

Kanton Graubünden

Gemeinde Mitten

QUARTIERPLANUNG + LANDUMLEGUNG
"OB DE HÜSCHERN"

ERLÄUTERUNGSBERICHT

7000 Chur, Mai 1989

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA

QUARTIERPLANUNG + LANDUMLEGUNG

"OB DE HUESCHERN"

E R L A E U T E R U N G S B E R I C H T

1. VERANLASSUNG

In der bereits im Rahmen der ersten Ortsplanung im Jahre 1974 festgelegte Wohnzone oberhalb Untermuttten konnte wegen ungünstig geformter Parzellen und ungenügender Erschliessung nur in Einzelfällen Baubewilligungen erteilt werden. Für die Freigabe der Ueberbauung war eine Quartierplanung mit Landumlegung notwendig. Die Durchführung dieser Quartierplanung und Landumlegung wurde vom Gemeindevorstand Muttten beschlossen und die Einleitung vom 16. Februar bis 17. März 1987 öffentlich aufgelegt. Die Planungsarbeiten wurden dem Ingenieurbüro A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA, Chur in Auftrag gegeben.

2. ZIEL DER QUARTIERPLANUNG UND LANDUMLEGUNG

Die folgenden Ziele sollen erreicht werden:

- Schaffung von überbaubaren Parzellen in der Bauzone.
- Konzentrierung der Ueberbauung entlang der Strasse und Freihaltung der Steilhänge.

- Siedlungsstruktur und Ortsbild sowie Gestaltung der einzelnen Bauten, wie sie in Mutten vorherrschen.
- Strassenerschliessung kombiniert mit der Möglichkeit einer event. Umfahrung der engsten und steilsten Teilstrecken in Untermutten. Die Erschliessungsstrassen und Zufahrten sind auf das Notwendigste zu beschränken.
- Erschliessung mit Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen ausgerichtet auf den notwendigen Gesamtausbau.

3. LANDUMLEGUNG

3.1 Beizugsgebiet

Für die Landumlegung wurde ein grösserer Bereich (ca.2.5 ha) beigezogen, damit die Entflechtung von Bauland und landwirtschaftlichem Boden möglich war und auch im letzteren einigermaßen arrondierte Parzellen geschaffen werden konnten.

3.2 Alter Bestand

Der alte Bestand mit den bestehenden Grenzen wurde von den Aufnahmen für die Parzellarvermessung übernommen. Zusätzlich wurden Höhenkurven ausgewertet. Weil erhebliche Unterschiede in der Qualität und Hangneigung bestehen, wurde eine Bewertung des Bodens durch die Herren W. Grass und Urech geführt.

3.3 Prozentualer Abzug und Anspruch auf Neuzuteilung

Im nördlichen Teil ist eine Erschliessungsstrasse zu erstellen. Der dafür benötigte Boden wird mit einem Abzug von 8.5% des durch diese Strasse erschlossenen Baulandes beschafft.

Der Wert des alten Bestandes minus prozentualer Abzug ergibt den Anspruch in Wertpunkten für die Neuzuteilung.

Der südliche Teil (Parz. 356, 362-367) ist bereits durch die kantonale Verbindungsstrasse erschlossen. Die Parzelle 12 wird über eine private Zufahrt erschlossen. Bei diesen Parzellen wurde deshalb kein prozentualer Abzug vorgenommen.

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 Wertpunkt bei jedem Eigentümer aufgeht, ist nicht möglich, kleine Differenzen lassen sich nicht vermeiden. Die entsprechenden Mehr- und Minderzuteilungen werden in Geld ausgeglichen.

Die folgende Geldentschädigungen wurden vom Gemeindevorstand festgelegt: Bauland Fr. 48.--/Wertpunkt

landwirtschaftlicher Boden Fr. 8.--/Wertpunkt

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

Für die Strasse wurde ein Landstreifen von 3.00 - 4.00 m Breite ausgeschieden. 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%.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Strassen

Nur für den nördlichen Teil des Beizugsgebietes ist eine neue Erschliessungsstrasse von ca. 150 m Länge notwendig. Das Trassée wurde so gewählt, dass beidseitig Bauparzellen von ca. gleicher Tiefe entstehen und die im Generellen Erschliessungsplan vorgegebene Möglichkeit für eine Umfahrung der engsten und steilsten Strecken der Strasse in Untermutten offen bleibt.

4.2 Niveaulinien

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

4.3 Wasserversorgung

Im Gebiet "Ob de Hüschern" ist der vorhandene Druck ab dem bestehenden Reservoir für die Brandbekämpfung nicht genügend. Deshalb ist im Entwurf zum Generellen Wasserversorgungsprojekt eine höhere Druckzone ab zukünftigem Reservoir Spina vorgesehen.

Ein Leitungsstrang vom Reservoir Untermutten über die Kantonsstrasse und die Erschliessungsstrasse und mit einer Verbindung hangabwärts zur bestehenden Dorfnetzleitung unterhalb Parzelle 320 erschliesst das ganze Quartierplangebiet. Angeschlossen werden vier Ueberflurhydranten. Vorläufig kann diese Leitung direkt mit dem bestehenden Netz verbunden werden. Nach Ausbau der oberen Druckzone ist vor dem Anschluss in Parz. 320 ein Druckreduzierventil einzubauen.

4.4 Kanalisation

Der Hauptsammelkanal für die Abwässer von Spina, Obermitten und Stafel wird durch den grössten Teil des Gebietes hindurchgeführt. Daneben ist ein kleiner Seitenkanal zur Erschliessung des Quartiers notwendig. Das Strassenwasser und Sickerwasser wird in einer separaten Leitung abgeleitet. Das Sickerwasser aus Entwässerungen ist auf keinen Fall und das Dachwasser möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, es kann über die Strassenwasserab-
leitung in den Bach abgeleitet oder event. unterhalb der Häuser versickert werden.

5. GESTALTUNG

5.1 Quartiergestaltungsplan

Angestrebt wurde eine Siedlungsform und -gestaltung wie sie in Obermitten und Stafel vorkommen, d.h. mit Gruppierung und Konzentrierung der Bauten entlang der Strasse.

Die extrem steilen Hänge werden dagegen möglichst von Ueberbauung freigehalten.

Auch die Gestaltung der einzelnen Häuser soll auf die orts-übliche 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.

Den Bedingungen des Gestaltungsplanes steht der Vorteil einer um 15% erhöhten Ausnützung gegenüber.

5.2 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.

6. 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 zu Ermöglichung der Entflechtung und vernünftigen Abgrenzung einbezogen wurde, werden die Planungskosten nur auf das Bauland verteilt. Ein Verteiler in Promillen auf Grund der neuzugeheilten Flächen wurde aufgestellt. Die Promillanteile sind definitiv, hingegen sind die daneben aufgeführten Beträge nur approximativ, weil die effektive Restkostensumme erst nach definitiver Abrechnung feststeht.

7000 Chur, Mai 1989

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA

