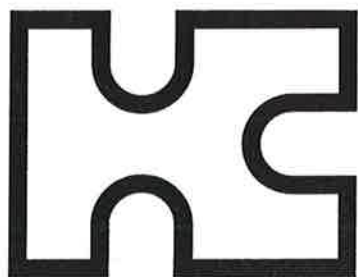


gültig

04. 10



Kanton Graubünden
Stadtgemeinde Ilanz

Quartierplanung Schlifras

Technischer Bericht mit Sonderbauvorschriften,
Kostenverteilung und grundbuchlicher Behandlung

436 Gr L1/26.4.1991

AUFLAGEDOKUMENT	
Publikation im Amtsblatt vom <u>7.6.91</u>	
Auflage vom <u>7.6.91</u> bis <u>8.7.91</u>	
in <u>Ilanz</u>	
Datum: <u>16.9.91</u>	Präsident: <u>H. Cavigelli</u>
	Aktuar: <u>Robbagnin</u>

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Hubertus Cavigelli
dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing.-Geometer
Aurelio Casanova
dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing.-Geometer
Theophil Loretz, Bauingenieur HTL

Via Santeri 231 C
7130 Ilanz
Telefon 086/2 42 22

Zweigbüro:
Casa Postigliun
7180 Disentis/ Mustér
Telefon 086/7 49 09

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Quartierplanung	1
2	Einleitung, Bezugsgebiet und Ziel der Quartierplanung	1
3	Ablauf der Quartierplanung	2
4	Lage und Topographie	3
5	Erschliessungskonzept	4
6	Technische Angaben zur Quartiererschliessung	7
7	Ver- und Entsorgung	9
8	Gestaltung und Sonderbauvorschriften	10
9	Erwerb von Land und Rechten für die Erschliessungsanlagen	11
10	Kostenverteiler für die Verfahrenskosten	16
11	Fälligkeit der Kostenanteile	21
12	Regelung für den Bau und Unterhalt der Anlagen	22
13	Grundbuchliche Behandlung	22
14	Bestandteile des Quartierplanes Schlifras	25
15	Verbindlichkeit und Rechtsmittel	26

Anhang:

Beilage 1 Variantenstudium Erschliessung

Beilage 2 Grundbuchauszüge

Beilage 3 Offerte EWBO-OES, Ilanz (Strassenbeleuchtung)

1 Anlass der Quartierplanung - Vorgaben der Ortsplanung

a) Genereller Erschliessungsplan

Der rechtskräftige Generelle Erschliessungsplan der Stadtgemeinde Ilanz sieht eine neue Fusswegverbindung zwischen der Valserstrasse und der Via Schlifras vor. Die Lage des geplanten Fussweges gemäss Generellem Erschliessungsplan ist aus dem Plan Nr. 436-1 ersichtlich.

b) Die bestehende Einmündung und Zufahrt von der Valserstrasse zu den Parzellen Nr. 332, 334, 336, 676, 679 und 680 ist technisch ungenügend. Durch den Ausbau der Valserstrasse wurden die Gefälls- und damit insbesondere auch die Abflussverhältnisse des Meteorwassers noch verschlechtert. Die betroffenen Anstösser haben von der Stadt Ilanz mehrfach die Sanierung der Einmündung verlangt.

c) Für die nordöstlichen, tiefer liegenden Teile der Parzellen Nr. 332 und 334 ist das verkehrsmässige Erschliessungskonzept noch nicht festgelegt.

Da der Generelle Erschliessungsplan den geplanten Fussweg im Bereich der genannten Quartierzufahrtsstrasse vorsieht, nimmt die Stadt Ilanz die notwendige Sanierung der Einmündung zum Anlass, gleichzeitig auch die Fusswegverbindung zu realisieren. Aufgrund der weiteren Vorgaben beschloss der Stadtrat die Durchführung einer Quartierplanung.

2 Einleitung, Bezugsgebiet und Ziel der Quartierplanung

Gestützt auf Art. 87 des Baugesetzes gab der Stadtrat am 17. November 1989 die Einleitung der Quartierplanung Schlifras bekannt. Ziel der Planung ist die Realisierung der Fusswegverbindung Valserstrasse - Via Schlifras und die Regelung der quartierinternen Feinerschliessung bezüglich Verkehr,

Ver- und Entsorgung sowie allfälliger weiterer gestalterisch-planerischer Massnahmen im Hinblick auf die haushälterische Nutzbarkeit des Bodens und die Wohnqualität.

Das Beizugsgebiet umfasst alle Parzellen, die einerseits vom geplanten Fussweg betroffen und andererseits über die bestehende Einmündung ab der Valserstrasse ganz oder teilweise erschlossen sind oder erschlossen werden sollen. Es sind dies die Grundbuchparzellen Nr. 332, 334, 335, 336, 339, 625, 628, 676, 679 und 680 mit einer Gesamtfläche von 19'290 m².

Gegen das Beizugsgebiet ging eine Einsprache ein, welche vom Stadtrat abgewiesen wurde. Der Einsprecher akzeptierte diesen Entscheid.

Alle Parzellen des Beizugsgebietes liegen vollständig in der Bauzone W3. Die Parzellen Nr. 339 und 628 gehören je einer Stockwerkeigentümergeinschaft, im weiteren haben alle Parzellen verschiedene Eigentümer.

3 Ablauf der Quartierplanung

Am 2. November 1989 orientierte der Stadtrat zusammen mit dem Ingenieurbüro Cavigelli und Partner die Grundeigentümer im vorgesehenen Beizugsgebiet über das geplante Vorhaben.

