

Glü.ü!i'xi=r:r l El=<|='\_i1'liiN i=H«=ü\_.si-.i-r De i=i=:i\_ist:H  
\*\*\*\*\*a-e--1=c--aie-\*ai-\*\*\*\*-aus-\*\*\*-aie-\*--ai-\*\*\*-ex--ic-\*\*

B E R I C H T

---

BERICHT zu den am 29. Juli 1987 genehmigten Quartierplanakten

---

Die Genehmigungsakten umfassen folgende Bestandteile

- Quartierplanbestimmungen mit Anhang (gelb)
- Quartiererschliessungsplan 1:1000
- Quartiergestaltungsplan 1:1000
- Neuzuteilungsplan Teil II+III 1:500 \*)
- Bestandestabellen zum Teil II+III (grün) \*)
  - . Alter Bestand und prov. Neuzuteilung im Teil II
  - . Alter Bestand im Teil II+III
  - . Bewertung, Abzug Teil III
  - . Flächenanspruch Bausone Teil II+III
  - . Neuzuteilung Teil II+III
- Änderungen an den Dienstbarkeiten und Grundlasten (blau)
- Kostenverteiler 2 (rosa)
  - . Entschädigung der Mehr- und Minderzuteilungen
  - . Entschädigung spezieller Massnahmen \*)
  - . Verteilungsschlüssel Teil I+II+III
  - . Perimeterbeiträge á Konto Teil I+II+III per 30.06.87
- Entscheide des Gemeinderates zum Kostenverteiler 2 (gelb, Anhang)
- Abschnittsplan 1:2000

\*) betrifft nur Eigentümer im Teil II/III

## 1. QUARTIERPLANBESTIMMUNGEN

Die Quartierplanbestimmungen regeln vor allem:

- Abgrenzung, Zweck und Bestandteile des Quartierplanes
- Die Gestaltung der Bauten und Freiräume Art.5 - 9  
In Ergänzung des Baugesetzes werden einige grundsätzliche Anforderungen an die Überbauungsgestaltung gestellt und die Voraussetzungen beschrieben, unter denen von den Baumassen laut Baugesetz abgewichen werden kann.

Von den Baumassen laut Baugesetz kann nur gestützt auf ergänzende Quartiergestaltungspläne abgewichen werden. Der genehmigte Quartiergestaltungsplan regelt im wesentlichen nur die Nutzungsverlegungen und kann daher nicht als genügende Voraussetzung gemäss Art.25 und 26 BauG gelten. Eine vertiefte Bearbeitung gestalterischer Aspekte ist zudem erst sinnvoll, wenn bei den Grundeigentümern Klarheit über die Bauabsichten besteht.

Besonders hervorgehoben sei die Pflicht zur haushälterischen Nutzung der Bauzone (Art.8 Abs.3). Kann der Grundeigentümer nicht nachweisen, dass die Ausnützung gemäss Baugesetz vollumfänglich realisiert werden kann, so hat der Gemeinderat die Möglichkeit, einen ergänzenden Quartiergestaltungsplan zu erstellen.

- Die Erschliessung Art. 10 - 15  
Die für das Quartier notwendigen Infrastrukturen, die Zuständigkeit für deren Erstellung, das Eigentum an ihnen sowie der Erwerb der notwendigen Durchleitungs- und Baurechte wird beschrieben.

Die Linienführung der Werkleitungen soll mit dem Quartiererschliessungsplan durch das öffentliche Recht gesichert werden. Das Grundbuch kann damit von den bis anhin zu diesem Zwecke errichteten privatrechtlichen Dienstbarkeiten entlastet werden. Die Durchleitungsrechte bestehen also nicht mehr gestützt auf Einträge auf dem belasteten Grundstück, sondern aufgrund des öffentlichrechtlichen Quartierplanes.

