

B1401

Kanton Graubünden
Gemeinde Siat

Quartierplan Bual/Clis

Technischer Bericht

654 Cl Ru/03.12.98

AUFLAGE DOKUMENT

Publikation im Amtsblatt vom 18.12.98

Auflage vom 18.12.98 bis 25.01.99

in Siat

Datum:
26.01.1999

Präsident: A. Doppen
Aktuar: F. Müller

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Via Santeri 1
7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
Fax 081 920 09 49

Casa Postigliun
7180 Disentis/Mustér
Telefon 081 947 49 09
Fax 081 947 49 22



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Einleitung und Bezugsgebiet	3
3	Grundlagen.....	4
3.1	Bau- und Zonenordnung	4
3.2	Eigentums- und Parzellierungsverhältnisse gemäss Grundbuch.....	4
4	Aufgabenstellung	4
5	Verkehrstechnisches Grobkonzept.....	4
5.1	Variantenstudium, Wunschäusserungen und Diskussion	5
5.2	Beurteilungen und Grundsatzentscheid des Gemeindevorstandes.....	5
6	Erschliessungskonzept	6
6.1	Quartierzufahrt und strassenmässige Haupterschliessung	6
6.2	Zufahrten zu den Bauparzellen	7
6.3	Ausbaustandard und Strassenentwässerung	8
6.4	Kreuzungs- und Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge.....	8
6.5	Anpassung der Werkleitungen der Wasserversorgung und der Kanalisation	9
6.6	Anpassung der Anlagen der Elektrizität und der Telekommunikation	9
6.7	Strassenbeleuchtung.....	9
6.8	Unterhalt und Winterdienst.....	10
6.9	Anlage von Parkierungsmöglichkeiten	10
6.10	Fusswegverbindungen.....	10
6.11	Etappierung	10
6.12	Gesamtbeurteilung Erschliessungskonzept.....	10
7	Gestaltungsrichtlinien	11
8	Landbereitstellung, Grenz- und Servitutenbereinigung	11
8.1	Landbereitstellung zur Realisierung der Quartierstrasse	11
8.2	Grenzkorrekturen und Parzellenbildung	12
8.3	Bereinigung der beschränkt dinglichen Rechte, der An- und Vormerkungen im Grundbuch	12
8.4	Neuer Bestand	12
9	Kosten	13
9.1	Verfahrenskosten.....	13
9.2	Erschliessungskosten	13
10	Finanzierung.....	13
11	Planungsmittel.....	14
12	Genehmigungsverfahren	14
12.1	Öffentliche Auflage.....	14



1 Ausgangslage

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Bauzone im Gebiet Bual/Clis neu ausgeschieden worden. Es wurden hierbei sowohl Nutzungs- als auch Erschliessungsetappen festgelegt.

Der östliche Teil mit der Parzelle Nr. 210 wurde im Zusammenhang mit der notwendigen Bauzonenverkleinerung der Dorferweiterungszone, zweite Nutzungsetappe (keine Bauzone), zugewiesen.

Im westlichen Teil liegen die fünf überbauten Privatparzellen Nr. 90, 101, 102, 195 und 212 sowie ein überbaubarer Bauplatz der Gemeinde Siat, die alle grösstenteils der Dorfzone in zweiter Erschliessungsetappe zugeordnet sind. Dazwischen besitzt die Gemeinde vergleichsweise grosse Restflächen, die heute zum Teil auch als Verkehrsflächen dienen. Sie sind wie die übrigen Teile der überbauten Parzellen der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugewiesen.

Die Parzelle Nr. 103 liegt in der Dorfzone und wird wie Parzelle Nr. 102 direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen.

Im weiteren sind am nördlichen und westlichen Rand des Gebietes von Bual/Clis drei Teilflächen der Forstwirtschaftszone zugeteilt.

Für die fünf überbauten Privatparzellen im westlichen Teilgebiet von Bual/Clis sowie für den südlich gelegenen Bauplatz der Gemeinde ist die Erschliessung noch nicht hinreichend geregelt. Teilweise wird privater Grund benutzt, ohne dass dazu genügende Vereinbarungen getroffen sind. Auch der Zustand der Quartierzufahrt ist unbefriedigend. So besitzt das Gebiet von Bual/Clis eine ausbaumässig unzureichende, nördliche Zufahrt auf sogenannt übrigem Gemeindegebiet und einen Zugang im Süden über die Privatparzelle Nr. 102. Letztere ist zusätzlich durch enge Platzverhältnisse gekennzeichnet.

