



Kanton Graubünden
Gemeinde Pigniu

Quartierplanung Sur Vischnaunca/Sur Baselgia

Erläuterungsbericht mit Quartierplanbestimmungen, Altem Bestand, Neuem Bestand und Kostenverteilung

493 Gr We/27.07.93

AUFLAGEDOKUMENT	
Publikation im Amtsblatt vom <u>15.10.93</u>	
Auflage vom <u>15.10.93</u> bis <u>15.11.93</u>	
in <u>Pigniu</u>	
Datum: <u>22.11.93</u>	Präsident: <u>Bruno L.</u>
	Aktuar: <u>[Signature]</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 1
7130 Illanz
Telefon 081/925 42 22

Zweigbüro:
Casa Postigliun
7180 Disentis/Mustér
Telefon 081/947 49 09

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Quartierplanung und Auftrag	2
2	Einleitung und Bezugsgebiet	2
3	Ablauf der Quartierplanung, Mitwirkung der Eigentümer	2
4	Erschliessung	3
5	Neue Parzellierung	4
5.1	Grundsätze für die Neuzuteilung	4
5.2	Neuzuteilung	4
6	Baubegrenzungslinien	5
7	Sonderbauvorschriften	5
8	Alter und Neuer Bestand	5
8.1	Alter Bestand	6
8.2	Neuzuteilung	7
8.3	Geldausgleich	8
8.4	Bereinigung und Regelung der dinglichen Rechte	8
9	Grundbuchliche Behandlung	8
10	Kosten	9
10.1	Planungskosten	9
10.2	Erschliessungskosten	10
11	Regelung für den Bau der Anlagen	12
12	Fälligkeit der Kostenanteile	12
13	Verbindliche Bestandteile der Quartierplanung	12
14	Verfahren	13

1 Anlass der Quartierplanung und Auftrag

Der rechtsgültige Zonenplan der Gemeinde Pigniu beinhaltet für die Baugebiete Sur Vischnaunca und Sur Baselgia eine Quartierplanpflicht mit Nutzungstransport für die Freihaltung des Gebietes mit Hochbauverbot. Der freizuhaltende, nicht überbaubare Bereich muss anteilmässig mittels Landumlegung von allen Grundstücken im quartierplanpflichtigen Gebiet bereitgestellt werden. Entwürfe für Lösungsansätze waren bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision durch das Ingenieurbüro Cavigelli und Partner, Ilanz, erarbeitet worden. Am 23. November 1991 beschloss die Einwohnerversammlung die Einleitung dieser Quartierplanung, und das Ingenieurbüro Cavigelli und Partner wurde mit der Durchführung beauftragt.

2 Einleitung und Bezugsgebiet

Das Bezugsgebiet umfasst die Parzellen und Parzellenteile mit Quartierplanpflicht gemäss Zonenplan. Wo nur Teile von Parzellen mit der Quartierplanpflicht belastet sind, wird im Hinblick auf die grundbuchliche Behandlung die gesamte Parzelle miteinbezogen.

Die Parzellen zwischen den quartierplanpflichtigen Gebieten werden vorsorglich ebenfalls einbezogen, um allfällige Grenzbereinigungen durchführen zu können.

Das Bezugsgebiet umfasst somit die Parzellen Nr. 3, 5, 9 - 11, 16 - 19 und 24 - 27.

Der Einleitungsbeschluss und ein Plan des Bezugsgebietes wurden vom 20. Dezember 1991 bis zum 20. Januar 1992 öffentlich aufgelegt. Die betroffenen Grundeigentümer wurden schriftlich informiert. Es gingen keine Einsprachen ein.

3 Ablauf der Quartierplanung, Mitwirkung der Eigentümer

Um abzuklären, inwieweit die erarbeiteten Studien (im Rahmen der Ortsplanungsrevision) noch gültig waren, wurden die Eigentümer hinsichtlich ihrer Wünsche befragt. Grundsätzlich wünschten alle Eigentümer ihre zustehenden Baulandansprüche auch zugeteilt zu bekommen.

