

Kanton Graubünden

Gemeinde Castrisch

Quartierplan Casura

Planungsbericht

2. Öffentliche Auflage

vom 19. April bis 20. Mai 1997

Von der Baubehörde genehmigt am **1 1. Aug. 1997**

Namens der Baubehörde:

Der Gemeindepräsident:

Robert Kell

Der Gemeindeschreiber:

Angela Lüh



Ilanz, 18. April 1997

Ingenieurbüro Straub AG Ilanz

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitungsbeschluss
2. Öffentliche Auflagen
3. Umfang des Bezugsgebietes
4. Baulandumlegung
 - 4.1 Alter Bestand
 - 4.2 Neuzuteilung
 - 4.3 Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte und Anmerkungen
5. Quartiererschliessung
 - 5.1 Strasse
 - 5.2 Werkleitungen
6. Kostenschätzung
 - 6.1 Verfahrenskosten
 - 6.2 Erschliessungskosten
7. Kostenverteilung
8. Genehmigungsverfahren

1. Einleitungsbeschluss

Der von der Regierung am 23. Januar 1996 genehmigte Erschliessungsplan beinhaltet für das Gebiet Casura die Quartierplanpflicht. Infolge eines vorliegenden Baugesuches hat der Gemeindevorstand Castrisch am 19. März 1996 beschlossen, über das Gebiet Casura ein Quartierplanverfahren einzuleiten. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Quartierplangebiet zu etappieren. Mit der Etappierung soll der genannten Überbauung und den angrenzenden Parzellen möglichst bald eine optimale Erschliessung und eine geeignete Parzellierung angeboten werden.

Am 16. März 1996 fand eine Orientierungsversammlung statt. Dabei wurden alle betroffenen Grundeigentümer eingeladen. Der Einleitungsbeschluss lag vom 23. März 1996 bis zum 11. April 1996 in Castrisch öffentlich auf. Gegen den Einleitungsbeschluss wurde keine Einsprache eingereicht. Die Quartierplanung umfasst die Baulandumlegung und die Erschliessungsplanung.

2. Öffentliche Auflagen

Vom 19. Juni bis 8. Juli 1996 lag der Quartierplan erstmals öffentlich auf. Während der Auflagefrist erhoben 2 beteiligte Grundeigentümer Einsprache. Anlässlich einer Sitzung der Baubehörde verfügte diese den Quartierplan zu überarbeiten. Mit der Überarbeitung sollten teils die Einsprachepunkte berücksichtigt werden. So wurde die Zufahrtsstrasse neu ab Profil 8 nach Süden verschoben. Damit wird eine bessere Linienführung der Strasse erreicht. Hingegen von der Baubehörde abgelehnt wurden die Begehren, es sei

- der Kostenanteil der Erschliessung für die Gemeinde auf 30 % festzusetzen
- die Kosten nicht nur auf die Fläche, sondern auch auf die Wertobjekte zu verteilen
- die Gemeinde mit einem angemessenen Anteil am Landerwerb zu belasten.

Korrigiert wurde auch die Grösse des Beizugsgebietes. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan war die Bauzonengrenze falsch interpretiert. Die Grösse des Quartierplangebietes ist um 37 m² kleiner.

Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich auf die vorliegende 2. öffentliche Auflage.

3. Umfang des Beizugsgebietes

Das Beizugsgebiet liegt am südlichen Siedlungsrand von Castrisch. Es umfasst die Parzellen 197, 219, 220, 221 und 226 und Teile der Parzellen 218, 222 und 309. Die beigezogene Fläche beträgt 5'286 m²; davon liegen 41 m² ausserhalb der Bauzone. Das Gebiet ist grösstenteils überbaut.

4. Baulandumlegung

4.1 Alter Bestand

Tab. 1: Eigentumsverhältnisse, Rechte und Lasten

Parz. Nr.	Eigentümer	Fläche m²	Dienstbarkeiten Recht = R, Lasten = L
197	[REDACTED] ½ [REDACTED] ½	308	L: Lebenslängliches und unentgeltliches Wohnrecht z.G. [REDACTED] [REDACTED]
218T	[REDACTED]	189	
219	[REDACTED]	251	
220	[REDACTED]	582	
221	[REDACTED]	2125*	L: Lebenslänglicher Wohnrecht z.G. [REDACTED] [REDACTED] L: F+F z.G. 308 L: F+F z.G. 309
222T	[REDACTED]	879	
226	[REDACTED]	710	Gesamteigentum
309T	[REDACTED]	242	R: F+F z.L. 221
		5286	

* Davon sind 41 m² ausserhalb der Bauzone situiert.

Anmerkungen, Vormerkungen sind im L+S Register Castrisch aufgeführt und werden über das Quartierplanverfahren nicht gelöscht. Im übrigen sind die persönlichen und beschränkten dinglichen Rechte in Castrisch noch nicht bereinigt. Die mit "T" bezeichneten Grundstücke sind Teilparzellen, d.h. diese erstrecken sich über das Bezugsgebiet hinaus.

4.2 Neuzuteilung

Der Alte Bestand und die Neuzuteilung sind im Situationsplan Nr. 4124.1, Masstab 1:500, dargestellt. Die Neuzuteilung ist mit dem Alten Bestand sozusagen identisch. Einzig zwischen der Parzelle 197 und 316 erfolgt eine Grenzkorrektur. Damit wird erreicht, dass die

Garage auf Parzelle 197 besser erreicht werden kann. Im übrigen bestimmt die neue Strassenparzelle die Baulandumlegung.

Damit der Boden für die neue Strassenparzelle bereitgestellt werden kann, werden die beigezogenen Parzellen mit einem Abzug belastet. Dieser beträgt für die Parzellen 219 und 226 4,05 % und für das restliche Gebiet 8.10 %. Die Strasse soll vorläufig nur bis Profil 11 erstellt werden. Der Landerwerb erfolgt jedoch bis zur Bauzonengrenze und ist voll im Abzug berücksichtigt.

Die totale Abzugsfläche beträgt 386 m². Mehr- und Minderzuteilungsflächen sind mit Fr. 100.-- bewertet worden und sind in Geld auszugleichen (siehe Tabelle 2). Die Strassenparzelle geht kostenlos ins Gemeindeeigentum über, wobei die Gemeinde nach dem Erlass des Quartierplanes für den Unterhalt zuständig ist.

Die Restparzelle 221 (41 m²), welche im übrigen Gemeindegebiet situiert ist, wird mit Parzelle 308 vereinigt. Diese Restparzelle wird zur Kostentragung nur bei den Verfahrenskosten beigezogen, nicht jedoch bei den Erschliessungskosten.

Tab. 2: Berechnung des Anspruches und Mehr- und Minderzuteilung

Parz. Nr.	Alter Bestand Fläche m ²	Abzug		Anspruch m ²	Neuer Bestand Fläche m ²	M+M Zuteilung m ²	Preis Fr./m ²	Geldausgleich Fr.
		%	m ²					
197	308	7.63	25	283	324	+41	100.--	4'100.--
218	189	7.63	15	174	170	-4	100.--	-400.--
219	251	3.82	10	241	231	-10	100.--	-1'000.--
220	582	7.63	47	535	613	+78	100.--	7'800.--
221*	2084	7.63	169	1915	1351	+26	100.--	2'600.--
316					590			
309	242	7.63	20	222	-	-222	100.--	-22'200.--
222	879	7.63	71	808	866	+58	100.--	5'800.--
226	710	3.82	29	681	714	+33	100.--	3'300.--
Total	5245		386	4859	4859	0		0

* Ohne Beizug des nicht in der Bauzone situierten Teils (41 m²).

4.3 Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte und Anmerkungen

Für die im Quartierplan beigezogenen Parzellen wurde das [REDACTED] eingesehen. Beschreibungen, Dienstbarkeiten und Anmerkungen wurden aus diesem entnommen. Da in Castrisch die persönlichen und beschränkten dinglichen Rechte noch nicht bereinigt sind, sind neue Grunddienstbarkeiten stipuliert worden. Der öffentliche Fussweg durch die

Parzelle 222, welcher im Generellen Erschliessungsplan aufgeführt ist, wird angemerkt. Für die Grunddienstbarkeiten wird das Beizugsgebiet auf die Parzellen 198 und 308 ausgedehnt. Festgesetzt wird ein Fuss- und Fahrweg z.L. der Parzellen 197, 316. Für die Parzellen 308 und 309 werden die Grunddienstbarkeiten vom 16.01.95 neu lokalisiert. Im übrigen sind diese im Plan 424.1 aufgeführt.

Tab. 3: Übersicht Neuer Bestand mit Rechten und Lasten

Parz. Nr. neu	Parz. Nr. alt	Eigentümer	Fläche m ²	Persönliche und beschränkte dingliche Rechte
197	197	[REDACTED]	324	[REDACTED]
315	218T	[REDACTED]	556	
219	219	[REDACTED]	231	
220	220	[REDACTED]	613	
221	221	[REDACTED]	1351	[REDACTED] F+F z.G. Parz. 309
316	221	[REDACTED]	590	L: F+F z.G. Parz. 197, 198, 308
308	221	[REDACTED]	41	R: F+F z.L. Parz. 197 R: F+F z.L. Parz. 197, 316
222	222T	[REDACTED]	866	Anmerkung: Öffentlicher Fussweg
226	226	[REDACTED]	714	Gesamteigentum
Totalfläche			5286	

Bemerkungen zu Tab. 3

T: Teilparzelle

L: Last

R: Recht

F+F: Fuss- und Fahrweg

z.G./z.L.: zu Gunsten/zu Lasten

Bei allen neuen Grundstücken wird der Quartierplan "Casura" als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt (Art. 111 BG).

