

Kanton Graubünden
Gemeinde Jenaz



Quartierplan Garola

Quartierplanbericht

1. Ausgangslage

Das **Quartierplangebiet Garola** liegt direkt an der Einfahrt Pragg-Jenaz, zwischen der Prättigauerstrasse und der RhB-Linie. Das knapp zwei Hektaren grosse Quartierplangebiet (QP-Gebiet) ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gewerbezone zugeteilt. Die Grundstücke weisen sehr unterschiedliche Formen auf. Es sind schmale oder konische Flächen, welche sich auch durch die Geländedeform begründen. An der Einfahrt Jenaz stehen zwei Gewerbebetriebe, alle anderen Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt. Erschlossen ist das QP-Gebiet durch eine Zufahrt der bestehenden Gewerbebetriebe und einen quer durchs Areal weiterführenden Güterweg, welcher über einen unbewachten Bahnübergang das Gebiet in Richtung Jenaz verlässt.

Das QP-Gebiet ist von drei Seiten mit Strassen- und Bahndamm umgeben. Für die Gebieterschliessung ist auf Grund des Verkehrsregimes (Kantonsstrasse und RhB-Linie) einzig die bestehende Nordzufahrt ab der kantonalen Verbindungsstrasse Pragg-Jenaz erlaubt. Der Bahnübergang, respektive der Güterweg, wird im Rahmen dieser Quartierplanung aus Sicherheitsgründen aufgehoben. Die unterschiedlichen Geländeterrassen sollen an die neuen QP-Gewerbe- strasse angeglichen werden, um auch dem hohen Grundwasserspiegel zu entinnen.

2. Quartierplanziele

Der Quartierplan bezweckt folgendes:

- Die **Bauzonenerschliessung** bildet das Kernstück für das zukünftige Gewerbegebiet von Jenaz. Die Strassenführung hat landsparend und zweckmässig zu erfolgen.
- Alle Grundstücke sollen für **verschiedene Gewerbenutzungen** optimal bebaut werden können. Die unterschiedlichen Terrainverhältnisse sind auf die neue Parzellenstruktur auszurichten.
- Das Gebiet ist aufgrund der Verkehrsgunst prädestiniert für einen **attraktiven Gewerbestandort**, nicht nur für das lokale sondern auch für regional tätiges Gewerbe. Dies erfordert Regelungen für eine geordnete Bebauungsstruktur und Arealnutzung. Übergeordnete Rahmenbedingungen (z.B. Lärmschutzmassnahmen) sind zu berücksichtigen.

3. Planungsablauf und Mitwirkung

Am 15. Mai 2000 beschloss der Gemeindevorstand von Jenaz, gestützt auf Artikel 38 des Baugesetzes Jenaz (BauG) die **Einleitung** des Quartierplanes Garola. Dieser erfolgte aufgrund eines konkreten Bauvorhabens (Baugesuch) und dem Bedürfnis nach verfügbarem Gewerbeland in Jenaz. Ins Verfahren einbezogen wurden sämtliche

Grundstücke, welche in der Gewerbezone Garola liegen. Es sind dies die Parzellen 231 bis 241, 796 und 1321. Gegen die Einleitung und Abgrenzung des QP-Gebietes gingen keine Einsprachen ein.

Der Quartierplan wurde nicht nur in enger **Zusammenarbeit** mit der Gemeindebehörde ausgearbeitet, sondern auch die betroffenen Grundeigentümer wurden umfassend in die Planung einbezogen. Neben fünf Orientierungsversammlungen wurden vier Umfragen und Vernehmlassungen zur Bauabsicht, Erschliessung und Landumlegung durchgeführt:

- 10. August 2000 (Quartierplan allgemein, Ablauf, Rechtssituation)
- 21. November 2000 (Eigentümerwünsche aufgrund Umfrage 1, Erschliessungskonzepte)
- 12. Februar 2001 (Eigentümerwünsche aufgrund Umfrage 2, neue Erschliessung und Parzellierung)
- 16. Mai 2001 (Eigentümerwünsche aufgrund Vernehmlassung, Neuzuteilung, Erschliessung, Vorschriften und Kostenverteiler)
- 4. Dezember 2001 (Abschlussinformation vor der Auflage)

Die Grundeigentümer konnten ihre Anliegen bei allen entscheidenden Planungsschritten einbringen. Die Mitwirkung im Sinne von Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) ist somit erfüllt.

4. Übergeordnete Rahmenbedingungen

Ortsplanung

Die Gewerbezone Garola wurde bei der Revision Ortsplanung 1997 von der **Genehmigung ausgenommen** (Regierungsbeschluss Nr. 384, 25. Februar 1997). Die Gemeinde hat den geforderten Lärmnachweis beziehungsweise die Machbarkeitsstudie für Lärmschutzmassnahmen mit einer Ergänzung im Baugesetz (Art. 51 Abs. 3 BauG) nachgereicht. Die Gewerbezone Garola ist somit seit April 2001 mit Auflagen betreffend Lärmschutz rechtskräftig. Die Geländeterrassen in der Gewerbezone wurden auch durch die Überarbeitung der Ortsplanung nicht in den Generellen Gestaltungsplan als Raine aufgenommen und unter Schutz gestellt.

Abstand Kantonsstrasse

Entlang der Prättigauer Strasse sind seit 1972 **kantonale Baulinien** rechtskräftig. Innerhalb dieser Abstandslinien dürfen in der Regel keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Das Gewerbehaus auf Parzelle 231 konnte aufgrund neuer Verkehrssicherheitsnormen durch eine Ausnahmegewilligung in die Abstandslinie (reduzierte Baulinie) errichtet werden. Für Strassen (Anlagen) innerhalb des Abstandes ist unter Interessenabwägung (Gewerbestrasse entlang der

Böschung Prättigauerstrasse) eine kantonale Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt, welche zum Zeitpunkt der QP-Genehmigung vorliegen wird.

Lärmbelastung

Die Gewerbezone gilt als unerschlossene Bauzone und hat somit aufgrund der Lärmbelastung von der Prättigauerstrasse und der Bahnlinie **Schutzmassnahmen** nachzuweisen um überbaut werden zu können (Art. 29 LSV). Eine Lärmuntersuchung im Rahmen der Ortsplanung hat ergeben, dass durch geeignete Massnahmen an den Gebäuden respektive der Schallschutz-Fensteranordnung die gesetzlich geforderten Planungswerte für die verschiedenen Gebäudenutzungen gemäss eidg. Lärmschutz-Verordnung erfüllt werden können. Im Anhang sind die Anforderungen an den Lärmschutz mit zwei Situationsplänen dargestellt (Die Richtigkeit der Abstände wurde durch das AfU, F. Sprecher, bestätigt).

Andere Belastungen

Da das Gewerbegebiet direkt an die Bahnlinie grenzt, wurde die **elektromagnetische Strahlenbelastung** durch die Fahrleitung (11 kV, einphasen Wechselstrom) beim RhB-Fahrleitungsdienst abgeklärt. Durch die Bahndammhöhe und den einzuhaltenden Grenzabstand von 5 m, liegen die Hauptbauten ausserhalb des Strahlengrenzwerthes der eidg. nichtionisierenden Strahlenschutzverordnung (NISV).

Bahnübergang und Damm

Der unüberwachte Bahnübergang «Kiesgrube», am südwestlichen Rand des Quartierplangebietes ist auf Begehren der Rhätischen Bahn aufzugeben und dessen Ersatz mit der Quartierstrasse zu regeln. Als Gegenleistung treten die RhB der Gemeinde Jenaz kostenlos rund 250 m² Fläche für eine Grenzbegradigung entlang des Bahndammes zu Gunsten des QP-Gebietes ab. Diese Flächen sind im rechtsgültigen Zonenplan keine Bauzone (ÜG). Sie werden, um überbaut werden zu können, mit einer Teilrevision der Ortsplanung eingezont.

5. Erschliessung

Die Quartiererschliessung erfolgt von Norden, ab der kantonalen Verbindungsstrasse Pragg-Jenaz, über die **Gewerbestrasse**. Sie hat zwingend die bereits bestehende Einfahrt zu den zwei Gewerbebetrieben als Abzweiger zu nutzen, dies als Sicherheitsauflage des kantonalen Tiefbauamtes. Die Fahrbahnbreite beträgt 5.5 m und genügt den minimalen Verkehrsansprüchen der Gewerbenutzung. Ein Strassenteilstück wird auf 6.5 m ausgebaut, um das Kreuzen zweier LKWs zu ermöglichen, im übrigen ist die Strassenbreite für Kreuzungs-

manöver zwischen einem LKW und einem PW ausgelegt. Das Bankett bzw. die Zusatzbreite des Lichtraumprofile von beidseits 0.25 m wird auf den Gewerbegrundstücken erstellt und kann in die Arealgestaltung (z.B. Vorplatz) flächensparend integriert werden.

Die Strasse wird bis an den südlichen Quartierrand erstellt. Einerseits wird die Option für eine spätere Zonenerweiterung mit Erschliessungsanschluss bereits heute geregelt. Andererseits benötigt die angrenzende Landwirtschaftsparzelle durch den aufgehobenen Bahnübergang weiterhin eine Zufahrt.

Die Zufahrt zu den **bestehenden Gewerbebetrieben** wird durch die neue Gewerbestrasse lediglich im Einmündungsbereich leicht angepasst, sonst bleibt diese Situation unverändert.

Ein öffentlicher **Wendeplatz** am Strassenende ist nicht geplant. Für Wendemöglichkeiten ist auf den eigenen Grundstücken zu sorgen. Einzig für die öffentlichen Dienste (Kehrichtabfuhr und Schneeräumung) ist auf der letzten genutzten Gewerbeparzelle eine minimale Wendemöglichkeit zu gewähren. Mit dieser vertretbaren Einschränkung kann auf flächenbeanspruchende Lösungen verzichtet werden.

Ein **Quartiersammelplatz** für Kehricht, Recyclingmaterial, Transformatorstation oder Besucherfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Die einzelnen Entsorgungseinrichtungen sind für jeden Betrieb individuell zu lösen. Die Gemeinde erfüllt die ortsübliche Pflicht für die Abfallabfuhr. Die neue Trafostation wird auf einer separaten, eng gefassten Parzelle errichtet.

Der bestehende **Güter- und Fussweg** quer durchs QP-Gebiet wird mit dem Bahnübergang aufgehoben.

Sämtliche neuen **Ver- und Entsorgungsleitungen** werden gleichzeitig entlang des Strassenkörpers verlegt und mit einer Anschlussmöglichkeit vorbereitet. Nachträgliche Grabarbeiten sollten somit vermieden werden. Es sind dies die Anschlüsse für Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektrisch, Telefon.

6. Gestaltung

Um dem exponierten Gewerbestandort an der Kantonsstrasse und Bahnlinie gerecht zu werden, sollen die neuen Gebäude mit einer groben **Überbauungsstruktur** festgelegt werden. Die nächsten erstellten Gewerbebauten werden weisend für die weitere Entwicklung von Garola sein. Da weitaus der grösste Teil der Eigentümer noch keine konkreten Bauabsichten hat, soll mittels Nutzungserleichterungen und Gestaltungsmassnahmen eine attraktive Gewerbezone gewährleistet werden, welche weitere Interessenten anzieht. Regelungen für die Gebäudeformen und Aussenraumnutzung (Ästhetik) sollen eine höhere Wertschöpfung des Baulandes ergeben, als vergleichsweise an abgelegeneren Standorten.

Definierte **Baubereiche** weisen den Anordnungsspielraum für die Hauptbauten aus. Diese lassen aufgrund der Terrainanpassungen grenzüberschreitend grössere Bauvorhaben zu, um auch für grössere, regional tätige Firmen attraktiv zu sein. Mit diesen Baubereichen wird das Zusammenbauen ermöglicht, selbstverständlich ist die Zustimmung des betroffenen Nachbarn bei konkreten Vorhaben erforderlich. Weiter wurde auch von der Möglichkeit der reduzierten Grenzabstände innerhalb des QP-Gebietes Gebrauch gemacht, anstatt der üblichen 5 m wurde sie punktuell auf je 2.5 m reduziert. Dies auch um eine vertretbare Optimierung bezüglich Bebaubarkeit zu gewähren.

Die unterschiedlichen **Terrainverhältnisse** (Geländeterrassen) sind für eine wirtschaftliche Parzellenerschliessung und -nutzung wenig geeignet. Mit dem Abtrag der oberen, der Bahn entlang führenden Terrasse kann der Talboden etwa auf das Niveau der unteren Terrasse angehoben werden. Die Problematik mit dem hohen Grundwasserspiegel und der Frühjahrsdurchnässung wird dadurch entschärft. Die zwei Terrassen werden höhenmässig an die neue Gewerbestrasse und lagemässig an die neue Parzellierung angeglichen. Eine Geländeabstufung wird im Gebiet weiterhin erkennbar sein.

7. Neuzuteilung

Mit dem Entscheid der Strassenführung, welche in engem Zusammenhang mit dem Standort der überbauten Liegenschaften, der Lärmbelastung entlang der Prättigauerstrasse und einer Option für eine spätere Quartierfortsetzung steht, wurden im wesentlichen die Grundzüge der **Neuzuteilung** gegeben. Weiter wurde den zwei grössten Parzelleneigentümern bei der Standortwahl unter Einwilligung aller Beteiligten den Vortritt gewährt, da diese bis dahin die konkretesten Nutzungsvorstellungen besaßen. Die Neuzuteilungsstandorte können, vorallem nach der Terrainanpassung, als gleichwertig eingestuft werden. Die einen müssen aufgrund der Lärmsituation weitergehende bauliche Massnahmen erbringen, erhalten jedoch eine direkte Werbemöglichkeit. Andere stehen in der «zweiten Reihe», haben auch mehr Freiheiten in ihrer Betriebsflächennutzung oder sind direkter erschlossen. Sämtliche Parzellen sind durch ihre neue Form optimal überbaubar, einzig die Parzelle 239 ist die Ausnahme. Diese bildet zusammen mit den Grundstücken 232, 234 und 238 eine Einheit (privatrechtliche Vereinbarungen), das ist auch der Grund, warum die Parzellen 232 und 234 keinen direkten Strassenanstoß benötigen. Wird in absehbarer Zeit keine zusammenhängende Nutzung realisiert, ist die Eigentümerschaft der nicht erschlossenen Parzellen verpflichtet, die Parzelle 239 zu erwerben, um ihr den Marktnachteil zu nehmen.

Die Gewerbestrasse sowie der Standort der Transformerstation werden selbständige Parzellen, welche in den **öffentlichen Besitz** übergehen. Sämtliche Grundstücke im alten Besitzstand haben proportion-

nal zu ihrer Fläche Land an die öffentlichen Parzellen abgetreten (Abzug weniger als 8%). Die Flächen der Bahndammbegradigung von der Rhätischen Bahn werden ohne Baulandanspruch an die Erschliessungsflächen angerechnet, wodurch der allgemeine Flächenabzug erduziert wird.

8. Dienstbarkeiten

Mit dem **Grundbucheintrag** des Quartierplanes werden sämtliche innerhalb des Perimeters geltenden Rechte und Pflichten neu geregelt (Bereinigung von Rechten, Art. 36 BauG). Die privatrechtlichen Dienstbarkeiten werden mit der Quartierplanung im Grundbuch entsprechend aufgelöst. Grundpfandrechte und interne Dienstbarkeiten, wie Ausnützungstransporte oder Bauverbote, bleiben unverändert.

