



Kanton Graubünden

Gemeinde Bonaduz

Quartierplan Sableun

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1. AUSGANGSLAGE

Das QUARTIERPLANGEBIET SABLEUN liegt am südwestlichen Dorfrand von Bonaduz zwischen Bahnhof und der [REDACTED]. Das gesamte Gebiet gehört gemäss rechtsgültigem Zonenplan zur Wohnzone W3 (1. und 2. Erschliessungs-Etappe). Die Gesamtfläche des Quartierplangebietes (QP-Gebiet) beträgt ca. 23'800 m². Die Parzellierung ist sehr unterschiedlich, neben grossen, gut überbaubaren Parzellen sind auch solche vorhanden, die ohne Landumlegung baulich nicht genutzt werden können. Praktisch das gesamte Areal der 2. Erschliessungsetappe wird noch landwirtschaftlich genutzt. Hingegen ist die 1. Etappe mit Ausnahme einer Parzelle mehr oder weniger überbaut.

Entlang der Ostgrenze des Quartierplangebietes verläuft eine bereits ausgebaute Erschliessungsstrasse (Via Sableun) und im Süden die Gassa Vicrusch. Gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:2'000 ist das ganze Quartier konzeptionell von der Via Sableun aus zu erschliessen. Im weiteren ist eine öffentliche Fusswegverbindung zum Bahnhof vorgesehen. Die genaue Lage und die Linienführung innerhalb des QP-Gebietes ist im Rahmen der Quartierplanung festzulegen.

Für die Feinerschliessung sollten sich keine besonderen Probleme ergeben: Die Linienführung von Wasserversorgung und Kanalisation hat sich nach dem Generellen Erschliessungsplan sowie nach den Erfordernissen des Quartiers zu richten. Zudem sind die Erschliessungsanlagen des westlich angrenzenden Quartierplangebietes Tgvisuri zu berücksichtigen.

2. ABLAUF, MITWIRKUNG

Mit Beschluss vom 2. April 1990 leitete der Gemeindevorstand Bonaduz über das Gebiet Sableun ein Quartierplanverfahren ein. Ins Verfahren einbezogen wurden die Parzellen 286 (Teil), 287, 288, 289, 290, 291, 331, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 341, 342, 392 (Teil), 484, 532, 537 und 584. Gegen die Einleitung und die Abgrenzung des QP-Verfahrens gingen keine Einsprachen ein.

Die Ausarbeitung des Quartierplanes erfolgte nicht nur in enger Zusammenarbeit mit der Baubehörde, sondern auch die betroffenen Grundeigentümer wurden umfassend in die Planung einbezogen. Neben sieben Orientierungsversammlungen wurden auch verschiedene Umfragen zur Erschliessung, Landumlegung und zu den Bauabsichten durchgeführt und ausgewertet. Folgende Orientierungsversammlungen wurden durchgeführt:

- 22. März 1990 (Einleitung, Ablauf, rechtliche Situation)
- 14. Dezember 1990 (Auswertung Umfrage, Konzept)
- 25. Juni 1991 (Erschliessungsvarianten)
- 19. November 1991 (Überarbeitung Erschliessung, Neuzuteilungsentwürfe)
- 26. Juni 1992 (Erschliessungs- und Neuzuteilungsvarianten III A und III B)
- 19. Januar 1993 (Bereinigte Neuzuteilung, Kostenverteiler Erschliessung)
- 11. März 1993 (QP-Vorschriften, Gestaltung)

Die Grundeigentümer wurden, wie dargelegt, für alle entscheidenden Schritte beigezogen, die Mitwirkung im Sinne von Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) ist somit erfüllt. Diese intensive Mitwirkung war angezeigt, da die Interessen der betroffenen Grundeigentümer recht unterschiedlich waren (überbaute Grundstücke vs. unüberbaute Grundstücke).

