Kanton Graubünden

Gemeinde Riom-Parsonz

Quartierplanung

RODAS

Quartierplanbestimmungen

Erlassen vom Gemeindevorstand am 2. Juni 2005

INHALTSVERZEICHNIS "QUARTIERPLANBESTIMMUNGEN"

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Quartierplangebiet / Alter Bestand
Art. 2 Zweck der Quartierplanrevision
Art. 3 Bestandteile

B Erschliessung und Entsorgung

Art. 4 Quartierstrassen
Art. 5 Erschliessungsstrassen
Art. 6 Schneeräumung der Gemeindestrasse ab Parsonz
Art. 7 Besucherparkplatz
Art. 8 Anlagen der Trink- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung
Art. 9 Eigentum der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen
Art. 10 Unterhalt der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen
Art. 11 Telefon- und Stromleitungen
Art. 12 Abfallentsorgung
Art. 13 Schutzräume

C Gestaltung und Parzellierung

Art. 14 Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften
Art. 15 Umgebungsgestaltung
Art. 16 Abweichung von den Quartiergestaltungsvorschriften
Art. 17 Parzellierung
Art. 18 Vorbehalt der Baubewilligung

D Realisierung des Quartierplanes

Art. 19 Landumlegung
Art. 20 Regelung der An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Grundpfandrechte
Art. 21 Neue Dienstbarkeit
Art. 22 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Anmerkung „Quartierplan"
Art. 23 Wertausgleich für Mehr- oder Minderwerte

E Kostenverteilung

Art. 24 Kosten für Erschliessungsanlagen
Art. 25 Verfahrenskosten
Art. 26 Fälligkeit der Kostenbeiträge
Art. 27 Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

F Schlussbestimmungen

Art. 28 Abweichungen von den Quartierplanvorschriften
Art. 29 Anmeldung und Eintrag im Grundbuch
Art. 30 Inkrafttreten
Art. 31 Genehmigung

I. Quartierplanbestimmungen

Der Gemeindevorstand Riom-Parsonz erlässt aufgrund des Beschlusses vom 24. Mai 2005 und gestützt auf Artikel 38 ff des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden und Artikel 73 bis Artikel 84 des Baugesetzes der Gemeinde Riom-Parsonz, den folgenden Quartierplan für das Gemeindegebiet „Rodas".

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Quartierplangebiet / Alter Bestand

Der Quartierplan „Rodas" umfasst die folgenden Grundstücksparzellen:

Parz.-Nr.	Parz.-Fläche	Grundeigentümer
460	2'372 m2	Subjektiv-dinglich verbunden zu je 1/33 mit den Parzellen Nrn. 891, 892, 906, 907, 959, 962, 963, 964, 979, 987, 989, 991, 993, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1032, 1042, 1043, 1044, 1113, 1116 und 1117
805	1'008 m2	Politische Gemeinde Riom-Parsonz, 7463 Riom
891	682 m2	[redacted] (Miteigentümerinnen je zur Hälfte)
892	12'388 m2	- [redacted] (Miteigentümer zu 2/4) - [redacted] (Miteigentümer zu 1/4) - [redacted] (Miteigentümerin zu 1/4)
906	1'604 m2	[redacted]
907	2'020 m2	- [redacted] (Miteigentümerin zu 3/6) - [redacted] (Miteigentümer zu 1/6) - [redacted] (Miteigentümer zu 1/6) - [redacted] (Miteigentümerin zu 1/6)
959	958 m2	[redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)

Parz.-Nr.	Parz.-Fläche	Grundeigentümer
962	870 m2	[redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
963	748 m2	[redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
964	757 m2	[redacted] (Gesamteigentümer zufolge Gütergemeinschaft)
979	685 m2	[redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
987	1'787 m2	[redacted]
989	779 m2	[redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
991	790 m2	[redacted]
993	881 m2	[redacted]
1010	274 m2	[redacted]
1011	926 m2	[redacted]
1012	354 m2	[redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
1013	725 m2	[redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
1014	887 m2	[redacted]
1015	416 m2	[redacted]
1016	371 m2	[redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
1017	485 m2	[redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
1018	563 m2	[redacted]
1019	1'121 m2	[redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
1020	451 m2	[redacted]