Am 17. November 1989 wurden der Einleitungsbeschluss und das Beizugsgebiet während 20 Tagen publiziert. Mit Schreiben vom 30. November 1989 beauftragte die Stadtgemeinde Ilanz das Ingenieurbüro Cavigelli und Partner mit der Durchführung der Quartierplanung Schlifras gemäss Offerte vom September 1989.

Am 15. Dezember 1989 wies der Stadtrat die Einsprache gegen das Beizugsgebiet ab.

Im Jahr 1990 wurden vor allem die verschiedenen strassenmässigen Erschliessungsmöglichkeiten für die nordöstlich liegenden Teile der

Parzellen Nr. 332 und 334 geprüft und mit den direkt Betroffenen die notwendigen Gespräche geführt. Der Stadtrat fällte im November 1990 den Grundsatzentscheid bezüglich Erschliessungskonzept.

Am 7. März 1991 wurden die Grundeigentümer über die gewählte Erschliessung, über die Vorschläge zur Änderung der Parzellierung und über die Möglichkeiten für Landerwerb und Kostenteilung informiert.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Orientierung wurden die vollständigen Akten für das vorliegende Planwerk erarbeitet.

4 Lage und Topographie

Das Beizugsgebiet liegt in der Zone W3, womit 3 1/2 Geschosse zulässig sind. Entlang der Via Schlifras sind auf den Parzellen Nr. 625 und 628 diesem Zonentyp entsprechende Mehrfamilienhäuser erstellt worden. Ebenfalls in dieser Art überbaut ist die Parzelle Nr. 339. Diese Grundstücke liegen auf dem Niveau der Via Schlifras und sind weitgehend eben. Angrenzend an die südwestliche Grenze der Parzellen Nr. 625 und 628 folgen noch immer im selben Terrainverlauf die unüberbauten Teile der Parzellen Nr. 332 und 334. Nach einem Streifen von ca 18 m Breite steigt das Gelände dann steil an und erreicht das Niveau der Valserstrasse, welche ca 10 m höher liegt.

Auf den Parzellen Nr. 332, 334, 336, 676, 679 und 680 stehen auf diesem Niveau jeweils Einfamilienhäuser, welche die zonengemässen Möglichkeiten nicht voll ausnützen. Auf Parzelle Nr. 332 befindet sich ausserdem ein grosser Stall mit Zufahrt ab Valserstrasse, der jedoch langfristig nicht mehr der Landwirtschaft dienen wird. Zwischen dem Stall und dem Wohngebäude sowie südlich des Wohngebäudes sind auf dieser Terrainhöhe ebenfalls noch Teile der Parzelle Nr. 332 überbaubar.

5 Erschliessungskonzept

5.1 Quartierstrasse

Als Grundlage für das gewählte Konzept für die strassenmässige Feinerschliessung des Quartiers diente dem Stadtrat das Variantenstudium des Ingenieurbüros Cavigelli und Partner vom 4. September 1990 (Beilage 1). Für die verschiedenen Möglichkeiten sowie ihre Vor- und Nachteile sei auf diese Beilage verwiesen. Im weiteren wurden zusätzlich folgende, wesentlichen Kriterien und Gewichtungen eingeführt, welche zur nun ausgearbeiteten Lösung geführt haben:

- Beurteilung der Voraussetzungen und der Durchsetzbarkeit durch den juristischen Berater der Stadtgemeinde Ilanz
- Verteilung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen zulasten der Baugebiete entlang der Via Schlifras und der Valserstrasse
- Beurteilung der Akzeptanz bei den betroffenen Anwohnern

Zum gewählten Erschliessungskonzept im einzelnen:

Grundsatz:

Die Erschliessung erfolgt für die Parzellen Nr. 332 und 334 vollständig über die Valserstrasse.

Für den Zugang zum tiefer liegenden Teil dieser Parzellen ist eine Weiterführung der Quartierstrasse im Bereich des Fussweges möglich. Der Fussweg wird den technischen Erfordernissen einer solchen Lösung entsprechend geplant.

Die bestehende Zufahrt wird so ausgebaut, dass alle von der Valserstrasse erschlossenen Parzellen eine direkte Zufahrtmöglichkeit erhalten.

Die gesamte Erschliessungsfläche wird als eine Strassenparzelle im Mit-eigentum der von ihr erschlossenen Parzellen ausgeschieden. Alle berechtigten Parzellen können die gesamte Strassenparzelle benützen, soweit es die Erschliessung ihrer Grundstücke erfordert. Die bestehenden Wegrechte

werden dadurch hinfällig. Für die Flächen der zweiten Erschliessungstiefe sind damit auch weitere Erschliessungskonzepte denkbar, die sich aus einer geeigneten Architektur ergeben können.

5.2 Fussweg

Der Fussweg wird als Fortsetzung der Quartierstrasse gemäss Linienführung im Generellen Erschliessungsplan vorgesehen. Aufgrund der Gefällsverhältnisse im steilen Böschungsbereich ist eine Treppe mit einer leichten S-Kurve notwendig. Um die Überbaubarkeit der Parzellen Nr. 332 und 334 minimal einzuschränken, wird auf eine Verringerung des Gefälles durch eine ausgeprägtere S-Kurve verzichtet (das Gefälle könnte bei jeder verhältnismässigen Linienführung nicht ohne Treppe überwunden werden). Im übrigen dient die Quartierstrasse im Bereich der Parzelle Nr. 335 (alter Bestand) gleichzeitig als Fussweg.

Im Rahmen der haushälterischen Nutzung des Bodens soll der Fussweg die Überbauungs- und Nutzungsmöglichkeit des Baulandes grundsätzlich nicht schmälern. Das Fusswegteilstück im unüberbauten Teil des Bauzone darf deshalb im Rahmen einer Überbauung auch verändert resp. "überbaut" oder verschoben werden, wobei die öffentliche Verbindung mindestens mit gleichbleibender technischer und planerischer Qualität erhalten bleiben muss. Allfällige Verschiebungen vom Fussweg, der Hydranten und von Leitungen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

5.3 Verbindliches Lichtraumprofil für den Fussweg

Gegenüber der Begrenzung des Fussweges ist von allen Gebäudeteilen mindestens ein horizontaler Abstand von 0.3 m einzuhalten. Die lichte Höhe muss mindestens 2.5 m betragen. Lichtraumprofil:



Die Gebäude dürfen keine Dachvorsprünge oder ähnliches aufweisen, durch welche möglicherweise der lichte Raum des Fussweges von Schneerutschen, herabfallenden Eiszapfen usw. betroffen werden könnte.

5.4 Parkierung

Wie das Variantenstudium (Beilage 1) gezeigt hatte, ist ein wesentlicher Nachteil des gewählten Erschliessungskonzepts die gemäss Baugesetz mögliche oberirdische Massierung von Autoabstellplätzen. Unter Berücksichtigung der Wohnqualität und der bestehenden Bausubstanz im Quartier soll nun vermieden werden, dass grössere Flächen für offene oder überdeckte Parkieranlagen verwendet werden. Anzustreben sind unterirdische (Tiefgarage), teilweise unterirdische Garagierungen im Böschungsbereich oder in die Wohngebäude integrierte Lösungen. Im Rahmen der Quartierplanung wird deshalb festgelegt, dass es nicht zulässig ist, pro Gebäude oberirdische Abstellplätze für mehr als vier Personenwagen vorzusehen. Eine Konzentration der zulässigen Abstellplätze für mehrere Gebäude am selben Ort ist ebenfalls nicht erlaubt. Zusätzlich gelten die Anforderungen des Baugesetzes der Stadtgemeinde Ilanz.

5.5 Baulinien

Die notwendige freizuhaltende Fläche im Bereich der Quartierstrassenparzelle wird mittels Baulinien und im Sinne des Baugesetzes Art. 18 gesichert. Sie sind anstelle der Grenz- und Gebäudeabstände verbindlich.

Die genaue Lage und Vermassung ist dem Erschliessungsplan Nr. 436-3 zu entnehmen.

5.6 Parzelleninternes Erschliessungskonzept für die Parzellen Nr. 332 und 334

Da heute weder Parzellierungs- noch Überbauungsvorschläge für diese Parzellen vorhanden sind, kann und soll die interne Feinerschliessung im Rahmen der Quartierplanung nicht weitergehend geregelt werden. Es ist Sache der Eigentümer, vor einer allfälligen Parzellierung oder Teilüberbauung die Feinerschliessung und Parkierung unter Berücksichtigung des Erschliessungskonzeptes der Quartierplanung Schlifras für die ganze Parzelle abschliessend zu regeln.

Spätestens im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben, das die Erstellung von neuen Autoabstellplätzen zur Folge hat, ist mit dem Baugesuch ein verbindliches Feinerschliessungskonzept für die ganze jeweils betroffene Parzelle einzureichen. Geringfügige Erweiterungen der bestehenden Wohnbauten bleiben vorbehalten. Diese Bedingungen werden im Grundbuch angemerkt.

6 Technische Angaben zur Quartiererschliessung

6.1 Quartierstrasse

Nach Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt muss die Quartierstrasse im Einmündungsbereich der Kantonsstrasse eine Breite von 4.5 m aufweisen. Nach der Verzweigung ist der gemeinsame Bereich von Quartierstrasse und Fussweg 3.5 m breit ausgebaut. Der abzweigende Ast der Strassenparzelle wird mit einer Breite von 3 m entsprechend der heute gemeinsam genutzten Verkehrsfläche ausgeschieden. Das Längenprofil der Strasse berücksichtigt sowohl die bestehenden Zufahrten als auch die Möglichkeit einer Fortsetzung zur Erschliessung der zweiten Erschliessungstiefe zwischen dem

Stall auf Parzelle Nr. 332 und dem neuen Fussweg. Anpassungsarbeiten für den Fussweg wären jedoch notwendig und zulässig. Für die Sammlung und Ableitung des anfallenden Meteorwassers sind eine Sickerleitung, an geeigneter Stelle Einlaufschächte sowie das geeignete Quergefälle der Strassenflächen vorgesehen.

Die notwendigen Bauarbeiten beschränken sich auf den 4.5 m resp. 3.5 m breiten Bereich mit dem Fussweg sowie geringfügige Anpassungen bis zur Stallauffahrt. Die neue Strassenfläche wird mit einem Schwarzelag versehen.

Im übrigen sind die technischen Angaben den Plänen Nr. 436-3, 436-8 und 436-9 zu entnehmen.

6.2 Fussweg

Der Fussweg wird mit einer Breite von 2 m ausgeschieden. Im Bereich der Böschung ist eine 2 m breite Treppe mit einem Geländer vorgesehen. Auch für den Fussweg wird grundsätzlich Schwarzelag verwendet. Seitlich wird der Fusswegbereich durch Verbundsteine eindeutig abgegrenzt. Im Bereich der Quartierstrasse ist eine optische Abtrennung für die Fussgängerntzung z.B. mit einem Verbundsteinstreifen (Fortsetzung des Fussweges 2 m ab Strassengrenze) wünschenswert.

Da der Fussweg in mehreren Teilstücken noch überbauungsbedingte Veränderungen erfahren kann, scheint es zum jetzigen Zeitpunkt nicht zweckmässig, zusätzliche aufwendigere Ausbaumöglichkeiten in Betracht zu ziehen. Im übrigen sind die technischen Angaben den Plänen Nr. 436-3 zu entnehmen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Anlagen der Wasserversorgung sind im Werkleitungsplan Nr. 436-4 eingetragen. Im Bereich der geplanten Fusswegverbindung verläuft die für die quartierinterne Versorgung zu verwendende Wasserleitung. Alle bestehenden Bauten sind ebenfalls an diese Leitung angeschlossen.

Der bestehende Hydrant muss mit dem Bau des Fussweges verlegt werden. Gleichzeitig ist der Einbau einer Anschlussmöglichkeit mit Schieber für den nordöstlichen Teil der Parzelle Nr. 332 vorgesehen. Im übrigen ist der Ausbau und der Anschluss der parzelleninternen Feinerschliessung Sache der Grundeigentümer.

7.2 Kanalisation

Die Abwasserbeseitigung ist gemäss Werkleitungsplan Nr. 436-4 vorgesehen. Das Schmutzwasser der Baugebiete auf Niveau der Valserstrasse wird in die bestehende Kanalisationsleitung (Parz. Nr. 332 und 334) eingeleitet. Für die nordöstlichen Teile ist die Entsorgung in die bestehende Leitung im Süden möglich oder sie kann durch die Erstellung der "geplanten" Kanalisationsleitung im Norden sichergestellt werden. Diese Anschlussmöglichkeit wird mittels eines Durchleitungsrechtes gesichert. Die Erstellung ist Sache des Grundeigentümers. Er hat zu entscheiden, ob die Leitung im Zusammenhang mit den Bauarbeiten für den Fussweg verlegt werden soll, und gibt dies dem Bauamt der Stadt Ilanz vor Beginn der Arbeiten bekannt.

7.3 Stromversorgung

Das Quartier ist mit Strom grundsätzlich vollständig erschlossen. Für zusätzlichen Strombedarf auf Parz. Nr. 332 ist die Verlegung von zwei Anschlussleitungen gemäss Werkleitungsplan Nr. 436-4 notwendig. Die

Durchleitungsrechte werden im Grundbuch eingetragen. Die genaue Festlegung erfolgt unter grösstmöglicher Schonung der belasteten Parzellen und hat verhältnismässigen Wünschen der betroffenen Eigentümer Rechnung zu tragen.

7.4 Strassenbeleuchtung

Entlang der öffentlichen Fusswegverbindung sind zwei Beleuchtungskörper vorgesehen. Die notwendige Leitung wird im Fusswegtrasse verlegt.

7.5 Kehrichtabfuhr

Der Kehricht der von der Valserstrasse her erschlossenen Parzellen muss an der vorgesehenen Sammelstelle deponiert werden. Im Einmündungsbereich ist dazu eine Erweiterung des Strassenraumes von ca 2 m² vorgesehen (vgl. Erschliessungsplan Nr. 436-3). Da infolge der Platz- und Sichtverhältnisse sowie aus Kostengründen kein Containerstandort möglich ist, müssen die Kehrichtsäcke jeweils kurz vor der Abfuhr offen deponiert werden.

7.6 Telefon

Die Anordnung der Telefonleitung ist Sache des Werkträgers. Er ist mindestens drei bis vier Wochen vor Baubeginn zu informieren.

8 Gestaltung und Sonderbauvorschriften

Aufgrund der bestehenden Bauten und der topographischen Vorgaben muss bei einer künftigen Überbauung, insbesondere auf Parz. Nr. 332, den Belangen der Gestaltung und Einordnung spezielle Beachtung geschenkt werden.

Mangels konkreter Vorstellungen über die künftige Nutzung zum heutigen Zeitpunkt soll es jedoch Sache der Eigentümer bleiben, diese Belange angemessen zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck werden im Rahmen der Quartierplanung Schlifras folgende Bestimmungen festgelegt:

1. Für die Parzelle Nr. 332 gemäss neuem Bestand der Quartierplanung Schlifras ist die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes gemäss Art. 75 bis 78 des Baugesetzes im privaten Verfahren notwendig. Die Parzelle Nr. 334 kann ganz oder teilweise in das Beizugsgebiet einbezogen werden, falls beide Eigentümer einverstanden sind und damit eine gesamthaft bessere Lösung erreicht werden kann. Das Verfahren richtet sich nach dem Baugesetz.
2. Innerhalb des Beizugsgebietes der Quartierplanung Schlifras dürfen unterirdische Bauten an die Grenzen gestellt werden. Gegenüber angrenzenden Grundstücken sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.
3. Das Erschliessungskonzept und die ergänzenden Vorschriften gemäss Kapitel 5 des technischen Berichts sind verbindlich.
4. Im übrigen gelten die zonengemässen Bestimmungen des Baugesetzes.

9 Erwerb von Land und Rechten für die Erschliessungsanlagen

9.1 Grundsätze

a) Quartierstrasse

- Der Landerwerb für die Quartierstrasse erfolgt grundsätzlich proportional zulasten der zu erschliessenden Parzellen. Massgebend sind die Flächen im neuen Bestand, wobei das Vorteilsprinzip in Form unterschiedlicher Beitragsperimeter berücksichtigt wird. Den grössten Einfluss hat hierbei insbesondere das Erschliessungskonzept mit einer

zweiten Erschliessungstiefe.

- Im Bereich der Quartierstrasse wirft die Stadtgemeinde Ilanz die Parzelle Nr. 335 als Fussweganteil entschädigungslos ein. Die Stadtgemeinde Ilanz verzichtet erst zum Zeitpunkt der Kreditfreigabe für den Bau des Fussweges definitiv auf ihren Anspruch aus Parz. Nr. 335. Mit Genehmigung der Quartierplanung räumt sich die Stadtgemeinde das Recht ein, ihren Anspruch von 60 m² an der Quartierstrasse als Miteigentumsanteil unentgeltlich im Grundbuch eintragen zu lassen falls der Generelle Erschliessungsplan überarbeitet und der geplante Fussweg weggelassen wird. Die Kosten für die Handänderung gehen zu Lasten der Stadtgemeinde Ilanz.

