



GEMEINDE SCHMITTEN

QUARTIERPLANUNG OSTERHUBEL

PROVISORISCHER KOSTENVERTEILER für die ERSCHLIESSUNG

1. GRUNDSÄTZE für die KOSTENVERTEILUNG

- Das Quartierplangebiet Osterhubel befindet sich im Baugebiet der 2. Etappe.
Die Erschliessungskosten für die Groberschliessung sind gemäss Baugesetz im Baugebiet der 2. Etappe durch die Grundeigentümer zu bezahlen.
- Die Feinerschliessung der einzelnen Parzellen wird durch die Eigentümer der Parzellen, bzw. durch die Bauinteressenz erstellt und bezahlt.
- Für die Strassen und Werkleitungen, Kanalisation, Wasserversorgungs- und Hydrantenanlage und elektrische Versorgung, ist mit Berücksichtigung auf die Interessenz und die bisherigen Leistungen jeweils ein eigener Kostenperimeter aufgestellt worden.
- Die Erschliessungskosten werden grundsätzlich auf die neu zugeteilte Grundstücksfläche anteilmässig, gemäss provisorischem Kostenverteiler Nr. 166-9, aufgeteilt.
Die Erschliessungskosten der vorgesehenen Gemeinschaftsparzellen übernimmt vorerst die Gemeinde bis zur genauen Regelung mit der zu gründenden Genossenschaft.

Die Parzellen Nr. 139, Nr. 134A und Nr. 136, werden aus dem Kostenperimeter ausgeschlossen, da diese Parzellen schon im Quartierplan Schatzmura belastet werden.

2. KOSTENVERTEILER

2.1 Strassen

- Für den Kostenverteiler der Erschliessungsstrassen Nr. 1 und Nr. 3 wird das Quartierplangebiet Schatzmura einbezogen.
- Die Erschliessungsstrasse für die Parzellen Nr. 2-103, Nr. 2-105 und Nr. 2-137 werden auf den Perimeter des Quartierplanes Osterhubel verteilt.
- Die Baukosten des Strassenbaues werden zu 100 % auf die neu zugeweilten Parzellenflächen verteilt. Bei den bestehenden, überbauten Parzellen, werden die Teilflächen mit Gebäude unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grenzabstandsvorschriften mit $\frac{1}{3}$ des Flächenanteiles berücksichtigt (Nr. 2-142, Nr. 2-92, Nr. 2-93, Nr. 2-94, Nr. 2-95, Nr. 2-96/97, Nr. 1-105, Nr. 1-131, Nr. 2-162 und Nr. 2-165). Ueberbaubare Parzellen werden zu 100 % in den Kostenperimeter miteinbezogen.
- Die Gemeinde übernimmt im Sinne einer Vorfinanzierung des Kostenvertailers, ausserhalb des Kostenperimeters Strasse, einen Kostenanteil von 25 % (Gemeindeinteressen, Landwirtschaft).

2.2 Kanalisation

Die Baukosten werden wir bei den Strassen zu 100 % auf die neu zuge- teilten Parzellenflächen verteilen.

Alle bereits überbauten Parzellen bezahlen keinen Flächenanteil (Parz. Nr. 2-142, Nr. 2-94, Nr. 2-95, Nr. 1-131, Nr. 1-162 und Nr. 1-165).

Bei den Parzellen Nr. 2-92, Nr. 2-93, Nr. 2-96/97 und Nr. 1-105 werden nur die überbaubaren Restflächenanteile berücksichtigt.

2.3 Wasserversorgung

Diese Anlage dient der Versorgung des Quartierplangebietes Osterhubel. Die Erschliessungskosten werden zu 100 % auf die neu zugeteilten Par- zellenflächen verteilt.

Grundstücke die bereits direkt an die öffentliche Wasserversorgung ange- schlossen sind, wie die Parzellen Nr. 2-142, Nr. 1-165 und Nr. 1-131, wer- den im Kostenverteiler nicht berücksichtigt (0 %).

Bei den Parzellen Nr. 2-92, Nr. 2-93, Nr. 2-94, Nr. 2-95, Nr. 2-96/97, Nr. 1-162 und Nr. 1-105, wird die bereits überbaute Teilfläche nur mit 1/3 im Kostenverteiler berücksichtigt.

Der zu erwartende Beitrag von etwa 20 % durch die Kant. Gebäude- versicherung, wird im Kostenverteiler abgezogen.

2.4 Elektrische Versorgung

Die Erschliessungskosten für die elektrische Versorgung werden nach dem gleichen Kostenperimeter wie für die Wasserversorgung verteilt.

Die Kosten für die Hochspannungsleitungs-Anlagen (Zuleitung bis zum Trafo) übernimmt die Gemeinde und ist im Kostenverteiler nicht ent- halten.

3. ENTSCHAEDIGUNG bzw. BELASTUNG der GRUNDEIGENTUEMER
für MEHR- oder MINDERBELASTUNG der GRUNDSTUECKSFLEAEHE
bei der BAULANDUMLEGUNG

Wie bereits im Bericht zur Quartierplanung erwähnt wurde, kann die Baulandumlegung nicht wieder Flächengenau umgeteilt werden. Differenzen entstehen mit den gewählten Strassenführungen und den minimalen Parzellengrößen, die eine Ueberbauung, gemäss den Bestimmungen des Gemeindebaugesetzes, erlauben. Die provisorischen Flächendifferenzen sind aus der Kolonne 5 des provisorischen Kostenverteilers für Erschliessung, Plan Nr. 166-9, ersichtlich. Die daraus sich resultierende Belastung, bzw. Entschädigung der Grundeigentümer, ist aus der Kolonne 16 des gleichen Verteilers ersichtlich. Der Landpreis wird einheitlich mit Fr. 40.-- pro m² zu Grunde gelegt.

4. PLANUNGSKOSTEN

Die Kosten für die Durchführung der Quartierplanung sind bereits im Bericht zur Quartierplanung behandelt worden. Somit sind diese im provisorischen Kostenverteiler für die Erschliessung nicht mehr enthalten.

5. APPROXIMATIVE BAUKOSTEN
Kostenanteile für die Erschliessungsanlagen
STRASSE:

Totalkosten zu Lasten	QP Osterhubel	Fr.	231'102.--
Massgebende Fläche		m ²	23'353
Kostenanteil per m ²		Fr.	9.896

KANALISATION:

Totalkosten zu Lasten	QP Osterhubel	Fr.	238'600.--
Massgebende Fläche		m ²	21'245
Kostenanteil per m ²		Fr.	11.231

WASSERVERSORGUNG:

Totalkosten zu Lasten	QP Osterhubel	Fr.	97'700.--
Massgebende Fläche		m ²	22'672
Kostenanteil per m ²		Fr.	4.309

ELEKTRISCH:

Totalkosten zu Lasten	QP Osterhubel	Fr.	280'500.--
(Fr. 20'000.-- zu Lasten Gemeinde)			
Massgebende Fläche		m ²	22'672
Kostenanteil per m ²		Fr.	12.372

GESAMTERSCHLIESSUNG:

		Fr.	847'900.--
oder per m ²	TOTAL	Fr.	37.80
			=====



Im Auftrag des
Gemeindevorstandes Schmitten

Der Planer:

Jos. Desax, Bauingenieur SIA
7477 Filisur

Chur, den 20. März 1984
166/De/Ny-wa/X

QUARTIERPLANUNG OSTERHUBEL

PROVISORISCHE FLÄCHEN UND PLANUNGSKOSTENVERTEILER

Parzellen Nr.	alte Flächen m ²	Abzug m ²	neue Flächen m ²	Kostenanteil Planung	
				Fr	%
2 - 131	1476	67	1400	2460	4.7
2 - 110	758	88	670	1180	2.2
2 - 109	940	30	910	1600	3.0
2 - 106	1138	203	935	1640	3.1
2 - 107/108	888	98	790	1390	2.6
2 - 153	510	10	500	870	1.7
2 - 102	644	89	555	980	1.9
2 - 101	190	190	—	Parzelle für Trafo	
2 - 100	201	41	160	280	0.5
2 - 99	1637	87	430	750	1.4
2 - 98			685	1200	2.3
2 - 103			435	760	1.5
2 - 105	1369	159	1210	2120	4.0
2 - 152	1000	200	800	1410	2.7
2 - 134	620	150	470	820	1.6
2 - 135					
2 - 137	145	—	435	760	1.5
2 - 139	474	9	465	810	1.5
2 - 138	577	22	555	980	1.9
2 - 141	1656	401	1255	2200	4.3
2 - 142	1061	46	1015	1780	3.4
2 - 140	475	30	445	770	1.5
2 - 147	1047	92	955	1680	3.2
2 - 92	986	21	965	1690	3.3
2 - 93	1648	98	1550	2730	5.3
2 - 94	933	63	870	1530	2.9
2 - 95	484	44	440	770	1.5
2 - 97	1782	35	2000	3520	6.8
2 - 96	253				
1 - 105	1796	31	1765	3100	5.9
1 - 193	601	—	610	1070	2.0
1 - 131	593	—	593	1040	2.0
1 - 134	2516	46	2470	4340	8.4
1 - 162	636	—	636	1120	2.1
1 - 165	434	—	434	750	1.4
1 - 139	765	15	750	1320	2.5
1 - 134A	1095	—	1095	1920	3.7
1 - 136	497	—	497	860	1.7
Strassen aller Bestand	1270				
+ Strassen neuer Bestand + Parz. 2-101 für Trafo			3345		
Total	33095		33095		