Parz.-Nr.	Parz.-Fläche	Grundeigentümer
1021	895 m2	[redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
1022	417 m2	[redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
1031	13'573 m2	Subjektiv-dinglich verbunden zu je 1/33 mit den Parzellen Nrn. 891, 892, 906, 907, 959, 962, 963, 964, 979, 987, 989, 991, 993, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1032, 1042, 1043, 1044, 1113, 1116 und 1117
1032	373 m2	[redacted]
1042	880 m2	[redacted]
1043	489 m2	[redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
1044	456 m2	[redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
1076	1'401 m2	Subjektiv-dinglich verbunden zu je 1/33 mit den Parzellen Nrn. 891, 892, 906, 907, 959, 962, 963, 964, 979, 987, 989, 991, 993, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1032, 1042, 1043, 1044, 1113, 1116 und 1117
1086	1'203 m2	Subjektiv-dinglich verbunden zu je 1/33 mit den Parzellen Nrn. 891, 892, 906, 907, 959, 962, 963, 964, 979, 987, 989, 991, 993, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1032, 1042, 1043, 1044, 1113, 1116 und 1117
1091	8'386 m2	Subjektiv-dinglich verbunden zu je 1/33 mit den Parzellen Nrn. 891, 892, 906, 907, 959, 962, 963, 964, 979, 987, 989, 991, 993, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1032, 1042, 1043, 1044, 1113, 1116 und 1117
1092	126 m2	Subjektiv-dinglich verbunden zu je 1/33 mit den Parzellen Nrn. 891, 892, 906, 907, 959, 962, 963, 964, 979, 987, 989, 991, 993, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1032, 1042, 1043, 1044, 1113, 1116 und 1117

Parz.-Nr.	Parz.-Fläche	Grundeigentümer
1113	1'140 m2	Baugesellschaft Enziana, bestehend aus: [redacted] (Gesamteigentümer zufolge einfacher Gesellschaft)
1114	259 m2	Baugesellschaft Enziana, bestehend aus: [redacted] (Gesamteigentümer zufolge einfacher Gesellschaft)
1115	179 m2	Baugesellschaft Enziana, bestehend aus: [redacted] (Gesamteigentümer zufolge einfacher Gesellschaft)
1116	618 m2	[redacted]
1117	720 m2	[redacted]
1023	778 m2	1/36 ME [redacted]
		1/36 ME [redacted]
		1/36 ME [redacted]
		1/36 ME [redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
		1/36 ME [redacted] (Gesamteigentümer zufolge Gütergemeinschaft)
		1/36 ME [redacted]
		1/36 ME [redacted]
		1/36 ME [redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
		1/36 ME [redacted]
		2/36 ME [redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
		2/36 ME [redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
		1/36 ME [redacted] (Miteigentümerinnen je zur Hälfte)
		1/36 ME [redacted]
		1/36 ME [redacted]

Parz.-Nr.	Parz.-Fläche	Grundeigentümer
		1/36 ME [redacted]
		1/36 ME [redacted]
		1/36 ME [redacted]
		1/36 ME [redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
		1/36 ME [redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
		1/36 ME [redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
		2/36 ME Rohé Intérieur AG, 8001 Zürich
		2/36 ME [redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
		2/36 ME [redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
		2/36 ME [redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
		1/36 ME [redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
		1/36 ME [redacted]
		1/36 ME [redacted] (Miteigentümer je zur Hälfte)
		2/36 ME - [redacted] (Miteigentümer zu 2/4) - [redacted] (Miteigentümer zu 1/4) - [redacted] (Miteigentümerin zu 1/4)
		1/36 ME [redacted]

Die Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Plan Nr. 274.1 ersichtlich.

