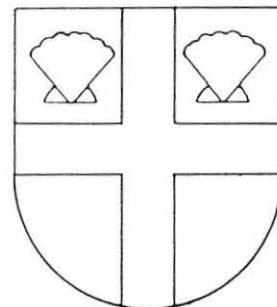


KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE

SAMNAUN



QUARTIERPLAN SOT RAVAISCH

BERICHT

Quartierplanung Sot Ravaisch
Bericht

I N H A L T

1. ALLGEMEINES / VORGESCHICHTE / BEIZUGSGEBIET
2. INHALT DES QUARTIERPLANES
 - 2.1 Erschliessungsplan mit Abgrenzung Beizugsgebiet
 - 2.2 Bericht
3. GENEHMIGUNGEN DES KANTONS
 - 3.1 Zu Gunsten Gemeinde
 - 3.2 Zu Gunsten Privater
4. SERVITUTE
 - 4.1 Art der Servitute / Begünstigte / Belastete
 - 4.2 Entschädigung der Servitute
5. KOSTENVERTEILUNG
 - 5.1 Planungskosten
 - 5.2 Erschliessungskosten
6. WEITERES VORGEHEN
 - 6.1 Einholen der Bewilligungen vom Kanton
 - 6.2 Quartierplangenehmigungsverfahren
 - 6.3 Grundbucheinmerkungen
 - 6.4 Servitutenregelung
 - 6.5 Erstellung der Bauprojekte
 - 6.6 Bau Erschliessung in Etappen

1. ALLGEMEINES / VORGESCHICHTE / BEIZUGSGEBIET

Im Jahre 1984 wurde die Revision der Ortsplanung Samnaun durchgeführt und von der Regierung am 15.7.1985 genehmigt. Das Gebiet Sot Ravaisch zwischen der Kantonsstrasse und dem Schergenbach unterhalb dem Café Sot Punt gelegen wurde der Gemischten Zone 2. Etappe zugeteilt, wobei im unteren Bereich der Vorbehalt der Bachverbauung zur Anwendung kam. Die Bachverbauung wurde 1988 erstellt und ist zur Zeit praktisch abgeschlossen.

Das Beizugsgebiet umfasst die Parzellen 1007, 1008, 1009, 268, 300 und 301. Die Parzelle 301 alleine ist für eine hochbauliche Nutzung zu schmal, kann aber für eine Parkplatzanlage oder in Kombination mit anderen Parzellen genutzt werden. Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

Da auf Parzelle 1008 in diesem Jahr ein Bauvorhaben realisiert werden soll, muss die nach Baugesetz erforderliche Quartierplanung so rasch wie möglich durchgezogen werden. Es handelt sich hier um ein öffentliches Verfahren.

Mitte Januar 1989 erhielten wir von der Gemeinde den Auftrag für Vorabklärungen an dieser Quartierplanung. An Besprechungen mit den betroffenen Eigentümern, den kantonalen Instanzen (BTA, TBA, Kantonspolizei), Vertretern der PTT und der Gemeinde wurden die Grundlagen für diese Planung zusammengetragen. Die Vorarbeiten gingen sehr rasch in eine definitive Ausarbeitung des Quartiererschliessungskonzeptes über.

Da im Bereich Sot Ravaisch die gesamten Verkehrsverhältnisse etwas komplex sind und in diesem Raume auch die Postautohaltestellen für Ravaisch geplant sind, wurden auch übergeordnete, nicht mit dem Beizugsgebiet alleine zusammenhängende Massnahmen miteinbezogen (Haltestelle, Fussgängerverbindungen evtl. neue Uebergänge zu den Seilbahnanlagen).

2. INHALT DES QUARTIERPLANES

Wie bereits erwähnt, zeigte sich im Rahmen der Vorabklärungen, dass eine Quartiererschliessungsplanung die einzig notwendige Massnahme sei, ergänzt durch einen entsprechenden Bericht.

2.1 Erschliessungsplan mit Abgrenzung Beizugsgebiet

Im Plan "Erschliessungskonzept" 1:500 sind folgende Massnahmen generelle fixiert:

- a) Standorte PTT-Haltestellen: Einfluss auf das Quartier hat nur die talseitige Haltestelle.
- b) Lage von Ein- und Ausfahrten in Kantonsstrasse gemäss Rücksprache mit BTA Scuol.
- c) Rückwärtige, mögliche Erschliessungen gemäss Rücksprache mit Privaten und Gemeinde.
- d) Sichtlinien für Ausfahrten gemäss Wünschen der Kantonspolizei. Die Sichtfelder ausserhalb der Sichtlinien dürfen in keiner Weise behindert werden, weder durch Bauten noch durch parkierte Autos oder Bepflanzungen.
- e) Fussgängerverbindungen entlang der Kantonsstrasse und im Bereich der PTT-Haltestellen. Diese sind ebenfalls komplett freizuhalten.
- f) Baulinie bezüglich Bach gemäss Baugesetz, ohne Einfluss auf Lage der Hochbauten.
- g) Lage der kürzlich erstellten Langlaufloipe mit der Auflage zur Freihaltung von jeglichen Hindernissen im Winter.
- h) Bezeichnung (mit Schraffur) aller Servitutsflächen mit Ausnahme der Landbeanspruchung vom Kanton Graubünden (siehe 3.).
- i) Lage der bestehenden Werkleitungen.
- k) Lage der neuen Werkleitungen (Wasser/EW) nach Rücksprache mit Wasserkorporation Ravaisch und EW Samnaun.

2.2 Bericht

Der vorliegende Bericht ist integrierender Bestandteil der Quartierplanung Sot Ravaisch.

3. GENEHMIGUNGEN DES KANTONS

Nach Rücksprache mit dem Bezirkstiefbauamt Scuol wurde folgendes Vorgehen vereinbart. Parallel zum Quartierplangenehmigungsverfahren wird um Bewilligung folgender Massnahmen ersucht:

3.1 Zu Gunsten Gemeinde

- Erstellung der beiden PTT-Haltestellen in Ravaisch mit einer verlängerten Bewilligungsfrist tw. auf Areal des Kantons, tw. auf privatem Land.
- Erstellung eines Gehweges in geeigneter Form entlang der Kantonsstrasse von Parzelle 300 bis Parzelle 1007, ebenso ab bergseitiger PTT-Haltestelle bis Parzelle 261, ebenfalls teilweise auf Kantonsareal.

3.2 Zu Gunsten Privater

- 3 Einmündungen ab Kantonsstrasse mit den üblichen technischen Rahmenbedingungen (Radien, Gefälle).

4. SERVITUTE

Grundsätzlich werden im Plan "Erschliessungskonzept" 1:500 nur Angaben über die Lage der Servitute gemacht, nicht aber über Art und Betroffene.

4.1 Art der Servitute / Begünstigte / Belastete

Zwischen Gemeinde und den Parzellen 1007 sowie 1008 ist eine Servitutenregelung für den Gehweg zu treffen (Parzelle 1007: ca. 10 m², Parzelle 1008: ca. 6 m²). Ebenso zwischen Gemeinde (oder Verkehrsverein) und den Parzellen 268, 300 und 301 ist eine Servitutenregelung für den Betrieb einer Langlaufloipe im Winter zu treffen (Parzelle 268: ca. 3 m², Parzelle 300: ca. 100 m², Parzelle 301: ca. 75 m²).

Weitere Servitutsregelungen sind zwischen Privaten zu treffen und betreffen ausschliesslich Weg- und Fahrrechte. Die Zusicherung zur Gewährung eines Fahrrechtes für die von einer privaten Zufahrt tangierten Ecke der Parzelle 269 (Sot Punt) wurde mündlich bereits erteilt. Im Gegenzug dazu soll der Einfahrtsbereich der Parzelle 1007 auch von Parzelle 269 überfahren werden können.

4.2 Entschädigung der Servitute

Die eventuell erforderlichen Entschädigungen werden hier nicht fixiert. Sie sind Gegenstand von Verhandlungen zwischen den Betroffenen.

5. KOSTENVERTEILUNG

5.1 Planungskosten

Die Kosten zur Abklärung des gesamten Verkehrskonzeptes im Knotenpunkt Ravaisch, wie z.B. die Festlegung der Standorte PTT-Haltestellen, zukünftige Brückenstandorte etc. sind Sache der Gemeinde. Die übrigen Quartierplanungskosten werden nach folgendem Schlüssel verteilt:

Parzelle	Fläche	Faktor Planungs- kosten	Punkte	Kostenbe- teiligung in %en
1007	743	1.0	743	16.8
1008	743	1.0	743	16.8
1009	743	1.0	743	16.8
268	743	1.0	743	16.8
300	991	1.0	991	22.5
301	647	0.7	453	10.3
Total			4416	100

Die Reduktion bei Parzelle 301 erfolgt, da es sich vorwiegend um eine Erschliessungsplanung handelt und diese Parzelle alleine mit Hochbauten nicht überbaut werden kann.

