

Gemeinde Rhäzüns Quartierplan Caplutta

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auflage Mai 1998



1. AUSGANGSLAGE

Das QUARTIERPLANGEBIET CAPLUTTA liegt am nördlichen Dorfrand von Rhäzüns. Das gesamte Gebiet gehört zur Gewerbezone, die von der Gemeinde am 30. April 1997 beschlossen und von der Regierung am 16. September 1997 (Protokoll Nr. 1960) genehmigt wurde. Die Gesamtfläche des Quartierplangebietes (QP-Gebiet) beträgt ca. 13'000 m². Die Parzellierung ist sehr unterschiedlich, neben grossen, z.T. überbauten Parzellen, sind auch solche vorhanden, die ohne Landumlegung baulich nicht sinnvoll erschlossen und genutzt werden können. Der nicht überbaute Teil des QP-Gebietes wird noch landwirtschaftlich genutzt. Für das ganze Gebiet gilt gemäss Zonenplan eine Quartierplanpflicht.

Im Quartierplangebiet befindet sich Betriebsgebäude und Werkhof der [REDACTED]. Diese verfügt über eine private Zufahrt zur Kantonsstrasse.

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 12. Mai 1997 leitete der Gemeindevorstand Rhäzüns über das Gebiet Caplutta ein Quartierplanverfahren ein. Ins Verfahren einbezogen wurden die Parzellen 11 (Teil), 12, 13 und 1795 (Teil). Die Auflage über die Einleitung (Beschluss und Abgrenzung des QP-Gebietes) erfolgte vom 13. Oktober 1997 bis zum 3. November 1997. Gegen die Einleitung des QP-Verfahrens und dessen räumliche Abgrenzung gingen keine Einsprachen ein. Ende 1997 wurde die Parzelle Nr. 13 verkauft und ungefähr zu je einem Drittel auf neue Grundeigentümer aufgeteilt. Dadurch entstanden zusätzlich zur Parzelle Nr. 13 neu die Parzellen Nr. 1798 und Nr. 1799.

Die Ausarbeitung des Quartierplanes erfolgte nicht nur in enger Zusammenarbeit mit der Baubehörde und den kantonalen Instanzen (Tiefbauamt, Kantonspolizei), sondern auch die betroffenen Grundeigentümer wurden umfassend in die Planung einbezogen. Gesamthaft fanden über ein halbes Dutzend Sitzungen, Besprechungen und eine Begehung statt.

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.

3. ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

Das Konzept für die verkehrsmässige Erschliessung des QP-Gebietes Caplutta ist – mit der kürzlich genehmigten Grundordnung (Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan) – in den Hauptzügen vorgegeben. Die Erschliessung hat, auch im Sinne des eingangs zitierten Regierungsbeschlusses (Nr. 1960 vom 16. September 1997), über die noch zu erstellende Sammelstrasse zu erfolgen, die entlang der Nordwest-Grenze des QP-Gebietes verläuft. Die bestehende Zufahrt zum Areal [REDACTED] kann bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Sammelstrasse als provisorischer Anschluss an die Kantonsstrasse genutzt werden.

Im Bereich des Anschlusses der Sammelstrasse an die Kantonsstrasse wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft. Die ursprünglich ins Auge gefasste Lösung mit einem Kreisel, musste aus verschiedenen Gründen (Kosten, Platzbedarf, fraglicher Nutzen für die Verkehrsberuhigung) wieder aufgegeben werden. Die gewählte Lösung sieht nun eine kombinierte Lösung für je einen Linksabbieger für die Gewerbezone Caplutta (von Bonaduz her kommend) und für die Gewerbezone Quadra (von Rhäzüns her kommend) vor. Diese Lösung ist sowohl hinsichtlich Realisierungskosten als auch Landverbrauch die optimale Variante. Die Ausarbeitung des Projektes erfolgte durch das Ingenieurbüro [REDACTED], in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen des kantonalen Tiefbauamtes und der Verkehrspolizei Graubünden. Für Einzelheiten wird auf das Auflageprojekt hingewiesen.

Die Erstellung der Erschliessungsstrasse erfolgt gemeinsam durch die Quartierplanbeteiligten (ausgenommen [REDACTED]). Sie erstellen die Strasse gemäss Projekt bis zur Grenze des QP-Gebietes.

3.2 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt einerseits über die bestehende Hauptleitung, die durch das Quartierplangebiet verläuft (parallel zur Kantonsstrasse) sowie durch die neu zu erstellende Leitung, die in der Sammelstrasse und dann in der zu erstellenden Erschliessungsstrasse verläuft. Der bestehende Hydrant am nördlichen Rand des QP-Gebietes muss verlegt werden. Ein zusätzlicher Hydrant am südlichen Ende der Erschliessungsstrasse (auf Parzelle 1798) gewährleistet die Löschbereitschaft in der Gewerbezone.

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 auf Parzelle Nr. 1805 am südöstlichen Rand des Quartiers (direkt an der Kantonsstrasse).

