
QUARTIERPLAN FTAN - PITSCHEN

AMTLICHES VERFAHREN

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT MIT BESCHLUSS

VOM *7. April 1986*

1. TECHNISCHER BERICHT
 2. LANDUMLEGUNG/LANDZUTEILUNG
 3. VERTEILUNG DER ADMINISTRATIVKOSTEN
 4. KOSTENZUSAMMENSTELLUNG UND
 KOSTENVERTEILER FÜR DIE
 ERSCHLIESSUNGSBAUWERKE
 5. EIGENTUM UND UNTERHALT DER ERSCHLIESSUNGSBAUWERKE
 6. BEREINIGUNG ALTER SERVITUTEN
 7. BEGRÜNDUNG NEUER SERVITUTEN
-

G. CAPREZ
CAPREZ & NOGER

PONTRESINA
ST. GALLEN

1. TECHNISCHER BERICHT

1.1. Allgemeines

Mit der Genehmigung der Bauzonenplanung und des Baugesetzes Ftan durch die Gemeindeversammlung und den Regierungsrat des Kantons Graubünden ist die Basis für eine bauliche Entwicklung der Gemeinde gegeben. Oberhalb dem Dorfteil Ftan-Pitschen ist im Zonenplan eine unerschlossene Landfläche von ca. 32'600 m² als Bauzone ausgeschieden. Auf Wunsch einiger Grundeigentümer hat der Gemeinderat Ftan mit Beschluss vom 30.9.74, in Anwendung von Art. 17 des Baugesetzes, das amtliche Quartierplanverfahren über die neue Bauzone oberhalb Ftan-Pitschen eingeleitet.

Der Zweck des Quartierplanverfahrens besteht darin, durch gesetzliche und technische Massnahmen baureifes Land bereitzustellen und dessen Erschliessung vorzubereiten. Dabei ist zu beachten, dass die massgeblichen öffentlichen Interessen gewahrt und schutzwürdige Privatinteressen nicht ohne Not geopfert werden. Die Erschliessungsbauwerke sind so anzulegen, dass unnötige Kosten vermieden und bestehende Grundeigentumsverhältnisse nach Möglichkeit berücksichtigt werden. Bei vollem Ausbau, bzw. totaler Ueberbauung des Quartiers müssen sämtliche Grundstücke im Sinne des Baugesetzes als hinreichend erschlossen betrachtet werden können. Jeder Grundeigentümer, der eine genügend grosse Grundstücksfläche (baunutzungsmässig gesehen) innerhalb der Quartierplanfläche besitzt, hat bei der Landarrondierung Anrecht auf eine wertmässig gleichwertige Bauparzelle (od. Bauparzellen), wobei nach Möglichkeit der ursprüngliche Standort beibehalten werden soll. Grundeigentümer, deren

Landeinwurf infolge zu geringen Flächenmasses kein Anrecht auf Zuweisung einer Bauparzelle ergibt, sind wertmässig zu entschädigen.

Für die Durchführung eines Quartierplanprojektes sollten nebst einer gültigen Bauzonenplanung auch die Unterlagen der Grundbuchvermessung und des Grundbuches selbst vorhanden sein. Da die Erstvermessung der Gemeinde Ftan erst kürzlich erfolgt ist, ergab sich zwangsläufig eine Verzögerung im zeitlichen Ablauf des Quartierplanverfahrens + Mehraufw. Um trotzdem den interessierten Grundeigentümern Unterlagen für die Vorplanung von Bauvorhaben oder für Landverkaufsverhandlungen abgeben zu können, wurde beschlossen, die Strassenbaulinien in einem separaten Verfahren vorzuziehen. Die Bau- und Niveaulinienpläne wurden sodann vom Gemeinderat am 7.12.74 genehmigt und mit einer Einsprachefrist vom 20.12.74 bis 20.1.75 öffentlich aufgelegt. Sämtliche eingegangenen Stellungnahmen von Grundeigentümern waren keine eigentliche Rekurse gegen die Bestrassung, sondern behandelten Fragen über Detailpunkte der Quartierplanung. Alle Anfragen wurden durch den Gemeinderat behandelt und schriftlich beantwortet. Da daraufhin keine weiteren Reaktionen eingegangen sind, können die Eingaben als erledigt betrachtet werden.

1.2. Bestrassung

Im Inventar der Bauzonenplanung Ftan befindet sich auch ein Verkehrsrichtplan. Darin wird die Möglichkeit der Bestrassung aller Bauzonen aufgezeigt. Basierend auf dieser Richtlinie haben wir die generellen Projekte für die "Obere- und Untere-Strasse" ausgearbeitet. Obwohl das Quartierplangebiet an das bestehende Strassennetz von Ftan-Pitschen anschliesst, musste auf die Verwendung des bestehenden Strassennetzes als Zufahrt zur Bauzone verzichtet werden. Einerseits können die Gässchen in Ftan-Pitschen nur knapp den heutigen Verkehr bewältigen und andererseits sind die Gefällsverhältnisse, Fahrbahnbreiten und Kurven weit unter den Bedingungen des Baugesetzes um eine baugesetzlich hinreichende Erschliessungsgrundlage zu bilden. Es wurde deshalb eine neue Zufahrt zur Bauzone vorgesehen; diese Strasse beginnt beim Parkplatz ausserhalb Ftan-Pitschen und führt ca. 200 m durch "Uebrigtes Gemeindegebiet". Diese Strecke dient also nicht der direkten Erschliessung von Bauland. Da die Erstellung dieses Strassenstückes teilweise auch im öffentlichen Interesse liegt, hat der Gemeinderat beschlossen, der Gemeindeversammlung ein Kreditbegehren zu unterbreiten. Vorläufig vorgesehen ist eine Beteiligung der Gemeinde mit 25% an die Erstellungskosten. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben von Herrn Dr. Nadig wurde von uns das Detailprojekt für die gesamte "Obere Strasse" ausgearbeitet. Gleichzeitig wurde auch die Bewilligung für die Erstellung der Einmündung in die Kantonsstrasse eingeholt.

Technische Details der Strasse:

"Obere Strasse" : Fahrbahnbreite 5,00 m
(bei Einmündung 6,00 m)

totale Länge 530 m

max. Gefälle 10,9%

seitl. Bankette je 50 cm

"Untere Strasse" : Fahrbahnbreite 5,00 m

totale Länge 342 m

max. Gefälle 10,5%

seitl. Bankette je 50 cm

Bei der Linienführung der Strassen wurde speziell auf eine gute Anpassung an das Gelände geachtet.

Als Erschliessung der in zweiter Bautiefe befindlichen Grundstücke ist die Erstellung einer Zufahrt mit 3,00 m Fahrbahnbreite vorgesehen. Diese basiert auf gegenseitig gewährten Dienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrecht).

Mit der sukzessiven Erschliessung des Baugeländes werden die Strassen, resp. die Zufahrt etappenweise erstellt. Jeweils am Ende einer jeden Strassenbauetappe ist ein prov. Kehrplatz zu erstellen, damit das Wenden von Fahrzeugen möglich ist. Diese Wendeplätze werden vorteilhaft in Kombination

Auflageexemplar

mit Garagenvorplätzen erstellt, d.h. die Garagenvorplätze können in der Regel mit wenig Anpassungsarbeiten als Kehrplätze verwendet werden.

So wie die Strassen in der Länge nur dem Bedürfnis entsprechend ausgebaut werden, ist auch der etappenweise Strassenbau sinnvoll. In der ersten Phase wird nur der Strassenkoffer mit der bituminösen Tragschicht erstellt. Nach erfolgter Ueberbauung der Landparzellen werden dann die Strassenabschlüsse und der Feinbelag eingebaut. Selbstverständlich sind im Strassenbau auch die Werkleitungen von allem Anfang an miteinbezogen.

Der heute best. Fussweg von Ftan-Pitschen zum Reservoir wird bis zur "Unteren Strasse" beibehalten, allerdings mit nur einer Breite von 2,00 m. Ein Ausbau ist nicht vorgesehen, es erfolgt nur eine Anpassung an die Strasse.

Auflageexemplar

1.3. Kanalisation

Zur Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers und Regen-/Sickwassers werden, wenn möglich, im Strassenbereich oder entlang von Grundstücksgrenzen Kanäle erstellt. Diese sollen an die Hauptsammelkanäle der Gemeinde und somit an die Kläranlage angeschlossen werden. Das generelle Kanalisationsprojekt der Gemeinde Ftan ist zur Zeit in Bearbeitung. Verschiedenen Möglichkeiten der Leitungsführung für die Hauptsammelkanäle sind studiert. Die definitive Lösung wird jedoch erst nach Rücksprache mit dem Kant. Amt für Gewässerschutz Graubünden bestimmt. Die im Quartierplanprojekt eingezeichnete Linienführung der Kanalisationsleitungen nimmt Rücksicht auf die möglichen Anschlusspunkte an den Hauptsammelkanal der Gemeinde. Ebenso sind prov. Ableitungen bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Gemeindekanalisation möglich.