3. KONZEPT

Ursprünglich wurden vier Konzeptvarianten ausgearbeitet und mit der Baubehörde besprochen. Die folgenden drei Varianten wurden dann in einem zweiten Schritt den Grundeigentümern vorgestellt:

VARIANTE 1

Die Haupteerschliessung erfolgt für das ganze Gebiet (inkl. 2. Nutzungsetappe) vom nördlichen Ende der Via Sableun her. Langfristig ist eine Ringstrasse vorgesehen, die zur Via Crusch zurückführt. Für die Quartierserschliessung dienen zwei senkrecht zueinander angeordnete Stichstrassen, wobei die in Nord-Süd Richtung verlaufende Strasse gleichzeitig als Fussweg dient.



Abb. 1

Vorteile: langfristig optimale Verkehrsführung; keine Wendeplätze nötig; gute Etappierung innerhalb des Quartiers

Nachteile: Der Motorfahrzeug-Verkehr wird z.T. über Umwege zum Ziel geführt; kein unabhängiger Fussweg; teilweise indirekte Erschliessung von Parzellen der 2. Nutzungsetappe.

Strassenlänge im Quartierplangebiet: 280 m.

VARIANTE 2

Die Haupteerschliessung erfolgt für das ganze Gebiet (inkl. 2. Nutzungsetappe) vom nördlichen Ende der Via Sableun her und zwar in Form einer Stichstrasse. Für die interne Quartierserschliessung dient eine ca. 100 m lange Stichstrasse die von Norden nach Süden verläuft. Der Fussweg wird separat entlang der Zonen- und Quartierplangrenze geführt.



Abb. 2

Vorteile: verhältnismässig kleiner Strassenanteil, Möglichkeit für die Schaffung von Wohnstrassen; optimale Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr;

Nachteile: Der Motorfahrzeug-Verkehr wird z.T. über Umwege zum Ziel geführt; keine optimale Verkehrsführung für öffentliche Dienste (Schneeräumung, Kehrrichtentsorgung etc.).

Strassenlänge im Quartierplangebiet: 210 m.

VARIANTE 4

Die Haupteerschliessung erfolgt für das ganze Gebiet (inkl. 2. Nutzungsetappe) durch zwei parallele, von Ost nach West verlaufende Erschliessungsstrassen in einem Abstand von ca. 100 m. Die Fussgängerverbindungen verlaufen senkrecht dazu von Norden nach Süden.

Vorteile: verhältnismässig kleiner Strassenanteil, Möglichkeit für die Schaffung von Wohnstrassen; optimale Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr; maximale Flexibilität bei der Etappierung; der Fahrverkehr für den südlichen Teil des gesamten Gebietes wird abgefangen und direkt an seinen Bestimmungsort geführt.

Nachteile: Eingriffe in bereits überbautes Gebiet; erschwerte Rahmenbedingungen für die Neuzuteilung; provisorische Wendemöglichkeiten bis zum Endausbau sind nötig.

Strassenlänge im Quartierplangebiet: 220 m.