Art. 2 Zweck der Quartierplanrevision

Die Quartierplanrevision ersetzt die Quartierplanung, die am 17.09.1984 vom Gemeindevorstand genehmigt wurde. Mit der Quartierplanrevision werden im wesentlichen folgende Ziele erreicht:

- Erlass neuer Quartierplanbestimmungen
- Regelung des Unterhalts der Quartiererschliessungsanlagen
- Erfassen der überarbeiteten Pläne

Art. 3 Bestandteile

Der Quartierplan „Rodas" umfasst folgende Unterlagen:

- Plan Nr. 274.1
  Beizugsgebiet mit Bauzonenumgrenzung / Baulinien / Erschliessungshauptleitungen
- Plan Nr. 55531.01/22/810
  Elektro-Werkplan
- Plan Nr. 55531.01/22/811
  Elektro-Werkplan
- Quartierplanbestimmungen

B Erschliessung und Entsorgung

Art. 4 Quartierstrassen

Die Quartierstrassen und -wege auf der Parzelle Nr. 460 bleiben im Privateigentum. Das Befahren der Strassen und Wege auf der Parzelle Nr. 460 ist grundsätzlich untersagt, ausgenommen ist der Güterumschlag während der schneefreien Zeit. Das Stehenlassen von Fahrzeugen ist untersagt. Die EG Rodas ist für den Unterhalt besorgt.

Muss die Quartierstrasse auf der Parzelle Nr. 460 zufolge Bauarbeiten auf den Parzellen einzelner Grundeigentümer mit Lastwagen oder Baumaschinen mit einem Gewicht über 3.5 Tonnen befahren werden, haben diese Grundeigentümer einen zusätzlichen Pauschalbetrag von CHF 1'000.00 für Rohbauarbeiten bis zu CHF 50'000.00 bzw. CHF 1'500.00 für Rohbauarbeiten über CHF 50'000.00 in den Unterhaltsfond der EG Rodas zu leisten. Sichtbare Schäden an der Quartierstrasse und auf angrenzendem Boden sind von den Verursachern bis spätestens zum Zeitpunkt der Bauvollendung auf eigene Kosten und unabhängig vom zu leistenden Pauschalbetrag zu beheben.

Art. 5 Erschliessungsstrassen

Die Erschliessungsstrasse Rodas (Weg Nr. 77 / Parzellen Nrn. 805 und 863) bleibt im Eigentum der Politischen Gemeinde Riom-Parsonz.

Diese Strasse erschliesst zur Hauptsache das Quartier „Rodas". Sie wird daneben aber auch von anderen Benützern befahren, wie die Bergbahnbetriebe und die mit diesen in Zusammenhang stehenden Betriebe sowie Landwirte zu Bewirtschaftungszwecken. Die Gemeinde erteilt dazu einzelne Fahrbewilligungen. Die Anzahl der Fahrbewilligungen beträgt maximal 10 Saisonbewilligungen (exkl. land- und forstwirtschaftliche Bewilligungen) pro Saison. Bewilligungen für Einzelfahrten werden in restriktiver Anwendung im Rahmen des Notwendigen ausgestellt. Die Verwaltung der EG Rodas wird über die erteilten Fahrbewilligungen orientiert.

Die Strasse ist im Bereich der Kreuzung bei „Cresta da Lai" und im Bereich des Druckbrecherschachtes in „Rodas" mit einem allgemeinen Fahrverbot und mit einer Gewichtsbeschränkung von 7,5 Tonnen signalisiert.

Die Grundeigentümer im Quartierplangebiet und ihre Gäste können die Erschliessungsstrasse ohne besondere Bewilligung befahren. Die übrigen Benützer haben bei der Gemeindekanzlei eine Bewilligung einzuholen, für welche die Gemeinde, ausser für land- und forstwirtschaftliche Bewilligungen, jeweils eine Kanzleigebühr erhebt.

