

Gemeinde Rhäzüns Quartierplanung Quadra

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auflage

1 AUSGANGSLAGE

Das Quartierplangebiet Quadra liegt am nördlichen Dorfrand von Rhäzüns zwischen Kantonsstrasse und RhB-Linie. Das Gebiet gehört gemäss rechtsgültigem Zonenplan zur Gewerbezone G sowie zur Wohn-Gewerbezone WG3. Die Gesamtfläche des Quartierplangebietes (QP-Gebiet) beträgt ca. 20'000 m² und umfasst die Parzellen 15 (Teil), 22 und 470.

2 ABLAUF, MITWIRKUNG

Im Februar 1998 leitete der Gemeindevorstand Rhäzüns über das Gebiet Quadra ein Quartierplanverfahren ein. Ins Verfahren einbezogen wurden die eingangs erwähnten Parzellen 15 (Teil), 22 und 470. Gegen die Einleitung des QP-Verfahrens und die Abgrenzung des Gebietes gingen keine Einsprachen ein.

Die Ausarbeitung des Quartierplanes erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Baubehörde, wobei auch die betroffenen Grundeigentümer umfassend in die Planung einbezogen wurden. Gemeinsame Besprechungen (Gemeinde, Grundeigentümer, Planer) wurden an folgenden Daten durchgeführt:

- 5. Februar 1998 (Einleitung, Ablauf, rechtliche Situation)
- 7. Oktober 1998 (Erschliessungsvarianten)
- 3. Juni 1999 (Erschliessung, Versorgung, Gestaltung)
- 6. September 1999 (QP-Vorschriften)
- 14. Februar 2000 (Anpassungen aufgrund konkreter Bauvorhaben).

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 (Bauabsicht, Verkaufsabsicht, keine konkreten Vorstellungen).

3 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

3.1 Ausgangslage

Der rechtsgültige Generelle Erschliessungsplan aus dem Jahr 1986/87 sieht für das Gebiet Quadra zwei Erschliessungsstrassen vor: eine erste erschliesst den nördlichen Teil des Gebietes Quadra und zweigt im Bereich der Parzelle Nr. 24 von der Kantonsstrasse ab; eine zweite erschliesst den mittleren Bereich der Quadra; sie zweigt auf der Höhe der Via Castugls von der Kantonsstrasse ab. Diese führt dann hinter dem Bahnhofgebäude durch und mündet in die Via dalla Staziun.

Im Zusammenhang mit der Erschliessung der Gewerbezone Caplutta wurden verschiedene Varianten für den Anschluss an die Kantonsstrasse (Italienische Strasse) geprüft. Aufgrund diverser Besprechungen mit den zuständigen Instanzen des Tiefbauamtes und der Kantonspolizei zeigte sich, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit für das gesamte Gebiet Quadra nur ein einziger Anschluss an die Kantonsstrasse bewilligt werden dürfte. Als zweckmässigste Lösung – in Verbindung mit der Erschliessung der Gewerbezone Caplutta – erwies sich eine Abzweigung am Nordrand der Bauzone.

Als Ausgangslage ergibt sich somit eine Erschliessung von Norden und eine solche von Süden.

3.2 Zielsetzung

Bei der strassenmässigen Erschliessung des Quartierplangebietes stehen folgende Zielsetzungen im Vordergrund:

- Flexibilität bei der baulichen Nutzung
- Wirtschaftlichkeit (günstiges Verhältnis Strassenfläche/Erschliessungsfläche)
- Etappierungsmöglichkeit.

Aus Sicht der Fussgänger steht eine optimale Erschliessung der RhB-Station im Vordergrund.

4 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

4.1 Allgemein

Aufgrund dieser Ausgangslage wurden drei Erschliessungsvarianten ausgearbeitet. Diese werden im folgenden kurz beschrieben und anschliessend in einem Variantenvergleich (Ziff. 4.5) bewertet.