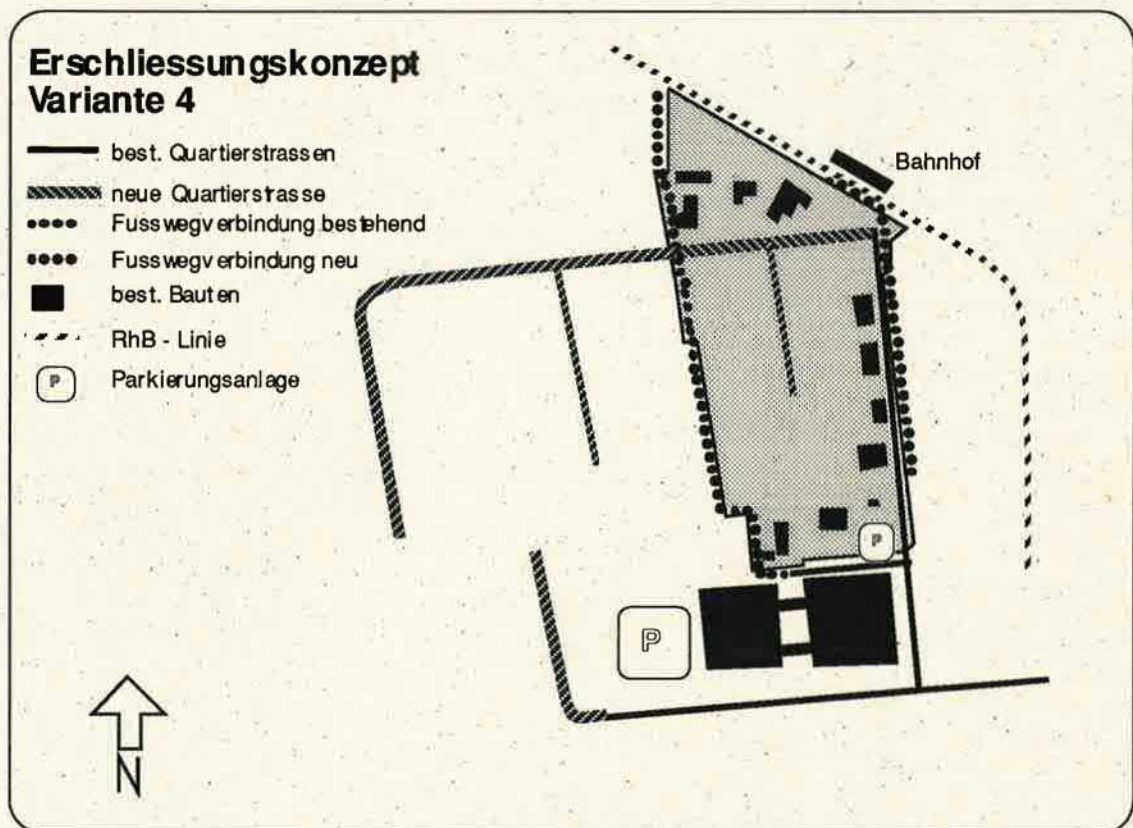


Abb. 3

Die Auswertung der Umfrage zum Grobkonzept ergab kein klares Bild. Die Mehrheit der Beantwortenden hatte sich für **Variante 4** entschieden. Die genauen Ergebnisse lauteten wie folgt:

- Variante 4: 8 Grundeigentümer
- Variante 1: 5 Grundeigentümer
- Variante 2: 3 Grundeigentümer

Aufgrund dieser Ergebnisse entschied der Gemeindevorstand, dass die Planungsarbeit auf der Basis der Konzeptvariante 4 weiterzuführen sei.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 VERKEHR

Erste Vorschläge für die Feinerschliessung / Neuzuteilung fanden bei den Grundeigentümern keinen genügenden Rückhalt. Nach Rücksprache mit dem Gemeindevorstand Bonaduz wurden zwei weitere Varianten, nämlich die Variante III A und III B ausgearbeitet, die teilweise auch neue Erschliessungselemente beinhalteten. Konzeptmässig entsprechen sie jedoch dem Generellen Erschliessungsplan.

Variante III A

Die Variante III A beruht auf dem Erschliessungskonzept wie es ursprünglich von der Mehrheit der Grundeigentümer bevorzugt wurde. Um bei der Neuzuteilung mehr Handlungsspielraum zu erhalten, wurde die Erschliessungsstrasse (Breite 4.20 m) noch weiter nach Norden verlegt. Diese führt nun entlang der Südgrenze der beiden bereits überbauten Parzellen 288 und 289 nach Westen. Als zweite Erschliessungsstrasse (Breite 3.50 m) ist eine Stichstrasse im Grenzbereich der Parzellen 342 und 339 vorgesehen. Diese ermöglicht eine unabhängige und direkte Erschliessung des südlichen Teils des Quartierplangebietes von der Via Sableun her. Die vorgesehene Fussgänger Verbindung führt wie beim ursprünglichen Erschliessungskonzept entlang der Westgrenze des Quartiers.

Variante III B

Die Variante III B geht bezüglich Erschliessung auf eine frühere Erschliessungsvariante zurück. Dabei wird das ganze - noch nicht überbaute - Quartierplangebiet von Norden her mit einer Stichstrasse erschlossen. Eine zeitlich unabhängige Erschliessung des südlichen Teils ist hingegen bei dieser Variante nicht mehr möglich. Zudem ergibt sich für den nördlichen Teil des Quartierplangebietes eine "Übererschliessung" für einzelne Parzellen. Nachdem eine spätere Weiterführung dieser Stichstrasse nicht mehr möglich ist, stellt sich die Frage eines Wendeplatzes an deren Ende. Dafür ist mit einem Landbedarf in der Grössenordnung von 200 m² zu rechnen.

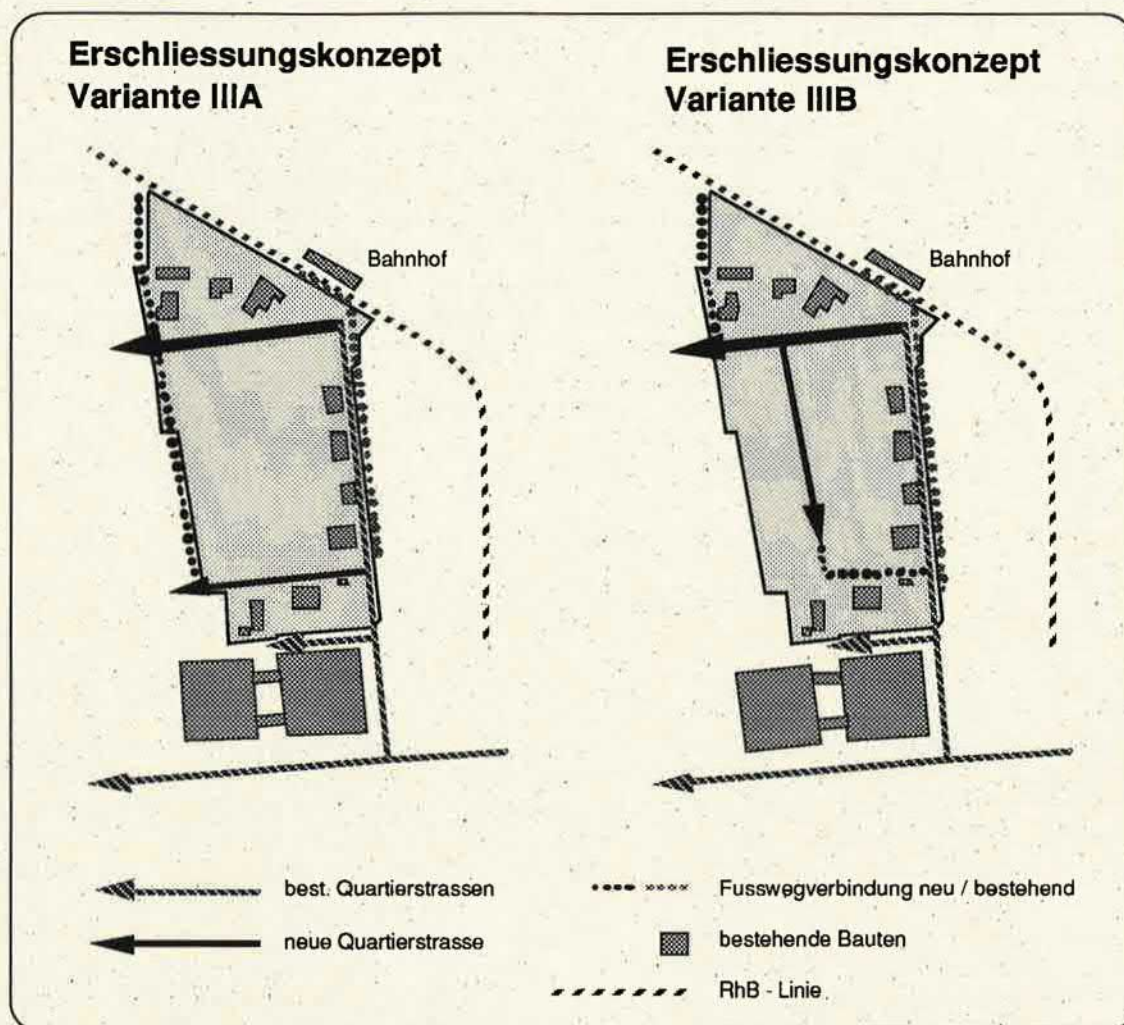


Abb. 4

Diese **beiden Varianten** wurden anlässlich der Orientierungsversammlung vom 19. November 1991 den Grundeigentümern vorgestellt. Sie hatten anschliessend Gelegenheit, bis anfangs Februar 1992 ihre Stellungnahme abzugeben. Die Vernehmlassung bei den Grundeigentümern ergab keine klare Mehrheit für eine der beiden Varianten. Allerdings zeigt es sich, dass die Grundeigentümer von überbauten Parzellen eher für Variante III B sind, während die Grundeigentümer von nicht überbauten Parzellen eher Variante III A befürworten.

