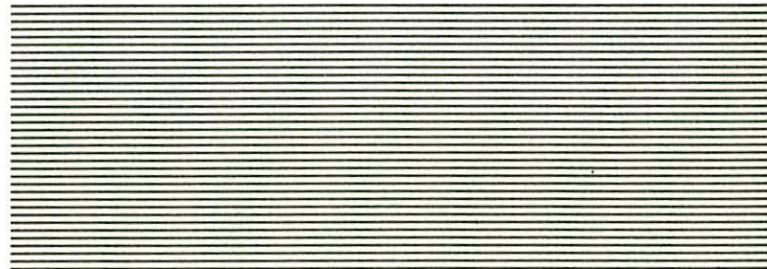
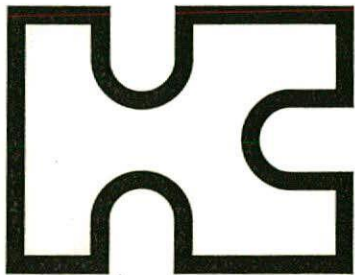


K O P I E

Massstabs-treue nicht gewährleistet



Kanton Graubünden
Gemeinde Schnaus

Quartierplanung Gewerbezone

Erläuterungsbericht

479 Gr L1/21.8.1991

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 und Einleitung der Quartierplanung	2
2	Beizugsgebiet und Verfahrensweise	2
3	Erschliessungskonzept	2
4	Landumlegung und Grenzbereinigung	3
5	Ver- und Entsorgung	3
6	Ausstattung	4
7	Alter und Neuer Bestand	4
8	Ausgleich Mehr- und Minderzuteilungen	5
9	Planungs- und Erschliessungskosten, grobe Kostenschätzung	5
10	Kostenverteilung und Fälligkeitstermine	6
11	Zuständigkeit und Besitzverhältnisse	10
12	Regelung für den Bau der gemeinsamen Anlagen	10
13	Regelung für den Antritt des neuen Bestandes und die vermessungstechnischen Arbeiten	11
14	Regelung der dinglichen Rechte und grundbuchliche Behandlung	11
15	Bestandteile des Quartierplanes	12
16	Verbindlichkeit und Zustimmungserklärung der Grundeigentümer	13

Beilage:

- Güterzettel im alten und neuen Bestand

Anhang:

- Erschliessung und Landumlegung: Variante 1
- Erschliessung und Landumlegung: Variante 2
- bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1 Anlass und Einleitung der Quartierplanung

Am 7.5.1991 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die revidierten Akten der Ortsplanung der Gemeinde Schnaus. Gemäss den Vorgaben der Zonen- und Generellen Erschliessungspläne 1:2'000 muss für die neue Gewerbezone gegenüber der RhB-Station an der Oberländerstrasse eine Quartierplanung zur Regelung der Erschliessung und Parzellierung durchgeführt werden.

Aufgrund eines Baugesuches für die Parzelle Nr. 46 (Grundbuchvermessung in Arbeit) beschloss der Gemeindevorstand deshalb am 12. Juli 1991, gestützt auf Art. 47 des Baugesetzes, die Einleitung des Verfahrens.

2 Beizugsgebiet und Verfahrensweise

Das Beizugsgebiet umfasst die Parzellen und Parzellenteile mit Quartierplanpflicht gemäss rechtsgültigem Zonenplan. Es sind dies die Parzellen der in Arbeit befindlichen Grundbuchvermessung Nr. 45T, 46, 139T und 148. Die vier Parzellen sind im Besitz von drei Eigentümern und haben gesamthaft eine Fläche von 6'280 m². Aufgrund der einfachen Verhältnisse, im Interesse einer speditiven Arbeitsabwicklung und in Absprache mit den Grundeigentümern wird die Durchführung eines privaten Quartierplanverfahrens gemäss Art. 52 des Baugesetzes gewählt.

3 Erschliessungskonzept

3.1 Grundsatz

Der rechtsgültige Erschliessungsplan sieht die neue Linienführung der zu verlegenden Sammelstrasse grundsätzlich vor. Trotzdem wurde in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt noch eine weitere Erschliessungsvariante geprüft (siehe Beilage im Anhang). Alle drei Eigentümer entschieden sich jedoch eindeutig für die Variante gemäss Vorgaben der Ortsplanung. Ob für die Parzelle Nr. 45T eine zusätzliche Feinerschliessung notwendig sein wird, hängt von der künftigen Nutzung ab und ist Sache des Eigentümers.

3.2 Linienführung

Die Sammelstrasse wird möglichst nahe, parallel an die Oberländerstrasse verschoben. Die bisherige Einmündung wird beibehalten und der Anschluss mit den geforderten Ausbaumerten gestaltet (Begehung mit Herrn F. Juon vom kantonalen Tiefbauamt vom 31. Juli 1991). Die Strasse wird im Bereich der Mündung mit einer Breite von 5 m, im

übrigen mit einer Breite von 4 m ausgedehnt.

4 Landumlegung und Grenzbereinigung

- Die notwendige Strassenfläche steht mit Parzelle 139T zur Verfügung.
- Durch die Verlegung der Strasse entsteht ein Baulandanspruch der Gemeinde der neu als überbaubare Parzelle zugeteilt werden kann. In Absprache mit den Eigentümern erfolgt die Zuteilung nördlich der Parzelle Nr. 46 angrenzend an die Sammelstrasse (neue Parzelle Nr. 148).
- An der Parzelle Nr. 46 müssen geringfügige strassenparzellenbedingte Grenzbereinigungen vorgenommen werden.
- Die Parzelle Nr. 45T wird gegen Süden an die neue Strassenparzelle angrenzend vergrössert, wobei die Zuteilungsfläche infolge der neuen Parzelle Nr. 148 dem alten Bestand entspricht.
- Die Restfläche der alten Parzelle Nr. 148 wird mit der neuen Strassenparzelle 139T vereinigt.

5 Ver- und Entsorgung

Die Anlage der notwendigen neuen Wasser- und Kanalisationshauptleitungen wird gemäss Generellem Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 im Bereich der neuen Strassenparzelle vorgesehen. Die Feinerschliessungsmöglichkeit zugunsten der Parzelle Nr. 148 wird lediglich mittels Durchleitungsrechten gesichert, da deren zweckmässige Lage heute nicht abgeschätzt werden kann.

Entlang der Gewerbezone soll das anfallende Meteorwasser im Bereich der verlegten Sammelstrasse in die Schmutzwasserkanalisation geleitet werden, da mit überdurchschnittlichen Verschmutzungen gerechnet werden muss. Die Grundeigentümer müssen deshalb auch die Vorplätze usw. an die neue Kanalisationleitung anschliessen, sofern das anfallende Meteorwasser nicht einwandfrei innerhalb der eigenen Parzelle versickern kann. Bis zum Ausbau der Strasse wird das Meteorwasser im übrigen im bestehenden Leitungsnetz (Sickerleitung mit Anschluss an die Strassenentwässerung der Oberländerstrasse; vgl. Anhang) entsorgt. Im Zusammenhang mit dem Strassenausbau wird die neu zu erstellende Sickerleitung dann an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Im Bereich der Parzelle Nr. 139T ist im Einmündungsbereich genügend Platz für einen allenfalls später notwendigen Containerstandort.

6 Ausstattung

6.1 Schutzeinrichtungen gegenüber der Oberländerstrasse

Entlang der Kantonsstrasse soll im Bereich der Gewerbezone eine Leitplanke erstellt werden. Sie ersetzt den früheren Zaun und bildet einen Schutz zwischen Oberländerstrasse und Sammelstrasse. Zusätzlich soll dieser Schutz durch eine heckenartige Bepflanzung in den exponierten Bereichen (Kurve im Westen der Gewerbezone) unterstützt werden. Die Leitplanke wird nach Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt ausserhalb des Quartierplanperimeters im Abstand von 1 m ab Fahrbahnrand erstellt.

6.2 Gestaltung

Im Mündungsbereich kann auf Parzelle Nr. 139T wo es unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse möglich ist, mittels geeigneter Bepflanzung eine gestalterische Verbesserung des Ortsbildes erreicht werden, indem der Einblick in die Gewerbezone teilweise verdeckt wird.

7 Alter und Neuer Bestand

Grundlage für den alten und den neuen Bestand bilden die Daten der in Arbeit befindlichen Grundbuchvermessung der Gemeinde Schnaus.