Die gesamte Quartierstrasse wird subjektiv-dinglich mit den von ihr erschlossenen Parzellen verbunden.

b) Fussweg

Der öffentliche Fussweg wird durch den Erwerb von Dienstbarkeiten gesichert.

- Für den gemeinsamen Bereich mit der Quartierstrasse wird ein öffentliches Fusswegrecht grundbuchlich eingetragen.
- Für den Bau des verbleibenden Teils wird ein unselbständiges Baurecht zur Realisierung des Fussweges gemäss Quartierplanung Schlifras zugunsten der Stadt Ilanz eingetragen. Zusätzlich werden die betroffenen Grundstücke mit einem Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit belastet.

9.2 Bodenbewertung

a) Geldausgleich

Das Bauland im Quartier Schlifras wurde im April 1991 von der kantonalen Schätzungskommission 4 in Ilanz mit einem Verkehrswert von Fr. 250.--/m² bewertet. Diese Bodenbewertung bildet die Grundlage für den Ausgleich von Mehr- und Minderzuteilungen im Rahmen der Quartierplanung.

b) Entschädigungen von unselbständigen Baurechten

Die unselbständigen Baurechte werden mit 50% des Verkehrswertes entschädigt, da die bauliche Nutzbarkeit des Bodens den Grundeigentümern verbleibt. Die Entschädigung beträgt demnach Fr. 125.--/m².

9.3 Abzugs- und Anspruchsberechnungen infolge Landerwerbs für die Quartierstrasse

9.3.1 Alter Bestand

Parz. Nr.	Eigentümer	Fläche *)
332		4'085
X 334 ✓		1'300
335		60
X 336 ✓		4'983
X 339 ✓		4'173
X 625 ✓		2'401
628		4'580
676		502
679		517
680		689

*) Geringfügige Abweichungen gegenüber den Flächen im Grundbuch infolge genauerer Vermessung

X Teil. zu A eingeleitet, Jm. 15 + 176
2.12.91 / 16

9.3.2 Flächenabzüge für die Quartierstrassenparzelle Nr. 335 (neuer Bestand) im Ausmass von 332 m²

- Einwurf Stadtgemeinde Ilanz für Fussweganteil: 60 m² (Parz. 335, alter Bestand)
- Proportionaler Flächenabzug zu Lasten der berechtigten Flächen gemäss Plan 436-5, Quartierstrassenperimeter im Ausmass von 272 m²:

Parz. Nr.	Fläche (neuer Bestand) m ²	abzugspflichtiger Anteil %	m ²		Flächenabzug %	m ²
332	1'806	100	1'806	} 2'671	51	138
332	2'163	40	865			
334	879	50	439	} 520	10	27
334	404	20	81			
336	983	50	492		9	26
676	480	100	480		9	25
679	463	100	463		9	24
680	627	100	629		12	32
Total	7805		5'255		100	272

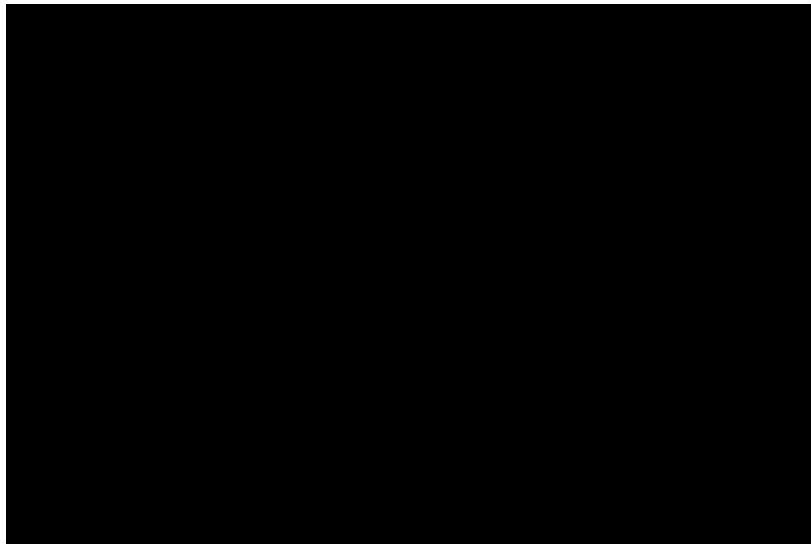
9.3.3 Anspruchsberechnung und Neuzuteilung

Parz. Nr.	Alter Bestand	Flächenabzug für Quartierstrasse m ²	Anspruch m ²	Zuteilung m ²	Mehr-/Minderzuteilung m ²
332	4'085	138	3'947	3'969	+ 22
334	1'300	27	1'273	1'283	+ 10
335	60	60	-	-	-
336	983	26	957	983	+ 26
676	502	25	477	480	+ 3
679	517	24	493	463	- 30
680	689	32	657	627	- 30
Total	8'136	332	7'804	7'805	+ 1 *)

*) Rundungsdifferenz

Die rundungsbedingte Mehrzuteilung von 1 m² wird beim Geldausgleich von Parz. Nr. 336 in Abzug gebracht -> Mehrzuteilung = 25 m².