In der Folge wurde ein Entwurf mit neuem Parzellierungsvorschlag und zugehörigem Erschliessungskonzept erarbeitet und den Eigentümern an einer Orientierungsversammlung am 19. Juni 1992 vorgestellt. Grundsätzlich stiessen die Vorschläge auf Zustimmung. Den Eigentümern wurde Gelegenheit gegeben, bis zum 31. Juli 1992 weitere Wünsche mitzuteilen und offene Fragen zu beantworten. Aus verschiedenen Gründen

zogen sich die Abklärungen jedoch bis Ende 1992 in die Länge.

4 Erschliessung

Die Erschliessungsanlagen sind im Plan Nr. 493.5 dargestellt.

a) Verkehrserschliessung

Durch die Vorgaben der Zonenordnung ist keine neue Quartierstrasse notwendig. Die Zufahrt der Parzellen erfolgt über die neue Panixerstrasse. Die Parkierung ist individuell zu lösen.

Der bestehende Fuss- und landwirtschaftliche Fahrweg muss etwas verlegt werden, damit das Bauland optimal genutzt werden kann.

b) Wasserversorgung

Die bestehende Hauptleitung mit Fernmeldekabel und Überlaufleitung muss ins neue Fusswegtrasse verschoben werden.

Im Bereich der Parzelle Nr. 26 ist die bestehende Leitung ebenfalls zu verlegen (auf die neue Grenze).

Für die Parzellen Nr. 3, 86 und 87 ist eine neue Stichleitung mit Hydrant notwendig.

Zwischen den Parzellen Nr. 11 und 89 wird ebenfalls eine Stichleitung erstellt, wobei der bestehende Hydrant an die Panixerstrasse verlegt wird.

c) Kanalisation

Für die Entwässerung sind einzelne Stichleitungen notwendig. Alle Anlagen werden im Hinblick auf einen späteren ARA-Anschluss im Trennsystem erstellt.

d) Elektrisch und PTT

Auf der neuen Parzelle Nr. 88 ist nach Angabe des EWBO eine neue Verteilkabine notwendig.

Die PTT-Anschlüsse sind nach Bedarf (bei Bauvorhaben) mit den zuständigen Werkträgern abzuklären.

5 Neue Parzellierung

5.1 Grundsätze für die Neuzuteilung

Das Bezugsgebiet der Quartierplanung wird unterteilt in folgende Unterperimeter:

- A** Bezugsgebiet Quartierplanpflicht mit Hochbauverbot und Nutzungstransport gemäss rechtsgültigem Zonenplan: Parzellennummern und -teile (T):
3, 5T, 9T, 10, 11T, 16 und 18T
- B** Bezugsgebiet Quartierplanpflicht mit Baulinie und unüberbaubarem Bereich:
Parzellennummern: 24, 25 und 26
- C** Übrige Parzellennummern und -teile im Bezugsgebiet:
5T (Landwirtschaftszone), 9T, 11T, 17, 18T, 19 und 27

Im Unterperimeter C werden keine Veränderungen vorgenommen, es sei denn auf Wunsch der Eigentümer.

Im Unterperimeter B erfolgt die Grenzänderung gemäss Vorabklärungen und Entwürfen der Ortsplanungsrevision.

Im Unterperimeter A hat grundsätzlich jeder Eigentümer Anspruch auf einen überbaubaren und einen freizuhaltenden Parzellenteil. Das Verhältnis der Teilflächen je Parzelle ergibt sich einerseits aus dem gesamthaft unüberbaubaren Grünstreifen zur Gesamtfläche des Unterperimeters A (ca. 50%) und andererseits aus der Forderung, dass jeder Eigentümer Anspruch auf einen Bauplatz haben soll, sofern die eingeworfene Fläche dazu ausreicht. Die freizuhaltende Fläche gemäss Zonenplan beträgt ca. 2'471 m² (49.8%).

5.2 Neuzuteilung

Die Neuzuteilung ist im Plan Nr. 493.3 dargestellt. Die Kirchgemeinde tritt im Rahmen der Quartierplanung im gegenseitigen Einverständnis 40 m² Land an [REDACTED] ab. Im übrigen werden alle Zuteilungen genau entsprechend den Anspruchsflächen aus dem alten Bestand vorgenommen. Die Zuteilungen ergeben sich aus der überbaubaren und freizuhaltenden Bauzonenfläche. Alle Parzellen haben ca. die Hälfte ihrer Fläche im überbaubaren Bereich entlang der neuen Panixerstrasse. Soweit möglich, werden Grenzen und Grenzpunkte des Alten Bestandes übernommen.

Da keine Flächenabzüge für neue Erschliessungsanlagen notwendig sind, entsprechen die Zuteilungen flächenmässig genau dem Alten Bestand.

Die grösseren Parzellen werden im Hinblick auf die optimale Baulandnutzung ebenfalls

aufgeteilt. Auf jeder Parzelle ist der Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses gemäss geltenden Bauvorschriften der Gemeinde möglich. Auf der Parzelle Nr. 3 ist dafür ein Grenzbaurecht zulasten der Parzelle Nr. 2 notwendig. Im Interesse der Baulandnutzung ist die Gemeinde als Eigentümerin damit einverstanden.

6 Baubegrenzungslinien

Im Plan Nr. 493.4 sind Baubegrenzungslinien eingetragen. Im Gebiet Sur Baselgia ist sie zur Freihaltung der Sicht auf die Kirche gemäss Zonenplan übernommen worden.

Gegenüber der Grenze von Parzelle Nr. 19 wird im Bereich des alten Schulhauses der Grenzabstand mittels Baulinie auf 3 m erhöht. Damit wird ein Gebäudeabstand von mindestens 5 m gesichert.

Entlang des vorgesehenen Fusswegtrasses (Verlegung) wird der Grenzabstand mittels Baulinie ebenfalls auf 3 m erhöht.

7 Sonderbauvorschriften

Der Zusammenbau von Garagen auf einer gemeinsamen Grenze ist im Einverständnis der Grundeigentümer zulässig. Im übrigen gilt das Baugesetz der Gemeinde.

8 Alter und Neuer Bestand

Der alte und neue Besitzstand ist dem Plan Nr. 493.3 zu entnehmen. Er bildet die Grundlage für den Eintrag ins Grundbuch.

8.1 Alter Bestand

Parz. Nr.	Eigentümer	Fläche			
		Quartierplanpflicht m²	Übrige Bauzone m²	Landwirtschaftszone m²	Total m²
3		464	--	--	464
5		1'024	--	699	1'723
9		370	226	--	596
10		1'271	--	--	1'271
11		835	354	--	1'189
16		527	--	--	527
17		--	146	--	146
18		468	515	--	983
19		--	1'035	--	1'035
24		121	--	--	121
25		337	--	--	337
26		1'368	--	--	1'368
27		--	136	--	136
Total		6'785	2'412	699	9'896

8.2 Neuzuteilung

Eigentümer	Alter Bestand		Neuer Bestand ¹⁾		Mehr-/Minderzu- teilung m ²	Bemerkung
	Parz. Nr.	Fläche m ²	Parz. Nr.	Fläche m ²		
■■■■■■■■■■	26	1'368	26	1'368	--	--
■■■■■■■■■■	11	1'189	11	1'189	--	417 m ² freizuhalten
■■■■■■■■■■	18	983	18 89 242	281 341 361		-- 107 m ² freizuhalten 88 m ² freizuhalten
Subtotal		983		983	--	
■■■■■■■■■■	3	464	3	560		298 m ² freizuhalten
	5	1'723	5	699		Landwirtschaftszone
	10	1'271	10	1'069		675 m ² freizuhalten
	24	121	24	458		--
	25	337	86 87	499 591		206 m ² freizuhalten 279 m ² freizuhalten
Subtotal		3'916		3'876	- 40	
■■■■■■■■■■	16	527	16	527	--	222 m ² freizuhalten
■■■■■■■■■■	9	596	9 88	266 370		40 m ² freizuhalten 138 m ² freizuhalten
Subtotal		596		636	+ 40	
Gesamttotal		8'579		8'579	--	2'470 m ² freizuhalten

¹⁾ Die Parzellen Nr. 17, 19 und 27 bleiben unverändert und sind deshalb in dieser Tabelle nicht erfasst!

