

Kanton Graubünden

Gemeinde Muttten

QUARTIERPLAN + LANDUMLEGUNG
S P I N A

ERLÄUTERUNGSBERICHT

AUFLAGEDOKUMENT	
Publikation im Amtsblatt vom <u>30.1.87</u>	
Auflage vom <u>31.1.87</u> bis <u>3.3.87</u>	
in 7431 Muttten	
Datum:	Präsident: <u>H. J. Eder</u>
<u>3.3.87</u>	Aktuar: <u>H. Buchli</u>

Handwritten signatures in blue ink:
- A large signature, possibly "H. J. Eder".
- A signature below it, possibly "H. Buchli".

7000 Chur, Januar 1987

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA

QUARTIERPLANUNG + LANDUMLEGUNG SPINA

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. VERANLASSUNG DER QUARTIERPLANUNG

Die erste Ortsplanung der Gemeinde Muttten wurde im Jahre 1974 fertiggestellt und der kantonalen Regierung zur Genehmigung eingereicht. Die im Zonenplan ausgeschiedenen Bauzonen (Wohnzonen 2) zwischen Stafel und Obermutten und unterhalb Stafel wurden damals nicht genehmigt und vorerst Nachweise über die Finanzierung der Erschliessung, den Bedarf an Bauland und genügende Wasserversorgungsmöglichkeiten verlangt.

Unterdessen sind die Ausbaumöglichkeiten in Obermutten und Stafel erschöpft. Neue Bauten sind in diesen Dorfzonen nicht erwünscht. Es besteht aber eine erhebliche Nachfrage nach Bauplätzen in den höheren Lagen.

Die wirtschaftliche Basis in der Gemeinde Muttten liegt einseitig in der Landwirtschaft. Der laufende Schrumpfungsprozess in diesem Erwerbszweig gefährdet die Erhaltung einer genügenden Einwohnerzahl und damit die lebensfähige Zukunft der Gemeinde.

Die einzige Entwicklungsmöglichkeit liegt im Fremdenverkehr. Zwei kleine Skilifte sind bereits erstellt worden, gute Ansätze für Winter- und Sommertourismus sind vorhanden.

Die Gemeinde ist deshalb an der Entwicklung eines Familientourismus in bescheidenem Rahmen interessiert. Bedingt durch die schlechte Verkehrsverbindung ist der Tagestourismus praktisch ausgeschlossen, es müssen deshalb Unterkunftsmöglichkeiten für Daueraufenthalter geschaffen werden. Mit einer Bauzone in attraktiver Lage sollen die notwendigen Baumöglichkeiten eröffnet werden.

Eine neue Bauzone wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision in Spina ausgeschieden.

Massgebend für die Standortwahl der neuen Bauzone Spina waren die folgenden Aspekte:

- Trinkwasserversorgung ohne Pumpbetrieb.
- Entfernung und Verkehrsverbindung zum Dorf
- Kombination der Quartiererschliessung mit einer dringend notwendigen, besseren Linienführung für die Verbindung Untermatten - Stafel - Obermatten.
- Erhaltung des guten landwirtschaftlichen Bodens in Dorfnähe.
- Erhaltung der bestehenden Bauten in Spina.

Der Einzonung in Spina haben die Gemeindeversammlung vom 18.2.1983 und die kantonale Regierung grundsätzlich zugestimmt. Auf Grund eines eingereichten Rekurses eines Grundeigentümers, welcher seinen Boden nicht in die Bauzone einbezogen haben wollte, wurde aber von der Regierung vorgängig eine Entflechtung von Bauland und Nichtbauland und eine daraus resultierende zweckmässige Abgrenzung der Wohnzone Spina verlangt.

2. PLANUNGS-AUFTRAG

Diese Entflechtung konnte praktisch nur über eine Landumlegung erreicht werden. Deshalb hat der Gemeindevorstand Mutten auf Anraten des kantonalen Amtes für Raumplanung die Durchführung einer Landumlegung und Quartierplanung beschlossen und Alfred Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA den Auftrag für die Planungsarbeiten erteilt. Als fachliche Berater wurden Peter Calonder, dipl. Arch. ETH für die gestalterischen Probleme und Dr. Hans Rudolf Bener für die juristischen Probleme beigezogen. Vom kantonalen Amt für Raumplanung begleitete Kreisplaner Stefan Barandun die Arbeiten.