4.2 Erschliessungsvariante 1 (ESV 1)

3.2.1 Allgemein

Die ESV 1 sieht eine Erschliessungsstrasse aus Norden (EN) sowie eine zweite Erschliessungsstrasse aus Süden (ES) vor, die unabhängig voneinander erstellt werden können. Bei beiden Strassen handelt es sich um «Stichstrassen», sie sind also nicht durchgehend. Deren Ausbaubreite ist noch offen, dürfte aber im Bereich von 5.20 m (EN) und 4.20 m (ES) liegen.

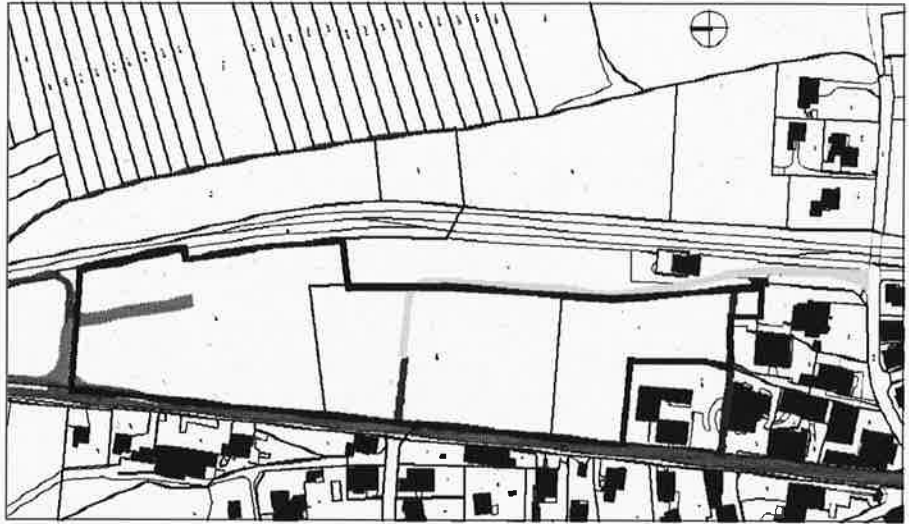


Abb. 1: ESV 1

Die Nordzufahrt erschliesst die Gewerbezone und die südliche Erschliessungsstrasse die Wohn-Gewerbezone WG3 und das Bahnhofareal. Der Fussweg führt entlang der Südgrenze der Parzellen Nr. 22 und am Nordrand von Parzelle 105. Die Linienführung entspricht somit dem Generellen Erschliessungsplan. Ein zusätzlicher Fussweg führt vom Ende der Erschliessungsstrasse zur Via Castugls. Ein Industriegleis kann bis an den Nordrand der Gewerbezone verlängert werden. Der bestehende Güterweg wird neu an die Sammelstrasse angeschlossen und über diese zur Kantonsstrasse geführt.

Planerische Konsequenzen

Mit der Erschliessung des QP-Gebietes werden auch die zum üG gehörenden Parzellenteile von Nr. 15 (nördlich der Gewerbezone) und Nr. 96 (östlich der Gewerbezone) erschlossen. Eine Einzonung dieser Parzellenteile wäre aus raumplanerischer Sicht sinnvoll, ist aber nicht zwingend.

4.3 Erschliessungsvariante 2 (ESV 2)

Die ESV 2 bündelt die Strassen-Erschliessung entlang der bestehenden Gleisanlagen. Eine Erschliessungsstrasse aus Norden (EN) erschliesst den grösseren nördlichen Teil des QP-Gebietes, eine Erschliessungsstrasse aus Süden (ES) den verbleibenden südlichen Teil. Der Übergangspunkt – von EN zu ES – ist grundsätzlich frei wählbar, im ausgearbeiteten Vorschlag befindet er sich im mittleren Bereich von Parzelle Nr. 470. Ob die Strassen durchgehend befahrbar sein werden oder nicht, ist noch offen. Es ist auch denkbar, dass sowohl EN als auch ES als «Sackgasse» ausgebildet werden und eine Durchfahrt nur für spezielle Fälle sowie für Zweiräder und Fussgänger gestattet sein wird.



