

Lj. 21. 7. 82, 0930h

39/80

Kanton Graubünden

Gemeinde Patzen-Fardün

Q U A R T I E R P L A N U N G " V A L E N A "

mit Parzellierungs-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan

Bericht und Kostenverteiler

Chur, 30.4.1980 ms/ut

Ingenieurbüro
Tuffli & Partner
Quaderstrasse 16
7000 Chur

Inhalt

1. Einleitung
2. Grundlagen
3. Einzugsgebiet
4. Erschliessung
 - 4.1 Strassen
 - 4.2 Kanalisation
 - 4.3 Wasserversorgung
 - 4.4 Stromversorgung
5. Gestaltungsplan
6. Parzellierung
7. Technische Daten
8. Erschliessungskosten
 - 8.1 Strassen
 - 8.2 Kanalisation
 - 8.3 Wasserversorgung
 - 8.4 Zusammenstellung
 - 8.5 Verteilungskosten für Erschliessung
9. Kostenverteiler für Erschliessung
10. Verfahrenskostenverteiler
11. Schlussbemerkungen

1. Einleitung

Im Jahre 1977 hat die Gemeindeversammlung von Patzen-Fardün den Zonenplan und das Baugesetz genehmigt.

Im Zonenplan ist dem Baugebiet Valena die Quartier- und Gestaltungsplanpflicht auferlegt worden.

Am 20.3.79 hat die Gemeindeversammlung die Durchführung der Quartierplanung Valena beschlossen.

2. Grundlagen

Am 21.3.79 erteilte uns der Gemeindevorstand den Auftrag zur Durchführung der Quartierplanung. Im Juli 1979 wurde durch die Baubehörde gemäss Art. 64 des Gemeindebaugesetzes das amtliche Quartierplanverfahren eingeleitet. Gegen den Einleitungsbeschluss sind keine Rekurse eingegangen.

Als Plangrundlage diente eine Situation 1:500, die nach der Grenzbereinigung mit den Grundeigentümern durch uns aufgenommen wurde.

3. Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet ist als Baugebiet im Zonenplan 1:2000 der Ortsplanung ausgeschieden worden. Es liegt zwischen den beiden Fraktionen Patzen und Fardün nördlich der Kantonsstrasse.

4. Erschliessung

4.1 Strassen

4.1.1 1. Etappe

Zur Erschliessung der 1. Etappe wird der bestehende Landwirtschaftsweg von Fardün her auf einer Länge von ca. 240 m' neu ausgebaut. Die Brücke über das Val da Donath wird saniert. Das durchschnittliche Gefälle liegt bei ca. 8 % (max. Steigung ca. 12 %).

4.1.2 2. Etappe

Zur Erschliessung der 2. Etappe wird ab der bestehenden Kantonsstrasse eine ca. 70 m' lange Sackgasse mit Kehrsplatz erstellt. Das mittlere Gefälle beträgt ca. 8 %.

4.2 Kanalisation

Die Ableitung des Abwassers ist im Mischsystem vorgesehen. Sie führt durch das Quartierplangebiet und wird unterhalb der Kantonsstrasse provisorisch in den Vorfluter "Val da Suden" geleitet. Später wird die Kanalisation der Sammelleitung Patzen - Donath angeschlossen.

Die Groberschliessung wird so angelegt, dass sich eine zusätzliche Feinerschliessung erübrigt. Dies gilt auch für die Wasser- und Stromversorgung der einzelnen Parzellen.

4.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde verfügt über ein Wasserversorgungsnetz aus dem Jahre 1952, welches in gutem Zustand ist. Der Wasseranfall kann in Trockenperioden relativ knapp werden, ist aber für die heutigen Verhältnisse genügend. In Bezug auf den Endausbau des Quartierplangebietes müssen jedoch weitere Quellen im Raum Steavs gefasst werden. Das Reservoir ist genügend gross und muss nicht erweitert werden.

Für die Versorgung des Baugebietes "Valena" ist ein neuer Anschluss an die Zuleitung nach Fardün, oberhalb des QP-Gebietes, vorgesehen. Der Ausbau kann für die einzelnen Etappen separat erfolgen.

Für die Brandbekämpfung sind die nötigen Ueberflurhydranten (1. Etappe = 1 Stück, 2. Etappe = 1 Stück) an gut zugänglichen Stellen vorgesehen.

4.4 Stromversorgung

Das Baugebiet wird auf kürzestem Weg über die Freileitung der KHR erschlossen. Die Sekundärleitungen werden verkabelt und kommen in den gemeinsamen Werkleitungsgraben. Die Speisung der Sekundärleitungen erfolgt über eine zentrale Verteilstation. Die Kosten bis zum Hauptsicherungskasten gehen zu Lasten der KHR.