3. ZIEL DER QUARTIERPLANUNG UND LANDUMLEGUNG

Die folgenden Ziele sollen erreicht werden:

- Entflechtung zwischen landwirtschaftlichem Boden und überbaubarem Boden mit Konzentrierung und zweckmässiger Abgrenzung der Bauzone.
- Schaffung von überbaubaren Parzellen in der Bauzone und möglichst zusammengelegten Flächen im landwirtschaftlichen Gebiet.
- Siedlungsstruktur und Ortsbild sowie Gestaltung der einzelnen Bauten, wie sie in Obermatten und Stafel vorherrschen.
- Strassenerschliessung kombiniert mit der Verbindungsstrasse nach Stafel - Obermatten. Die Erschliessungsstrassen und Zufahrten sind auf das Notwendigste zu beschränken, mit Parkierungsplätzen entlang der Strasse.
- Erschliessung mit Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen kombiniert mit dem notwendigen Gesamtausbau für alle Fraktionen

4. LANDUMLEGUNG

4.1 Beizugsgebiet

Für die Landumlegung wurde ein grösserer Bereich (ca. 4 ha) beigezogen, damit die Entflechtung von Bauland und landwirtschaftlichem Boden möglich war und auch im letzteren einigermaßen arrondierte Parzellen geschaffen werden konnten.

4.2 Alter Bestand

Der alte Bestand mit den bestehenden Grenzen wurde von den Aufnahmen für die vereinfachte Parzellarvermessung (VPV) übernommen und speziell im Massstab 1 : 500 ausgewertet und aufgezeichnet. Zusätzliche Aufnahmen von Querprofilen über das ganze Baugebiet ergaben die Grundlage für die Planung der Ueberbauung (Strassenprojekte). Der alte Bestand wurde bereits vom 8. September bis 7. Oktober 1984 öffentlich aufgelegt. Weil keine allzugrosse Unterschiede in der Qualität und Hangneigung bestehen, wurde auf eine Bewertung des Bodens verzichtet.

4.3 Prozentualer Abzug und Anspruch auf Neuzuteilung-----

Der für die Erschliessungsstrasse benötigte Boden wird mit einem Abzug von 6.8% in der Bauzone und von 1.7% im landwirtschaftlichen Gebiet an der Fläche des alten Bestandes beschafft. Für die Haupterschliessungsstrasse, welche auch als Verbindung mit Obermatten dient, ist der Mehrbedarf an Land (25%) durch die Gemeinde einzuwerfen oder zu erwerben. Die Fläche des alten Bestandes minus prozentualer Abzug ergibt den Anspruch an m² für die Neuzuteilung.

4.4 Neuzuteilung

Bei der Neuzuteilung wurde darauf geachtet, dass jede Bauparzelle an eine Erschliessungsstrasse angrenzt und damit die Möglichkeit besteht, an der Strasse Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen sowie Fusswege oder kurze Zufahrten zu den einzelnen Bauten zu erstellen.

Kleine Parzellen desselben Grundeigentümers wurden nach Möglichkeit zu einer grossen zusammengelegt. Ebenso wurde angestrebt die Restparzellen im landwirtschaftlichen Gebiet zusammenzulegen und möglichst angrenzend an eine grössere Parzelle ausserhalb des Beizugsgebietes zuzuteilen.

Eine Zuteilung, welche auf den einzelnen m² bei jeden Eigentümer aufgeht, ist nicht möglich, kleine Differenzen lassen sich nicht vermeiden. Die entsprechenden Mehr- und Minderzuteilungen werden in Geld ausgeglichen.

Die folgenden Geldentschädigungen wurden vom Gemeindevorstand festgelegt: Bauland Fr. 25.--/m²

landwirtschaftlicher Boden Fr. 3.--/m²

die definitive Berechnung der Mehr- und Minderwerte kann erst nach erfolgter Absteckung der neuen Grenzen und Berechnung der Flächen erfolgen.