2 Einleitung und Beizugsgebiet

Gestützt auf Art. 74 des Baugesetzes und die Quartierplanpflicht gemäss Generellem Erschliessungsplan für das Gebiet Bual/Clis hat die Gemeinde Siat im April 1997 die Einleitung des Quartierplanverfahrens beschlossen.

Der Plan des Beizugsgebietes (vgl. Plan Nr. 654.1) wurde im Juni 1997 während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Gegen die Abgrenzung des Beizugsgebietes wurden keine Einsprachen eingereicht.

Das vorgesehene Beizugsgebiet umfasst die Parzellen Nr. 90, 101, 102, 103, 107, 195, 209, 210, 212 und kleine Teilflächen von noch unvermessenen Grundstücken der Gemeinde.



3 Grundlagen

3.1 Bau- und Zonenordnung

Die geltende Bau- und Zonenordnung ist im Baugesetz der Gemeinde beschrieben. Die Nutzungszonen im Quartierplangebiet Bual/Clis sind in Kap. 1 speziell erwähnt und im Plan Nr. 654.1 - gemeinsam mit dem Bezugsgebiet - abgebildet.

3.2 Eigentums- und Parzellierungsverhältnisse gemäss Grundbuch

Die Eigentumsverhältnisse einschliesslich der Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie der Vor- und Anmerkungen sind gemäss den Grundbuchauszügen in den Güterzetteln je Grundeigentümer dargestellt (vgl. Anhang 2) und in der Tabelle *Alter Bestand* (vgl. Anhang 1) zusammengefasst. Die Parzellierung im Quartierplangebiet ist aus Plan Nr. 654.1 ersichtlich.

4 Aufgabenstellung

Mit der Ortsplanung ist für das Gebiet Bual/Clis die Quartierplanpflicht vorgeschrieben worden.

Hauptziel der Quartierplanung ist die Erarbeitung eines geeigneten Erschliessungskonzeptes für das gesamte Baugebiet in Bual/Clis einschliesslich der Ausscheidung der notwendigen Verkehrsflächen. In diesem Zusammenhang sind auch zweckmässige Grenzänderungen an den privaten Parzellen und eine Bereinigung der beschränkt dinglichen Rechte durchzuführen.

Da ein Minimum an Einmündungen in die Kantonsstrasse erwünscht ist, ist bei der Festlegung des Erschliessungskonzeptes auch die zweite Nutzungsetappe im Bereich von Clis (Parzelle Nr. 210) miteinzubeziehen.

Ein Erschliessungsbedarf für weitere Zwecke, insbesondere für eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung, ist nicht gegeben.

Zur Förderung der Bautätigkeit in Siat soll der Bauplatz der Gemeinde im Süden des Quartierplangebietes baureif gemacht werden.

5 Verkehrstechnisches Grobkonzept

Wie erwähnt, bildet die Erarbeitung eines geeigneten Erschliessungskonzeptes für das Baugebiet in Bual/Clis den Hauptgegenstand der Quartierplanung. Dazu wurde in einer ersten Planungsphase ein verkehrstechnisches Grobkonzept ausgearbeitet, welches in einer zweiten Phase zu einem detaillierten und vollständigen Erschliessungskonzept verfeinert wurde (vgl. Kap. 6).



5.1 Variantenstudium, Wunschäusserungen und Diskussion

Eine Orientierung der betroffenen Grundeigentümer mit Vorstellung und anschliessender Diskussion von drei Erschliessungsvarianten fand am 13. Juni 1997 im Schulhaus der Gemeinde Siat statt.

Die drei vom Planungsbüro erarbeiteten Erschliessungsvarianten unterschieden sich wie folgt:

Variante 1: Ausbau der bestehenden Zufahrt im Süden über die Parzelle Nr. 102

Variante 2: Ausbau der bestehenden Zufahrt im Norden auf öffentlichem Grund

Variante 3: Ausbau einer neuen Zufahrt aus östlicher Richtung durch Parzelle Nr. 210

Allen Varianten gemeinsam ist die Strassenerschliessung innerhalb des westlichen Quartierplangebietes, die von der Zufahrt zur Parzelle Nr. 90 bis zur südlich gelegenen Geländekante zwischen den Parzellen Nr. 101 und 102 führen soll.

Bis Ende Juli 1997 waren die am Quartierplanverfahren beteiligten Grundeigentümer aufgefordert, ihre Wünsche betreffend die verkehrstechnische Groberschliessung und weitere Anregungen dem zuständigen Planungsbüro mitzuteilen. Insgesamt gingen vier Wunschäusserungen ein, die zusammen mit den Anliegen der Gemeinde zu den folgenden Beurteilungen und dem Grundsatzentscheid des Gemeindevorstandes führten.

