

KANTON GRAUBÜNDEN
STADTGEMEINDE ILANZ

QUARTIERPLANUNG BUAL SURA
TECHNISCHER BERICHT

248 Ac CH/26.4.83

AUFLAGEDOKUMENT

Publikation im Amtsblatt vom 13./20. 5.

Auflage vom 13. 5. bis 11. 6. 83

in Ilanz, Casa Cumin

Datum:

Präsident:

13. 5. 1983

Aktuar:

Bottaglin



Ingenieur- und
Vermessungsbüro

Hubertus Cavigelli
dipl. Ing. ETH/SIA
pat. Ing.-Geometer
Casa Porta Sura
7130 Ilanz
Telefon 086 2 42 22

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 <u>Anlass der Quartierplanung Bual Sura</u>	1
2 <u>Angaben zum Quartierplangebiet</u>	1
2.1 Lage und Abgrenzung	1
2.2 Aenderung des Beizugsgebietes	2
2.3 Eigentumsverhältnisse	2
2.4 Bestehende Groberschliessung	3
2.5 Zonenordnung	3
3 <u>Zeitlicher Ablauf der Quartierplanung</u>	3
4 <u>Bestandteile der Quartierplanung</u>	4
5 <u>Landumlegung</u>	6
5.1 Ziel der Landumlegung	6
5.2 Bewertung	7
5.3 Abzug für Strassen und allgemeine Anlagen	7
5.4 Anspruchsberechnung	8
5.5 Neuzuteilung	8
5.6 Geldausgleich	9
5.7 Bemerkungen zur Neuzuteilung	9
6 <u>Strassen und Baulinien</u>	10
6.1 Quartierstrasse	10
6.2 Anpassungen	10
6.3 Baulinien	11
7 <u>Werkleitungen</u>	12
7.1 Wasserversorgung	12
7.2 Kanalisation	12
7.3 Telefon, Elektrizität	13
8 <u>Servitute</u>	13
8.1 Bestehende Servitute	13
8.2 Neu zu begründende Servitute	13
9 <u>Kostenverteiler</u>	14
9.1 Verfahrenskosten	14
9.2 Erschliessungskosten	15
9.2.1 Strassenbaukosten	15
9.2.2 Kanalisation	16
9.3 Fälligkeit der Kostenanteile	16
10 <u>Regelung für den Bau der Anlagen</u>	17
11 <u>Rechtsmittel</u>	17

1 Anlass der Quartierplanung Bual Sura

Verschiedene Grundeigentümer gelangten mit Ueberbauungsstudien oder vorsorglichem Baugesuch an die Stadt Ilanz. Da die Erschliessung in diesem Gebiet für eine bauliche Nutzung ungenügend ist, hat der Stadtrat die Grundeigentümer zu einer Orientierungsversammlung auf den 7. Mai 1982 eingeladen. Die Mehrheit der Anwesenden äusserte sich eher positiv zu einer Quartierplanung.

In seiner Sitzung vom 18. Mai 1982 hat der Stadtrat, gestützt auf Art. 38 des kantonalen Raumplanungsgesetzes und auf Art. 70 des Baugesetzes (BG) der Stadt Ilanz von Amtes wegen die Quartierplanung angeordnet. Gegen diesen Einleitungsbeschluss erhob ein Eigentümer am 8. Juli 1982 fristgerecht Einsprache. Mit Entscheid vom 6. August 1982 hat der Stadtrat die Einsprache abgewiesen.

Im Zuge dieser Planung sind insbesondere zu regeln:

- die Erschliessung
- die Ver- und Entsorgung
- die Bodenordnung
- die Kostenverteilung

Das Verfahren wird nach Art. 61 ff BG durchgeführt.

2 Angaben zum Quartierplangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Quartierplangebiet Bual Sura liegt südöstlich der Altstadt. Im Westen und im Osten wird es durch die Via Schlifras bzw. die Schulstrasse, im Süden durch die überbauten Parzellen Nr. 304 und 316 und im Norden durch die überbauten Parzellen Nr. 285, 612, 578 und 279 begrenzt. Das Bezugsgebiet ist auf den Plänen 1:500 ersichtlich.

