

Gemeinde Breil/Brigels

Quartierplan Spineus

Bericht mit Quartierplanvorschriften, grundbuchlicher
Bereinigung und Kostenverteiler

Datum: 4. Dezember 2018

Stand: Erlass nach Einsprachenbehandlung

Vom Gemeindevorstand erlassen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
2	Einleitungsverfahren und Alter Bestand	3
2.1	Voraussetzungen für die Übernahme von privaten Erschliessungsanlagen	4
3	Bestandesaufnahme und Massnahmen	4
3.1	Verkehrerschliessung	4
3.2	Werkleitungen	5
3.3	Grenzbereinigung - Anpassungen des Eigentums	6
3.2	Anpassungen des Zonenplan	7
4	Quartierplanbestimmungen und Nutzungsordnungen	7
5	Grundbuchliche Bereinigung	11
6	Abzugs- und Beitragsperimeter für die Quartierstrasse	11
7	Regelung für den Bau und den Unterhalt der gemeinsamen Anlagen	12
8	Ausgleich von Mehr- und Minderzuteilungen, Geldausgleich	12
9	Grundbuchlicher Vollzug	13
10	Kosten und Kostenverteilung	13
11	Verfahren	14
12	Folgemassnahmen	15

Anhang

Beilage 1: Tabelle Flächenverzeichnis Bezugsgebiet und Alter Bestand

Beilage 2: Tabelle Flächenverzeichnis Neuer Bestand

Beilage 3: Alter und Neuer Bestand mit Mehr- und Minderzuteilungen sowie Geldausgleich

Beilage 4: Tabelle Kostenverteilung Verfahrenskosten

Beilage 5: Werkleitungen 1:1000

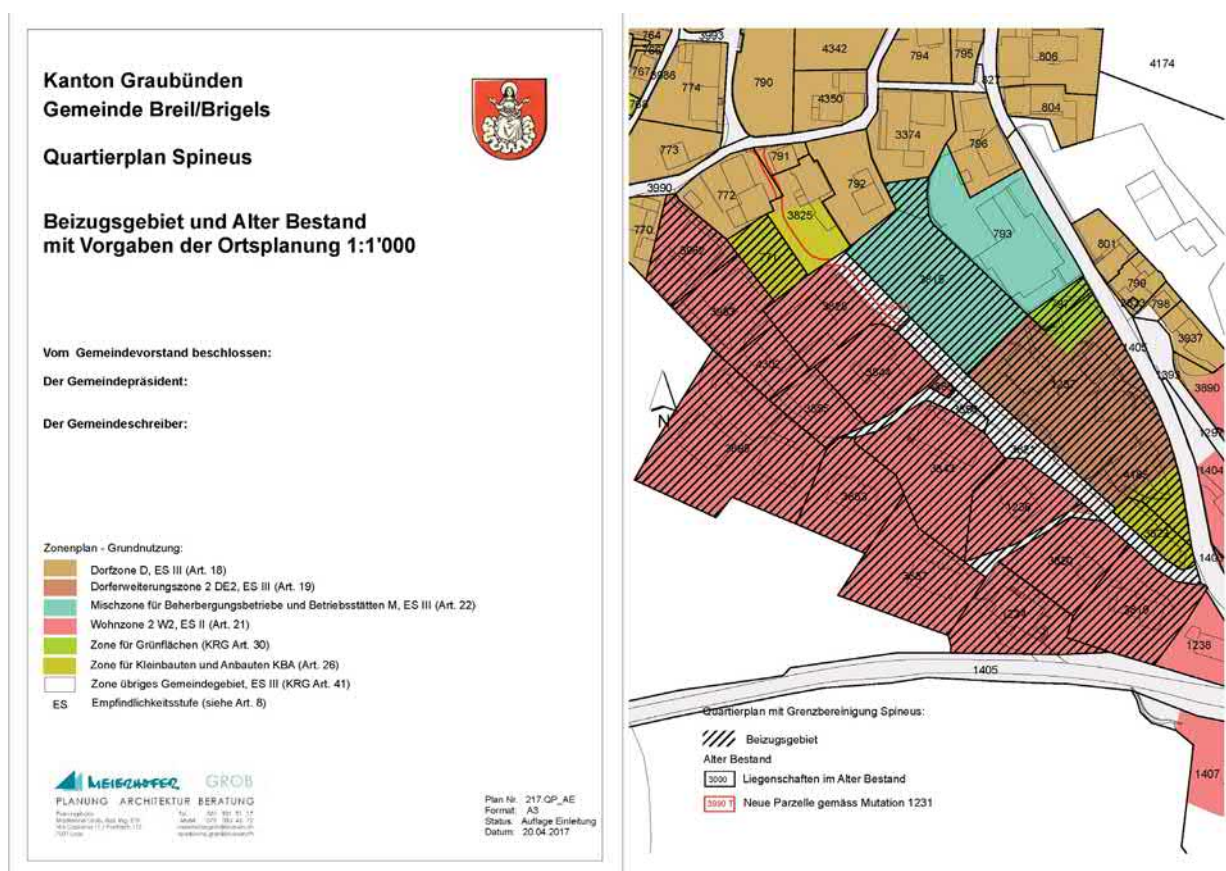
1 Anlass

Das Quartier Spineus ist Ende der 70iger Jahre des letzten Jahrhunderts auf privater Basis erschlossen und bebaut worden. Trägerin war . Zwischenzeitlich ist das Baugebiet weitgehend bebaut und soll liquidiert werden. Ihr gehören heute noch gemeinschaftlich genutzte Strassen- und Parkierungsanlagen. Nach Abschluss der umfassenden Ortsplanungsrevision im Jahr 2016 gelangte mit Antrag auf Übernahme der Strassenparzellen an die Gemeinde. In der Folge leitete die Baubehörde das Quartierplanverfahren ein, um die Belange der Erschliessung, des Unterhalt und der Eigentumsverhältnisse an gemeinschaftlich genutzten Anlagen der Feinerschliessung neu zu regeln. Die Erschliessungsanlagen sind vor annähernd 40 Jahren erstellt worden. Sie sind amortisiert und haben keinen relevanten Restwert mehr. Eine umfassende Sanierung ist deshalb notwendig und im Anschluss an das Quartierplanverfahren in einem Beitragsverfahren gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung vorgesehen.

Mit der Bearbeitung der Quartierplanung wurde das Planungsbüro Madeleine Grob, Laax beauftragt.

2 Einleitungsverfahren und Alter Bestand

Die Quartierplanung wurde im April 2017 eingeleitet. In Beilage 1 und im nachfolgenden Plan sind die Eigentums- und Parzellierungsverhältnisse der Liegenschaften im Bezugsgebiet zusammengestellt.