5.2 Beurteilungen und Grundsatzentscheid des Gemeindevorstandes

Die Strassenerschliessung innerhalb des westlichen Quartierplangebietes ist unbestritten. Anlass zu Detailabklärungen gab einzig die Wahl der Quartierzufahrt.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens innerhalb des Quartierplangebietes, aus Kostengründen und nicht zuletzt auch aus Sicherheitsgründen wird lediglich eine Quartierzufahrt vorgesehen.

Der Ausbau der bestehenden Zufahrt im Norden (Erschliessungsvariante 2) wird den anderen Varianten vorgezogen und ist vom Gemeindevorstand am 12. Januar 1998 im Grundsatz entschieden worden. Die Gründe sind nachfolgend aufgeführt:

- Beanspruchung von Gemeindeboden
- Einmündung in die Kantonsstrasse gegeben
- Wunschlösung der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer

Eine Weiterverfolgung von Variante 1 wurde vom Gemeindevorstand abgelehnt, da die Einmündung in die Kantonsstrasse nur mit unverhältnismässigem Aufwand verkehrstechnisch genügend ausgebaut werden könnte und weil die Beanspruchung des Privatgrundes für die öffentliche Erschliessungsfunktion in Übereinstimmung mit der Wunschäusserung des betroffenen Grundeigentümers als unzumutbar erscheint.

Die Erschliessungsvariante 3 mit einer neuen Zufahrt durch den Bereich der zweiten Nutzungsetappe in Clis wird nicht weiter verfolgt, da es sich einerseits nicht um Bauzone handelt und die Eigentümer sich andererseits aufgrund dieser Vorgaben nicht damit einverstanden



den erklären können, bereits heute Boden für die Erschliessung abzugeben und damit eine spätere Parzellierung zu präjudizieren.

6 Erschliessungskonzept

Im Anschluss an den Grundsatzentscheid des Gemeindevorstandes betreffend die verkehrstechnische Groberschliessung des Quartiers Bual/Clis wurde das zuständige Planungsbüro beauftragt, das detaillierte und umfassende Erschliessungskonzept unter Berücksichtigung der auszubauenden Quartierzufahrt von Norden (gemäss Variante 2) auszuarbeiten. Als Grundlage für die definitiven Detailentscheide vom 17. August 1998 erachtete der Vorstand einen zusätzlichen, vorausgehenden Augenschein mit den Betroffenen als unabdingbar. Diese Begehung fand am 29. Mai 1998 statt. Die anlässlich dieses Treffens von Seiten der Gemeinde und der betroffenen Grundeigentümer geäusserten Anregungen bezüglich der Ausgestaltung der Quartierzufahrt sind nachfolgend mitberücksichtigt.

6.1 Quartierzufahrt und strassenmässige Haupteerschliessung

Die heute bestehende, annähernd ebene Quartierzufahrt im Norden wird bergseitig von einem Waldstück und talseitig von einer Bruchsteinmauer begrenzt. Nach einer Distanz von rund 40 m erfolgt ein markanter Gefällswechsel. Danach führt das bestehende Trasse mit starkem Gefälle (über 20%) zu den ersten überbauten Parzellen im Gebiet von Bual. Um ein erwünschtes, gleichmässiges Gefälle von maximal 12% im gesamten kritischen Bereich einzuhalten, ist gemäss Bauprojekt (vgl. Plan Nr. 654.3) eine Absenkung bis zu 2 m im Bereich des Gefällsbruches notwendig. Die damit zwingenderweise verbundenen Terraineingriffe tangieren das Waldstück und die Bruchsteinmauer. Im Einverständnis mit den Grundeigentümern der betroffenen Parzelle in Clis ist die Linienführung des geplanten Teilstückes gegenüber der bestehenden Achse um gegen 2 m südwärts entlang der zweiten Nutzungsetappe verschoben worden. Damit kann die bergseitige Abgrabung entlang des Waldareals verkleinert werden. Talseitig wird das Terrain der späteren Bauzone in Clis höhenmässig an das vorgesehene, neue Strassenniveau angeglichen, womit zugleich eine spätere Erschliessung der Parzelle in Clis zweckmässig gegeben ist. Die Bruchsteinmauer wird vor Baubeginn entfernt. Auf vielseitigen Wunsch sollen ihre Steine aber im Quartier verbleiben. Deshalb ist die heutige Mauer auf einer Länge von maximal 20 m ab Kantonsstrasse (vorbehalten sind Auflagen des Kantons im Einmündungsbereich) am südlichen Strassenrand der Quartierzufahrt im Anschluss an den Strassenbau wieder zu errichten. Vom Ende dieser wiedererrichteten Bruchsteinmauer bis zum Beginn der Parzelle Nr. 195 wird - gemäss Grundsatzentscheid des Gemeindevorstandes vom 17. August 1998 - die heute vorhandene Mauer nicht ersetzt, um einerseits die Möglichkeit für einen späteren, strassenmässigen Anschluss für die Parzelle Nr. 210 in Clis offen zu halten und zugleich die Situation der Schneeräumung zu verbessern. Dafür ist ein Ersatz der Bruchsteinmauer am nördlichen Strassenrand der Quartierzufahrt auf einer Länge von rund 20 m vorgesehen (vgl. Plan Nr. 654.3). Weiterhin übrig bleibendes Steinmaterial soll zur Erstellung neuer, notwendiger Mauern im unteren Teil der Quartierstrasse wieder verwendet werden.



