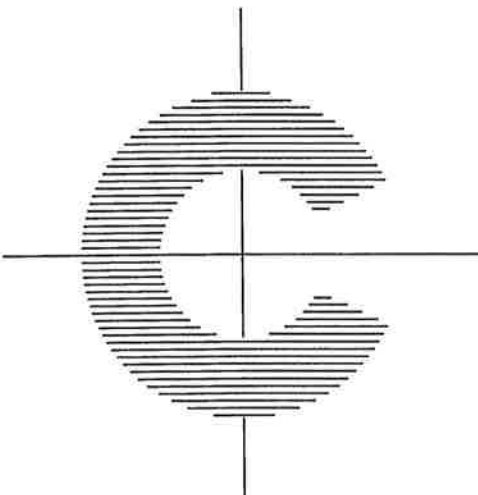




Kanton Graubünden
Gemeinde Sevgein

Quartierplanung Stierta

Bericht mit Sonderbauvorschriften, Kostenverteilung
und grundbuchlichem Vollzug

477-7 Gr Ru/26.09.00

AUFLAGEDOKUMENT

Publikation im Amtsblatt vom 29.09.2000

Auflage von 28.09.2000 bis 30.10.2000

in Gemeinde Sevgein

Datum: 28.09.2000 Präsidentin: [Signature]

28.09.2000 Aktuarin: [Signature]



Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Via Santeri 1
7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
Fax 081 920 09 49
e-mail info@cavigelli.ch

Casa Postigliun
7180 Disentis/Mustér
Telefon 081 947 49 09
Fax 081 947 49 22



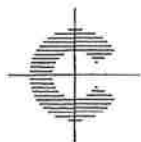
Inhaltsverzeichnis

Bericht

1	Anlass und Einleitung.....	2
2	Vorgaben der Ortsplanung	2
3	Randbedingungen und Grundlagen	3
3.1	Verkehrswertschätzung	3
3.2	Erschliessung	3
3.3	Parzellierung.....	3
4	Variantenstudium	3
5	Veränderte Randbedingungen	3
6	Erschliessung und Neuzueilung	4
7	Gestaltung.....	5
7.1	Sonderbauvorschriften.....	5
7.2	Baulinien	6
7.3	Modell	6
8	Werkleitungen	7
8.1	Wasserversorgung	8
8.2	Schmutzwasser	8
8.3	Sauberwasser	9
9	Grundbuchlicher Vollzug, Geldausgleich und Güterzettel.....	9
9.1	Alter und Neuer Bestand	9
9.2	Geldausgleich	9
9.3	Bereinigung der Dienstbarkeiten und Anmerkungen	10
9.4	Weitere Hinweise im Zusammenhang mit dem grundbuchlichen Vollzug	12
10	Kosten und Kostenverteilung	13
10.1	Verfahrenskosten.....	13
10.2	Strassenbaukosten	13
11	Regelung für den Bau der privaten Zufahrtsstrasse.....	14
12	Bestandteile des Quartierplanes	14

Anhang

1	Kurzbeschrieb Konzeptvariante
2	Variante 3
3	Tabelle Alter Bestand
4	Tabelle Neuer Bestand
5	Tabelle Mehr- und Minderzuteilungen, Geldausgleich gemäss Kap. 9.2
6	Tabelle Kostenverteilung



Bericht

1 Anlass und Einleitung

Ein Baugesuch auf Parzelle Nr. 93 veranlasste den Gemeindevorstand zur Einleitung eines Quartierplanverfahrens im Dorfteil Stieria. Aufgrund der Baueingabe hatte sich gezeigt, dass einerseits die Parzellierung und Erschliessung in diesem Gebiet zu regeln waren und andererseits aufgrund der ortsplanerischen Vorgaben auch eine Gestaltungsplanung durchzuführen war.

Am 6. April 1999 wurde die Einleitung vom Vorstand beschlossen. Mit der Durchführung der Planungsarbeiten wurde das Ingenieurbüro Cavigelli und Partner beauftragt, wobei für die gestalterischen Belange das Architekturbüro R. Meierhofer zuständig war.

Am 30. April 1999 wurden alle Grundeigentümer im Gebiet Stieria zu einer Orientierung zum vorgesehenen Planungsverfahren eingeladen. Aufgrund der Wünsche und Diskussionen beschloss der Vorstand das notwendige Bezugsgebiet. Es wurde am 28. Mai 1999 öffentlich bekannt gemacht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen die Einleitung gingen keine Einsprachen ein, so dass mit den Planungsarbeiten begonnen werden konnte.

2 Vorgaben der Ortsplanung

Das Bezugsgebiet und die Zonenordnung ist dem Plan Nr. 477-7.1 zu entnehmen. Das Bezugsgebiet liegt in der Dorfzone, wobei alle Parzellen vollständig (auch Teile ausserhalb der Bauzone) ins Verfahren einbezogen worden sind. Der Generelle Gestaltungsplan der Gemeinde Sevegin bezeichnet auf den Parzellen Nr. 91 und 93 geschützte Wohnbauten. Das Baugesetz verlangt für die Dorfzone eine gute gestalterische Einordnung von Neubauten in die gewachsene Siedlungsstruktur und im Bereich von geschützten Bauten. Das unter Kap. 1 genannte Neubauvorhaben auf Parzelle Nr. 93 stand im Zusammenhang mit der geschützten Baute und machte die ungelösten Probleme deutlich. Das Wohnhaus auf Parzelle Nr. 77 ist als erhaltenswert eingestuft.

Für die Dorfzone gelten im übrigen folgende Vorschriften:

Ausnutzungsziffer	frei
Grenzabstand klein	2.5 m
Grenzabstand gross	5.0 m
Vollgeschosse	3
Maximale Gebäudehöhe	10.7 m
Maximale Firsthöhe	13.7 m
Maximale Gebäudelänge	20.0 m

Mit dem Quartiergestaltungsplan kann innerhalb des Bezugsgebietes von den zonengemässen Grenzabständen sowie von der Gebäudelänge abgewichen werden. Der Gestaltungsplan bestimmt Zahl, Lage und äussere Abmessungen der zulässigen Bauten (Art. 67) in geeigneter Form.



3 Randbedingungen und Grundlagen

3.1 Verkehrswertschätzung

Die kantonale Schätzungskommission 4 in Ilanz hat am 25. Februar 2000 eine amtliche Schätzung durchgeführt (siehe Plan Nr. 477-7.2). Die Preise sind die Basis für den Geldausgleich infolge Grenzänderungen, wobei spezielle Verhältnisse angemessen berücksichtigt werden.

3.2 Erschliessung

- a) Die Zufahrt von der Kantonsstrasse zur Parzelle Nr. 77 ist ausserordentlich steil und sollte dringend verbessert werden.
- b) Die bestehende Zufahrt zum Gebäude auf Parzelle Nr. 93 ist aus Sicht des kantonalen Tiefbauamtes ungünstig, dies vor allem unter Berücksichtigung einer künftigen Überbauung (Sichtverhältnisse).
- c) Zu Parzelle Nr. 91 besteht ein landwirtschaftliches Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parzelle Nr. 93.

3.3 Parzellierung

Die Kleinparzelle Nr. 95 ist nicht überbaubar und muss aufgelöst werden.

Die Eigentumsverhältnisse zwischen den Allein- und Miteigentümern der Parzellen Nr. 76, 81, 82 und 83 müssen zweckmässig im Hinblick auf die Nutzbarmachung von geeigneten Bauparzellen geregelt werden.

4 Variantenstudium

Als Grundlage für die Gestaltungsplanung wurde vom Architekturbüro R. Meierhofer ein Geländemodell im Massstab 1:500 hergestellt. Anlässlich einer Begehung mit Herrn F. Juon vom kantonalen Tiefbauamt sind die Zufahrtsverhältnisse und Zufahrtsmöglichkeiten ab der Kantonsstrasse geprüft und bewertet worden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur und der Eigentumsverhältnisse sind davon ausgehend zwei Varianten für die Erschliessung, Parzellierung und Gestaltung erarbeitet worden (siehe Anhang 1). Diese Konzepte wurden den Eigentümern am 25. Februar 2000 in Sevgein vorgestellt und erläutert. Die Unterlagen wurden allen Eigentümern abgegeben. Zusätzlich erhielt jeder Eigentümer einen Fragebogen mit einem speziell auf sein Grundeigentum ausgerichteten Problemkatalog für den Variantenentscheid.

5 Veränderte Randbedingungen

a) Antrag auf Anpassung der Bauzone

Die Eigentümer der Parzellen Nr. 75, 76 und 81 bis 83 wählten keine der beiden Varianten, sondern beantragten die Erweiterung der Bauzone, so dass die notwendige Quartiererschliessung im südwestlichen Bereich der Parzellen Nr. 75 und 76 (alter Weg nach Sevgein) ge-



plant werden könnte. Nach einigen Abklärungen und Verhandlungen lehnte der Gemeindevorstand die Durchführung der hierfür notwendigen Teilrevision der Ortsplanung aus zeitlichen und verfahrensrechtlichen Gründen ab. Er stellte den Eigentümern jedoch die Entlassung aus dem aktuellen Quartierplanverfahren gegen Erstattung der anteilmässigen Kosten in Aussicht (Neubeurteilung im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision). Im Sinne eines Kompromisses beantragten die Eigentümer in der Folge die Verlegung der geplanten Zufahrtsstrasse an den südwestlichen Bauzonenrand, wobei keine eigenständige Strassenparzelle auszuscheiden sei. Da die Strasse unter diesen Voraussetzungen nicht ins öffentliche Netz der Gemeinde aufgenommen werden kann, stimmte der Vorstand dem Konzept trotz den recht steilen Gefällsverhältnissen von ca. 14% zu.

b) Vereinbarung betreffend Landabtretung von Parzelle Nr. 95 an Parzelle Nr. 91

Während des Vernehmlassungsverfahrens ist eine Abtretung der Parzelle Nr. 95 an Parzelle Nr. 91 zwischen den Eigentümern vereinbart worden. Der Gemeindevorstand war einverstanden, diese Landabtretung nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Die Bedingungen für den Landerwerb sind in Abweichung von der amtlichen Schätzung festgelegt worden. Aufgrund dieser neuen Vorgabe musste die Zuteilung grundsätzlich überarbeitet werden.

c) Auflösung des landwirtschaftlichen Fuss- und Fahrwegrechtes zu Gunsten Parzelle Nr. 92

Aufgrund der künftigen Nutzungsverhältnisse benötigen die Eigentümer der Parzelle Nr. 92 keine Zufahrtsmöglichkeit zum östlichen Teil ihrer Parzelle (keine Beteiligung an einer Quartierstrasse).

d) Vernehmlassung

Die Konsequenzen aus den veränderten Randbedingungen wurden den Eigentümern mit Brief vom 13. Juli 2000 und den entsprechenden Unterlagen zur Vernehmlassung unterbreitet (siehe Anhang 2). Die Eigentümer der Parzellen Nr. 75, 76 und 81 bis 83 waren mit dem neuen Konzept einverstanden.

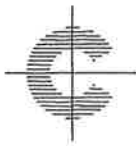
Zwischen den Eigentümern der Parzellen Nr. 91 und 93 fanden neue Verhandlungen statt. Beide sahen aufgrund der veränderten Situation die Notwendigkeit einer Quartierstrasse ebenfalls nicht mehr gegeben. Nachdem sich eine gütliche Einigung betreffend die neuen Grenzverläufe und eine akzeptable Regelung betreffend die Erschliessung zwischen den Parteien abzeichnete, wurden die Planer beauftragt, das Konzept umzusetzen.

6 Erschliessung und Neuzueilung

(siehe Plan Nr. 477-7.3)

Die Parzellen Nr. 82 und 83 werden vereinigt. Die Parzelle Nr. 81 geht neu ins Eigentum des Charles Blumenthal über. Ausgehend von den natürlichen Geländeverhältnissen wird sie neu so ausgeschieden, dass eine zweckmässige Bauparzelle entsteht, wenn das Ökonomiegebäude im Hofstattrecht genutzt wird.

Zwischen den Parzellen Nr. 75 und 76 wird die Grenze begradigt, so dass gut überbaubare Grundstücke entstehen. Die geplante Zufahrt erschliesst die Parzellen Nr. 75 und 76 vollständig. Die Parzelle Nr. 81 und der nördliche Teil der Parzelle Nr. 82 benötigen eine zusätzliche Zufahrt. Auf Wunsch der Eigentümer werden die entsprechenden Regelungen bei Bedarf privat getroffen. Die Projektierung und Einholung aller notwendigen Bewilligungen für diese Strasse ist Sache der Grundeigentümer (Einmündung in die Kantonsstrasse).



Für die Verbesserung der Zufahrt von Parzelle Nr. 77 wird eine Grenzkorrektur gegenüber Parzelle Nr. 78 vorgenommen. Die Parzelle Nr. 78 kann sowohl von Nordwesten als auch von Südosten erschlossen werden. Zur Kompensation der Landabtretung wird ihr ausserdem das Zufahrtsrecht über die Zufahrt von Parzelle Nr. 77 eingeräumt.

Das nordöstliche Quartierplangebiet ist über das bestehende Strassennetz grundsätzlich genügend erschlossen. Alle Grundstücke können direkte Zufahrten zu ihren Grundstücken realisieren. Zwischen den Parzellen Nr. 91 und 93 wird eine gemeinsame Zufahrt gegenüber Parzelle Nr. 90 zu Lasten von Parzelle Nr. 91 festgelegt. Dafür erhält Parzelle Nr. 91 ein Fusswegrecht auf 0.8 m Breite zu Lasten Parzelle Nr. 93 als Verbindung zum Dorf. Dieses Recht beinhaltet die Pflicht zur Erstellung eines Zauns im Westen des Fussweges.

Die Parzelle Nr. 90 gehört als Teil des Erschliessungskonzeptes für die notwendigen Parkierungsanlagen zur Parzelle Nr. 91, nachdem auf eine neue Zufahrt zum östlichen Teil der Parzelle verzichtet worden ist.

Die Bewilligungen weiterer Zufahrten ab Kantonsstrasse sind von den Grundeigentümern aufgrund von Bauvorhaben selbst beim kantonalen Tiefbauamt einzuholen.

Die Parzelle Nr. 95 wird mit Parzelle Nr. 93 vereinigt. Sie wird im gewünschten Miteigentum zugeteilt.

7 Gestaltung

(siehe Plan Nr. 477-7.4)

Die Gestaltungskonzepte mussten, ausgehend von den bereinigten Neuzuteilungs- und Erschliessungsvorgaben, angepasst werden.

Auf die detaillierte Festlegung von Gebäudegrundrissen wird verzichtet, da mehrheitlich keine konkreten Bau- und Nutzungsabsichten bekannt sind. Demgegenüber wird die überbaubare Fläche mittels Bezeichnung von Freihaltebereichen und Baulinien beschränkt. Einerseits können so für alle Grundstücke gute wohnhygienische Verhältnisse gewährleistet werden. Andererseits wird damit die Struktur der gewachsenen Siedlung angemessen ergänzt. Folgende Merkmale werden im Rahmen der Gestaltungsplanung speziell berücksichtigt:

- Proportionen der bestehenden Hauptbauten bezüglich Höhe und Giebelfront
- Gruppenweise Anordnung von oft zusammengebauten Gebäuden
- Ausrichtung der Dachgiebel talwärts oder parallel zur Strassenachse
- Angemessene Erhaltung der Sicht auf die geschützte Baute auf Parzelle Nr. 93

7.1 Sonderbauvorschriften

1. Freihaltebereich

Im Freihaltebereich dürfen keinerlei Hochbauten erstellt werden. Gartenanlagen, Gebäudezufahrten und offene Abstellplätze sind zulässig.

2. Gebäudevorschriften

Die maximale Grundfläche eines Gebäudes beträgt 150 m². Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist der Zusammenbau mehrerer Gebäude unbeschränkt möglich. Ab ei-



ner Gebäudelänge von mehr als 16 m ist eine Staffelung der Fassaden und ein Versatz der Dachgiebel vorgeschrieben. Jedes Gebäude muss einzeln erkennbar sein.

Die kürzere Gebäudeseite ist die Giebelfassade. Sie darf eine Breite von maximal 12 m aufweisen. Der minimale Gebäudeabstand richtet sich innerhalb des Quartiers nach den feuerpolizeilichen Vorschriften.

Die Giebel im Bereich der Kantonsstrasse sind im Grundsatz talwärts oder parallel zu einer der angrenzenden Strassenhauptachsen auszurichten.

Die maximale zonengemässe Gebäudehöhe von 10.7 m ist bei allen Fassadenteilen und Gebäudeecken gemessen vom abgegrabenen Terrain einzuhalten (Abweichung zu Art. 42 des Baugesetzes).

Die maximale Firsthöhe ist für Parzelle Nr. 78 auf 840.5 m ü. M. mittels Grunddienstbarkeit beschränkt. Diese Beschränkung ist aufgrund der exponierten topographischen Lage richtig und wird mit dem Quartierplan öffentlich-rechtlich festgelegt.

Eingeschossige An- und Nebenbauten bis 3 m Gebäudehöhe und 4.5 m Firsthöhe ohne anrechenbare Bruttogeschossfläche werden weder bei der Gebäudegrundfläche noch bei der Gebäudelänge berücksichtigt.

3. Gartenanlagen

Der Obstbaumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten und zu ersetzen. Eine Bepflanzung mit ortsfremden Bäumen ist nicht zulässig. Als ortsfremd gelten Arten, die in der freien Natur der Surselva nicht heimisch sind.

4. Bauberatung

Da im Rahmen des Quartiergestaltungsplanes auf weitergehende Detailvorschriften gemäss Baugesetz Art. 67 verzichtet wird, kann die Baubehörde die Begleitung eines Projektes durch den Bauberater vorschreiben, wenn die Ziele des Quartiergestaltungsplanes betreffend Gestaltung und Einordnung nicht eingehalten sind.

7.2 Baulinien

Gegenüber der Kantonsstrasse werden im Bereich von Zufahrten die aus Sicht der Gemeinde wünschbaren Baulinien festgelegt. Sie sind für die Gemeinde, jedoch nicht für den Kanton verbindlich. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind die notwendigen Ausnahmegewilligungen gemäss kantonaler Strassengesetzgebung einzuholen. Allfällige Auflagen seitens der Bewilligungsbehörde sind ausdrücklich vorbehalten.

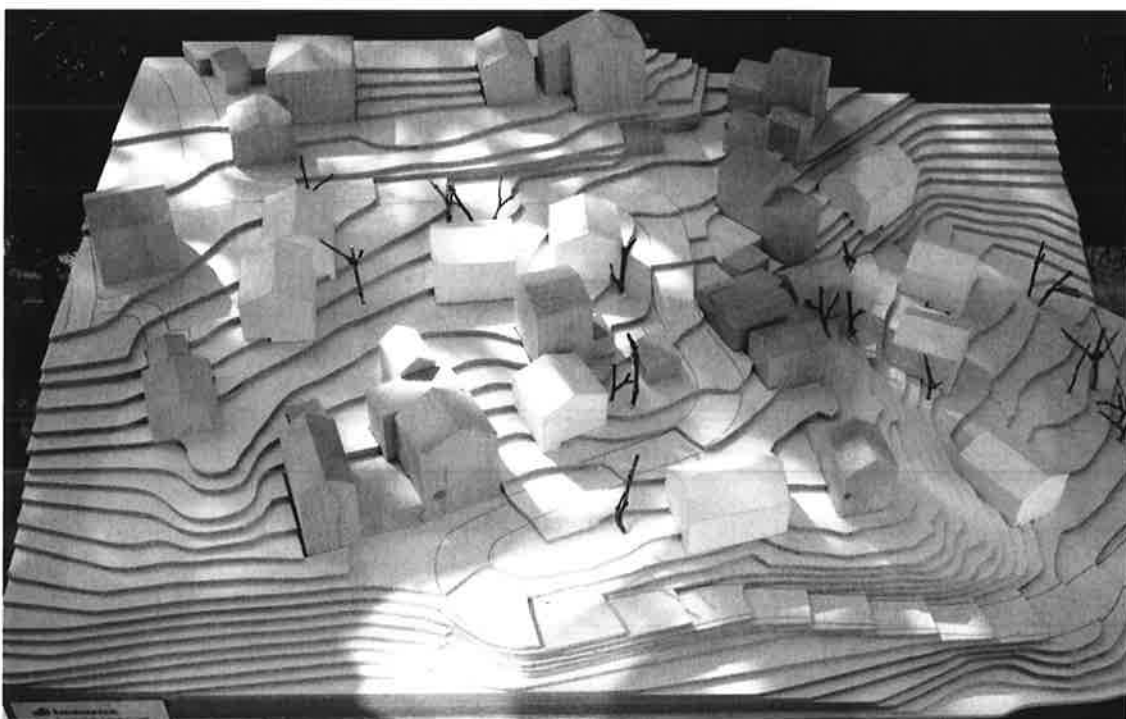
Die Baulinie zwischen den Parzellen Nr. 91 und 93 kann im gegenseitigen Einverständnis der Grundeigentümer und mit Zustimmung der Gemeinde ausser Kraft gesetzt werden (schriftliche, unterzeichnete Vereinbarung).