Verschiedene Grundeigentümer machten eigene Vorschläge für die Erschliessung der noch nicht überbauten Parzellen des Quartierplangebietes. Vom Grobkonzept her entsprachen diese Vorschläge am ehesten der **früheren Variante 1**, d.h. die Erschliessung erfolgt ausschliesslich von Norden aus und zwar auf der Höhe von Parzelle 337. Auf die Stichstrasse im südlichen Bereich wird vollständig verzichtet. Über die Via Sableun soll künftig nur noch das jetzt zur Diskussion stehende Quartierplangebiet erschlossen werden. Die zweite Nutzungsetappe der Wohnzone, westlich des QP-Gebietes Sableun, soll nach Auffassung dieser Grundeigentümer vollumfänglich über die Via Crusch erfolgen, die sich ihrer Auffassung nach als Erschliessung für das restliche Wohngebiet hervorragend eignet. Dabei wird allerdings nicht berücksichtigt, dass eine solche Erschliessung über Reservebaugelände führt und daher in absehbarer aus planungsrechtlichen Gründen in absehbarer Zeit nicht realisiert werden kann.

Raumplanerisch ist **Variante III A** vorzuziehen, da die Erschliessung des gesamten Gebietes hierarchisch und logisch aufgebaut und auch für die spätere Erschliessung der zweiten Nutzungsetappe tauglich ist. Diese Variante stiess aber sowohl bei den Grundeigentümern der bereits baulich genutzten Grundstücke als auch bei einzelnen Grundeigentümern im nördlichen Teil des QP-Gebietes auf Widerstand. Es musste daher vermutet werden, dass gegen eine Realisierung dieser Variante alle möglichen Rechtsmittel ausgeschöpft werden, was eine Verzögerung des ganzen

Verfahrens um Jahre befürchten liess, obwohl die Chancen der Opponenten, mit ihren Einwänden schlussendlich durchzudringen, als sehr gering taxiert wurden, da der Gemeinde bei solchen Fragen ein grosser Ermessensspielraum zugestanden wird. Dagegen ist **Variante III B** aus raumplanerischer Sicht weniger überzeugend. Insbesondere ist die verkehrsmässige Erschliessung des südlichen Teils nicht ideal und führt zu Umwegfahrten sowie zu einer schlechteren Lösung für die Fusswegverbindung vom Bahnhof Richtung Süden. Zudem stiess diese Variante bei den Grundeigentümern auf weniger Opposition.

Aufgrund der unterschiedlichen Interessen der Grundeigentümer war es nicht möglich, eine für alle Betroffenen genehme Lösung zu finden. Nachdem es sich um ein amtliches QP-Verfahren handelt, entschied der Gemeindevorstand, dass die **Variante III B** weiter zu verfolgen sei. Für die weitere Bearbeitung mussten folgende Randbedingungen eingehalten werden:

- Strassenbreite Via Sableun (Fortsetzung) 5.20 m (vermarktete Breite 5.35 m) statt 4.20 m
- Strassenbreite Stichstrasse 4.20 m (vermarktete Breite 4.35 m) statt 3.50 m
- Wendeplatz am Ende der Stichstrasse
- auf die Fusswegverbindung wird vorläufig verzichtet
- Standort für Kehrichtcontainer
- zwei bis drei Besucherparkplätze am Rande des Quartiers.

4.2 VERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über die zu erstellende Hauptleitung, die im Trasse der Via Sableun verläuft (bestehend bis Parzelle 337). Ein zusätzlicher Hydrant im Bereich des Wendeplatzes gewährleistet die Löschbereitschaft. Eine Verbindung zur Wasserversorgung in der Via Ginellas ermöglicht den Bau einer Ringleitung und damit eine grössere Versorgungssicherheit. Dieser Zusammenschluss ist jedoch nicht zwingend und auch nicht Bestandteil des Quartierplanes.

