

Kanton Graubünden

Gemeinde Bonaduz



Quartierplan Tgivisuri West

Quartierplanbericht

1. AUSGANGSLAGE

Das QUARTIERPLANGEBIET TGIVISURIWEST liegt am westlichen Dorfrand an der Sculmserstrasse, südlich vom Wohngebiet Caschners und östlich vom Mehrfamilienhausgebiet Tgvisuri. Das Quartierplangebiet (QP-Gebiet) von 2.1 ha ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Wohnzone W2 (2. Erschliessungs-Etappe) zugeteilt. Die Grundstücke weisen sehr unterschiedliche Grössen auf. Neben Kleinstparzellen von 20 m², die ohne Landumlegung baulich nicht genutzt werden können, sind auch grosse, gut überbaubare Parzellen mit über 2000 m² vorhanden. Im Süden steht seit den 60er Jahren ein einzelnes Einfamilienhaus. Der grosse Rest wird noch landwirtschaftlich genutzt, respektive vereinzelt als Schrebergärten. Das Gelände ist flach und der Baugrund ausgeglichen, dass die Standorte der einzelnen Parzellen als gleichwertig betrachtet werden kann. Hinsichtlich der Lage sind aufgrund der Umgebung geringe Unterschiede unbestritten.

Entlang der Nordgrenze führt die bereits erwähnte Sculmserstrasse (heute eine Sammelstrasse, früher eine Kantonsstrasse), im Osten stösst der Gartenweg (Erschliessungsstrasse) ans Gebiet. Die Gebietserschliessung hat über die eine oder andere Strasse zu erfolgen. Der südliche Feldweg zum Lag ist für eine Erschliessung nicht vorgesehen.

2. ABLAUF UND MITWIRKUNG

Am 20. Januar 1996 beschloss der Gemeindevorstand Bonaduz, gestützt auf Artikel 79 des Baugesetzes (BauG) die Einleitung des Quartierplanes Tgvisuri West. Dieser erfolgte auf begehren eines betroffenen Grundeigentümers mit anschliessender Umfrage aller 33 Eigentümer im Quartierplanpflichtgebiet Tgvisuri West, bei der sich 64% der Eigentümer mit 60% Landanteil für eine Einleitung des Quartierplanverfahrens aussprachen. Ins Verfahren einbezogen wurden, übereinstimmend mit der Abgrenzung im Zonenplan, die Parzellen 467, 1004 (Teil), 1020 bis 1037, 1039, 2090 (Teil), 2092 bis 2097, 2172, 2173, 2175 bis 2178 und 2179. Gegen die Einleitung und Abgrenzung des QP-Gebietes ging eine Einsprache ein, welche aufgrund der Aufklärung der genauen Sachlage zurückgezogen wurde.

Mit Beschluss des Gemeindevorstandes wird im November 1996 die STW AG für Raumplanung aus Chur mit der Quartierplanung beauftragt.

Damit während der Planung nicht neue Eigentumsverhältnisse und damit verbunden andere QP-Vorstellungen entstehen, wurde am 25. Juli 1997 vom Gemeindevorstand ein Umlegungsban bis zum Zeitpunkt der Genehmigung des QP Tgvisuri West verhängt und publiziert (Art. 3 der Ausführungsbestimmungen für die Baulandumlegung). Vor diesem Zeitpunkt wurden folgende Parzellen gemäss Grundbuch verändert: Neue Parzellen 667, 668, 828 (anstatt 1004 Teil), 831 (anstatt 2090 Teil).

Der Quartierplan wurde nicht nur in enger Zusammenarbeit mit der Baubehörde ausgearbeitet, sondern auch die betroffenen Grundeigentümer wurden umfassend in die Planung einbezogen. Neben vier Orientierungsversammlungen wurden ebenfalls vier Umfragen zur Bauabsicht, Erschliessung und Landumlegung durchgeführt:

- 26. März 1997 (Quartierplan allgemein, Ablauf, rechtliche Situation)
- 27. April 1997 (Auswertung Umfrage, Konzept)
- 22. September 1997 (Auswertung Umfrage, Entwurf Neuzuteilung)
- 13. November 1997 (Auswertung Umfrage, Neuzuteilung, Kostenverteiler)

Die Grundeigentümer wurden, wie oben erwähnt, für alle entscheidenden Planungsschritte beigezogen, die Mitwirkung im Sinne von Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) ist somit erfüllt.

