

Quartierplan Grüneck

Erläuterungsbericht

Öffentliche Auflage vom 04. Oktober 2002 bis 04. November 2002

Genehmigt durch den Stadtrat am 09. Dezember 2002

der Stadtkammann





der Stadtschreiber



Quartierplan Grüneck

Erläuterungsbericht

1. Ausgangslage

Am 18. Januar 1994 genehmigte die Regierung die Zonenplanänderung Grüneck. Das Gebiet ist der Gewerbezone und der zweiten Erschliessungsetappe zugeordnet, verknüpft mit einer Quartiergestaltungsplanpflicht.

Die k – werkstatt, Baumanagement AG, Aarau, arbeitete für ihren Mandanten [REDACTED] für die Parzelle 806 eine Überbauungsstudie aus. Sie beantragte der Stadtgemeinde Ilanz ein privates Quartierplanverfahren einzuleiten. Das Beizugsgebiet erstreckt sich über die Grundstückspartellen Nr. 806 und 807 und über einen Anteil der Parzelle 804. Die Beizugsgebietsfläche beträgt 19'136 m².

Die Parzelle 807 ist zum heutigen Zeitpunkt bereits überbaut und bezüglich Wasser, Abwasser, Meteorwasser und elektrische Zuleitungen erschlossen.

Die Ergebnisse der Quartierplanung liegen vor.

2. Ziel der Quartierplanung

Das wichtigste Ziel ist es, das Quartier so zu ordnen, dass alle Parzellen überbaubar und alle Bauplätze erschlossen sind. Damit wird die Quartierplanpflicht erfüllt und die Zone kann nach Genehmigung von der Baubehörde aus der zweiten in die erste Erschliessungsetappe umgeteilt werden (Art. 24 BG).

3. Baulandumlegung

Die Eigentumsverhältnisse des Alten und Neuen Bestandes, Rechte und Lasten gehen aus den Bestandestabellen und den Plänen hervor.

Der Alte Bestand und die Neuzuteilung sind im Situationsplan Nr. 4128-2-002 im Massstab 1:500 dargestellt. Die Neuzuteilung der beigezogenen Parzellen 804, 806 und 807 ist im Alten und Neuen Bestand sozusagen identisch. Die neue Strassenparzelle Nr. 1410 bestimmt die Grenzkorrekturen.

Damit der Boden für die neue Strassenparzelle bereit gestellt werden kann, wird die Fläche dieser im Verhältnis an die beigezogenen neuen Parzellen subjektiv dinglich an diese gebunden. Die Flächen sowie der Geldausgleich ist in der Bestandestabelle ausgewiesen.

Für die im Quartierplan beigezogenen Parzellen wurde das L+S-Register Ilanz eingesehen. Beschreibungen, Dienstbarkeiten und Anmerkungen wurden aus diesem entnommen und in der Bestandestabelle aufgeführt.

Die Zufahrtsverhältnisse zwischen Parzelle 804 und 806 werden mit einer Grunddienstbarkeit geregelt. Dabei gewähren die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 804 und 806 gegenseitig ein Fuss- und Fahrwegrecht über die noch zu erstellende Erschliessungsstrasse (im Plan 4128-2-002 gelb dargestellt).

4. Quartiererschliessung

Die *Erschliessungsstrasse* (im Plan 4128-2-002 braun) führt ab der alten Oberländerstrasse ins Quartiergebiet. Die Länge beträgt ca. 90 m, die Breite 6 m. Das Längsgefälle beträgt weniger als 2%. Die Strasse dient als Grunderschliessung für sämtliche beteiligten Parzellen.

Werkleitungen: Die Feinerschliessung des Quartiergebietes ist an das städtische Werkleitungsnetz angeschlossen (Plan 4128-2-001). Elektrische Zuleitungen und Telefonleitungen sind an das übergeordnete Netz angeschlossen und von den Betreibern geplant worden.

5. Quartiergestaltung

Details zur Quartiergestaltung der Parzelle 806 sind in den Plänen enthalten. Sie betreffen die Überbauung, Grünzonen, Freiraum und die Zufahrts- und Parkierungsmöglichkeiten. Soweit die Sonderbauvorschriften keine besonderen Auflagen enthalten, gelten im Quartierplan die Bestimmungen des Baugesetzes der Stadt Ilanz.

6. Kostenschätzung

Erschliessungskosten

Die Kosten für den Bau der Erschliessungsanlagen gehen vollumfänglich zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer, wobei sich der Eigentümer der Parzelle 807 aufgrund der bestehenden vorfinanzierten Erschliessungsanlagen nur an den Kosten der Zufahrtsstrasse zu beteiligen hat.

Die Kosten für die Zufahrtsstrasse, Parzelle 1'410, werden im Verhältnis der beteiligten Flächen von den Eigentümern bezahlt. Die Erschliessungsstrasse bleibt im Eigentum der jeweiligen Miteigentümer der Parzelle 1'410.

Die Kosten für die Werkleitungen werden im Verhältnis der beteiligten Grundstückflächen von den Eigentümern der Parzellen 804 und 806 bezahlt.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt der Eigentümer der Parzelle 807 von den neuerstellten Erschliessungsanlagen in bezug auf Wasser, Abwasser, Meteorwasser oder elektrische Zuleitung Gebrauch machen, hat er sich im Umfange seiner Interessens in diese Leitungen einzukaufen.

Die Leitungen bleiben im Eigentum der beteiligten Parzelleneigentümer.

Die westliche Erschliessungsstrasse (im Plan 4128-2-002 gelb) wird vom Eigentümer der Parzelle 806 erstellt und unterhalten. Erfolgt die Erschliessung der Parzelle 804 zu einem späteren Zeitpunkt von Süden, beteiligt sich der jeweilige Eigentümer der Parzelle 804 an den Baukosten ohne Verzinsung nach einem noch zu vereinbarenden Kostentreffnis.

Unterhaltskosten

Die jährlichen Unterhaltskosten der Erschliessungsanlagen wie Reinigung, Schneeräumung werden im Verhältnis der heutigen Gebäudegrundflächen vom Eigentümer der Parzelle 806

zu 90% und vom Eigentümer der Parzelle 807 zu 10% übernommen. Für kleinere Reparaturarbeiten bis zu einem Betrag von Fr. 3'000.– pro Jahr gilt der gleiche Verteilschlüssel. Der Verteilschlüssel wird bei der Erstellung weiterer Gebäude den neuen Gegebenheiten angepasst.

Grössere Reparatur- und Erneuerungskosten werden gesamthaft aufgrund der Miteigentumsanteile auf die jeweiligen Eigentümer verteilt.

Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten setzen sich zusammen aus

- | | |
|---|---------------|
| • Planungsarbeiten und die Umsetzung des Quartierplanes | Fr. 30'000.00 |
| • Vorarbeiten und Studien der k – werkstatt | Fr. 52'000.00 |

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle 807 beteiligt sich anteilmässig nur an den Planungskosten (Fr. 30'000.00).

7. Öffentliche Auflage, Genehmigung

Gemäss Artikel 90 des Städtischen Baugesetzes wird der Quartierplan während einem Monat öffentlich aufgelegt. Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens entscheidet die Baubehörde unter gleichzeitiger Erledigung der Einsprachen über die Genehmigung des bereinigten Quartierplanes. Nach Eintritt der Rechtskraft wird der Quartierplan im Grundbuch angemerkt.

Ilanz, 4. Oktober 2002
ergänzt am 08. November 2002
genehmigt am 09. Dezember 2002