7.3 Modell

Auf dem Geländemodell ist die Überbaumöglichkeit gemäss Plan Nr. 477-7.4 nachgebildet. Das Modell befindet sich bei der Gemeinde und steht als Projektierungshilfe zur Verfügung.



Modellaufnahmen





8 Werkleitungen

(siehe Plan Nr. 477-7.5)

8.1 Wasserversorgung

Die Parzelle Nr. 97 kann direkt an die Hauptleitung der Gemeinde angeschlossen werden. Soll der hierfür notwendige Eingriff in den Strassenkörper vermieden werden, ist eine Beteiligung an einer der beiden Privatleitungen auf Parzelle Nr. 97 nach Absprache mit den Eigentümern möglich.

Die Parzelle Nr. 93 ist erschlossen, wobei die Hydrantenleitung im Rahmen einer Überbauung zu verlegen ist.

Die Parzelle Nr. 78 kann an die Leitung im Bereich der Zufahrt zu Parzelle Nr. 78 angeschlossen werden.

Für die Erschliessung der Parzelle Nr. 75 ist eine neue Stichleitung notwendig. Die Parzelle Nr. 76 kann sich an der neuen Leitung für Parzelle Nr. 75 beteiligen oder unabhängig an die Hauptleitung anschliessen. Die Eigentümer einigen sich auf eine zweckmässige Lösung im Rahmen der Realisierung der Zufahrtsstrasse. Leitungen, die die geplante Zufahrtsstrasse durchqueren, sollen mit dem Strassenbau erstellt werden.

Die Parzellen Nr. 81 und 82 sind an die Hauptleitung auf Parzelle Nr. 82 anzuschliessen.

Löschbereitschaft

Für eine hinreichende Löschbereitschaft ist ein zusätzlicher Hydrant auf Parzelle Nr. 74 vorgesehen.

Kosten

Der neue Hydrant und die Verlegung der Hauptleitung auf Parzelle Nr. 93 gehen zu Lasten der Gemeinde Sevgein.

Die Kosten der übrigen Feinerschliessung gemäss Plan und Beschrieb sind Sache der jeweiligen Eigentümer.

8.2 Schmutzwasser

Für die Entsorgung der Parzelle Nr. 97 und des südöstlichen Teils der Parzelle Nr. 93 ist eine neue Leitung entlang der alten Grenze von Parzelle Nr. 91 notwendig. Vom Kontrollschacht werden zwei Anschlüsse für die berechtigten Parzellen erstellt. Beim Bau ist im Einmündungsbereich eine allfällige Zufahrt und Parkierungsanlage bestmöglich zu berücksichtigen. Liegen keine konkreten Projekte und Vorstellungen vor, sind spätere Anpassungen an den Werkanlagen Sache der interessierten Grundeigentümer.

Die Parzelle Nr. 78 ist an die Hauptleitung in der Kantonsstrasse oder an den Schacht auf Parzelle Nr. 77 anzuschliessen.

Die Parzelle Nr. 75 ist an die Hauptleitung in der Kantonsstrasse oder an den bestehenden Schacht auf der eigenen Parzelle anzuschliessen.



Für Parzelle Nr. 76 ist eine neue Stichleitung in den Schacht auf der eigenen Parzelle vorzusehen. Auch diese Leitung sollte mit dem Bau der Zufahrtsstrasse realisiert werden.

Die Parzellen Nr. 81 und 82 sind in die Hauptleitung auf Parzelle Nr. 82 zu entwässern.

Kosten

Die Kosten der geplanten Leitung für die Parzellen Nr. 93 und 97 sind je zur Hälfte zu tragen. Die nutzniessenden Baulandflächen sind in etwa identisch. Die Leitung wird vom Erstbauenden vorfinanziert. Der Zweitbauende beteiligt sich an den ausgewiesenen Erstellungskosten (unverzinst), sobald er die Anlage in Anspruch nimmt.

Alle übrigen Leitungen sind Sache der jeweiligen Eigentümer. Eine Beteiligung von Parzelle Nr. 78 an der privaten Leitung auf Parzelle Nr. 77 ist entschädigungslos zu dulden (Kompensation Grenzänderung für Zufahrt).

8.3 Sauberwasser

Für das Dachwasser ist auf den eigenen Grundstücken für eine genügende Versickerung zu sorgen.

Anschlüsse an die Leitungen des Kantons sind allenfalls bei Vorliegen entsprechender Bewilligungen des kantonalen Tiefbauamtes zulässig.

Die geeignete Entwässerung der privaten Zufahrtsstrasse ist Sache der beteiligten Grundeigentümer und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

9 Grundbuchlicher Vollzug, Geldausgleich und Güterzettel

In der separaten Beilage *Güterzettel Neuer Bestand* sind je Eigentümer die Angaben zum Neuen Bestand mit Geldausgleich und grundbuchlichem Vollzug zusammengestellt.

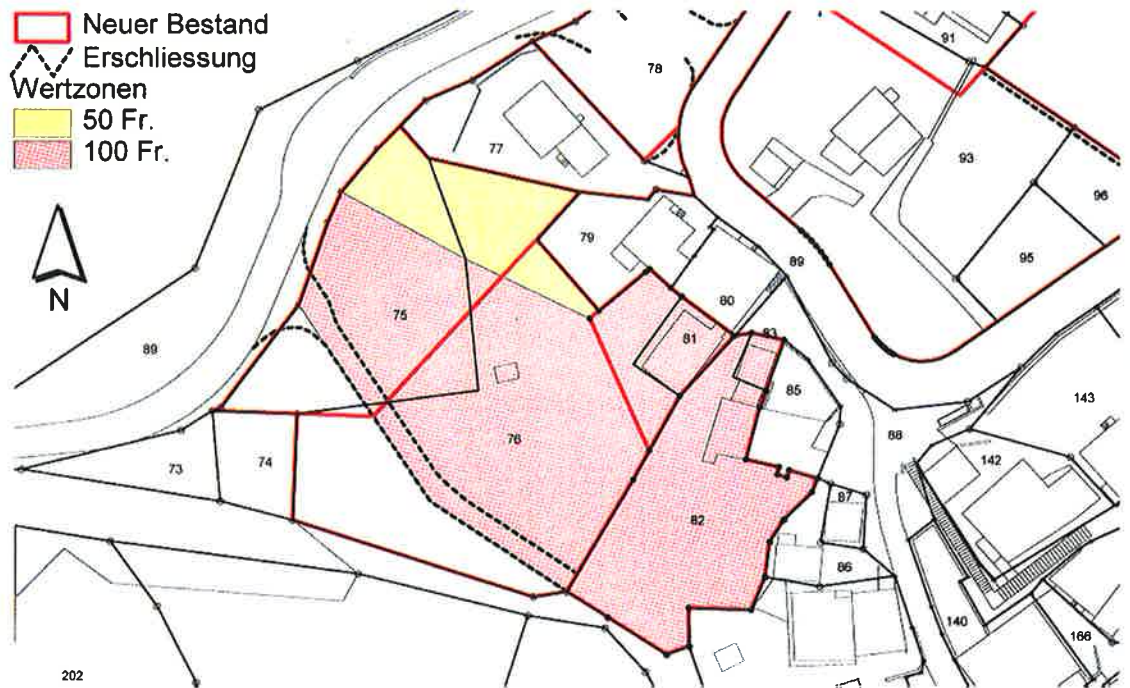
9.1 Alter und Neuer Bestand

Im Plan Nr. 477-7.3 sind Parzellierungsverhältnisse im Alten und im Neuen Besitzstand dargestellt. Der Anhang 3 enthält die Eigentumsverhältnisse und Flächenangaben für den Alten Bestand. Der Anhang 4 enthält die Eigentumsverhältnisse und Flächenangaben für den Neuen Bestand.

9.2 Geldausgleich

Der Miteigentumsanteil von [REDACTED] am Stall auf Parzelle Nr. 82 hat einen Verkehrswert von Fr. 6'000.-- (amtliche Schätzung 1995). [REDACTED] muss die Übernahme im Rahmen des Geldausgleiches entsprechend entschädigen.

Grundlage für den Geldausgleich infolge Grenzänderungen sind die Verkehrswerte gemäss Plan Nr. 477-7.2. Für die Grenzbereinigung zwischen den Parzellen Nr. 75 und 76 werden die topographischen Verhältnisse beim Landwert wie folgt berücksichtigt:



Die Parzelle Nr. 93 (inkl. Mehrzuteilung) mit Neuzuteilung im Miteigentum von A. Capeder, L. Capeder und C. Plaz zu je einem Drittel erfolgt ohne Geldausgleich.

Die Abtretung der Parzelle Nr. 95 wird gemäss Vereinbarung der Grundeigentümer zwischen den Parzellen Nr. 91 und 95 mit Fr. 30'000.00 entschädigt. Es ergibt sich ein Preis von ca. Fr. 144.95/m².

Die Eigentümer von Parzelle Nr. 97 verzichten entschädigungslos auf eine Grenzänderung im Westen ihres Grundstückes und damit auf eine anspruchsgemässe Zuteilung. Als Kompensation geht der Zaun auf der Parzellengrenze zu Eigentum und Unterhalt an Parzelle Nr. 93.