2.2 Aenderung des Beizugsgebietes

Bei der Bearbeitung der Quartierplanung hat sich gezeigt, dass eine kleine Korrektur des Beizugsgebietes von grossem Vorteil wäre. Es betrifft dies die Strassenparzellen Nr. 278 (Schulstrasse) sowie Nr. 231 bzw. 356 (Via Schlifras). Eigentümerin dieser Parzellen ist die Stadt Ilanz. Durch diese kleine Erweiterung des Perimeters ist es möglich, den privaten Anstössern bestmöglich Realersatz zu leisten. Der Plan 1:500 "Erweiterung des Beizugsgebietes" bildet Bestandteil der Auflage.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Quartierplangebiet Bual Sura umfasst eine Fläche von 27'828 m² und ist in 22 Grundstücke parzelliert (inkl. drei Teilparzellen Gemeindestrassen), die dreizehn Grundeigentümern gehören. Die heutige Parzellierung (alter Bestand) würde mehrheitlich eine Ueberbauung zulassen, doch ist die Erschliessung ungenügend.

Eigentümergeverzeichnis im Quartierplangebiet Bual Sura:

Eigt.Nr.	Eigentümer	Parzellen Nr.
1		515
2		315
3		313, 626
4		308
5		290
6		296
7		543
8		314
9		306, 307
10		289, 641
11		231, 278, 305, 311, 356
12		288
13		287, 291, 553

2.4 Bestehende Groberschliessung

Das Gebiet ist durch die Schulstrasse und die Via Schlifras grob erschlossen. In diesen Strassenzügen sind auch Kanalisations- und Wasserleitungen vorhanden. Die Versorgung mit Energie sowie der Anschluss an das Telefonkabel bilden keine Schwierigkeiten. Leistungsfähige Leitungen sind in nächster Nähe vorhanden.

2.5 Zonenordnung

Gemäss Zonenplan der Stadt Ilanz ist das Gebiet in die Zonen B, D und O unterteilt. Das Baugesetz schreibt in Art. 45 folgendes Zonenschema vor:

Zone	max. Vollgeschosszahl	Ausnützungsziffer
B	4	0.75
D	3	0.6
O	--	--

B, D: Wohnzonen

O: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Aufteilung ist im Plan "Alter Bestand" ersichtlich.

3 Zeitlicher Ablauf der Quartierplanung

Am 22. Oktober 1982 hat der Stadtrat das Ingenieur- und Vermessungsbüro Hubertus Cavigelli, Ilanz, mit der Bearbeitung der Quartierplanung Bual Sura beauftragt. Als Plangrundlage dienten die Pläne der Grundbuchvermessung.

Das beauftragte Büro erarbeitete vier Erschliessungsvarianten, die vom 13. bis 17. Dezember 1982 zur freien Einsicht-

nahme auf dem Bauamt auflegen haben. Die Grundeigentümer wurden über diese Auflage schriftlich informiert. Auf Wunsch eines Grundeigentümers wurde eine fünfte Variante erstellt. An der Orientierungsversammlung vom 17. Dezember 1982 hatten die Grundeigentümer Gelegenheit, sich zu den verschiedenen Varianten zu äussern.

Aufgrund der Diskussion wurden zwei Varianten weiterbearbeitet und dem Stadtrat zur Stellungnahme unterbreitet. An der Sitzung vom 17. Januar 1983 sprach sich der Stadtrat für die Weiterbearbeitung der Variante 2 aus. Diese Mitteilung erhielten die Eigentümer mit Brief vom 19. Januar 1983. Am 28. Februar 1983 wurde der Entwurf der Quartierplanung dem Stadtrat erneut vorgelegt. Anlässlich dieser Sitzung wurde die Auflage beschlossen.

Die vorliegende Quartierplanung hat vom 13. Mai bis 11. Juni 1983 öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde im Bezirksamtsblatt publiziert und die Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Mit gleichem Schreiben erhielten alle Eigentümer auch die Güterzettel des alten und neuen Bestandes zugestellt.

Ueber die Inkraftsetzung dieses Quartierplans entscheidet die Baubehörde gemäss Art. 74 BG.