Abb. 2: ESV 2

Planerische Konsequenzen

Durch die gewählte Linienführung der Strasse entsteht zwischen EN und ES einerseits und der Bauzone andererseits ein grösserer, isolierter Teil übriges Gemeindegebiet (üG). Mit der Erschliessung des QP-Gebietes wird auch der zum üG gehörende Teil nördliche Teil von Parzelle Nr. 15 erschlossen. Eine Einzonung dieser Parzellenteile wäre aus raumplanerischer Sicht für den zwischen Strasse und Bauzone gelegenen Teil zwingend bzw. für die Teilparzelle Nr. 15 sinnvoll.

4.4 Erschliessungsvariante 3 (ESV 3)

Die ESV 3 sieht ebenfalls eine Erschliessungsstrasse aus Norden (EN) sowie eine Erschliessungsstrasse aus Süden (ES) vor, die beide unabhängig voneinander erstellt werden können.

Die EN erschliesst die Gewerbezone und den grösseren Teil der Wohn-Gewerbezone (Parzelle Nr. 470). Die ES erschliesst die Parzelle Nr. 22 (WG3) und das Bahnhofareal. Letztere verläuft entlang der Grundstücksgrenze und entspricht im Wesentlichen einer Vereinbarung zwischen RhB und dem Grundeigentümer von Parzelle Nr. 22. Der Fussweg führt entlang der Grenze der Parzellen Nr. 22 und Nr. 470. Die Linienführung des Fussweges entspricht somit **nicht** dem Generellen Erschliessungsplan. Ein Industriegleis kann bis an den Nordrand der Gewerbezone verlängert werden. Der bestehende Güterweg wird neu an die Sammelstrasse angeschlossen und über diese zur Kantonsstrasse geführt.



Abb. 3: ESV 3

Planerische Konsequenzen

Mit der Erschliessung des QP-Gebietes wird auch der zum üG gehörende nördliche Parzellenteile von Nr. 15 erschlossen. Eine Einzonung dieses Gebietes wäre aus raumplanerischer Sicht sinnvoll, aber nicht zwingend.

4.5 Variantenvergleich

Im vorgenommenen Variantenvergleich wurden neben objektiven Kriterien (Fläche, Länge, Kosten etc.) auch solche subjektiver Natur (Überbaumöglichkeit, Verkehrsbelastung im Dorfzentrum etc.) berücksichtigt.

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Länge EN (m)	85	240	155
Fläche EN in Bauzone (m ²)	290	265	665
Fläche EN ausserhalb Bauzone (m ²)	220	225	185
Länge ES	215	200	122
Fläche ES in Bauzone	135	0	0
Fläche ES ausserhalb Bauzone (m ²)	720	670	450
Länge Fusswege (m)	105	80	90
Verkehrsablauf	-	+	-
Belastung Dorfzentrum	-	--	-
Fussweg(e) zum Bahnhof	++	+	+
Überbaumöglichkeiten	+	+++	+
Baubereich mit Gleisanschluss	+	-	++
Etappierungsmöglichkeit	+	+	+
Handlungsbedarf Zonenplan	-/+	+	-/+

Neben dem tabellarischen Variantenvergleich wurden die drei Varianten anlässlich einer Sitzung mit Gemeinde, Grundeigentümer und Planer umfassend diskutiert und analysiert. Zentrale Kriterien (Anforderungen) für die Erschliessung waren dabei:

- keine durchgehende Strassenverbindung
- keine Erschliessungsstrasse im Bereich der Bahnanlage
- grösstmögliche Flexibilität für die Aufteilung/Parzellierung in der Gewerbezone.