9.3.4 Neuer Bestand

Parz. Nr.	Eigentümer	Fläche m ²
332		3'969
334		1'283
335		332
336		983
339		4'173
625		2'401
628		4'580
676		480
679		463
680		627

9.3.5 Subjektiv dingliche Miteigentumsanteile an der Quartierstrassenparzelle Nr. 335

Die Miteigentumsanteile entsprechen den prozentualen Anteilen des Flächenabzuges gemäss Kapitel 9.3.2.

Subjektiv-dinglich berechtigte Parzelle	Subjektiv-dinglich abhängige Parzelle	Miteigentumsanteil
332	335	51/100
334	335	10/100
336	335	9/100
676	335	9/100
679	335	9/100
680	335	12/100
Total		100/100
=====		

9.4 Entschädigung für die Sicherung und den Bau des öffentlichen Fussweges

Die belasteten Flächen sind aus dem Plan Nr. 436-6, Fusswegperimeter, ersichtlich. Die Entschädigung beträgt gemäss Kap. 9.2 b) Fr. 125.--/m². Es entstehen somit folgende Ansprüche:

Parz. Nr.	belastete Fläche m ²	Entschädigung (Fr. 125.--/m ²) Fr.
332	53	6'625.--
334	34	4'250.--
339	1	125.--
625	51	6'375.--
628	51	6'375.--
Total	190	23'750.--
=====		

Als Entschädigung für die Sicherung des öffentlichen Fussweges im Bereich der Quartierstrasse wird die Parzelle Nr. 335 der Stadtgemeinde Ilanz unentgeltlich abgegeben.

9.5 Geldausgleich

Der Geldausgleich ergibt sich aus den neuzuteilungsbedingten Mehr- und Minderzuteilungen gemäss Kapitel 9.3.3 in Franken. Die resultierenden Beträge (Fr. 250.--/m²) sind den Güterzetteln im neuen Bestand zu entnehmen.

10 Kostenverteiler für die Verfahrenskosten

10.1 Planungskosten

Die Planungskosten einer Quartierplanung sind gemäss Art. 89 in der Regel

nach Massgabe der Grundstücksflächen auf die am Verfahren beteiligten Grundeigentümer zu verteilen. Spezielle Vor- und Nachteile sind jedoch zu berücksichtigen.

Die Quartierplanung Schlifras verfolgt zwei wesentliche Zielsetzungen:

- a) Die Festlegung, Verbesserung und Ergänzung der quartierinternen Erschliessung
- b) Die Realisierung der Fusswegverbindung gemäss Generellem Erschliessungsplan

Die Zielsetzung a) steht im Interesse der beteiligten Grundeigentümer, die Zielsetzung b) jedoch im öffentlichen Interesse der Stadtgemeinde Ilanz. Entsprechend sind die Planungskosten ebenfalls aufzuteilen.

Im Plan Nr. 436-7 sind die massgeblichen Perimeter mit den zugehörigen Kostenanteilen eingetragen. Der Kostenanteil für die Realisierung des öffentlichen Fussweges geht zu Lasten der Stadtgemeinde Ilanz. Der Kostenanteil für die Quartiererschliessung wird proportional zu den Flächen im neuen Bestand auf den Planungssperimeter Quartierplanung gemäss Plan Nr. 436-7 verteilt.

10.2 Vermessungskosten

Die Vermessungskosten entstehen aus der Ausscheidung der Quartierstrassenparzelle und sind analog zu den Planungskosten auf den Planungssperimeter Quartierplanung gemäss Plan Nr. 436-7 zu verteilen.

Kostenschätzung:

Planungskosten	ca Fr. 19'000.--
Vermessungskosten	ca <u>Fr. 2'500.--</u>
Total	ca Fr. 21'500.-- =====

Kostenverteilertabelle:

Eigentümer	Parz. Nr.	Fläche m ²	Kostenanteil Fr.
	332	3'969	ca 6'102.--
	334	1'283	ca 1'973.--
	336	983	ca 1'511.--
	676	480	ca 738.--
	679	463	ca 712.--
	680	627	ca 964.--
		7'805	ca 12'000.--
	-	-	ca 9'500.--
Gesamttotal			ca 21'500.--
=====			

10.3 Kostenverteilung für die zu erstellenden Anlagen

a) Fussweg

Die Stadtgemeinde Ilanz beteiligt sich an den Baukosten für die Quartierstrasse mit einem pauschalen Betrag von Fr. 10'000.-- zur abschliessenden Abgeltung des öffentlichen Fusswegrechtes.

Vorbehalt:

Dieser Betrag wird jedoch erst fällig, wenn die Einwohnerversammlung der Stadtgemeinde Ilanz den Kredit für den Bau des Fussweges freigegeben hat.

Die Erstellung des Fussweges im Bereich des Baurechts geht vollumfänglich zulasten der Stadtgemeinde Ilanz. Werden später im Rahmen von neuen Bauvorhaben seitens der Grundeigentümer Veränderungen am Fussweg vorgenommen, so haben diese die Kosten selbst zu tragen.

a) Quartierstrasse

Die Kosten für die Sanierung und den Ausbau der Quartierstrasse gehen zulasten der subjektiv-dinglich berechtigten Parzellen im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Die von den Anstössern bereits erbrachten Leistungen für die Erstellung der bestehenden Strasse sind hierbei zu berücksichtigen. Die entsprechenden Belege sind dem Bauamt der Stadt Ilanz spätestens nach dem Abschluss der Bauarbeiten zuzustellen.

c) Werkleitungen

Im Rahmen der Quartierplanung ist nur die Verlegung des Hydranten mit Einbau eines zusätzlichen Schiebers vorgesehen. Da die Verlegung durch den Bau des Fussweges bedingt ist, übernimmt die Stadt Ilanz diese Kosten.

d) Strassenbeleuchtung

Die vorgesehene Strassenbeleuchtung dient zur Hauptsache dem Fussweg; die Kosten werden von der Stadt Ilanz getragen.

e) Elektrizität und PTT

Die Kosten für diese Anschlüsse werden von den Werken im Form von Anschlussgebühren erhoben.