5.2 Erschliessungskosten

Die Verteilung der Erschliessungskosten ist nicht Sache dieser Planung. Sicher ist aber, dass verschiedene Teile auf privater Basis von einem oder mehreren Eigentümern erstellt werden können und diese auch den Kostenschlüssel festlegen. Als öffentliche Erschliessungsarbeiten und daher auch gemeinsam zu finanzieren gelten die Hydrantenleitung und die EW-Anlagen. Von der Gemeinde zu erstellen sind die PTT-Haltestellen. Die Gehwege erhalten evtl. eine gemischte Finanzierung.

Die Kosten der EW-Anlagen, evtl. auch des Gehweges und der Wasserversorgungsanlagen sind Gegenstand eines Perimeterverfahrens.

6. WEITERES VORGEHEN

6.1 Einholen der Bewilligungen vom Kanton

- Für den unteren Teil des Quartierplangebietes muss von der Regierung die Genehmigung der Zone eingeholt werden, wobei aber dazu die Abnahme der Bachverbauung durch Herrn Bischoff vom Tiefbauamt erfolgt sein muss (April/Mai 1989). Dieses Verfahren ist ohne Einfluss auf das anfangs erwähnte Bauvorhaben.

- Beim Bezirkstiefbauamt Scuol müssen sofort die unter 3. erwähnten Bewilligungen unter Vorbehalt der Genehmigung des Quartierplanes eingeholt werden. Diese Bewilligungen sind ohne gegenteilige Abmachung jeweils für 2 Jahre gültig und müssen vor Ablauf dieser Frist verlängert werden, andernfalls sind neue Gesuche einzureichen.

6.2 Quartierplangenehmigungsverfahren

Der vorliegende Quartierplan (Erschliessungskonzept 1:500 und Bericht) werden am 17.3.1989 ausgeschrieben. Die Auflage dauert vom 17.3. bis zum 15.4.1989. Nachdem die Einsprachen erledigt sind, kann er in Kraft gesetzt werden.

6.3 Grundbucheinmerkungen

Dieser Quartierplan ist bei allen betroffenen Parzellen anzumerken. Die Erfüllung der darin enthaltenen Auflage ist immer für den jeweiligen Eigentümer verpflichtend.

6.4 Servitutenregelung

Die Servitute zwischen Privaten sind vor Inkraftsetzung des Quartierplanes grundbuchlich zu regeln.

Die Servitute zwischen der Gemeinde (bzw. dem Verkehrsverein) und den Privaten werden ebenfalls spätestens bei Inkraftsetzung des Quartierplanes, bzw. bei dessen Eintrag im Grundbuch geregelt.

6.5 Erstellung der Bauprojekte

- Ein Bauprojekt für die PTT-Haltestelle und den Gehweg wird von der Gemeinde zusammen mit den bergseitigen Anlagen erstellt.
- Die gemeinsamen Anlagen (Elektroanlagen, Wasserversorgung) werden durch die Gemeinde oder Wasserkorporation projektiert. Für die Hydrantenleitung muss vor Baubeginn die Subventionszusicherung eingeholt werden.
- Zufahrten und rückwärtige Erschliessungen können von den Privaten nach den Vorschriften des Kantons und der Gemeinde geplant werden (Baubewilligungsverfahren).

6.6 Bau Erschliessung in Etappen

- Vor oder parallel zum ersten Bauvorhaben sollten von der Gemeinde, bzw. Wasserkorporation die gemeinsamen Anlagen (EW, Hydrantenleitung) erstellt werden.
- Die Zufahrten sind jeweils vor Baubeginn der einzelnen Parzellen zu erstellen, wobei die Bewilligung des Kantons noch Gültigkeit haben muss.

Der Sachbearbeiter: B. Bühler

Chur, 16. März 1989

INGENIEURBUREAU
WALTER SCHNEIDER AG
7000 CHUR