

QUARTIERPLAN RUVER

Gemeinde Bonaduz

Quartierplanbericht

GIUBBINI + PARTNER
DIPL. ARCH. ETH/SIA

Bonaduz, den 20. November 2001

Quartierplan Ruver Bonaduz

Quartierplanbericht

1. Ausgangslage

Das Quartierplangebiet Ruver liegt am südlichen Dorfrand von Bonaduz.

Es handelt sich um eine grosse zusammenhängende Parzelle, die früher gewerblich genutzt wurde. Im Zuge früherer Quartierplanungen auf dieser Parzelle wurde das Areal von einer GZ (gemischten Zone) in eine W3 Zone umgezont.

Das Grundstück in der Grösse von über 11'000m² wird von drei verschiedenen Zonen umgeben. Bestimmend für die Lage ist einerseits die Angrenzung an unüberbautes Gebiet (übriges Gemeindegebiet und Landwirtschaftszone) im Osten und andererseits die Nachbarschaft zur Bahnlinie und Kantonsstrasse im Westen. Dieser besonderen Lage wird im Quartierplan Rechnung getragen.

Insbesondere wurde die Lärmsituation einer genaueren Untersuchung unterzogen. Einsichtnahme in die massgebenden Lärmbelastungskataster haben aufgezeigt, dass der Bahnlärm die massgebende Immissionsquelle darstellt.

Die Firma Ernst Winkler+Partner AG wurde beauftragt, einen kritischen Querschnitt rechnerisch zu überprüfen. Diese Überprüfung hat aufgezeigt, dass die Werte mit dem vorliegenden Konzept erreicht werden können (Vergleiche Anhang 1).

Unabhängig davon ist vorgesehen, zwischen den Verkehrsträgern und der Erschliessungsstrasse eine Sichtschutzwand zu errichten, die wiederum dafür sorgen wird, dass die Lärmsituation weiter entschärft wird.

2. Gestaltung

Die Gestaltung gliedert das Quartierplangebiet in zwei Teile.

Im Westen entlang der bestehenden Verkehrsträger werden Atriumhäuser erstellt, die dieser besonderen Situation Rechnung tragen und sich weitgehend gegen Innen orientieren. Gleichzeitig dient die Atriumhauszeile dem dahinterliegenden Baubereich als Lärmschutzriegel.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, Wohnnutzungen im Atriumgeschoss gegen Westen auszurichten oder gegen Westen orientierte Nebenräume im Erdgeschoss zu Wohnzwecken auszubauen. In diesem Falle sind mit der Baueingabe die Nachweise zu erbringen, dass die vorgeschriebenen Planungswerte eingehalten werden.

Im östlichen Bereich der Parzelle, der unmittelbar an unüberbautes, weitgehend nicht als Bauzone ausgeschiedenes Land grenzt, wird Raum für freistehende Einfamilienhäuser geschaffen. Der Baubereich für die freistehenden Einfamilienhäuser wird möglichst gross

gehalten, damit eine maximale Flexibilität und Individualität gewährleistet bleibt, während der Bereich für die Atriumhäuser durch den Haustyp vorgegeben wird.

Durch diese Gliederung entstehen günstige Voraussetzungen für eine Überbauung mit hohem Wohnwert.

Der Gestaltungsplan regelt des weiteren vor allem Details bezüglich Höhe und Dachgestaltung, wobei es vor allem darum geht, dass in der an sich dreigeschossigen W3 Zone maximal 2-geschossig gebaut wird, was einen besseren Anschluss an die benachbarte Zone W2 ermöglicht.

3. Erschliessung

Die definitive Parzellierung des Quartierplangebietes erfolgt etappenweise mit der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben. Dies geschieht nach Inkrafttreten des Quartierplans und wurde mit dem Grundbuchamt Domat/Ems so abgesprochen.

Die bis anhin der Erschliessung der südlich angrenzenden Parzellen dienende Verbindungsstrasse (Werkstrasse) wird aufgehoben. Die Erschliessung bezüglich Verkehr, Ver- und Entsorgung erfolgt künftig über die neue Erschliessungsstrasse am Westrand der Parzelle. Diese soll dem Quartierplan entsprechend künftig den Namen Via Atria tragen.

Die Erschliessungsstrasse wurde von der einfachen Gesellschaft Ruver nach dem Abbruch verschiedener Gebäude unter teilweiser Verwendung des aufbereiteten Abbruchmaterials erstellt. Die Gemeinde hat ihr Interesse bekundet, diese neue Erschliessungsstrasse zu übernehmen, was im Quartierplanverfahren denn auch vorgesehen ist.

Von dieser neuen Erschliessungsstrasse aus werden die Atriumbaubereiche und die Einfamilienhausparzellen über die Verkehrsflächen erschlossen.

Die Parkierung erfolgt hauptsächlich im Bereich der Atriumhäuser auf Erdgeschossniveau. Insgesamt werden so 50 bis 52 Einstellplätze geschaffen, wovon 32 Einstellplätze für die Atriumhäuser vorgesehen sind. Für die Eigentümer der freistehenden Einfamilienhäuser besteht somit wahlweise die Möglichkeit, die geforderten Parkplätze auf ihrer eigenen Parzelle zu erstellen oder aber sich in der Einstellhalle einzukaufen.

Für die Abfallentsorgung wird an der Einmündung der neu erstellten Via Atria in die Via Ruver ein Baubereich ausgeschieden. Ebenfalls werden dort eine Parkgelegenheit für Besucher geschaffen.

4. Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften wurden mit der Gemeinde vorbesprochen und anschliessend dem Grundbuchamt Domat/Ems zur Stellungnahme unterbreitet. Diese gliedern sich in folgende 6 Teile:

1. Allgemeine Bestimmungen
2. Gestaltung
3. Erschliessung
4. Dienstbarkeiten
5. Kosten
6. Schlussbestimmungen

5. Kostenverteiler

Da es sich um einen privaten Quartierplan handelt, wird kein Kostenteiler erstellt und auf eine Gliederung in Sachbereiche verzichtet. Alle Kosten gehen zulasten der Grundeigentümer, wobei die Gemeinde die Wasserzuleitung erstellt hat, die anschliessend von den Grundeigentümern bezahlt wird.

Bonaduz, den 20. November 2001

GIUBBINI + PARTNER
DIPL. ARCH. ETH/SIA