Parzelle Nr.	Alter Bestand m ²	Neuer Bestand m ²	Mehr-/Minderzuteilung m ²	Eigentümer
45T	3'716	3'716	--	██████████
46	810	821	+ 11	████████████████████
139T	972	1'175	+ 203	██████████
148	782	569	- 213	██████████
Total	6'780	6'781 *)	+ 1 *)	

*) 1 m² Rundungsdifferenz

Die Parzellierungsverhältnisse im alten und neuen Bestand sind aus Plan Nr. 479-2 ersichtlich.

8 Ausgleich der Mehr- und Minderzuteilungen

Der Ausgleich der geringfügigen Mehr- und Minderzuteilungen erfolgt pauschal mit Fr. 1'000.--.

9 Planungs- und Erschliessungskosten, grobe Kostenschätzung

9.1 Erschliessungskosten

a) Ausbau und Verlegung der Sammelstrasse (inkl. Strassenentwässerung)

Strassenausbau ohne Belag

Baumeisterarbeiten:

Vollausbau 100 m' à Fr. 360.--

ca Fr. 36'000.--

Anpassungsarbeiten 45 m' à Fr. 180.--

ca Fr. 8'100.--

Projekt und Bauleitung + Unvorhergesehenes

ca Fr. 7'900.--

Total

ca Fr. 52'000.--

Strassenausbau mit Belag

Baumeisterarbeiten 180 m' à Fr. 420.--

ca Fr. 75'600.--

Belagsarbeiten 180 m' à Fr. 200.--

ca Fr. 36'000.--

Projekt und Bauleitung + Unvorhergesehenes

ca Fr. 18'400.--

Total

ca Fr. 130'000.--

b) Ver- und Entsorgungsanlagen

Kanalisation

FZR NW 250

Baumeisterarbeiten 140 m' à Fr. 500.--

ca Fr. 70'000.--

Projekt und Bauleitung + Unvorhergesehenes

ca Fr. 12'000.--

Total

ca Fr. 82'000.--

Wasserleitung

Installationen	55 m' à Fr. 120.--	ca Fr. 6'600.--
Schieber und Hydrant		ca Fr. 5'000.--
Projekt, Bauleitung und Unvorhergesehenes		ca Fr. 2'400.--
Total		ca <u>Fr. 14'000.--</u>

c) Ausstattung, Leitplanken, Bepflanzung

Leitplanken	120 m' à ca Fr. 140.--	ca Fr. 16'800.--
Bepflanzung	pauschal	ca Fr. 1'200.--
Total		ca <u>Fr. 18'000.--</u>

9.2 Verfahrenskosten

Planungskosten	ca Fr. 5'000.--
Vermessungskosten	ca <u>Fr. 1'000.--</u>
Total	ca <u>Fr. 6'000.--</u>

10 Kostenverteilung und Fälligkeitstermine

10.1 Erschliessungskosten

a) Strassen

Die Kosten für den Ausbau und die Verlegung der Strasse werden unter Berücksichtigung der zweiten Erschliessungstiefe im Verhältnis der Parzellenflächen im neuen Bestand verteilt. Die Fläche in der zweiten Erschliessungstiefe wird nur zu 40% angerechnet. Die Flächen der zweiten Erschliessungstiefe sind aus Plan Nr. 479-5 ersichtlich. (Die Gemeinde beteiligt sich an diesem Perimeter auch mit der Strassenparzelle Nr. 139 T, da ihr ein erheblicher Sondervorteil aus der Verlegung der Strasse entsteht [Schaffung einer überbaubaren Parzelle].) Nach Möglichkeit ist die Variante ohne Belag zu realisieren, sofern dieser Ausbaustandard den Anforderungen aus der Nutzung in der Gewerbezone genügt.

Parzelle Nr.	1. Erschliessungstiefe (m2 à 100%)	2. Erschliessungstiefe (m2 à 40%)	Kostenanteile (Variante ohne Belag)	
			%	Fr.
45T	1'916	1'800	51	26'520.--
46	821	--	16	8'320.--
139T	1'175	--	33	17'160.--
148	549			
Total	4'461	720	100	52'000.--

b) Ver- und Entsorgung

Die Kosten für die Erstellung der Wasser- und Kanalisationsleitungen gemäss Erschliessungsplan Nr. 479-4 werden von der Gemeinde Schnaus getragen, da es sich um Anlagen der Grunderschliessung gemäss Generellem Erschliessungsplan handelt. Insbesondere da die Anlagen innerhalb der öffentlichen Sammelstrasse verlegt werden müssen, ist es zweckmässig, dass die Anlagen vollständig im Besitz der Gemeinde sind.