5. Quartiererschliessung

5.1 Strasse

Der Generelle Erschliessungsplan der Gemeinde Castrisch enthält die zu erstellende Strasse als geplant fest. Die Strasse, welche das ganze Quartierplangebiet erschliesst, liegt als Bauprojekt vor. Zur Auflage gelangt nur der Situationsplan 1:500, Nr. 4124.3.

Das Projekt beginnt ab der Strasse nach Mulin Sura bei Parzelle 219 und 226 und verläuft in östlicher Richtung mit einer anfänglichen Steigung von 2%. Der Kulminationspunkt wird vor der Remise bei Profil Nr. 6 erreicht. Von dort aus fällt die Strasse mit anfänglich 2 % und am Ende mit einem Gefälle von 8 % ab. Es wird vorgeschlagen, die Strasse vorläufig nur bis zu Profil 11 zu bauen.

Die wichtigsten geometrischen Merkmale sind:

- Projektlänge 93 m (ohne Anpassung an die bestehende Strasse Parz. 218)
- Breite 3 m
- Max. Längsneigung 8 %
- max. Querneigung 2 %
- Bankett 30 cm

Ein Kehrplatz am Ende wird nicht als notwendig erachtet, da die Strasse später weitergeführt wird und die Eigentümer heute auf den anstossenden Parzellen ihre Fahrzeuge wenden können.

Die Strassenbreite beträgt 3 m plus ein Bankett von ca. 30 cm entlang der Strasse. Der vorgesehene Radius von 80 m verlangt eine leichte Verbreiterung. Die alte Mauer bei Parzelle 219 und 220 wird durch eine neue Winkelstützmauer ersetzt. Diese soll so dimensioniert werden, dass sie sämtliche Strassenlasten aufnehmen kann.

Das Meteorwasser wird mit Einlaufschächten gesammelt und mit einer Transportleitung dem bestehenden Kanalisationsnetz zugeleitet. Am Strassenende wird das Strassenwasser vorläufig in den Abwasserkanal der Liegenschaft Stäger eingeleitet (Werkleitungsplan).

Der Strassenoberbau setzt sich zusammen aus:

- Foundationsschicht (Kiessand II) mind. 50 cm
- Heissmischtragschicht HMT 22 7 cm
- Deckschicht AB 11 N 3 cm.

Der Belagsabschluss bildet je einseitig ein einfacher bzw. ein Doppelbundstein. Entlang der überhöhten Winkelstützmauer bildet diese gleichzeitig das Abflussgerinne. Die Aussenkante der Bundsteine ist gleichsam die Strassengrenze.

5.2 Werkleitungen

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung muss nicht erweitert werden. Je nach Zustand muss die Wasserleitung im Strassenkörper ersetzt werden. Dies kann jedoch erst nach einer Sondierung festgestellt werden.

Abwasser:

Im Gebiet Casura fehlt teilweise das Kanalisationssystem. Die Basiserschliessung erfolgt in einer zweiten Etappe bzw. das Kanalsystem wird geplant mit dem Quartierplanverfahren Casura II. Etappe.

Stromversorgung:

Die Erschliessung der Stromversorgung erfolgt nach Angaben des EWBO Ilanz. Die elektrische Versorgung erfolgt ab Verteilkasten (Parz. 219). Vorgesehen ist, dass 2 Leerrohre in die neue Strasse verlegt werden. In diese werden die Versorgungskabel gezogen, das eine für die Hausanschlüsse, das andere für die Strassenbeleuchtung. Vorgesehen sind 2 Strassenlampen.

Telefonleitung:

Vorgesehen ist die Telefonfreileitung durch eine Kabelleitung zu ersetzen. Diese Kabelleitung wird in den gleichen Graben wie die Stromversorgung verlegt. Zuständig ist die Telecom.

Vor Baubeginn ist der Werkleitungsplan zu überprüfen.