Die Gemeinde besorgt den Unterhalt der Erschliessungsstrasse. Die Hauseigentümer im Quartierplangebiet „Rodas" beteiligen sich an den Unterhalt ab 01. Januar 2005 mit einer jährlichen Pauschalgebühr von CHF 100.00 pro Haus zusätzlich zum jährlichen Beitrag gemäss der allgemeinen Beitragspflicht an den Unterhalt der Meliorationsstrassen (Art. 4 und 5 des Gesetzes betreffend Unterhalt der Meliorationswerke).

Die in den Jahren 2003 und 2004 vorgenommene und in den Jahren 2005 und 2006 abzuschliessende Strassensanierung im Umfang von CHF 65'000.00 hätten die Grundeigentümer des Quartierplangebietes „Rodas" gemäss bisherigem Recht (Quartierplanbestimmungen vom 17.09.1984 / Art. 4) vollumfänglich übernehmen müssen. Im Hinblick auf die vorliegende Revision der Quartierplanbestimmungen sind der Gemeindevorstand Riom-Parsonz und die EG Rodas übereingekommen, dass die Eigentümer Rodas die Hälfte dieser Kosten übernehmen, jedoch maximal CHF 32'500.00.

Art. 6 Schneeräumung der Gemeindestrasse ab Parsonz

Die Schneeräumung der Gemeindestrassen ab Parsonz übernimmt die Gemeinde Riom-Parsonz. Die ausgewiesenen Kosten werden gemäss „Gesetz über die Beiträge für den Strassenunterhalt, die Strassensanierung und die Schneeräumung" vom 12.10.1987 den Grundeigentümern im Quartierplangebiet „Rodas" in Rechnung gestellt.

Art. 7 Besucherparkplatz / Einfahrt Tiefgarage

Der oberirdische Besucherparkplatz auf der Parzelle Nr. 1076 steht den Besuchern der Eigentümer von Rodas zur vorübergehenden Benutzung offen. Zu Kontrollzwecken muss die von der Verwaltung ausgestellte grüne Karte mit dem Namen des zugehörigen Eigentümers sichtbar im Auto aufgelegt werden. Der Parkplatz darf weder vermietet noch sonst wie reserviert werden.

Die Gemeinde Riom-Parsonz besorgt die Schneeräumung des Besucherparkplatzes auf der Parzelle Nr. 1076 und der Einfahrt zur Tiefgarage auf der Parzelle Nr. 892 unter Abwälzung der Kosten auf die Eigentümer von Rodas.

Art. 8 Anlagen der Trink- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung

Die Anlagen der Trink- und Löschwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung des Quartierplanes „Rodas" gehen aus dem Situationsplan Nr. 274.1 hervor.

Zu den genannten Quartiererschliessungsanlagen gehören:

Wasserversorgung:	Bestehend aus den Hauptleitungen mit Haupt- und Hydrantenschiebern sowie Hydranten. Privatanschlüsse inklusive Schieber sind nicht Bestandteile der Quartiererschliessungsanlagen (im Plan markiert).
Abwasserentsorgung:	Bestehend aus den Hauptleitungen und den dazugehörigen Kontrollschächten. Privatanschlüsse inklusive Schieber sind nicht Bestandteile der Quartiererschliessungsanlagen (im Plan markiert).

Art. 9 Eigentum der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen

Die in Art. 8 definierten Quartiererschliessungsanlagen (Trink- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung) gehen ins Eigentum der Politischen Gemeinde Riom-Parsonz über. Die definierten Privatanschlüsse inklusive Bestandteile bleiben im Privateigentum.

Art. 10 Unterhalt der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen

Der Unterhalt sowie allfällige Aufwendungen für die Sanierung der in Art. 8 definierten Quartiererschliessungsanlagen (Trink- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung) werden von der Politischen Gemeinde Riom-Parsonz besorgt unter Abwälzung der vollen Kosten an die im Quartierplangebiet „Rodas" beteiligten Grundeigentümer. Die Abwälzung erfolgt gleichmässig und pauschal auf alle im Quartierplangebiet „Rodas" beteiligten Parzellen.