Zur Erhöhung der Sicherheit im Bereich des Anschlusses der Quartierstrasse an die Kantonsstrasse wird die bestehende Einmündungsachse - im Einverständnis mit den betroffenen Grundeigentümern der Parzelle in Clis - ebenfalls um 2 m südwärts verschoben. Zur Wahrung der Übersichtlichkeit im Einmündungsbereich soll talseitig auf den ersten 5 m die heute bestehende Bruchsteinmauer nicht ersetzt werden.

Die beschriebene Quartierzufahrt bildet die erste Teilstrecke der strassenmässigen Haupterschliessung des Gebietes Bual/Clis.

Die zweite Teilstrecke der geplanten Quartierstrasse setzt den ersten Strassenabschnitt bis an die südlich gelegene Geländekante (bei den Parzellen Nr. 101 und 102) fort und endet in diesem Bereich als Zufahrt zur Parzelle Nr. 101.

Der Situationsplan, das Längenprofil und ausgewählte Querprofile der geplanten Quartierstrasse sind in den Plänen Nr. 654.3 und 654.4 dargestellt.

Die künftige Durchfahrt über Parzelle Nr. 102 ist aufgrund der Terrain- und Gefällsveränderungen bedingt durch den Baukörper der neuen Quartierstrasse nicht mehr möglich. Das heute bestehende Durchfahrtservitut zu Lasten Parzelle Nr. 102 wird aufgehoben (vgl. Kap. 8.3).

6.2 Zufahrten zu den Bauparzellen

Mit dem Bau der ersten Teilstrecke der Quartierstrasse ist der Anschlussbereich für die spätere Feinerschliessung des Gebietes von Clis (zweite Nutzungsetappe) gegeben. Den Eigentümern ist es allerdings freigestellt, in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt weitere Zufahrtsbewilligungen ausserhalb des Quartierplanverfahrens für ihre Parzelle zu erwirken. Auch die weitere Feinerschliessung der Parzelle Nr. 210 zu einem späteren Zeitpunkt ist Sache der betreffenden Grundeigentümer und nicht Gegenstand der Quartierplanung.

Der Bau bzw. die Anpassung der Zufahrten zu den überbauten Privatparzellen Nr. 90, 101 und 195 erfolgt zusammen mit dem Bau der Quartierstrasse. Das heute bestehende Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Parzelle Nr. 195 und zu Lasten Parzelle Nr. 209 wird durch die geplante Erschliessung hinfällig und deshalb aufgehoben (vgl. Kap. 8.3).

Die Zufahrten der Parzellen Nr. 102 und 103 - direkt von der Kantonsstrasse ausgehend - bleiben unverändert bestehen. Allfällige bauliche Änderungen an der heutigen Situation sind Sache der entsprechenden Grundeigentümer und ausserhalb des Quartierplanverfahrens anzugehen.

Betreffend die Erschliessung des Bauplatzes der Gemeinde stehen dem Eigentümer bei der Planung und Projektierung einer künftigen Überbauung zwei Möglichkeiten offen:

a) *Erschliessung mit Zufahrtsstrasse*

Die Zufahrt ist bergseitig zusammen mit dem Überbauungsprojekt zu planen. Dabei ist die Parkierung bzw. Garagierung auf Niveau der oberen Stockwerke - gegebenenfalls im



Gebäude integriert - vorgeschrieben. Ziel ist die bergseitige Erschliessung der Bauparzelle mit Anschluss an das südliche Ende der Quartierstrasse.

b) Erschliessung mit einfachem Zugang ohne befahrbaren Ausbau

Diese zweite Möglichkeit ist kostengünstiger und schränkt die Projektierung einer künftigen Überbauung weniger ein. Dafür ist der Einkauf in die öffentliche Parkierungsanlage (vgl. Kap. 6.9) vorgeschrieben.