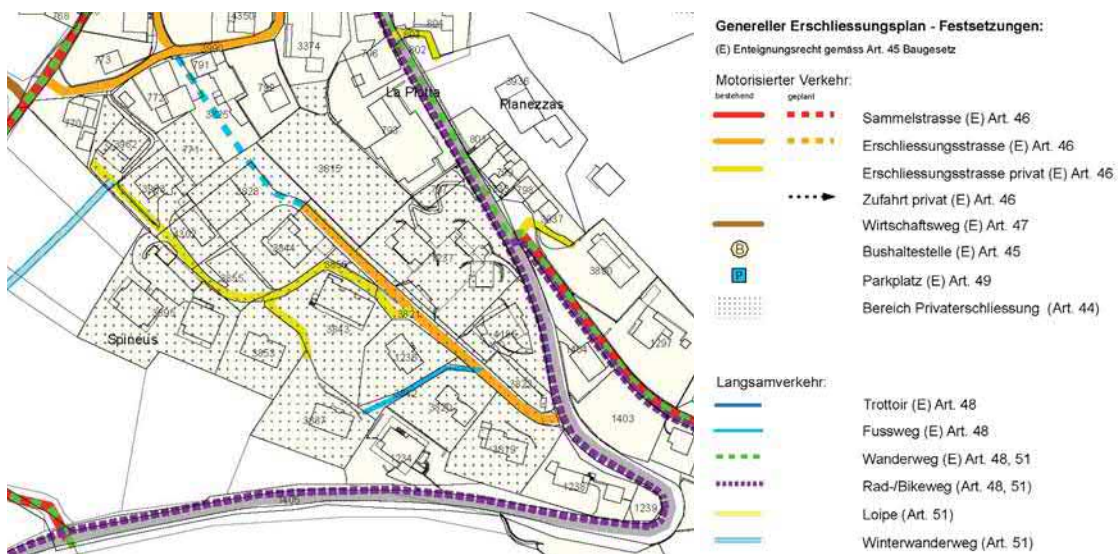


Im Einleitungsverfahren gingen mehrere Einsprachen ein. Materiell zeigten sie, dass das öffentliche Interesse an der Durchführung gegeben ist, da diverse offene Fragen und Probleme im Zusammenhang mit der Finanzierung und dem Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen bestehen, die privatrechtlich offensichtlich nicht mehr zweckmässig geregelt werden können. Auf-

grund der gesetzlichen Erschliessungsverpflichtung der Gemeinde für ihre Bauzonen, wurden alle Einsprachen abgewiesen. Mit dem Quartierplan sollen nun nach Möglichkeit allseits befriedigende, einvernehmliche Lösungen getroffen werden. Private Strassen, die mehrere Liegenschaften erschliessen, sollen ins Eigentum der Gemeinde übergehen. Die Einleitung und das Beizugsgebiet erwuchsen in Rechtskraft, nachdem die abweisenden Entscheide der Baubehörde nicht ans kantonale Verwaltungsgericht weitergezogen worden sind.

2.1 Voraussetzungen für die Übernahme von privaten Erschliessungsanlagen

Der folgende Auszug des Generellen Erschliessungsplanes-Verkehr zeigt die aktuellen Festlegungen in der Ortsplanung der Gemeinde. Aufgrund des Bestandes ist der Bereich „Privaterschliessung“ festgesetzt worden.



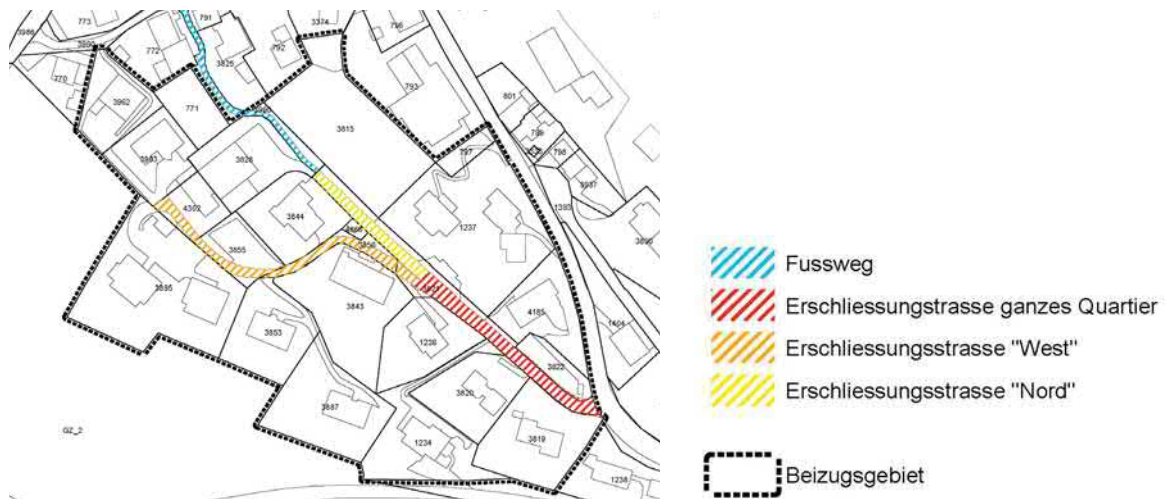
Gemäss Art. 44 des kommunalen Baugesetzes Breil/Brigels kann die Baubehörde eine Quartierplanung im Bereich Privaterschliessung einleiten, wenn sich die Privaten zu Kosten- und Unterhaltsbelangen nicht einigen können.

Soweit private Erschliessungsstrassen dem Gemeingebrauch dienen (Erschliessungsanlagen von öffentlichem Interesse) und/oder noch unbebaute Bauzonenflächen erschliessen, sollen sie ins Eigentum der Gemeinde überführt werden, wenn nur so die Baureife der Bauzonen und ein hinreichender Unterhalt sichergestellt werden können (Erschliessungsverpflichtung der Gemeinde). Gemäss Art. 83 des Baugesetzes müssen private Anlagen für die Übernahme durch die Gemeinde unentgeltlich abgegeben werden und in gutem Zustand sein. Da der Zustand der Strassen ungenügend ist und der Zustand der privaten Werkleitungsanlagen nicht bekannt ist, wird eine Sanierungsplanung gemäss Art. 84 des Baugesetzes durchgeführt. Im Übrigen wird auf Kap. IV des Baugesetzes „Erschliessungsordnung“ verwiesen.

3 Bestandesaufnahme und Massnahmen

3.1 Verkehrserschliessung

Als Grundlage für die parzellenscharfe Ausscheidung der künftigen, öffentlichen Strassen und Wege wurden diese vom Nachführungsgeometerbüro neu aufgenommen. Anlässlich eines Augenscheins hat die Vertretung der Baubehörde mit der Planerin die bestehenden Erschliessungsanlagen von öffentlichem Interesse festgelegt.



Die Strassenparzellen umfassen die bestehenden Fahrbahnen und die Randabschlüsse (soweit vorhanden). Grundsätzlich genügen sie in den Ausbaubreiten für den aufzunehmenden Verkehr. Eine Verkehrszunahme ist allenfalls auf der Erschliessungsstrasse „Nord“ zu erwarten, falls die Liegenschaft Nr. 3815 baulich genutzt und hierfür über das Quartierstarssennetz erschlossen würde. Es ergeben sich diverse kleinere und grössere Abweichungen zu den aktuellen Parzellengrenzen. Als Grundsatz werden deshalb die neuen Strassenparzellen auf den Bestand beschränkt. Mittels Grenzbereinigungen werden die Anpassungen der Parzellen an die tatsächliche Lage der Strassen vorgenommen. Hierbei sollen die Eingriffe in die privaten Liegenschaften minimal bleiben. Im Plan 217.AB_NB sind der Alte und der Neue Bestand dargestellt. In Beilage 2 sind die Eigentumsverhältnisse und die Flächen im Neuen Bestand zusammengestellt.

3.2 Werkleitungen

Die bestehenden Werkleitungen sind in Beilage 5 im Anhang ersichtlich. Soweit Leitungen mehrere Grundstücke anschliessen, gehen sie mit der Quartierplanung ins Eigentum der Gemeinde über, damit die notwendigen Unterhaltsarbeiten jederzeit ausgeführt werden können. Sie ist auch für die Verlegung zuständig, soweit sich dies im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung einer Liegenschaft als notwendig erweist. Für Ergänzungen zur Verbesserung der Versorgung hat die Gemeinde das entschädigungslose Durchleitungsrecht.

Die technischen Anforderungen an zu erneuernde und zu verlegende Leitungen bestimmt die Gemeinde. Grundlage ist der Generelle Entwässerungsplan. Der Zustand der privaten Leitungen ist heute nicht bekannt. Erweisen sich umfassende Sanierungen als notwendig, wird ein Beitragsverfahren durchgeführt. Im Zusammenhang mit der Sanierung der Strassen werden die erforderlichen Untersuchungen erfolgen.

Die Eigentümer haben insbesondere dann angemessene Kostenanteile zu übernehmen, wenn sich die bestehenden Anlagen als ungenügend erweisen. Die Gemeinde dokumentiert hierfür den Zustand für die Einholung von Offerten und gibt den Privaten dann den auf sie entfallenden Kostenanteil bekannt. Für Detailangaben zum Leitungsnetz wird auf den kommunalen Leitungskataster verwiesen.

Die Festlegungen im Werkleitungsplan gelten als Durchleitungsrecht. Verlegungen im Einverständnis der Gemeinde und der betroffenen Grundeigentümer sind zulässig. Die im Grundbuch eingetragenen Durchleitungsrechte werden gelöscht soweit sie den Quartierplanperimeter betreffen.

3.3 Grenzbereinigung - Anpassungen des Eigentums

Parz. Nr. 3822

An dieser Parzelle haben acht Parteien im Miteigentum ein alleiniges und ausschliessliches Nutzungsrecht an den beschilderten Autoabstellplätzen. Die zwei Besucherparkplätze, die Briefkastenanlage und das Gebäude (aktuell Containerunterstand) stehen den Eigentümern der Liegenschaften Nr. 1236, 3819, 3820, 3843, 3844, 3853, 3887 und 3895 zur Verfügung.

Die Parz. Nr. 3822 wird deshalb aufgeteilt. Neu werden auf Parz. Nr. 3822 acht Miteigentumsanteile für die acht Autoabstellplätze (inkl. Restflächen) gebildet.

Der verbleibende Bereich neben der Quartierstrasse gehört allen Berechtigten gemäss Absatz 1. Eine Abgabe an die Gemeinde wurde im Vernehmlassungsverfahren vom August 2018 von diversen Eigentümergemeinschaften abgelehnt. Die neue Parzelle wird diesen deshalb im subjektiv, dinglich verknüpften Miteigentum zugeteilt. Die Miteigentumsanteile ergeben sich aus der Anzahl Wohnungen je berechnete Parzelle.

Das bisherige Eigentum
wird auf Kapitel 4 verwiesen.

geht unter. Betreffend Nutzungsordnung

Parz. Nr. 4185 und 1237

Die bestehende Strasse ist nicht auf die gesamte Parzellenbreite ausgebaut. Die Zufahrten der beiden Liegenschaften beanspruchen jeweils Teilflächen. Neu wird die Strassenparzelle auf den ausgebauten Bereich beschränkt. Der Zwischenstreifen wird zu den beiden Bauliegenschaften geschlagen (keine Bauzone).

Parz. Nr. 3815, 3828 und 10051

Die Liegenschaft Nr. 3815 hat sich bisher an der bestehenden Erschliessung im Quartier Spineus weder flächen- noch kostenmässig beteiligt. Im Vernehmlassungsverfahren vom August 2018 hat sie aufgezeigt, dass eine Erschliessung über das Quartierstrassennetz für eine bauliche Nutzung nicht zwingend ist. Somit muss die Parz. Nr. 3815 weder bei der Landbeschaffung noch im Rahmen der Sanierung der anstehenden Strassenerschliessung beigezogen werden. Sollte sich dereinst zeigen, dass eine Mitbenützung der Quartierstrasse gewünscht wird, kann dies mit einem nachträglichen Einkauf realisiert werden. Eine allfällige Einkaufssumme wird von der Gemeinde festgelegt und zweckgebunden für Sanierungsarbeiten am Quartierstrassennetz zu verwenden sein.

Bis zum Vorliegen einer entsprechenden Regelung darf die neue Parz. Nr. 10051 (Restfläche zwischen Erschliessungsflächen und Parz. Nr. 3815) in keiner Art und Weise für die Erschliessung der Parz. Nr. 3815 beansprucht werden.

Gegenüber der Parzelle Nr. 3828 ergibt die Ausparzellierung des Fussweges und der Quartierstrassenparzelle eine geringfügige Grenzänderung.

Parz. Nr. 3819

Die genaue Lage der Strassenparzelle bedingt minimale Grenzbereinigungen.

Parz. Nr. 1234, 1236 und 3820

Entlang der Strasse sind minimale Grenzbereinigungen notwendig. Die Parz. Nr. 1236 wird im Einmündungsbereich der privaten Zufahrt vergrössert.

Parz. Nr. 3843

Minimale Grenzbereinigung entlang der Strassengrenze.

Parz. Nr. 3844, 3853, 3887 und 4866

Keine Änderungen.

Parz. Nr. 3855, 3895 und 4302

Bis zur Parz. Nr. 3963 (mit Abfahrt auf die Parz. Nr. 3895) ist die Strasse von öffentlichem Interesse. Die Strassenfläche wird von den privaten Grundstücken abparzelliert.

Von der Parkplatzparzelle Nr. 3855 wird der Strassenanteil abparzelliert. Die Restfläche im Kurvenbereich wird der Parz. Nr. 3895 zugeschlagen. | st heute noch im Besitz der Liegenschaft Nr. 3855. Sie tritt das Eigentum nun einerseits an die Eigentümer der Autoabstellplätze ab. Andererseits wird künftig auch die Parzelle Nr. 4302 über diese Liegenschaft erschlossen. Ihr wird ein Bau- und Nutzungsrecht im gemeinschaftlichen Zufahrtsbereich eingeräumt. Damit können zwei Autoabstellplätze in der Verlängerung der bestehenden Parkieranlage realisiert werden. Mit einer auf diese Nutzung abgestimmte Grenzänderung wird der relativ grosse Flächenverlust von Parz. Nr. 4302 durch das Abparzellieren der Strasse kompensiert. Die Parzelle Nr. 3855 wird neu im Miteigentum aller Berechtigten (bisherige Eigentümer von Autoabstellplätzen (gemäss Angabe der Verwaltung) und Eigentümer von Parz. Nr. 4302) ausgeschieden. Es resultieren elf Miteigentumsanteile (siehe Beilage 2). Betreffend Nutzungsordnung wird auf Kapitel 4 verwiesen.

Parz. Nr. 3963

Flächengleiche Grenzkorrektur.

Parz. Nr. 3821

Die neuen, bestehenden Strassenteilflächen werden in Parz. Nr. 3821 vereinigt.

Parz.-. Nr. 3990T

Die aktuelle Fusswegparzelle (Anteil von Nr. 3990T im Alten Bestand) wird mit der Quartierstrassenparzelle Nr. 3821 vereinigt.

3.4 Anpassungen des Zonenplan

Der Zonenplan der Gemeinde muss an die bereinigten Verhältnisse angepasst werden. Die neue Gemeindestrassenparzelle wird vollständig der Zone übriges Gemeindegebiet zugeordnet werden. Geringfügige Anpassungen auf den Privatparzellen werden der entsprechenden Bauzone zugewiesen, soweit damit keine Bauzonenvergrösserung verbunden ist. Diese formelle Teilrevision des Zonenplanes wird von der Gemeinde nach Abschluss des Quartierplanverfahrens durchgeführt werden. Für die Beurteilung von Mehr- und Minderzuteilungen sind die bereinigten Verhältnisse massgebend, wie sie im Plan Nr. 217.AB_NB festgelegt sind.