Art. 11 Telefon- und Stromleitungen

Die Telefon- und Stromleitungen bleiben im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.

Die Erschliessungsanlagen für die Stromversorgung des Quartierplanes Rodas gehen aus den Elektro-Werkplänen, IBG B. Graf AG, 1:500, Plan Nr. 55531.01/22/810 und Nr. 55531.01/22/811 hervor.

Folgende Erschliessungsanlagen der Stromversorgung gehören zum Quartierplan Rodas:

- Transformatorenstation Rodas, bestückt mit einem 630kVA Trafo.
- Mittelspannungskabelleitung für die Anspeisung der oben erwähnten Station ab der Trafostation Tigignas.
- Niederspannungserschliessung mittels 4 Kabelverteilkabinen, den dazu gehörenden Kabelleitungen sowie einer direkten Kabelleitung für die Anspeisung der Objekte auf den Parzellen Nrn. 1015, 1016, 1017, 1018 und 1019 ab der TS Rodas.

Hausanschlüsse ab Verteilkabinen oder Hauptstrang sind nicht Bestandteil der Quartiererschliessungsanlagen.

Die Erschliessungsanlagen umfassen die Groberschliessung für 36 Objekte bzw. 29 Einfamilien- und 8 Doppeleinfamilienhäuser.

Belastungsannahme

- Elektrische Raumheizung für maximal 36 Häuser bzw. für höchstens 45 Wohneinheiten (WE).
- Stündlicher Wärmebedarf:
  Qh maximal 10 kW / WE
- Aufgeteilte Heizleistung:
  P Direkt (24 h) = max. 8 kW
  P Speicher (9 h Aufheizdauer) = max. 7 kW
- Haushaltleistung:
  Pro Wohneinheit maximal 6 kW mittlere Bezugsleistung
- Mittlere Maximalleistungen:
  P Tag = 8 kW + 6 kW = 14 kW / WE
  P Nacht = 15 kW + 3 kW = 18 kW / WE
- Höchste mittlere Netzleistung:
  45 x 18 kW = 810 kW

  Gleichzeitigkeitsfaktor angenommen mit 75 %
  P Netz = 75 % von 810 kW = **608 kW**

Installierte Scheinleistung Trafostation Rodas 630 kVA.

Art. 12 Abfallentsorgung

Die Kehrichtsammelstelle für das gesamte Quartierplangebiet „Rodas" befindet sich im Gemeindemagazin in „Talvangas" (Parzelle Nr. 965). Die Grundeigentümer von „Rodas" haben den Kehricht in der erwähnten Sammelstelle zu deponieren. Die Kehrichtentsorgung erfolgt im Sinne eines Trennsystems. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Abfallgesetzgebung von Bund, Kanton und Gemeinde.

Art. 13 Schutzräume

Die Zivilschutzräume wurden für die gesamte Überbauung „Rodas" in den Häusern Vers. Nr. 1-153 / Parzelle Nr. 906 (66 Schutzplätze), Vers. Nr. 1-154 / Parzelle Nr. 907 (26 Schutzplätze) und Vers. Nr. 1-162 / Parzelle Nr. 892 (66 Schutzplätze) erstellt. Die entsprechende Zuweisungsplanung erfolgt durch die zuständige Zivilschutzorganisation.

C Gestaltung und Parzellierung

Art. 14 Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften

Neubauten sowie An- und Umbauten im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Gestaltungsvorschriften enthalten, den geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu genügen. Bei Neubauten sowie bei An- und Umbauten ist auf eine gute Einpassung in die Landschaft und das bestehende Siedlungsbild besonders achtzugeben. Insbesondere müssen Fassadengestaltung, Dachneigung, Material und Art des Bedachungsmaterials der Neubauten sowie An- und Umbauten den bereits erstellen Bauten im Quartierplangebiet angeglichen werden. Dachantennen sind ausdrücklich nicht erlaubt.