3. KONZEPT

Aufgrund der ersten allgemeinen Grundeigentümerumfrage wurde klar eine verkehrsarme, flächensparende Verkehrslösung gewünscht. Diesem Wunsch konnte der Gemeindevorstand Rechnung tragen. Auf dieser Basis standen zwei grundverschiedene Konzeptvarianten zur Auswahl. Als Fixpunkt galt es die, am Südrand stehende, bereits überbaute Liegenschaft zu erschliessen, da der Güterweg zum Lag gemäss rechtsgültiger Ortsplanung (Genereller Erschliessungsplan) nicht für diese Funktion vorgesehen ist.

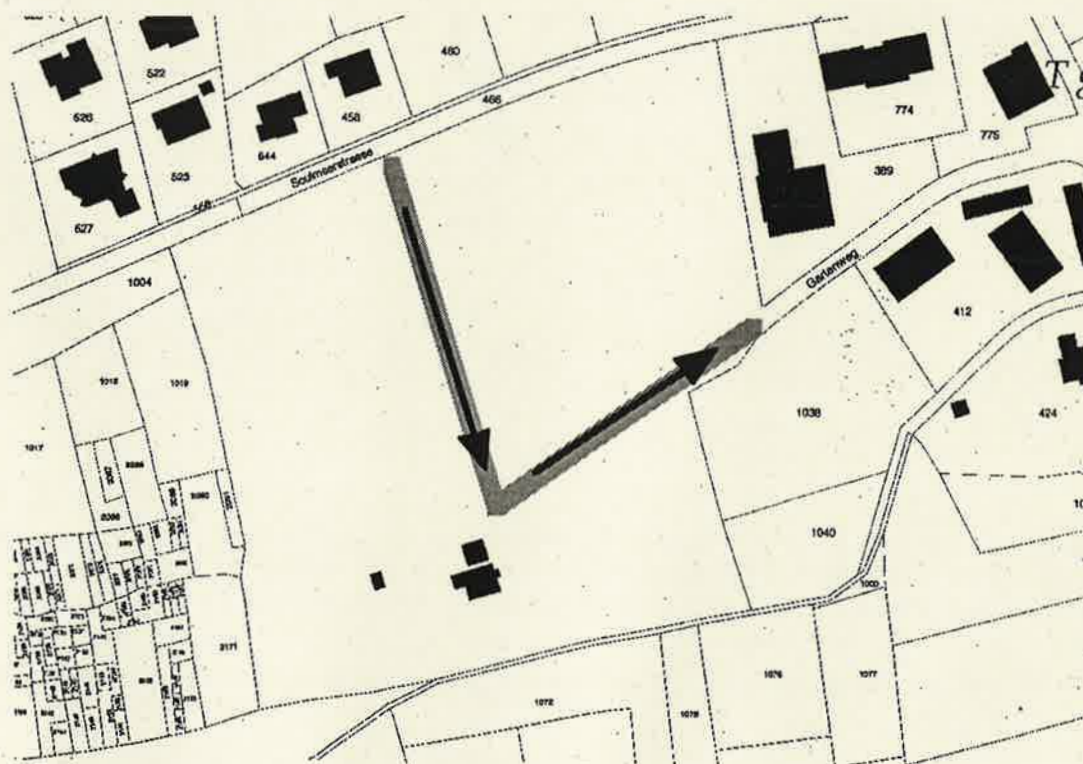
Variante 1

Die Haupteerschliessung erfolgt von Osten über den Gartenweg. Eine Einbahnstrasse (als Wohnstrasse denkbar) verbindet den Gartenweg wieder mit der Sculmserstrasse. Die Feinerschliessung ist je nach Parzellenstandort vom Gartenweg, der Sculmserstrasse oder der «Wohnstrasse» her möglich. Die mit Pfeilen angedeutete Fahrtrichtung gilt als Idee und soll in erster Linie die Strassenhierarchie verdeutlichen.