8.3 Geldausgleich

Nach telefonischer Auskunft der kantonalen Schätzungskommission beträgt der Verkehrswert für Bauland in der Gemeinde Pigniu ca. Fr. 70.--. Dieser Wert war bei den Tauschverhandlungen zwischen Kirchgemeinde und [REDACTED] angewandt worden. Der Geldausgleich für die Mehr- und Minderzuteilungen wird entsprechend zu diesem Ansatz entschädigt.

8.4 Bereinigung und Regelung der dinglichen Rechte

8.4.1 Anmerkung der Quartierplanung

Bei jeder Parzelle im Beizugsgebiet wird der Quartierplan "Sur Vischnaunca/Sur Baselgia" angemerkt.

8.4.2 Grenzbaurecht (vgl. Plan 493.3)

Das Grenzbaurecht zugunsten Parzelle Nr. 3 und zulasten Parzelle Nr. 2 ist neu einzutragen.

8.4.3 Öffentliches Durchgangsrecht (vgl. Plan Nr. 493.3 und 493.5)

Das bestehende Fuss- und landwirtschaftliche Fahrwegrecht zugunsten der Öffentlichkeit wird zulasten der neuen Parzelle Nr. 87 im Grundbuch eingetragen.

8.4.4 Unselbständiges Baurecht

Für die Erstellung der Verteilkabine ist auf Parzelle Nr. 88 ein unselbständiges Baurecht zugunsten des EWBO zu begründen.

9 Grundbuchliche Behandlung

Die neuen Parzellennummern gemäss Plan Nr. 493.3 "Alter und Neuer Bestand, Dienstbarkeiten" sollen übernommen werden. Vorbehalten sind Änderungen durch das Grundbuchamt.

10 Kosten

10.1 Planungskosten

10.1.1 Kostenschätzung

Die Planungskosten werden sich auf ca. Fr. 13'000.-- belaufen. Die Vermessungs- und Vermarktungskosten werden ca. Fr. 6'000.-- betragen. Die Kosten für den Eintrag beim Grundbuchamt ca. weitere Fr. 1'000.--. Die Verfahrenskosten betragen somit gesamt ca. Fr. 20'000.--.

10.1.2 Kostenverteilung

Die Kosten für Planung, Vermessung und Vermarktung gehen zulasten der nutzniessenden Grundeigentümer. Kostenpflichtig sind deshalb grundsätzlich nur die Parzellen und Parzellenteile mit Quartierplanpflicht gemäss rechtsgültigem Zonenplan. Die Parzellen Nr. 9 und 18 werden ganz miteinbezogen, da ihnen aus den zusätzlichen Grenzänderungen resp. Parzellierungen ebenfalls ein Nutzen erwächst.

10.1.3 Kostenverteiltabelle

Parz. Nr.	Eigentümer	Kostenpflichtiger Anteil m ²	Kostenanteil	
			%	Fr.
26		1'368		
Total		1'368	18	3'600.--
11T		835		
Total		835	11	2'200.--
18		281		
89		361		
242		341		
Total		983	13	2'600.--

Parz. Nr.	Eigentümer	Kostspflichtiger Anteil m ²	Kostenanteil	
			%	Fr.
3		560		
86		499		
87		591		
10		1'069		
24		458		
Total		3'177	42	8'400.--
16		527		
Total		527	7	1'400.--
9		266		
88		370		
Total		636	9	1'800.--
Gesamttotal		7'526	100	20'000.--