6.3 Ausbaustandard und Strassenentwässerung

Die Quartierstrasse und die Parzellenzufahrten werden mit einem Belag versehen und mit einer Fahrbahnbreite von 3 m zuzüglich beidseitigen Banketten von 0.5 m ausgebaut. In den Kurven kann - infolge des Einschleppens der Hinterräder bei grösseren Fahrzeugen - die maximale Fahrbahnbreite bis 5 m betragen.

Entlang dem wasserführenden Strassenrand wird eine Belagsrigole erstellt. Über die Belagsrigole wird das Wasser den Einlaufschächten zugeführt und mit einer Sicker- und Transportleitung abgeleitet (vgl. Plan Nr. 654.5).

Die Gemeinde Siat verfügt über kein Trennsystem, so dass das anfallende Wasser der Gemeindekanalisation zugeleitet werden muss. Im überbauten Gebiet besteht keine Möglichkeit, das Wasser versickern zu lassen.

Beim Einmündungsbereich der Quartierstrasse in die Kantonsstrasse ist eine Verbreiterung gemäss Situationsplan (Nr. 654.3) vorgesehen. Vor Baubeginn muss die Bewilligung für den Anschluss an die Kantonsstrasse eingeholt werden.

Ein Massenausgleich ist nicht möglich. Überschüssiges Material soll für geeignete Terrainanpassungen im Bereich des Gemeindelandes verwendet oder abtransportiert werden.

6.4 Kreuzungs- und Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge

Der Ausbau mit 3 m Fahrbahnbreite erlaubt kein Kreuzen oder Wenden von Personenwagen auf der Fahrbahn selbst. Ausreichende Kreuzungs- und Wendemöglichkeiten ergeben sich aber durch das Ausweichen auf die angrenzende Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen, auf die Parkplatzanlagen und auf die Zufahrtsstrassen der privaten Bauparzellen. Beim Kreuzen zweier Fahrzeuge muss der eine Lenker gegebenenfalls wenige Meter zurückfahren. Auf dem ersten Strassenteilstück wird eine horizontale Abflachung gegen den Waldrand vorgesehen, die das Ausweichen resp. Kreuzen unmittelbar vor der Ausfahrt in die Kantonsstrasse erlaubt.

Insbesondere ist die Gemeinde in Ausübung öffentlicher Dienste befugt, alle geeigneten privaten Vorplätze, Garagen- und Hauszufahrten für das Wenden zu benützen.

Auf die Erstellung eines Kehrplatzes (am südlichen Ende der Quartierstrasse) wird verzichtet.

6.5 Anpassung der Werkleitungen der Wasserversorgung und der Kanalisation

Die Hauptleitung der heutigen Wasserversorgung im westlichen Quartierplangebiet verläuft aus Richtung Nordosten grösstenteils in der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen und endet an der südlichen Grenze von Parzelle Nr. 195. Die bestehende Kanalisationshauptleitung des Baugebietes von Bual verläuft in nordsüdlicher Richtung durch öffentlichen Grund.

Die bestehenden Leitungen der Wasserversorgung werden im Rahmen des Strassenbaus wie folgt angepasst. Auf den ersten ca. 60 m wird die Wasserleitung im Strassenkörper verlegt. Der Privatanschluss zu Parzelle Nr. 90 wird ebenfalls angepasst. Da die Wasserleitung den Bauplatz der Gemeinde im Süden des Quartierplangebietes durchquert, muss die Leitung im Zusammenhang mit der Überbauung dort verlegt werden.

Anderweitige Anpassungen der Werkleitungen sind nicht vorgesehen. Insbesondere liegen im unteren Quartierplangebiet von Bual sowohl die bestehenden Wasser- als auch die Kanalisationsleitungen tiefer im Boden als das Niveau des Aushubes für den Bau der Quartierstrasse. Die Leitungen werden durch den Strassenbau in diesem Bereich folglich nicht tangiert. Beim Bau ist auf die darunter liegenden Leitungen dennoch Rücksicht zu nehmen.

Die bestehenden Leitungen und die strassenbaubedingten Anpassungen sind im Werkleitungsplan Nr. 654.5 dargestellt.

Die Kanalisations- und Wasserleitungen im östlichen Quartierplangebiet (Clis) sowie ihre Anschlüsse an das bestehende Werkleitungsnetz sollen erst nach Baufreigabe durch eine geänderte Zonenordnung in der Parzelle Nr. 210 und bei konkreten Bauvorhaben geplant und projiziert werden.

