkoffer von 70 cm Stärke und einer Heissmischtragschicht mit Porenschluss von 7 cm Stärke ausgeführt werden. Die Höhenlage oder Niveaulinien der Strassen wurden in den Längenprofilen festgelegt.

4.2 **Schmutzwasser- und Meteorwasserableitungen**

Das Quartier ist möglichst im Trennsystem zu entwässern, d.h. das Schmutzwasser ist über die Kanalisation abzuleiten, das Meteorwasser (aus Sickerleitungen, Dachabläufen, von Strassen und Vorplätzen) separat über Meteorwasserableitungen.

Das geplante Entwässerungsnetz erschliesst das ganze Quartierplangebiet. Das Schmutzwasser wird an die beiden bestehenden Kanalisationsstränge entlang der Gemeindestrassen angeschlossen und gelangt über diese zur Abwasserreinigungsanlage. Das Meteorwasser wird in den Bach S. Antoni abgeleitet.

Als Rohrmaterial sind Kunststoffrohre PEHD, Nenndruck 4 bar vorgesehen. Mit dem Einbau von Kontrollschächten werden die notwendigen Kontroll- und Spülmöglichkeiten geschaffen.

Die Hausanschlussleitungen sind bis ausserhalb des Strassenkörpers gleichzeitig mit dem Strassenbau auszuführen.

4.3 **Wasserversorgung**

Die bestehende Leitung $\varnothing$ 90 mm, welche quer zwischen den bestehende Häusern Richtung S. Clau führt, soll aufgehoben und durch eine Neue entlang der Gemeindestrasse ersetzt werden. Diese Leitung gehört zur Grunderschliessung, die Kosten sind durch die Gemeinde zu tragen.

Für das Quartier sind Hydrantenleitungen in Guss - Steckmuffenröhren $\varnothing$ 100 mm von ~~KOOP~~ ^{Masstabtreue nicht gewährleistet} ~~ca. 360 m~~ ^{ca. 100 m} Länge, grösstenteils im Strassentrassée, zu verlegen. Angeschlossen werden vier Überflurhydranten für die Brandbekämpfung. Mit Abzweigern in PEHD - Röhren, $\varnothing$ 75 mm, ND 16 bar werden die Parzellen erschlossen, welche nicht an eine Hydrantenleitung angrenzen. Die Anschlüsse für die Bauparzellen mit Schieber sind mindestens im Bereich des Strassentrassées mit dem Strassenbau auszuführen, die entsprechenden Kosten im Verteiler einbezogen.

4.4 Stromversorgung und Telefon

Die notwendigen Verteilanlagen: Kabelführungen und Verteilkasten, resp. Schächte sind im Ver- und Entsorgungsplan eingetragen. Ebenso die Strassenbeleuchtung mit Kandelabern.

4.5 Baugestaltungslinien und Baulinien

Damit näher an die Erschliessungsstrassen gebaut werden kann, wurden Baugestaltungslinien in 3.50 m Abstand auf der Nordseite und 2.50 m Abstand auf der Südseite gezogen.

Für die Freihaltung des Trassées für die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden Baulinien festgelegt.

5. QUARTIERPLANBESTIMMUNGEN

Die für Quartierplanung, Landumlegung und Kostenverteiler massgebenden Bestimmungen wurden in 10 Artikeln festgelegt. Weil für die Gestaltung der Bauten in der Dorferweiterungszone bereits zahlreiche Vorschriften im Gemeindebaugesetz enthalten sind, wurde auf spezielle Gestaltungsbestimmungen verzichtet.

6. KOSTENVERTEILER

6.1 Planungs-, Vermessungs- und Vermarktungskosten

Diese Kosten werden gemäss Art. 79 BG nach Massgabe der neuzugeteilten Flächen in der Bauzone verteilt.

Für die kaum veränderten Parzellen und Parzellenteile 1366, 1371 (1/2), 1378, 1379 (1/2), welche aber trotzdem in das Quartierplanverfahren einbezogen werden mussten, wurde die Belastung um 50% vermindert.

6.2 Erschliessungskosten

Der vorliegende Kostenverteiler basiert auf generellen Kostenberechnungen und Kostenangaben des EWBO und ist deshalb approximativ. Ein definitiver Verteiler wird erst nach Abschluss des Einspracheverfahrens und der Bauarbeiten aufgestellt werden können. Zu den Strassenkosten gehört auch die Strassenbeleuchtung. Mit den Strassenkosten sind auch die Teile der Parzellen auf landwirtschaftlichem Boden zu 20 Prozent belastet worden, weil sie als Garten und Umschwung der Bauten genutzt werden können und ebenfalls erschlossen werden.

Die bereits über eine genügende Zufahrt oder einen funktionierenden Kanalisationsanschluss verfügenden, überbauten Parzellen (teile) werden mit den entsprechenden Kostenanteilen nicht belastet. Bei vorhandenem Wasseranschluss wurde eine 50-prozentige Belastung festgelegt, weil mit der Hydrantenanlage die fehlende Löschbereitschaft erstellt wird.

Chur/Ruschein, 22. Oktober 1999

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA
Ingenieur- und Vermessungsbüro AG