Im übrigen werden die Werte der amtlichen Schätzung verwendet.

9.3 Bereinigung der Dienstbarkeiten und Anmerkungen

(siehe auch Güterzettel Neuer Bestand)

a) Anmerkung des Quartiergestaltungsplanes

Bei den Parzellen im Beizugsgebiet wird der Quartiergestaltungsplan Stierta angemerkt. Alle Rechte und Pflichten, die sich aus der Planung ergeben, werden damit verbindlich und öffentlich im Grundbuch sichergestellt.

b) Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten

Parzellen Nr. 78 und 93

Die Höhenbeschränkung zu Lasten Parzelle Nr. 78 und zu Gunsten Parzelle Nr. 93 wird durch die Sonderbauvorschriften abgelöst. Sie kann gelöscht werden.



Parzellen Nr. 74 und 75

Das Zufahrtsrecht von Parzelle Nr. 74 zu Lasten Parzelle Nr. 75 bleibt unverändert bestehen.

Parzellen Nr. 82 und 85

Das Näherbaurecht von Parzelle Nr. 85 zu Lasten Parzelle Nr. 82 bleibt bestehen und gilt für die gesamte neue Parzelle Nr. 82, da auch die alte Parzelle Nr. 83 entsprechend belastet war.

Parzellen Nr. 92 und 97

Das Näherbaurecht von Parzelle Nr. 92 zu Lasten Parzelle Nr. 97 kann aufgrund der neuen Grenze gelöscht werden.

Die Rechte von Parzelle Nr. 92 betreffend Werkleitungen zu Gunsten und zu Lasten Parzelle Nr. 97 werden unverändert im Neuen Bestand übernommen. Betreffend Kanalisationsanschluss sind jedoch die Vorgaben des Quartierplanes verbindlich (vgl. Kap. 8).

c) Neue Rechte und Pflichten aus der Quartierplanung

Folgende Rechte und Pflichten werden mittels Fuss- und Fahrwegrechten und mit der Anmerkung des Quartiergestaltungsplanes im Grundbuch sichergestellt:

Parzellen Nr. 75, 76, 81 und 82

Gegenseitiges Bau- und Nutzungsrecht für eine Zufahrt gemäss Plan Nr. 477-7.3. Die Entschädigung für die Belastung des beanspruchten Bodens wird aufgrund des ausgeführten Projektes zu den Strassenbaukosten geschlagen und verteilt. Zu entschädigen ist ein Drittel des Verkehrswertes bei Bauzonen, da die Strassenfläche keine bauliche Ausnützung ermöglicht. Die beanspruchte Fläche beträgt ca. 200 m², woraus sich eine Entschädigung von ca. Fr. 7'000.-- ergibt. Die je Grundstück tatsächlich belastete Fläche ist nach dem Bau zu ermitteln und die resultierende Entschädigung zu berechnen. Sie ist bei der Abrechnung der Strassenbaukosten zu verrechnen.

Für die geplante Zufahrt werden die notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte begründet. Für die Fortsetzung der internen Zufahrt (siehe Kap. 6) wird für die Parzellen Nr. 76, 81 und 82 ebenfalls ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht eingetragen. Die Regelung betreffend Entschädigung der tatsächlichen Landbeanspruchung ist Sache der Eigentümer. Grundsätzlich haben die Grundstücke Nr. 82 resp. Nr. 76 und 81 je die Hälfte beizutragen.

Parzellen Nr. 77 und 78

Die Parzelle Nr. 78 erhält ein Zufahrtsrecht zu Lasten Parzelle Nr. 77 gemäss Plan Nr. 477-7.3. Bei Ausübung des Rechtes gehen alle Kosten für die Anpassungen und Wiederherstellungen des bestehenden Zustandes zu Lasten Parzelle Nr. 78. Das Fuss- und Fahrwegrecht wird neu begründet.

Parzellen Nr. 91 und 93

Die Parzellen Nr. 91 und 93 räumen sich ein gegenseitiges Zufahrtsrecht gemäss Plan Nr. 477-7.3 ein. Die Zufahrt kann von beiden Eigentümern jederzeit unabhängig auf eigene Kosten realisiert werden. Sobald die Anlage vom zweiten Grundeigentümer ebenfalls genutzt wird, hat er sich zur Hälfte an den Kosten zu beteiligen. Das Fuss- und Fahrwegrecht wird neu begründet.



Parzellen Nr. 91, 93 und 97

Der bestehende Zaun auf der Grenze zwischen Parzellen Nr. 93 und 97 geht ins Eigentum der Parzelle Nr. 93 über. Die Eigentümer sind verpflichtet, den Zaun ordnungsgemäss zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.

Der Eigentümer von Parzelle Nr. 91 erstellt einen Zaun auf Parzelle Nr. 93, 80 cm parallel zur Grenze von Parzelle Nr. 97 und bis zur Grenze von Parzelle Nr. 91. Der neue Zaun hat sich nach Material und Gestaltung an den bestehenden Zaun auf der Parzellengrenze anzupassen. Der Fussweg ist als Rasen- oder Kiesweg auszubilden. Die Kosten gehen zu Lasten von Parzelle Nr. 91. Die Baubehörde prüft die Einhaltung dieser Auflagen im Baubewilligungsverfahren.

Der Eigentümer von Parzelle Nr. 93 ist berechtigt, bei Bedarf auf eigene Kosten einen Zugang zum Fussweg zu realisieren (Unterbruch des Zauns mittels Einbau eines Tores). Wenn er dieses Recht beansprucht, beteiligt er sich zur Hälfte an den Baukosten und am Unterhalt.

Die Berechtigten dürfen den Schnee unter grösstmöglicher Schonung auf die angrenzenden Grundstücksteile werfen, soweit die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Für die Unterhaltsarbeiten am Grenzzaun zur Parzelle Nr. 97 darf der Fussweg entschädigungslos genutzt werden.

Die Gestaltungsauflagen für die Zäune sind zwingend. Die Regelungen für den Bau und Unterhalt können zwischen den Eigentümern der Parzellen Nr. 91 und 93 abweichend getroffen werden. Gegenüber Parzelle Nr. 97 sind jedoch jederzeit die Eigentümer von Parzelle Nr. 93 für den ordnungsgemässen Unterhalt verantwortlich.

Das Fusswegerecht wird neu begründet. Für die Zaununterhaltungspflicht genügt die Anmerkung des Quartierplanes.

9.4 Weitere Hinweise im Zusammenhang mit dem grundbuchlichen Vollzug

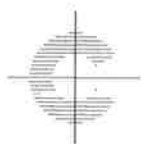
Die Parzelle Nr. 90 wird subjektiv-dinglich mit Parzelle Nr. 91 verknüpft (Parkierungsanlagen).

Die Parzelle Nr. 93 der Erbengemeinschaft [REDACTED] Erben geht zu je einem Drittel ins Eigentum der Mitglieder der Erbengemeinschaft:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Die Grundbuchblätter für die Parzellen Nr. 83 und 85 werden geschlossen.

Die bestehenden Pfandrechte werden von Amtes wegen auf die Grundstücke gemäss Neuem Besitzstand übertragen.



10 Kosten und Kostenverteilung

10.1 Verfahrenskosten

Planungskosten geschätzt	ca. Fr. 40'000.00
Grundbuchlicher Vollzug	ca. Fr. 2'000.00
Nachführung Grundbuchvermessung	ca. Fr. 6'000.00
Total	ca. Fr. 48'000.00

Die Verfahrenskosten sind unter angemessener Berücksichtigung des verursachten Aufwandes resp. Nutzens auf die Parzellen im Perimeter zu verteilen. Aufgrund des in den Kap. 1 bis 5 geschilderten Ablaufs ist der verursachte Aufwand im wesentlichen von allen Parzellen resp. deren Baulandanteilen zu tragen. Weniger Aufwand haben die Parzellen Nr. 77 und 78 (keine Strassenprojektierung) verursacht. Die Parzellen Nr. 92 und 97 haben weniger Aufwand verursacht und weniger Nutzen aus der gewählten Lösung. Diese ist in erster Linie aus den Wünschen der Eigentümer der Parzellen Nr. 91 und 93 hervorgegangen. Durch den Verzicht auf eine anspruchsgemässe Grenzverschiebung ermöglichen die Eigentümer von Parzelle Nr. 97 ausserdem Einsparungen bei den Verfahrenskosten. Daraus ergeben sich folgende Belastungen:

Parzelle Nr. 97	50%
Parzellen Nr. 77, 78 und 92	80%
Parzellen Nr. 75, 76, 81, 82, 90, 91 und 93	100%

Die Eigentümer der ehemaligen Parzelle Nr. 95 beteiligen sich am Verfahren pauschal mit Fr. 1'500.00. Die Kostenanteile werden beim Geldausgleich berücksichtigt und in Rechnung gestellt, sobald der Quartierplan Rechtskraft erlangt hat.

10.2 Strassenbaukosten

Die Kosten für die private Zufahrtsstrasse der Parzellen Nr. 75, 76, 81 und 82 werden auf ca. Fr. 80'000.00 geschätzt. Hinzu kommt die Entschädigung für die Flächenbeanspruchung von ca. Fr. 7'000.00. Die Aufteilung erfolgt im Sinne der Konzeptentwürfe gemäss Anhang 3 wie folgt:





Die resultierenden Kostenanteile sind im Anhang 6 zusammengestellt. Die Abrechnung und die Berechnung der Ausgleichs für die Flächenbelastung gemäss Kap. 9.3c) ist Sache der Grundeigentümer. Kommt keine Einigung zustande, hat jeder Eigentümer das Recht, Fachleute für die Abrechnung beizuziehen. Die Aufwendungen werden zu den Strassenbaukosten geschlagen.

11 Regelung für den Bau der privaten Zufahrtsstrasse

Sobald ein Bauvorhaben auf den Parzellen Nr. 76 oder 82 ansteht, ist die ganze Zufahrtsstrasse zu erstellen. Alle Berechtigten beteiligen sich gemäss dem Verteilschlüssel mit angemessenen Akontobeiträgen bei der Finanzierung des Bauwerkes. Jeder Eigentümer kann verlangen, dass die Schlussabrechnung von Fachleuten überprüft wird. Allfällige Kosten werden zu den Strassenbaukosten geschlagen.