Vorteile: Optimale Verkehrsführung auch für öffentliche Dienste (Kehrrichtentsorgung, Schneeräumung etc.) mit Einbezug angrenzender Strassen; keine Sackgasse und daher kein Wendeplatz nötig; Etappierung (Erschliessung) des Quartiers möglich; Möglichkeit zur Schaffung einer Wohnstrasse (z.B. mit Besucherparkplätzen im Strassenbereich);

Nachteil: Verkehr wird z.T. über kleine Umwege zum Ziel geführt (Einbahn);

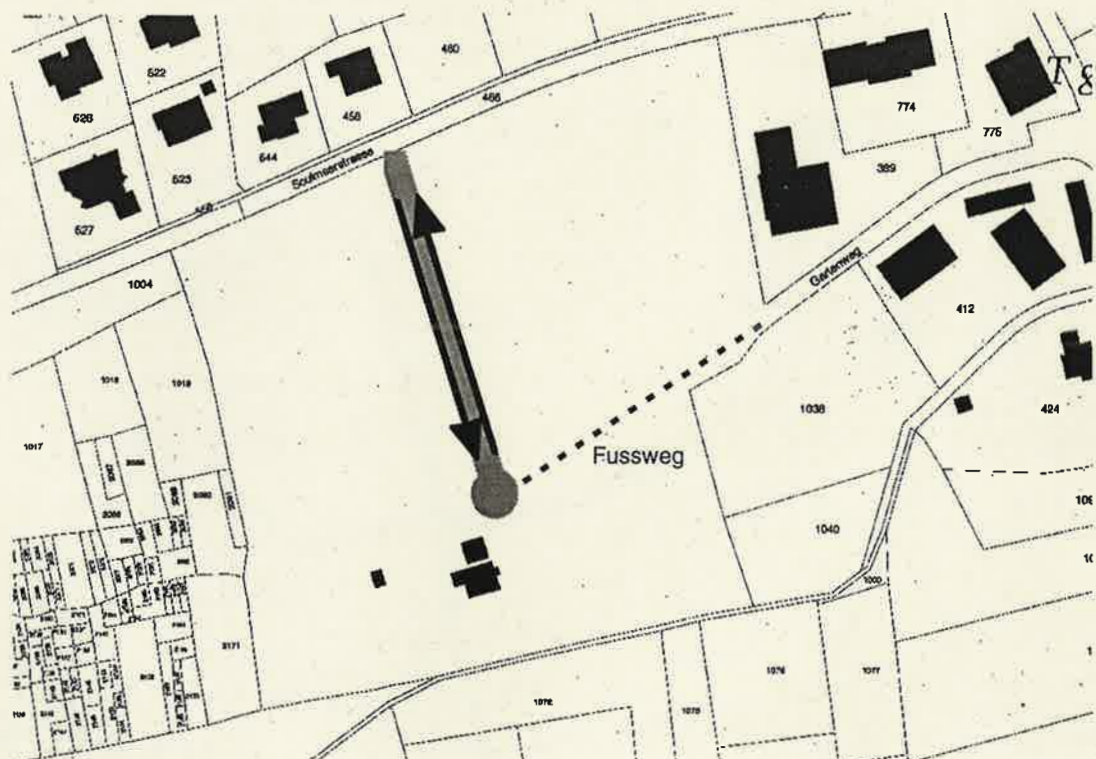
Strassenfläche: 4-5% Anteil am Quartiergebiet, je nach Ausbaubreite



Variante 2

Die Erschliessung erfolgt von und über die Sculmserstrasse. Die Randparzellen werden direkt von der Sculmserstrasse, alle anderen mit der neuen Quartierstrasse erschlossen. Ein Fussweg schliesst die Lücke (Sackgasse) zwischen der Sculmserstrasse und dem Gartenweg.