10.2 Verfahrenskosten

Die Planungskosten werden grundsätzlich im Verhältnis der Flächen der **nutzbaren Baulandparzellen** im neuen Bestand verteilt. Bei Parzelle Nr. 45T wird jedoch die zweite Erschliessungstiefe gemäss Plan Beitragsperimeter (Nr. 479-5) nur mit 50% belastet.

Parzelle Nr.	Fläche		Kostenanteil	
	m2 à 100%	m2 à 50%	%	ca Fr.
45T	1'916	1'800	66	3'960.--
46	821	--	20	1'200.--
148	569	--	14	840.--
Total	3'306	900	100	6'000.--

Die Verfahrenskosten belaufen sich auf durchschnittlich ca Fr. 1.20 pro m2 baureifes Land im Bezugsgebiet.

10.3 Ausstattung

a) Bepflanzung

Die Kosten für die Bepflanzung gehen zu Lasten der Gemeinde Schnaus.

b) Leitplanken

Die Erstellung der Leitplanken gemäss Plan Nr. 479-4 stehen in erster Linie in grossem öffentlichem Interesse der Gemeinde. Die Kosten sind entsprechend zum grössten Teil von der Gemeinde zu übernehmen. Sie wird dafür besorgt sein, allfällige Beiträge vom Kanton zu erhalten. Die Kostenverteilung wird wie folgt vorgenommen:

50 % Gemeinde und 50 % gemäss Kostenverteilung der strassenbaubedingten Erschliessungskosten [10.1 a)]

Kostenpflichtig	Kostenanteil	
	%	ca Fr.
Gemeinde pauschal	50	8'400.--
Parzelle Nr. 45T	25.5	4'284.--
Parzelle Nr. 46	8	1'344.--
Partellen Nr. 139T und 148	16.5	2'772.--
Total	100	16'800.--

10.4 Zusammenstellung der Kostenanteile

Die Gemeinde übernimmt insgesamt:

14	% der Verfahrenskosten	oder ca Fr.	840.--
33	% der Strassenbaukosten	oder ca Fr.	17'160.--
100	% Ver- und Entsorgungseinrichtungen	oder ca Fr.	96'000.--
66.5	% Leitplanken	oder ca Fr.	11'170.--
100	% Bepflanzung	oder ca Fr.	1'200.--
Total		Fr.	<u>126'370.--</u>

Die Privaten übernehmen insgesamt:

86	% der Verfahrenskosten	oder ca Fr.	5'160.--
67	% der Strassenbaukosten	oder ca Fr.	34'840.--
33.5	% der Leitplanken	oder ca Fr.	<u>5'630.--</u>
Total		Fr.	<u>45'630.--</u>

(Dies entspricht ca Fr. 10.--/m² Bauland.)

10.5 Fälligkeit der Kostenanteile

Verfahrenskosten (ohne Vermarkung): mit Grundbucheintrag der Quartierplanung

Erschliessungskosten: sobald die jeweiligen Anlagen benützbar sind

Vermarkung: Die Vermarkung des neuen Bestandes wird im Zusammenhang mit dem Strassenbau erfolgen. Die Kostenanteile sind nach Beendigung der Arbeiten fällig.

11 Zuständigkeit und Besitzverhältnisse

Für die sachgerechte Planung und Ausführung aller Erschliessungseinrichtungen ist die Gemeinde zuständig. Alle Anlagen gemäss genehmigtem Quartierplan gehen nach der Erstellung zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde Schnaus.

12 Regelung für den Bau der gemeinsamen Anlagen

12.1 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Wasser- und Kanalisationsleitungen gemäss Plan Nr. 479-4 müssen im Zusammenhang mit dem ersten Bauvorhaben im Bereich der Gewerbezone vollständig erstellt werden.