9. Kostenverteiler

Die **anfallenden Kosten** der Quartierplanung werden in die Bereiche Verfahren, Erschliessungsanlagen und Vorleistungen Gemeinwesen aufgeteilt. Der Verteilschlüssel, resp. Beteiligungsfaktor, richtet sich grundsätzlich nach den Vorteilsgraden jedes Grundeigentümers mit der Parzellenfläche im Verhältnis zur Gesamtfläche des Perimeters. Ein öffentlicher Nutzen an der Erschliessung liegt keiner vor und somit ist eine Kostenbeteiligung durch die öffentliche Hand nicht gegeben. Die zwei überbauten Liegenschaften werden von der Kostenbeteiligung für die Erschliessung befreit, sie verzichten dadurch aber auch auf eine Beitragsrückerstattung ihrer Erschliessungsvorleistungen, welche zum Teil nun durch die Allgemeinheit benutzt werden.

Zu den Verfahrenskosten zählen die Aufwendungen des Quartierplaners (STW AG für Raumplanung) inklusive des Ausnahmegewilligungsantrags an das Kant. Tiefbauamt, der Grundbucheintrag und die Grenzmutationskosten des Geometers. In den Erschliessungskosten sind die Projektierung und Erstellung der Quartierstrasse, der Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen enthalten sowie der Terrainabtrag. Die Stromversorgung mit dem Trafoneubau und der Strassenbeleuchtung wird durch das Elektrizitätswerk (Rätia Energie Klosters AG) finanziert. Mit der Erschliessung des Gewerbebaus auf Parzelle 231 und später auf Parzelle 1321 wurde auch ein Kostenanteil dem unüberbauten QP-Gebiet Garola belastet. Die Gemeinde hat die Mehrkosten von Fr. 12'294.30 für einen erhöhten Ausbaustandart bis zum Zeitpunkt der Quartierplanung vorfinanziert, diese sind nun von den Grundeigentümern zu übernehmen.

Als **Kosten-Richtwerte** können gemäss den geschätzten Angaben der jeweiligen Fachberater folgende Werte angegeben werden:

- QP-Verfahren Fr 40'000.–
(Aufwand STW, Grundbuch und Geometer)

- Erschliessungsanlagen Fr 600'000.–
(Projektierung, Bauleitung, Strassen-/ Leitungsbau und Terrainabtrag)
- Vorfinanzierung 1989, Gemeinde Jenaz Fr 12'294.30
(Stand 31.12.93, keine Verzinsung)