- Vorteile:** Verhältnismässig kleiner Strassenanteil; Verkehr wird direkt ans Ziel geführt;
- Nachteile:** Sackgasse, Kehrplatz nötig; keine optimale Verkehrsführung für öffentliche Dienste; konzentrierte Verkehrsemissionen (Lärm) zu Lasten einzelner Anstösser; keine Etappierung (Erschliessung) des Quartiers möglich;
- Strassenfläche:** 4% Anteil am Quartiergebiet, inkl. Fussweg



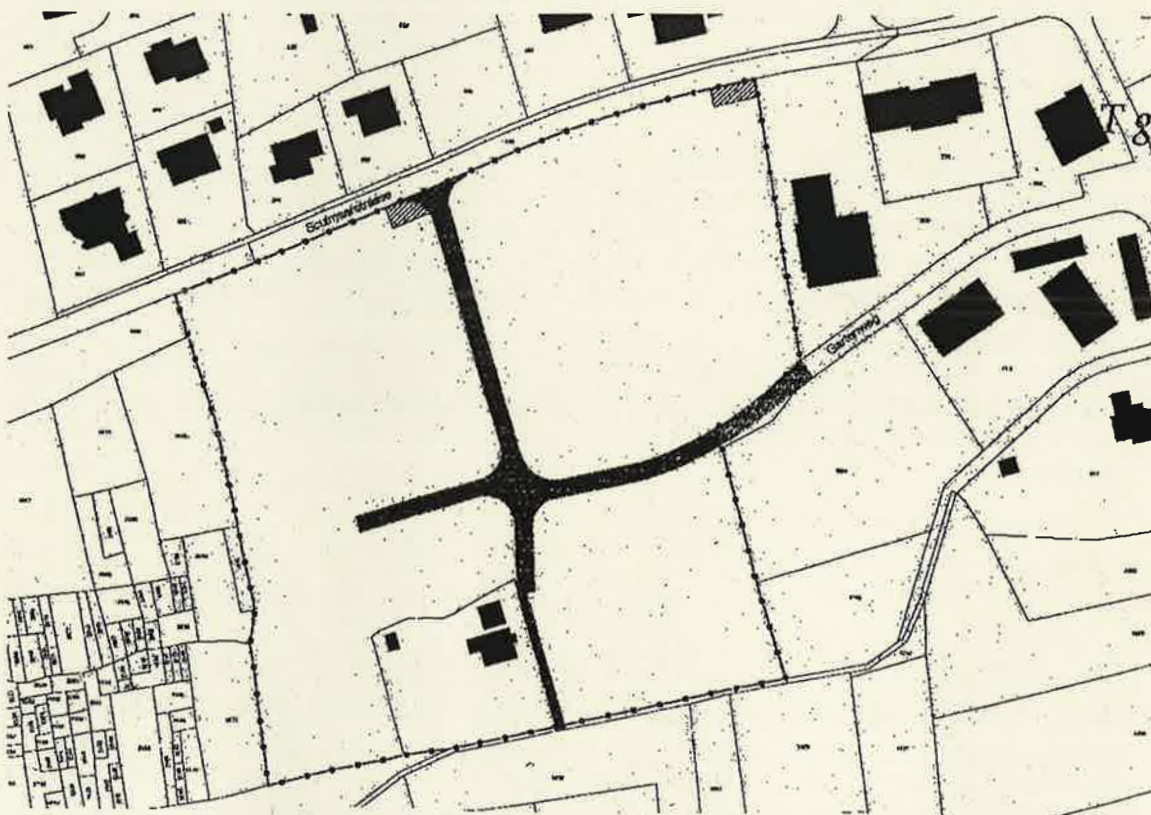
Die Auswertung der Umfrage ergab ein eindeutiges Bild: Zwei Drittel der Eigentümer, mit über 80% Flächenanteil, entschieden sich für eine Durchgangsstrasse – Variante 1, Verbindung Sculmserstrasse - Gartenweg, 5% wünschten die Variante 2. Der Rest war unschlüssig oder blieb unbeantwortet.

