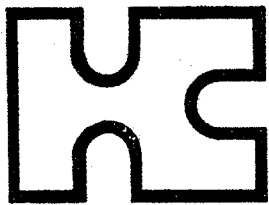


CANTUN GRISCHUN
VISCHNAUNCA DA SUMVITG

PLANISAZIUN DA QUARTIER
PLAUN DA CRUSCH/LAITS
RAPPORT

218 Th Lo CH/22.1.1982

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	2
2 Grundlagen	3
3 Neuzuteilung	3
4 Erschliessung	5
5 Schlussbemerkungen	8

1 Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Beizugsgebietes

Das ca 4.8 ha grosse Umlegungsgebiet "Plaun da crusch/Laits" liegt nördlich des Dorfes Somvix an der Verbindungsstrasse von Somvix nach Sogn Benedetg.

Es wird begrenzt:

- im Südosten durch die Kantonsstrasse (Verbindungsstrasse Somvix - Sogn Benedetg)
- im Süden durch das Landwirtschaftsgebiet Chischliun
- im Westen durch das Landwirtschaftsgebiet Laits Dado
- im Norden und Nordosten durch das Landwirtschaftsgebiet Siltginas

Nach ersten Besprechungen wurde die Perimetergrenze im Norden angrenzend an das Landwirtschaftsgebiet etwas angepasst, um aufgrund der geplanten Gemeindestrasse nach Siltginas vernünftige Bautiefen zu erhalten.

1.2 Zonenplan

s. Plan Nr. 218-1, Situation 1:500

Das Gebiet liegt gemäss rechtsgültiger Zonenvorschriften in der Wohnzone B, 2. Etappe.

Für Ausnutzungsziffer und Grenzabstände sind die Angaben von Art. 37 des Baugesetzes (Zonenschema) mit Ausnahme der gültigen Baulinien gemäss Plan Nr. 218-4 verbindlich.

1.3 Einleitung des Verfahrens

Anlass zur Durchführung der hier vorliegenden Quartierplanung haben vor allem die geplante Verbindungsstrasse nach Siltginas und die bereits z. T. erfolgte Ueberbauung des Quartierplangebietes gegeben.

Es schien deshalb zweckmässig, bereits von Anfang an eine Quartierplanung durchzuführen. Hauptaufgaben des Verfahrens waren die Lösung des Erschliessungsproblems und die Landumlegung.

Der Gemeinderat von Somvix hat in seiner Sitzung vom 20. Mai 1980, gestützt auf Art. 37 und 41 des kantonalen Raumplanungsgesetzes und auf Art. 60 des Baugesetzes der Gemeinde Somvix, die Durchführung der Quartierplanung Plaun da crusch/Laits beschlossen.

Am 14. April 1981 erhielt die Ingenieurgemeinschaft Hubertus Cavigelli, Ilanz, und Serafin Rensch, Trun, vom Gemeinderat Somvix den Auftrag zur Durchführung der Quartierplanung.

2 Grundlagen

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 6. bis 27. April 1981 hat der Plan mit der Abgrenzung des Beizugsgebietes öffentlich aufgelegt.

3 Neuzuteilung

Die Neuzuteilung erfolgte nach dem Prinzip der "Flächenumlegung". D. h. der gesamten Fläche des Beizugsgebietes wird der selbe Wert zugeordnet, 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 B, 2. Etappe, wurde ein einheitlicher Wert von Fr. 45.--/m² festgelegt.

Für die projektierten Quartierstrassen wurde ein differenzierter Flächenabzug festgelegt (s. Plan Nr. 218-1).

Die alte Wegparzelle Nr. 3873 bringt die Gemeinde für die neue Erschliessung ein; die übrigen Quartierstrassenflächen stellen die Grundeigentümer über den allgemeinen Abzug bereit.

Bei der Neuzuteilung der Flächen waren wir bemüht, den Wünschen der Grundeigentümer so gut als möglich zu entsprechen. Anlässlich der Besprechung vom 7. November und 5. Dezember 1981 wurde der Neuzuteilungsentwurf allen Grundeigentümern unterbreitet; es wurde versucht, mit jedem Eigentümer eine ihm zusagende Lösung zu finden.

Die Besitzstandstabelle "alter Bestand" enthält die Anspruchswerte, in der Besitzstandstabelle "neuer Bestand" sind die Mehr- oder Minderzuteilungen in Franken ausgewiesen.

3.1 Anspruchsberechnung

Die Anspruchsberechnung basiert auf der Ermittlung des Erschliessungsgrades.

Im weitem ist die Gesamtfläche für die Strassen zu erheben. Es gelten jene Parzellen als erschlossen, die aus den neu zu erstellenden Strassen keinen direkten Nutzen ziehen. Daraus wird die Abzugspflicht beurteilt, wie sie im Plan Nr. 218-1 enthalten ist.

3.2 Zusammensetzung des prozentualen Abzugs

Total Fläche der neuen, durch allgemeinen Abzug zu beschaffenden Wege	1'937 m ²
---	----------------------

Total der abzugspflichtigen Parzellenflächen	32'035 m ²
--	-----------------------

Abzug = $\frac{1'937 \text{ m}^2}{32'035 \text{ m}^2} \times 100 \% =$	6.05 % =====
--	-----------------

3.3 Zusammenstellung des allgemeinen Abzugs

Art 1: 6.05 % des Wertes
 Art 2: 0 %

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 nach diesem Strassenplan erschlossen werden kann. Dieser Umstand führte dazu, nach einer neuen Lösung zu suchen.