6. Kostenschätzung

6.1 Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten beinhalten:

- Planungsarbeiten: Darin sind die Kosten der Planung, Auflage und des Einspracheverfahrens enthalten	Fr.	16'300.--
- 2. Auflage	Fr.	2'750.--
- Grundbuchlicher Erlass, Geometerkosten. Diese Kosten schliessen die Mutationsakten, die Plannachführung, die Vermarkung sowie der Grundbucheintrag ein	Fr.	11'000.--
Subtotal	Fr.	30'050.--
Mehrwertsteuer	Fr.	1'950.--
T o t a l Verfahrenskosten	Fr.	32'000.--

6.2 Erschliessungskosten

Allfällige Kosten für den Bau der Kanalisation und der Wasserversorgung gehen zu Lasten der Gemeinde. Diese können durch Anschlussgebühren abgegolten werden. Die elektrische Feinerschliessung wird später ebenfalls über Anschlussgebühren des EWBO eingezogen.

- Strassenbau	Fr.	31'000.--
- Winkelstützmauer	Fr.	29'000.--
- Belag und Pflasterung	Fr.	29'000.--
- Elektrische Erschliessung 1-2 Strassenlampen	Fr.	10'000.--
Zwischentotal	Fr.	99'000.--
Ausführungsprojekt, Bauleitung	Fr.	9'000.--
Unvorhergesehenes	Fr.	3'734.--
Total Erschliessungskosten	Fr.	111'737.--
Mehrwertsteuer	Fr.	7'263.--
Total Erschliessungskosten	Fr.	119'000.--
Approximativer Gemeindeanteil 20 % unter Vorbehalt eines Gemeindeversammlungsbeschlusses	Fr.	23'800.--
Verteilsumme Private	Fr.	95'200.--

7. Kostenverteilung

Für die Kostenverteilung werden 3 Perimeter ausgeschieden:

- Kostenperimeter 1: Planungsverfahren
- Kostenperimeter 2: Erschliessungskosten Parzelle 219 und 226
- Kostenperimeter 3: Erschliessungskosten des restlichen Quartierplangebietes.

Verfahrenskosten (Kostenperimeter 1): Die Verfahrenskosten werden proportional zur Quartierplangebietsfläche auf alle Grundeigentümer gleichmässig verteilt.

Erschliessungskosten (Kostenperimeter 2 und 3): Die Aufteilung in die Kostenperimeter 2 und 3 wird vorgenommen, da die westlichen Grundstücke (Parzelle 219 und 226) von der bestehenden Strasse aus erschlossen sind. Der Kostenperimeter 2 bezahlt einen Beitrag von Fr. 10.8515/m²; der Kostenperimeter 3 einen solchen von Fr. 21.7030/m². Die Kosten für jeden Grundeigentümer sind in der Kostenverteiltertabelle dargestellt. Die Aufteilung der Kostenperimeter können im Plan 424.5 eingesehen werden.

8. Genehmigungsverfahren

2. Öffentliche Auflage:

Gemäss Art. 110 des BG der Gemeinde Castrisch muss der Quartierplan öffentlich aufgelegt werden. Einspracheberechtigt sind während dieser Zeit die unmittelbar betroffenen Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorgemerakter persönlicher Rechte. Einsprachen sind schriftlich und begründet bei der Baubehörde einzureichen. Die nachstehenden Auflageakten liegen vom 19. April 1997 bis zum 20. Mai 1997 im Schulhaus Castrisch öffentlich auf.

- Planungsbericht
- Pläne:
 - Alter Bestand/Neuzuteilung
 - Landabzugssperimeter
 - Strassenplan
 - Werkleitungsplan
 - Kostenperimeter
- Tabellen:
 - Güterzettel Alter Bestand
 - Güterzettel Neuer Bestand
 - Kostenverteiler.

Ist der Quartierplan aufgrund der Einsprachen zu ändern, muss er vor der Genehmigung nochmals 20 Tage öffentlich aufgelegt werden. Die Auflage- und die Einsprachefrist ist wiederum in ortsüblicher Weise öffentlich bekanntzugeben.

Beschlussfassung:

Gemäss Art. 111 des BG der Gemeinde Castrisch entscheidet die Baubehörde nach Erledigung der Einsprachen über den Erlass des Quartierplanes. Der Entscheid wird veröffentlicht und den Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanes.

Rekursmöglichkeit:

Gegen den Entscheid können die Einsprecher während 20 Tagen seit der Bekanntgabe beim kantonalen Verwaltungsgericht Rekurs einreichen (Art. 128 BG).

Eintritt der Rechtskraft:

Nach dem Eigentumserwerb sowie nach Erledigung der eingegangenen Rekurse tritt der Quartierplan in Rechtskraft und wird nach Art. 111 BG im Grundbuch angemerkt.

18. April 1997
4124/pb.wpd/FS/vv

Ingenieurbüro Straub AG



F. Schmid