6.6 Anpassung der Anlagen der Elektrizität und der Telekommunikation

Strassenbaubedingte Anpassungen der Elektrizitäts- und der Telekommunikationsleitungen werden von den Werkträgern EWBO und Swisscom zum gegebenen Zeitpunkt selbst durchgeführt und den Grundeigentümern direkt verrechnet. Die zuständigen Werke EWBO und Swisscom sind frühzeitig über das konkrete Bauvorhaben zu informieren.

6.7 Strassenbeleuchtung

Zur Beleuchtung der Quartierstrasse sind drei Leuchtenstandorte (im Einmündungsbereich der Quartierstrasse in die Kantonsstrasse, am Geländeübergang im Bereich des südöstlichen Grenzpunktes von Parzelle Nr. 90 sowie am südlichen Ende der Quartierstrasse) vorgesehen (vgl. Werkleitungsplan Nr. 654.5).

Allfällige Leitungen im Strassenbereich werden zusammen mit dem Strassenbau eingelegt.

6.8 Unterhalt und Winterdienst

Die Quartierstrasse verbleibt der Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt.

Für den Winterdienst darf der Schnee auf die angrenzenden Parzellen gestossen werden.

6.9 Anlage von Parkierungsmöglichkeiten

Nördlich von Parzelle Nr. 212 ist die Erstellung von insgesamt vier Parkplätzen auf öffentlichem Grund vorgesehen. Die genaue Lage ist aus Plan Nr. 654.3 ersichtlich.

Maximal drei Parkplätze können durch kaufwillige, private Anstösser zum von der Gemeindeversammlung festzusetzenden Preis erworben werden. Ein Parkplatz ist nur zusammen mit dem Bauplatz der Gemeinde abzutreten.

Auch die bauliche Einrichtung der Parkierungsmöglichkeiten erfolgt zusammen mit dem Bau der Quartierstrasse und der Parzellenzufahrten.

6.10 Fusswegverbindungen

In Richtung Dorfkern dient die Quartierstrasse als Fusswegverbindung.

Zur Entlastung der Parzelle Nr. 102 ist der Bau einer Treppe vom südlichen Ende der Quartierstrasse hinunter zur Postautohaltestelle an der Kantonsstrasse vorgesehen (vgl. Plan Nr. 654.3). Das heute bestehende Durchgangsservitut zu Lasten Parzelle Nr. 102 wird hinfällig und daher aufgehoben (vgl. Kap. 8.3).

6.11 Etappierung

Das erläuterte Erschliessungskonzept wird gemäss Grundsatzentscheid des Gemeindevorstandes vom 17. August 1998 nach Abschluss des Quartierplanverfahrens sofort wirksam. Das heisst insbesondere, dass sämtliche baulichen Massnahmen - unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch die Gemeindeversammlung - sofort ausgeführt werden können. Davon ausgenommen sind die erwähnte, spätere Feinerschliessung innerhalb des Gebietes von Clis sowie die mit einem Überbauungsprojekt gemeinsam und daher ebenfalls später zu planende Feinerschliessung des Bauplatzes der Gemeinde im Süden (vgl. Kap. 6.2).

6.12 Gesamtbeurteilung Erschliessungskonzept

Sowohl die beauftragten Planer als auch die Vertreter des Gemeindevorstandes und insbesondere die Mehrheit der betroffenen Grundeigentümer meinten anlässlich des Augenscheins vom 29. Mai 1998, im vorgesehenen Erschliessungskonzept eine allseits zumutbare Lösung vorzuschlagen, bei welcher insgesamt für alle Grundstücke im Bezugsgebiet bessere Erschliessungsverhältnisse geschaffen werden.



7 Gestaltungsrichtlinien

Sonderbauvorschriften oder Vorschriften bezüglich zulässiger Baukuben, deren Lage, Nutzung und Gestaltung sind bis auf wenige, nachfolgend aufgeführte Ausnahmen nicht vorgesehen.

Für die Erschliessung des Bauplatzes der Gemeinde gelten die in Kap. 6.2 festgelegten Zufahrts- bzw. Zugangsregelungen mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Überbauungsprojekt.

Für die Wiederverwendung des Steinmaterials bzw. für den Ersatz der im Rahmen des Strassenbaus zu entfernenden Bruchsteinmauer entlang des ersten Teilstückes der Quartierstrasse gelten die Vorgaben gemäss Kap. 6.1.

Für die Einmündung in die Kantonsstrasse ist die Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes einzuholen.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Quartierstrasse wird das Waldareal am nördlichen Rand des Quartierplangebietes oberhalb Clis geringfügig tangiert. Nach Abschluss der Bauarbeiten bzw. nach Herrichtung der Strassenböschung im gemäss Kap. 6.1 beschriebenen Sinne (vgl. auch Plan Nr. 654.3) kann das Waldareal flächengleich wiederhergestellt werden.