Unser Vorschlag hatte zur Folge, dass die Abgrenzung im Norden des Baugebietes, bei der Grenze zum Richtplangebiet, angepasst werden musste. Zudem konnte die Anpassung der Zonengrenze etwa flächengleich gehalten werden.

Die Quartierstrasse, die von der kantonalen Verbindungsstrasse abzweigt und als Basisweg zur weiteren Erschliessung dient, liegt als Bauprojekt des Ingenieurbüros Serafin Rensch, Trun, vor. Die horizontale und vertikale Linienführung für die anderen Quartierstrassen des Beizugsgebietes wurde aufgrund von Feldaufnahmen vorgenommen. So war es möglich, die Strassen bereits im Rahmen der Quartierplanung definitiv festzulegen.

Die neuen Quartierstrassen werden mit Baulinien versehen. Der Baulinienabstand bei der Sammelstrasse, die zu einem späteren Zeitpunkt bis nach Siltginas weiterführen wird, beträgt 12.30 m, bei den beiden Stichstrassen 11.60 m. Der Baulinienabstand setzt sich zusammen aus der Strassenbreite (z. B. 3.60 m) und den beiderseitigen Grenzabständen von je 4.00 m.

Der Art. 75 des Baugesetzes betreffend Autogaragen mit direkter Ausfahrt muss jedoch beibehalten werden.

4.2 Kanalisation

Die Gemeinde Somvix besitzt noch kein generelles Kanalisationsprojekt. Die vorgesehenen Kanalisationen basieren z. T. auf einer am Abendtechnikum Chur erstellten Arbeit. Im Erschliessungsgebiet kommt der klaren Trennung von Sicker- und Meteorwasser einerseits und eigentlichem Schmutzwasser andererseits grosse Bedeutung zu.

Das Siedlungsgebiet ist nur zu einem kleinen Teil überbaut. Die bestehenden Ferienhäuser sind heute an eine Leitung, die zum Rhein führt und auch das Drainagewasser von Laits Dado ableitet, angeschlossen. Die schlecht funktionierende Drainage bringt schon heute 8 l/sec Fremdwasser (Messung vom 29. April 1978). Wenn dieses Sumpfgebiet (westliches Teilgebiet) einmal überbaut wird, ist die Anlage einer neuen Drainage unumgänglich, d. h. dieses Teilgebiet muss auf jeden Fall im Trennsystem entwässert werden. Ebenfalls ist die Entwässerung der grossen Mulde (Parzelle Nr. 4119) im Trennsystem sehr zu empfehlen. Die Regenwassermenge dieser beiden Teilgebiete wird sich bei 40 l/sec (32 + 8 l/sec) bewegen.

Für das übrige Einzugsgebiet ist die Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Dieses Entwässerungssystem bedingt den Bau einer neuen Schmutzwasserleitung von Laits nach Somvix. Ein Teil der bestehenden Leitung von Laits nach Somvix wird dann als Reinwasserleitung Verwendung finden.

Das Teilstück der Leitung Laits - Chischliun weist einen Durchmesser von nur 10 cm auf, der diese Wassermengen nicht zu schlucken vermag. Dieser Umstand führt dazu, dass für diese Teilstrecke beide Leitungen neu vorgesehen werden müssen.

Die Verlegung der neuen Schmutzwasserkanäle ist, wenn immer möglich, in den projektierten Quartierstrassen vorgesehen. Die Entwässerungsleitungen sind so angelegt, dass sämtliche Liegenschaften mit natürlichem Gefälle entwässert werden können.

4.3 Wasserversorgung

Die vorgesehenen Hauptleitungen werden zu einem grossen Teil in einem Gemeinschaftsgraben mit der Kanalisation verlegt. Die Standorte der Hydranten sind so gewählt, dass die üblichen Distanzen von 50 bis 70 m zu den einzelnen Objekten nicht überschritten werden. Der Versorgungsdruck innerhalb des Quartierplangebietes variiert ungefähr zwischen 6 und 9 bar. Die eigentliche Dimensionierung der Leitungen wird Aufgabe eines Bauprojektes sein.

Zur Erschliessung des unteren Quartierplangebietes muss die Wasserleitung über eine kurze Strecke doppelt geführt werden. Der Grund liegt darin, dass sich ein Druckbrecherschacht mitten im neuen Quartier befindet. Die Druckverhältnisse unterhalb des Druckbrecherschachtes würden mit der Zuleitung Somvix für die Trinkwasserversorgung sowie für die Löschbereitschaft nicht genügen. Zur besseren Versorgung des ganzen Quartiers ist der Ring durch eine spätere Ueberbauung der Parzelle Nr. 4119 zu schliessen.

4.4 Elektrizität, Telefon

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

4.5 Kehrichtsammelstellen

Die Anordnung der Sammelstellen für den Kehricht ist ebenfalls Aufgabe des Quartierplanverfahrens. Insgesamt sind zwei solche Sammelstellen vorgesehen:

1. zwischen der Einmündungen der beiden Stichstrassen
2. auf Parzelle Nr. 4119 (Eigentümer Gemeinde Somvix) im Bereich der vorgesehenen Parkplätze

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 so weit 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 Auf-lageverfahren widerspiegeln wird.

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

Ilanz, 22. Januar 1982
218 Th Lo Ch

Der Projektverfasser:



H. Cavigelli