Das Quartierplangebiet wird im Mischsystem entwässert (dies im Gegensatz zum Dorfgebiet Pitschen das im Trennsystem entwässert wird). Mit unterschiedlichen Signaturen sind die verschiedenen Kanäle auf dem Plan erkenntlich gemacht. Nur die als "Schmutzwasserkanal" bezeichneten Leitungen werden zulasten des Gesamtquartiers erstellt. Die "Feinerschliessung" wird durch Dienstbarkeiten geregelt. Die Erstellung ist jedoch Sache des betreffenden Bauherrn. Im weiteren haben wir auch die Anschlusspunkte für die Entwässerung des Reservebaugebietes ausserhalb des Quartierplangebietes bestimmt. Die dazu erforderlichen Anschlusskanäle werden im Moment nicht erstellt, es wird lediglich das Durchleitungsrecht geregelt.

Auflageexemplar

1.4. Wasserversorgung

Im Zusammenhang mit der Bauzonenplanung wurde auch die Möglichkeit der Wasserversorgung geprüft und generelle Leitungsführungen bestimmt. Grundsätzlich sollen sämtliche Hauptwasserleitungen ein Ringsystem bilden und in das bestehende Leitungsnetz eingegliedert werden. Auch eine künftige Bauzonenerweiterung und die damit zusammenhängende Schaffung einer höheren Druckzone ist berücksichtigt. Die Anordnung der Hydranten wie auch die Leitungsdimensionierung basiert auf den Richtlinien der Kant. Gebäudeversicherung. Bei der Ausführung der Detailprojekte kann somit für die Ausrichtung von Subventionen angefragt werden.

1.5. Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektr. Energie wurde durch Herrn Willy, Mitglied d. Kommission Electrica Ftan, projektiert. Die Leitungsführung wie auch der Standort der Hauptverteilung (Kabine) haben wir in unseren Plan übernommen.

1.6. Telefon/Gemeinschafts-
antennenanlage

Die PTT wurde seinerzeit über das Quartierplanprojekt orientiert und alle Planunterlagen der zuständigen Planungsstelle zugestellt. Notwendige Querschläge und Leerleitungen im Strassentrasse werden beim Strassenbau nach Angabe der PTT erstellt. Spezielle Bauwerke, welche die Quartierererschliessung belasten könnten, sind nicht zu erwarten.

Ebenso sind keine ausserordentliche Aufwendungen für die TV-Gemeinschaftsantennenanlage zu erwarten. Diese wird nach dem gültigen Reglement sukzessive mit der Ueberbauung der Grundstücke erstellt.

2. LANDUMLEGUNG LANDZUTEILUNG

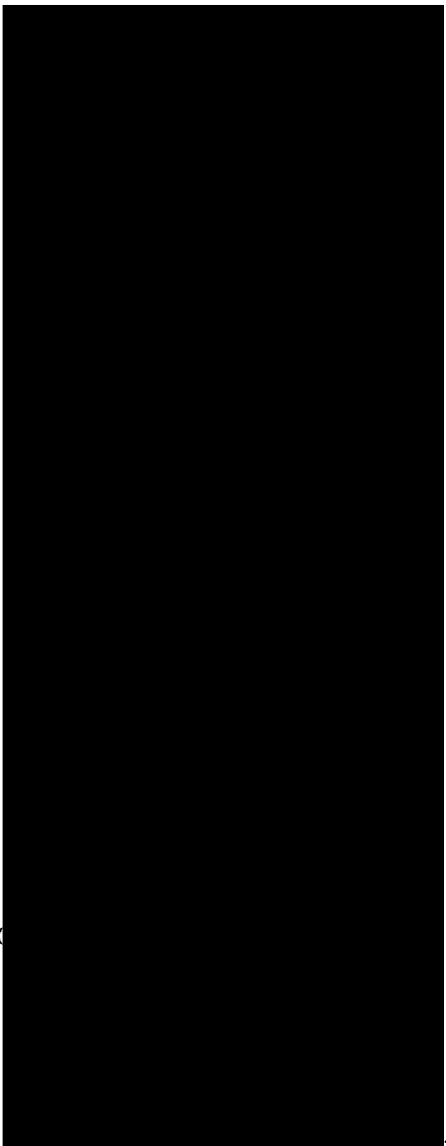
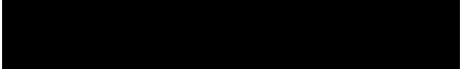
Die Benennung der Grundeigentümer basiert auf den Angaben des Grundbuchamtes in Scuol, welches das Grundbuch Ftan, im Zusammenhang mit der Neuvermessung, bereinigt. Die Durchführung dieser Arbeiten ist schwierig und benötigt viel Zeit. Unklarheiten, betreffend die Eigentumsbenennung, sind direkt mit dem Grundbuchamt in Scuol zu klären.

Die Flächenmasse der Parzellen haben wir vom Vermessungsbüro Jenatsch + Hegland erhalten. Sie basieren auf der teilweise durchgeführten Neuvermessung. Da die Neuvermessung in sich jedoch noch nicht abgeschlossen ist, muss erwartet werden, dass bei Abschluss der Gesamtvermessung kleinere Korrekturen angebracht werden. Die von uns ermittelten Flächenmasse (Fläche innerhalb und ausserhalb Quartierplangebiet) sind im Planimetrierverfahren ermittelt und deshalb nur beschränkt genau.

Ein Tag vor der Drucklegung der Pläne und des Berichtes mussten die Eigentumsverhältnisse betreffend die Parzelle Nr. 410, [REDACTED] auf Weisung des Grundbuchamtes nochmals geändert werden. Die neu entstandene Parzelle Nr. 410 E und die zugehörige Neuzuteilung musste am Schluss der Tabellen "angehängt" werden.

2.1. Grundstücke innerhalb
dem Quartierplangebiet

a) Grundstücke deren ganze Fläche im Quartierplangebiet liegt:

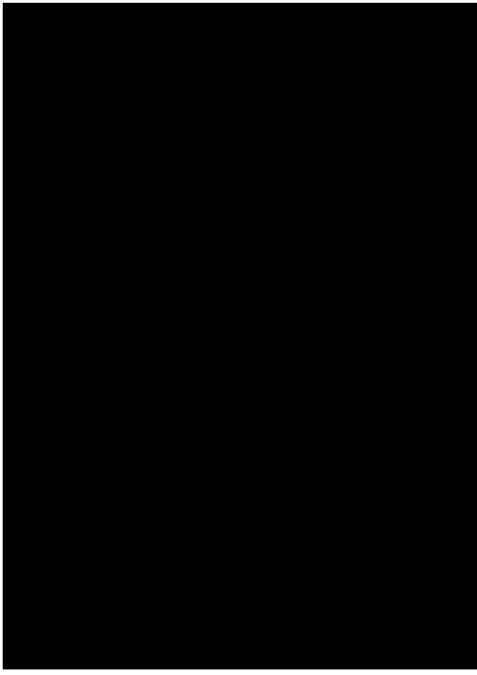
Parzellen Nr.	Eigentümer	Parzellen-Fläche
236		1204 m2
231		513
239		677
234		719
363		456
235		981
414		1298
415		1824
405		518
408		1067
406		1168
410 B		1181
407		1024
362		719
410		1435
238		1404
410 E		375
232		818
301		549
464		90
299		717
298		612
300		797
237	Bürger-Gemeinde Ftan	142
240		657

$\frac{1}{2}$
 $\frac{1}{2}$

Total 20945 m2
=====

Auflageexemplar

b) Grundstücke deren Fläche nur teilweise im Quartierplan-
gebiet liegt:

Parz. Nr.	Eigentümer	Parz.- Fläche Total	Fläche innerhalb QP-Gebiet	Fläche ausserhalb QP-Gebiet
288		756 m2	697 m2	59 m2
230		1718	1688	30
233		2266	1115	1151
418		529	510	19
361		1413	392	1021
413		2121	1483	638
411		804	725	79
364		420	158	262
393		871	385	486
225		2181	76	2105
376		4504	3423	1081
297		1193	93	1100
289		1291	168	1123
287		562	5	557
229	Bürgergem. Wettingen	575	1	574
224		1798	12	1786
402		582	1	581
409		1048	10	1038
382		*	144	
383	Dr. A. Pedotti Erben	*	33	
Strassenparzelle Bürger-Gem.Ftan		649 T	478	171 I
Strassenparzelle Bürger-Gem.Ftan		252 T	132	120

Total 11729 m2
=====

* Gesamtparzellenfläche nicht bekannt.

c) Zusammenstellung der Quartierplangebietsfläche:

Total Fläche gemäss	
Zusammenstellung a)	20'945 m2

Total Fläche gemäss	
Zusammenstellung b)	11'729 m2

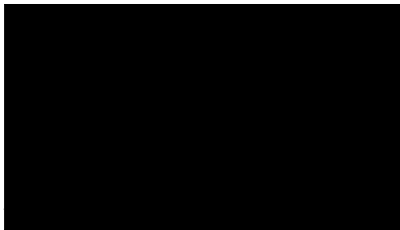
Total Quartierplangebiet	32'674 m2
=====	

2.2. Landabtretungen2.2.1. Entschädigung von
Landabtretungen

Nachfolgend aufgeführte Grundstücke (Teilflächen) ergeben auf Grund des kleinen Flächenmasses kein Anrecht auf Zuweisung einer Bauparzelle. Einzige Ausnahme bildet die Parzelle Kat. Nr. 288, deren Eigentümer, Herr [REDACTED], den Wunsch geäußert hat, dass seine Parzelle im Rahmen des Quartierplanverfahrens ausgelöst und solchen Grundeigentümern zugeschlagen wird, die den Wunsch nach Landkauf geäußert haben.

Anlässlich der Grundeigentümerversammlung vom 12. Juli 1975 wurde beschlossen, dass Landabtretungen mit Fr. 70.- per m2 zu entschädigen seien.

Grundstücke deren Fläche oder Teilfläche ohne Anspruch auf Ersatz entschädigt wird (entschädigter Landeinwurf)
(T = Teilfläche von)

Parz. Nr.	Eigentümer	Land- abtretung	Entschädigung à Fr.70.-/m2
363		456 m2	Fr. 31'920.-
288		697	48'790.-
T361		392	27'440.-
T297		93	6'510.-
T287		5	350.-
T229	Bürgergemeinde Wettingen	1	70.-
T402		1	70.-
T409		10	700.-
T382		144	10'080.-
T383		33	2'310.-
Total		1'832 m2	Fr.128'240.-

T224: Freihändige Abtretung zwischen [REDACTED] und [REDACTED].

Die Teilfläche ist in der Tabelle 2.3. auf Seite 18 dem neuen Grundstück Z2 zugeteilt.

2.2.2. Landabtretungen ohne Entschädigung

Bestehende Strassen- und Wegparzellen der Gemeinde werden ohne Entschädigung wiederum den neuen Strassenflächen zugeteilt.

Grundstücke deren Fläche (oder Teilfläche) ohne Entschädigung in das Quartierplanverfahren integriert wird.

(Entschädigungsloser Landeinwurf)

(T= Teilfläche von)

Parz. Nr.	Eigentümer	Land- abtretung
T233	Bürger-Gemeinde Ftan	100 m2
T649	" " "	478 m2
T252	" " "	132 m2
237	" " "	142 m2
Total		852 m2
=====		

2.2.3. Landabtretung für Strassenfläche

Berechnung des prozentualen Anteils des Landeinwurfs für die
Strassenparzelle.

Total Quartierplanfläche brutto ,	=	32'674 m2
./ . Grundstücksfläche, welche ohne Bauland- anspruch abgegolten wird	=	1'832 m2
./ . Grundstücksfläche, welche entschädigungs- los eingeworfen wird.	=	852 m2
./ . Grundstücksflächen die keine Land- abtretung an den Strassenbau leisten:		
Parz.Nr. 301,	549 m2	
Parz.Nr. 464,	90 m2	
Parz.Nr. 300,	797 m2	
Parz.Nr. 238	072 m2	
Parz.Nr. 240	560 m2	
	=	<u>3'068 m2</u>

Totale Landfläche die anteilmässig an
der Strassenparzelle beteiligt ist = 26'922 m2
=====

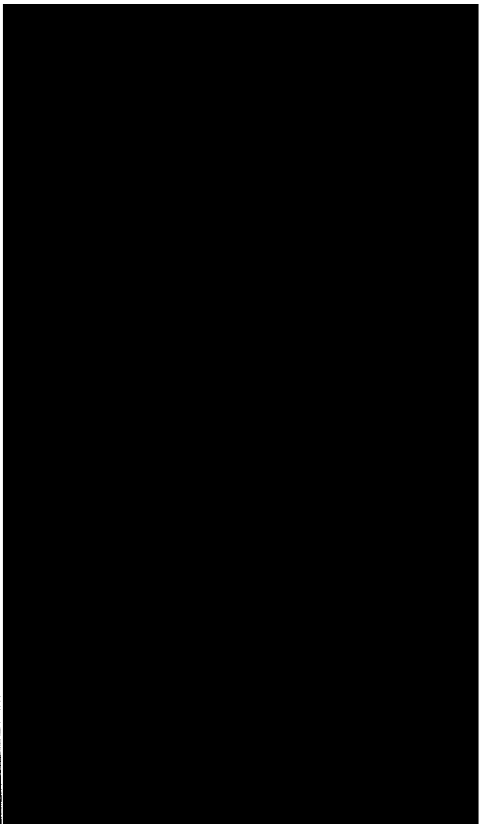
Total der Strassenfläche = 3'786 m2
./ . entschädigungsloser Landeinwurf = 852 m2

Total abzutretende Landfläche = 2'934 m2
=====

PROZENTSATZ des erforderlichen Landeinwurfs für die
Strassenparzelle:

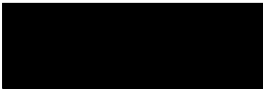
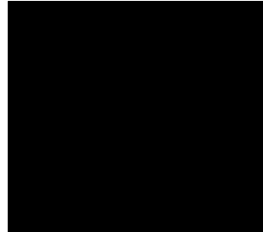
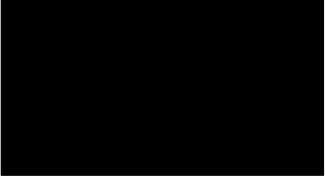
$$\frac{2'934 \text{ m2}}{26'922 \text{ m2}} \times 100 = 10,89815\% \\ \text{=====}$$

In der nachfolgenden Tabelle wird der Landanspruch ermittelt. Im weiteren wird die neu zugewiesene Parzelle benannt (grosse Buchstaben) und festgestellt, ob die neue Parzelle gleich dem Landanspruch oder grösser ist.

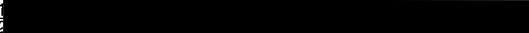
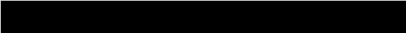
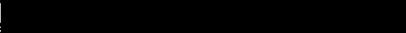
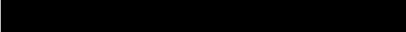
Eigentümer	Landeinwurf brutto	Abtretung an Strasse	Landanspruch netto	Neue Nr.	Parzellen- Fläche (NEU)	Mehrantrittung
	513 m2	56 m2	457 m2	A	612 m2	155 m2
	1688	184	1504	B	1542	38
	719	78	641	C	641	0
	677	74	603	D	670	67
	168	18	150	E	150	0
	510	56	454	F	575	121
	981	107	874	G	950	76
	1204	131	1073	H	1350	277
	1181					
	385					
	76					
	= 1642	179	1463	J	1463	0
	1298	141	1157	K	1157	0
	1435	156	1279	L1	1279	0
	3423	373	3050	M	3050	0
	1024	112	912	N	912	0
	375	41	334	L2	334	0
	15657 m2	1706 m2	13951 m2		14685 m2	734 m2

QP FTAN-PITSCHEN

Auflageexemplar

Eigentümer	Landeinwurf brutto	Abtretung an Strasse	Landanspruch netto	Neue Nr.	Parzellen- Fläche (NEU)	Mehrantrittung
Uebertrag	15657 m2	1706 m2	13951 m2		14685 m2	734 m2
	725					
	158					
Total N. O. =	883	96	787	O	787	0
	719	78	641	P	641	0
	1824					
	518					
	1067					
	1168					
Total Dr. N. =	4577	499	4078	Q	4078	0
	1483	162	1321	R	1435	114
Bürger-Gemeinde Ftan	1015	111	904	S1	1477	
				S2	170	
				S3	126	
					1773	869
	612	67	545	T	660	115
	797	0	797	U	797	0
	717	78	639	V	639	0
	549	0	549	W	549	0
	27009 m2	2797 m2	24212 m2		26044 m2	1832 m2

QP FTAN-PITSCHEN
Auflageexemplar

Eigentümer	Landeinwurf brutto	Abtretung an Strasse	Landanspruch netto	Neue Nr.	Parzellen- Fläche (NEU)	Mehrantrittung
Uebertrag	27009 m2	2797 m2	24212 m2		26044 m2	1832 m2
	90	0	90	X	90	0
	818	89	729	Y	729	0
	657	12	645	Z1	645	0
	1404					
	12					
Total  =	1416	36	1380	Z2	1380	0
Total	29990 m2	2934 m2	27056 m2		28888 m2	1832 m2
<u>KONTROLLRECHNUNGEN</u>						
Entschädigter Landeinwurf	1832 m2					
Entschädigungsloser Landeinwurf	852 m2	852 m2				
Quartierplanfläche brutto	32674 m2					
=====						
Totale Strassenfläche		3786 m2			3786 m2	3786 m2
=====						
Totale Quartierplanfläche brutto						32674 m2
=====						
Landanspruch netto						27056 m2
Totale Quartierplanfläche brutto						32674 m2
=====						
*Grundstücke, welche sich nicht mit der ganzen Fläche am Landeinwurf für die Strasse beteiligen.						

Auflageexemplar

Die zwei Grundstücke M und O grenzen an Land ausserhalb des Quartierplangebietes, das denselben Eigentümern gehört. Gesamthaft gesehen ergibt sich für die beiden Eigentümer folgendes Bild:

Eigentümer	neue Grundstück- fläche im QP-Geb.		Teilfläche der alten Parzelle Kat.Nr.	Fläche	neue Parzellen- fläche
=====	M	ca. 3050 m2	376	1081 m2	ca. 4131 m2 =====
=====	O	ca. 787 m2	364	262 m2	ca. 1049 m2 =====

Wie eingangs und anlässlich der Grundeigentümerversammlung vom 11.7.75 erwähnt, sind sämtliche von uns angegebenen Flächen ca.-Masse. Bei der definitiven Vermarkung und Vermessung der neuen Parzellen werden in der Regel geringfügige Differenzen in Kauf zu nehmen sein. An obgenannter Grundeigentümerversammlung wurde beschlossen, dass diese Differenzen (ΔF) pro Parzelle im Maximum gleich folgendem Wert sein dürfen:

$$\Delta F = \pm 0,4 \times \sqrt{\text{Parzellenfläche}}$$

Die Flächendifferenz ist gegenseitig zu entschädigen;
Preis Fr. 70.- per m2.

Nach erfolgter Vermessung aller Grundstücke im Quartierplangebiet wird anhand der Mutationstabelle des Geometers die genaue Abrechnungstabelle von uns aufgestellt. Jeder Grund-

Auflageexemplar

eigentümer erhält diese Tabelle von der Gemeindeganzlei zugestellt, wobei eine Rechnung für Mehrantretung oder eine Gutschrift für Landabtretung beiliegt. Der Zahlungsverkehr wird also ausseramtlich (nicht über das Grundbuchamt) über die Gemeindegasse geführt. Die Zahlungsfrist für die Landantretung beträgt 60 Tage nach Erhalt der Rechnung. Die Gemeindegasse ist verpflichtet, nach Eingang der Zahlungen, unverzüglich die Auszahlungen an die "Landabtreter" vorzunehmen.

2.4. Vorläufige Tabelle für
die Entschädigung von
Landantretungen (Landkauf)

Folgende Grundeigentümer erhalten Land und haben dies zu
Fr. 70.-/m2 zu entschädigen:

Eigentümer	Parzelle Nr. neu	Mehr- antretung	Entschädigung (à Fr.70.-/m2)
	A	ca. 155 m2	Fr. 10'850.-
	B	ca. 38 m2	Fr. 2'660.-
	D	ca. 67 m2	Fr. 4'690.-
	F	ca. 121 m2	Fr. 8'470.-
	G	ca. 76 m2	Fr. 5'320.-
	H	ca. 277 m2	Fr. 19'390.-
	R	ca. 114 m2	Fr. 7'980.-
Bürger-Gemeinde Ftan	S	ca. 869 m2	Fr. 60'830.-
	T	ca. 115 m2	Fr. 8'050.-
Total der Mehrantretung		ca. 1832 m2	
Total der Kaufpreise			Fr. 128'240.-
=====			

Die Summe von Fr. 128'240.- entspricht dem Betrag für die
Entschädigung des Landeinwurfes auf Seite 13, 2.2.1.

3. ADMINISTRATIVKOSTENVERTEILUNG

3.1. Allgemeines

Die Kosten, die durch die Ausarbeitung des Verfahrens verursacht werden, - die sogenannten Administrativkosten - sind von den Quartierplangenossern zu übernehmen. In der Praxis werden diese Verfahrenskosten durch die Fläche der neu geschaffenen Baugrundstücke aufgeteilt. Jeder Grundeigentümer übernimmt hierauf die der Fläche seines Grundstückes entsprechende Quadratmeterbelastung. Zusätzliche Differenzierungen werden nicht vorgenommen. Grundeigentümer, die nur summarisch dem Quartierplan angehören und keinen nachweislichen Nutzen durch die Quartierplanung erhalten, sind nicht, solche die teilweise profitieren nur anteilmässig mit Kosten zu belasten.

Die Gemeinde ist berechtigt, Vorschüsse zur Deckung der laufend anfallenden Projektierungskosten von den Grundeigentümern zu verlangen.

Nach dem Rechtskräftigwerden des Quartierplanes und erfolgtem grundbuchlichem Vollzug wird durch die Gemeindekasse eine Abrechnung über den gesamten Administrativaufwand erstellt und dieser den einzelnen Grundeigentümern in Rechnung gestellt (abzüglich allfällige Vorschüsse).

3.2. Vorläufige Kostenzusammen-
stellung für den Administra-
tivaufwand (approximativ)

1. Unterlagenbeschaffung

Aufwand des Grundbuchgeometers für die
Bereitstellung der Situationspläne M. 1:500 ca. Fr. 300.-

Planunterlagen der eidg. Vermessungs-
direktion ca. Fr. 100.-

2. Projektierung

G. Caprez, Pontresina, Ingenieurbüro
(Caprez & Noger, St. Gallen) ca. Fr. 36'000.-

3. Heliografien und Vervielfältigungen

ca. Fr. 3'000.-

4. Displacementspesen

(Pontresina-Ftan) ca. Fr. 1'500.-

ca. Fr. 40'900.-

QP FTAN-PITSCHEN
Auflageexemplar

24

Uebertrag ca. Fr. 40'900.-

5. Vermessungsarbeiten

Bearbeitung der Mutation entsprechend
dem Quartierplanprojekt ca. Fr. 13'000.-
(Abstecken, Vermarken, Vermessen)

Spesen etc. ca. Fr. 100.-

6. Grundbuchamt

Aufwand für den Vollzug des Quartierplan-
projektes ca. Fr. 3'000.-

Spesen ca. Fr. 500.-

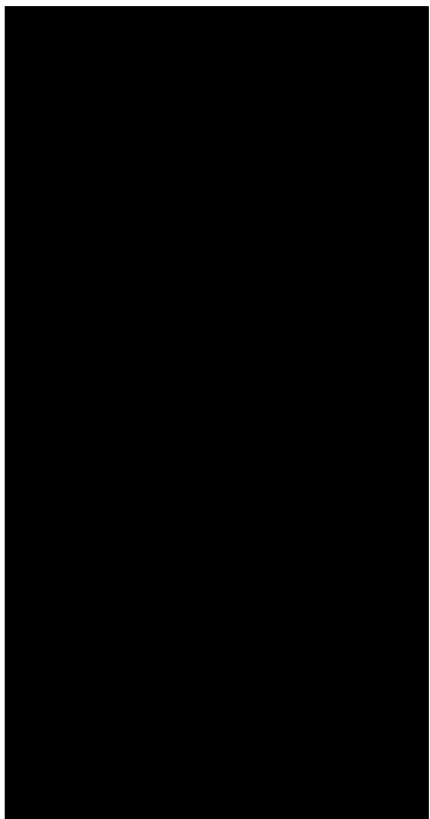
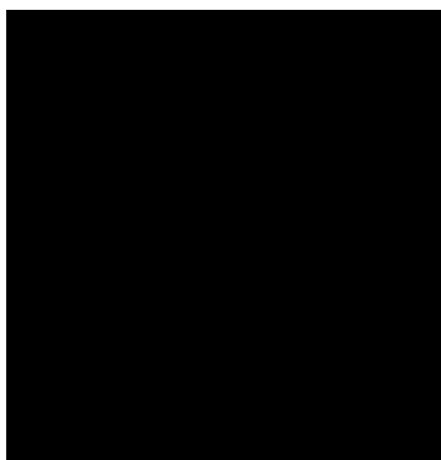
7. Unvorhergesehenes

ca. Fr. 500.-

Approximativer Gesamtaufwand ca. Fr. 58'000.-
=====

3.3. Kostenverteiler

Administrativkosten

Eigentümer	Neue Parzelle Nr.	Fläche m2	Belastungs- fläche m2	Betrag Fr.
	A	612	612	1'343.-
	B	1542	1542	3'383.90
	C	641	641	1'406.65
	D	670	670	1'470.30
	E	150	150	329.20
	F	575	575	1'261.80
	G	950	950	2'084.75
	H	1350	1350	2'962.55
	J	1463	1463	3'210.50
	K	1157	1157	2'539.-
	L 1	1279	1279	2'806.75
	M	3050	3050	6'693.15
	N	912	912	2'001.35
	O	787	787	1'727.05
	P	641	641	1'406.65
	Q	4078	4078	8'949.10
	R	1435	1435	3'149.10
Bürger-Gemeinde Ftan	S1	1477	1477	3'241.25
" " "	S2	170	-	
" " "	S3	126	-	
	T	660	660	1'448.35
	U	797	265	581.55
	V	639	639	1'402.25
	W	549	183	401.60
	h-X	90	-	
	Y	729	729	1'599.75
	Z1	645	161	353.30
	Z2	1380	690	1'514.20
	L2	334	334	732.95
Totale Parzellenfläche		28888m2		
Totale Belastungsfläche			26430 m2	
Total				58'000.-

Auflageexemplar

Berechnung des Administrativkostenbetrages per m2

$$\begin{array}{rcl} \text{Fr. 58'000.-} & & \\ \hline 26'430 \text{ m2} & = & \text{Fr. 2.20 per m2} \\ & & \text{=====} \end{array}$$

Die Belastungsfläche bleibt fest, auch wenn die Grundstücksfläche, als Folge der Vermessungsarbeiten, innerhalb der unter Kapitel 2.3. Seite 19 angegebenen Toleranz noch abgeändert werden muss.

Auflageexemplar

4. KOSTENZUSAMMENSTELLUNG UND KOSTENVERTEILER FÜR DIE ERSCHLIESSUNGSBAUWERKE

4.1. Allgemeines

In den Kosten für die Erschliessungsbauwerke sind sämtliche Aufwendungen erfasst, welche notwendig werden, um die Strassen, Kanalisationen, Wasserleitungen und die elektrische Energieversorgungsanlagen (dimensioniert auf die Vollüberbauung) zu erstellen, wobei die im Quartierplanprojekt eingezeichnete Leitungsführung als generelle Richtlinie einzuhalten ist.

Nach dem Rechtskräftigwerden des Quartierplanprojektes hat jeder Beteiligte das Recht, nach vorheriger Benachrichtigung des entsprechenden Partners, das für ihn erforderliche Teilstück der Strasse, des Kanals, der Wasserleitung etc. vorläufig in eigenen Kosten erstellen zu lassen. In jedem Falle aber ist das Einverständnis des Gemeinderates Ftan einzuholen, welcher treuhänderisch für alle Beteiligten darüber wacht, dass nur Arbeiten im Sinne der Gesamtplanung und unter Einhaltung der allgemein gültigen Qualitätsnormen und Ausführungsvorschriften geleistet werden. Ueber jede geleistete Teilarbeit ist dem Gemeinderat Ftan eine kontrollierbare Abrechnung zur Genehmigung abzugeben.

All jene Grundeigentümer, welche an den Erschliessungsteilbauwerken noch nicht partizipieren, haben das für den Bau notwendige Land, inkl. genügend breiten Werkstreifen, unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Kulturschäden sind angemessen zu vergüten.

Auflageexemplar

Der Kostenbeitrag für nicht direkt beteiligte Grundeigentümer wird dann fällig, wenn sie ihr Grundstück ganz oder teilweise überbauen oder veräussern. Der geschuldete Betrag ist vom Abnahmedatum der Abrechnung durch den Gemeinderat an gerechnet, zum Zinsfuss der I. Hypothek der Graubündner Kantonalbank zu verzinsen, wobei ein Zinseszins nicht gefordert werden kann.

In den nachfolgend aufgeführten Kostenberechnungen sind vorläufig keine Beiträge von Bund, Kanton und Gemeinde in Abzug gebracht worden. Der Gemeinderat verpflichtet sich, nach dem Rechtskräftigwerden des Quartierplanes und Vorliegen der dazu erforderlichen Detailprojekte, als Treuhänder für alle, die notwendigen Eingaben zur Erhältlichmachung von Subventionen an den Strassen-, Kanalisations- und Wasserleitungsbau vorzunehmen.

Es darf erwartet werden, dass ev. an ein Teilstück des Strassenbaues, der Kanalisation und der Wasserleitung Beiträge eingehen werden. Diese Beiträge werden wieder im gleichen Verhältnis wie die Belastungen an die Grundeigentümer zurück erstattet.

4.2. Kosten für die Strassen-
bauten

Die Kostenschätzung für den Strassenbau basiert auf dem Submissionsergebnis vom Juli 75 das die Strassenbauarbeiten für die "Obere Strasse", vom Parkplatz Ftan-Pitschen bis zur Bauzonengrenze (prov. Kehrplatz) erfasst hat. Ebenfalls als Grundlage diente uns die detaillierte Kosten-ermittlung der Erschliessungskosten vom November 1974.

Kostenschätzung

a) Strassenteilstück der "Oberen Strasse" vom Parkplatz bis
Pradatsch

Regiearbeiten	Fr.	8'500.-
Installation	Fr.	2'100.-
Wasserhaltung	Fr.	1'400.-
Erdarbeiten	Fr.	36'000.-
Entwässerung	Fr.	20'000.-
Uebergangs- und Foundationsschicht	Fr.	45'000.-
Abschlüsse	Fr.	18'000.-
Belagsarbeiten	Fr.	32'000.-
Grabarbeiten für Werkleitungen	Fr.	17'000.-
	Fr.	180'000.-
Honorare und Spesen	Fr.	17'000.-
Landerwerb + Fertigungskosten + Vermessung etc.	Fr.	27'000.-
Total a)	Fr.	224'000.-
		=====

b) Strassenteilstück der "Oberen Strasse" von Pradatschbis zur Bauzone

Regiearbeiten	Fr.	14'000.-
Installation	Fr.	4'000.-
Wasserhaltung	Fr.	2'000.-
Erdarbeiten	Fr.	60'000.-
Entwässerung	Fr.	33'000.-
Uebergangs- und Foundationsschicht	Fr.	80'000.-
Abschlüsse	Fr.	31'000.-
Belagsarbeiten	Fr.	57'000.-
Grabarbeiten für Werkleitungen	Fr.	31'000.-
	Fr.	312'000.-
Honorare und Spesen etc.	Fr.	29'000.-
Total b)	Fr.	341'000.-
		=====

Auflageexemplar

c) Ganze "Untere Strasse"

Regiearbeiten	Fr.	10'000.-
Installation	Fr.	4'000.-
Wasserhaltung	Fr.	1'500.-
Erdarbeiten	Fr.	57'000.-
Entwässerung	Fr.	30'000.-
Uebergangs- und Foundationsschicht	Fr.	75'500.-
Abschlüsse	Fr.	28'000.-
Belagsarbeiten	Fr.	52'000.-
Grabarbeiten für Werkleitungen	Fr.	25'000.-
	Fr.	283'000.-
Honorare und Spesen etc.	Fr.	27'000.-
Total c)	Fr.	310'000.-
		=====

Auflageexemplar

d) Zufahrtsweg

Regiearbeiten	Fr. 2'000.-
Installation	Fr. 2'000.-
Wasserhaltung	Fr. 1'000.-
Erdarbeiten	Fr. 14'000.-
Entwässerung	Fr. 10'000.-
Uebergangs- und Foundationsschicht	Fr. 15'000.-
Abschlüsse	Fr. 8'000.-
Belagsarbeiten	Fr. 11'000.-
Grabarbeiten für Werkleitungen	Fr. 7'000.-
	Fr. 70'000.-
Honorare und Spesen	Fr. 6'000.-
Total d)	Fr. 76'000.-
	=====

Zusammenstellung aller Strassenbauarbeiten

"Obere Strasse"	a) Fr. 224'000.-	
	<u>b) Fr. 341'000.-</u>	ca. Fr. 565'000.-
"Untere Strasse"	c)	ca. Fr. 310'000.-
"Zufahrtsweg"	d)	<u>ca. Fr. 76'000.-</u>
	Total Strassenbau	ca. Fr. 951'000.-
	=====	=====

An den Strassenbau können folgende Beiträge erwartet werden:

- 1.) Gemeinde - Beitrag an "Obere Strasse"
untere Teilstrecke (vorbehaltliche Zustimmung d. Stimmbürger) 25% von 2. ca. Fr. 56'000.-
224'000.-

- 2.) von Grundeigentümern die mit Bauland an die Strasse anstossen, jedoch nicht im Quartierplan integriert sind

Kat. Nr. 295; [REDACTED]	ca. 280 m2 à ca. Fr. 20.-	ca. Fr. 5'600.-
Kat. Nr. 248; [REDACTED]	ca. 20 m' à Fr. 120.-	ca. Fr. 2'400.-
Kat. Nr. 241; Bürger-Gemeinde Ftan	873 m2 à ca. Fr. 20.-	<u>ca. Fr. 17'460.-</u>
		ca. Fr. 81'460.-

Auflageexemplar

Uebertrag ca. Fr. 81'460.-

3.) Bei Baufreigabe der Reservebauzone

(Anstosslänge der Reservebauzone ca. 300 m)

minimale Perimeterfläche = 300 m x 30 m =

9000 m²Perimeterbeitrag 9000 m² à ca. Fr. 20.- ca. Fr. 180'000.-

Total der zu erwartenden Beiträge ca. Fr. 261'460.-

=====

Darin nicht enthalten ist ein allfälliger Beitrag des Kantons an das Strassenstück der "Oberen Strasse", vom Parkplatz bis Pradatsch:

Errechnet man das Verhältnis von den totalen Baukosten zu den Beiträgen, so stellt man fest, dass die Beiträge ca. 27% ausmachen. Das heisst, dass der heute zu leistende Strassenbeitrag zu einem späteren Zeitpunkt um ca. 27% reduziert, resp. rückvergütet wird.

Im weiteren ist dennzumal bei der Baufreigabe der Reservebaugebiete oberhalb und östlich des heutigen Quartierplangebietes zu klären, ob diese Gebiete auch einen Beitrag an das Strassenstück vom Parkplatz bis Pradatsch zu leisten haben. Da diese Baufreigabe aber kaum in absehbarer Zeit erfolgen wird, ist es müssig im heutigen Zeitpunkt über die Grösse eines solchen "Einkaufsbetrages" zu diskutieren.

4.3. Kostenverteiler für die Strassenbaukosten

Bindend für die Aufteilung der Strassenbaukosten ist der aus der Belastungsfläche errechnete Prozentsatz (genannt Anteil). Dieser Prozentsatz bleibt beibehalten, auch wenn sich die Parzellenfläche infolge der Vermessungstoleranzen geringfügig verändert.

Mit Ausnahme von vier Parzellen wird die gesamte Quartierplanfläche durch die vorgesehene Bestrassung voll erschlossen. Diese Ausnahmen sind:

Parzelle U; [REDACTED]

Dieses Grundstück liegt nur teilweise im Bereiche der 30 m - Perimetergrenze. Die vorhandene Gemeindestrasse kann infolge der extremen Gefällsverhältnisse nicht als baugesetzliche Zufahrt gelten.

Parzelle W; [REDACTED]

Dieses heute schon voll überbaute Grundstück liegt ausserhalb der Perimeterzone. Obwohl die Zufahrt zur Liegenschaft über baugesetzlich unzureichende Strassen führt, kann kein Mehrwert infolge der neuen Bestrassung geltend gemacht werden.

Parzelle X; C. [REDACTED]

Diese Parzelle liegt ausserhalb der 30 m - Perimetergrenze. Wie bei der Parzelle W kann auch hier kein Mehrwert infolge Neubestrassung geltend gemacht werden.

Auflageexemplar

Parzelle Z1 und Z2; $\frac{1}{2}$ Nuotclà-àPorta E.
 $\frac{1}{2}$ Nuotclà Steivan/Peer Loreng

Diese, zum Teil überbauten Grundstücke liegen zwischen der alten Gemeindestrasse und der neuen "Unteren Strasse". Der Zugang, resp. die Zufahrt erfolgt heute über die Gemeindestrasse. Bei beiden Grundstücken wurde somit der untere Teil der Parzelle zur Gemeindestrasse und der obere Teil zur neuen Strasse gehörend betrachtet:

Für die vorläufige Berechnung des Strassenbeitrages wurden die zu erwartenden, kostenvermindernden Beiträge nicht in Rechnung gesetzt. Dies vor allem deshalb, weil der errechnete Strassenbeitrag rein theoretisch ist. Dieser wird sich effektiv für den Einzelnen, nach Massgabe der erforderlichen Vorleistungen und dem etappenweisen Ausbau der Strasse, sowieso verändern.

Kostenverteiler Strassenbau

Eigentümer	Neue Parzelle Nr.	Fläche m2	Belastungs- fläche m2	Anteil in %	Vorläufiger Strassenbeitrag Fr
	A	612	612	2,333	22'186.85
	B	1542	1542	5,879	55'909.30
	C	641	641	2,444	23'242.45
	D	670	670	2,554	24'288.55
	E	150	150	0,572	5'439.70
	F	575	575	2,192	20'845.90
	G	950	950	3,622	34'445.20
	H	1350	1350	5,147	48'947.95
	J	1463	1463	5,577	53'037.25
	K	1157	1157	4,411	41'948.60
	L 1	1279	1279	4,876	46'370.75
	M	3050	3050	11,627	110'572.80
	N	912	912	3,477	33'066.25
	O	787	787	3,000	28'530.-
	P	641	641	2,444	23'242.45
	Q	4078	4078	15,546	147'842.50
	R	1435	1435	5,471	52'029.20
Bürger-Gem. Ftan	S1	1477	1477	5,631	53'550.80
" " "	S2	170	-	-	
" " "	S3	126	-	-	
	T	660	564	2,150	20'446.50
	U	797	200	0,762	7'246.60
	V	639	639	2,436	23'166.35
	W	549	-	-	
	X	90	-	-	
	Y	729	729	2,779	26'428.30
	Z1	645	266	1,014	9'643.15
	Z2	1380	730	2,783	26'466.35
	L2	334	334	1,273	12'106.25
			26231	100%	951'000.-

4.4. Kosten für die Kanalisations- bauwerke

Die Kostenschätzung für die Kanalisationsbauwerke basiert einerseits auf der detaillierten Kostenermittlung der Erschliessungskosten vom November 1974 und der neu gewählten Leitungsführung der Kanäle gemäss Quartierplanprojekt.

Im Quartierplanprojekt wird unterschieden zwischen "Schmutzwasserkanälen" und "Feinerschliessungskanäle". Die Schmutzwasserkanäle führen von der Gemeindekanalisation (Hauptkanal) zentral ins Baugebiet. Anstossende Grundstücke können direkt in diese Kanäle entwässert werden. Weiter zurückliegende Grundstücke sind mittelst eines privaten Kanals (Feinerschliessungskanäle) an die Schmutzwasserkanäle anzuschliessen.

Die Kosten für die gemeinsam zu erstellenden "Schmutzwasserkanäle" betragen:

- Totale Kanallänge ca. 260 m'
- Kaliber $\emptyset$ 25 cm bis $\emptyset$ 50 cm

Regiearbeiten	ca. Fr. 6'000.-
Installation	ca. Fr. 3'000.-
Kanalisationsarbeiten	ca. Fr. 70'000.-
Bachdurchlässe	ca. Fr. 12'000.-
Technische Arbeiten	ca. Fr. 7'000.-
Total Erstellungskosten	ca. Fr. 98'000.-
=====	

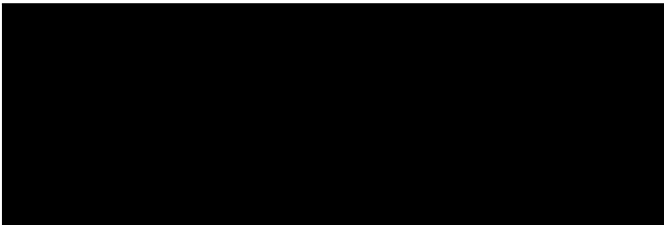
Mit der Erstellung seines Ferienhauses hat [REDACTED], Eigentümer der Parzelle M, Leitungen für Wasser, Kanalisation u. Elektrisch von Ftan Pitschen zugeführt. Die Querschnitte dieser Leitungen können teilweise für den prov. Anschluss weiterer Liegenschaften genügen. Es ist deshalb von Fall zu Fall abzuklären, wie weit dieses Leitungsnetz mit weiteren Anschlüssen belastet

werden kann. Entsprechend der Mitbenutzung ist eine anteilmässige Kostenübernahme durch die Neuanschliessenden zu regeln. Der Gemeinderat überwacht und bewilligt allfällige Anschlüsse.