- Die Landumlegung Art. 16 - 20  
In diesem Abschnitt und in den Grundsätzen für den Landerwerb und Kostenverteiler im Anhang zu den Quartierplanbestimmungen wird der Landerwerb für Strassen, das vorgehen bei Mehr- und Minderzuteilungen, die Ueberarbeitung der Dienstbarkeiten und der Eigentumsübergang festgelegt.
- Die Kostenverteilung Art. 21 - 25  
Es wird festgehalten, welche Kosten auf die Grundeigentümer zu verteilen sind, unter welchen Voraussetzungen eine Vorfinanzierung durch einzelne Grundeigentümer möglich ist und wann die Beiträge fällig werden und zu bezahlen sind. Beiträge der Gemeinde werden vom Gemeinderat für die einzelnen Genehmigungsetappen festgelegt und im Anhang aufgeführt. Solange nicht alle Kosten bekannt sind, legt die Gemeinde Kostenverteiler für à Konto-Zahlungen auf.

## 2. QUARTIERERSCHLIESSUNGSPLAN

Dieser Plan hat vor allem die Aufgabe, die Grundeigentümer über den Standort und die Linienführung der Infrastruktur-Anlagen (Wasser, Kanalisation, Energie, Kehrriichtbeseitigung) zu orientieren.

Bei den Werkleitungen für Wasser und Kanalisation wird aufgezeigt, welche Anlagen zur Groberschliessung, welche zur Feinerschliessung gehören. Diese Unterscheidung ist für den Kostenverteiler wichtig.

Die in 60-er Jahren von einzelnen Grundeigentümern erstellten und vorfinanzierten Anlagen für die Wasserversorgung und die Kanalisation wurden von der Gemeinde übernommen. Sie sind in einzelnen Abschnitten zu ersetzen oder zu verlegen. Für den Teil II und III ist dieses Leitungsnetz zudem zu ergänzen. Die vorgesehene Meteorwasserleitung hat das nicht verschmutzte Oberflächenwasser abzuleiten. Erst die Detailprojektierung wird zeigen, ob auf diese Leitung allenfalls verzichtet werden kann, weil das auf den Grundstücken (Dachwasser, Vorplatzentwässerung) und auf den Quartierstrassen anfallende Wasser an Ort und Stelle versickert werden lassen kann.

Die bestehende Strasse wurde durch die Grundeigentümer, die bereits gebaut haben, vorfinanziert. Im Rahmen der Erstellung der ganzen Quartierstrasse wird sich zeigen, wo allenfalls noch gewisse bauliche Sanierungen notwendig werden.

## 3. QUARTIERGESTALTUNGSPLAN

Der Gestaltungsplan legt, u.a. gestützt auf den Gemeinderichtplan, in Ergänzung der Quartierplanbestimmungen vor allem die Nutzungsverlegungen fest.

Nutzungsverlegungen innerhalb des Quartiers über das Mass des Quartiergestaltungsplanes sind ohne ergänzenden Gestaltungsplan nur bis 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zulässig.

Auf die detaillierte Festlegung der Stellung, Höhe und Form der künftigen Bauten wird in dieser Phase bewusst verzichtet, weil die meisten Grundeigentümer sich noch keine Vorstellungen über die bauliche Nutzung ihrer Grundstücke gemacht haben.

Erklärtes Ziel der Quartierplanung hat aber eine möglichst gute Ausnützung der Bauzone in Chaunt da Crusch zu sein, da die Gemeinde nicht über beliebig viele Bauzonenflächen verfügt.

Aus diesem Grunde sehen die Quartierplanbestimmungen ergänzende Gestaltungspläne vor. Solche können von den Grundeigentümern freiwillig ausgearbeitet werden, wobei in diesem Falle in der Regel Baumasse und Abstände nach ortsbaulichen Kriterien frei gewählt werden können.

Im untersten Teil des QP-Gebietes ist in jedem Falle ein ergänzender Gestaltungsplan auszuarbeiten, weil erstens grössere Nutzungsverlegungen zu bewältigen sind und zweitens eine exponierte Randbebauung spezielle Ueberlegungen erfordert.

Der Gemeinderat kann für weitere Gebiete einen Gestaltungsplan fordern, wenn künftige Baugesuch keine haushälterische Nutzung des Baulandes gewährleisten. Keine haushälterische Nutzung liegt vor allem dann vor, wenn bei einer teilweisen baulichen Nutzung eines Grundstückes eine spätere volle Nutzung wesentlich erschwert oder verunmöglicht wird.