5. Gestaltungsplan

Die vorliegende Gestaltungsplanung ist das Ergebnis verschiedener Varianten. Sie ist zum Schutze des Landschaftsbildes von massgebender Bedeutung. Die ausgearbeiteten Gestaltungsvorschriften und Richtlinien streben eine Anlehnung an die bestehende Baustruktur an.

Die Grösse und Stellung der Bauten sowie die Firstrichtungen sind aus dem Gestaltungsplan ersichtlich. Ebenso sind die Anlagen und Vorkehren für die Parkierung sowie die interne Erschliessung darin enthalten.

6. Parzellierung

Die Parzellierung erfolgte aufgrund des Gestaltungsplanes.
Die Grösse der überbaubaren Parzellen variiert zwischen
858 m² und 2'262 m².

7. Technische Angaben

Grösse des Baugebietes:

- 1. Etappe	2'920 m ²
- 2. Etappe	<u>5'731 m²</u>
Total	<u>8'651 m²</u>

Anzahl Parzellen:

- 1. Etappe	2
- 2. Etappe	<u>4</u>
	6
	—

Höhen über Meer: 1160 - 1190 m ü M

8. Erschliessungskosten

8.1 Strassen

1. Etappe

- Strassenbaukosten, Länge = 240 m' Fr. 80'000.--

2. Etappe

- Strassenbaukosten, Länge = 70 m' /
Kehrplatz " 45'000.--

Total Strassenbau Fr. 125'000.--

=====

8.2 Kanalisation

1. Kanalisation im Quartierplangebiet
Länge 80 m' / Strassenquerung

Fr. 16'000.--

2. Kanalisation im übrigen Baugebiet
Länge 100 m' / Strassenquerung

" 19'000.--

Total Kanalisation Fr. 35'000.--

=====

8.3 Wasserversorgung

1. Etappe

- 80 m' / Hydrant Fr. 14'000.--

2. Etappe

- 110 m' / Hydrant " 20'000.--

Total Wasserversorgung Fr. 34'000.--

=====

8.4 Zusammenstellung

Bemerkung: Die Erschliessungskosten sind nach Ausbau-etappen aufgeteilt. Die Kanalisation muss jedoch beim Ausbau der 1. Etappe ganz erstellt werden.

	1. Etappe	2. Etappe	Total
- Strassen	80'000.--	45'000.--	125'000.--
- Kanalisation	35'000.--	--.--	35'000.--
- WV	14'000.--	20'000.--	34'000.--
Total	129'000.--	65'000.--	194'000.--
=====			

8.5 Verteilungsgrundsätze

Privatanteil:

- auf 1. Etappe:

Strassenanteil 75 % von Fr. 80'000.-- Fr. 60'000.--

Es wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde sowie ev. Dritte einen Anteil von 25 % zu tragen haben.

- auf 2. Etappe:

Strassenanteil 100 % von Fr. 45'000.-- " 45'000.--

Total Verteilungskosten Fr. 105'000.--

=====

Die Erschliessungskosten für Kanalisation und Wasserversorgung werden durch Anschlussgebühren und Subventionen der Gebäudeversicherungsanstalt abgedeckt.

9. Kostenverteiler für Erschliessung

Die Verteilungskosten setzen sich aus den direkt durch die Erschliessung der Ueberbauung erwachsenden und nicht anderweitig abwälzbaren Kosten zusammen.

Aufgrund des Kostenvoranschlages ergibt dies einen Erschliessungskostenbeitrag von

- 20.55 Fr./m² in der 1. Etappe
- 8.25 Fr./m² in der 2. Etappe

Die Anschlussgebühren von Kanalisation und Wasserversorgung betragen je 2 % des amtlichen Versicherungswertes.

Die Wasser- und Kanalisationstaxen werden jährlich aufgrund des Verbrauches erhoben.

10. Verfahrenskostenverteiler

Die gesamten Verfahrenskosten inkl. Gestaltungsplan mit spez. Bauvorschriften belaufen sich auf ca. Fr. 8'000.--. Diese Kosten werden auf die Neuzuteilungsfläche verteilt, was einen Beitrag von ca. Fr. 1.--/m² ergibt.

11. Schlussbemerkungen

Die vorliegende Quartierplanung mit Gestaltungsvorschriften bezweckt den Schutz des Siedlungs- und Landschaftsbildes von Patzen-Fardün. Sie erlaubt der Gemeindebehörde, eine sorgfältig geplante Ueberbauung durchzuführen.



(A. Tuffli)