

KOPIE

der bei den Akten des Grundbuchamtes Tiefencastel liegenden Quartierplanbestimmungen

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE TIEFENCASTEL

QUARTIERPLAN "CUMPOGNA"

- B E R I C H T
- S E R V I T U T E
- K O S T E N V E R T E I L E R

Churwalden, im Oktober 1985

INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
U E L I M Ü L L E R

6. / 8.

1. VORBEMERKUNGEN

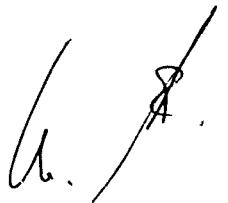
Mit Schreiben vom 10. August 1982 hat das Bauamt der Gemeinde Tiefencastel diverse Ingenieure zur Offertstellung für die Ausarbeitung eines Quartierplanes "Cumpogna" eingeladen.

Der Unterzeichnende hat dem Gemeindevorstand Tiefencastel am 23. August 1982 in seiner Honorarofferte 5 verschiedene Varianten unterbreitet.

An der gemeinsamen Sitzung vom 9. Oktober 1982 hat der Gemeindevorstand beschlossen, die Variante 5 der obgenannten Offerte durch das Ingenieur- und Vermessungsbüro Ueli Müller, Churwalden ausarbeiten zu lassen.

2. ABLAUF

9. Oktober 1982	Definitiver Vergebungsbeschluss
22. Dezember 1982	Mitteilung des Einleitungsbeschlusses des Quartierplanverfahrens "Cumpogna" an die Grundeigentümer Auflage: 27.12.1982 - 15.1.1983
Mai/Juni 1983	Vertragsunterzeichnung
Mai 1983	Zustellung eines 1. Entwurfes an den Gemeindevorstand
16. August 1983	Vorbereitende Vorstandssitzung für die Orientierungsversammlung
1. September 1983	Orientierungsversammlung
Januar 1984	Zustellung der überarbeiteten Unterlagen an die Gemeindekanzlei
13. Februar 1984	Vorstandssitzung in Tiefencastel Beizug von V. Bearth, dipl.Arch.ETH/SIA als Berater der Gemeinde für gestalterische Belange



3. Mai 1984 Vorstandssitzung in Tiefencastel
Herr V. Bearth stellt sein Gestaltungs-
konzept vor.
14. Juni 1984 2. Orientierungsversammlung in Tiefencastel
Da am Verwaltungsgericht des Kantons Grau-
bünden ein Rekurs eingereicht wurde, der den
Quartierplan näher beeinflussen könnte, wurde
die Arbeit unterbrochen.
- Februar 1985 1. öffentliche Auflage
- Frühjahr/Sommer 1985 Einsprachenerledigung; diverse Besprechungen

3. GRUNDSÄTZLICHES ZUR GESTALTUNG

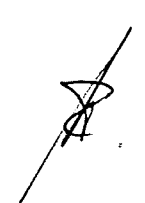
Grundsätzlich wird das ganze Beizugsgebiet in 3 Bearbeitungszonen auf-
geteilt:

- Cumpogna - Dorfzone
- Cumpogna - Plaz Fiera
- Camping

Diese einzelnen Zonen werden separat behandelt, wobei einzelne Faktoren
je Gebiet entsprechend behandelt wurden.

Ganz speziell hat der Berater der Gemeinde Tiefencastel, Herr Valentin
Bearth, dipl.Arch.ETH, die gestalterischen Aspekte bearbeitet.

Für die Parzelle Nr. 183 von [REDACTED], in der Zone
"Plaz - Fiera" hat er ein streng geometrisches Konzept eingeführt. Es
ist wichtig, dass die kubische Erscheinung der neuen Gebäude der tra-
ditionellen Bauweise entspreche; diese weisen in der Regel eine auf-
rechte Haltung auf. Mit wenigen Ausnahmen müssen alle Gebäude auf
Baugestaltungslinien, die in einem Abstand von 6.0 Meter parallel zu
den Strassen verlaufen, gestellt werden. Entlang der neuen Quartier-
strasse werden die nördlichen Gebäudeecken fixiert. Die vorgeschrie-
bene Hauptfirstrichtung steht immer senkrecht zur Baugestaltungslinie.

h. 

