

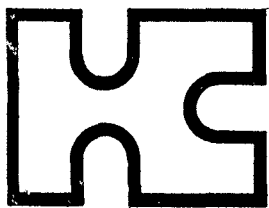
ARCHIVEXEMPLAR

CANTUN GRISCHÜN
VISCHNAUNCA DA SUMVITG

PLANISAZIUN DA QUARTIER ODEM IL VITG
RAPPORT

245 TH LO DE/1.3.83

Ingenieurgemeinschaft:



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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeines	
1.1 Lage und Abgrenzung des Beizugsgebietes	2
1.2 Zonenplan	2
1.3 Einleitung des Verfahrens	2
2 Grundlagen	3
2.1 Planungsgrundlagen	3
2.2 Alter Bestand	3
3 Neuzuteilung	3
3.1 Zusammensetzung des prozentualen Abzuges	4
3.2 Anspruchsberechnung	4
3.3 Zusammenstellung des allgemeinen Abzugs	5
4 Erschliessung	5
4.1 Strassen	5
4.2 Kanalisation	6
4.3 Wasserversorgung	6
4.4 Elektrizität, Telefon	6
5 Schlussbemerkungen	7

1 Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Beizugsgebietes

Das ca 0.95 ha grosse Umlegungsgebiet Odem il vitg liegt am westlichen Dorfrand von Somvix, zwischen der Weggabelung der beiden Kantonsstrassen nach Disentis/Mustér und Compadials.

Es wird begrenzt

- im Norden durch die Kantonsstrasse Somvix - Disentis/Mustér
- im Süden und Osten durch die Verbindungsstrasse Somvix Compadials
- im Westen durch das Reserve-Wohnzonengebiet Quadras

Die Festlegung der Perimetergrenze ergab sich aus den beiden Kantonsstrassen und der westlichen Wohnzonenabgrenzung

1.2 Zonenplan

(siehe Plan Nr. 245-1, Situation 1:500)

Das Gebiet liegt gemäss rechtsgültiger Zonenvorschriften zum grössten Teil in der Wohnzone A, 2. Etappe, und mit einer Parzelle in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Für Ausnützungsziffer und Grenzabstände sind die Angaben von Art. 37 des Baugesetzes (Zonenschema) mit Ausnahme der gültigen Baulinien gemäss Plan Nr. 245-4 verbindlich.

1.3 Einleitung des Verfahrens

Anlass zur Durchführung der Quartierplanung Odem il vitg waren vor allem die bereits bestehende und die noch in Gang befindliche Ueberbauung.

Die Erschliessungsplanung und eine Landumlegung waren die Hauptaufgaben des Quartierplanverfahrens. Der Gemeinderat von Somvix beschloss im Sommer 1982, gestützt auf Art. 41 des kantonalen Bauplanungsgesetzes und auf Art. 60 des

Baugesetzes der Gemeinde Somvix, die Durchführung der Quartierplanung Odem il vitg. Mitte August 1982 erhielt die Ingenieurgemeinschaft Hubertus Cavigelli, Ilanz, und Serafin Rensch, Trun, vom Gemeinderat Somvix den Auftrag zur Durchführung der Quartierplanung.

2 Grundlagen

2.1 Planungsgrundlagen

Die Gemeinde Somvix besitzt eine rechtskräftige Ortsplanung. Die Vorschriften über die Quartierplanung sind im Baugesetz in den Art. 55 bis 66 festgehalten. Die eigentliche Einleitung des Verfahrens erfolgte nach den Vorschriften dieser Artikel. In der Zeit vom 3. bis 22. September 1982 hat der Plan mit der Abgrenzung des Beizugsgebietes öffentlich aufgelegt.

2.2 Alter Bestand

Jeder Grundeigentümer erhielt eine Einladung, seine Grenzen anlässlich einer Feldbegehung zu verpflocken.

3 Neuzuteilung

Der Neuzuteilung lag das Prinzip der "Flächenumlegung" zugrunde, d.h. der gesamten Fläche des Beizugsgebietes wird der selbe Wert zugeordnet, und der Landabtausch erfolgt deshalb im Verhältnis 1:1 und nach Möglichkeit ortsgebunden.

Den Preis für die Ausgleichung von Mehr- oder Minderzuteilungen schlug das kantonale Bezirksschätzungsamt, Ilanz,

vor. Für die ganze Wohnzone A, 2. Etappe, wurde ein einheitlicher Quadratmeterpreis von Fr. 45.-- festgelegt.

Für die projektierte Quartierstrasse wurde ein differenzierter Flächenabzug festgelegt. Die Grundstücke mit den unterschiedlichen prozentualen Abzügen gehen aus Plan Nr. 245-1 hervor.

Wir waren bemüht, bei der Neuzuteilung der Flächen den Wünschen der Grundeigentümer soweit als möglich zu entsprechen. Anlässlich der Besprechungen vom 20. Dezember 1982 und vom 25. Januar 1983 wurde der Neuzuteilungsentwurf allen Grundeigentümern unterbreitet; es wurde versucht, mit jedem Grundeigentümer eine ihm zusagende Lösung zu finden.

Die Besitzstandstabelle enthält "alter Bestand", Anspruchswerte und "neuer Bestand". Ebenfalls sind in ihr die Mehr- und Minderzuteilungen in Quadratmetern und Franken ausgewiesen.

3.1 Zusammensetzung des prozentualen Abzuges

Total Fläche der neuen, durch allgemeinen Abzug zu beschaffenden Strasse	519 m2
--	--------

Total der abzugspflichtigen Parzellenflächen	6'038 m2
--	----------

Abzug = $\frac{519 \text{ m2}}{6'038 \text{ m2}} \times 100 \% =$	8.60 % =====
---	-----------------

Bemerkung:

Die Parzelle Nr. 4143 ist zum Teil bereits überbaut und durch die Kantonsstrasse erschlossen. Für eine weitere Ueberbauung dieser Parzelle wird zusätzlich die Erschliessung über die Quartierstrasse Parzelle Nr. 3960 gewährleistet. Durch die bereits bestehende Ueberbauung verbleiben noch 320 m2 Grundstücksfläche, die bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche noch nicht ausgenützt sind; d.h. 320 m2 respektive 39.2 % der Gesamtfläche von 817 m2 werden in den allgemeinen Abzug einbezogen.

Allgemeiner Abzug, Art. 2: $\frac{39.6 \% \times 8.6 \%}{100 \%} =$	3.35 % =====
---	-----------------

3.2 Anspruchsberechnung

Der Flächenanspruch jedes Grundeigentümers bei der Neuzeuteilung basiert auf folgendem Grundsatz:

Fläche des alten Bestandes $\cdot$ /. prozentualer Abzug für die Quartierstrasse = Anspruchsfläche bei der Neuzuteilung

3.3 Zusammenstellung des allgemeinen Abzugs

(siehe auch Besitzstandstabelle)

Art 1:	8.60 %	des Wertes
Art 2:	3.35 %	des Wertes
Art 3:	0	%

4 Erschliessung

4.1 Strassen

Im Rahmen der Ortsplanung wurde ein genereller Strassenplan erstellt. Die für das Quartier Odem il vitg vorgesehene Quartierstrasse stimmt mit dem generellen Strassenplan überein. Die Grunderschliessung dieses Quartiers bildet die kantonale Verbindungsstrasse nach Compadials. Für die Festlegung der horizontalen und vertikalen Linienführung der Quartierstrasse waren Feldaufnahmen nötig. Durch dieses Vorgehen konnte sie bereits im Rahmen der Quartierplanung definitiv festgelegt werden.

Die vorgesehene Quartierstrasse ermöglicht die Zufahrt zu sämtlichen Parzellen. Eine Ausnahme bildet ein Teil der Parzelle Nr. 1834 (Teilparzelle zwischen der Kantonsstrasse und Parzelle Nr. 3956). Diese Teilparzelle kann direkt über die Kantonsstrasse (Oberalpstrasse) erschlossen werden. Grundsätzlich befürwortet das kantonale Tiefbauamt diese Zufahrt (siehe Brief vom 17. Januar 1983 vom kant. Tiefbauamt), vor der Bauausführung muss jedoch eine definitive Bewilligung eingeholt werden.

4.2 Kanalisation

Das östliche Quartierplangebiet kann durch den bestehenden Sammelkanal, der westliche Teil durch den neu erstellten Kanal entwässert werden. Der neue Kanal ist noch um ca 30 m zu ergänzen, sobald die neue Quartierstrasse erstellt wird. Das ganze Quartierplangebiet wird im Mischsystem entwässert, d.h. Regen- und Schmutzwasser wird in einer Leitung gesammelt und abgeleitet.

4.3 Wasserversorgung

Die Anlagen für die Trink- und Löschwasserversorgung sind zum grossen Teil vorhanden. Mit dem Bau der Quartierstrasse soll die Wasserleitung noch um ca 30 m verlängert und ein weiterer Hydrant verlegt werden. Der Versorgungsdruck innerhalb des Quartiers variiert ungefähr zwischen 8 und 10 bar.

4.4 Elektrizität, Telefon

Die Anordnung der Werkleitungen für die Elektrizitätsversorgung, die Strassenbeleuchtung und die Telefonzuleitungen haben wir mit den Elektrizitätswerken Bündner Oberland AG (EWBO) bzw. mit der Kreistelefondirektion in Chur besprochen.

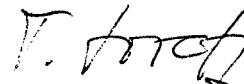
5 Schlussbemerkungen

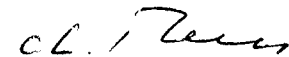
Dem hier vorliegenden Quartierplan gingen verschiedene Besprechungen mit den Grundeigentümern voraus. Grundsätzlich fand er bei allen Beteiligten Zustimmung. Wir waren bemüht, den Wünschen der Grundeigentümer soweit als möglich zu entsprechen, ohne dabei die Zielsetzung einer Quartierplanung aus den Augen zu verlieren. Wir hoffen, dass sich das gute Einvernehmen mit den Grundeigentümern auch beim Auflageverfahren widerspiegeln wird.

Der Gemeinde Somvix danken wir für die Erteilung dieses Auftrages und das damit geschenkte Vertrauen ebenso wie für die stets angenehme Zusammenarbeit.

Ilanz, 1. März 1983
245 Th Lo De

Die Sachbearbeiter:


T. Loretz


Ch. Theus