

"offH.auflage!"

QUARTIERPLAN CHAUNT DA CRUSCH

- INHALT:
1. Entscheide des Gemeinderates zum Kostenverteiler 1
 2. Kostenverteiler 1: Verfahrenskosten
 3. Kostenverteiler 1: Erschliessungsbeiträge
 4. Änderungen in den Dienstbarkeitsverzeichnissen
(Siehe soweit geändert in den Akten der Genehmigung)

ÖFFENTLICHE AUFLAGE vom 27. Dezember 1984
bis 27. Januar 1985

Zuoz, 19. Dezember 1984

Der Gemeinderat

Gestützt auf Art. 39 des Baugesetzes von Zuoz hat der Gemeinderat beschlossen, Kostenvorschüsse zu verlangen. Diese Kostenvorschüsse werden von jenen Grundeigentümern erhoben, die Parzellen in genehmigten Quartierplanteilen besitzen.

Aufgrund der Genehmigung des Teiles I werden gemäss Kostenverteiler 1 Kostenvorschüsse nur den betroffenen Parzellen belastet.

Die Kostenvorschüsse werden im Kostenverteiler 1 geregelt.

Vorfinanzierte Erschliessungsbeiträge sind auch für die Teile II und III Bestandteil der Auflage.

Die weiteren Angaben für die Teile II und III (Kostenanteile in %, Kol. 4; Summe der Erschliessungsbeiträge pro Teil, Kol. 10 - 13) dienen der Orientierung der Grundeigentümer.

Der KOSTENVERTEILER 1 setzt sich zusammen aus dem

- Kostenverteiler 1 für die VERFAHRENSKOSTEN und dem
- Kostenverteiler 1 für die ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE.

Grundlage für die Bemessung der einzelnen Kostenanteile sind - neben den am 19. Dezember 1984 genehmigten Grundsätzen für die Verteilung:

1. Bei den Verfahrenskosten (betrifft nur Teil I)

- provisorische Masse der Bruttogeschossflächen im neuen Bestand
- provisorische Anteile in % am Teil und am Total
- provisorische Masse der Mehr- und Minderzuteilungen
- provisorische Verfahrenskosten pro m² BGF im neuen Bestand
- definitiver Wert für die Entschädigung von Mehr- und Minderzuteilungen in der Bauzone
- definitiver Wert für die Entschädigung von Mehr- und Minderzuteilungen der Flächen ausserhalb der Bauzone

2. Bei den Erschliessungsbeiträgen

- provisorische Anteile in % an Kosten für Strasse sowie Wasserversorgung und Kanalisation (weil BGF-Masse erst provisorisch)
- voraussichtliche Anteile in % an BGF und Kosten im Teil II und III (Orientierung, damit künftige Beiträge abgeschätzt werden können, ohne Berücksichtigung von Wertveränderungen!)
- vorfinanzierte Beiträge der Grundeigentümer
- definitive Kostenanteile der Gemeinde an die Kosten der Erschliessung mit Strassen und Werkanlagen
- bis Ende 1984 aufgelaufene und von der Gemeinde und den Grundeigentümern vorfinanzierte Erschliessungskosten

Der Kostenverteiler 1 stellt eine erste auf mehrheitlich PROVISORISCHEN Bemessungsgrundlagen basierende Abrechnung dar.

Eine abschliessende Berechnung ist erst nach Abschluss der Neuzuteilung in den Teilen II und III und der Eintragung der neuen Rechtsverhältnisse im Grundbuch möglich.

ENTSCHEIDE DES GEMEINDERATES

1. Zu den Verfahrenskosten:

- 1.1 Die Entschädigung für den Ausgleich der Mehr- und Minderzuteilungen in der Bauzone beträgt Fr. 600.- pro m2 Bruttogeschossfläche (BGF), was einem Wert von Fr. 120.- pro m2 Grundstücksfläche bei einer Ausnützung von 0.2 entspricht.
- 1.2 Die Entschädigung für den Ausgleich von Mehr- und Minderzuteilungen von Flächen ausserhalb der Bauzone beträgt Fr. 5.- /m2.
- 1.3 Die Kosten für das Verfahren werden im Verhältnis der Bruttogeschossfläche verteilt. Es gilt ein provisorischer Kostenansatz von Fr. 5.- pro m2 BGF.
- 1.4 Die Verfahrenskosten werden mit der Genehmigung des Kostenverteilers fällig und sind innert 3 Monaten zu begleichen. Für spätere Einzahlungen wird ein Verzugszins von 5 % zusätzlich berechnet. Die Guthaben werden in der gleichen Frist durch die Gemeinde überwiesen.
- 1.5 Die Fälligkeit der Entschädigung der Mehr- und Minderzuteilungen der Parzellen Nr. 1452 und 1847 wird bis zur Genehmigung eines Verteilers der Verfahrenskosten für den Teil II aufgeschoben, da diese Mehr- und Minderzuteilungen im Teil II einen Ausgleich erfahren.

2. Zu den Erschliessungsbeiträgen

Folgende Uebersicht gibt Auskunft über die aufgelaufenen Erschliessungsinvestitionen und den Kostenanteil der Gemeinde und der Privaten:

		Total	Gemeinde	Parz.Nr. 1907 Grundsatz 5	Verträge vom 1.6. u. 14.10.64	Rest- kosten
Castellstr.						
Sanierung	%	100	20	20		60
1984	Fr.	112000.--	22400.--	22400.--		67200.-
Landerwerb	%	100	20	20		60
QP-Verf.	Fr.	5845.--	1169.--	1169.--		3507.-
Wasserver-	%	100	50		25.078	24.922
sorgung	Fr.	199377.65	99688.85		50000.-	49688.80
Kanali-	%	100	20		9.136	70.864
sation	Fr.	273652.60	54730.60		25000.-	193922.-
Total		590875.25	177988.45	23569.-	75000.-	314317.80

Verteilung der Restkosten auf die Teile I, II und III

	Castellstrasse			Wasserversorgung			Kanalisation		
	BGF	%	Fr.	BGF	%	Fr.	BGF		
Teil I	5883.3	77.569	54846.70	1676.4	11.261	5595.50	1676.4	7.800	15125.90
Zur Orientierung									
Teil II	1701.3	22.431	15860.30	1701.3	7.618	3785.30	1701.3	7.916	15350.90
Teil III	18115.4			18115.4	81.121	40308.-	18115.4	84.284	163445.20
Total			70707.--			49688.80			193922.--

Bemerkungen zur Uebersicht:

- Die Castellstrasse wurde 1984 bereits teilweise saniert. Hierzu war ein Landerwerb notwendig, der im Rahmen des Quartierplanes Teil I durch Minderzuteilungen gesichert wurde. Die Entschädigung dafür beträgt laut Kostenverteiler 1 Fr. 5845.- und ist den Erschliessungskosten zuzurechnen.
- Die Wasserversorgung und die Kanalisation wurden von den Privaten 1968 erstellt und vorfinanziert. Die Gemeinde hat diese Anlagen mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom Frühjahr 1984 übernommen. Der Uebernahmepreis basiert auf den ausgewiesenen Erstellungskosten. Eine Verzinsung der vorfinanzierten Leistungen wurde nicht vorgenommen. In Verträgen mit dem vorfinanzierenden Eigentümer der Parz.Nr. 1907 wurden die Erschliessungsbeiträge abschliessend geregelt.
- Der Beitrag der Gemeinde von 20 % an die Strassenkosten rechtfertigt sich am stellvertretenden Interesse der Gemeinde an einem Zugang zu den Flächen, welche nicht in der Bauzone liegen, sowie der allgemeinen Zugangsmöglichkeit zum Raume Castell.
- Ein Beitrag von 50 % der Gemeinde an die Wasserversorgung begründet sich mit der Funktion der übernommenen Leitungen und Werke. Die Leitung gilt als die HAUPTerschliessung-Leitung für das Quartier und ist gleichzeitig Teil einer für die übrigen Bauzonenteile wichtigen Ringleitung.
- Ein Beitrag von 20 % der Gemeinde an die Kanalisation widerspricht teilweise dem Verursacherprinzip, da die Gemeinde in diese Kanalisation keine eigenen Abwässer ableitet und die Kanalisation einzig eine Folge der Bauten im Raume Chaunt da Crusch ist. Der Beitrag kann aber aufgrund des Alters der Anlage als entgegenkommender Abschreibungsanteil der Gemeinde verstanden werden.
- Die Gebiete oberhalb der Castellstrasse, d.h. die Bauzonenflächen des Teiles I erfordern für die Wasserversorgung ein Pumpenhaus. Aus diesem Grunde sieht der Kostenverteiler vor, die Teile I und die Teile II + III unterschiedlich zu belasten. Die BGF gemäss neuem Bestand im Teil I wird für den Kostenverteiler mit 1.5 gewichtet, d.h. mit einem Wert von 2514.6 eingesetzt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Entscheide des Gemeinderates sowie die Werte in den Kostenverteilern mit den entsprechenden Bemessungsannahmen können während der öffentlichen Auflage schriftlich beim Gemeinderat mit einer Einsprache angefochten werden.

ÖFFENTLICHE AUFLAGE 27.12.84 - 27.01.85

ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Nr.	Eigentümer	Parz. Nr.	BGF und Kosten		VORFINANZIERUNG				ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE			TOTAL
			Anteil in % im Teil I an: Strasse W + K		Strasse	Beleuchtg	Rückzahlg	Wasser u. Kanalisi.	1. Abrechnung			Beiträg ./.
									Kostenvorschüsse für: Strasse	Wasser	Kanalisi.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
9.2		1907						75000.-	23569.-	50000.-	25000.-	23569.-
5.1		1452	13.921	48.855					7635.20	2733.70	7389.75	17758.65
8		2481	3.165	11.107				4727.50	1735.90	621.50	1680.05	- 690.05
9.2		1907	71.506						39218.70			39218.70
12.1		2044	10.589	37.163					5807.70	2079.40	5621.25	13508.35
12.2		2653	0.819	2.875					449.20	160.90	434.85	1044.95
Teil I			100.000	100.000				4727.50	54846.70	5595.50	15125.90	70840.60
inkl. sep. Beitrag 1907								79727.50	78415.70	55595.50	40125.90	94409.60
2		1446	8.006									-
5.2		1851										-
5.3		2356	53.818									-
5.4		2367										-
17.1		1852	37.929					6166.70				-
22		1443	0.247									-
30.1		2129										-
Teil II			100.000					6166.70	15860.30	3785.30	15350.90	28829.80
2		1446	3.422									-
3		2368	6.039					10114.35				-
5.-		2367	1.869									-
6.1		1642	1.846									-
7.1		835	0.256									-
7.2		1792	8.190									-
7.4		2153	15.090									-
9.1		1643	0.317									-
10		2650	0.085									-
11		2355	0.083									-
13		828	1.894									-
14		817	5.484									-
15		813	5.419									-
16		2150	0.677					2315.50				-
17.1		1852	0.224									-
18		815	1.555									-
19.1		827	2.037					3411.65				-
19.2		823	10.996		40255.50	7160.85	3241.50	15972.80				-
19.3		2154	2.011					3368.75				-
20		2354	1.688									-
21		2614	2.576		12592.20	2240.-	1014.-	4011.95				-
22		1443	2.211									-
23		2608	3.184					3336.60				-
24		2623	5.658		30010.35	5338.40	2416.50	8752.90				-
25		822	2.582		12592.20	2239.95	1014.-	4325.50				-
26		2353	3.052					5110.75				-
28		819	3.838									-
29		1717	7.718		30267.45	5384.15	2437.20	15000.-				-
Teil III			100.000		125717.70	22363.35	10123.20	75720.75	40308.--	163445.20	128032.45	
PERIMETER								161614.95	94276.--	99688.80	218922.--	251271.85