4.6 Entscheide

Im Einvernehmen mit den Grundeigentümern entschied der Gemeindevorstand, dass bezüglich der Erschliessung auf der Basis von Variante ESV 3 weiter gearbeitet werden soll.

Grundsätze für die weitere Bearbeitung

Die neue Quartierstrasse trennt das Gebiet in zwei Teile, wobei der östliche Teil an die RhB-Linie angrenzt. Nachdem bislang noch keine konkreten Bauvorhaben bekannt sind, ist es für die Grundeigentümer von erheblicher Bedeutung, dass die Strassenachse noch nicht definitiv festgelegt wird sondern weiterhin eine Möglichkeit zu deren Verschiebung offen bleibt. Es wurde daher festgelegt, dass die Quartierstrasse – bis zum Vorliegen eines konkreten Bauvorhabens – noch parallel verschoben werden könne, ohne dass dies einer Änderung des Quartierplanes gleichkomme. Auch eine all-fällige Fortsetzung der Quartierstrasse auf der Parzelle Nr. 470 wurde noch offen gelassen. Diese Linienführung soll erst festgelegt werden, wenn die entsprechenden Bauvorhaben/Parzellierung bekannt sind.

Aus diesen Gründen ist ein vorläufiger Wendepunkt am Ende der Quartierstrasse – an der Grenze zu Parzelle 470 – vorgesehen. Dieser Wendepunkt gehört nicht zur Strassenparzelle und wird im Rahmen der des Überbauungskonzeptes durch die jeweiligen Grundeigentümer zur Verfügung gestellt und kann auch, soweit erforderlich, von den öffentlichen Diensten genutzt werden.

Der Bedarf für eine Fussgänger Verbindung vom Dorf zum Bahnhof wurde vom Gemeindevorstand in Frage gestellt. Aufgrund der geringen Anzahl von Bahnbenutzern aus dem nördlichen Dorfteil und in Anbetracht der sich abzeichnenden Verlagerung von Bahn zu Bus (Randstunden), beschloss der Gemeindevorstand anlässlich seiner Sitzung vom 7. Dezember 1998, auf die ursprünglich vorgesehene Realisierung einer Fusswegverbindung von der Kantonsstrasse zum Bahnhof zu verzichten. Die im Strassenplan vorgesehene Fusswegverbindung (im Bereich der Parzellen 105, 106) wird allenfalls gestützt auf den Generellen Erschliessungsplan realisiert.

Offen ist noch der Ersatz für den nördlich des Quartierplangebietes verlaufenden Güterweg und den bestehenden Bahnübergang. Denkbar ist eine Linienführung entlang der Nordgrenze des QP-Gebietes. Sie wurde als Hinweis in den Erschliessungsplan aufgenommen.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zu erstellende Hauptleitung, die im nördlichen Teil im Trasse der neuen Quartierstrasse verläuft um anschliessend entlang der Bauzonengrenze bis zum Bahnhof zu führen. Die dadurch entstehende Ringleitung führt zu einer guten Versorgungssicherheit. Zwei zusätzliche Hydranten (je einer im nördlichen und südlichen Teil des QP-Gebietes) gewährleisten die Löschbereitschaft. Je nach Nutzung der einzelnen Grundstücke und den von diesen Bauten ausgehenden Brandrisiken, müssen allenfalls weitere Hydranten installiert werden.

5.2 Stromversorgung

Für die Stromversorgung ist das [REDACTED] zuständig. Die vorgesehene Ausgestaltung des Netzes basiert auf den Angaben und Projektunterlagen der [REDACTED]. Wichtigste Elemente der künftigen Stromversorgung sind vier neue Verteilboxen. Die bestehenden Trafostationen am Bahnhof und bei der Gewerbezone Caplutta genügen voraussichtlich für die Versorgung des gesamten Gebietes.

5.3 Entsorgung

Die Abwassersituation wird geprägt durch die ungünstige Höhenlage des gesamten Gebietes, welche eine Entwässerung (Schmutz- und Meteorwasser) erheblich erschwert. Zur Zeit führt die Schmutzwasserdruckleitung der [REDACTED] quer durch die Parzelle 470. Um eine zweckmässige Überbauung dieser Parzelle zu ermöglichen, muss diese Leitung an die nördliche Parzellengrenze verlegt werden.

Das Ingenieurbüro [REDACTED] prüfte, im Auftrage der Gemeinde Rhäzüns, verschiedene Varianten zur Beseitigung des Schmutzwassers. Gestützt auf diese Abklärungen entschied sich der Gemeindevorstand für eine Leitungsführung innerhalb des QP-Gebietes, d.h. die Schmutzwasserleitung verläuft im nördlichen Teil des QP-Gebietes in der geplanten Quartierstrasse, um dann entlang des östlichen Randes des QP-Perimeters zum Schacht Nr. 7 (südlich vom Bahnhof) zu führen. Die Einleitung in diesen Schacht bedingt allerdings, von den Höhenverhältnissen her, das Pumpen des Schmutzwassers.

Das Meteorwasser sollte soweit möglich an Ort und Stelle versickert werden. Im Rahmen des GEP wurde von der [REDACTED] im Jahre 1993 die Versickerungsmöglichkeiten von unverschmutztem Abwasser geprüft. Dabei gelangte die Untersuchung zum Schluss, dass im Prinzip innerhalb des Gebietes Quadra das Meteorwasser perkolutiv in den Boden geführt werden kann, ohne dass daraus negative Folgewirkungen zu erwarten sind. Es wird allerdings daraufhingewiesen, dass im Einzelfall weitere Abklärungen nötig seien, insbesondere für die Dimensionierung der Versickerungsanlage. Falls wider Erwarten eine Versickerung aufgrund des in Arbeit befindlichen GEP – oder weiterer Abklärungen – nicht möglich sein sollte, müsste auch das Meteorwasser gepumpt werden, und zwar zu einem Schacht in der Nähe des Schachtes Nr. 7. Die entsprechende Meteorwasserleitung ist im Erschliessungsplan vorsorglich eingetragen. Ein definitiver Entscheid ist im Realisierungsstadium der anderen Werkleitungen zu fällen.

Auf die Festlegung eines Kontainerstandortes wurde verzichtet, da die Bedürfnisse der noch nicht im Einzelnen bekannten Gewerbebetriebe recht unterschiedlich sein dürften und die Betriebe ihre Gewerbeabfälle in der Regel individuell entsorgen.

6 LANDUMLEGUNG

6.1 Alter Besitzstand

Der Alte Besitzstand umfasst die Parzellen 15 (südlicher Teil), 22 und 470. Die Parzelle Nr. 22 wird von der Landumlegung nicht betroffen. Im Alten Besitzstand gehört der in der Bauzone gelegene Teil von Parzelle 15 zur Gewerbezone, die Parzelle 470 befindet sich vollumfänglich in der Wohn-Gewerbezone.

6.2 Neuzuteilung

Mit dem Entscheid zur Feinerschliessung sind im wesentlichen auch die Grundzüge der Neuzuteilung festgelegt. Insbesondere wird die Parzelle 15 in einen östlichen und einen westlichen Teil aufgeteilt.

Die neu geschaffene Strassenparzelle umfasst eine Fläche von 841 m². Davon gehören 666 m² zur Bauzone und 175 m² liegen in der Landwirtschaftszone, also ausserhalb des QP-Gebietes. Im weiteren werden 80 m² für die Spuraufweitung innerhalb des Quartierplangebietes benötigt. Der Abzug für den Gemeinbedarf – im Sinne von Art. 74 (BauG) – umfasst somit 746 m².

Durch den Flächenabzug für die Erschliessungsstrasse verschiebt sich die Grenze zwischen den beiden Parzellen 15 und 470 nach Süden und ist folglich auch nicht mehr identisch mit der Zonengrenze, d.h. jeweils ein kleiner Teil der neuen Parzellen (1812 und 1814) gehört zur Wohn-Gewerbezone. Dieser «Schönheitsfehler» der Zonengrenze sollte bei der nächsten Zonenplanrevision behoben werden indem die Zonengrenze auf die neu geschaffenen Parzellengrenzen gelegt wird.

Eine allfällige parallele Verschiebung der Quartierstrasse (wie unter Ziff. 4.6 dargelegt) hätte auch eine Grenzverschiebung im Bereich der Parzellen 1812, 1813 und 1814 zur Folge. Die erforderlichen Anpassungen und Mutationen der Amtlichen Vermessung sind durch die beteiligten Grundeigentümer zu veranlassen und gehen zu deren Lasten. Der Gemeindevorstand Rhäzüns ist jeweils zu orientieren (vgl. Art. 7 Abs. 2 der Quartierplanvorschriften).

Für den Bau der Erschliessungsstrasse muss von Parzelle 15 eine Fläche von ca. 175 m² beansprucht werden. Nachdem dieser Teil des Grundstücks zur Landwirtschaftszone zählt und ausserhalb des QP-Gebietes liegt, ist ein Flächenausgleich im Rahmen der Baulandumlegung nicht möglich. Die beanspruchte Fläche ist somit finanziell abzugelten. Der entsprechende Ansatz beträgt Fr. 8.– /m² und ist in den QP-Vorschriften (Art. 5 Abs. 5) festgelegt. Die benötigte Erschliessungsfläche ist im Rahmen des Bauprojekts zu erwerben. Der Landerwerb gehört daher zu den Erschliessungskosten und wird auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt.

Für den Anschluss an die Kantonsstrasse und zu deren Spuraufweitung wird zusätzlicher Boden in der Landwirtschaftszone beansprucht.

7 GESTALTUNG

Im Einvernehmen mit den Grundeigentümern wird kein spezieller Gestaltungsplanes ausgearbeitet. In den Quartierplanvorschriften werden hingegen in Art. 8 ff. gewisse Abweichungen von der Regelbauweise für zulässig erklärt und weitere Bestimmungen bezüglich Näherbaurecht und Einfriedungen festgelegt.

Auf die Festsetzung gestalterischer Details (Dachneigung, Dach- und Fensterformen, Materialien etc.) wird bewusst verzichtet, da solche Bestimmungen mit den gestalterischen Anforderungen an Bauvorhaben in einer Gewerbe- bzw. gemischten Zone kaum zu vereinbaren sind. Die Lage am Dorfeingang (Visitenkarte!) verlangt bei der Ausarbeitung der Bauprojekte entsprechende Sorgfalt bei der Gestaltung der Bauten und insbesondere auch bei der Umgebung. Darauf hat die Baubehörde im Bewilligungsverfahren ein Augenmerk zu richten.

8 QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

Die Quartierplanvorschriften werden 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, Ver- und Entsorgung
- III. Gestaltung
- IV. Dienstbarkeiten
- V. Kosten
- VI. Schlussbestimmungen.

9 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 ist aus der Tabelle im Anhang zu den QP-Vorschriften ersichtlich und umfasst folgende Kategorien:

- Verfahrenskosten
- Kosten Erschliessungsstrasse
- Kosten Wasserversorgung
- Kosten Kanalisation.

Der jeweils für die einzelnen Grundstücke geltende Beteiligungsfaktor ist aus der Tabelle ersichtlich. Bei der Parzelle Nr. 22 reduziert sich der Flächenanteil um 700 m², also diejenige Fläche des Grundstückes, die von der Kantonsstrasse aus erschlossen wird. Beim Verfahren ist die Parzelle Nr. 22 nur zu 50% beteiligt, da sie weder von der Landumlegung noch von der Strassenerschliessung betroffen wird.

Chur, 23.02.2000/Sr