



Kanton Graubünden
Gemeinde Laax

Quartierplanung Caplania
Erläuterungsbericht

529 Gr We/21.02.94

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 Ilanz
Telefon 081/925 42 22

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Quartierplanung und Auftrag	3
2	Beizugsgebiet und alter Bestand	3
3	Erschliessungskonzept Verkehr	4
4	Grenzbereinigung und Konzept für den Ausgleich von Mehr- und Minderzuteilungen ..	5
5	Arealüberbauung	5
6	Grundsätze für den Geldausgleich	6
7	Detailplanung	6
7.1	Verkehrerschliessung	6
7.2	Baulinien	7
7.3	Waldabstandslinien	7
7.4	Werkleitungen	7
7.5	Alter und neuer Besitzstand	8
7.5.1	Parzellierung und Eigentumsverhältnisse	8
7.5.2	Grunddienstbarkeiten und Anmerkungen	9
7.5.3	Ermittlung der zulässigen Bruttogeschossfläche im neuen Bestand	10
7.5.4	Geldausgleich	12
7.5.5	Güterzettel im neuen Bestand	13
7.6	Werkleitungen	13
8	Kosten	13
8.1	Quartierstrasse	13
8.2	Verfahrenskosten	14
8.3	Werkleitungskosten	14
9	Kostenverteilung	15
10	Fälligkeit der Kostenanteile	17
11	Die verbindlichen Bestandteile der Planung	17
12	Rechtsmittel und Rechtswirkung	17
13	Genehmigung	17

Anhang

- 1 Provisorischer Erläuterungsbericht
- 2 Alter Bestand
- 3 Neuer Bestand

1 Anlass der Quartierplanung und Auftrag

Die Erschliessung im Gebiet Caplania verläuft gemäss Grundbuchplan über zwei selbständige Strassenparzellen, die im Besitz von jeweils 19 Eigentümern stehen. Zusätzlich sind diverse Fuss- und Fahrwegrechte im Grundbuch eingetragen, die in Ergänzung zu diesen Strassenparzellen notwendig sind. Die Linienführung der bestehenden Strasse stimmt jedoch an verschiedenen Orten bei weitem nicht mit den Grenzen der Parzellen überein. Tatsächlich beansprucht die Strasse an diversen Stellen Privatgrund, wobei hier keine entsprechenden Fahrwegrechte bestehen. Um diese Situation zu bereinigen, hatte der Gemeindevorstand Laax an seiner Sitzung vom 2. August 1990 beschlossen, für das Gebiet Caplania das amtliche Quartierplanverfahren durchzuführen. Der Einleitungsbeschluss und das Bezugsgebiet sind am 10. August 1990 publiziert und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt worden.

Im Juli 1992 erhielten die Quartierplanbeteiligten einen ersten Baulandumlegungsplan mit einem provisorischen Erläuterungsbericht. Vorgesehen war die Ausscheidung der gesamten Quartiererschliessungsstrasse gemäss effektivem Ausbau als eigenständige Parzelle sowie der Übergang dieser Parzelle ins Eigentum der Gemeinde. Die grundsätzlichen Konsequenzen, zusätzliche Erschliessungskonzepte und die dafür vorgesehenen Verfahrensgrundsätze sind im Detail *dem provisorischen Erläuterungsbericht, Anhang 1*, zu entnehmen.

Nachdem seitens der Eigentümer keine grundsätzlichen Einwände zu diesen Entwürfen eingegangen waren, beauftragte die Gemeinde Laax im Mai 1993 das Ingenieurbüro Cavigelli und Partner, Ilanz, mit der Bearbeitung der Quartierplanung.

2 Bezugsgebiet und alter Bestand

a) Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse

Das Bezugsgebiet, die verbindliche Zonenordnung gemäss Zonenplan von 1988 und die Parzellierungsverhältnisse im alten Bestand sind dem Plan Nr. 529-1 zu entnehmen. Das Bezugsgebiet umfasst insgesamt 16'813 m², wobei 12'453 m² in der ausnutzungsberechtigten Bauzone liegen. Die Eigentumsverhältnisse sind im *Anhang 2 Alter Bestand* zusammengestellt. Das Bezugsgebiet ist zum grössten Teil bereits überbaut.

b) Grunddienstbarkeiten und Anmerkungen

Die separate Beilage *Güterzettel im alten Bestand* beinhaltet neben den Eigentumsverhältnissen auch alle grundbuchlich ausgewiesenen Dienstbarkeiten und Anmerkungen, soweit sie für die Quartierplanung von Belang sind. Es sind dies im wesentlichen:

- Übertragung von baulicher Ausnützung
- Näher- und Grenzbaurechte
- unselbständige Baurechte
- Nutzungsrechte und -ordnungen (Parkplätze usw.)
- Fuss- und Fahrwegrechte
- Durchleitungs- und Anschlussrechte
- Anmerkungen betreffend die Quartierplanung
- Anmerkungen betreffend Miteigentum

Nicht erfasst sind Vormerkungen und Pfandeinträge, da sie im Rahmen der Planung nicht geändert werden. Alle Grundbucheinträge, die in den Güterzetteln des alten Bestandes nicht erfasst sind, bleiben unverändert bestehen.

