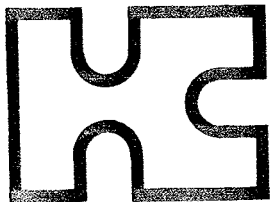


Kanton Graubünden
Gemeinde Somvix

Quartierplanung Compadials Nord
Bericht

202 Ca hü / 18. 5. 1981



Ingenieur- und
Vermessungsbüro

Hubertus Cavigelli
dipl. Ing. ETH/SIA
pat. Ing.-Geometer
Casa Porta Sura
7130 Ilanz
Telefon 086 2 42 22

Ingenieurbüro

Serafin Rensch
dipl. Ing. HTL
7166 Trun
Telefon 086 8 17 22

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeines	1
Grundlagen	1
Neuzuteilung	2
Erschliessung	2
Schlussbemerkungen	3

1 Allgemeines

Das Quartierplangebiet liegt im Norden der bestehenden Siedlung Compadials. Es umfasst eine Fläche von ca 3.5 ha. Das ganze Beizugsgebiet befindet sich in der Dorfzone, 2. Bauetappe. In dieser Zone ist keine Ausnützungsziffer festgelegt. Die minimalen Grenzabstände betragen 4 bzw. 2.5 m. Dazu kommt, je nach Gebäudehöhe, ein maximaler Zuschlag von 2.30 m.

Anlass zur Durchführung der nun vorliegenden Quartierplanung hat vor allem die neu vorgesehene Strasse zum Asyl St. Josef gegeben. Sie führt im Norden des bestehenden Ortsteiles durch unerschlossenes Baugebiet. Der Landerwerb für die vorgesehene Strasse wäre ausserhalb eines Quartierplanverfahrens auf sehr grosse Schwierigkeiten gestossen. Es ist anzunehmen, dass nach der Erstellung der Strasse die Bautätigkeit in ihrem Erschliessungsbereich zunehmen wird. Spätestens zu diesem Zeitpunkt wäre dann eine Landumlegung unerlässlich geworden.

Aus den erwähnten Gründen schien es zweckmässig, bereits von Anfang an eine Quartierplanung durchzuführen, die zur Hauptsache die Erschliessungsfragen und die Landumlegung behandeln sollte. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Somvix hat an der Sitzung vom 18. März 1980 die Durchführung der Quartierplanung beschlossen. Mit Schreiben vom 11. Juli 1980 wurde die Ingenieurgemeinschaft S. Rensch und H. Cavigelli mit den Projektierungsarbeiten beauftragt.

2 Grundlagen

Die Gemeinde Somvix besitzt eine rechtskräftige Ortsplanung. Die Vorschriften über die Quartierplanung sind im Baugesetz in den Art. 55 - 66 enthalten. Die definitive Abgrenzung des Baugebietes wurde im Rahmen der Quartierplanung vorgenommen. Sie ergab sich aus den technischen Möglichkeiten für die definitive Festlegung der Quartierstrassen. Bei den Parzellen Nr. 2989 und Nr. 2986 im alten Bestand wurden kleinere Einzonungen vorgenommen und an der Gemeindeversammlung vom 23. 1. 1981 auch beschlossen. Die eigentliche Einleitung des Quartierplanverfahrens erfolgte nach den Vorschriften des Baugesetzes. In der Zeit vom 2. bis 21. August 1980 lag der Plan mit der Abgrenzung des Beizugsgebietes öffentlich auf.

3 Neuzuteilung

Die Neuzuteilung erfolgte nach den Grundsätzen für eine Flächenumlegung. Für die projektierten Quartierstrassen wurde ein differenzierter Flächenabzug festgelegt. An zwei Orientierungen wurden die Grundeigentümer gemäss Auflage im Baugesetz, Art. 62, über die Neuzuteilung informiert. Ein erster Entwurf wurde am 9.3.1981 unterbreitet, die zweite Orientierung fand am 6.4.1981 statt. Der Preis für die Ausgleichung von Mehr- und Minderzuteilungen wurde vom kantonalen Bezirksschätzungsamt Ilanz, vorgeschlagen. Die definitiven Flächen für die Zuteilung werden erst nach der Genehmigung der Quartierplanung im Rahmen der Nachführung der bestehenden Pläne ermittelt. Die Ausgleichszahlungen für Mehr- bzw. Minderzuteilung werden somit erst nach Vorliegen dieser definitiven Vermessung vorgenommen.