#### 4. DIENSTBARKEITSVERZEICHNIS

In den Dienstbarkeitsverzeichnissen sollen vor allem Durchleitungsrechte für Wasser-, Kanalisations- und Energieleitungen aufgehoben werden. Sie werden mit dem Quartiererschliessungsplan durch öffentlich-rechtliche Belastungen der Grundstücke gesichert. Gleichzeitig gewährleisten die Quartierplanbestimmungen jedem Grundeigentümer das Anschlussrecht an das öffentliche Leitungsnetz durch Grundstücke Dritter.

Die bestehenden Durchleitungsrechte werden aufgehoben sobald die im Quartiererschliessungsplan vorgesehenen Leitungen benutzbar sind.

#### 5. NEUZUTEILUNGSPLAN TEIL II+III 1:500

Nur an die Eigentümer im Teil II/III. Siehe nächste Seite.

#### 6. BESTANDESTABELLEN TEIL II+III

Nur an die Eigentümer im Teil II/III. Siehe nächste Seite.

## 5. NEUZUTEILUNGSPLAN TEIL II+III 1:500

Der Neuzuteilungsplan gibt Auskunft über die Umlegung der Grundstücke. Es wurde versucht, soweit als möglich den Anspruchswert (gemäss Kol. 13 in Tab. 3) zuzuteilen. Wo das in abgegrenzten Gebieten wegen fehlender, verfügbarer Fläche nicht ausgeführt werden konnte, wurde die Zuteilung bei allen Parzellen proportional zum Anspruch korrigiert.

## 6. BESTANDESTABELLEN TEIL II+III

### 6.1 Tabelle 0: Alter Bestand und prov. Neuzuteilung Teil II

Diese Tabelle wurde im Rahmen der Behandlung des Teiles I zur Orientierung der Grundeigentümer aufgelegt, da für den Teil II die gleichen Abzugskriterien wie für den Teil I gelten.

Da in der Zwischenzeit die Ausnützung in der Wohnzone 3 (Teile II+III) auf den früheren Wert von 0.4 erhöht wurde, mussten die Bruttogeschossflächen der Bauzone im Teil II angepasst werden (Kol. 8). In der Folge ändern sich u.a. auch die Werte für den Abzug und den Anspruch (Kol. 11, 12) geringfügig.

Die Werte der provisorischen Neu-, Mehr- und Minderezuteilung dieser Tabelle werden in die Tabelle 1 als "alter Bestand" aufgenommen. Da die Flächen im Teil II bei der Behandlung zusammen mit dem Teil III keinen Abzug mehr erfahren, entsprechen diese Werte auch dem Anspruch. Die notwendige Koordination der Neuzuteilung der Teile II+III erlaubt, Mehr- und Minderezuteilungen im Teil II noch im Teil III real zu korrigieren.

### 6.2 Tabelle 1: Alter Bestand Teil II+III

Die Werte in dieser Tabelle wurden mit Ausnahme der Bruttogeschossfläche bereits früher genehmigt (19. Dezember 1984).

Die Werte für die Bruttogeschossflächen basieren auf einer Ausnützung von 0.4.

Die für den Abzug im Teil III massgebenden Werte (Kol. 14) ergeben sich aus den Grundstücksteilen, die im Teil III liegen sowie den Mehr- und Minderezuteilungen aus den Teilen I+II, die nun im Teil III zu behandeln, d.h. auszugleichen sind.

### 6.3 Tabelle 2: Bewertung und Abzug im Teil III

Der Landbedarf für die Erschliessung und den Ausgleich der Zuteilungsdifferenzen in den Teilen I+II beträgt insgesamt 6206 m<sup>2</sup>. Daran trug die Einsprachenbehandlung einen Mehrbedarf von 60 m<sup>2</sup> bei. Dieser Mehrbedarf wird im Kostenverteiler als Landerwerb abgerechnet, weil sonst die Flächenansprüche und die Zuteilungen bei allen Parzellen hätten angepasst werden müssen.