Sollte die Parzelle Nr. 75 zuerst überbaut werden, ist nach Rücksprache mit den weiteren Grundeigentümern die Erstellung einer provisorischen Zufahrt im Bereich dieser Parzelle auf Kosten des Eigentümers zulässig. Soweit die Anlage für die spätere Zufahrtsstrasse weiter benutzt werden kann, werden die Erstellungskosten bei der Schlussabrechnung angerechnet.

12 Bestandteile des Quartierplanes

Bericht mit Sonderbauvorschriften, Kostenverteilung und grundbuchlichem Vollzug
Plan Nr. 477-7.1 Beizugsgebiet und Zonenordnung
Plan Nr. 477-7.2 Verkehrswertschätzung
Plan Nr. 477-7.3 Alter und Neuer Bestand, Erschliessungsrechte
Plan Nr. 477-7.4 Gestaltung und Erschliessung
Plan Nr. 477-7.5 Werkleitungen
Güterzettel Neuer Bestand

Ilanz, 26. September 2000

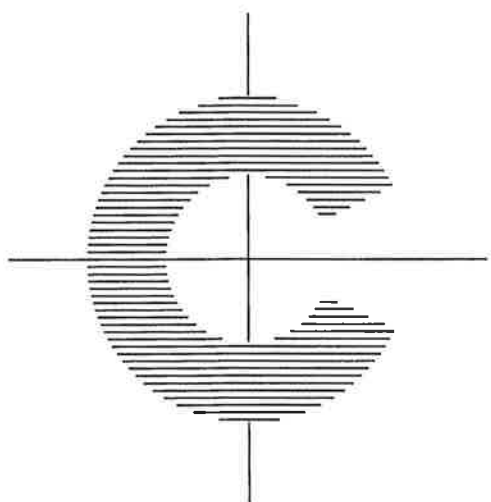
Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

H. Cavigelli

i. V. M. Grob



Anhang



Kanton Graubünden
Gemeinde Sevgein

Quartiergestaltungsplan Stierta

Kurzbeschrieb Konzeptvarianten

477-7 Gr Ru/24.02.00

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Via Santeri 1
7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
Fax 081 920 09 49
e-mail info@cavigelli.ch

Casa Postigliun
7180 Disentis/Mustér
Telefon 081 947 49 09
Fax 081 947 49 22



Inhaltsverzeichnis

Kurzbeschreibung Konzeptvarianten

1	Variante 1 – Teilgebiet A	2
2	Variante 1 – Teilgebiet B	3
3	Variante 1 – Parzellen Nr. 77, 78 und 90	4
4	Variante 2 – Teilgebiet A	4
5	Variante 2 – Teilgebiet B	5
6	Variante 2 – Parzellen Nr. 77, 78 und 90	5
7	Verkehrswertschätzung	5
8	Eigentum an den Strassenparzellen	6

Anhang

1	Situation 1:750 – Variante 1
2	Tabelle Anspruchsberechnung – Variante 1
3	Tabelle Neuer Bestand – Variante 1
4	Güterzettel – Variante 1
5	Situation 1:750 – Variante 2
6	Tabelle Anspruchsberechnung – Variante 2
7	Tabelle Neuer Bestand – Variante 2
8	Güterzettel – Variante 2



Kurzbeschrieb Konzeptvarianten

1 Variante 1 – Teilgebiet A (siehe Anhang 1)

a) Erschliessung

Die Quartierstrasse wird entlang der Böschung im Norden angelegt, wobei vom möglichst weit nördlich liegenden Einmündungsbereich ausgegangen wird. Die Einmündungsbedingungen sind gemäss Minimalanforderungen des kantonalen Tiefbauamtes festgelegt. Um genügend Sichtweiten in die Kantonsstrasse zu erreichen, muss entlang Parzelle Nr. 77 der Fels etwas abgetragen werden.

Die Quartierstrasse weist ein relativ hohes Gefälle von 12% auf und wird deshalb mit einer Fahrbahnbreite von ca. 3 m mit beidseitigen Banketten von 0.5 m vorgesehen. Im Einmündungsbereich in die Kantonsstrasse weist sie die notwendige Breite von 5 m auf.

Bergseits kann eine Längsparkierung bei entsprechenden baulichen Massnahmen im Böschungsbereich angelegt werden.

Bezüglich Wohnhygiene im Baugebiet liegen die Erschliessungsanlagen hinter der geplanten Überbauung gut. Alle Parzellen können vollständig erschlossen werden.

Die geschätzten Baukosten betragen ca. Fr. 80'000.-- (relativ aufwendige Eingriffe im Böschungsbereich).

b) Abzugssperimeter

- Unerschlossen sind die Parzellen Nr. 75, 76 und 82.
 - Die Parzelle Nr. 81 mit Ökonomiegebäude ist im Hinblick auf eine Umnutzung ungenügend erschlossen (keine Möglichkeit zur Anlage von Parkierungseinrichtungen).
 - Die Parzelle Nr. 83 mit Ökonomiegebäude ist erschlossen. Es handelt sich jedoch nicht um eine eigenständige Bauparzelle (Grösse, bestehende Baute). Zusammen mit einem Anteil von Parzelle Nr. 82 wird sie als teilweise erschlossen beurteilt.
- Die unerschlossenen Parzellen resp. -teile Nr. 76 und 82 sind zu 100% abzugspflichtig.
- Die Parzelle Nr. 75 braucht nur ca. die Hälfte der Strasse und ist deshalb zu 50% abzugspflichtig.
- Die teilweise erschlossenen Parzellen resp. -teile Nr. 81, 82 und 83 sind zu 50% abzugspflichtig.

Die resultierenden Abzüge sind der Tabelle *Anspruchsberechnung – Variante 1* zu entnehmen (abzugspflichtig ist nur die Fläche der Parzelle in der Dorfzone).

c) Parzellierung (siehe Anhänge 3 und 4)

Eine anspruchsgerechte Zuteilung bedingt je zwei Teilparzellen für die Parzellen Nr. 75 und 76. Auf den Kleinparzellen nördlich der Quartierstrasse sind Parkierungsanlagen möglich.

Die Parzelle Nr. 81 wird bis zur Quartierstrasse vergrössert. So entsteht ein erschlossener Bauplatz (Hofstattrecht oder Neubau). Die Mehrzuteilung für den Anteil von [REDACTED] ist zu entschädigen (zu Gunsten Eigentümer Parzelle Nr. 76).

Die Parzellen Nr. 82 und 83 werden vereinigt. Eine Parzellierung erfolgt auf Wunsch der Eigentümer. Zur Erhaltung der Überbaubarkeit von Parzelle Nr. 82 wird auf einen Flächen-



abzug für die Quartierstrasse verzichtet. Die entstehende Mehrzuteilung ist dem Eigentümer von Parzelle Nr. 76 zu entschädigen.

2 Variante 1 – Teilgebiet B (siehe Anhang 1)

a) Erschliessung

Die Erschliessung des nördlichen Teils von Parzelle Nr. 93 erfolgt direkt ab der Kantonsstrasse. Die bestehende Zufahrt gegenüber Parzelle Nr. 80 darf im bisherigen Umfang weiterbenützt werden. Neue oder intensivere Wohn- oder Gewerbenutzungen sind über die gemeinsame neue Quartierstrasse zu erschliessen. Sie weist im Einmündungsbereich in die Kantonsstrasse eine Breite von 5 m auf und verengt sich bis auf 3 m Fahrbahnbreite. Das Gefälle ist mit durchschnittlich ca. 13% relativ gross. Ein etwas flacherer Kehrplatz ist deshalb empfehlenswert. Vom Kehrplatz aus sind die Parzellen Nr. 91, 92 und der überbaute Teil von Parzelle Nr. 93 zu erschliessen.

b) Abzugssperimeter

- Unerschlossen sind die Parzellen Nr. 95, 96, 97 sowie der unüberbaute südliche Teil von Parzelle Nr. 93.
- Das Ökonomiegebäude auf Parzelle Nr. 91 ist im Hinblick auf eine Umnutzung unerschlossen.
- Die bestehende Zufahrt auf Parzelle Nr. 93 wird als Erschliessung des bestehenden Gebäudes angerechnet. Eine zusätzliche bauliche Nutzung bedingt eine neue Erschliessung über die Quartierstrasse. Der betreffende Teil der Parzelle Nr. 93 wird als teilweise erschlossen beurteilt.
- Die Erschliessung des östlichen Teils von Parzelle Nr. 92 könnte mit einer Zufahrt über die Quartierstrasse verbessert werden. Unter der Voraussetzung, dass die Zufahrt nicht für Parkieranlagen oder neue Wohn- resp. Gewerbenutzungen verwendet wird, ist dieser Teil als teilweise erschlossen einzustufen. Die Parzelle hat ausserdem ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten der Parzellen Nr. 91 und 97 zu erwerben und für die Kosten dieser Zufahrt alleine aufzukommen. Eine gemeinschaftliche Lösung mit Parzelle Nr. 91 ist vorbehalten.

→ Die als unerschlossen beurteilten Flächen sind zu 100% abzugspflichtig.

→ Die als teilweise erschlossen beurteilten Flächen sind zu 50% abzugspflichtig.

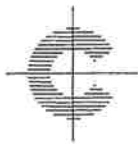
Die resultierenden Abzüge sind der Tabelle *Anspruchsberechnung – Variante 1* zu entnehmen.

c) Parzellierung (siehe Anhänge 3 und 4)

Für die Parzelle Nr. 95 der Familie Bertogg ist die Zuteilung einer eigenständigen Bauparzelle nicht möglich (Anspruchsfläche nur 196 m²). Grundsätzlich sind zwei Möglichkeiten gegeben:

- Aufteilung (Mehrzuteilung) zu Gunsten der Parzellen Nr. 93 und 97 gegen Entschädigung
- Zuteilung im Miteigentum mit Parzelle Nr. 93 oder 97

Bei Variante 1 erfolgt die Zuteilung im Miteigentum mit Parzelle Nr. 97. Es ergibt sich für die ehemalige Parzelle Nr. 95 ein Anteil von 1/5.