Art. 15 Umgebungsgestaltung

Im ganzen Quartierplangebiet „Rodas" dürfen keinerlei Parzelleneinfriedungen und/oder Abgrenzungen erstellt werden.

Die Umgebung der Häuser muss als Grünfläche erhalten bleiben. Nur in unmittelbarer Hausnähe ist ein Sitzplatz mit Plattenbelag gestattet.

Im Quartierplangebiet „Rodas" befinden sich heute natürliche Baumgruppen in Form eines sehr aufgelockerten Waldbestandes entsprechend des geografischen Waldgrenzgebietes unter Einfluss von früherer Alpbewirtschaftung. Die Beibehaltung dieses landschaftlichen Elementes ist unter Berücksichtigung einer natürlich-dynamischen Entwicklung anzustreben. Ältere Baumgruppen können mittels schonender Eingriffe durch jüngere ersetzt werden. Dabei ist frühzeitig für entsprechende Naturverjüngung vorzusorgen.

Das Fällen von grösseren Bäumen auf Privateigentum ist nur in Absprache mit der Verwaltung oder einer von dieser bestimmten Drittperson, z.B. Gemeindeförster, erlaubt. Für die Regulierung des Baumbestandes auf den gemeinsamen Parzellen ist die Verwaltung zuständig. Die Unterhaltskosten auf den gemeinsamen Parzellen werden aus dem Erneuerungsfond der Gemeinschaft bezahlt.

Überschüttungen von Werkleitungen dürfen nicht mehr als 2,00 Meter betragen.

Art. 16 Abweichungen von den Quartiergestaltungsvorschriften

Der Gemeindevorstand kann auf Antrag eines Baugesuchstellers Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gestützt auf Art. 5 des Baugesetzes der Gemeinde Riom-Parsonz vornehmen.

Art. 17 Parzellierung

Die Parzellierung entspricht dem Situationsplan Nr. 274.1. Gegenüber dem alten Besitzstand wurden keine Veränderungen vorgenommen. Somit entspricht die neue Situation sowohl im Bestand als auch im Umfang der bisherigen Parzelleneinteilung.

Spätere Änderungen an dieser Parzellierung sind dem Gemeindevorstand der Gemeinde Riom-Parsonz zur Genehmigung zu unterbreiten.

Art. 18 Vorbehalt der Baubewilligung

Vor Erstellung oder Änderung von einzelnen Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Die Gemeinde orientiert die Verwaltung der EG Rodas über eingehende Baugesuche im Quartierplangebiet Rodas und übermittelt ihr ein Exemplar der Gesuchsunterlagen.

D Realisierung des Quartierplanes

Art. 19 Landumlegung

Die Parzellierung entspricht dem Situationsplan Nr. 274.1. Gegenüber dem alten Besitzstand wurden keine Veränderungen vorgenommen. Somit entspricht die neue Situation (Neuzuteilung) sowohl im Bestand als auch im Umfang der bisherigen Parzelleneinteilung.

Aus diesem Grund erfahren die Eigentumsverhältnisse in der Neuzuteilung keine Änderungen gegenüber dem alten Besitzstand. Die Neuzuteilung entspricht somit unverändert dem alten Besitzstand gemäss Art. 1 dieser Quartierplanbestimmungen. Die bisherigen Grundstücksnummern werden unverändert beibehalten. Aufgrund dieser Tatsache wird darauf verzichtet, die Neuzuteilung an dieser Stelle widerzugeben.

Art. 20 Regelung der An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Grundpfandrechte

a) Grundsatz

Die im Grundbuch vor dieser grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes „Rodas" bestehenden Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte bleiben mit der nachfolgenden Ausnahme gesamthaft bestehen. Sie sind somit im Grundbuch bestehen zu lassen und im Zuge der Neuzuteilung zu übernehmen.