4 Quartierplanbestimmungen und Nutzungsordnungen

Aufgrund der bestehenden Regelungen werden für die Mieteigentumspartellen neue Nutzungsordnungen erlassen. Sie ersetzen alle früheren, privaten Regelungen und können nur mit Zustimmung aller Betroffenen und der Baubehörde geändert werden.

a) Parzelle Nr.3821

Die Strassenparzelle gemäss Plan Nr. 217.AB_NB geht zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde Breil/Brigels. Vorbehalten bleibt das Beitragsverfahren zur Sanierung und Herstellung des technisch hinreichenden Zustandes gemäss Art. 83 und 84 des Baugesetzes. Für die Vorgaben wird auf Kap. 6 verwiesen.

b) Parzelle Nr. 3822

Die zur alleinigen und ausschliesslichen Nutzung zugewiesenen Autoabstellplätze sind gemäss nachfolgender Tabelle und Plan Nr. 217.AB_NB beschildert:

Platz Nr.	Alleiniges und ausschliessliches Nutzungsrecht	Miteigentumsanteil	ME-Grundstück
1		ME 1/8	3822-6
2		ME 1/8	3822-5
3		ME 1/8	3822-3
4		ME 1/8	3822-7
5		ME 1/8	3822-4
6		ME 1/8	3822-10
7		ME 1/8	3822-2
8		ME 1/8	3822-1

Sämtliche Aufwendungen (Schneeräumung, Unterhalt usw.) werden nach Massgabe der Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Anmerkung

Vorstehende Nutzungsordnung ist im Grundbuch Breil/Brigels auf Grundstück Nr. 3822 sowie auf die ME-Grundstücke Nrn. 3822-1 bis 3822-7 sowie 3822-10 anzumerken.

Schliessung von Miteigentumsgrundstücken

Die bisherigen Miteigentumsgrundstücke Nrn. 3822-8 und 3822-9 sind im Grundbuch zu schliessen.

Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer nach Art. 682 ZGB wird im Sinne von Art. 681b Abs. 1 ZGB bezüglich Grundstück Nr. 3822, und den Miteigentumsanteilen daran, aufgehoben. Die Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer gilt für die ganze Dauer des Bestandes von Miteigentum an Grundstück Nr. 3822 und ist im Grundbuch Breil/Brigels auf Grundstück Nr. 3822 sowie auf den Miteigentums-Grundstücken Nr. 3822-1 bis 3822-7 sowie 3822-10 wie folgt vorzumerken: *Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrecht der Miteigentümer*

Vorrangsregelung zugunsten Quartier

Gehen Autoabstellplätze mit dem Verkauf einer Wohneinheit nicht an den neuen Wohnungseigentümer über, haben die Wohnungseigentümer im Quartierplangebiet Vorrang vor einer Veräusserung an Dritte.

c) Parzelle Nr. 3855

Bau- und Nutzungsrecht zugunsten Parzelle Nr. 4302

Den jeweiligen Eigentümern der Parz. Nr. 4302 wird das Recht eingeräumt, den gemeinschaftlichen Zufahrtsbereich gemäss Plan Nr. 217.AB_NB mit zu nutzen, wenn es die Erschliessung oder die Parkierung der berechtigten Parzelle Nr. 4302 erfordern. Beeinträchtigungen sind während der Bauzeit zu dulden. Im Übrigen muss bei Ausübung des Rechts sichergestellt sein, dass die Anlage für die übrigen Miteigentümer weiterhin in der heutigen Qualität nutzbar bleibt. Soll das Baurecht für eine andere Erschliessungslösung genutzt werden, einigen sich die Miteigentümer in einer ergänzenden Nutzungsordnung.

Nutzungsordnung an den neun bestehenden Autoabstellplätzen

Die zur alleinigen und ausschliesslichen Nutzung zugewiesenen Autoabstellplätze richten sich nach nachfolgender Tabelle und Plan Plan Nr. 217.AB_NB. Im Plan eingetragen sind einerseits die Abstellplätze gemäss Bestand. Sie sind aus heutiger Sicht sehr knapp bemessen (ca. 2.25 m Breite und 5 m Tiefe) und nicht rechtwinklig zur Begrenzungslinie im Nordosten angeordnet. Die Situation kann und soll verbessert werden, wenn

- die Miteigentümer der Plätze 1-9 dies mit der Mehrheit der Stimmen beschliessen

und/oder

- die Miteigentümer (heute *architekтура Bearth&Cavegn*) ihr Recht zur Erstellung von anschliessenden Autoabstellplätzen auf der Liegenschaft Nr. 4302 umsetzen.

Die Abstellplätze 2-9 können dann mit einer Breite von 2.4 m und einer Tiefe von 5.5 m rechtwinklig zur Begrenzung im Nordosten abgegrenzt werden.

Platz Nr.	Alleiniges und ausschliessliches Nutzungsrecht	Miteigentumsanteil	ME-Grundstücke
1		ME 1/11	3855-1
2		ME 1/11	3855-2
3		ME 1/11	3855-3
4		ME 1/11	3855-4
5		ME 1/11	3855-5
6		ME 1/11	3855-6
7		ME 1/11	3855-7
8		ME 1/11	3855-8
9		ME 1/11	3855-9
-		ME 2/11	3855-10

Sämtliche Aufwendungen (Schneeräumung, Unterhalt usw.) sind anteilmässig von den Eigentümern der Plätze 1-9 zu tragen. Sobald die Miteigentümer (heute) ihr Recht zur Erstellung von zwei Abstellplätzen auf Parz. Nr. 4302 nutzen, sind die Aufwendungen nach Massgabe der Miteigentumsanteile zu tragen.

Anmerkung

Vorstehende Nutzungsordnung ist im Grundbuch Breil/Brigels auf Grundstück Nr. 3855 sowie auf die ME-Grundstücke Nrn. 3855-1 bis 3855-10 anzumerken.

Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer nach Art. 682 ZGB wird im Sinne von Art. 681b Abs. 1 ZGB bezüglich Grundstück Nr. 3855, und den Miteigentumsanteilen daran, aufgehoben. Die Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer gilt für die ganze Dauer des Bestandes von Miteigentum an Grundstück Nr. 3855 und ist im Grundbuch Breil/Brigels auf Grundstück Nr. 3855 sowie auf den Miteigentums-Grundstücken Nr. 3855-1 bis 3855-10 wie folgt vorzumerken: *Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrecht der Miteigentümer*

Vorrangsregelung zugunsten Quartier

Gehen Autoabstellplätze mit dem Verkauf einer Wohneinheit nicht an den neuen Wohnungseigentümer über, haben die Wohnungseigentümer im Quartierplangebiet Vorrang vor einer Veräusserung an Dritte.

Wenderecht zugunsten der Gemeinde Breil/Brigels

Die Gemeinde Breil/Brigels ist berechtigt, den gemeinschaftlichen Zufahrtsbereich im Zusammenhang mit Unterhaltsarbeiten und der Schneeräumung unentgeltlich zu nutzen.

d) Parzellen Nr. 3895 und 3963

Die Gemeinde Breil/Brigels ist berechtigt, die unmittelbar angrenzenden, privaten Zufahrtsbereich im Zusammenhang mit Unterhaltsarbeiten und der Schneeräumung der Quartierstrasse unentgeltlich zu nutzen.