Die Parzelle Nr. 93 wird gesamthaft (inkl. Parzelle Nr. 96) zugeteilt. Eine weitergehende Aufteilung und die interne Regelung der Eigentumsverhältnisse (z. B. Auflösung der Erbengemeinschaft) kann auf Wunsch und gemäss Angabe der Eigentümer vorgenommen werden.

Die Parzellen Nr. 91 und 92 werden aufgrund des Landabzugs für die Zufahrtsstrasse nicht angepasst. Sie haben die resultierende Mehrzuteilung in Geld auszugleichen.

3 Variante 1 – Parzellen Nr. 77, 78 und 90 (siehe Anhang 1)

Die Zufahrtsverhältnisse für die Parzelle Nr. 77 müssen verbessert werden. Dies bedingt die Abtretung von ca. 25 - 30 m² Land von Parzelle Nr. 78. Da in der Dorfzone keine Ausnützungsziffer vorgeschrieben ist und aufgrund der Lage die bauliche Nutzungsmöglichkeit von Parzelle Nr. 78 nicht eingeschränkt wird, entstehen aus dieser Landabtretung keine erheblichen Nachteile.

Die Zufahrt zu Parzelle Nr. 78 erfolgt von Osten, wobei nach Möglichkeit eine gemeinschaftliche Nutzung der Zufahrt zu Parzelle Nr. 77 anzustreben ist. Ein Überfahrtsrecht kann im Rahmen der Planung festgelegt werden.

Die Parzelle Nr. 90 soll als Parkierungsparzelle für Parzelle Nr. 91 benützt werden (subjektivdingliche Verknüpfung).

Der Neue Bestand ist aus den Anhängen 3 und 4 ersichtlich.

4 Variante 2 – Teilgebiet A (siehe Anhang 5)

a) Erschliessung

Der Einmündungsbereich ist gemäss Variante 1 gegeben. Bessere Gefällsverhältnisse können erreicht werden, wenn die Strasse das Baugebiet durchschneidet und entlang dem Bauzonenrand im Süden geführt wird. Infolge geringerem Gefälle von ca. 5.5% könnte die Fahrbahnbreite auf ca. 2.8 m mit beidseitigen Banketten von ca. 0.35 m reduziert werden (für grosse Fahrzeuge in den Kurven knapp).

Für die Parzelle Nr. 75 entstehen vergleichbare Verhältnisse wie bei Variante 1.

Für Parzelle Nr. 76 entsteht westlich der Strasse eine *Gartenparzelle* mit wenig Bauzone, die sich allenfalls für einen Autoabstellplatz eignet.

Die Parzellen Nr. 76 und 82 sind insgesamt weniger gut erschlossen als bei Variante 1, da die nördlichen Bereiche eine relativ grosse Distanz zur Strasse aufweisen.

Die Baukosten betragen ebenfalls ca. Fr. 80'000.-- (mehr Länge aber weniger Kunstbauten).

b) Abzugssperimeter

vgl. Variante 1 (siehe Anhang 6)

c) Parzellierung (siehe Anhänge 7 und 8)

Wesentlich neue Vorgaben ergibt die Lage der Quartierstrasse für die Parzelle Nr. 76. Die Parzelle Nr. 81 wird hier vollständig in die grosse Parzelle Nr. 76 (76.2) integriert, und es



ist eine Abtretung des Anteils von [REDACTED] zur Kompensation der Mehrzuteilung an Parzelle Nr. 82 vorgeschlagen. Eine interne Aufteilung der Parzelle Nr. 76.2 kann auf Wunsch und gemäss Angabe der Eigentümer erfolgen.

Bei einer Abtretung des Miteigentumsanteils von Parzelle Nr. 81 gemäss vorgeschlagener Variante wird der Verkehrswert des Gebäudes beim Geldausgleich zusätzlich zu berücksichtigen sein.

5 Variante 2 – Teilgebiet B (siehe Anhang 5)

a) Erschliessung

Das Konzept ist grundsätzlich identisch. Diese Variante zeigt eine Lösung ohne Kehrplatz.

b) Abzugspereimeter

Es wird eine vollständige Erschliessung des westlichen Teils von Parzelle Nr. 92 vorgesehen, wobei auch in dieser Variante ein Zufahrtsrecht über die Parzellen Nr. 91 und 92 vorgeschlagen wird, da hier die Lage des Zugangs auf die konkreten Nutzungsverhältnisse auf den Parzellen Nr. 91 und 92 abzustimmen sein wird. Der Parzellenteil von Nr. 92 ist zu 100% abzugspflichtig.

c) Parzellierung

Der Anspruch von Parzelle Nr. 95 ist hier als Mehrzuteilung zur Parzelle Nr. 93 geschlagen (Landabtretung mit Geldausgleich). Im übrigen wird auf die Angaben in Variante 1 verwiesen.

Die Quartierstrasse kann je nach Zuteilungswunsch für den Anspruch von Parzelle Nr. 95 verschoben werden. Falls keine Lösung im Sinne der Vorschläge und Möglichkeiten auf Zustimmung der Eigentümer stösst, wird der Anspruch auf die beiden angrenzenden Parzellen aufgeteilt werden müssen.

6 Variante 2 – Parzellen Nr. 77, 78 und 90

Parzelle Nr. 77 vgl. Variante 1 (siehe Anhang 6)

Für Parzelle Nr. 78 ist die Zufahrt von Westen vorgesehen. Aufgrund der Ausfahrtsbedingungen in die Kantonsstrasse sind relativ aufwendige Kunstbauten notwendig. Bezüglich Wohnqualität ist diese Erschliessung für eine Überbauung der Parzelle vorteilhafter. Bezüglich Gestaltung ergibt sich jedoch talseits ein recht massiver Eingriff.

Parzelle Nr. 90 vgl. Variante 1 (siehe Anhänge 7 und 8)

7 Verkehrswertschätzung

Dorfzone	Parzellen Nr. 75, 76, 81, 82 und 83	Fr. 100.--/m ²
Dorfzone	Parzellen Nr. 77, 78 und 90	Fr. 80.--/m ²
Dorfzone	Parzellen Nr. 91, 92, 93, 95, 96 und 97	Fr. 120.--/m ²
Übriges Gemeindegebiet	Parzellen Nr. 75, 76 und 92	Fr. 5.--/m ²



Für den Geldausgleich von Mehr- und Minderzuteilungen aus dem Landerwerb für Strassen wird von dieser amtlichen Schätzung ausgegangen. Andere Ausgleichswerte sind bei weiteren Landabtretungen bei Zustimmung der Beteiligten oder gemäss internen Vereinbarungen von Eigentümergemeinschaften zulässig.

8 Eigentum an den Strassenparzellen

Bei Zustimmung der Gemeinde können die Strassenparzellen ins Eigentum der Öffentlichkeit überführt werden (entschädigungslos zu Eigentum und Unterhalt). Sind entweder die Gemeinde oder die Mehrheit der Eigentümer im Quartier mit dieser Lösung nicht einverstanden, werden die Strassen subjektiv-dinglich mit den berechtigten Parzellen verknüpft.