3 Erschliessungskonzept Verkehr

Wie im provisorischen Erläuterungsbericht bereits dargestellt, wird die tatsächlich ausgebaute Strassenfläche als durchgehende Quartierstrassenparzelle ausgeschieden. Als Grundlage wurde vom Nachführungsgeometer die tatsächliche Situation im Rahmen der anstehenden Nachführungsmutation bereits vorgängig vermessen. Die Grenzfestlegung erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Bauamt Laax. Mit der neuen Quartierstrassenparzelle erhalten nun bis auf die Parzelle Nr. 597T (Baulandanteil) alle Grundeigentümer im Beizugsgebiet einen direkten Strassenanstoss. Im Endstück wird der heutigen Nutzung entsprechend ein kleiner Kehrplatz im Bereich der bestehenden Garagenvorplätze ausgeschieden.

Aus topographischen Gründen kann die Parzelle Nr. 597T nur mittels Fussweg erreicht werden. Gemäss provisorischem Entwurf ist dieser entlang der Parzelle Nr. 595 zu erstellen. Da der oberste Teil der Böschung entlang der Strasse sehr steil ist; ist eine direkte vertikale Linienführung jedoch nicht möglich. Zweckmässigerweise soll der bestehende Zugang zum Gebäude auf Parzelle Nr. 595 mitbenützt und geeignet verlängert werden. Für die notwendige Anzahl Pflichtparkplätze wird im Bereich der bisherigen Parzelle Nr. 589 Platz reserviert. Vorbehalten sind andere Lösungen, soweit sie aufgrund von privatrechtlichen Vereinbarungen (freiwillig) zustande kommen.

Die überbauten Parzellen verfügen über die bisherigen Abstellplätze. Die Parzelle Nr. 586 kann neu den südlichen Quartierstrassenanstoss für die Anlage von Parkplätzen nutzen.

Die unüberbauten Parzellen Nr. 598 - 603 müssen gesamthaft, ausgehend vom anstossenden Bereich der Quartierstrasse, erschlossen werden. Die schwierige Topographie erlaubt eine Detailplanung nur im Zusammenhang mit Überbauungskonzepten.

4 Grenzberreinigung und Konzept für den Ausgleich von Mehr- und Minderzuteilungen

Da die Parzellen mehrheitlich überbaut sind, sollen möglichst wenige Grenzen verändert werden. In der Regel werden deshalb die bestehenden Grenzen entsprechend der Lage der Quartierstrassenparzelle verlängert oder verkürzt. Es ergeben sich damit nur Flächenabtretungen entlang der bisherigen gemeinsamen Grenzen zwischen Bauparzellen und Strassenparzellen.

Diese Flächenabtretungen müssen gezwungenermassen und ohne Berücksichtigung der bereits realisierten baulichen Nutzung einer Parzelle vorgenommen werden. Daher werden diese Flächenabtausch grundsätzlich ohne bauliche Ausnützung getätigt. Die zulässige Bruttogeschossfläche wird je Bauparzelle gemäss altem Besitzstand ermittelt und die entsprechende Bruttogeschossfläche der Parzelle im neuen Bestand gutgeschrieben. Bereits erfolgte Nutzungsübertragungen sind hierbei zu berücksichtigen. Neue Nutzungsübertragungen sind künftig ebenfalls zulässig, wenn die festgelegte Bruttogeschossfläche einer Parzelle noch nicht realisiert ist.

Die Parzellen Nr. 598 - 603 sind z. T. einzeln nicht zonengemäss überbaubar. Da sie alle dieselben Eigentümer haben, werden sie vereinigt (neue Parzelle Nr. 598).

Die bisherige Bauparzelle Nr. 589 im Kurvenbereich ist allenfalls noch für Nebenbauten nutzbar (vgl. Parkierungskonzept für Parzelle Nr. 597T). Da sie bereits der Gemeinde Laax gehört, wird sie mit der Strassenparzelle vereinigt.

Für Parkplatzparzellen werden die Eigentumsformen nach Möglichkeit so angepasst, dass sie subjektiv-dinglich mit der zugehörigen Bauparzelle (Wohnbauten) verknüpft werden. Dies dient auch der Sicherstellung der baugesetzlich notwendigen Abstellplätze.