e) Parzelle Nr. 771

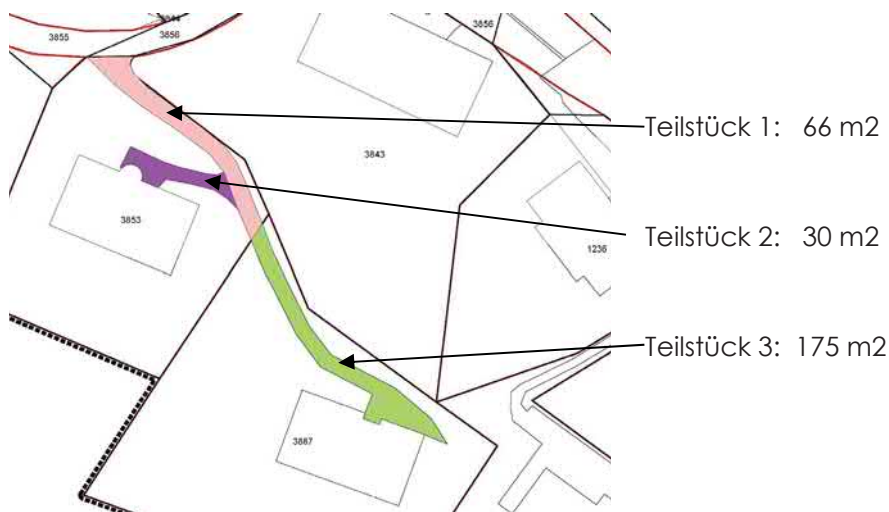
Für die Nutzung der Quartierstrasse hat sich die Parzelle Nr. 771 nachträglich an der Landbeschaffung für die Parzelle Nr. 3821 zu beteiligen. Der auf sie entfallende anteilmässige Landabzug entspricht dem prozentualen Beitrag an die Sanierungskosten der Strassen. Die resultierende Mehrzuteilung ist mit den Landwerten des Geldausgleiches (Kap. 7)) zu entschädigen. Die Entschädigung wird von der Gemeinde im Rahmen des vorgesehenen Beitragsverfahrens berechnet und für das Teilstück 1 zugunsten der übrigen Liegenschaften angerechnet werden.

f) Parzellen Nr. 771 und 3828

Der Parz. Nr. 771 wird ein beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Parz. Nr. 3828 gemäss Plan Nr. 217.AB_NB eingeräumt. Im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung darf das Recht unentgeltlich ausgeübt werden. Ergibt sich aus anderen Nutzungen Mehrverkehr, hat sich die Parz. Nr. 771 am Unterhalt auf Parz. Nr. 3828 zu beteiligen. Die Parteien einigen sich ausseramtlich. Kommt es zu Streitigkeiten, entscheidet die Baubehörde über einen angemessenen Unterhaltsbeitrag.

g) Parz. Nr. 3853 und 3887

Der Zugang zur Liegenschaft 3887 führt über Parz. Nr. 3853. Er ist mit einem Fuss- und Fahrwegrecht grundbuchlich sichergestellt. Mangels weiterer Bestimmungen in den Kaufverträgen wird mit dem Quartierplan eine Unterhaltsregelung gemäss nachfolgendem Planausschnitt festgelegt:



Die Eigentümer der Parz. Nr. 3887 übernehmen 50 % aller Aufwendungen die aus der gemeinschaftlichen Nutzung des hellroten Teilstückes 1 des Zugangsweges entstehen. Die Aufwendungen für das grüne Teilstück 3 gehen vollständig zu Lasten der Parz. Nr. 3887. Die Aufwendungen

des lila Teilstückes 2 gehen vollständig zu Lasten der Parz. Nr. 3853. Änderungen sind bei Zustimmung aller Eigentümer jederzeit möglich.

h) Parz. Nr. 10050 – Infrastrukturanlagen der Berechtigten

Nutzung, Unterhalt und Schneeräumung sind Sache der Eigentümer nach Massgabe ihrer Miteigentumsanteile. Die Nutzung des Gebäudes als kommunale Kehrichtsammelstelle ist freiwillig und kann jederzeit mit Mitteilung (Mehrheitsbeschluss der Eigentümer) an die Baubehörde innert 90 Tagen aufgehoben werden. Das Gebäude kann im Rahmen der Zonenvorschriften umgenutzt oder umgebaut werden. Die Besucherparkplätze dürfen mit Zustimmung aller Berechtigten geändert, aufgehoben oder verkauft werden. Das Eigentum am Grundstück Nr. 10050 wird subjektiv-dinglich mit den Grundstücken Nrn. 1236, 3819, 3820, 3843, 3844, 3853, 3887, 3895 verknüpft.

i) Parz. Nr. 10051 – Frei- und Grünfläche mit Nutzungsaufgabe

Die Frei- und Grünfläche darf zur Aufwertung der Fusswegverbindung mit Sitzbänken, Bepflanzungen udgl. ausgestattet werden. Die Erstellung eines Zaunes gegenüber Parz. 3815 ist im Rahmen der baugesetzlichen Möglichkeiten uneingeschränkt zulässig.

Anlagen sowie jegliche Ein- und Übergriffe zugunsten der Parz. Nr. 3815 sind verboten. Die Gemeinde kann das Verbot aufheben, wenn der nachträgliche Einkauf in die Erschliessungsanlagen im Quartier Spineus geregelt ist (Landerwerb und Sanierung).

5 Grundbuchliche Bereinigung

Mit den vorgesehenen Änderungen an den Eigentums- und Parzelleirungsverhältnissen kann das Grundbuch bereinigt und wesentlich entlastet werden. Es entfallen zahlreiche Fuss- und Fahrwegrechte und die Eigentumsverhältnisse an den beiden Parkierungsparzellen Nr. 3822 und 3855 können übersichtlich und eindeutig geregelt werden.

In der Beilage „Teilauszug aus dem Grundbuch mit grundbuchlicher Bereinigung“ sind alle sich ergebenden oder vorgesehenen Veränderungen mit roter Schrift markiert.

Eine wesentliche Zielsetzung der Quartierplanung kann mit den neu geregelten Eigentumsverhältnissen erfüllt werden, so dass diesbezüglich auch der Liquidation der Spineus Immobilien AG nichts mehr entgegensteht. Die Neuregelung der über Jahrzehnte gewachsenen privatrechtlichen Verträge und Regelungen erfordert heute von allen Seiten Verständnis. Alle sind dann zumal einvernehmlich getroffen worden, so dass auf eine Quartierplanung vor Realisierung der Bebauungen im Interesse aller Betroffenen abgesehen worden war. Diese Planung muss nun im Nachhinein zweckmässige und pragmatische Lösungen für die Eigentümer und für die Gemeinde suchen. Auf die rechtsgültig abgeschlossenen Kauf- und Dienstbarkeitsverträge oder Entschädigungszahlungen im Zusammenhang, kann nicht zurückgekommen werden.

6 Abzugs- und Beitragsperimeter für die Quartierstrasse

Grundsätzlich sind die dem Quartier dienenden Strassen über einen entschädigungslosen, prozentualen Abzug der nutzniessenden Parzellen zu beschaffen. Aufgrund des errechneten Abzuges ergibt sich je Parzelle ein Anspruchswert. Im unbebauten Gebiet werden die Parzellen entsprechend den Ansprüchen neu zugeteilt (Landumlegung). Im weitgehend überbauten Quartier Spineus ist dies nicht möglich oder nicht sinnvoll, weil damit unverhältnismässig in die bestehenden Umschwünge und Anlagen eingegriffen werden müsste. Die Bebauungen in Spi-

neus sind auch vollerschlossen verkauft worden, womit der Landerwerb von den Haus- und Wohnungseigentümern bereits vollzogen ist und die bestehenden Strassenflächen entschädigungslos ins Eigentum der Gemeinde gehen. Nur wo die Vermessung Abweichungen zwischen Strassen und Parzellengrenzen ergeben haben, die mittels Grenzbereinigung behoben werden, wird die Mehr- oder Minderzuteilung soweit gerechtfertigt, in Geld ausgeglichen. Die Mehr- und Minderzuteilungen sind in Beilage 3 berechnet. Ausstehend ist die Beteiligung der Parz. Nr. 771 (siehe Kap. 4e)). Die Abzugssperimeter sind identisch mit den Beitragsperimetern für die Strassensanierung.

Die Beitragsperimeter werden im Beitragsverfahren gemäss kantonalem Raumplanungsrecht festgelegt werden. Die Gemeinde sieht vor, das Verfahren unmittelbar nach Abschluss der Quartierplanung einzuleiten. Die massgeblichen Vorschriften finden sich:

- Kantonales Raumplanungsgesetz Art. 60
- Kantonale Raumplanungsverordnung Art. 22 ff
- Baugesetz Brigels Art. 75
- Erschliessungsreglemente Gemeinde Brigels

Als Grundlage wird für alle bisher privaten Anlagen ein Sanierungsprojekt mit Kostenschätzung zu erarbeiten sein, welches den Beteiligten vor der Ausführung zur Kenntnis gebracht wird.