Hinsichtlich der Grundpfandrechte gelten zudem die Bestimmungen von Art. 802 ZGB, aufgrund dessen die bestehenden Grundpfandrechte im bisherigen Range auf die neuen Grundstücke zu übertragen sind. Das Grundbuchamt hat dies den einzelnen Gläubigern im Sinne von Art. 969 ZGB anzuzeigen.

Auf eine umfassende Auflistung aller bestehenden und beizubehaltenden Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte in diesen Quartierplanbestimmungen wird ausdrücklich verzichtet.

b) Ausnahme

Vor der grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes "Rodas" ist auf den Parzellen Nrn. 460, 891, 892, 906, 907, 959, 962, 963, 964, 979, 987, 989, 991, 993, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1031, 1032, 1042, 1043, 1044, 1076, 1086, 1091, 1092, 1113, 1114, 1115, 1116 und 1117 die Anmerkung „Quartierplan Rodas, 24.05.1988/52" eingeschrieben.

Diese Anmerkung wird durch die diesbezügliche Neuregelung im Quartierplanverfahren hinfällig und ist somit auf den betroffenen Blättern zu löschen.

Art. 21 Neue Dienstbarkeit

Im Zuge der Quartierplanung wird die nachfolgende Dienstbarkeit begründet. Dabei ist auszuführen, dass es sich hierbei um die Bereinigung einer alten Pendenz handelt. Die Begründung dieser Dienstbarkeit wurde in früheren Jahren irrtümlicherweise unterlassen. Hiermit wird diese Pendenz bereinigt.

<u>Benützungsrecht an der Dachterrasse</u>

zu Lasten Parzelle Nr. 1023 / zu Gunsten Parzelle Nr. 892

Demnach ist der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 892 berechtigt, eine Teilfläche der Dachterrasse auf der unterirdischen Autoeinstellhalle Vers. Nr. 1-163 auf der Parzelle Nr. 1023 allein, ausschliesslich, d.h. unter Ausschluss des belasteten Grundeigentümers, und unentgeltlich zu benützen. Die Benützungsart ist frei, sofern ausgeschlossen werden kann, dass die Benützung zu keinem Schaden an der Tiefgarage führen kann.

Für Unterhalts- und Sanierungsarbeiten an der Tiefgarage muss der Zugang entschädigungslos gewährleistet werden.

Der durch diese Grunddienstbarkeit betroffene Teil der Dachterrasse ist aus dem Situationsplan Nr. 274.1 ersichtlich. Zudem ist dieser Teil in diesem Situationsplan mit roter Farbe schraffiert gekennzeichnet.

Die anfallenden Betriebs- und Unterhaltskosten an den durch diese Grunddienstbarkeit betroffenen Gebäulichkeiten und Anlagen werden von den Beteiligten im Sinne von Art. 741 ZGB übernommen.

Für die Einräumung dieser Grunddienstbarkeit ist keine Entschädigung zu leisten.

Diese Vereinbarung ist als Grunddienstbarkeit ins Grundbuch der Gemeinde Riom-Parsonz auf den hiernach bezeichneten Grundstücken unter dem Stichwort wie folgt einzutragen:

Auf Hauptbuchblatt und Parzelle Nr. 1023 / Plan 7

Last: Benützungsrecht an der Dachterrasse zugunsten 892

Auf Hauptbuchblatt und Parzelle Nr. 892 / Plan 7

Recht: Benützungsrecht an der Dachterrasse zulasten 1023

Art. 22 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Anmerkung „Quartierplan"

Die im Quartierplan stipulierten Bauvorschriften, die Durchleitungs- und Anschlussrechte, die Regelung hinsichtlich der Schutzräume sowie die verschiedenen im Plan Nr. 274.1 eingezeichneten Werkleitungen und auch sämtliche weiteren Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Zufahrten und Fusswege werden im Sinne der Quartierplangesetzgebung ausdrücklich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen begründet und nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

Diese öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen sowie die übrigen Quartierplanbestimmungen sind im Grundbuch auf allen im Quartierplanverfahren einbezogenen Parzellen Nrn. 460, 805, 891, 892, 906, 907, 959, 962, 963, 964, 979, 987, 989, 991, 993, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1031, 1032, 1042, 1043, 1044, 1076, 1086, 1091, 1092, 1113, 1114, 1115, 1116 und 1117 unter dem Stichwort „Quartierplan Rodas" anzumerken.