3.3 Entsorgung

Das ganze Gebiet Caplutta wird über die bestehende Hauptleitung, die parallel zur Kantonsstrasse verläuft, entsorgt. Ob die Parzellen 1799, 1806 und 13 direkt anschliessen können, ist noch offen, dürfte aber eher unwahrscheinlich sein. Deshalb ist im Trasse der neuen Erschliessungsstrasse eine Kanalisationsleitung vorgesehen. Die Betriebsgebäude der [REDACTED] werden über den bestehenden Anschluss erschlossen. Dieser ist allerdings eher knapp dimensioniert, so dass längerfristig auch ein Anschluss an die neue Kanalisationsleitung denkbar ist.

Auf einen Containerstandort wird aufgrund der unterschiedlichen Bedürfnisse der einzelnen Gewerbebetriebe verzichtet. Es ist Sache der Grundeigentümer, die erforderlichen Einrichtungen bereit zustellen.

4. LANDUMLEGUNG

4.1 Alter Besitzstand

Die Grösse der Grundstücke im Quartierplangebiet ist sehr unterschiedlich. Neben kleinen (Teil-) Parzellen sind auch eine Reihe mittlerer Parzellen (1500 m²) sowie eine grössere Parzelle von über 7'000 m² vorhanden. Während des QP-Verfahrens wurde die Parzelle Nr. 13 ([REDACTED]) veräussert und zwar an die Politische Gemeinde Rhäzüns (neue Parzelle Nr. 1798), an [REDACTED] (Nr. 1799) und an [REDACTED] (Nr. 13).

4.2 Neuzuteilung

Mit dem Entscheid zur Feinerschliessung sind im wesentlichen auch die Grundzüge der Neuzuteilung festgelegt. Für die Erschliessung des Quartiers und die Trafostation wird eine Fläche von gesamthaft ca. 450 m² benötigt. Dies bedingt einen Abzug von ca. 3.5 % der abzugspflichtigen Parzellen (vgl. Tabelle 1, Flächenverzeichnis). Dieser Abzug erfolgt gemäss Art. 74 des Baugesetzes unentgeltlich. Die Parzelle der neuen Erschliessungsstrasse (Nr. 1803) geht nicht an die Gemeinde, sondern bleibt im Besitz der Quartierplanbeteiligten (ausgenommen Pz. Nr. 1805 des [REDACTED]). Die Parzelle für die Transformatorenstation (Pz. Nr. 1805) wird gegen Entschädigung gemäss QP-Vorschrift der [REDACTED] zugewiesen.

Auf Wunsch des Grundeigentümers wurde im Rahmen des Landumlegeverfahrens die Parzelle Nr. 12 auf zwei Grundstücke aufgeteilt, und zwar die Parzellen Nr. 1804 und 1806 mit einer Fläche von 609 m² bzw. 750 m². Der Flächenabzug erfolgte auf beiden Parzellen gesondert, d.h. die Neuzuteilungsfläche beträgt noch 594 m² bzw. 714 m².

5. GESTALTUNG

Der Gestaltungsplan regelt nur wenige Details. Im Vordergrund stehen die verschiedenen Grenzbaurechte, die von den Grundeigentümern im Sinne einer optimalen und haushälterischen Nutzung, der doch eher kleinen Gewerbezone, angestrebt wird. Im weiteren wird in den Kurvenradien der Erschliessungsstrasse jeweils ein Sperrbereich festgelegt, in dem keine Zufahrten oder Abstellplätze errichtet werden dürfen. Diese Massnahme dient in erster Linie der Verkehrssicherheit und weniger der Gestaltung des Quartierplangebietes.

Auf die Festsetzung gestalterischer Details (Dachneigung, Dach- und Fensterformen, Materialien etc.) wird bewusst verzichtet, da in einer Gewerbezone die Bedürfnisse doch recht unterschiedlich sind.

6. QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

Die Quartierplanvorschriften wurden auf das notwendige Minimum beschränkt. Sie wurden dem zuständigen Grundbuchamt Domat/Ems zur Stellungnahme unterbreitet und anschliessend entsprechend angepasst. Dielara

Die QP-Vorschriften gliedern sich wie folgt:

- I. Allgemeine Bestimmungen
- II. Erschliessung, Ver- und Entsorgung
- III. Gestaltung
- IV. Dienstbarkeiten
- V. Kosten
- VI. Schlussbestimmungen

7. 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 folgenden Sachbereiche unterteilt:

- Verfahrenskosten
- Kosten Erschliessungsstrasse
- Kosten Wasserversorgung
- Kosten Kanalisation

Der jeweils für die einzelnen Grundstücke geltende Beteiligungsfaktor ist aus der entsprechenden Tabelle ersichtlich. Die bereits teilweise überbauten und auf eigene Kosten erschlossenen Parzellen werden mit einem Reduktionsfaktor versehen.

Chur, 28.4.98/Sr