4.5 Parzellierungsvorschlag

Auf den Parzellen Nr. 8, 11, 18, 20, 25 und 27 können gemäss Quartiergestaltungsplan mehrere Häuser erstellt werden. Für die Unterteilung dieser grösseren Parzellen in Einzelgrundstücke für je ein Einzelhaus haben wir im Quartiergestaltungsplan einen Vorschlag eingezeichnet, welcher die notwendigen Abstände und Zugänge zu Strassen oder Fusswege berücksichtigt. Dieser Vorschlag soll gemäss Art. 6 der Speziellen Vorschriften als Richtlinie dienen. Abweichungen sind gestattet, soweit sie eine Ueberbauung gemäss Quartiergestaltungsplan nicht beeinträchtigen. Die für jede Einzelparzelle max. zulässige Bruttogeschossfläche ist ebenfalls im Quartiergestaltungsplan angegeben.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehr: Strassen, Fusswege und Parkplätze (Quartierstrassenplan)

Die Haupteerschliessung basiert auf dem Generellen Erschliessungsplan, welcher eine neue Verbindung zwischen Untermatten und Stafel über den bestehenden Weg nach Spina und über die geplante Verbindung durch Spina vorsieht. Diese neue Verbindung erschliesst einen Grossteil des neuen Quartiers Spina, es ist nur noch eine kurze Erschliessungsstrasse von 180 m Länge für den obersten Teil der Wohnzone und als Zufahrt für die anschliessenden landwirtschaftlichen Grundstücke notwendig.

Die Parkierung von Motorfahrzeugen für die grösseren Parzellen Nr. 8, 10/11, 18, 20 und 27 wird auf speziell ausgeschiedenen Plätzen an diesen Strassen konzentriert. Für die innere Erschliessung dieser Parzellen, d.h. als Zugang zu den Einzelparzellen genügen Fusswege.

Mit diesem Konzept konnte die Strassenlänge auf das Notwendigste und damit die Aufwendungen für Bau und Schneeräumung reduziert werden.

Für die Strassen wurde ein Landstreifen von 3.50 - 4.00 m Breite ausgedacht. Die normale Fahrbahnbreite ist mit 3.00 m vorgesehen, mit einseitiger Belagsschale für die Entwässerung von 0.50 m Breite und Bankett.

Das maximale Gefälle beträgt 10.6%.

Für die Parzelle Nr. 15 (Stall mit 2 Eigentümern) ist ein Fuss- und Fahrwegrecht ab neuer Strasse über Parz. Nr. 8 einzuräumen. Für die Parz. Nr. 32, auf welcher ein Ausgleichsreservoir mit Pumpwerk der Gemeindewasserversorgung erstellt werden soll, ist ein Fusswegrecht über Parz. 28 notwendig.

5.2 Niveaulinien

Die Niveaulinien, d.h. die Projekthöhen oder das Längsprofil der Erschliessungsstrasse wurden festgelegt, damit die Bauprojekte für die angrenzenden Häuser mit Einfahrten und Eingängen angepasst werden können.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgungsanlagen für das Quartier Spina sind Teil des Gesamtkonzeptes der Gemeindewasserversorgung.

Für den normalen Verbrauch werden die Steckwasserquellen zugeleitet bis zu einem Ausgleichsreservoir ca. 20 m oberhalb der Wohnzone auf Parz. Nr. 32. Das Drucknetz mit Hydranten besteht aus einer Hauptleitung vom Ausgleichsreservoir bis zur bestehenden Strasse nach Spina und einer Ringleitung mit kurzen Abzweigern im Quartier. Die Hauptleitung ist ein Teilstück der Verbindungsleitung von Obermutten - Stafel bis nach Untermutten. An das Netz werden 4 Hydranten angeschlossen. Die Leitungen werden längs den Grundstücksgrenzen oder in das Strassentrassée verlegt.

Für das Gesamtkonzept ist eine Pumpanlage im Ausgleichsreservoir vorgesehen, welche das Wasser bis zum geplanten Reservoir südlich von Obermutten fördert. Im Brandfalle wird das Wasser aus diesem Reservoir über die Verbindungsleitungen mit höherem Druck bezogen. Damit wird eine wirksame Brandbekämpfung mit Betriebsdrücken von 5-8 bar gewährleistet.