Der Gemeindevorstand entschied, dass die Planungsarbeit auf der Konzeptvariante 1 aufzubauen sei.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehr

Die Strassenführung in Tgvisuri West hatte als Grundsatz flächensparend zu erfolgen und gleichzeitig die Parzellen nach dem «alten Besitzstand» zu erschliessen. Vorallem die zweite Voraussetzung erleichterte die Lösungsfindung keineswegs, zumal die bereits überbaute Parzelle ebenfalls mit der neuen Quartierstrasse erschlossen werden musste. Dies führte dazu, dass zwei kurze Stichstrassen an den Strassenwinkel – einem Kreuz ähnlich – angesetzt wurden, um die Gebietstiefe zu überwinden. Obwohl dies ein amtliches QP-Verfahren ist, entschied der Gemeindevorstand dem erweiterten Strassennetz zu Gunsten der Grundeigentümer zu entsprechen, unter der Voraussetzung: gleiche Strassenbreiten, allgemeine Flächen- und Kostenbeteiligung. Trotz der zusätzlichen Stichstrasse ist der Anteil an Verkehrsfläche (Parzelle 840) mit 5%, im Vergleich zu anderen Quartieren, tief.



Die Strassengeometrie ergibt sich vorallem aus der Neuzuteilung; alle Grundstücke zu erschliessen. Die Quartierstrasse ist zugunsten der Verkehrsberuhigung als Einbahnstrasse ausgelegt. Die Ausnahme sind die zwei kurzen Stichstrassen, bei welchen ein Kreuzen zweier Personenwagen möglich ist. Trotz der Stichstrassen wurde darauf geachtet, dass für Fussgänger und Radfahrer die Verbindung zum Güterweg Richtung Lag mit einem Weg durchgehend wird. Ein öffentlicher Durchgang nach Westen zu den angrenzenden Schrebergärten ist nicht vorgesehen. Die Erschliessung hat folgende Breite:

- Einbahnstrasse 4.20 m (Vermarkungsbreite 4.35 m), mit Aufweitung an den Gartenweg 5.20 m;
- Stichstrassen 4.20 m (Vermarkungsbreite 4.35 m);

- Fussweg 2.00 m (Vermarkungsbreite 2.15 m).

Die erschliessungstechnischen Angaben stammen vom beratenden Ingenieurbüro der Gemeinde Bonaduz Ernst Winkler und Partner AG (EWP) aus Chur.

4.2 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zu erstellende Hauptleitung, im Trasse der neuen Quartierstrasse. Diese übernimmt gleichzeitig die Funktion der aufzuhebenden Dorfzuleitung, welche im südlichen QP-Gebiet liegt. Der Mehraufwand wird daher von der Gemeinde getragen. Zwei Leitungsäste sind unter den Stichstrassen vorgesehen. Für die Brandbekämpfung sind drei neue Hydranten geplant. Diese Richtangaben stammen vom Ingenieurbüro EWP aus Chur.

Für die Stromversorgung ist das EW Tamins zuständig. Die vorgesehene Leitungsführung und Instrumentierung basiert auf den Angaben von der AG Elektrizitätswerk Tamins. Sie gelten als Richtangaben. Fixpunkt und wichtigstes Element ist die Transformerstation eingangs Quartier an der Sculmserstrasse. Die zwei Freileitungen, welche das QP-Gebiet durchqueren, werden wie die bestehende Wasserleitung aufgehoben und in den neuen Strassenkörper verlegt. Die quartiereigene Stromversorgung wird an der neuen Transformerstation und am Gartenweg angeschlossen.