10.2 Erschliessungskosten

10.2.1 Kostenschätzung

a) Verlegung Fuss- und landwirtschaftlicher Fahrweg:

ca. 50 m à Fr. 500.--

ca. Fr. 25'000.--

b) Wasserversorgung

ca. 140 m Leitung NW 100 à Fr. 100.--
Schieber, Hydranten, Spezialstücke usw.
Grabenaushub

ca. Fr. 14'000.--

ca. Fr. 22'000.--

ca. Fr. 10'000.--

Total

ca. Fr. 46'000.--

c) Kanalisation (Trennsystem)

Schmutzwasserleitung (FCR NW 200, 210 m à Fr. 275.--)	ca. Fr.	57'750.--
Reinwasserleitung (FCR NW 200, 240 m à Fr. 275.--)	ca. Fr.	66'000.--
Schächte, 9 St. à Fr. 2'000.--	ca. Fr.	18'000.--
Rundung	ca. Fr.	<u>8'250.--</u>

Total ca. Fr. 150'000.--

d) Verlegung Fernmeldekabel ca. Fr. 3'000.--

e) Zusammenstellung

Wegverlegung	Fr.	25'000.--
Wasserversorgung	Fr.	46'000.--
Kanalisation	Fr.	150'000.--
Fernmeldekabel	Fr.	3'000.--
Projekt und Bauleitung (ca. 15 %)	Fr.	<u>26'000.--</u>

Total ca. Fr. 250'000.--

10.2.2 Kostenverteilung

a) Fusswegverlegung

Die Kosten für die Verlegung des Fussweges gehen zulasten der Gemeinde Pigniu, da das Recht zugunsten der Öffentlichkeit besteht und aus dieser Last die bauliche Nutzung des Bodens nicht eingeschränkt werden darf. Der Fussweg soll dann neu erstellt werden, wenn die Wasserleitung verlegt wird oder die bauliche Nutzung der belasteten Parzelle dies erfordert.

b) Wasserversorgung und Kanalisation

Die Kosten für die Verlegungsarbeiten sowie die Erstellung der neuen Leitungen gemäss Werkleitungsplan werden von der Gemeinde getragen.

c) Elektrisch und PTT

Die Kosten werden in Form von Anschlussgebühren durch die Werke direkt eingezogen.

11 Regelung für den Bau der Anlagen

Die neuen Anlagen werden grundsätzlich erst erstellt, wenn diese aufgrund eines konkreten Bauvorhabens notwendig sind. Die Baubehörde bestimmt den Zeitpunkt und ist für die Ausführung und Aufsicht zuständig.

12 Fälligkeit der Kostenanteile

Die Planungskosten sind nach der Anmeldung des Quartierplanes beim Grundbuchamt fällig. Die Kosten für Vermarkung und Vermessung sowie den Grundbucheintrag sind mit Abschluss der Nachführungsarbeiten im Feld fällig.

13 Verbindliche Bestandteile der Quartierplanung

a) Pläne

<i>Plan Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>
493.1	Plan da zonas e plan da formaziun general (per part) 1:500 <i>Zonen- und Genereller Gestaltungsplan (teilweise)</i>
493.2	Territori cumpigliau 1:500 <i>Beizugsgebiet</i>
493.3	Possess vegl e possess niev, servituts 1:500 <i>Alter und Neuer Bestand, Dienstbarkeiten</i>
493.4	Plan da formaziun 1:500 <i>Quartiergestaltungsplan</i>
493.5	Plan d'avertura 1.500 <i>Quartiererschliessungsplan</i>

b) Erläuterungsbericht mit Quartierplanbestimmungen, Altem Bestand, Neuem Bestand und Kostenverteilung

c) Güterzettel mit Altem und Neuem Bestand

14 Verfahren

Die Quartierplanung wird gemäss Art. 14 des Baugesetzes während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Grundeigentümer im Beizugsgebiet und die von Dienstbarkeiten betroffenen Eigentümer werden schriftlich über die Auflage informiert.

Ilanz, 27. Juli 1993
493 Gr We

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Die Sachbearbeiterin:


M. Gröb

Genehmigt durch den Gemeindevorstand am:

27. September 1993

Der Gemeindepräsident:

Der Aktuar:



