

Gemeinde Rhäzüns Quartierplanung Via Suro

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auflage

1 AUSGANGSLAGE

Das Quartierplangebiet Via Suro liegt nördlich der Kirche zwischen Via Suro und Via Crusch. Das Gebiet gehört gemäss rechtsgültigem Zonenplan zur Wohnzone W3 (östlicher Teil entlang der Via Suro) sowie zur Wohnzone W2 (westlicher Teil). Die Gesamtfläche des Quartierplangebietes (QP-Gebiet) beträgt ca. 7'300 m² und umfasst acht Parzellen unterschiedlichster Grösse (von 146 m² bis 3041 m²). Vom QP-Gebiet betroffen sind total sieben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

2 ABLAUF, MITWIRKUNG

Am 3. Juli 2000 leitete der Gemeindevorstand Rhäzüns über das Gebiet Via Suro ein Quartierplanverfahren ein. Ins Verfahren einbezogen wurden das unter Ziffer 1 umschriebene Gebiet mit den Parzellen Nr. 68, 69, 70, 71, 72, 1372 und 1770. Die öffentliche Auflage des Einleitungsbeschlusses und Abgrenzung des QP-Gebietes (Perimeter) erfolgte vom 10. Juli 2000 bis zum 31. Juli 2000. Gegen die Einleitung des QP-Verfahrens und die Abgrenzung des Gebietes gingen keine Einsprachen ein. Die Auftragserteilung an die STW AG für Raumplanung erfolgte am 24. August 2000.

Die Ausarbeitung des Quartierplanes geschah 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:

- 27. Juni 2000 (Orientierung Grundeigentümer zum QP-Verfahren)
- 7. September 2000 (Fragebogen betr. Vorstellungen Grundeigentümer)
- 9. Januar 2001 (Ergebnis Umfrage und Erschliessungsvarianten)
- 20. Februar 2001 (Bereinigung Erschliessungsvorschläge, Neuzuteilung)
- 19. April 2001 (Ver- und Entsorgung) mit Gemeinde
- 16. Mai 2001 (Entwurf QP-Vorschriften, Kostenverteiler) an alle Grundeigentümer, Gemeinde und Grundbuchamt Domat/Ems.

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 Zonenplan sieht für das Gebiet Via Suro die Quartierplanpflicht vor. Im Generellen Erschliessungsplan werden keine konkreten Vorgaben zur Erschliessung dieses Gebietes gemacht. Mit der Abgrenzung des QP-Gebietes wird lediglich festgelegt, dass die verkehrsmässige Erschliessung von der Via Suro aus zu erfolgen habe. Erschwerend fällt dabei allerdings ins Gewicht, dass die Grundstücke entlang der Via Suro bereits teilweise überbaut sind und die Zufahrt zur zweiten Bautiefe lediglich mittels Dienstbarkeiten gesichert sind.

Als Ausgangslage ergibt sich somit eine Erschliessung von Osten her, wobei teilüberbaute Parzellen in Anspruch genommen werden müssen.

3.2 Zielsetzung

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

- Individuelle Lösungen für die beiden hauptsächlich betroffenen Grundeigentümer
- Flexibilität bezüglich Länge der Erschliessungsstrasse (auch unterirdische Parkieranlage soll möglich bleiben)
- Strasse verbleibt im Eigentum des jeweiligen Grundeigentümers
- Schonung der Parzellen entlang der Via Suro, d.h. möglichst kleiner Landverbrauch für die Erschliessung.

4 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

4.1 Allgemein

Aufgrund dieser Ausgangslage wurden drei Erschliessungsvarianten ausgearbeitet. Gemeindevorstand und GrundeigentümerInnen konnten sich sehr rasch auf die Variante 3 einigen, die sowohl von den direkt betroffenen Grundeigentümern als auch von der Gemeinde als «Bestvarianten» bezeichnet werden konnte.

Auf eine Darstellung der drei Varianten an dieser Stelle sowie eine umfassende Gegenüberstellung der Varianten (Evaluation) wird daher verzichtet.

4.2 Gewähltes Konzept

Das Erschliessungskonzept sieht eine Erschliessungsstrasse (N) für die Parzellen Nr. 68 und Nr 69 vor, die von der Via Suro aus am nördlichen Rand von Parzelle Nr. 70 entlang verläuft. Die Grundstücke Nr. 72 und 73 werden durch eine Erschliessungsstrasse (S) am Südrand der Parzelle Nr. 71 erschlossen. Mit dieser Lösung lassen sich sowohl der nördliche Teil als auch der südliche Teil des QP-Gebietes von einander unabhängig erschliessen.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Wasserversorgung

Weil die bestehende Wasserleitung in der Via Suro nicht die zur Erschliessung des ganzen Gebietes erforderliche Kapazität verfügt, erfolgt die Wasserversorgung für die noch nicht überbauten Parzellen von der Via Crusch aus. Die Leitungsführung folgt im Wesentlichen dem Trassee der bestehenden Zuleitungen bis zur neuen Parzellen 73 und dann entlang der Westgrenze nach Norden bis in den Bereich der gemeinsamen Grenze mit Parzelle 69. In diesem Bereich ist auch ein Hydrant vorgesehen. Die bestehenden alten Leitungen von der Via Crusch zur Parzelle 73, deren Lage nicht genau bekannt ist, werden aufgehoben.

5.2 Stromversorgung

Für die Stromversorgung ist das [REDACTED] zuständig. Die vorgesehene Ausgestaltung des Netzes basiert auf den Angaben und Projektunterlagen der [REDACTED]. Die bestehenden Trafostationen genügen für die Versorgung des gesamten Gebietes. Hingegen ist an der Via Suro eine neue Verteilkabine nötig. Sie kommt in den Grenzbereich der Parzellen Nr. 71 und 1770 zu stehen.

5.3 Entsorgung

Die Abwassersituation wird geprägt durch die ungünstige Höhenlage des gesamten Gebietes, welche eine Entwässerung (Schmutz- und Meteorwasser) zur Via Suro nicht gestattet. Die vom Ing. Büro [REDACTED] im April 2001 ermittelten Höhenkoten zeigen, dass eine Entwässerung nur nach Südwesten, d.h. in die Via Crusch sinnvoll ist. Die Entwässerung verläuft daher im gleichen Trassee wie die Wasserversorgung.

Grundsätzlich ist vorgesehen, anfallendes Meteorwasser versickern zu lassen (Art. 11 der QP-Vorschriften). Falls wider Erwarten eine Versickerung aufgrund des in Arbeit befindlichen GEP – oder weiterer Abklärungen – nicht möglich sein sollte, müsste auch das Meteorwasser getrennt weggeleitet werden. Die vorgesehene Meteorwasserleitung verläuft parallel zur Schmutzwasserleitung, wobei ein Anschluss an das Trennsystem in der Via Crusch z.Z. noch nicht möglich ist.

Auf die Festlegung eines Containerstandortes wurde verzichtet, da die Überbauungsabsichten der beiden Haupteigentümer noch völlig offen sind und im Bereich der Zufahrten Möglichkeiten zum Aufstellen von Containern bestehen.

6 LANDUMLEGUNG

6.1 Alter Besitzstand

Der Alte Besitzstand umfasst die Parzellen Nr. 68, 69, 70, 71, 72, 1372 und 1770.

Die Parzellen Nr. 70, 71, 72, 1372 und 1770 gehören der Wohnzone W3 an. Die Parzelle Nr. 68 gehört vollumfänglich zur Wohnzone W2. Die Parzellen Nr. 69 und 73 liegen teilweise in der Wohnzone W2 und teilweise in der Wohnzone W3.

6.2 Neuzuteilung

Mit dem Entscheid zur Erschliessung sind im wesentlichen auch die Grundzüge der Neuzuteilung festgelegt. Insbesondere bleibt die bisherige Eigentumsstruktur im Grossen und Ganzen erhalten.

Der Landbedarf für die beiden Erschliessungsstrassen (N und S) wird direkt den beiden «Nutzniessern» angerechnet. Der Flächenverlust der beiden Parzellen Nr. 70 und 71 wird jeweils an deren Westgrenze kompensiert. Um im Bereich der Parzelle Nr. 1372 einen geradlinigen Grenzverlauf zu ermöglichen, erhält diese Parzelle eine Mehrzuteilung von ca. 18 m². Diese Mehrzuteilung wird im Sinne von Art. 5 Abs. 4 der QP-Vorschriften mit Geld ausgeglichen.

Ein Abzug für den Gemeinbedarf – im Sinne von Art. 74 (BauG) – ist in diesem Quartierplanverfahren nicht vorgesehen.

7 GESTALTUNG

Im Einvernehmen mit den Grundeigentümern wird kein spezieller Gestaltungsplan ausgearbeitet. In den Quartierplanvorschriften werden hingegen in Art. 8 ff. gewisse Abweichungen von der Regelbauweise für zulässig erklärt und die Ausarbeitung eines Quartiergestaltungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt ermöglicht, sofern er wenigstens die Parzellen Nr. 69 und 73 (nach neuem Besitzstand) umfasst.

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 Kostenanteilstabelle (Tabelle 2) im Anhang zu den QP-Vorschriften ersichtlich und umfasst folgende Kategorien:

- Verfahrenskosten
- Kosten Wasserversorgung
- Kosten Kanalisation (Schmutzwasser, Meteorwasser).

Der jeweils für die einzelnen Grundstücke geltende Beteiligungsfaktor ist aus der Tabelle ersichtlich.

9.1 Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten (inkl. Vermessung, Vermarkung und Grundbuchgebühren) werden – da das gesamte Gebiet der Quartierplanpflicht unterliegt – auf sämtliche Grundeigentümer verteilt, wobei die bereits überbauten Grundstücke mit einem reduzierten Faktor von 0.3 belastet werden. Für die nicht überbauten Parzellen bzw. die nicht zonenkonform genutzten Grundstücke werden mit dem Faktor 1 belastet.

9.2 Strassenerschliessung

Die beiden Erschliessungsstrassen werden nicht in den Kostenverteiler aufgenommen, da sie durch die jeweiligen Grundeigentümer der Parzellen 69 und 73 direkt finanziert werden.

9.3 Wasserversorgung

Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der Wasserversorgungsanlagen (bis zur Via Crusch) werden anteilmässig auf die noch nicht überbauten Parzellen bzw. die nicht zonenkonform genutzten Grundstücke umgelegt. Allfällige Beiträge des Kantons / Gebäudeversicherung im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Löschbereitschaft werden abgezogen.

9.4 Kanalisation (Schmutzwasser und Meteorwasser)

Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der Kanalisationsanlagen (bis zur Via Crusch) werden anteilmässig auf die noch nicht überbauten Parzellen bzw. die nicht zonenkonform genutzten Grundstücke umgelegt. Sollte im Zeitpunkt der Ausführungsarbeiten Klarheit bezüglich der Versickerungsmöglichkeit von Meteorwasser bestehen, kann allenfalls auf die Erstellung einer Meteorwasserleitung verzichtet werden. Es wird Sache des Gemeindevorstandes sein, im Zeitpunkt der Projektauflage (Wasserversorgung/Kanalisation) über diesen Sachverhalt zu entscheiden.