4.3 Entsorgung

Das Abwasser des ganzen QP-Gebietes wird mit zwei Leitungssträngen in Richtung Sculmserstrasse und Gartenweg an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Die Grundstücke entlang der Sculmserstrasse können direkt an diese angeschlossen werden. Die Kanalisation basiert ebenfalls auf Angabe vom beratenden Ingenieurbüro der Gemeinde Bonaduz EWP.

An der Sculmserstrasse wird die Parzelle 839 für die quartiereigene Recyclingsammelstelle für Glas, Blech, etc. und eventuell Kehrriechtcontainer ausgeschieden. Die Gemeinde wird diesen Platz minimal und platzsparend einrichten. Eingangs ins Quartier, auf der Parzelle 842 (Transformerstation), ist auf der Restfläche das kurzfristige Deponieren von Kehrrichtsäcken vorstellbar. Ob dies nötig ist, wird der Quartierbetrieb zeigen. Ziel ist es, das Müllfahrzeug nicht durch das Quartier zu leiten.

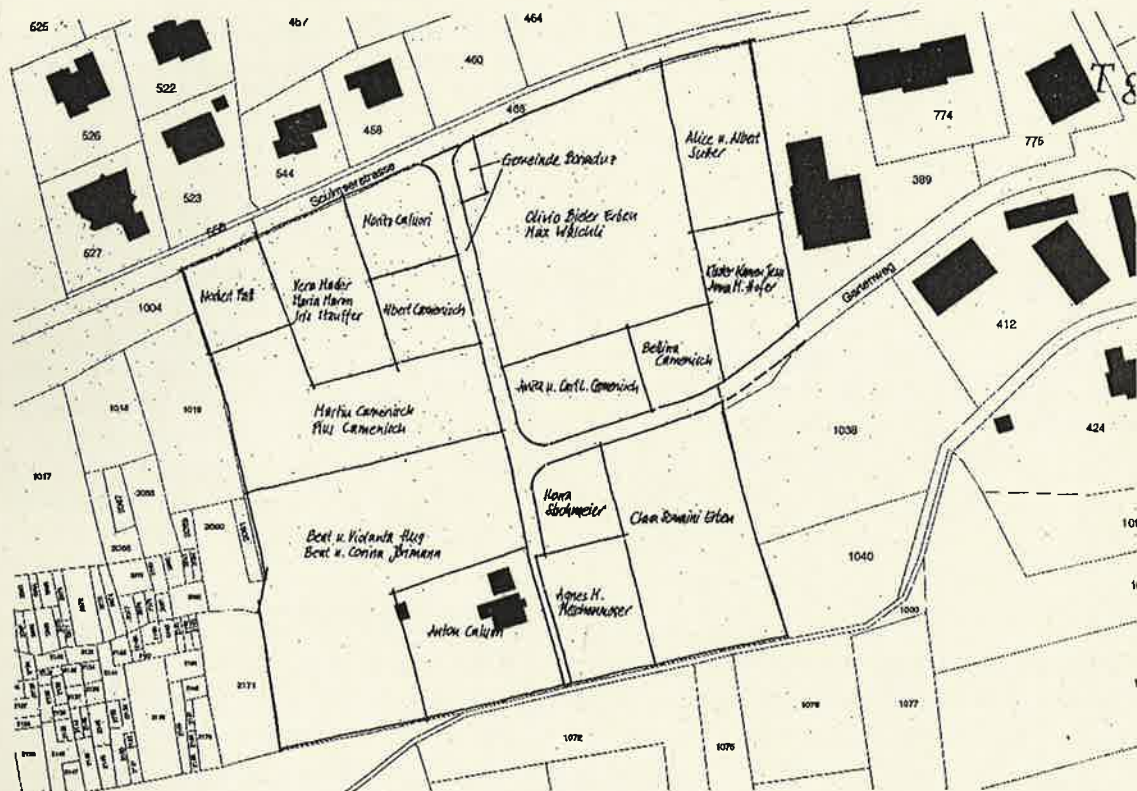
5. LANDUMLEGUNG

5.1 Alter Besitzstand

Die Grösse der Grundstücke im Quartierplangebiet ist sehr unterschiedlich. Die Flächen variieren von 15 m², den Gartenparzellen, bis gegen 3000 m². Einzelne Eigentümer besaßen sehr kleine, nicht überbaubare Einzelgrundstücke. Durch Abtausch und Veräusserung vor dem Umlagebann konnte erreicht werden, dass die verbleibenden Eigentümer im QP-Gebiet eine Parzellensumme von über 400 m² Land besitzen, als Voraussetzung für die Neuzuteilung. Einzelne Parzellen sind aufgrund ihrer Form ebenfalls nicht überbaubar, weshalb eine Baulandumlegung zwingend war.

5.2 Neuzuteilung

Mit dem Entscheid des Erschliessungskonzepts, welches in engen Zusammenhang mit dem Standort der überbauten Liegenschaft steht, wurden im Wesentlichen die Grundzüge der Neuzuteilung gegeben. Mit dem planerischen Grundsatz einer klaren, einfachen und flächenschonenden Erschliessung, welche jedes Grundstück ausreichend groberschliesst, wurde ein Neuzuteilungsentwurf erstellt. Dieser fand bei den Grundeigentümern kein Rückhalt. Einige fühlten sich durch ihren neuen Parzellenstandort stark benachteiligt.