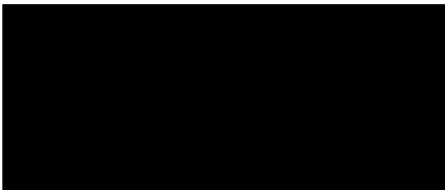
4.5. Kostenverteiler für die Kanalisationsbauwerke

Es wird unterschieden zwischen Grundstücken die im direkten Einzugsgebiet der "Schmutzwasserkanäle" liegen und solchen, für deren Entwässerung noch ein privater "Feinerschliessungskanal" zu erstellen ist. Um eine angemessene Kostenteilung zu erhalten, werden jene Grundstücke, die indirekt entwässert werden, mit der halben Parzellenfläche im Kostenverteiler eingesetzt. Die ansich sonst übliche Aufteilung in Perimeterflächen (1. und 2. Bautiefe) entlang den Kanälen wurde, aufgrund verschiedener Variantenvergleiche fallengelassen, da die aus der Perimeterumgrenzung resultierenden diversen Teilflächen ein unübersichtliches Bild ergeben und das Schlussergebnis praktisch das gleiche Resultat ergibt wie die gewählte Aufteilung nach Parzellen.

Folgende Grundstücke werden überhaupt nicht mit den in Kapitel 4.4. ermittelten Kanalbaukosten belastet, da sie nicht in diese Schmutzwasserkanäle entwässert werden können:

Parzelle T ;	
" U ;	
" V ;	
" W ;	
" X ;	
" S2 ; Bürger-Gemeinde Ftan	

Folgende Grundstücke die ausserhalb dem Quartierplangebiet liegen können in den Schmutzwasserkanal entwässert werden:

Parzelle Kat. Nr. 241 Bürger-Gemeinde Ftan	
" " "	
" " "	
" " "	
" " "	

Auflageexemplar

Anlässlich der Erstellung des Kanals hat die Gemeinde diesen Grundeigentümern entsprechende Kanalbeiträge in Rechnung zu stellen und den Quartierplangenossen zurück zu vergüten.

Zwei Grundstücke werden direkt und indirekt entwässert. Die Belastungsfläche wurde deshalb wie folgt ermittelt:

Parzelle B; [REDACTED]

direkt entwässert	=	450 m ²
indirekt entwässert $1092 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2}$	=	<u>546 m²</u>
Belastungsfläche	=	<u>996 m²</u>

Parzelle M; [REDACTED]

direkt entwässert	=	900 m ²
indirekt entwässert $2150 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2}$	=	<u>1075 m²</u>
Belastungsfläche	=	<u>1975 m²</u>

Bindend für die Aufteilung der Kanalisationskosten ist der aus der Belastungsfläche errechnete Prozentsatz (genannt Anteil). Dieser Prozentsatz bleibt beibehalten, auch wenn sich die Parzellenfläche infolge Vermessungstoleranzen geringfügig verändert.

Kostenverteiler Kanalisation

Eigentümer	Neue Parzelle Nr.	Fläche m2	Belastungs- fläche m2	Anteil in %	
	A	612	612	3,388	3'320.25
	B	1542	996	5,514	5'403.70
	C	641	641	3,549	3'478.05
	D	670	670	3,709	3'634.80
	E	150	75	0,415	406.70
	F	575	287	1,589	1'557.20
	G	950	950	5,259	5'153.80
	H	1350	1350	7,474	7'324.50
	J	1463	1463	8,100	7'938.-
	K	1157	578	3,200	3'136.-
	L1	1279	1279	7,081	6'939.40
	M	3050	1975	10,934	10'715.35
	N	912	456	2,524	2'473.50
	O	787	393	2,176	2'132.50
	P	641	320	1,772	1'736.55
	Q	4078	2039	11,288	11'062.25
	R	1435	717	3,969	3'889.60
Bürger-Gemeinde Ftar	S1	1477	738	4,086	4'004.30
" " "	S2	170	-	-	-
" " "	S3	126	126	0,697	683.05
	T	660	-	-	-
	U	797	-	-	-
	V	639	-	-	-
	W	549	-	-	-
	X	90	-	-	-
	Y	729	729	4,036	3'955.30
	Z1	645	645	3,571	3'499.60
	Z2	1380	690	3,820	3'743.60
	L2	334	- 334 -	1,849	1'812.-
			18'063	100%	98'000.-

4.6. Kosten für die Wasser- versorgung

Gegenüber der Kostenschätzung vom November 1974 wurde die Leitungsführung im westlichen Quartierplangebiet geringfügig verändert, d.h. anstelle des einen Wasserleitungsastes wurde nun eine Ringleitung vorgesehen. Damit ergibt sich eine grössere Leitungslänge. Die Kostenschätzung ist dementsprechend angepasst worden.

Die Kosten für das gemeinsam zu erstellende Wasserleitungsnetz ab der Hauptleitung "Reservoir/Dorf" belaufen sich auf:

- Totale Leitungslänge ca. 635 m'
- Rohrmaterial: duktiler Guss $\varnothing$ 100 mm (ev. $\varnothing$ 125 mm)

Grabarbeiten etc.	ca. Fr. 63'300.-
-------------------	------------------

Installationsarbeiten:

- | | |
|---|------------------|
| - Leitungen | ca. Fr. 26'600.- |
| - Keilschieber (8 St.) | ca. Fr. 5'200.- |
| - Ueberflurhydranten (7 St.) | ca. Fr. 11'300.- |
| - Bögen, Muffen-T, Schlaufen,
Kaliberwechsel, Einbaugarnituren,
Druckproben, Verschlusskappen | ca. Fr. 8'700.- |

	ca. Fr. 115'100.-
--	-------------------

Unvorhergesehenes	ca. Fr. 11'900.-
-------------------	------------------

Honorare etc.	ca. Fr. 9'000.-
---------------	-----------------

Total Erstellungskosten Wasserver- sorgung	ca. Fr. 136'000.-
=====	

Auflageexemplar

An die Erstellungskosten der Wasserversorgung wird die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden eine Subvention ausrichten. Die Gemeinde ist verpflichtet, als Treuhänderin der Quartierplangenossen, nach Vorliegen des oder der Detailprojekte eine entsprechende Eingabe an die Kantonale Gebäudeversicherung zu machen und um die Ausrichtung der Subvention besorgt zu sein. Die zu verteilenden Baukosten reduzieren sich dann um den Subventionsbetrag.

Die Wasserleitung im Bereiche der "Oberen Strasse" wird später auch teilweise zur direkten Erschliessung der Reservebauzone dienen. Im dannzumaligen Zeitpunkt wird die Erstellung einer höheren Druckzone erforderlich sein. Das erwähnte Teilstück wird dann in die neue Druckzone eingegliedert. An die Baukosten dieses Teilstückes haben dann die Grundeigentümer des Reservebaugebietes einen Beitrag zu leisten. Wie hoch dieser Betrag sein soll, wird zweckmässigerweise im dannzumaligen Zeitpunkt bestimmt.

Für die Verteilung der approx. Kosten werden die zu erwartenden Beiträge nicht in die Rechnung eingesetzt.

4.7. Kostenverteiler Wasser-
versorgung

Die Erstellungskosten der Wasserversorgung werden gleichmässig auf alle Grundstücke verteilt. Bindend für die Aufteilung der Kosten ist der aus der Belastungsfläche errechnete Prozentsatz (genannt Anteil). Dieser Prozentsatz bleibt beibehalten, auch wenn sich die Parzellenfläche infolge der Vermessungstoleranz geringfügig verändert.

Mit Ausnahme der bereits überbauten und an die Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossenen Parzellen

W ; [REDACTED]
S2; Bürger-Gemeinde Ftan
Z1; [REDACTED]
Z2; [REDACTED]
M ; [REDACTED]
S3; Bürger-Gemeinde Ftan (Strassenrandparzelle)
U ; [REDACTED]
X ; [REDACTED]

sind alle Grundstücke mit der vollen Grundstückfläche im Kostenverteiler enthalten.

