RA lic. iur. D. Blumenthal
Beilage Nr. 18 d)

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE SCHLUEIN

QUARTIERPLAN UND LANDUMLEGUNG

STAVEL

B E R I C H T

AUFLAGEDOKUMENT
Publikation im Amtsblatt vom 13.8.93
Auflage vom 13.8.93 bis 1.9.93
in
Datum: 13.8.93
Präsident:
Aktuar:

7000 CHUR, 3. AUGUST 1993

A. BRUNI, DIPL. ING. ETH/SIA
INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO AG

QUARTIERPLAN UND LANDUMLEGUNG

STAVEL

B E R I C H T

1. VERANLASSUNG UND ZIEL DER QUARTIERPLANUNG

Die im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Schluein ausgeschiedene Wohnzone A in Stavel ist mit einer Pflicht zur Quartierplanung mit Baulandumlegung belegt.
Das Quartier Stavel liegt zwischen den kantonalen Verbindungsstrassen Schluein - Laax und Schluein - Sagogn. Die Lärmbelastung von der Laaxer - Strasse liegt über dem Planungswert der Lärmschutzverordnung.
3 Parzellen des Quartiers sind heute überbaut, wobei eine nicht mit einer Strasse erschlossen ist. Für den grössten Teil der übrigen Parzellen fehlen die Erschliessungsanlagen ganz. Einige Parzellen haben eine für die Überbauung ungünstige Form. Das Interesse an der Erschliessung und Überbauung der Mehrheit der Baulandfläche ist heute vorhanden.
Ziel der Quartierplanung ist die planliche Festlegung einer zweckmässigen Erschliessung mit Strassen, Kanalisations- und Meteorwasserleitungen, Wasserleitungen mit Hydranten, Strom und Telefonkabeln. Die Strassenführung und Baulandumlegung soll so erfolgen, dass alle Parzellen erschlossen sind und für die Überbauung günstige Formen haben.
Der westliche Teil, heute in der Gefahrenzone, soll auch nach Baulandkriterien erschlossen und umgelegt werden.
Bezüglich dem Lärmschutz sollen die nötigen Massnahmen getroffen werden.

2. ABLAUF DER PLANUNG

Am 11. Mai 1992 wurde der Einleitungsbeschluss des Gemeindevorstandes publiziert und ein Plan mit der Abgrenzung des Planungsgebietes aufgelegt.
Innerhalb der Frist gingen zwei Einsprachen ein, wobei eine gutgeheissen und eine abgewiesen wurde.

Am 3. September 1992 fand eine Orientierungsversammlung für die Eigentümer statt. Mit sämtlichen Eigentümern wurden am 26. November 1992 die Wünsche für die Neuzuteilung einzeln besprochen.
Aufgrund dieser Wunschäusserung wurde ein Zuteilungsentwurf am 23. April 1993 mit jedem Eigentümer besprochen und verschiedene Varianten überprüft. Dabei eingegangene Änderungswünsche wurden soweit als möglich berücksichtigt. Heute liegt die Quartierplanung für die öffentliche Auflage bereit.

3. INHALT DER QUARTIERPLANUNG

3.1 *Lärmgutachten*

Das auf Planung, Umwelt, Verkehr spezialisierte Büro Monsch, Churwalden erstellte ein Lärmgutachten, welches nachweist, dass für das Quartier Stavel eine Lärmschutzwand notwendig ist. Detailinformationen sind diesem Gutachten zu entnehmen.

3.2 *Neuzuteilung*

Im Plan 1 : 500 Neuzuteilung wird die Baulandumlegung dargestellt und in den Güterzetteln die Flächenzuordnung gemacht.
Für die Landbeschaffung für die Quartierstrasse und die Lärmschutzparzelle mussten folgende Abzüge gemacht werden:

Art	Fläche alt m2	Anteil Strasse Parz. 980 m2	Anteil Lärm Parz. 972 m2	Abzug Fläche %	Abzug Bruttogeschoss-fläche %
Wohnzone	11'851	1'292 * °	741 *	* 17.50	° 10.90
Übriges Gmde.gebiet	4'233	191	416	14.34	-----
Weg / Wald	1'512	------	-----	-----	------
Wohnzone ohne Abzug	1'703	41 *	-----	------	------

Für die Wohnzone gelten also zwei verschiedene Abzüge für die Grundstücksfläche und für die Bruttogeschossfläche, weil der Lärmschutzabzug auch ausnützbares Bauland darstellt (Nutzungstransport).

Die notwendige Lärmschutzwand wird möglichst nahe am Strassenrand erstellt. Um die Möglichkeit zu schaffen, die Wand mit einer Bepflanzung zu kaschieren, wird die Parzelle 972 der Gemeinde Schluein zugeteilt.

Die neuen Parzellen wurden für eine Überbauung möglichst günstig geformt. Die Baulandkriterien galten auch bei der Neuzuteilung der Parzellen ausserhalb der Bauzone im westlichen Teil des Planungsgebietes. Dadurch muss bei einer späteren Einzonung nicht ein zusätzliches Landumlegungsverfahren durchgeführt werden.