Aufgrund der lauten Opposition einzelner Parteien, sah sich der Gemeindevorstand gezwungen, vom klaren Erschliessungsgrundsatz abzuweichen. Mit einer zusätzliche Stichstrasse wurde erreicht, dass verschiedene Parzellen näher an ihren ursprünglichen Standort zugeteilt werden konnten. Auf diese Verschiebung hin wehrten sich andere Eigentümer, was nochmals eine Überarbeitung der Neuzuteilung erforderte.

Zu hitzigen Diskussionen führte auch der Standort der quartiereigenen Transformerstation des EW Tamins und der von der Gemeinde Bonaduz geforderte Kehrigh- respektive Recyclingsammelplatz. Von den Betreibern ist die Lage an der Sculmserstrasse als Rahmenbedingung gegeben. Aus Sicht der Benutzer wäre ein zentral an der Quartiereinmündung gelegener Sammelplatz ebenfalls das Sinnvollste gewesen. Mit einer Flächenaufteilung, verbunden mit einem Mehrflächenaufwand, wurde auf Kosten einer benutzerfreundlichen Zugänglichkeit den betroffenen Grundeigentümer versucht zu entgegnen. Die Parzelle 842 der Trafostation besitzt aufgrund der minimalsten Grenzabstände eine Fläche von 54 m² und muss zwingend an der Einmündung der Quartierstrasse liegen. Der Recyclingsammelplatz (Parzelle 839) ist für sechs Container und Behälter ausgelegt. Mit 37 m² ist ebenfalls ein kleiner Gestaltungsspielraum für mögliche Schutzmassnahmen eingeplant. Die auf diesen zwei Parzellen 839 und 842 mögliche Ausnützung (BGF) wird den jeweils angrenzenden zwei Grundstücken zugeteilt.

Für die Erschliessung des Quartiers (Verkehr, Ver- und Entsorgung) ist eine Fläche von gesamt-
haft ca. 1150 m² erforderlich. Dies bedingt einen Abzug von 5.4% der abzugspflichtigen Parzel-
len (vgl. Tabelle 1, Flächenverzeichnis). Der Abzug erfolgt gemäss Art. 75 BauG unentgeltlich.

Die Parzelle 668 ist mit der Tiefe von ca. 16 m nicht überbaubar. Da südlich das elterliche Grundstück (Parzelle 1027) angrenzt, wird eine privatrechtliche Lösung getroffen. Ob dies mit einem Näherbaurecht oder einer Grenzverschiebung erfolgt, ist noch offen.