Für die Stromversorgung ist das [REDACTED] zuständig. Die vorgesehene Ausgestaltung des Netzes basiert auf den Angaben und Projektunterlagen der [REDACTED] (Plan vom 1. Juni 1992). Wichtigstes Element der künftigen Stromversorgung ist die neue Transformatorenstation am westlichen Rand des Quartiers (direkt an der Erschliessungsstrasse). Als ursprünglicher Standort für die Trafostation war die zu erstellende Fussgängerunterführung unter der RhB-Linie vorgesehen. Nachdem die Realisierung aus finanziellen Gründen unsicher geworden ist, musste ein alternativer Standort gefunden werden. Sollte der Bau der Unterführung noch vor oder zusammen mit der Erschliessung des Quartierplangebietes erfolgen, kann auf die Trafostation auf Parzelle 291 verzichtet werden.

4.3 ENTSORGUNG

Das ganze Gebiet Sableun wird über die zu erstellende Hauptleitung, die in der Via Sableun verläuft, entsorgt. Auf der Höhe des östlichen Teils der Parzelle 289 wird die RhB-Linie auf einer Tiefe von ca. 3.70 m unterquert (Durchstossung). Diese Durchstossung ist nicht Bestandteil der Quartierererschliessung.

Der Containerstandort für Sammelabfälle ist auf Parzelle 334 vorgesehen.

5. LANDUMLEGUNG

5.1 ALTER BESTAND

Die Grösse der Grundstücke im Quartierplangebiet ist sehr unterschiedlich. Neben kleinen Parzellen (unter 400 m²) sind auch eine Reihe grösserer Parzellen zwischen 1'500 m² und über 3'000 m² vorhanden. Einzelne Parzellen sind aufgrund ihrer Form nicht überbaubar, weshalb eine Baulandumlegung zwingend war. Als Besonderheit galt es zu berücksichtigen, dass drei Grundeigentümer aus einem früheren Verfahren (QP Vicrusch) noch Landansprüche von 110 m², 52 m², 18 m² und 17 m² geltend machten. Grundbuchlich sind diese Ansprüche zwar nicht abgesichert (kein Eintrag auf dem entsprechenden Grundbuchblatt), es existieren aber schriftliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Bonaduz und den betreffenden Grundeigentümern (Vereinbarung i.S. amtliches Quartierplanverfahren "Vicrusch" und Bereinigung alter Besitzstand / Neuzuteilung vom 11. Juni 1968). Durch Tausch konnte die Gemeinde Bonaduz die Parzelle 334 erwerben, die aufgrund ihrer Grösse (393 m²) ohnehin nicht sinnvoll überbaubar ist. Somit ist es der Gemeinde möglich, die erforderliche Landfläche von gesamthaft 197 m² zur Verfügung zu stellen.

5.2 NEUZUTEILUNG

Mit dem Entscheid zur Feinerschliessung sind im wesentlichen auch die Grundzüge der Neuzuteilung festgelegt. Für die Erschliessung des Quartiers, den Kehrplatz und die Trafostation wird eine Fläche von gesamthaft ca. 1200 m² benötigt. Dies bedingt einen Abzug von ca. 8.2 % der abzugspflichtigen Parzellen (vgl. Tabelle 1, Flächenverzeichnis). Dieser Abzug erfolgt gemäss Art. 75 des Baugesetzes unentgeltlich.

Der Kontainerstandort und die Besucherparkplätze können auf der Restfläche von Parzelle Nr. 334 realisiert werden. Nach Abzug der für die offenen Landansprüche von 197 m² und die Transformatorstation (25 m²) verbleiben noch 171 m². Diese Fläche ist durch die Grundeigentümer gemäss Tabelle 1 (Ausgleichszahlung Pz. 334) zu entschädigen, wobei der Quadratmeterpreis durch die kantonale Schätzungskommission 2 festgelegt wird. Die auf dieser Fläche mögliche Ausnützung (BGF) wird anteilmässig auf diese Grundeigentümer verteilt.

