

GEMEINDE CONTERS i.P.

QUARTIERPLAN MUTTARELLA

Erläuterungsbericht

Quartierplan Muttarella, Erläuterungsbericht

1. Ausgangslage/Zielsetzungen

Gemäss Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 vom 8. Mai 1998 unterliegt das Gebiet Muttarella der Quartierplanpflicht. Der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 vom 8. Mai 1998 sieht die Erstellung einer neuen Erschliessungsstrasse in diesem Gebiet vor. Die Erschliessung des Gebiets Muttarella dient nicht nur dem Quartier selbst sondern auch der besseren Erschliessung des Oberdorfes, vor allem im Winter.

Ziel und Zweck der Quartierplanung ist die Regelung der Erschliessung (Strasse, Wasser, Kanalisation), der Gestaltung (Anordnung der Bauten, Beziehungen zur bestehenden Siedlungsstruktur), der Baulandumlegung mit Landerwerb für die Erschliessungsstrasse und der Kostenverteilung (Verfahren und Erschliessung) über das gesamte Quartierplangebiet.

2. Bestand

Der Bestand ist aus dem Bestandesplan 1:500 (Zonenzugehörigkeit, Eigentum) sowie aus den Grundbuchauszügen im Anhang zu den Quartierplanvorschriften ersichtlich. Gegenüber dem Einleitungsbeschluss vom 15. März 1999 wurde ein Teil der Parzelle Nr. 208, der sich in der Landwirtschaftszone befindet, ebenfalls in das Quartierplanverfahren einbezogen. Dies mit dem Ziel, die Parzellen Nr. 495 und 207 sinnvoll zu vereinigen bzw. die Parzelle Nr. 208 zweckmässig abzugrenzen.

3. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Das Gestaltungs- und Erschliessungskonzept ist aus dem Richtplan 1:500 ersichtlich. Bei der Anordnung der neuen Erschliessungsstrasse und der Baustandorte wurde auf folgendes geachtet:

- Nutzung der bestehenden Wege
- Schonung der bestehenden Liegenschaften
- Zuordnung der neuen Parzellen möglichst am gleichen Ort
- Gewährleistung einer möglichst sinnvollen Überbauung der neuen Parzellen
- Zusammenlegung der kleinen Parzelle Nr. 495 mit der Parzelle Nr. 207

Zur Gewährleistung einer sinnvollen Überbauung im Bereich der neuen Parzellen Nr. A, B und C wurde im Gestaltungsplan 1:500 ein Freihaltebereich eingeführt (siehe Gestaltungsplan 1:500). Der Freihaltebereich sichert einen gemeinsamen Grünraum zum Vorteil aller betroffenen Grundeigentümer. Der südliche Teil der Parzellen wäre ohnehin kaum überbaubar (Hang, Schattenwurf der bestehenden Gebäude). Die zulässige Ausnützung kann innerhalb der Baustandorte realisiert werden. Innerhalb des Freihaltebereichs können keine Hochbauten erstellt werden mit Ausnahme von eingeschossigen Kleinbauten. Balkone und Ähnliches können in den Freihaltebereich hineinragen.

4. Landumlegung/Landerwerb

Die Landumlegung stützt sich auf das Gestaltungs- und Erschliessungskonzept. Sie ist im Neuzuteilungsplan 1:500 wie auch in der Neuzuteilungstabelle im Anhang zu den Quartierplanvorschriften dargestellt. Folgende Kriterien sind dabei massgebend:

- Umlegung der jeweiligen Parzellen möglichst am gleichen Ort
- Schaffung von überbaubaren Parzellen
- Zusammenlegung der kleinen, nicht überbaubaren Parzelle Nr. 495 mit der Parzelle Nr. 207
- Die Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss altem Bestand wird ohne Abzug den neuen Parzellen zugeteilt (kein Verlust von BGF)
- Erwerb von Land ohne BGF bzw. Mehr- und Minderzuteilungen von Land ohne BGF werden mit Fr. 20.--/m² entschädigt.