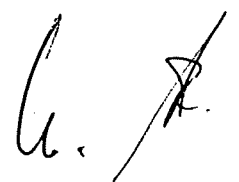
Für die Parzelle Nr. 45 von [REDACTED] hat der unterzeichnende Ingenieur ein Konzept ausgearbeitet. Durch grössere überbaubare Zonen wird versucht, eine eher niedrige Ueberbauung zu ermöglichen, was sicher von der Lage her wünschenswert wäre. Dieses Ueberbauungskonzept kommt nur zur Verwirklichung, wenn der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 45 den Campingbetrieb vollständig einstellt.

Verkehrstechnisch wird dieses Gebiet der Parzelle Nr. 183 mit einer 4.0 Meter breiten Stumpenstrasse erschlossen. Um keine Unruhe ins Quartier zu bringen, wurde auf eine durchgehende Strasse verzichtet. Die westliche Parzelle (Nr. 45) ob der Kantonsstrasse wird mit zwei speziellen Stumpenstrassen erschlossen.

Dieses Teilstück dient auch der Zufahrt zum bestehenden Haus "[REDACTED]". Der Zugang zum Schulhaus, bzw. zum alten Dorfteil ist auf neuen Fusswegen (Breite 1.0 Meter) gewährleistet. Diese Fusswege dienen nicht nur den Einwohnern der Zone "Plaz - Fiera"; im speziellen können die Bewohner der bestehenden Häuser ob der Kantonsstrasse und unter der heutigen Wiese "Plaz - Fiera" auf einfache und gefahrlose Weise zum Schulhaus gelangen. Diese Fusswege sind als Rechte auszuscheiden. Der belastete Boden bleibt im Eigentum der anstossenden Parzellen der Zone "Plaz - Fiera".

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 45 bzw. 163 stellt der politischen Gemeinde Tiefencastel im Bereiche der gemeinsamen Grenze einen Platz für ein Kehrichthäuschen zur Verfügung.

Im Bereich "Dorfzone" des Quartierplangebietes "Cumpogna" ist es wichtig, dass die alten Gebäude im bestehenden Volumen erhalten bleiben. Beim Umbau der bestehenden Gebäude soll bei der Fassadengestaltung darauf geachtet werden, dass die einfache kubische Erscheinung der traditionellen Bauten von Tiefencastel erhalten bleibt. Fensteröffnungen sollten wenn möglich regelmässig und symetrisch angeordnet werden. Die Fenster sollten wenn möglich nicht liegend geplant werden.



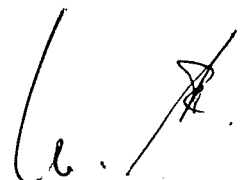
Im südlichen Teil des Quartierplangebietes befindet sich bereits heute die Campingzone. Diese Zone beschränkt sich jedoch nur auf die Grundbuchvermessungsparzelle Nr. 45. Die Parzelle Nr. 163 darf nicht mehr als Zelt- oder Wohnwagenplatz benützt werden; diese ist in der Zone "Plaz - Fiera" eingegliedert. Um dem Eigentümer der Parzelle Nr. 45 eine möglichst grosse Freiheit im Campingbetrieb zu belassen, werden keine planlichen Massnahmen getroffen. Einzig in den Quartierplanvorschriften werden Forderungen gestellt. Für den Fall, dass der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 45 auf die Führung eines Campingplatzes verzichtet, muss die Parzelle entsprechend dem Quartiergestaltungsplan überbaut werden. Damit eine Ueberbauung verwirklicht werden kann, muss der Campingbetrieb vorerst auf der ganzen Parzelle Nr. 45 eingestellt werden.

4. MEHR- UND MINDERZUTEILUNG

An der Sitzung vom 9. April 1984 hat der Gemeindevorstand beschlossen, dass der Wert für Mehr- und Minderzuteilung im laufenden Quartierplanverfahren Cumpogna mit Fr. 55.--/m² festgelegt wird.

Churwalden, im August 1985

INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
U E L I M Ü L L E R

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'U. Müller', with a stylized flourish at the end.

S E R V I T U T E

(Dienstbarkeiten)

Alle bestehenden Rechte, die hiermit nicht ausdrücklich aufgehoben werden, bleiben weiterhin bestehen.

1. Folgende Servitute werden aufgehoben

1.1 Alle Fuss- und Fahrwegrechte zu Lasten der Parzelle Nr. 183 werden aufgehoben, da neue Strassen und Fusswege vorhanden sind.