Alle Eingriffe im Waldareal sind vor dem Baubeginn mit dem Kreisförster abzusprechen. Allenfalls sind die notwendigen Bewilligungen einzuholen.

8 Landbereitstellung, Grenz- und Servitutenbereinigung

8.1 Landbereitstellung zur Realisierung der Quartierstrasse

Die Grundeigentumsverhältnisse und die naturgegebenen Voraussetzungen im Gebiet von Bual/Clis erlauben es, die Quartierstrasse ohne pauschalen, prozentualen Landabzug von den privaten Grundeigentümern beinahe vollständig auf öffentlichem Grund in der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zu erstellen. Einzig durch die allgemein erwünschte parallele Verschiebung der Quartierzufahrt entlang der zweiten Nutzungsetappe (vgl. Kap. 6.1) ergeben sich kleine Grenzänderungen zwischen dem Grundstück Clis (Parzelle Nr. 210) und der Parzelle Nr. 209 der Gemeinde. Im Einverständnis mit den Eigentümern der Parzelle Nr. 210 wird im Einmündungsbereich der Quartierstrasse zirka flächengleicher Realersatz geleistet.

Im Interesse einer einfachen kostengünstigen Grenzänderung wird eine Lösung mit lediglich zwei neuen Grenzpunkten vorgesehen (vgl. Plan Nr. 654.2). Es resultiert daraus eine Mehrzuteilung für Parzelle Nr. 210 von 1 m² resp. eine Minderzuteilung für Parzelle Nr. 209 (Gemeinde Siat) von 1 m². Die Gemeinde verpflichtet sich, bei der Umzonung in die erste Nutzungsetappe (Bauzone) den neuen Grenzverlauf der Parzelle Nr. 210 als Bauzonengrenze zu berücksichtigen. Damit kann der Landabtausch als gleichwertig betrachtet werden. Auf einen Geldausgleich für die Mehrzuteilung von 1 m² wird verzichtet.

8.2 Grenzkorrekturen und Parzellenbildung

Mit Ausnahme der im vorangegangenen Kapitel erläuterten Grenzänderung sind keine weiteren Grenzkorrekturen notwendig.

Eine Ausparzellierung der Quartierstrasse und der Parkplätze ist ebenfalls nicht nötig. Zum einen sind Quartierstrasse und Parkplätze zonenkonform, zum anderen befinden sich der für den Strassenbau und die öffentlichen Parkplätze beanspruchte Boden sowie das angrenzende Land im Eigentum der Gemeinde (Ausnahme vgl. Kap. 8.1). Eine Ausparzellierung von Parkplätzen ist erst im Fall der Abtretung an einen kaufwilligen, privaten Anstösser ausserhalb des Quartierplanverfahrens angezeigt.

Auch die Ausparzellierung bzw. die Bildung einer eigenen Grundbuchparzelle für den Bauplatz der Gemeinde wird erst im Bedarfsfall ausserhalb des Quartierplanverfahrens durchgeführt.

8.3 Bereinigung der beschränkt dinglichen Rechte, der An- und Vormerkungen im Grundbuch

Folgende Rechte werden aufgehoben:

- Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Parzelle Nr. 101, zu Lasten Parzelle Nr. 102
- Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Parzelle Nr. 195, zu Lasten Parzelle Nr. 209

Der Quartierplan Bual/Clis wird bei allen Parzellen im Beizugsgebiet angemerkt. Die Anmerkung umfasst zu Gunsten aller durch die Quartierstrasse erschlossenen Parzellen ein Fuss- und Fahrwegrecht über die Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen, soweit der Parzellenzugang dies bedingt (Zufahrten und Zugänge, die bestehen und im Rahmen des Quartierstrassenbaus angepasst werden).

Alle anderen beschränkt dinglichen Rechte sowie die Vor- und Anmerkungen im Grundbuch bleiben unverändert erhalten. Die bestehenden Grundpfandrechte werden auf den Neuen Bestand übertragen.

8.4 Neuer Bestand

Die Grenzkorrektur zwischen den Parzellen Nr. 209 und 210 ist im Plan Nr. 654.2 für die Nachführung der Grundbuchvermessung vorbereitet. In den Güterzetteln für den Neuen Bestand (Anhang 3) sind die neuen Parzellenflächen aufgeführt. Die Bereinigung der dinglichen Rechte usw. gemäss Kap. 8.3 sind ebenfalls aus Anhang 3 ersichtlich.