Die neu gebildete Parzelle 841 wird nicht mittels Quartierplan erschlossen, da diese aufgrund pfandrechtlicher Aspekte entstanden ist. Sie wird mit der Überbauung der Parzelle 1021 erfolgen, allenfalls ist eine privat-rechtliche Vereinbarung zwischen diesen zwei Parteien nötig.

Flächenansprüche, welche im Zusammenhang mit dem letzten Ausbau der Sculmserstrasse von 1995 stehen, können nicht berücksichtigt werden. Diese Abtretungsflächen wurden seinerzeit voll entschädigt.

6. GESTALTUNG

Von den Eigentümern wurden keine weitergehenden Bebauungsmöglichkeiten erwünscht, als der Regelbauweise im Rahmen des Baugesetzes der Gemeinde Bonaduz. Sie möchten ihre Parzellen vorwiegend mit freistehenden Einfamilienhäuser (Regelbauweise) bebauen. Ein Gestaltungsplan wird gemäss Art. 9 Quartierplanvorschriften für grössere Grundstücke ab 2000 m² ermöglicht. Der Gemeindevorstand bewilligt keine Abweichungen (z.B. Erhöhen der Ausnützungsziffer) von den Zonenvorschriften gemäss Art. 72 Abs. 2 BauG, Ausnahme bildet Art. 9 der Quartierplanvorschriften. minimalste Anforderungen sind in den Quartierplanvorschriften Art. 10 bis 12 festgesetzt.

7. QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

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

- I. **ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**
(Recht, Zweck und Bestandteile)
- II. **ERSCHLIESSUNG UND ENTSORGUNG**
(Verkehr, Leitungsnetz und Infrastruktur)
- III. **GESTALTUNG**
(Abweichungen, Beschränkungen)
- IV. **Dienstbarkeiten**
(Bestehende und neue Dienstbarkeiten)
- V. **KOSTEN**
(Verfahrens- und Erschliessungskostenregelung)
- VI. **Schlussbestimmungen**
(Verfahren, Grundbucheintrag, Inkrafttreten).

8. KOSTENVERTEILER

Die Kosten für die Realisierung der Quartierplanung sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Die Realisierungskosten können nur anteilmässig auf die betroffenen Grundeigentümer verteilt werden. Die Kosten werden, wie bei beim Abzug für den Allgemeinbedarf in der Neuzuteilung, über den gesamten Perimeter gleichmässig verteilt. Alle profitieren von dieser Quartierplanung, es ist nun Bauland. Die Kostenaufteilung nach Bautiefe ist eine gängiger und messbarer Schlüssel, mit der vorliegenden Erschliessung jedoch nicht gerecht. Einige Grundstücke können ihren bevorzugten Standort auf Kosten anderer beibehalten, andere erhalten eine (nutzungs-) optimale Parzellenform, wieder andere werden zweiseitig von Strassen tangiert oder geniessen freie Aussicht. Diese Aufzählung lässt sich nicht abschliessen. Verschiedene Standpunkte beinhalten unterschiedliche Wertungsansätze, welche wertmässig nicht eindeutig über den gleichen Leisten gezogen, respektive kein gerechter Verteilschlüssel erzielt werden kann.

Mit dem Ausbau der Sculmserstrasse (1. Etappe) in Jahre 94/95 wurde auch ein Kostenanteil dem QP-Gebietes Tgvisuri West belastet. Die Gemeinde hat diesen Betrag von Fr. 145052.30 für das Perimeterverfahren bis zum Zeitpunkt der Baureife dieses QP-Gebietes übernommen und ist nun von den Grundeigentümern zu übernehmen. Die Kosten sind in der Kostenverteilungstabelle 3 aufgeteilt.

Der Gemeindevorstand hat beschlossen, dass allfällige Differenzen zwischen dem theoretischen Flächenanspruch und der tatsächlichen Neuzuteilung (Mehr- oder Minderzuteilung) in Geld auszugleichen sind. Der Preis pro Quadratmeter Land wird mit Fr. 400.– festgesetzt.

8.4.98, S/Sc