1.2 Alle Fuss- und Fahrwegrechte zu Lasten Parzelle Nr. 157.

2. Folgende Servitute werden neu errichtet

- ✓ 2.1 Näherbaurecht auf 50 cm zu Gunsten Parzelle Nr. 179 und zu Lasten Parzelle Nr. 152 für Garagebauten.
- ✓ 2.2 Grenzbaurecht zu Gunsten Parzelle Nr. 179 und zu Lasten Parzelle Nr. 46 für eine Garage.
- 2.3 Die auf dem Erschliessungsplan dargestellten Fusswege sind auf einer Breite von 1.0 Meter entlang der einzelnen Grenzen als Last einzutragen. Diese Fusswege sind öffentlich.
- 2.4 Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 45 bzw. Nr. 163 stellt der politischen Gemeinde Tiefencastel im Bereiche der gemeinsamen Grenze an der Sammelstrasse (zum Schulhaus) einen Platz in Form einer Dienstbarkeit kostenlos für die Errichtung eines Kehrichthäuschens zur Verfügung.

Churwalden, im Oktober 1985

INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
U E L I M Ü L L E R

u. 

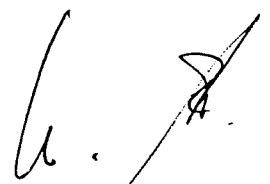
K O S T E N V E R T E I L E R

Gemäss Art. 71 der kommunalen Bauordnung werden die Planungskosten in der Regel nach den im Verfahren einbezogenen Grundstücksflächen auf die einzelnen Grundeigentümer verteilt. Da das ganze Planungsgebiet "Cum-pogna" in der Bearbeitung sehr differenziert behandelt werden musste, ist es sicher sinnvoll, dass der Nutzen aus der Planung bei der Verteilung der Planungskosten berücksichtigt wird.

Die Kosten werden wie folgt verteilt:

1. Auf die "Dorfzone" fallen 1/4 der totalen Planungskosten, die bis zur 1. öffentlichen Auflage angefallen sind. Diese Summe wird proportional zu den Grundstücksflächen dieser Zone den beteiligten Grundeigentümern auferlegt.
2. Die restlichen 3/4 der totalen Planungskosten, die bis zur 1. öffentlichen Auflage angefallen sind, sind von den Grundeigentümern der Zone "Plaz - Fiera" und "Camping" zu übernehmen; diese Kosten werden proportional zu den Grundstücksflächen den beteiligten Grundeigentümern auferlegt.
3. Die Kosten für die Abänderungen der Plangrundlagen, Vorschriften etc. zwischen der 1. und 2. öffentlichen Auflage, die durch Einsprachen hervorgerufen werden, werden wie folgt verteilt:
 - Der Eigentümer der Parzelle Nr. 183 übernimmt 10 % obiger Kosten.
 - Der Eigentümer der Parzelle Nr. 45 übernimmt 90 % obiger Kosten.

Zusammenstellung s. nächste Seite.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' followed by a dot and a large, sweeping flourish that ends in a small '4'.

Zusammenstellung des Kostenverteilers für die Planungskosten

Eigentümer	Parz. Nr.	Fläche Parz.	total	Kostenanteil in % + (s.Punkt 3)
------------	--------------	-----------------	-------	------------------------------------

Dorfzone mit 25 %

	47.2	55 m2		
	51	46 m2		
	52	73 m2		
	55	264 m2	438 m2	1.424 %
	46		728 m2	2.367 %
	54		414 m2	1.346 %
	50		860 m2	2.796 %
	171	KP	821 m2	2.669 %
	57		969 m2	3.151 %
	47.1		716 m2	2.328 %
	152		642 m2	2.087 %
	172	KP	867 m2	2.819 %
	48	66 m2		
	49	236 m2		
Polit.Gemeinde Tiefencastel	56	134 m2		
	KP 164	311 m2	747 m2	2.430 %
	179		487 m2	1.583 %
			7'689 m2	25.000 %

Zone Plaz Fiera

	183	KP	6'328 m2	40.183 %	+ 300.--
	162	KP	759 m2	4.820 %	
	174	KP	781 m2	4.959 %	
	45	3'071 m2			
	163	KP 872 m2	3'943 m2	25.038 %	+ 2'700.--
			11'811 m2	75.000 %	

Churwalden, im Oktober 1985

INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
U E L I M Ü L L E R

Ueli Müller