Für den Bau der Erschliessungsstrasse muss von Parzelle 286 eine Fläche von ca. 43 m² beansprucht werden. Nachdem die ganze Parzelle 286 zum übrigen Gemeindegebiet zählt (Bahnareal), ist ein Flächenausgleich im Rahmen der Baulandumlegung nicht möglich. Die beanspruchte Fläche ist somit finanziell abzugelten.

6. GESTALTUNG

Der Gestaltungsplan regelt keine Details. Er bezeichnet im wesentlichen den Bereich, in dem von der Regelbauweise abgewichen werden kann, sofern minimale Anforderungen der Gestaltung erfüllt sind. Aufgrund diverser Projektstudien konnte für einige Parzellen Bereiche für Haupt- und Nebengebäuden ausgeschieden werden. Innerhalb dieser Bereiche gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Zonenordnung nicht mehr. Um bei der weiteren Projektierungsarbeit den nötigen Handlungsspielraum zu erhalten, wurden die einzelnen Bereiche flächenmässig grösser festgelegt, als dies gemäss Überbauungsstudie erforderlich wäre. An- und Nebengebäuden gemäss Art. 41 des Baugesetzes können auch ausserhalb der Baubereiche errichtet werden.

Auf die Festsetzung gestalterischer Details (Dachneigung, Dach- und Fensterformen, Materialien etc.) wird bewusst verzichtet, da der Realisierungszeitpunkt für die einzelnen Bauvorhaben noch weitgehend offen ist und aufgrund der Lage des Quartierplangebietes auch keine besondere Rücksichtnahme auf bestehende Bausubstanz erforderlich ist und zudem die allgemeinen Gestaltungsvorschriften im Baugesetz auch für Bauvorhaben im Quartierplangebiet gelten.

Für die Gestaltung der Parzelle 334 liegt ein Richtprojekt vor, das aber nicht Bestandteil des genehmigten Quartierplanes ist. Diese Anlage dient in erster Linie der Errichtung von 2-3 Besucherparkplätzen, sowie als Standort für Sammelkontainer. Weitere Nutzungen wie Sitzplatz, Brunnen etc. sind im Richtprojekt angedeutet, müssen aber nicht zwingend realisiert werden. Der Zeitpunkt der

Realisierung wird in den Quartierplanvorschriften nicht festgelegt, da dieser in erster Linie von der Bautätigkeit im Quartier abhängt. Es wird Sache der Gemeinde Bonaduz sein, den Realisierungszeitpunkt festzulegen.

7. QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

Die Quartierplanvorschriften wurden auf das notwendige Minimum beschränkt. Sie wurden dem zuständigen Grundbuchamt Domat/Ems zur Stellungnahme unterbreitet und anschliessend entsprechend angepasst. Die QP-Vorschriften gliedern sich wie folgt:

- I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN
- II. ERSCHLIESSUNG UND ENTSORGUNG
- III. GESTALTUNG
- IV. DIENSTBARKEITEN
- V. KOSTEN
- VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

8. KOSTENVERTEILER

Die Kosten für die Realisierung der Quartierplanung sind frankenmässig noch nicht bekannt. Im jetzigen Zeitpunkt können die Realisierungskosten daher lediglich anteilmässig auf die betroffenen Grundeigentümer verteilt werden. Der Kostenverteiler im Anhang zu den QP-Vorschriften ist in folgende Sachbereiche unterteilt:

- Verfahrenskosten (Tabelle 2)
- Kosten Erschliessungsstrasse inklusive Kehrplatz (Tabelle 3)
- Kosten Wasserversorgung (Tabelle 4)
- Kosten Kanalisation (Tabelle 5)
- Kosten Quartieranlage Parzelle 334 (Tabelle 6).

Der jeweils für die einzelnen Grundstücke geltende Beteiligungsfaktor ist aus der entsprechenden Tabelle ersichtlich. Die bereits überbauten und erschlossenen Parzellen entlang der Via Sableun werden - ausgenommen bezüglich der Quartieranlage auf Parzelle 334 - nicht belastet.

.....