4 Erschliessung

4.1 Strassen

Im Rahmen der Ortsplanung wurde ein Strassenplan erstellt. Eine genauere Ueberprüfung der vorgesehenen Quartierstrassen hat ergeben, dass der nördliche Teil des Quartierplangebietes nicht gemäss Strassenplan erschlossen werden kann. Dieser Umstand führte dazu, nach einer neuen Lösung zu suchen. Unser Vorschlag hat zu Folge, dass die Baugebietsabgrenzung im Norden des Baugebietes, 2. Etappe, bei der Grenze zum Richtplangebiet angepasst werden musste. Diese Angleichung der Zonengrenze betrifft nur eine einzige Liegenschaft. Zudem konnte die Anpassung der Zonengrenze etwa flächengleich gehalten werden. Die untere Quartierstrasse liegt bereits als Bauprojekt des Ingenieurbüros S. Rensch, Trun, vor. Die horizontale und vertikale Linienführung für die weitere Quartierstrasse im Norden des Beizugsgebietes wurde auf Grund von Feldaufnahmen vorgenommen. Durch dieses Vorgehen konnte sie bereits im Rahmen der Quartierplanung definitiv festgelegt werden.

4.2 Kanalisation

Die Gemeinde Somvix besitzt noch kein generelles Kanalisationsprojekt. Die vorgesehenen Kanalisationen basieren teilweise auf einer am Abendtechnikum Chur erstellten Arbeit. Im Erschliessungsgebiet kommt der klaren Trennung von Sicker- und Meteorwasser vom eigentlichen Schmutzwasser einen grosse Bedeutung zu. Wir waren bemüht, hauptsächlich die bestehenden Kanalisationsleitungen für die Ableitung des Reservoirüberlaufes und das Sicker- und Meteorwasser zu verwenden. Die neuen Schmutzwasserkanäle sind grösstenteils in der projektierten Quartierstrasse vorgesehen.

4.3 Wasserversorgung

Die vorgesehenen Hauptleitungen werden zu einem grossen Teil in einen Gemeinschaftsgraben mit der Kanalisation verlegt. Die Standorte der Hydranten sind so gewählt, dass die übliche Länge von 50 bis 70 m bis zu den einzelnen Objekten ausreichen. Der Versorgungsdruck innerhalb des Quartierplangebietes variiert etwa zwischen 6 bis 8 bar. Die eigentliche Dimensionierung der Leitungen muss im Rahmen eines Bauprojektes erfolgen.

4.4 Elektrizität, Telefon

Die Anordnung der Werkleitungen für die Elektrizitätsversorgung, die Strassenbeleuchtung und die Telefonzuleitungen haben wir mit dem Elektrizitätswerk Bündner Oberland bzw. der Kreistelefondirektion in Chur besprochen.

5 Schlussbemerkungen

Der nun vorliegende Quartierplan wurde ausgiebig anlässlich verschiedener Besprechungen mit den Grundeigentümern besprochen. Grundsätzlich fand er bei allen Beteiligten Zustimmung. Wir waren bemüht, den Wünschen

der Grundeigentümern weitgehend zu entsprechen, ohne dabei die Zielsetzung einer Quartierplanung zu umgehen. Wir hoffen, dass sich das gute Einvernehmen mit den Grundeigentümern auch beim Auf-lageverfahren widerspiegeln wird.

202 Ca hü
Ilanz, 18.5.1981

Der Sachbearbeiter:


H. Cavigelli