4 Bestandteile der Quartierplanung

4.1 Plan "Erweiterung des Beizugsgebietes", 1:500

enthält: - Beizugsgebiet gemäss Einleitungsbeschluss vom 18. Mai 1982
- Erweiterung des Beizugsgebietes

4.2 Plan "Alter Bestand", 1:500

enthält: - Parzellierung alter Bestand (Grundbuchplankopie)
- Parzellennummern
- Eigentümernamen
- Flächen

- Wertzonen
- Nutzungszonen
- am Abzug für die Strasse beteiligte Flächen

4.3 Plan "Neuer Bestand", 1:500

- enthält:
- Parzellierung alter Bestand
 - Parzellierung neuer Bestand
 - Parzellennummern neu
 - Eigentümernamen neu
 - Flächen neu

4.4 Strassen- und Baulinienplan, Werkleitungsplan, 1:500

- enthält:
- Parzellierung neuer Bestand
 - Strassenlinien
 - Baulinien
 - Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Telefon)

4.5 Plan betreffend Kostenverteiler, 1:500

- enthält:
- Parzellierung alter und neuer Bestand
 - Abgrenzung der verschiedenen Beitragsperimeter

4.6 Niveaulinienplan 1:500/1:50

- enthält:
- Terrainhöhen
 - Niveaulinie der projektierten Strasse

4.7 Güterzettel "Alter Bestand"

- enthält pro Eigentümer:
- Parzellennummer
 - Fläche
 - Dienstbarkeiten
 - Anspruchsberechnung

4.8 Güterzettel "Neuer Bestand"

enthält pro Eigentümer:

- neue Parzellennummer
- neue Flächen und Werte
- Dienstbarkeiten
- prov. Geldausgleich

4.9 Kostenverteilertabelle

enthält:

- die Zusammenstellung der Kostenanteile (Verfahrens- und Erschliessungskosten) der einzelnen Parzellen und Eigentümer
- prov. Geldausgleich

4.10 Technischer Bericht

5 Landumlegung

5.1 Ziel der Landumlegung

Mit der Landumlegung sollen für die Ueberbauung optimale Parzellenformen gebildet werden. Gleichzeitig soll eine einwandfreie Erschliessung realisiert werden.

Für jeden Grundeigentümer wird sein Anspruch aus dem alten Bestand berechnet. Dieser Anspruch muss dem Eigentümer in Fläche zugeteilt werden (Realersatzprinzip; folgt aus der Eigentumsgarantie Art. 22 BV).

Da im vorliegenden Fall verschiedene Nutzungszonen anzutreffen sind, muss eine Bewertung des Bodens vorgenommen werden. Entsprechend wird eine Wertumlegung durchgeführt.

5.2 Bewertung

Die Bewertung des Bodens hat die kantonale Schätzungskommission 4, Ilanz, im Februar 1983 vorgenommen. Es wurden folgende Verkehrswerte festgelegt:

Zone B: Fr. 200.--/m²

Zone D: Fr. 180.--/m²

Zone O: Fr. 180.--/m²

Die Bewertung ist im Plan "Alter Bestand" dargestellt.

5.3 Abzug für Strassen und allgemeine Anlagen

Der Flächenbedarf für die Quartierstrasse muss von denjenigen Parzellen aufgebracht werden, die einen Nutzen aus dieser Strasse ziehen. Es wird demnach ein entschädigungsloser, prozentualer Abzug am Wert dieser Parzelle vorgenommen. Der Flächenbedarf des in die neue Strasse integrierten Fussweges wird zur Hälfte von der Stadt gedeckt, da ein öffentliches Interesse an diesem Weg besteht. Für den westlichen Teil des Fussweges (ab Kehrplatz) wird der Boden von der Stadt zur Verfügung gestellt und ist nicht im prozentualen Abzug enthalten.

Die am Abzug beteiligte Fläche ist im Plan "Alter Bestand" ersichtlich.

Der Abzug berechnet sich wie folgt:

$$\frac{\text{Wert der benötigten Strassenfläche}}{\text{Wert der am Abzug beteiligten Fläche}} \times 100 = \text{Abzug in \%}$$

a) Wert der benötigten Strassenfläche

540 m ² à Fr. 180.-- =	Fr. 97'000.--
15 m ² à Fr. 200.-- =	Fr. 3'000.--
	Fr. 100'200.--
./. Anteil Stadt am Fussweg:	
59 m ² à Fr. 180.-- =	Fr. 10'620.--
Total	Fr. 89'580.--
	=====

b) Wert der am Abzug beteiligten Fläche

Parz. Nr.	Fläche m ²	Wert/m ² Fr.	Totalwert Fr.	Bemerkung
311	966	180.--	173'880.--	Teilparzelle
313	1'128	180.--	203'040.--	Teilparzelle
626	1'813	180.--	326'340.--	
289	1'824	200.--	364'800.--	
290	1'853	200.--	370'600.--	Teilparzelle
Total	7'584		1'438'660.--	

$$\rightarrow \text{Abzug: } \frac{\text{Fr. } 89'580.--}{\text{Fr. } 1'438'660.--} \times 100 \% = \underset{=====}{6.227 \%}$$

5.4 Anspruchsberechnung

Der Anspruch jedes Eigentümers wird wertmässig festgelegt.
Er berechnet sich wie folgt:

Anspruch = Wert der eingeworfenen Parzelle ./ . Abzug für
Strassen und allgemeine Anlagen

Die Anspruchsberechnung ist aus der Beilage zum Güterzettel
"Alter Bestand" ersichtlich.

5.5 Neuzuteilung

Die Neuzuteilung ist im Plan "Neuer Bestand" dargestellt.
Mehrheitlich ist die neue Zuteilung identisch mit dem alten
Bestand.

Den meisten Grundeigentümern konnte der Anspruch in Fläche
zuteilt werden.

Aus dem Güterzettel "Neuer Bestand" sind die Flächen und
Werte der neuen Parzellen ersichtlich. Die Mehr- oder Minder-
zuteilungen sind auf dem Güterzettel dargestellt.

5.6 Geldausgleich

Bei der Zuteilung kann nicht immer der genaue Anspruch zuteilt werden. Die Differenz muss dem Grundeigentümer in Geld ausgeglichen werden. Der im Güterzettel "Neuer Bestand" vorgenommene Geldausgleich ist nur provisorischer Art. Erst nach erfolgter Grundbuchvermessung kann der definitive Geldausgleich durchgeführt werden.

5.7 Bemerkungen zur Neuzuteilung

Die Neuzuteilung verursacht gegenüber dem alten Bestand keine grossen Verschiebungen. Einzig im Bereich der alten Parzellen 289, 290 und 287 wurden mit einer Umlegung für die bauliche Nutzung besser geeignete Grundstücke geschaffen.

Entlang der neuen Quartierstrasse und im Bereich des Fussweges ergeben sich natürlich auch kleinere Verschiebungen. Diese beeinträchtigen jedoch keinesfalls eine Ueberbauung.

Die alten Parzellen 314 und 315 müssen je ca 3 m² im Einmündungsbereich der Zufahrt zur alten Parzelle 515 abtreten. Darüber hinaus erfahren die Parzellen im südlichen Teil des Quartierplangebietes keine Aenderungen.

Das Realersatzprinzip konnte grösstenteils befolgt werden. Eine bedeutende Minderzuteilung muss nur die Stadtgemeinde Ilanz in Kauf nehmen.

Die neue Parzelle 14.1 (Quartierstrasse) wurde durch den allgemeinen Abzug aufgebracht und ist Miteigentumsparzelle mit folgenden Berechtigten:

Die jeweiligen Eigentümer der Parzellen:

3.1 Anteil 13/100

3.2 Anteil 20/100

5.1 Anteil 23/100

10.1 Anteil 23/100

11.2 Anteil 21/100

Die Miteigentumsanteile ergeben sich aus dem Abzug. Sie sind mit der jeweiligen Parzelle verbunden und gehen bei Veräusserung an den neuen Eigentümer über. Die Miteigentumsanteile werden als Anmerkung ins Grundbuch eingetragen.

6 Strassen und Baulinien

6.1 Quartierstrasse

Mit der vorliegenden Erschliessungsstrasse werden die neuen Parzellen 3.1 T, 3.2, 5.1, 10.1 und 11.2 optimal erschlossen. Der Stamm der Strasse inkl. Fussgängerbereich ist mit 5 m vorgesehen. Der Kehrplatz erlaubt das Wenden für einen Lastwagen von 8 m Länge. Der Seitenarm ist 3 m breit.

Der Stamm der Strasse wird durch bauliche Vorkehrungen in einen Fahrzeug- und Fussgängerbereich unterteilt. Die Abtrennung soll so vorgesehen werden, dass für Kreuzungsmanöver der Fussgängerbereich von Fahrzeugen befahren werden kann. Eine durchgehende Befahrung darf jedoch nicht möglich sein.

Durch die Ausgestaltung der Strasse wird der Autofahrer zu einem vorsichtigen Fahren gezwungen. Dies trägt viel zur Sicherheit aber auch zur Wohnqualität bei.

Die Fortsetzung des Fussweges bis zur Via Schlifras ist hauptsächlich als Verbindung zur Schulanlage gedacht. Der Fussweg ist 2 m breit. Da ein öffentliches Interesse an dieser Verbindung besteht, gehen der Landbedarf und die Erstellungskosten voll zulasten der Stadt. Eigentümerin des neuen Fussweges wird die Stadtgemeinde Ilanz sein. Die Erschliessung der neuen Parzelle 13.2 erfolgt direkt von der Schulstrasse her. Die fachgerechte Ausführung der Erschliessungsanlage hat der Eigentümer der Parzelle zu tragen.

Die Erschliessung der neuen Parzelle 1.1 erfolgt über die ausgeschiedene Zufahrt von der Schulstrasse her. Im Einmündungsbereich müssen Einlenker vorgesehen werden. Die Ausgestaltung der Zufahrt geht zulasten des Eigentümers.

Die übrigen Parzellen, nämlich 11.1, 10.2 und 9.1, werden direkt von der Via Schlifras her erschlossen. Für die fachgerechte Ausführung sind die jeweiligen Eigentümer zuständig.

6.2 Anpassungen

Sobald die Quartierstrasse erstellt ist, müssen einige Anpassungsarbeiten vorgenommen werden.

- a) Die heutige Zufahrt von Parzelle 311 (Gewerbeschulhaus) wird aufgehoben (gefährliche, unübersichtliche Ausfahrt).

Sie darf nur noch in Notfällen von der Feuerwehr benützt werden. Die notwendigen Massnahmen gehen zulasten der Stadt.

- b) Die Zufahrt zum Parkplatz des Kino Darms sollte von der neuen Strasse her erfolgen. Dies bringt auch dem privaten Eigentümer Vorteile, kann doch der Parkplatz besser ausgenützt werden.
- c) Der Fussgängerstreifen beim Schulhauseingang muss etwas verlegt werden, da er direkt im Einmündungsbereich der neuen Strasse liegen würde. Beim Schulhauseingang wäre eine Abschränkung gegen die Schulhausstrasse bzw. die Einmündung der neuen Quartierstrasse hin von Vorteil, handelt es sich hier doch um eine Konfliktstelle Auto/Fussgänger (Kinder!). Diese Aufwendungen müsste die Stadtgemeinde Ilanz übernehmen.

6.3 Baulinien

Entlang der neuen Quartierstrasse werden Baulinien erlassen. Der Baulinienabstand beträgt entlang dem Seitenarm 9 m und entlang dem Stamm der Quartierstrasse 11 m. Auf der Parzelle 7.1 wird die Baulinie dem bestehenden Kinogebäude angepasst.

Durch die Baulinie verringert sich der Grenzabstand gegenüber der Strassenparzelle und erhöht die Ueberbauungsmöglichkeiten der Grundstücke (vgl. Art. 34, Abs. 9 BG). Die erlassene Baulinie gilt nicht für selbständige An- und Nebenbauten (vgl. Art. 34, Abs. 7 BG) sowie für Zu- und Ausfahrten gemäss Art. 43 BG.

Im übrigen sind für die Baulinien die Art. 56 ff BG zu beachten.

7 Werkleitungen

7.1 Wasserversorgung

Folgende, neue Wasserleitungen sind im Quartier geplant:

- Ab Wasserversorgungsleitung Schulstrasse eine Leitung $\emptyset$ 125 in der Zufahrt zur neuen Parzelle 1.1 bis auf die Parzelle 11.1. Bei einer späteren Ueberbauung der Parzelle 11.1 soll die Leitung als Ring mit der Leitung in der Via Schlifras ausgebildet werden.

Auf der Grenze der Parzellen 1.1/11.1 wird ein Hydrant erstellt.

- Ab der Wasserversorgungsleitung Schulstrasse wird eine Leitung $\emptyset$ 125 in die neue Quartierstrasse verlegt. Diese Leitung wird entlang der Grenze zu den Parzellen 5.1 und 10.1 bis auf die Parzelle 13.2 verlängert. Es wäre von Vorteil, wenn diese Leitung bei einer Ueberbauung der Parzelle 13.2 wieder mit der Leitung in der Schulstrasse verbunden würde. Am Ende des Seitenarms der Quartierstrasse wird ein Hydrant erstellt.

Im ganzen Gebiet kann mit einem Betriebsdruck von 6 bis 8 Atmosphären gerechnet werden, so dass die Löschbereitschaft in jedem Fall gesichert ist.

7.2 Kanalisation

Die Entsorgung der Parzellen 3.1 T, 3.2 und 5.1 wird über eine Leitung $\emptyset$ 30 in der neuen Quartierstrasse sichergestellt. Diese Leitung wird mit der Hauptleitung in der Schulstrasse verbunden.

Die neue Parzelle 10.1 muss separat entwässert werden. Dies könnte mit einer Leitung in den bestehenden Kontrollschacht auf der neuen Parzelle 11.2 (Gewerbeschulhaus) oder in Verbindung mit der Entsorgung der neuen Parzelle 13.2 geschehen. Die Parzelle 13.2 wird hauptsächlich in die bestehende Leitung in der Schulstrasse entsorgt. Der westliche Teil könnte auch in die bestehende Leitung entlang der nordwestlichen Perimetergrenze entwässert werden.

Eine zweite Leitung $\emptyset$ 30 wird parallel zur neuen Wasserleitung in die Zufahrt zur Parzelle 1.1 verlegt und bis auf die

Parzelle 11.1 geführt. Diese neue Kanalisationsleitung wird in die bestehende Leitung in der Schulstrasse eingeleitet.

Die Tiefe der neu zu erstellenden Kanalisationsleitungen ergibt sich aus den bestehenden Hauptleitungen. Dies bestimmt auch die tiefstmögliche Baukote ohne spezielle Vorkehrungen.

7.3 Telefon, Elektrizität

Die im Werkleitungsplan eingetragenen Leitungen basieren aus Angaben der ausführenden Unternehmungen (PTT und EWBO).

8 Servitute

Durch die Erschliessung des Quartiers mit Strassen sowie durch die veränderte Bodennutzung werden zum Teil die beschränkten dinglichen Rechte überflüssig. Es wird deshalb eine Bereinigung dieser Grundbucheintragungen vorgenommen.

8.1 Bestehende Servitute

Die bestehenden Servitute sind im Güterzettel "Alter Bestand" aufgeführt. Es handelt sich vor allem um Rechte, die aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung hervorgegangen sind.

8.2 Neu zu begründende Servitute

Die neu zu begründenden Servitute, Vormerkungen und Anmerkungen, sind aus den Güterzetteln "Neuer Bestand" ersichtlich.

Speziell erwähnt werden soll das öffentliche Fusswegrecht, mit dem die neue Parzelle 14.1 (Quartierstrasse) belastet wird!

Alle beschränkten dinglichen Rechte, welche die frühere landwirtschaftliche Nutzung betreffen, und diejenigen, welche durch die Neuordnung im Quartier keine Bedeutung mehr haben, werden gelöscht.

9 Kostenverteiler

Um den Grundeigentümern einen Anhaltspunkt betreffend die Höhe der Belastungen zu geben, wurde eine Kostenschätzung vorgenommen. Es handelt sich hier also um Zirkabeträge. Massgebend ist der in der Kostenverteiltertabelle angegebene Kostenanteil in %.

9.1 Verfahrenskosten

Gemäss Art. 76 BG werden die Verfahrenskosten nach Massgabe der Grundstücksfläche verteilt. Es werden nur diejenigen Parzellen belastet, die in irgendeiner Form aus dem Verfahren Nutzen gezogen haben. Im vorliegenden Fall musste eine Unterteilung der Fläche in verschiedene Beteiligungszonen vorgenommen werden. Die Unterteilung sieht Parzellenflächen vor, die zu 100 %, zu 50 %, zu 30 % oder gar nicht beteiligt werden. Die Unterteilung ist aus dem Plan betreffend Kostenverteilung ersichtlich.

<u>Beteiligte Fläche:</u>	- zu 100 %:	8'132 m2	8'132 m2
	- zu 50 %:	6'837 m2	3'418.5 m2
	- zu 30 %:	5'193 m2	1'557.9 m2
			13'108.4 m2
			=====

Nicht beteiligt an den Verfahrenskosten sind die Parzellen 2.1, 8.1, 3.1 T, 11.2 T, 12.1, 13.1, 5.1 T, 10.2 und die Strassenparzellen 14.1 und 11.3 (total 7'666 m2).

<u>Verfahrenskosten:</u>	Quartierplanung	ca Fr. 13'000.--
	Vermarkung, Vermessung, Gebühren	
	usw.	ca Fr. 7'000.--
	Total zu verteilende Kosten	ca Fr. 20'000.--
		=====

Kosten pro m2: ca Fr. 1.53

9.2 Erschliessungskosten

9.2.1 Strassenbaukosten

Die Kosten für den Strassenbau werden direkt auf die nutznießenden Grundstücke aufgeteilt. Da die Kanalisationsleitung in der Erschliessungsstrasse hauptsächlich der Strassenentwässerung dient, wird sie über den Strassenbaukredit finanziert.

Als Verteilkriterium gilt der Wert der neuen Parzellen, die einen Nutzen aus der Erschliessungsanlage ziehen. Es sind dies die Parzellen 3.1 T, 3.2, 11.2 T, 5.1 T und 10.1 (beteiligte Fläche 7'185 m²).

Kosten (Schätzung)

Stamm der Quartierstrasse

Fahrbahn 3.0 m mit Belag

Fussweg 2.0 m ohne Belag

50 m' à Fr. 500.--

Fr. 25'000.--

Kehrplatz mit Belag

230 m² à Fr. 500.--

Fr. 25'000.--

Seitenarm 3.0 m ohne Belag

35 m' à Fr. 230.--

Fr. 8'000.--

Kanalisation Ø 30

120 m' à Fr. 260.--

Fr. 31'200.--

4 Kontrollschächte à Fr. 1'500.--

Fr. 6'000.--

Anschluss an bestehende Leitung

Fr. 2'800.--

Total zu verteilende Kosten

Fr. 98'000.--

=====

Kosten pro m ² : ca Fr. 13.60
--

9.2.2 Kanalisation

Die Kosten für die Kanalisationsleitung zu den Parzellen 1.1 und 11.1 wird auf diese Parzellen im Verhältnis zur Fläche aufgeteilt.

Parzelle 1.1: 17 %

Parzelle 11.1: 83 %

9.3 Fälligkeit der Kostenanteile

- a) Verfahrenskosten: sofort nach Inkrafttreten des Quartierplans
- b) Erschliessungskosten: Sobald die Anlage für das Grundstück benützbar ist. Die definitive Kostenverteilung erfolgt nach Abschluss aller Erschliessungsarbeiten. Den Zeitpunkt des Abschlusses setzt die Behörde fest.
- c) Geldausgleich: sofort nach erfolgter Grundbuchvermessung

10 Regelung für den Bau der Anlagen

Die vorgesehene Erschliessungsstrasse wird gebaut, sobald ein Grundeigentümer der anstossenden Parzellen dies verlangt. Bauherr sind die Miteigentümer der Strassenparzelle 14.1. Die Baubehörde der Stadt Ilanz übernimmt die Ausführung dieser Anlage. Anschliessend an den Bau führt sie die Kostenverteilung gemäss Verteilertabelle durch. Der Unterhalt dieser Strasse obliegt der Miteigentümergeinschaft (Art. 89 BG).

Der Fussweg wird von der Stadt je nach Bedürfnis erstellt und finanziert. Sollte dies vor dem Bau der Quartierstrasse geschehen, so würde in deren Bereich der Fussweg nur provisorisch ausgebaut.

Die übrigen Anlagen wie Wasser, Energie und Telefon werden durch die Werkträger erstellt. Bei Bauvorhaben sind diese frühzeitig zu informieren.

11 Rechtsmittel

Dieser Quartierplan wird während 30 Tagen zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. Einsprachen sind während der Auflagefrist schriftlich und begründet an die Baubehörde zu richten.

Einsprachen können erhoben werden gegen:

- Erweiterung des Beizugsgebietes
- Bewertung des alten Bestandes
- Neuzuteilung
- Geldausgleich
- Kostenverteiler sowie Fälligkeitstermine
- Baulinien

Nach Ablauf der Einsprachefrist und der Erledigung der eingegangenen Einsprachen entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung des Quartierplans. Der Entscheid wird im Bezirksamtsblatt veröffentlicht und den Einsprechern mit einer Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitgeteilt (Art. 74 BG).