10. Ergänzung

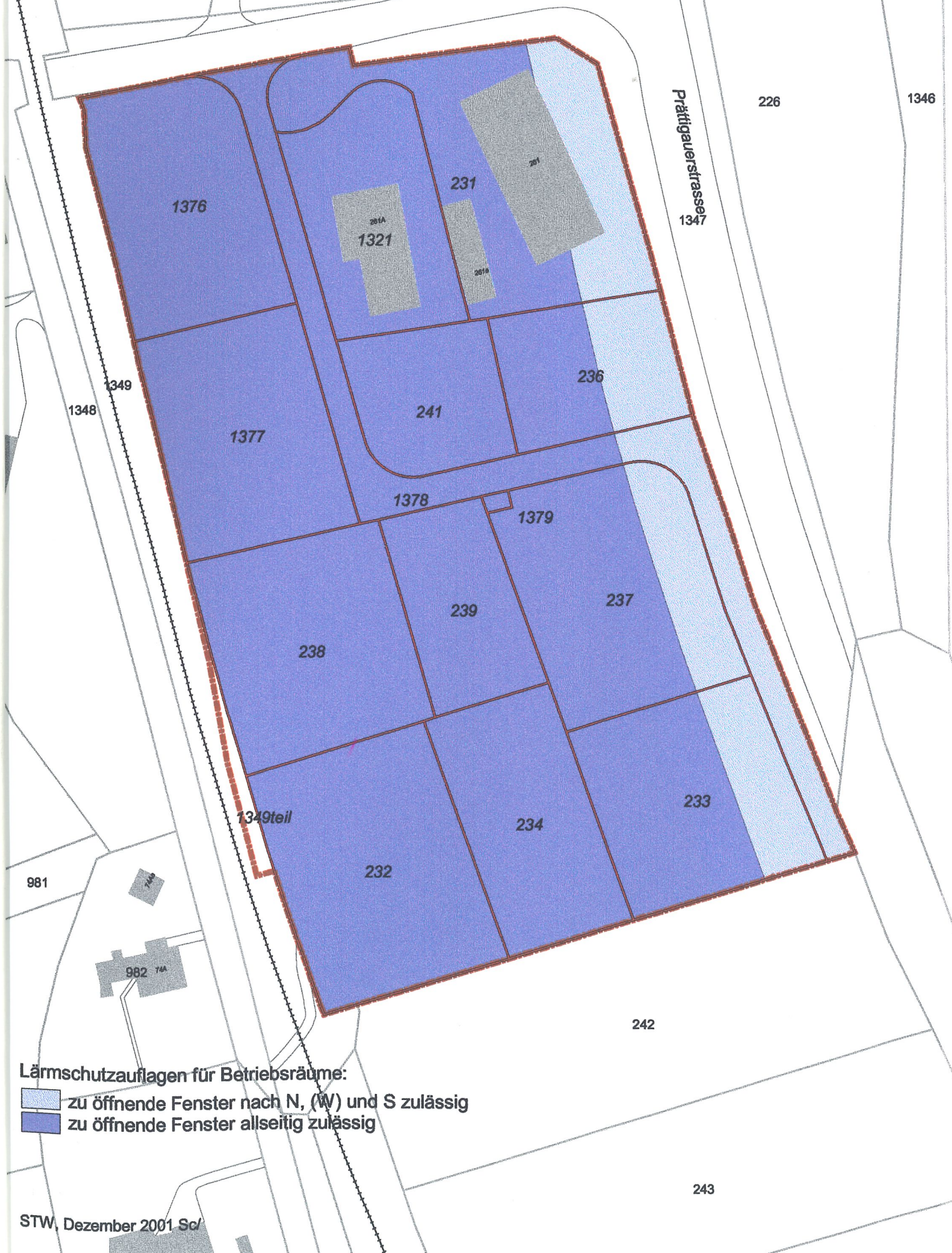
Nach Abschluss der öffentlichen Auflage des Quartierplans konnte die Gemeinde das Gesuch um eine **kantonale Ausnahmegewilligung** betreffend Strassenabstand einreichen (siehe Kapitel 4). Der Kanton (TBA) verlangte bereits bei dessen Vorprüfung eine Bereinigung diverser Auflagen noch im Quartierplanverfahren, im Speziellen das Einhalten der Sicherheitsbestimmungen bei der Quartiereinfahrt. Die Gemeinde, welcher der Vollzug kantonalen Auflagen übertragen wird, führte am 6. respektive 13. März 2002 mit den betroffenen Grundeigentümern und den Kantonsvertretern eine Begehung durch. Die Gemeinde ist gezwungen, die geforderten kantonalen Auflagen im Quartierplanverfahren durchzusetzen und musste diese somit in den Quartiergestaltungsplan aufnehmen. Es sind dies der Freihaltbereich mit Abschränkung in der Quartiereinfahrt und die geforderte Leitplanke entlang der Prättigauerstrasse (ausserhalb). Sobald die in Aussicht gestellte Bewilligung eintrifft, kann die Gemeindebehörde diesen Quartierplan unter Vorbehalt erlassen. Die Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung entlang des Bahndamms (siehe Kapitel 4) ist aufgrund der positiven Abstimmung an der Gemeindeversammlung vom 24. April 2002 eingeleitet und wird auf den Sommer 2002 erwartet.