Ilanz, 24. Februar 2000

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

H. Cavigelli

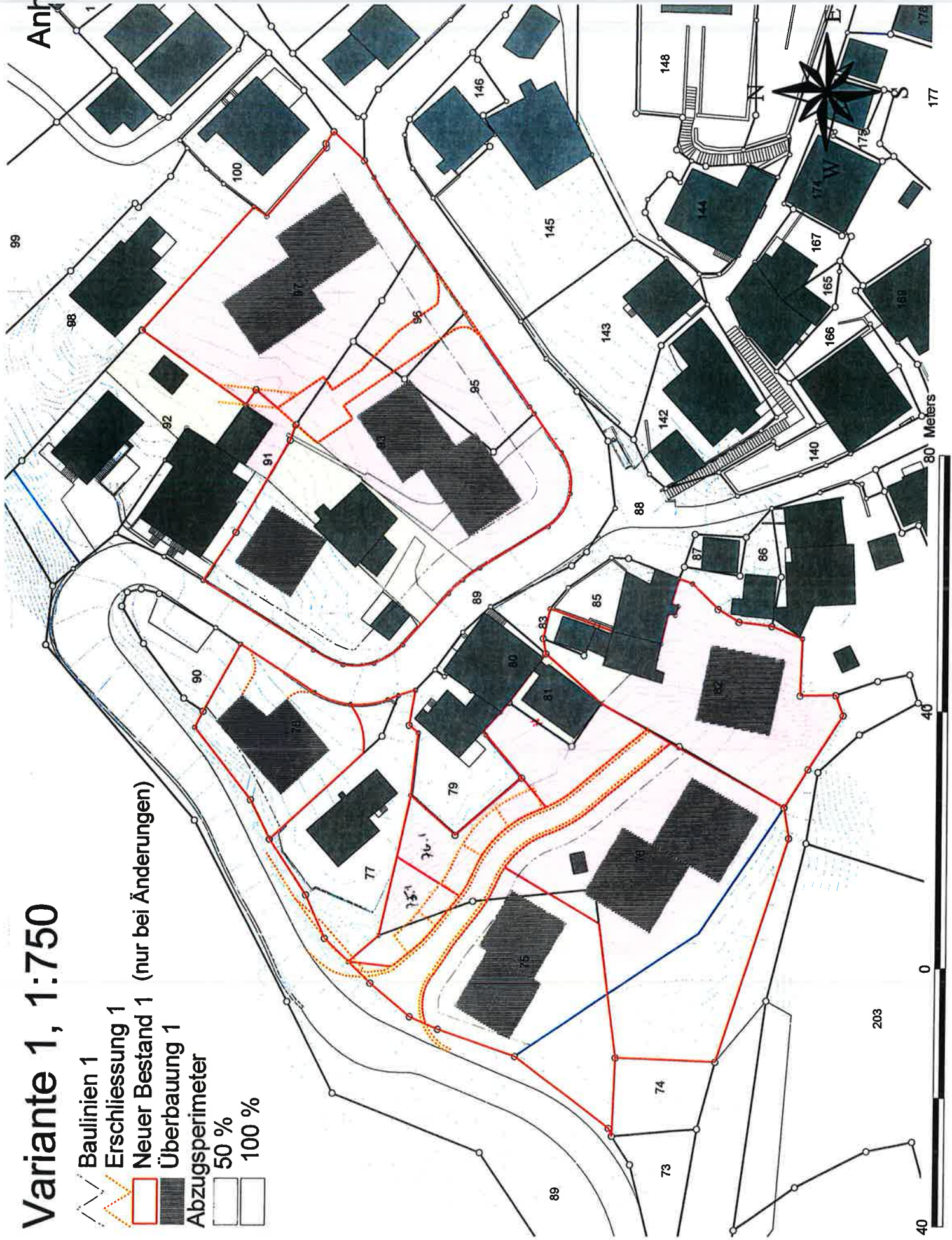
i. V. M. Grob



Anhang

Variante 1, 1:750

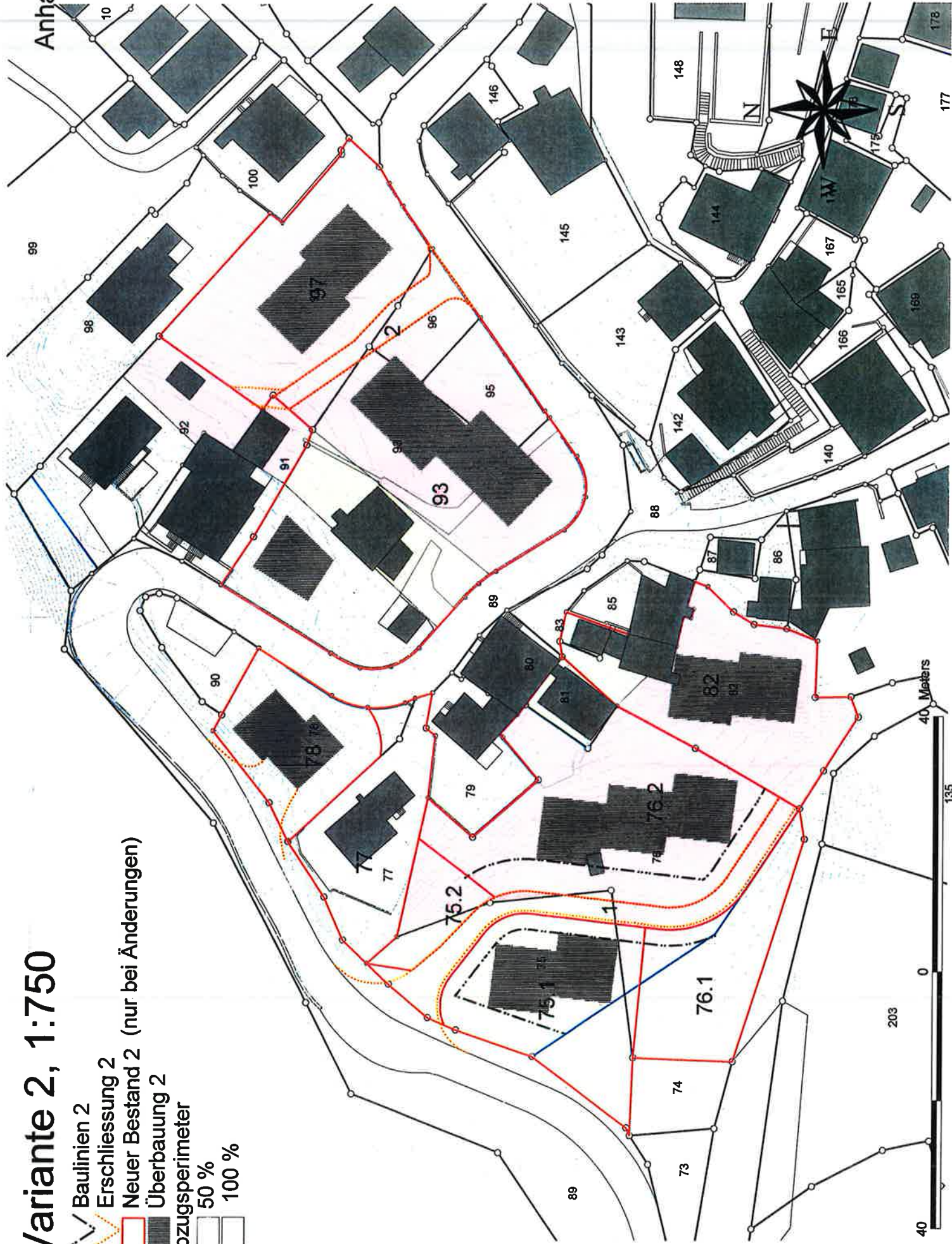
-  Baulinien 1
-  Erschliessung 1
-  Neuer Bestand 1 (nur bei Änderungen)
-  Überbauung 1
-  Abzugssperimeter
-  50 %
-  100 %



Variante 2, 1:750

Anhang 5

-  Baulinien 2
-  Erschliessung 2
-  Neuer Bestand 2 (nur bei Änderungen)
-  Überbauung 2
-  Abzugssperimeter
-  50 %
-  100 %



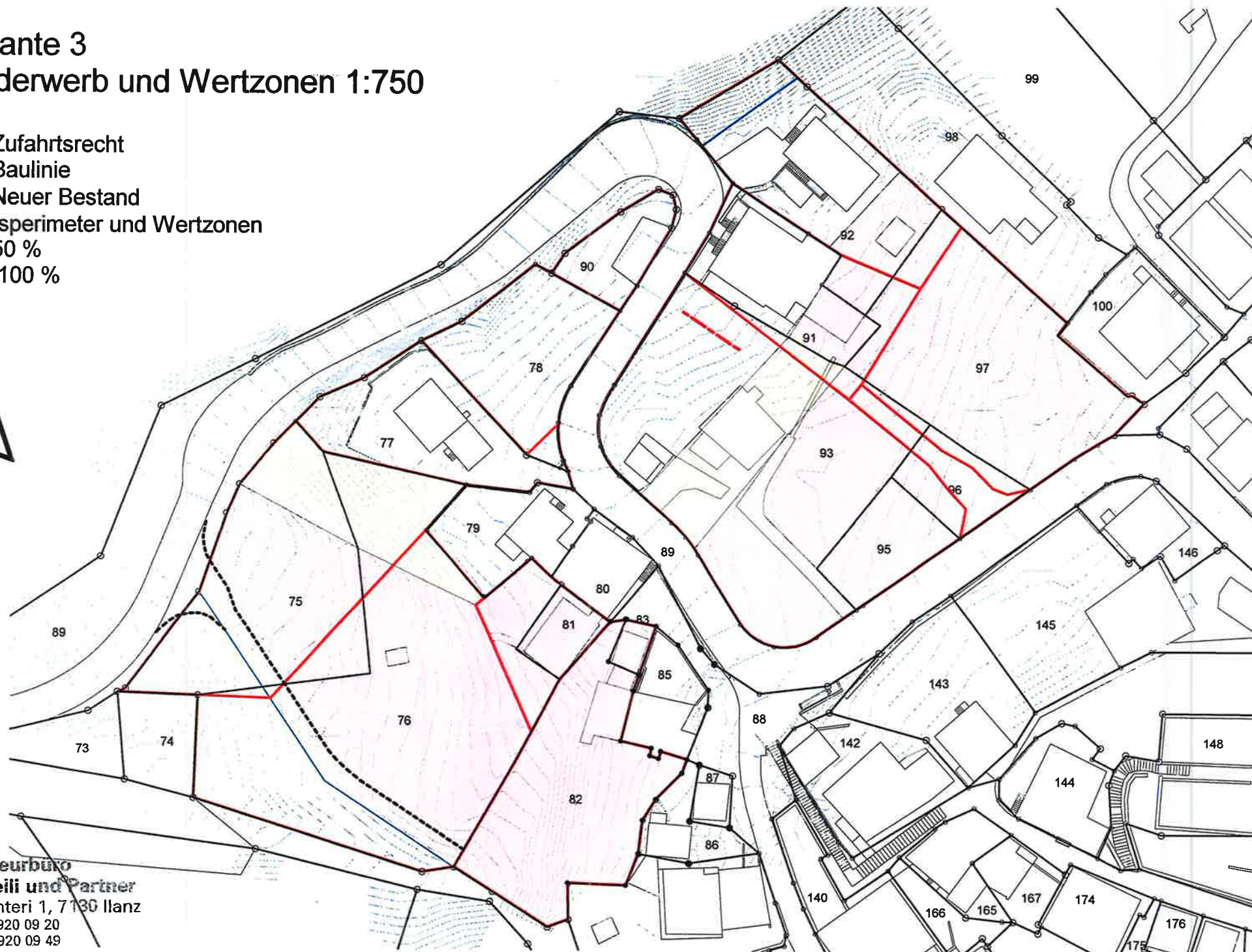


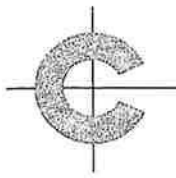
Variante 3

Variante 3

Landerwerb und Wertzonen 1:750

-  Zufahrtsrecht
-  Baulinie
-  Neuer Bestand
- Abzugsperimeter und Wertzonen
-  50 %
-  100 %





unser Sachbearbeiter
sere Sachbearbeiterin

Madeleine Grob

Diverse Grundeigentümer
im Beizugsgebiet der Quartierplanung
Stierta
7127 Sevgein

unser Zeichen 477-7 Gr Gu
Illanz 13.07.00
Disentis/Mustér

Gemeinde Sevgein
Quartierplanung Stierta, Definitives Neuzuteilungskonzept

Sehr geehrte Damen und Herren

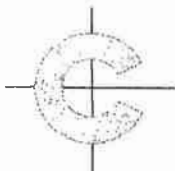
Der Gemeindevorstand hat die verschiedenen Anliegen und Wünsche der Grundeigentümer geprüft und davon ausgehend ein neues Zuteilungs- und Erschliessungskonzept beschlossen. Soweit dieses wesentliche Abweichungen von den Varianten 1 und 2 (Kurzbeschrieb vom 24. Februar 2000) aufweist, wird Ihnen hiermit noch einmal Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die wesentlichen Änderungen im Überblick:

Teilgebiet A

- Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht für die Zufahrtstrasse entlang der Zonengrenze
- Anstelle des Landerwerbs bedingt diese Lösung eine Grenzberichtigung zur Optimierung der Überbaubarkeit der Bauzonen.
- In diesem Zusammenhang werden zwei Wertzonen festgelegt: Die Steilbereiche auf Parzelle Nr. 75 und 76 werden nur zu 50% bewertet (massgebend für die Grenzberichtigung zwischen diesen beiden Parzellen gemäss Anhang 6).
- Die Zufahrtstrasse weist eine Steigung von ca. 14% auf.
- Die Bedingungen für die Einmündung in die Kantonsstrasse werden von den Eigentümern mit dem Tiefbauamt beim Bau abgeklärt.
- Die Parzelle Nr. 81 wird gemäss neuem Bestand von [REDACTED] übernommen.