5.4 Kanalisation

Als Hauptsammelstrang für die Abwässer aus dem Quartier Spina dient der Kanal von Obermitten - Stafel nach Untermitten, welcher durch das Gebiet hindurchgeführt wird. Daneben sind Seitenkanäle zur Erschliessung des Quartiers notwendig.

Das Strassenwasser wird soweit wie möglich in das bestehende Bächlein abgeleitet. Das Sickerwasser aus Entwässerungen ist auf keinen Fall und das Dachwasser möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, es kann über die Strassenwasserableitungen in den Bach abgeleitet oder unterhalb der Häuser versickert werden.

5.5 Stromversorgung und Strassenbeleuchtung

Die für die Stromversorgung notwendigen Anlagen sind ebenfalls nach Angaben des EWZ, Sils im Quartiersversorgungsplan eingetragen. Für die für das Quartier notwendige Trafostation wurde eine Parzelle ausgeschieden.

5.6 Telefonanlagen

Die notwendigen Telefonverteiler- und Anschlussanlagen wurden nach Angaben der PTT in den Quartiersversorgungsplan eingetragen.

6. GESTALTUNG

6.1 Quartiergestaltungsplan

Eine Gestaltungsplanung ist auf Grund des revidierten Baugesetzes vorgeschrieben.

Angestrebt wurde eine Siedlungsform und -gestaltung wie Sie in Obermitten und Stafel vorkommen, d.h. mit Gruppierung und Konzentrierung der Bauten. Auch die Gestaltung der einzelnen Häuser soll auf die ortübliche Bauweise ausgerichtet werden.

Deshalb wurden im Quartiergestaltungsplan die Situierung der Häuser mit abgegrenzten Ueberbauungsflächen und Firstrichtungen festgelegt. Die eingezeichneten Gebäude sollen als Richtlinie für die Ueberbauung dienen. Innerhalb der Ueberbauungsflächen kann der Gebäudegrundriss verschoben oder erweitert werden. Die einzuhaltenden minimalen Grenz- resp. Gebäudeabstände sind ebenfalls eingetragen. Ausserdem wurde die im Abschnitt 4.5 erläuterte Aufteilung in Einzelparzellen mit zugehöriger maximaler Bruttogeschossfläche eingezeichnet. Pro Einzelparzelle kann ein Haus mit maximel der angegebenen anrechenbaren Bruttogeschossfläche gemäss Baugesetz Art. 34 erstellt werden. In diesen Zahlen ist die optimale Ausnützung der Baulandfläche, inkl. Parkplätze und Fusswege und inkl. Bonus eingerechnet.

6.3 Spezielle Vorschriften

Die speziellen Vorschriften umfassen die Bestimmungen mit Verbindlichkeit und Abweichungsspielraum, welche für die Einhaltung des im Quartiergestaltungsplan vorgegebenen Ueberbauungskonzeptes notwendig sind. Ausserdem sind die für die angestrebte Gestaltung der einzelnen Bauten und der Umgebung notwendigen Gestaltungsvorschriften enthalten.

7. VERTEILER DER PLANUNGSKOSTEN

Die Planungskosten werden gemäss Baugesetz Art. 28 BG nach Massgabe des Zuteilungswertes ihrer Grundstücke auf die Grundeigentümer verteilt.

Weil der umgebende landwirtschaftliche Boden nur zur Ermöglichung der Entflechtung und vernünftigen Abgrenzung einbezogen wurde, werden die Planungskosten nur auf das Bauland verteilt. Weil keine Bewertung des Baulandes vorgenommen wurde, ist die zugeteilte Fläche massgebend.

Ein Verteiler in Promillen auf Grund der neu zugeteilten Flächen wurde aufgestellt. Die Promillanteile sind definitiv, hingegen sind die daneben aufgeführten Beträge nur approximativ, weil die effektive Restkostensumme erst nach definitiver Beitragsabrechnung und - Auszahlung feststeht.

7000 Chur, Januar 1987

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'A. Bruni', with a stylized, cursive script.