7 Regelung für den Bau und den Unterhalt der gemeinsamen Anlagen

Die in Gemeindebesitz übergehenden Erschliessungsanlagen werden von der Gemeinde grundsätzlich nach Massgabe ihres Erschliessungsprogramms saniert. Die Kosten werden gemäss Kap. 6 im Beitragsverfahren auf die privaten Grundbesitzer verteilt. Die Mehrheit der kostenpflichtigen Eigentümer kann die Sanierung eines oder mehrerer Teilstücke früher beantragen, wenn sie die approximativen Kosten bevorschussen.

Die Gemeinde ist nach Abschluss des Quartierplanverfahrens für den üblichen Unterhalt und für die Schneeräumung ihrer Erschliessungsgrundstücke zuständig. Sie kann die Schneeräumung privater Erschliessungsanlagen gegen Entschädigung übernehmen.

8 Ausgleich von Mehr- und Minderzuteilungen, Geldausgleich

Der Ausgleich für die entschädigungspflichtigen Mehr- und Minderzuteilungen aufgrund der Grenzbereinigung ist in Beilage 3 berechnet. Die Ausgleichswerte werden aufgrund aktueller Verhältnisse und unter Berücksichtigung vergleichbarer Fälle und der speziellen Umstände wie folgt festgelegt:

Wohn- und Dorferweiterungszonen: Fr. 120/m²

Zone für Kleinbauten und Anbauten (Nebenanlagen): 20 Fr./m²

Zone übriges Gemeindegebiet (Strassen und Nebenanlagen): 10 Fr./m²

Pluswerte sind der Gemeinde geschuldet, Minuswerte sind Guthaben. Der Ausgleich der Mehr- und Minderzuteilungen gemäss Beilage 3 erfolgt mit der Abrechnung der Verfahrenskosten durch die Gemeinde. Die Mehrzuteilung von Parz. Nr. 771 wird im Beitragsverfahren für die Strassensanierung abgerechnet.

9 Grundbuchlicher Vollzug

a) Neuer Bestand

Die resultierenden Parzellenflächen und die Teilflächen je Zone sind in Beilage 2 „Tabelle Flächenverzeichnis Neuer Bestand“ zusammengestellt.

b) Nachführung der Grundbuchvermessung

Nach Abschluss des Auflageverfahrens wird der Quartierplan von der Gemeinde dem Grundbuchamt zu Vollzug weitergeleitet. Der Nachführungsgeometer wird vom Grundbuchamt beauftragt die Grenzbereinigungen gemäss Plan Nr. 217.AB_NB (Neuer Bestand) zu vollziehen.

Die Nachführung wird als Büromutation durchgeführt. Das Planungsbüro Madeleine Grob stellt dem Nachführungsgeometer hierfür die notwendigen Grenzpunktkoordinaten zur Verfügung, soweit sie nicht aus der Vermessung der Strassenparzellen bereits vorhanden sind. Die Strassenränder der Strassenparzellen werden in der Regel nicht vermarkt. Die Grenzzeichen wären durch den Strassenunterhalt dauernd gefährdet. Vermarkt werden nach Bedarf aufstossende Grenzen der privaten Grundstücke in der Grenzlinie etwas vom Strassenrand zurückversetzt, sowie weitere, für die privaten Liegenschaften wichtige, Grenzpunkte. Damit können die Eigentumsgrenzen im Feld hinreichend festgestellt werden. Die Vermarkung wird erst durchgeführt, wenn die Sanierung der Strassenteilstücke abgeschlossen ist.

c) Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte

Die Vorgaben für die Bereinigung im Grundbuch sind in der separaten Beilage „Flächenverzeichnisse Alter und Neuer Bestand“ (Auszug aus Grundbuch) zusammengestellt. Soweit bestehende Rechte mit dem Quartierplan hinfällig werden oder aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse keinen Sinn und keine Wirkung mehr haben, sind sie durchgestrichen.

Nach Abschluss des Festsetzungsverfahrens werden wegfallende Dienstbarkeiten im Grundbuch gelöscht. Es werden keine neuen Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Die diesbezüglichen Festsetzungen im Quartierplan werden mit der Anmerkung des Quartierplanes Spineus auf allen Liegenschaften im Bezugsgebiet verbindlich sichergestellt (siehe lit. d).

d) Bereinigung der Anmerkungen

Diverse Anmerkungen, die sich auf die Erschliessung beziehen, können gelöscht werden (siehe separate Beilage „Flächenverzeichnisse Alter und Neuer Bestand“ (Auszug aus Grundbuch)

Die unter Kap. 4, Abschnitt b) und c) stipulierten Nutzungsordnungen sind im Grundbuch anzumerken,

Die unter Kap. 4, Abschnitt h) stipulierte subjektiv-dingliche Verknüpfung von Miteigentum am Grundstück Nr. 10050 ist bei den Hauptgrundstücken Nrn. 1236, 3819, 3820, 3843, 3844, 3853, 3887, 3895 anzumerken.

Auf allen Parzellen im Bezugsgebiet ist dieser Quartierplan neu anzumerken („Spineus“)

e) Vormerkungen

Die unter Kap. 4.2 und 4.3 stipulierten Aufhebungen der gesetzlichen Vorkaufsrechte der Miteigentümer sind im Grundbuch vorzumerken.

10 Kosten und Kostenverteilung

Die Kosten für das Verfahren und für den grundbuchlichen Vollzug des Quartierplanes gehen grundsätzlich zulasten die Grundeigentümer.

a) Planungsarbeiten und grundbuchlicher Vollzug (Verfahren)

Die Kosten für das Verfahren sind von den Grundeigentümern nach Massgabe der möglichen Grundstücksnutzung und unter Berücksichtigung allfälliger Vor- und Nachteile zu tragen (KRG Art. 63, Abs.3). Die mögliche Nutzung kann mit der Bauzonenfläche im Neuen Bestand gleichgesetzt werden. Die Parz. Nr. 797 wird nicht belastet, da sie keinen Nutzen aus der Planung hat. Die Zone für Kleinbauten und Anbauten auf den Parz. Nr. 771 und 4185 hat keine bauliche Nutzung und wird nur zu 30% belastet. Die Neuregelung der Eigentumsverhältnisse an den Parz. Nr. 3855 (Bauzone), 3822 und 10050 (Zone für Kleinbauten und Anbauten) verursacht erheblichen Verfahrensaufwand und wird deshalb zu 100 % belastet. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Kostenbeteiligung der Spineus Immobilien AG verwiesen.

Spezielle Vorteile aus dem Verfahren hat . Sie hat nach Abschluss des Verfahrens kein Grundeigentum mehr und wird deshalb pauschal mit 20% an den Verfahrenskosten beteiligt. Ausgenommen sind die Kosten im Zusammenhang mit allfälligen Einsprache- und Rechtsmittelverfahren, soweit sie nicht in direktem Zusammenhang mit ihrem Grundeigentum im Alten Bestand stehen.

Die zu verteilenden Kosten für das Planungsverfahren (ca. Fr. 25'000 exkl. Einsprache- und Rechtsmittelverfahren) und für den grundbuchlichen Vollzug (Kosten Grundbuchamt ca. Fr. 5'500, Vorarbeiten und Büromutation des Nachführungsgeometers ca. Fr. 6'500) werden auf insgesamt ca. Fr. 35'-40'000 geschätzt. Die Verteilung der Verfahrenskosten ist im Anhang in Beilage 5 ersichtlich. Infolge Rechtsmittelverfahren können sich die Kosten erheblich erhöhen.