Für die Erstellung der neuen Erschliessungsstrasse muss das entsprechende Land erworben werden. Dabei werden folgende Grundsätze angewendet:

- Bestehende Wege (nördliche und südliche Zufahrt) sind gemäss Zonenplan kein Bauland (übriges Gemeindegebiet). Diese werden wie folgt erworben:
- Der nördliche Zufahrtsweg auf Parz. Nr. 456 im Umfang von 284 m² und der südliche Zufahrtsweg auf Parz. Nr. 501 und 208 im Umfang von 137 werden zu Fr. 50.--/m² erworben. Die Preisbildung setzt sich wie folgt zusammen: Fr. 20.-- für Land ohne BGF, Abzug von 50 % wegen Belastung mit Dienstbarkeiten, Entschädigung für das Bauwerk (Kofferung) mit Fr. 40.--/m².
- Im übrigen wird das Land anteilmässig von den Quartierplanbeteiligten ohne Entschädigung abgetreten wobei überbaute Parzellen nur zur Hälfte belastet werden.

5. Erschliessung

Die Erschliessungsanlagen sind im Erschliessungsplan 1:500 dargestellt. Die einzelnen Anlagen können wie folgt beschrieben werden:

Erschliessungsstrasse: Die neue Strasse ist als 3 m breite Anlage mit je 0.5 m Bankett auf jeder Seite vorgesehen. Eine Kurvenverbreiterung und eine Ausweichstelle erlauben das Kreuzen der Fahrzeuge. Die Entwässerung ist in der Strasse integriert. Das Meteorwasser wird über Rigolen, Einlaufschächte und Sickerleitungen in die Meteorwasserleitung der Kantonsstrasse abgeleitet.

Wasser: Die Wasserversorgung wird als Ringleitung mit Hydrant in der Erschliessungsstrasse eingebaut. Nebst der Versorgung wird dadurch auch die Versorgungssicherheit und die Löschbereitschaft im ganzen Quartier erhöht.

Kanalisation: Die private Kanalisationsleitung im Bereich der Parzelle Nr. 469 (Teil 1) wird von der Gemeinde übernommen. Für den Anschluss des Quartiers muss ein Beitrag an den Kosten der Leitung entrichtet werden. Dieser wird sich im Bereich von 50 % der Erstellungskosten bewegen (geschätzte Kosten Fr. 4500.--). Eine neue Hauptleitung in der bestehenden Strassenparzelle Nr. 456 (Teil 2) verbindet das Quartier. Im übrigen werden die Parzellen mit privaten Leitungen erschlossen. Die Parzelle Nr. K ist über die bestehende private Leitung (Teil 3) erschlossen. Die Parzelle I erhält das Recht, gegen Entschädigung an dieser Leitung anzuschliessen.

Elektrizität/Telekommunikation: Diese Anlagen werden von den zuständigen Werken erstellt.

6. Kostenverteilung

Über die anfallenden, mutmasslichen Kosten gibt die Zusammenstellung der geschätzten Kosten im Anhang zu den Quartierplanvorschriften Auskunft. Für die Kostenverteilung gelten folgende Grundsätze (siehe Quartierplanvorschriften, insbesondere Kostenverteiler im Anhang):

Verfahren: Die Verfahrenskosten bestehend aus dem Planungsverfahren, der Baulandumlegung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes und die Abrechnung werden nach dem Vorteilsprinzip wie folgt aufgeteilt: überbaute Parzellen 50 %, nicht überbaute Parzellen 100 %.

Erschliessungsstrasse: Die Gemeinde übernimmt 70 % der Kosten für den Erwerb der bestehenden Wege und für die Erstellung der Erschliessungsstrasse als öffentliche Interessenz. Die Verteilung der Restkosten (30 %) erfolgt mittels separatem Verfahren über ein grösseres Bezugsgebiet im Oberdorf (bereits erschlossene Parzellen 50 %, noch nicht erschlossene Parzellen 100 %).

Wasserversorgung: Diese Kosten werden nach dem Vorteilsprinzip wie folgt aufgeteilt: überbaute Parzellen 50 % (erhöhte Versorgungssicherheit und Löschbereitschaft), nicht überbaute Parzellen 100 %.

Kanalisation: Die Kosten der Kanalisation werden nach dem Vorteilsprinzip Abschnittsweise (zwei Teile) auf die noch nicht angeschlossenen Parzellen zu 100 % aufgeteilt.

Elektrizität/Telekommunikation: Die Kostenverteilung richtet sich nach den Weisungen der zuständigen Werke.

Unterhalt: Die öffentlichen Erschliessungsanlagen gehen nach der Erstellung in das Eigentum der Gemeinde über. Die Gemeinde sorgt für den Unterhalt.

7. Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten, die mit dem Quartierplan abgelöst werden können, werden gelöscht (siehe Quartierplanvorschriften).

Chur, 22. Februar 2000, Stauffer & Studach AG, OM