Teilgebiet B

- Die weitgehende Übernahme der Parzelle Nr. 95 durch den Eigentümer von Parzelle Nr. 91 führt zu einer neuen Zuteilungslösung, wobei die anspruchsgemässe Überbaubarkeit der weiteren Parzellen gewährleistet ist.
- Da sich die Parzelle Nr. 92 nicht an der neuen Strasse beteiligt, ergibt sich im Zusammenhang mit der Nutzbarmachung des Bauplatzes auf Parzelle Nr. 91 eine Grenzänderung. Damit können die Nutzungsmöglichkeiten zwischen diesen Parzellen im unüberbauten Bereich zweckmässig entflechtet werden.
- Die Lage der Zufahrt ergibt sich aus den Anspruchsflächen der abzugspflichtigen Parzellen. Sie wird mit ca. 15% im zweiten Teilstück recht steil.



- Zur Gewährleistung der angemessenen Wohnhygiene des bestehenden Wohnhauses auf Parzelle Nr. 91 wird ein minimaler Gebäudeabstand von 7.5 m festgelegt. Dieser wird mittels Baulinie auf Parzelle Nr. 93 sichergestellt. Die Baulinie gilt anstelle des zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstandes.

Teilgebiet C

- Eine minimale Fläche für die Verbesserung der Zufahrt wird von Parzelle Nr. 78 zu Parzelle Nr. 77 geschlagen. Neben der Entschädigung für den Landverlust erhält Parzelle Nr. 78 ein Überfahrtsrecht, falls diese Zufahrt entgegen den heutigen Vorgaben einmal genutzt werden soll. Der Eigentümer von Parzelle Nr. 78 kann keine baulichen Auflagen für die Erstellung der Zufahrt aus diesem Recht ableiten.
- Im übrigen wird für die Zufahrt von Parzelle Nr. 78 sowohl die Lösung gemäss Variante 1 als auch Variante 2 gemäss Konzepten vom Februar 2000 zugelassen. Bei einer Zufahrt von Nord-westen wird eine gestalterisch gute Staffelung der Bauten vorgeschrieben, damit sich das Gebäude mit der recht hohen Fassade ins Ortsbild einfügt. Die Bedingungen für die Zufahrten betreffend Abstände sind vom Eigentümer mit dem hierfür zuständigen kantonalen Tiefbauamt beim Bau abzuklären. Grundsätzlich akzeptiert die Gemeinde zulässige Unterschreitungen der Abstandsvorschriften gemäss kantonalen Strassengesetzgebung im Rahmen der Gestaltungsvorschriften.

Dürfen wir Sie bitten, diese Konzepte zu prüfen und uns Ihre allfällige Vernehmlassung bis zum 31. Juli 2000 zukommen zu lassen. Bitte beachten Sie hierbei auch die Wünsche und Bedürfnisse der Nachbarparzellen, da es leider nicht möglich ist alle Anliegen jedes einzelnen Eigentümers zu berücksichtigen. Der Vorstand ist überzeugt, dass mit dieser Lösung für alle Beteiligten günstige Voraussetzungen für die Nutzung ihres Baulandes im Quartier Stierta geschaffen werden können, und hofft, dass die definitive Vorlage nun schnellstmöglich für die öffentliche Auflage vorbereitet werden kann.

Mit freundlichen Grüssen
Im Auftrag der Gemeinde Sevgein
Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

H. Cavigelli

i. V. M. Grob

Beilagen

Neuer Bestand 1:750, Abzugssperimeter und Wertzonen 1:750

Tabelle Anspruchsberechnung Neuzuteilung und Geldausgleich (Teilgebiet C)



Gemeinde Sevgein
Quartiergestaltungsplanung Stierta

Anhang 3

Tabelle Alter Bestand

Parzelle Nr.	Eigentümer	Anteil	Anteil Dorfzone m2	Anteil Übriges Gemeindegebiet m2	Gesamtfläche m2
75		1/2	689	166	855
		1/2			
76		1	1'399	424	1'823
77		1	465	0	465
78		1	453	0	453
81		1/2	103	0	103
		1/2			
82		1	763	0	763
83		1	35	0	35
90		1	171	0	171
91		1	377	0	377
92		1/2	576	83	659
		1/2			
93		1	1'724	0	1'724
95		1/3	207	0	207
		1/3			
		1/3			
97		1/2	944	0	944
		1/2			
Total			7'906	673	8'579



**Gemeinde Sevgein
Quartiergestaltungsplanung Stierta**

Anhang 4

Tabelle Neuer Bestand

Parzelle Nr.	Eigentümer	Anteil	Anteil Dorfzone m2	Anteil Übriges Gemeindegebiet m2	Gesamtfläche m2
75		1/2	830	175	1'005
		1/2			
76		1	1'105	415	1'520
77		1	484	0	484
78		1	434	0	434
81		1	257	0	257
82		1	798	0	798
90		1	171	0	171
91		1	551	0	551
92		1/2	576	83	659
		1/2			
93		1/3	1'817	0	1'817
		1/3			
		1/3			
97		1/2	882	0	882
		1/2			
Total			7'905	673	8'578



Gemeinde Sevgein
Quartiergestaltungsplanung Stiarta

Anhang 5

Tabelle Mehr- und Minderzuteilungen, Geldausgleich gemäss Kap. 9.2

Par- zelle Nr.			Parzellenteile je Wertzone im Alten Bestand								Parzellenteile je Wertzone im Neuen Bestand								Mehr-/Minderzu- teilung und Geldausgleich	
	Wertzone (Fr./m2)		5	50	80	100	120	144.9	Total	Total	5	50	80	100	120	144.9	Total	Total		
	Eigentümer	Anteil	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(Fr.)	(m2)	(m2)	(Fr.)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(Fr.)	(m2)	(m2)	(Fr.)	(m2)	(Fr.)
91		1/2	166	146	0	543	0	0	855	62'430	175	340	0	490	0	0	1'005	66'875	150	4'445
		1/2																		
76		1	424	254	0	1'145	0	0	1'823	129'320	415	60	0	1'045	0	0	1'520	109'575	-97.5	805
81		1/2	0	0	0	51.5	0	0	51.5	5'150	0	0	0	257	0	0	257	25'700		
81		1/2	0	0	0	51.5	0	0	51.5	5'150	0	0	0	0	0	0	0.0	0		
82		1	0	0	0	763	0	0	763	76'300	0	0	0	798	0	0	798	79'800	-51.5	-5'150
83		1	0	0	0	35	0	0	35	3'500	0	0	0	0	0	0	0	0		
77		1	0	0	465	0	0	0	465	37'200	0	0	484	0	0	0	484	38'720	19	1'520
78		1	0	0	453	0	0	0	453	36'240	0	0	434	0	0	0	434	34'720	-19	-1'520
90		1	0	0	171	0	0	0	171	13'680	0	0	171	0	0	0	171	13'680		
91		1	0	0	0	0	377	0	377	45'240	0	0	0	0	377	174	551	70'457	174	25'217
92		1/2	83	0	0	0	576	0	659	69'535	83	0	0	0	576	0	659	69'535	0	0
		1/2																		
93		1	0	0	0	0	1'724	0	1'724	206'880	0	0	0	0	1'784	33	1'817	218'863	93	4'783
95		1/3	0	0	0	0	0	207	207	30'000	0	0	0	0	0	0	0	0	-207	-10'000
		1/3																		
		1/3																		
97		1/2	0	0	0	0	944	0	944	113'280	0	0	0	0	882	0	882	105'840	-62	0
		1/2																		
Total			673	400	1'089	2'589	3'621	207	8'579	833'905	673	400	1'089	2'590	3'619	207	8'578	833'765	-1	100

1) -1 m2 Rundungsdifferenz

1)



Gemeinde Sevgein
Quartiergestaltungsplanung Stiarta
Tabelle Kostenverteilung

Anhang 6

Verfahrenskosten

Parz. Nr.	Eigentümer	Anteil Dorfzone	kostenpflicht				Kostenanteil	
			100%	80%	50%	(m2)	(%)	(Fr.)
75		830	830	0	0	830	11.4	5'307
76		1'105	1'105	0	0	1'105	15.2	7'066
77		484	0	484	0	494	6.8	3'159
78		434	0	434	0	347	4.8	2'220
81		257	257	0	0	257	3.5	1'643
82		798	798	0	0	798	11.0	5'103
90		171	171	0	0	171	2.4	1'093
91		551	551	0	0	551	7.6	3'523
92		576	0	576	0	461	6.3	2'947
93		1'817	1'817	0	0	1'817	25.0	11'619
97		882	0	0	882	441	6.1	2'820
						7'272	100	46'500
		pauschal					pauschal	1'500
Total							100.0	48'000

Strassenbaukosten (Privatstrasse)

Parz. Nr.	Eigentümer	Anteil Dorfzone	kostenpflichtige Flächen				Kostenanteil	
			100%	60%	50%	(m2)	(%)	(ca. Fr.)
75		830	0	0	761	381	16.9	14'745
76		1'105	990	0	0	990	44.1	38'364
81		257	0	257	0	154	6.9	5'975
82		798	604	194	0	720	32.1	27'916
Total		2'990	1'594	451	761	2'245	100	87'000