Es verbleiben damit noch wie bei der öffentlichen Auflage 6146 m<sup>2</sup>, die gesichert werden müssen.

Aus dem alten Bestand liegen 2126 m<sup>2</sup> vor, der Teil I+II trägt mit dem bereits vorgenommenen Abzug mit 330 m<sup>2</sup> bei, weitere 274 m<sup>2</sup> werden mit Minderzuteilungen ausserhalb der Bauzone sowie Kauf eines Teiles der Parzelle Nr. 2355 beigesteuert.

Damit verbleiben für den Flächenabzug im Teil III noch 3416 m<sup>2</sup>, was 1366.4 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche entspricht (siehe Tab. 2: Summe in Kol. 12: 1366.3 infolge von Auf- und Abrundungen).

Der Flächenabzug wird differenziert vorgenommen. Aus der früher vorgenommene Bewertung der Erschliessung wird nur jene für die Strasse verwendet. Wie der alte Bestand bezüglich der Strasse bewertet wurde, wird auch die Erschliessung mit Strassen im neuen Bestand bewertet.

Es werden drei Stufen abgegrenzt, gemessen von der Strassenparzellengrenze:

1. Stufe: Bis 30 m Bautiefe gilt als erschlossen,

2. Stufe: Die zweite Bautiefe von 30 m - 60 m gilt als teilweise erschlossen,

3. Stufe: Die Bautiefe ab 60 m gilt als nicht erschlossen.

Die beiden Bewertungen werden übereinandergelegt und zeigen dann an, welche Flächen in der Neuzuteilung im Vergleich zum alten Bestand eine Verbesserung der Erschliessung erfahren.

Keine Verbesserung erfahren alle Flächen, die im alten Bestand gleich bewertet wurden wie im neuen Bestand. Eine teilweise Verbesserung erfahren alle Flächen, die im alten Bestand nicht bzw. teilweise, im neuen Bestand teilweise bzw. ganz erschlossen sind. Eine 100 %-ige Verbesserung erhalten alle Flächen, die im alten Bestand nicht, im neuen aber ganz erschlossen sind.

Diese Verbesserungen sind im Plan 1:2000 dargestellt.

Da die entsprechenden Flächenmasse im neuen Bestand nur aufgrund einer prov. Neuzuteilung bestimmt werden können und somit nicht exakt sind, wird auf ein Flächenmass zugunsten einer prozentualen Angabe verzichtet. Die Kol. 6 -8 in Tab. 3 geben daher an, wieviel Prozent der Grundstücksfläche im neuen Bestand jeweils keine Verbesserung der Erschliessung (Kol. 6), eine teilweise oder volle Verbesserung (Kol. 7, 8) erreichen.

Neben einem Grundanteil, den alle Parzellen an den notwendigen Landerwerb beisteuern, wird die verbleibende Landerwerksfläche auf jene Parzellenteile verteilt, die im neuen Bestand besser erschlossen sind. Auf den Grundanteil entfallen ca. 3/5 des Landbedarfs für Strassen und die notwendige Fläche für den Ausgleich der

Mehr- und Minderzuteilungen in den Teilen I+II. Die restlichen ca. 2/5 entfallen auf die Parzellenteile mit einer Erschliessungsverbesserung, wobei eine teilweise Verbesserung mit 0.6, eine volle Verbesserung mit 1.0 gewichtet wird.

Die Kol. 12 und 13 geben den gesamten Abzug bekannt.  
Die Kol. 14 gibt an, wieviel Prozent der Bruttogeschossfläche insgesamt an den Landerwerb beizutragen sind.

#### 6.4 Tabelle 3: Flächenanspruch Bauzone Teil II+III

Aus den vorangehenden Tabellen sind die Flächenabzüge im Teil III, die auszugleichenden Mehr- und Minderzuteilungen aus den Teilen I+II für Grundeigentümer, die nicht nur im Teil III über Grundstücke verfügen, bekannt.

Damit kann aus der BGF (Kol.4), resp. Grundstücksfläche (Kol.9) der Bauzone im alten Bestand der Anspruch an BGF (Kol.8), resp. an Grundstücksfläche (Kol.13) im neuen Bestand gerechnet werden.

Die Ansprüche ausserhalb der Bauzone sind mit den entsprechenden Flächenmassen im alten Bestand identisch und werden deshalb in dieser Tabelle nicht aufgeführt.

#### 6.5 Tabelle 4: Neuzuteilung Teil II+III

Anhand des Flächenmasses der Grundstücke im neuen Bestand (Kol.8, 9, 12) werden hier die in Bar auszugleichenden Mehr- und Minderzuteilungen innerhalb (Kol.10, 11) und ausserhalb (Kol.13, 14) der Bauzone ermittelt.

## 7. KOSTENVERTEILER 2

Mit dem Kostenverteiler 2 werden die bis dato aufgelaufenen Kosten der Quartierplanung als à Konto-Zahlungen auf alle Quartierplanbeteiligten aufgeschlüsselt.

### 7.1 Entschädigung für Mehr und Minderzuteilungen

Die Entschädigungen für Mehr- und Minderzuteilungen wurden in einer eigenen Tabelle und für das ganze Quartierplangebiet aufgeführt.

Sobald die Flächenmasse aus der amtlichen Vermessung bekannt sind, kann diese Tabelle endgültig bereinigt werden.

Die Tabelle listet auch die bereits im Kostenverteiler 1 ausgerichteten Entschädigungen auf.

### 7.2 Entschädigung spezieller Massnahmen

Die Entschädigung spezieller Massnahmen betrifft Baurechte und im Gestaltungsplan bezifferte Nutzungsverlegungen.

### 7.3 Verteilungsschlüssel Teil I+II+III

Diese Tabelle zeigt für jedes Grundstück den Beitragsanteil (in Prozent) an den auf die Grundeigentümer zu verteilenden Restkosten für das Verfahren und die Erschliessung (Perimeterbeiträge).

Die Anteile wurden nach den "Grundsätzen für den Landerwerb und den Kostenverteiler" sowie den Entscheiden des Gemeinderates zu den Kostenverteilern ermittelt.

Dabei gilt als Grundsatz für die Verteilung innerhalb des Teiles I die Bruttogeschossfläche, innerhalb der Teile II+III die Grundstücksfläche im neuen Bestand als Massstab. Für die Aufteilung auf den Teil I einerseits und den Teil II und III andererseits wird die BGF in den Wohnzonen W3 mit 0.8 gewichtet, sodass pro m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche in den Wohnzonen W3 in der Regel ein um 60 % höherer Beitrag als in der Wohnzone W2 (Teil I) erhoben wird. Damit liegt für den Verteilungsmassstab ein Kompromiss zwischen der Grundstücksfläche und der Bruttogeschossfläche vor, in der Meinung, dass der Mehrwert nicht der vollen Ausnutzungsdifferenz entspricht.

Aufgrund der Einsprachenbehandlung reduziert sich die gesamte Bruttogeschossfläche. Das hat zur Folge, dass die Kosten auf weniger Fläche verteilt werden müssen. Die Beitragssätze im Verteilungsschlüssel sind daher in der Regel geringfügig höher als im Auflageentwurf.

Anders als im aufgelegten Entwurf sind im genehmigten Verteilungsschlüssel die Aufteilungen der Kosten auf die Quartierplanabschnitte direkt im Schlüssel bzw. im einzelnen Beitragssatz berücksichtigt (z.B. Beitragssätze Castelstrasse im Perimeter).

Mit dem Vorliegen des Verteilungsschlüssels können künftig nur noch die zu verteilenden Restkosten insgesamt sowie der anhand des Schlüssels errechnete individuelle Beitrag in Franken angefochten werden, nicht aber die Beitragshöhe im Vergleich zu Dritten.

Der Verteilschlüssel für die Groberschliessung Wasser und Kanalisation innerhalb des Quartiers gilt nur für die bestehenden Anlagen, die die Gemeinde im Rahmen des Quartierplanverfahrens übernommen hat.

Die Gemeinde ist dabei an vertragliche Abmachungen mit dem vorfinanzierenden Grundeigentümer gebunden, sodass die Verteilung der Übernahmekosten nicht identisch ist mit der Verteilung der künftig anfallenden Kosten für Wasser und Kanalisation.

Eine Überarbeitung wird auch für den Verteilschlüssel Kanalisation und Wasser ausserhalb des Quartiers vorgenommen.

Beide Verteilschlüssel werden zusammen mit dem nächsten Kostenverteiler aufgelegt.

#### 7.4 Perimeterbeiträge á Konto per 30.06.87

Gestützt auf die Beitragssätze im Verteilungsschlüssel werden für die aufgelaufenen Erschliessungskosten (zusammengestellt in den Entscheiden des Gemeinderates zum Kostenverteiler 2) die individuellen, auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Beiträge ermittelt.

Die Beiträge an das Quartierplanverfahren werden direkt aufgrund des aufgelaufenen Aufwandes mit dem Verteilschlüssel ermittelt und nicht mehr indirekt mit dem festgelegten Betrag pro m<sup>2</sup> BGF. Dies ergibt sich als Folge der separaten Behandlung der Entschädigungen der Zuteilungsdifferenzen.

Die Tabelle Perimeterbeiträge orientiert über die jeweils verteilten Gesamtkosten, den individuellen Anteil an den einzelnen Kostenteilen (Kol. 4-8) und die individuelle Gesamtbelastung (Kol. 9) im Zeitpunkt des Kostenverteilers.

In jedem weiteren Kostenverteiler wird mitgeteilt (Kol. 10), wieviel von der aktuellen Gesamtbelastung in Kol. 9 bereits vorfinanziert oder in früheren Kostenverteilern bezahlt worden ist.

Beim Kostenverteiler 2 handelt es sich also um Beiträge, die aufgrund des Kostenverteilers 1 erhoben wurden oder um vorfinanzierte Leistungen wie sie im Kostenverteiler 1 vom 14. März 1985 genehmigt wurden.

Die letzten Kolonnen (Kol. 11 und 12) geben die Schuld oder das Guthaben bekannt, dass sich mit diesem Kostenverteiler ergibt.

Die auf die Grundeigentümer entfallenden Restkosten ergeben sich teilweise erst im Laufe der nächsten Jahre; je nach dem Zeitpunkt der Erstellung der Erschliessungsanlagen werden weitere Kostenverteiler folgen.

## 8. ENTSCHEIDE DES GEMEINDERATES ZUM KOSTENVERTEILER 2

Für die Verfahrenskosten im Teil II+III und den Verteilschlüssel für die Teile I+II+III hat der Gemeinderat die hier zusammengestellten Entscheide gefällt.

Die auf die einzelnen Teile entfallenden Beiträge sind nicht mehr aufzuführen, da aufgrund der nun bekannten Neuzuteilung im ganzen Quartier direkt mit dem Verteilschlüssel gearbeitet werden kann. Die entsprechende Zusammenstellung im Entscheid des Gemeinderates zum Kostenverteiler 1 gab den für die Orientierung notwendigen Anhaltspunkt.

Die Beiträge der Gemeinde für die nun verteilten Kosten betragen:  
(Siehe Anhang B zu den Quartierplanbestimmungen)

|                                                        |      |
|--------------------------------------------------------|------|
| An die Sanierung der Castellstrasse im Quartier        | 20 % |
| An den freihändigen Landerwerb für die Castellstrasse  | 20 % |
| An den freihändigen Landerwerb für die Quartierstrasse | 20 % |
| An die bestehende Kanalisation (Übernahme)             | 20 % |
| An die bestehende Wasserversorgung (Übernahme)         | 50 % |

Die Anteile der Gemeinde an die künftig anfallenden Kosten werden mit den weiteren Kostenverteilern festgelegt.

Wann weitere Kosten anfallen werden, hängt im Wesentlichen vom Zeitpunkt der Erstellung der neuen Quartierstrasse und der zusätzlich notwendigen Werkleitungen ab. Die Gemeinde wird entscheiden, wann diese gebaut werden sollen.

Chur, im Juli 1987

P. Huser