12.2 Verlegung und Ausbau der Sammelstrasse

Die notwendigen Arbeiten sind auszuführen, sobald die Parzelle Nr. 45T oder Teile davon genutzt werden sollen, spätestens mit Bewilligung eines Bauvorhabens.

12.3 Ausstattung

a) Leitplanken

Die Leitplanken werden in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden zusammen mit dem Ausbau und der Verlegung der Sammelstrasse erstellt. (Bemerkung: Zwischenzeitlich wird der Kurvenbereich bei Parzelle Nr. 46 im Sommer mittels eines Zaunes geschützt.)

b) Bepflanzung

Die Bepflanzung wird dort, wo sie durch den nachfolgenden Strassenausbau nicht gefährdet ist, schnellstmöglich vorgenommen.

13 Regelung für den Antritt des neuen Bestandes und die vermessungstechnischen Arbeiten

Der neue Bestand ist vollnumerisch vorhanden und wird im Rahmen der Grundbuchvermessung berücksichtigt. Die Absteckung und Vermarkung erfolgt erst nach Fertigstellung aller Erschliessungsanlagen in Zusammenhang mit dem Strassenbau.

Die Nutzung und Bewirtschaftung der Parzellen Nr. 45T, 139T und 148 erfolgt bis zum Ausbau und zur Verlegung der Sammelstrasse gemäss den Eigentumsverhältnissen im alten Bestand. Vorbehalten bleibt der vorzeitige Besitzesantritt der neuen Parzelle Nr. 148 infolge gewerblicher Nutzungsmöglichkeit.

14 Regelung der dinglichen Rechte und grundbuchliche Behandlung

14.1 Anmerkungen

Bei jeder Parzelle des Bezugsgebietes ist die Anmerkung *Quartierplan Gewerbezone Casa Crap* anzubringen.

14.2 Grunddienstbarkeiten

- a) Für die Sicherung der notwendigen Durchleitungsrechte werden folgende Dienstbarkeiten eingetragen:

Parzellen Nr. 45T und 46

Last: Durchleitungsrecht für Kanalisations- und Wasserleitung zugunsten Parzelle Nr. 148.

Parzelle Nr. 148

Recht: Durchleitungsrecht für Kanalisations- und Wasserleitung zulasten Parzellen Nr. 45T und 46

- b) Für die Sicherung der notwendigen Zufahrt wird die Parzelle Nr. 45T (Gewerbezone) mit einem landwirtschaftlichen Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Parzellenteils in der Landwirtschaftszone belastet.

15 Bestandteile des Quartierplanes

a) Pläne

Plan Nr.:	Bezeichnung:	Inhalt:
479-1	Beizugsgebiet	Beizugsgebiet, Zonenordnung und Parzellierung im alten Bestand
479-2	Alter und Neuer Bestand	Parzellierung im alten Bestand, Parzellierung im neuen Bestand
479-3	Ausbau und Verlegung Sammelstrasse	Technische Angaben zur auszubauenden Sammelstrasse
479-4	Ver- und Entsorgung Ausstattung	Neu zu erstellende Ver- und Entsorgungseinrichtungen, neue Ausstattungselemente
479-5	Beitragsperimeter	Beitragsperimeter Strassenbaukosten Beitragsperimeter Ver- und Entsorgungsanlagen

b) Erläuterungsbericht

Inhalt:

- Technische und planerische Angaben
- Kostenschätzungen
- Kostenverteilung
- grundbuchliche Behandlung
- Güterzettel im alten Bestand
- Güterzettel im neuen Bestand

16 Verbindlichkeit und Zustimmungserklärung der Grundeigentümer

Der Inhalt der Pläne und der übrigen Bestandteile der Quartierplanung für die Gewerbezone Casa Crap ist im Sinn des Erläuterungsberichtes für die heutigen Grundeigentümer sowie für allfällige Rechtsnachfolger verbindlich und wird hiermit anerkannt:

Parzelle Nr.: Eigentümer:

Unterschrift:

45T



J. Damm

46



Robt. Kott. Kott. S. Kott. Kott.

139T, 148



Brumman

Der Präsident:



Der Aktuar:

H. P. Caderas

Ilanz, 11. September 1991
479 Gr LI

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Die Sachbearbeiterin:

M. Grob
M. Grob