

Verfahrensgeschichte

Der Quartierplan wurde im Jahre 1994 respektive 1995 eingeleitet. Die Regelungen der Quartierplanung wurden am 21. April 1998 genehmigt. Der genehmigte Quartierplan regelte neben den auszuführenden Infrastrukturanlagen auch die Grundsätze für die Verteilung der Kosten und gestützt darauf die Kostenanteile der Grundeigentümer. Vorbehalten blieb zudem die Überarbeitung des Quartierplanes inklusive der Kostenverteilung aufgrund der damals bereits laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung von Stampa.

Es war absehbar, dass die Abgrenzung der Bauzonen Änderungen erfahren wird. Da die Flächen, vor allem auch die Bauzonenflächen, Bemessungsgrundlage für die Verteilung der Kosten sind, macht die Revision der Ortsplanung auch eine Revision der Kostenanteile notwendig.

In der Folge wurden die Infrastrukturbauten, insbesondere der Bau der Quartierstrassen mit Anpassung der Kanalisation und der Wasserversorgung erstellt.

Eine erste Verteilung von Verfahrens- und Erschliessungskosten wurde am 15.05.2000 genehmigt und durchgeführt, eine zweite am 16. Oktober 2001.

In den genehmigten Akten zur zweiten Kostenverteilung wurde unter den Entscheiden des Gemeinderates auf den ausstehenden Abschluss der Bauarbeiten (Ziffer 6) und die Konsequenzen der laufenden Ortsplanungsrevision (Ziffer 7) hingewiesen.

Am 15. Juni 2004 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung genehmigt. Der Raum La Motta wird durch Umzonungen, neue Waldabgrenzungen entlang von Bauzonen und die Erweiterung der Bauzone in Creista betroffen. Es bestand die Absicht, die Revision des QP La Motta unter Einbezug des neuen Baugebietes in Creista in einem einzigen weiteren Verfahrensschritt durchzuführen. Für den Raum Creista waren jedoch noch einige Abklärungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung notwendig. Für den Raum La Motta ergaben sich aus dem Vollzug kleinere Anpassungen und insbesondere die Übernahme der privaten Strassenparzellen durch die Gemeinde mit Abschluss des QP-Verfahrens.

Die nun vorliegenden genehmigte Revision nimmt einige Korrekturen an den Regelungen vom 21. April 1998 sowie eine abschliessende Verteilung der Kosten vor.

Bemerkungen zu einzelnen Unterlagen:

1. Ergänzung der Quartierplanbestimmungen

Neben den administrativen Bestimmungen sind insbesondere folgende Bestimmungen von Interesse:

Art. 48 passt die überbaubaren Flächen der Regelbauweise an (flexibel im Grenzbereich nach Absprache mit Nachbar).

Art. 50 regelt die Übernahme der privaten Strassen durch die Gemeinde. Die privaten Strassenparzellen Nr. 1089 und 1090 werden im sanierten Bauzustand, d.h. nach Abschluss der Kostenverteilung und nach rechtskräftig abgeschlossen Mutationen Nr. 492 und 510 übernommen.

Art. 51 regelt die Garagierung und Zufahrt ab der Strassenparzelle Nr. 1090.

Art. 51 und 52 regeln die Behandlung der Flächendifferenzen zwischen Projekt und Bau

Art. 53 hält für den Kostenverteiler fest, dass die Grundsätze der Kostenverteilung keine Änderung erfahren und dass die Anteile aufgrund der neuen Basiswerte (Flächen) nach den alten Kriterien zu ermitteln sind.

2.1 Neuzuteilung (siehe Mutationsakten zu Mutation Nr. 492 und 510)

Zwischen dem Bauprojekt für die Erschliessungstrassen und der Bauausführung sind kleine Differenzen entstanden, die als Korrektur des Landerwerbs gemäss genehmigtem QP vom 21.04.98 und Kostenverteiler 2 vom 16. Oktober 2001 (Mutation Nr. 461) mit den Mutationen Nr. 492 und 510 im Grundbuch nachvollzogen werden.

2.2 Tabelle Mehr- und Minderzuteilungen

Die Flächendifferenzen aus den Mutationen Nr. 492 und 510 werden nach den Grundsätzen gemäss Kostenverteiler 1 und 2 in Bar ausgeglichen.

3.1 Tabelle 'Zusammenstellung der Flächen'

Auf der Basis der Mutation Nr. 461, den korrigierenden Mutationen Nr. 492 und 510, den Zonenabgrenzungen gemäss dem seit 15. Juni 2004 geltenden Zonenplan sowie dem erweiterten Perimeter (Creista) stellt die Tabelle die für den Kostenverteiler massgebenden Flächen zusammen.

3.2 Tabelle: 'Verteilschlüssel Kosten'

Der Verteilschlüssel mit den Kostenanteilen je Grundeigentümer und Kostenposition basiert auf der revidierten Zusammenstellung der massgebenden Flächen und den bereits früher (21.04.1998, 15.05.2000, 16.10.2001) rechtskräftig festgelegten und angewendeten Verteilungsgrundsätzen.

4. Entscheide des Gemeindevorstandes

Präzisierende Regelungen zum Kostenverteiler 3: Kostenpositionen, massgebende Flächen und Grundsätze, Behandlung der Hausanschlüsse, geleistete Zahlungen und Zahlungsfristen, sind hier aufgeführt.

5.1 Tab. Zs.stellung der Kosten: Verteilung auf Gemeinde/Grundeigt.

Die im Verfahren abzurechnenden Kostenpositionen werden aufgelistet mit der Aufteilung auf die Gemeinde und die Grundeigentümer. Für die baulichen Massnahmen wird eine Zusammenstellung der Baukosten mit Aufteilung auf einzelne Kostenpositionen als Tabelle 5.1 a beigelegt.

5.2 Tabelle: 'Kostenverteilung'

Die Verteilung der Kosten auf die Grundeigentümer nach Massgabe des Verteilschlüssels (siehe 3.2) wird je Eigentümer und Kostenposition aufgeführt. Anlagen der Wasserversorgung ohne Werte in Franken (W1 – W4) wurden im Rahmen von Baubewilligungsverfahren durch die Bauherren realisiert und sind nicht mehr Teil des Verfahrens.

Die Tabelle führt die im Rahmen der Kostenverteiler 1 und 2 geleisteten Zahlungen auf und rechnet diese dem Total unter dem Saldo für KV 3 an.

In der Zeit seit dem Kostenverteiler 2 sind einige Parzellierungen und Handänderungen vorgenommen worden. Gegenüber der Gemeinde ist der im Grundbuch aufgeführte Grundeigentümer kostenpflichtig.

Es ist der Gemeinde nicht bekannt, ob in den Verträgen zwischen altem und neuem Eigentümer abweichende Regelungen für die ausstehenden Quartierplankosten vereinbart wurden. Sofern solche Regelungen rechtsverbindlich nachgewiesen werden, ist die Gemeinde gerne bereit, bei der Aufteilung der Gesamtkosten gemäss KV 3 und der geleisteten Zahlungen in KV 1/ 2 behilflich zu sein. Bei fehlenden Absprachen kann der Sachbearbeiter der Gemeinde für eine Beratung der Parteien zur Verfügung stehen.

5.3 Tabelle: 'Private Anteile'

Private Anlageteile (Hausanschlüsse), die im Rahmen der Bauausführung der Quartiererschliessungsanlagen zwecks Gewährleistung der Funktion und/oder Anpassung an die gesetzlichen Bestimmungen saniert, ersetzt oder nach Absprache erstellt wurden, sind durch die Grundeigentümer zu tragen.

6. Quartiergestaltungsplan

Betrifft einzig die Parzellen Nr. 1109, 1364 und 1374, auf denen die Baustandorte als Folge der Waldabgrenzung oder geänderter Führung der Langlaufloipe anzupassen sind.

Wir hoffen, Ihnen damit die notwendigen Informationen vermittelt zu haben. Wenn Sie weitere Fragen haben, steht Ihnen folgende Ansprechstelle zur Verfügung:

Gemeindekanzlei Stampa, 7605 Stampa: E-Mail: com.stampa@bluewin.ch