Die Verfahrenskosten werden aufgrund der effektiven Aufwendungen abgerechnet sobald die Quartierplanung rechtskräftig ist. Der Ausgleich von Mehr- und Minderzuteilungen wird verrechnet (siehe Beilage 3). Die Auszahlung von Guthaben erfolgt nach Eingang der geschuldeten Beträge spätestens innert 90 Tagen seit Rechnungsstellung. Die Kostenanteile der Grundeigentümer sind fällig, sobald alle Abrechnungsgrundlagen vorliegen. Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften der kantonalen Raumplanungsverordnung.

11 Verfahren

Der Quartierplanentwurf betreffend die Neuregelungen des Eigentums wurde vor der Vernehmlassung bei den Eigentümern dem Grundbuchamt zur Prüfung vorgelegt. Der vollständige Entwurf wurde dann den Eigentümern unterbreitet (Vernehmlassung). Die Vernehmlassung führte zu Anpassungen, die eine neuerliche Prüfung durch das Grundbuchamt erforderlich machte. Nach der Bereinigung erfolgt die öffentliche Auflage.

Das Auflageverfahren ist in Art. 18 der kantonalen Raumplanungsverordnung geregelt. Gegen die verbindlichen Bestandteile der Planung:

- Plan Nr. 217.AB_NB: Plan Alter und Neuer Bestand mit Angaben zu Nutzungsordnungen 1:500
- Teilauszug aus dem Grundbuch mit grundbuchlicher Bereinigung
- Bericht mit Quartierplanvorschriften, grundbuchlicher Bereinigung und Kostenverteiler

kann im Rahmen der öffentlichen Auflage Einsprache erhoben werden.

Es gingen zwei Einsprachen ein. Eine Einsprache betrifft die grundbuchlich festgestellten Eigentumsverhältnisse an Parz. Nr. 3855 (Autoabstellplätze). Sie wurden neu an die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse angepasst.

Eine zweite Einsprache wurde am 3.12.2018 abgewiesen.

An der Vorstandssitzung vom 3.12.2018 hat der Gemeindevorstand den Quartierplan erlassen. Der Entscheid wurde allen Eigentümern im Quartierplangebiet schriftlich mitgeteilt.

12 Folgemassnahmen

Die Gemeinde wird nach Abschluss der Quartierplanung von Amtes wegen eine Teilrevision der Ortsplanung durchführen, um die sich aus dieser Planung ergebenden Anpassungen der Grundordnung vorzunehmen. Es sind dies formelle Anpassungen am Zonenplan gemäss Plan Nr. 217.AB_NB und Anpassungen des Generellen Erschliessungsplanes-Verkehr (Löschung Bereich Privaterschliessung, Bereinigung öffentliches Strassennetz).

Laax, den 15.10.2018/4.12.2018

Planungsbüro Madeleine Grob

Madeleine Grob

Flächenverzeichnis Beizugsgebiet und Alter Bestand

(unter Berücksichtigung der Mutation 1231, Parz. Nr. 3828 und 3990 T)

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Anteil	W2 [m ²]	DE2 [m ²]	M [m ²]	KBA [m ²]	GF [m ²]	ÜG [m ²]	Gesamt [m ²]
771		ME 1/2				403			403
		ME 1/2							
797		S					152		152
1234		S	936					134	1070
1236		S	793						793
1237		S		1957			204		2161
3815		A			1781				1781
3819		S	1072						1072
3820		ME 1/2	793						793
		ME 1/2							
3821		A						903	903
3822		ME 1/10				278			278
		ME 1/20							
		ME 1/20							
		ME 1/10							
		ME 1/20							
		ME 1/20							
		ME 1/20							
		ME 1/10							
		ME 2/10							
		ME 1/10							
		ME 1/10							

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Anteil	W2 [m²]	DE2 [m²]	M [m²]	KBA [m²]	GF [m²]	ÜG [m²]	Gesamt [m²]
3828		A	783					60	843
3843		S	1338						1338
3844		S	821						821
3853		S	874						874
3855		A	443						443
3856		ME 1/4						213	213
		ME 1/4							
		ME 1/4							
		ME 1/4							
3887		S	1176						1176
3895		S	2147						2147
3962		S	646						646
3963		A	697						697
3990 T		A	3					142	145
4185		S		512		248			760
4302	A	374						374	
4866	A	37						37	
Total			12933	2469	1781	929	356	1452	19920

B		Eigentum:	
GF	Zone für Grünflächen	A	Alleineigentum
KBA	Zone für Kleinbauten und Anbauten	ME	Miteigentum
W2	Wohnzone 2	S	Stockwerkeigentum
M	Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten		
DE2	Dorferweiterungszone 2		
ÜG	Zone übriges Gemeindegebiet		

Gemeinde Breil/Brigels - Quartierplan Spineus
Flächenverzeichnis Neuer Bestand

Beilage 2

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Anteil	W2 [m²]	DE2 [m²]	M [m²]	KBA [m²]	GF [m²]	ÜG [m²]	Gesamt [m²]	Bemerkungen	
771		ME 1/2 ME 1/2				403			403		
797		S					152		152		
1234		S	936					134	1'070		
1236		S	793					27	820		
1237		S		1'957			204	84	2'245		
3815		A			1'781				1'781		
3819		S	1'072						1'072		
3820		ME 1/2	793						793		
		ME 1/2									
3821		A						1'157	1'157	Erschliessungsparzelle	
3822							177			177	
3822-1		ME 1/8									Autoabstellplatz
3822-2		ME 1/8									Autoabstellplatz
3822-3		ME 1/8									Autoabstellplatz
3822-4		ME 1/8									Autoabstellplatz
3822-5		ME 1/8									Autoabstellplatz
3822-6		ME 1/8									Autoabstellplatz
3822-7		ME 1/8									Autoabstellplatz
3822-8		ME 1/8									Autoabstellplatz
10050							86			86	Infrastrukturen 1236, 3819, 3820, 3887, 3843, 3844, 3853, 3895
		ME 5/45									
		ME 2/45									
		ME 1/45									
		ME 8/45									
		ME 7/45									
		ME 3/45									
		ME 7/45									
		ME 12/45									

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Anteil	W2 [m²]	DE2 [m²]	M [m²]	KBA [m²]	GF [m²]	ÜG [m²]	Gesamt [m²]	Bemerkungen
3828		A	800					36	836	
3843		S	1'333						1'333	
3844		S	821						821	
3853		S	874						874	
3855			308						308	
3855-1		ME 1/11								Autoabstellplatz
3855-2		ME 1/11								Autoabstellplatz
3855-3		ME 1/11								Autoabstellplatz
3855-4		ME 1/11								Autoabstellplatz
3855-5		ME 1/11								Autoabstellplatz
3855-6		ME 1/11								Autoabstellplatz
3855-7		ME 1/11								Autoabstellplatz
3855-8		ME 1/11								Autoabstellplatz
3855-9		ME 1/11								Autoabstellplatz
3855-10		ME 2/11								
3887		S	1'176						1'176	
3895		S	2'137					43	2'180	
3962		S	646						646	
3963		A	697						697	
10051		A						171	171	Frei- und Grünfläche
4185	S		512		248		24	784		
4302	A	301						301		
4866	A	37						37		
Total			12'724	2'469	1'781	914	356	1'676	19'920	
			19'920							

Bem: Rundungsdifferenzen im Rahmen der Grundbuchvermessung bleiben vorbehalten

Zonen:

GF Zone für Grünflächen
KBA Zone für Kleinbauten und Anbauten
W2 Wohnzone 2
M Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten
DE2 Dorferweiterungszone 2
ÜG Zone übriges Gemeindegebiet

Eigentum:

A Alleineigentum
ME Miteigentum
S Stockwerkeigentum

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Anteil Alter Bestand	Anteil Neuer Bestand	W2 [m ²]	DE2 [m ²]	M [m ²]	KBA [m ²]	GF [m ²]	ÜG [m ²]	Gesamt [m ²]	Alter Bestand [m ²]	Mehr-/Minderzuteilungen			Geldausgleich			Bemerkungen
												W2 [m ²]	KBA [m ²]	ÜG [m ²]	W2 120 Fr.	KBA 20 Fr.	ÜG 10 Fr.	
771		ME 1/2	ME 1/2				403			403	403							siehe auch Kap. 3 -6
		ME 1/2	ME 1/2															
797		S	S					152		152	152							
1234		S	S	936					134	1'070	1'070							
1236		S	S	793					27	820	793			27			270	Zukauf (Kap. 3)
1237		S	S		1'957			204	84	2'245	2'161			84			840	Zukauf (Kap. 3)
3815		A	A			1'781				1'781	1'781							
3819		S	S	1'072						1'072	1'072							
3820		ME 1/2	ME 1/2	793					0	793	793							
		ME 1/2	ME 1/2															
3821		A	-						0	0	903			-903				Abtretung Strasse
3821			A						1'157	1'157	0			1'157				Strassenübernahme (inkl. Fussweg)
3822-1		ME 1/10	ME 1/8				177			177	278			-101				Abtrennung Autoabstellplätze mit alleinigem Nutzungsrecht
3822-2		ME 1/10	ME 1/8															
3822-3		ME 1/10	ME 1/8															
3822-4		ME 1/10	ME 1/8															
3822-5		ME 1/10	ME 1/8															
3822-6		ME 1/10	ME 1/8															
3822-7		ME 1/10	ME 1/8															
3822-8		ME 1/10	ME 1/8															
3822		ME 2/10	-															
10050							86			86	Teil von 3822			86				Briefkastenanlage, Gebäude und Besucherparkplätze
3828		A	A	800					36	836	843			-7			-70	Abtretung an Gemeindestrasse
3843		S	S	1'333						1'333	1'338	-5			-600			Korrektur gemäss Strassenausbau
3844		S	S	821						821	821							
3853		S	S	874						874	874							
3855		A	-							0	443	-308		-135				Abtretung Strasse (Teilfläche)
3855-1			ME 1/11	28						28		28						Abtretung zu Miteigentum
3855-2			ME 1/11	28						28		28						siehe Nutzungsordnung
3855-3			ME 1/11	28						28		28						Kap. 4
3855-4			ME 1/11	28						28		28						
3855-5			ME 1/11	28						28		28						
3855-6			ME 1/11	28						28		28						
3855-7			ME 1/11	28						28		28						
3855-8			ME 1/11	28						28		28						
3855-9			ME 1/11	28						28		28						
3855-10			ME 2/11	56						56		56						Kompensation Strasse 4302
3856		je ME 1/4	-							0	213			-213				Abtretung an Gemeindestrasse
3887		S	S	1'176						1'176	1'176							
3895		S	S	2'137					43	2'180	2'147			33			330	Strassenausscheidung - Korrektur
3962		S	S	646						646	646							
3963		A	A	697						697	697							
10051		A	A						171	171	145			26				
4185		S	S		512		248		24	784	760			24			240	Strassenausscheidung - Korrektur
4302		A	A	301						301	374			-73				Abtretung an Gemeindestrasse
4866		A	A	37						37	37							
Total				12'724	2'469	1'781	914	356	1'676	19'920	19'920	-5	0	5	-600	0	1'610	
				19'920								0			1'010			

Abkürzungen Zonen und Eigentumsform: siehe Tabelle Alter Bestand

entschädigungspflichtig

Gemeinde Breil/Brigels - Quartierplan Spineus
Tabelle Kostenverteilung Verfahrenskosten

Beilage 4

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Anteil	W2, DE2, M [m²]	KBA [m²]	Gesamt [m²]	Kostenanteil		Bemerkungen
	kostenpflichtig (%)		100	30		%	ca. Fr.	
771		ME 1/2		403	121	0.35	111	
		ME 1/2				0.35	111	
797		S			0			
1234		S	936		936	5.37	1'720	
1236		S	793		793	4.55	1'457	
1237		S	1'957		1'957	11.24	3'595	
3815		A	1'781		1'781	10.22	3'272	
3819		S	1'072		1'072	6.15	1'969	
3820		ME 1/2	793		793	2.28	728	
		ME 1/2				2.28	728	
3822				191				
3822-1		ME 1/8			24	0.14	44	Kostenpflicht 100%
3822-2		ME 1/8			24	0.14	44	Kostenpflicht 100%
3822-3		ME 1/8			24	0.14	44	Kostenpflicht 100%
3822-4		ME 1/8			24	0.14	44	Kostenpflicht 100%
3822-5		ME 1/8			24	0.14	44	Kostenpflicht 100%
3822-6		ME 1/8			24	0.14	44	Kostenpflicht 100%
3822-7		ME 1/8			24	0.14	44	Kostenpflicht 100%
3822-8		ME 1/8			24	0.14	44	Kostenpflicht 100%
10050				86				
		ME 5/45			10	0.05	18	Kostenpflicht 100%
		ME 2/45			4	0.02	7	Kostenpflicht 100%
		ME 1/45			2	0.01	4	Kostenpflicht 100%
		ME 8/45			15	0.09	28	Kostenpflicht 100%
		ME 7/45			13	0.08	25	Kostenpflicht 100%
		ME 3/45			6	0.03	11	Kostenpflicht 100%
		ME 7/45			13	0.08	25	Kostenpflicht 100%
		ME 12/45			23	0.13	42	Kostenpflicht 100%

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Anteil	W2, DE2, M [m²]	KBA [m²]	Gesamt [m²]	Kostenanteil		Bemerkungen	
3828		A	800		800	4.59	1'470		
3843		S	1'333		1'333	7.65	2'449		
3844		S	821		821	4.71	1'508		
3853		S	874		874	5.02	1'606		
3855			308						
3855-1		ME 1/11			28	0.16	51		
3855-2		ME 1/11			28	0.16	51		
3855-3		ME 1/11			28	0.16	51		
3855-4		ME 1/11			28	0.16	51		
3855-5		ME 1/11			28	0.16	51		
3855-6		ME 1/11			28	0.16	51		
3855-7		ME 1/11			28	0.16	51		
3855-8		ME 1/11			28	0.16	51		
3855-9		ME 1/11			28	0.16	51		
3855-10		ME 2/11			28	0.16	51		
3887		S	1'176		1'176	6.75	2'160		
3895		S	2'137		2'137	12.27	3'926		
3962		S	646		646	3.71	1'187		
3963		A	697		697	4.00	1'280		
4185		S	512	248	586	3.37	1'077		
4302		A	301		301	1.73	553		
4866		A	37		37	0.21	68		
Total				16'974	928	17'418	100.00	32'000	
							20.00	8'000	
					Total		40'000		

Zonen:

GF	Zone für Grünflächen
KBA	Zone für Kleinbauten und Anbauten
W2	Wohnzone 2
M	Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten
DE2	Dorferweiterungszone 2
ÜG	Zone übriges Gemeindegebiet

Eigentum:

A	Alleineigentum
ME	Miteigentum
S	Stockwerkeigentum

Gemeinde Breil/Brigels Quartierplan Spineus Werkleitungen 1:1000

Ver- und Entsorgung (Bestand gemäss Leitungskataster)

- Schmutz- und Mischwasserleitung Gemeinde
- Schmutz- und Mischwasserleitung privat
- Sauberwasserleitung Kanton
- Wasserleitung Gemeinde
- Hydrant (Gemeinde)
- Wasserleitung privat

Quartierplan Spineus - Hinweise:

- Beizugsgebiet
- Liegenschaftsgrenzen im Alten Bestand