November 2001, ergänzt Mai 2002 S/Sc

Jenaz, Quartierplan Garola

Situation 1: 1000

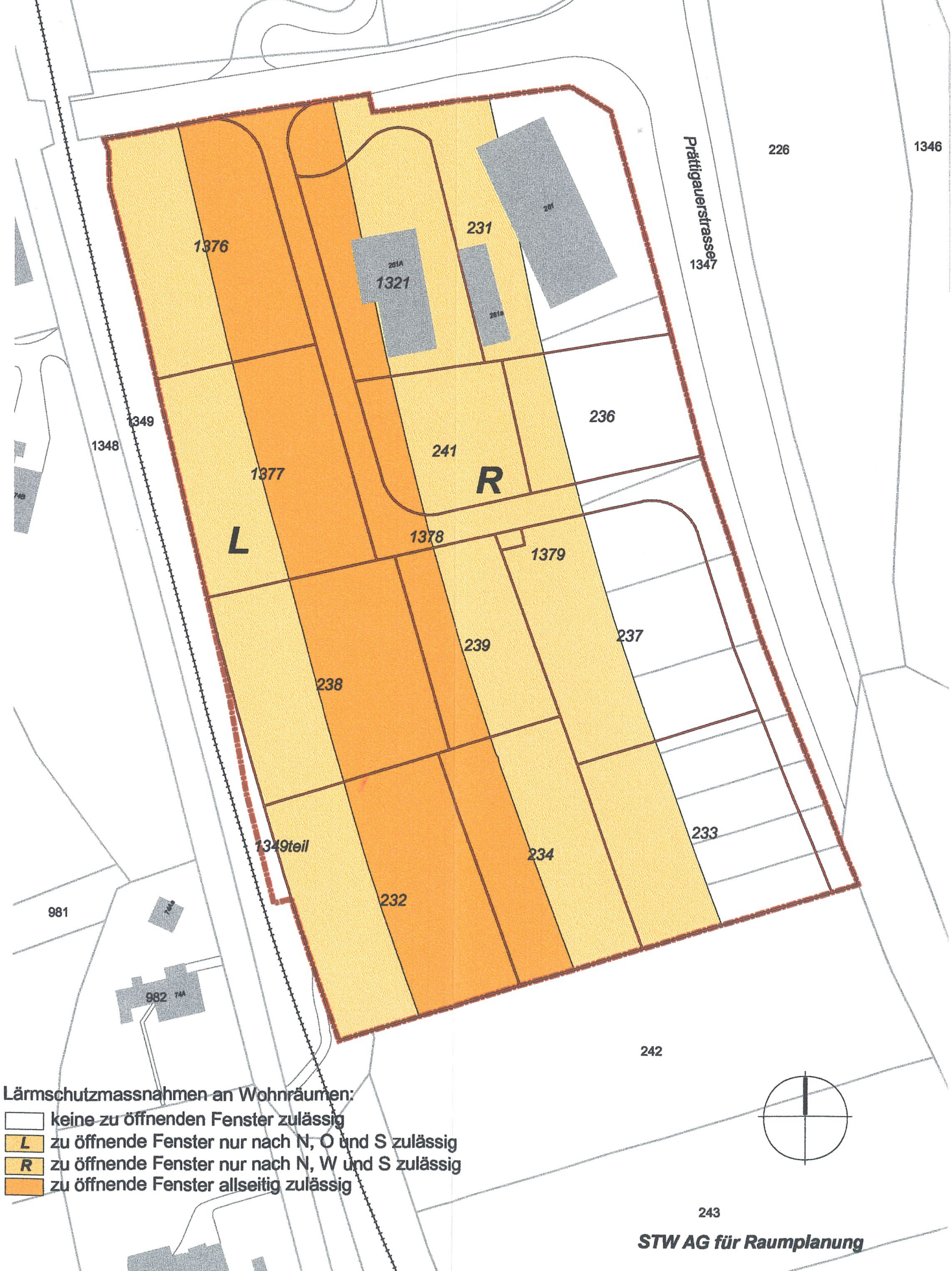
Lärmschutzauflagen für Betriebsräume



228

1362

Lärmschutzauflagen für lärmempfindliche Räume



Lärmschutzmassnahmen an Wohnräumen:

- keine zu öffnenden Fenster zulässig
- L** zu öffnende Fenster nur nach N, O und S zulässig
- R** zu öffnende Fenster nur nach N, W und S zulässig
- zu öffnende Fenster allseitig zulässig