9 Kosten

9.1 Verfahrenskosten

Die geschätzten Planungskosten betragen ca. Fr. 20'000.--. Sie umfassen die Quartierplanungs- und die Projektierungsarbeiten für das Strassenprojekt (Bauprojekt).

Zu den Verfahrenskosten kommen die Kosten für den grundbuchlichen Vollzug und die Nachführung der Grundbuchvermessung hinzu. Diese Kosten werden ca. Fr. 2'500.-- betragen.

Insgesamt belaufen sich die Verfahrenskosten auf ca. Fr. 22'500.--.

9.2 Erschliessungskosten

Die geschätzten Kosten des Strassenbaus einschliesslich des Ausführungsprojektes und der Bauleitung belaufen sich auf rund Fr. 250'000.--. Der Aufwand für bauliche Begleitmassnahmen, wie insbesondere die Entfernung und Wiedererstellung der Bruchsteinmauer, sind in den Strassenbaukosten enthalten. Die Kosten für strassenbaubedingte Teilverlegungen der Kanalisation und Wasserversorgung einschliesslich der notwendigen Anpassungen der privaten Anschlussleitungen betragen rund Fr. 20'000.--. Die Realisierung der Strassenbeleuchtung kostet ca. Fr. 15'000.--.

Insgesamt werden die Erschliessungskosten auf ca. Fr. 285'000.-- geschätzt.

Die effektiven Kosten sind abhängig vom Ausbaustandart der Anlagen (von der Gemeinde im Rahmen der Submission im Detail zu bestimmen).

10 Finanzierung

Anlässlich der Einwohnerversammlung vom 4. Mai 1997 wurde die Übernahme sämtlicher Verfahrens- und Erschliessungskosten für die im Rahmen des Quartierplans vorgesehenen Massnahmen durch die Gemeinde Siat beschlossen. Betreffend die Kostenübernahme im Zusammenhang mit der Entfernung und Wiederherstellung der Bruchsteinmauer hat sich der Gemeindevorstand am 17. August 1998 speziell in bejahendem Sinne geäussert.

Weitergehende Erschliessungswünsche sind Sache der privaten Grundeigentümer. Dies betrifft im speziellen die Feinerschliessung der Parzelle Nr. 210 in Clis und die allfällige Zufahrt zum Bauplatz der Gemeinde. Letzterer ist Bestandteil des Überbauungsprojektes eines künftigen Bauherrn.



11 Planungsmittel

Der Quartierplanung Clis umfasst folgende Planungsmittel:

Technischer Bericht

Plan Nr. 654.1 Territori cumpigliau e plan da zonas 1:1'000
(Beizugsgebiet und Zonenordnung 1:1'000)

Plan Nr. 654.2 Possess vegl e possess niev (correcziun dil cunfin) 1:500
(Alter und Neuer Bestand (Grenzkorrektur) 1:500)

Plan Nr. 654.3 Plan d'avertura, situaziun 1:500
(Erschliessungsplan 1:500)

Plan Nr. 654.4 Via da quartier, profil da lunghezia e profils transversals 1:1'000/100
(Längenprofil und Querprofile Quartierstrasse 1:1'000/100)

Plan Nr. 654.5 Provediment ed allontanament 1:500
(Werkleitungen 1:500)

12 Genehmigungsverfahren

12.1 Öffentliche Auflage

Während 30 Tagen (gemäss Art. 76 Baugesetz) sind alle Bestandteile des Quartierplanes (Bericht samt Anhang und Pläne) öffentlich aufzulegen. Die betroffenen Grundeigentümer, Dienstbarkeitsberechtigte und andere Inhaber persönlicher Rechte sind vorgängig schriftlich einzuladen und betreffend die Einsprachemöglichkeit gegen den Inhalt des Quartierplanes zu orientieren.

12.2 Einsprachenerledigung

Die Baubehörde erledigt die Einsprachen.

12.3 Genehmigung durch Baubehörde

Die Baubehörde genehmigt den Quartierplan gemäss Art. 77 Abs. 1 Baugesetz. Den Grundeigentümern, den Inhabern von beschränkt dinglichen Rechten und weiteren Direktbetroffenen ist der Erlass mit dem Hinweis auf die Rekursmöglichkeit beim Verwaltungsgericht innert 20 Tagen schriftlich mitzuteilen.

12.4 Grundbuchlicher Vollzug

Nach Erledigung der Einsprachen und Abschluss allfälliger Rechtsmittelverfahren lässt die Baubehörde den Quartierplan grundbuchlich vollziehen.



Ilanz, 3. Dezember 1998

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

H. Cavigelli

i. V. M. Grob

i. A. Dr. M. Calörscher, Projektverfasser