10.3.1 Kostenschätzung für den Ausbau und die Sanierung der Quartierstrasse bis zur Stallauffahrt

Baumeisterarbeiten	ca Fr. 32'000.--
Belag	ca Fr. 20'000.--
Projekt, Bauleitung und Unvorhergesehenes	ca <u>Fr. 8'000.--</u>
Total	ca Fr. 60'000.--
	=====

Kostenanteil der Stadtgemeinde Ilanz, pauschal	Fr. 10'000.--
Restkosten zulasten der Eigentümer	Fr. 50'000.--

Kostenverteiltertabelle:

(Ohne Berücksichtigung der bereits erbrachten Leistungen von Privaten und von allfälligen Vorfinanzierungen durch die Stadtgemeinde Ilanz und dem Vorbehalt gemäss Kap. 10.3 a).)

Parz. Nr.	Eigentümer	Kostenanteil	
		%	Fr.
332		51	25'000.--
334		10	5'000.--
336		9	4'500.--
676		9	4'500.--
679		9	4'500.--
680		12	6'000.--
Total			50'000.--
=====			

10.3.2 Kostenschätzung für die Erstellung des Fussweges (inkl. Geländer)

Baumeisterarbeiten	ca Fr. 36'000.--
Belag [mit Pflästerung (Treppe)	ca Fr. 43'000.--]*
mit Belag	ca Fr. 33'000.--
Projekt, Bauleitung und Unvorhergesehenes	ca <u>Fr. 11'000.--</u>
Total	ca Fr. 80'000.--
	=====
* Variante mit Pflästerung	ca Fr. 90'000.--

10.3.3 Kostenschätzung für die Verlegung des Hydranten und die Anpassungen der Wasserleitung

Aushub, Versetzung Hydrant, Schieber,
Einbauschlaufe, T-Stücke usw.

Total ca Fr. 8'000.--
=====

10.3.4 Kostenschätzung für die Strassenbeleuchtung

vgl. Beilage 3, Offerte EWBO-OES, Ilanz ca Fr. 5'000.--
=====

10.3.5 Kostenübersicht

Planungs- und Vermessungskosten	ca Fr. 21'500.--
Ausbau und Sanierung der Quartierstrasse	ca Fr. 60'000.--
Bau des öffentlichen Fussweges inkl. ergänzende Anlagen wie Strassenbeleuchtung usw.	ca Fr. 93'000.--
Entschädigungen für den Erwerb der notwendigen Rechte	ca <u>Fr. 23'750.--</u>
Total	ca Fr. 198'250.-- =====

Bemerkung:

Detaillierte Angaben zu den Kostenschätzungen sind auf Wunsch verfügbar.

11 Fälligkeit der Kostenanteile

- | | |
|---------------------|--|
| 1. Planungskosten: | Sofort nach Inkrafttreten des Quartierplanes |
| 2. Entschädigungen: | Sobald der Kredit für die Erstellung der Anlagen von der Einwohnerversammlung der Stadtgemeinde Ilanz freigegeben ist. |

- | | |
|---|---|
| 3. Vermessungskosten und Geldausgleich: | Sofort nach erfolgter Grundbuchvermessung |
| 4. Erschliessungskosten: | Sobald die Anlage für die Grundstücke benützbar ist. Den Zeitpunkt setzt die Baubehörde fest. |

12 Regelung für den Bau und Unterhalt der Anlagen

- Die Sanierung und der Ausbau der Quartierstrasse können sofort nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanes erfolgen. Die Baubehörde legt den Zeitpunkt in Absprache mit den Eigentümern fest und ist für die Durchführung der Arbeiten zuständig. Nach der Bauabrechnung führt sie die Kostenverteilung gemäss Kapitel 10.3.1 durch.
- Den Zeitpunkt des Ausbaues des Fussweges legt die Baubehörde nach Einholung der erforderlichen Kredite fest.
- Der Unterhalt der Quartierstrasse ist Sache der jeweiligen Eigentümer resp. der sich aus den Eigentumsverhältnissen ergebenden Miteigentumsanteilen.
- Der Unterhalt des Fussweges im Bereich des unselbständigen Baurechtes ist Sache der Stadtgemeinde Ilanz.

13 Grundbuchliche Behandlung

13.1 Neuer Bestand

Der neue Bestand ist aus dem Plan Nr. 436-2 ersichtlich. Es handelt sich um Grenzänderungen ohne neue oder untergehende Parzellen. Die Eigentums-

verhältnisse sind den Güterzetteln im neuen Bestand zu entnehmen.

13.2 Neue Dienstbarkeiten und Grundlasten

a) Unselbständiges Baurecht

Zur Erstellung eines öffentlichen Fussweges wird folgende Personaldienstbarkeit begründet:

Parzellen Nr. 332, 334, 625, 628 und 339

Last: Unselbständiges Baurecht für einen Fussweg gemäss Plan Nr. 436-2, Quartierplanung Schlifras, zugunsten der Stadtgemeinde Ilanz

b) Allgemeines Fusswegerecht

Zur Sicherung der Fusswegverbindung werden folgende Rechte begründet:

Parzellen Nr. 332, 334, 335, 339, 625, 628

Last: Unbeschränktes Fusswegerecht zugunsten der Öffentlichkeit gemäss Plan Nr. 436-2, Quartierplanung Schlifras (Alter und Neuer Bestand/Dienstbarkeiten und Grundlasten)

c) Durchleitungsrechte

Für private Werkleitungsanschlüsse werden folgende Rechte begründet:

Parzellen Nr. 339 und 625

Last: Durchleitungsrecht für geplante Kanalisationsleitung gemäss Plan Nr. 436-4, Quartierplanung Schlifras (Werkleitungsplan) zugunsten Parzelle Nr. 332

Parzelle Nr. 332

Recht: Durchleitungsrecht für geplante Kanalisationsleitung gemäss Plan Nr. 436-4, Quartierplanung Schlifras (Werkleitungsplan) zulasten der Parzellen Nr. 339 und 625

Parzellen Nr. 676 und 680

Last: Durchleitungsrecht für geplante EW-Leitung gemäss Plan Nr. 436-4, Quartierplanung Schlifras (Werkleitungsplan) zugunsten EWBO, Ilanz

Für die Wasserleitung im Bereich des Fussweges werden folgende Rechte ergänzt:

Parzellen Nr. 332, 336, 625 und 628

Last: Wasserdurchleitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Ilanz

13.3 Neue Anmerkungen

a) Anmerkung des Quartierplanes

Bei jeder Parzelle des Beizugsgebietes ist die Anmerkung "Quartierplan Schlifras" anzubringen.

b) Anmerkung Parzellen Nr. 332 und 334

Zur Sicherstellung einer geeigneten Erschliessung in der 2. Erschliessungstiefe ist folgende Anmerkung anzubringen:

Parzellen Nr. 332 und 334

"Bei Bauvorhaben oder Parzellierung sind die Bestimmungen gemäss Kapitel 5 des technischen Berichts zum Quartierplan Schlifras zu beachten."

13.4 Wegfallende Dienstbarkeiten und Grundlagen

Parzellen Nr. 332, 676, 679 und 680

Alle gegenseitigen Fuss- und Fahrwegrechte sowie alle gegenseitigen Durchleitungs- und Anschlussrechte werden durch die Ausscheidung der Quartierstrassenparzelle und durch die Genehmigung des Werkleitungsplanes Nr. 436-4 hinfällig.

13.5 Bleibende Dienstbarkeiten und Grundlasten

Alle übrigen Dienstbarkeiten und Grundlasten gemäss den Grundbuchauszügen vom April 1991 (Beilage 2 im Anhang) bleiben bestehen.

14 Bestandteile des Quartierplanes Schlifras

14.1 Pläne

Plan Nr. 436-1 "Beizugsgebiet und Vorgaben der Ortsplanung", 1:500

Plan Nr. 436-2 "Alter und neuer Bestand/Dienstbarkeiten und Grundlasten", 1:500

Plan Nr. 436-3 "Erschliessungsplan", 1:500

Plan Nr. 436-4 "Werkleitungsplan", 1:500

Plan Nr. 436-5 "Quartierstrassenperimeter", 1:500

Plan Nr. 436-6 "Fusswegperimeter", 1:500

Plan Nr. 436-7 "Planungskosten", 1:500

Plan Nr. 436-8 "Längenprofil und Normalprofile"
(für Quartierstrasse und Fussweg)

Plan Nr. 436-9 "Querprofile"
(für Quartierstrasse und Fussweg)

14.2 Weitere Bestandteile

- Güterzettel im Alten und Neuen Bestand
- Technischer Bericht mit Sonderbauvorschriften, Kostenverteilung und grundbuchlicher Behandlung

15 Verbindlichkeit und Rechtsmittel

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

Einsprachen können gegen die verbindlichen Teile der Planung erhoben werden:

- Alter Bestand
- Erschliessungseinrichtungen
- Sonderbauvorschriften
- Bodenbewertung
- Neuzuteilung und Geldausgleich
- Entschädigungen der Stadtgemeinde
- Kostenverteilung und Fälligkeitstermine
- Dienstbarkeiten, Grundlasten und Anmerkungen

Nach Ablauf der Einsprachefrist werden die Einsprachen vom Stadtrat behandelt und die Entscheide den Einsprechern schriftlich mitgeteilt. Ist keine neue Auflage erforderlich, entscheidet die Baubehörde gleichzeitig über die Genehmigung. Der Entscheid wird im Bezirksamtsblatt veröffentlicht und den Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Innert 20 Tagen kann dagegen beim Verwaltungsgericht Rekurs erhoben werden (Art. 91 BG).

16 Einsprachenbehandlung und Genehmigung

Gegen die Quartierplanung ging eine Einsprache ein, welche vom Stadtrat am 16. September 1992 abgewiesen wurde. An der selben Sitzung genehmigte er die Planung gemäss Auflageakten. Dieser Beschluss wurde am 27. September 1991 öffentlich bekanntgemacht.

Gemäss Verwaltungsgerichtsentscheid mussten in der Folge die Baulinien entlang der Quartierstrasse geringfügig angepasst werden. Diese Änderung wurde allen Betroffenen mit Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit innert 20 Tagen schriftlich mitgeteilt. Es gingen keine Einsprachen ein. Die Änderung wurde im Erschliessungsplan nachgetragen.

Ilanz, 29. Mai 1992
436 Gr Ch

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner
Die Sachbearbeiterin:


M. Grob

Nach Ablauf der Einsprachefrist werden die Einsprachen vom Stadtrat behandelt und die Entscheide den Einsprechern schriftlich mitgeteilt. Ist keine neue Auflage erforderlich, entscheidet die Baubehörde gleichzeitig über die Genehmigung. Der Entscheid wird im Bezirksamtsblatt veröffentlicht und den Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Innert 20 Tagen kann dagegen beim Verwaltungsgericht Rekurs erhoben werden (Art. 91 BG).

Ilanz, April 1991
436 Gr L1

Ingenieurbüro Cavigelli und Parnter
Die Sachbearbeiterin:


M. Grob