Art. 23 Wertausgleich für Mehr- oder Minderwerte

Im Zuge dieser Quartierplanung erfolgt kein Landabzug für die Erschliessungsanlagen o.a.m.. Aus diesem Grunde hat auch keine der Parteien einen Wertausgleich für Mehr- oder Minderwerte zu leisten.

E Kostenverteilung

Art. 24 Kosten für Erschliessungsanlagen

Die Kostenregelung für sämtliche Erschliessungsanlagen erfolgt primär gestützt auf die Bestimmungen im Abschnitt B „Erschliessung und Entsorgung".

Im übrigen gelten die Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde.

Art. 25 Verfahrenskosten

Gestützt auf Art. 81 des Baugesetzes der Gemeinde Riom-Parsonz gehen die Kosten des Quartierplanverfahrens vollumfänglich zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer.

Die Kosten werden gleichmässig und pauschal auf alle im Quartierplangebiet „Rodas" beteiligten Parzellen verteilt.

Art. 26 Fälligkeit der Kostenbeiträge

Die Abrechnung der Kosten für das Verfahren und die von der Gemeinde erstellten Anlagen ist Sache des Gemeindevorstandes. Die in Rechnung gestellten Beiträge sind innert 30 Tagen durch die betroffenen Grundeigentümer zu zahlen.

Art. 27 Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

Durch die Entrichtung der gemäss Quartierplanvorschriften geschuldeten Kostenanteile werden die Quartierplanbeteiligten von der Leistung der gesetzlichen Beiträge an die öffentlichen Erschliessungswerke, aus denen ihnen ein Vorteil erwächst, nicht befreit.

F Schlussbestimmungen

Art. 28 Abweichungen von den Quartierplanvorschriften

Abweichungen von den Quartierplanvorschriften, die der Zielsetzung der Quartierplanung nicht widersprechen, sind möglich, sofern mehr als die Hälfte der betroffenen Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte der Grundfläche gehört, diese Veränderung wünschen. Diese Abweichungen müssen vom Gemeindevorstand genehmigt werden und in Form eines Nachtrages zum Quartierplan dem Grundbuchamt unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zum grundbuchlichen Vollzug angemeldet werden.

Art. 29 Anmeldung und Eintrag im Grundbuch

Die genehmigte Quartierplanung und die Quartierplanbestimmungen werden im Grundbuch der Gemeinde Riom-Parsonz vollzogen. Dies erfolgt gestützt auf Abschnitt D „Realisierung des Quartierplanes".

Der Gemeindevorstand Riom-Parsonz wird ermächtigt die Anmeldung vorzunehmen.

Art. 30 Inkrafttreten

Die Quartierplanung „Rodas" tritt nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sowie nach seiner rechtskräftigen Genehmigung durch den Gemeindevorstand Riom-Parsonz in Kraft.

Sämtliche früheren Pläne und Bestimmungen, insbesondere die Unterlagen, die der Gemeindevorstand der Gemeinde Riom-Parsonz am 17. September 1984 genehmigte, werden damit ausser Kraft gesetzt.

Art. 31 Genehmigung

Die Quartierplanung „Rodas" ist samt den vorstehenden Quartierplanbestimmungen vom Gemeindevorstand Riom-Parsonz am 24. Mai 2005 genehmigt worden. Die öffentliche Auflage hat vom 14. April 2005 bis 14. Mai 2005 stattgefunden.

Riom, den 02. Juni 2005

Für den Gemeindevorstand Riom-Parsonz:

Der Präsident: Der Aktuar:

....

Edwin Thomann Martegn Caspar