Kostenverteiler Wasserversorgung

Eigentümer	Neue Parzelle Nr.	Fläche m2	Belastungs- fläche m2	Anteil in %	Wasserversorgungs- beitrag Fr.
	A	612	612	2,436	3'312.95
	B	1542	1542	6,137	8'346.30
	C	641	641	2,551	3'469.35
	D	670	670	2,667	3'627.10
	E	150	150	0,598	813.30
	F	575	575	2,288	3'111.70
	G	950	950	3,781	5'142.15
	H	1350	1350	5,373	7'307.30
	J	1463	1463	5,823	7'919.30
	K	1157	1157	4,605	6'262.80
	L1	1279	1279	5,090	6'922.40
	M	3050	2033	8,091	11'003.80
	N	912	912	3,630	4'936.80
	O	787	787	3,132	4'259.50
	P	641	641	2,551	3'469.35
	Q	4078	4078	16,230	22'072.80
	R	1435	1435	5,711	7'766.95
Bürger-Gemeinde Ftan	S1	1477	1477	5,878	7'994.10
" " "	S2	170	-	-	-
" " "	S3	126	-	-	-
	T	660	660	2,627	3'572.70
	U	797	-	-	- *
	V	639	639	2,543	3'458.50
	W	549	-	-	-
	X	90	-	-	- *
	Y	729	729	2,901	3'945.35
	Z1	645	322	1,282	1'743.50
	Z2	1380	690	2,746	3'734.55
	L2	334	334	1,329	1'807.45
			25'126	100%	136'000.-
			=====	=====	=====

* bereits erschlossen

QP FTAN-PITSCHEN
Auflageexemplar

4.8. Elektrische Energiever-
sorgung

Mit Schreiben vom 14. Juni 75 teilt uns, zuhanden der Quartierplangenossen, Herr Willy, Projektverfasser Elektrisch, folgendes mit:

" Die Erstellungskosten für das "Energiesystem Ftan-Pitschen Quartierplangebiet" werden mit Fr. 178'930.- veranschlagt. Die 16/10 kV-Anlagen sind für teilweise Heizlast konzipiert. (Eine Erweiterung der Anlage für die Reservebauzone ist mit zusätzlichen Kosten verbunden). Die Grundeigentümer des Quartierplangebietes haben mit einem Perimeterpreis von ca. Fr. 6.75 /m² zu rechnen. Die Abgabe und Verrechnung von elektrischer Energie erfolgt auf Grund des gültigen Reglementes der Verteilkkorporation der Konzessionsgemeinden."

Da die Abgabe von elektrischer Energie öffentlich reglementiert ist erübrigt sich die Aufstellung eines Kostenverteilers. Die Erhebung des Baukostenbeitrages etc. erfolgt demzufolge durch die Gemeinde.

5. Eigentum und Unterhalt der Erschliessungsbauwerke

Die Erstellung der gesamten Erschliessungsbauwerke erfolgt durch die Grundeigentümer des Quartierplangebietes unter Aufsicht und Leitung des Gemeinderates Ftan. Sobald die Bauwerke (Strasse, Kanalisation, Wasserversorgung) entsprechend den Richtlinien des Gemeinderates, basierend auf den gültigen Normen der entsprechenden Fachverbände, Gesetze und Vorschriften erstellt worden sind, hat sich der Gemeinderat verpflichtet, diese ins Eigentum der Gemeinde zu übernehmen. Dies gilt auch für Etappen einzelner Bauwerke. Die Uebernahme erfolgt auf Grund eines schriftlich gestellten Begehrens eines oder mehrerer Grundeigentümer. Zusammen mit dem Antragsteller hat der Gemeinderat (oder eine Vertretung des Gemeinderates) das Bauwerk an Ort abzunehmen. Es ist ein Abnahmeprotokoll zu erstellen, wobei allfällige Mängel und deren Behebung festgehalten sein müssen.

Mit dem Vollzug des Quartierplanes wird die Strassenparzelle für die "Obere Strasse" und die "Untere Strasse" ausgeschieden. Eigentümer dieser Strassenparzellen sind sämtliche Grundeigentümer im Quartierplangebiet und zwar im gleichen Verhältnis wie der Kostenverteiler für die Strassenbaukosten aufgestellt ist; Tabelle unter Kapitel 4.3. auf Seite 37. Für die entschädigungslose Uebertragung der Strasse ins Eigentum der Gemeinde Ftan muss die prozentuale Mehrheit der Grundeigentümer das schriftliche Einverständnis abgeben.

Gehen Bauwerke oder Teilbauwerke ins Eigentum der Gemeinde über bevor sämtliche Grundeigentümer im Quartierplangebiet ihren Baukostenbeitrag an das Objekt geleistet haben, so bleibt die Pflicht zur Beitragsleistung bestehen. Dies obwohl mit der Eigentumsübertragung das Objekt öffentlichen Charakter erhält.

Der Unterhalt von Erschliessungsbauwerken obliegt bis zum Eigentumsübergang an die Gemeinde denjenigen Grundeigentümern die das Bauwerk erstellt, resp. vorfinanziert haben.

6. BEREINIGUNG ALTER SERVITUTEN

Im Zusammenhang mit der Neuvermessung des Gemeindegebietes Ftan wird auch das Grundbuch der Gemeinde bereinigt. Hat nun schon die Feststellung der effektiven Eigentumsverhältnisse grosse Mühe bereitet, so dürfte verständlich sein, wenn das Grundbuchamt Scuol im Moment nicht in der Lage ist verbindliche Auskunft über bestehende Servitute abgeben zu können. Nach Durchsicht der Protokolle bis in die Jahre um 1900 scheint es, dass keine Dienstbarkeiten auf Grundstücken im Quartierplangebiet bestehen die in ihrer Wirkung auf das Baugebiet zu übertragen wären. Sollten widererwarten bei der Bereinigung des Grundbuches trotzdem Dienstbarkeiten zum Vorschein kommen, so ist das Grundbuchamt verpflichtet, diese auf Sinn und Zweck zu prüfen. Dienstbarkeiten die die landwirtschaftliche Nutzung des Landes zum Zwecke haben, verlieren mit dem Vollzug des Quartierplanes ihre Begründung und sind somit entschädigungslos zu löschen.

Die Uebertragung allfälliger vorhandener Grundpfandlasten auf die neuen Grundstücke wird durch das Grundbuchamt Scuol veranlasst.

Auflageexemplar

7. BEGRÜNDUNG NEUER SERVITUTEN

Für die Erstellung und Benutzung von Erschliessungsbauwerken sind gegenseitig Dienstbarkeiten im Grundbuch eintragen zu lassen.

- 7.1. Recht und Last zur Erstellung einer Zufahrtsstrasse von 3,00 m und Benutzung derselben als Fuss- und Fahrweg im Sinne der baugesetzlichen Erschliessung der jeweiligen Parzelle. Die Linienführung der Zufahrtsstrasse ist im Quartierplanprojekt, Plan Nr. 328-24 des Ingenieurbüros Caprez & Noger, St. Gallen/Pontresina, datiert Februar '76, eingetragen. Strassenbautechnische begründete Anpassungen der Linienführung sind möglich. Recht und Last für die Parzellen (Bezeichnung gemäss QP-Projekt) H, K, Q, N, M, L1, L2, J
- 7.2. Recht zur Erstellung von sogenannten "Feinerschliessungskanäle" gemäss Quartierplanprojekt, Plan Nr. 328-24, des Ingenieurbüros Caprez & Noger, St. Gallen/Pontresina, datiert Februar '76, für die private Ableitung von Schmutzwasser in die Hauptkanalisation des Quartierplangebietes.

Auflageexemplar

Recht zu Gunsten der Parzellen	und	zu Lasten der Parzellen
A		B
F		E und D
E		D
R		G
S1		G
H		L1
Q		Q und L und J
K		M
N		M
P		M
O		U und X
T		W und X
V		X
W		R und H und G

7.3. Recht zur Erstellung der Hauszuleitungen für den Wasser-
anschluss an die Wasserversorgung der Gemeinde

Recht zu Gunsten der Parzelle	und	zu Lasten der Parzelle
K		H und J
Q (unterer Teil)		J und L 1
N		Q und L 2
U		V

7.4. Anmerkung auf alle Parzellen des gesamten Quartierplan-
gebietes:

Dieses Grundstück ist Mitglied des Quartierplanes

Ftan-Pitschen und hat sich entsprechend dem rechtsgültigen

Quartierplanprojekt an der Erstellung von Erschliessungs-
bauwerken nach massgabe der entsprechenden Kostenverteiler
und zugehörigen Bedingungen zu beteiligen.

Pontresina/St. Gallen
20. Februar 1976

Gian Caprez
Caprez & Noger
Der Projektverfasser:

E. Noger

Zugehörige

Planunterlagen: Pl.Nr. 328-22A Situation M. 1:500 alter Bestand
Pl.Nr. 328-23A Situation M. 1:500, Grundstücks-
flächen innerhalb QP-Gebiet
Pl.Nr. 328-24A QP-Projekt mit Landumlegung und
Werkleitungen
Pl.Nr. 328-25/ Längenprofile der Erschliessungs-
26 strassen

Unter Anwendung des Baugesetzes der Gemeinde Ftan, Art. 23,
genehmigt der Gemeinderat diesen Quartierplan:

Oeffentliches Auflageverfahren (30 Tage)

vom *14. April* bis *14. Mai 1976*

Sämtliche Grundeigentümer des Quartierplangebietes werden
schriftlich über den Gemeinderatsbeschluss orientiert.
Einsprachen sind zu richten an den Gemeinderat der Gemeinde Ftan.