Die Ansprüche für die Bruttogeschossflächen wurden jedem Eigentümer immer zugeteilt. Es gibt folglich bei diesem für die Überbauung wichtigen Kriterium keine Mehr- / Minderzuteilung. Es wird deshalb verzichtet, die teilweise vorhandenen geringfügigen Mehr- und Minderzuteilungen von Baulandfläche mit Geld auszugleichen.

Mehr-/Minderzuteilungen für Land ausserhalb der Bauzone werden mit 10.-- Fr./m2 in Geld ausgeglichen.

Die in den Güterzetteln angegebenen Flächen sind provisorische Werte. Die definitiven Flächen werden nach Abschluss der Bauarbeiten durch die Grundbuchvermessung ermittelt.

3.3 *Quartiergestaltungsplan*

Im Quartiergestaltungsplan werden die Überbauungsbereiche jener Parzellen dargestellt, welche mit dem Umlegungsverfahren umgeformt wurden. Für die Parzelle 457 gelten die normalen Grenzabstände gemäss Gemeindebaugesetz.

Die für jede Parzelle zugewiesene Bruttogeschossfläche ist in diesem Plan ebenfalls ersichtlich.

Gebäudeteile, welche nördlich der Belastungsgrenzwertlinie für lärmempfindliche Fenster der Nordfassade liegen, müssen mit den notwendigen Lärmschutzmassnahmen versehen sein (Nordfassade). Analoges gilt für die Ost- und Westfassade (siehe Lärmgutachten).

3.4 *Quartiererschliessungsplan*

im Quartiererschliessungsplan sind alle bestehenden und projektierten Erschliessungsanlagen eingezeichnet:

<u>Verkehr</u>

Die Quartierstrasse beginnt bei der heutigen Einfahrt in die Parzelle 460 und wird als einspurige Sackgasse mit 3 Ausstellplätzen und einem Kehrplatz beim Kulminationspunkt ausgebaut. Die Fahrbahnbreite beträgt 3.60 m mit den nötigen Verbreiterungen in den Kurven. Der Ausbau ist mit ca. 60 cm Kieskoffer und Bitumen Belag vorgesehen.

Aus dem Längenprofil sind die Differenzen der Projekt - zur Terrainhöhe ersichtlich.

Wasserversorgung

Mit einer Verbindungsleitung ø 100 mm von knapp 250 m Länge werden zwei vorhandene Leitungen zu einem Ring verbunden. An diese Leitung werden 3 neue Hydranten angeschlossen, während ein bestehender Hydrant im Bereich der Verzweigung der Quartierstrasse verlegt werden muss.

Kanalisation und Meteorwasserleitung:

Die Entwässerung im Quartier Stavel soll grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Der Kanalisationsanschluss erfolgt über 2 Stränge an den bestehenden Schacht in der Parzelle 904 unterhalb der Strasse nach Sagogn. Die Leitung von diesem Schacht bis zum Schacht südlich der Parzelle 986 ist in schlechtem Zustand und muss ersetzt werden.

Das Meteor- und Sickerwasser von Parzelle 986 aufwärts bis zum Kehrplatz wird an die bestehende Ableitung östlich der Parzelle 907 angeschlossen. Vom Kehrplatz westwärts erfolgt die Ableitung direkt in den kleinen Bach während das übrige Sauberwasser an die bestehende Leitung bei der Verzweigung der Quartierstrasse angeschlossen wird.

Stromversorgung:

Für die Sicherstellung der Stromversorgung muss eine neue Transformatorenstation erstellt werden. Die Erschliessung des Quartiers erfolgt ab zwei Verteilkabinen mit den notwendigen Leitungen.

Für die Strassenbeleuchtung sind 5 neue Strassenlampen vorgesehen.

Telefonleitungen:

Die bestehenden und neuen Telefonleitungen sind im Quartiererschliessungsplan eingezeichnet.

4. KOSTENVERTEILER

Die Kosten für die folgenden Arbeiten sind zu verteilen:

Quartierplanung / Baulandumlegung
Vermarkung / Vermessung
Grundbuchliche Verarbeitung
Erstellung der Strasse, inkl. Sicker- / Meteorwasserleitung
Lärmschutzmassnahmen
Strassenbeleuchtung
Stromversorgung (Hauptleitungen)

Die Parzellen und - anteile, welche in der Gefahrenzone liegen, werden nicht zur Kostentragung beigezogen. Bei einer allfällig späteren Einzonung werden diese Flächen belastet. Aus diesem Grund übernimmt die Gemeinde heute einen noch festzulegenden Anteil aus öffentlicher Interessenz an den obgenannten Kosten.
Die Parzellen 457 und 461 sind heute schon voll erschlossen und überbaut und werden auch nicht zur Kostentragung beigezogen.
Die anfallenden Kosten werden nach Abzug des Gemeindeanteiles proportional auf die Baulandflächen der Parzellen 459, 976 - 979, 981 - 984, 986, 987 und 989 verteilt.

7000 Chur, 3. August 1993

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA
Ingenieur- und Vermessungsbüro AG