5 Arealüberbauung

Die Parzellen Nr. 597T und 598 werden gestalterisch, erschliessungsmässig und bautechnisch noch einige Probleme bei der Detailplanung aufwerfen, die jedoch nicht im Rahmen der Quartierplanung gelöst werden können. Sowohl für die Parzelle Nr. 598 alleine als auch für die Parzellen Nr. 598 und 597T zusammen wird deshalb das Recht auf eine Arealüberbauung gemäss Art. 79 des Baugesetzes festgelegt - dies unabhängig von der in Art. 79 geforderten Mindestgrösse. Es müssen jedoch jeweils die gesamten Parzellen gemäss neuem Besitzstand der Quartierplanung erfasst werden. Für die Ermittlung des Ausnützungsbonus ist die Bauzonenfläche im neuen Bestand massgebend.

6 Grundsätze für den Geldausgleich

Für den Ausgleich der Mehr- und Minderzuteilungen aus der neuen Ausscheidung der Quartierstrasse wird vom amtlichen Schätzwert ausgegangen. Die Verkehrswertschätzung für das Bauland in Caplania beträgt bei der zonengemässen Ausnutzungsziffer von 0.3 Fr. 210.--/m². Ohne bauliche Ausnutzung, wie gemäss Kap. 4 vorgesehen, reduziert sich der Verkehrswert auf einen Drittel oder Fr. 70.--/m². Für Wald und übriges Gebiet beträgt die Verkehrswertschätzung Fr. 2.--/m².

7 Detailplanung

7.1 Verkehrserschliessung (vgl. Plan Nr. 529-3)

Die Grunderschliessung bildet die Quartierstrasse, die im heutigen Ausbau beibehalten wird. Die Breite der Strasse beträgt ca. 3 m. Zusätzlich sind weiterhin notwendige oder neue Rechte für Erschliessungsanlagen festgelegt:

a) unselbständiges Baurecht für vier Autoabstellplätze zu Gunsten Parzelle Nr. 597T (= neu Nr. 2069 im Neuen Bestand, vgl. Kap. 7.5.1)

Der Plan Nr. 529-3 enthält eine unverbindliche, aber technisch realisierbare Lösung für offene Abstellplätze. Die Eigentümer der Parzelle Nr. 597T haben das Projekt in Absprache mit der Gemeinde Laax zu erarbeiten. Die Parkieranlagen müssen die unbehinderte Passierbarkeit der Fahrbahn jederzeit gewährleisten.

Das Baurecht wird unentgeltlich eingeräumt. Das Grundstück Nr. 597T wird damit als vollständig erschlossen betrachtet. Sämtliche Erstellungskosten für die Abstellplätze gehen zulasten der Parzelle Nr. 597T.

Soweit platzmässig möglich, wird die Gemeinde hier zusätzlich noch öffentliche Parkplätze erstellen (vgl. auch Plan Nr. 529-3).

b) Fusswegrecht und unselbständiges Baurecht für einen Fussweg zu Gunsten Parzelle Nr. 597T (= neu Nr. 2069 im Neuen Bestand, vgl. Kap. 7.5.1)

Der Fussweg kann von der berechtigten Parzelle im bezeichneten Bereich entschädigungslos erstellt werden. Das Projekt hat auf die berechtigten Anliegen der belasteten Parzellen Rücksicht zu nehmen. Im Streitfall entscheidet die Baubehörde. Wird vom Durchgangsrecht über den bestehenden Hauszugang Gebrauch gemacht, so wird die Parzelle Nr. 597T vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme unterhaltspflichtig. Die Anteile errechnen sich aus dem Verhältnis der zulässigen Bruttogeschossfläche der Parzelle Nr. 595 und 597T.

c) Bestehendes Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Parzelle Nr. 594 und zulasten Parzelle Nr. 595

Die bestehende Grunddienstbarkeit ist notwendig und bleibt bestehen.

d) Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht zulasten und zu Gunsten Parzelle Nr. 591 und 1598

Die bestehende Grunddienstbarkeit ist notwendig und bleibt bestehen.

e) Fusswegrecht zu Gunsten Parzelle Nr. 586 und zulasten Parzelle Nr. 585

Das Fusswegrecht bleibt bestehen.

Alle übrigen Fuss- und Fahrwegrechte werden durch die neuen Erschliessungs- und Parzellierungsverhältnisse hinfällig. Sie sind aus den Güterzetteln im alten Bestand ersichtlich. Die Anlagen und Rechte sind im Plan Nr. 529-3 (Verkehrerschliessung und Baulinien) dargestellt. Für grundbuchlich eingetragene, bleibende Rechte gelten weiterhin die entsprechenden Verträge. Für neue Rechte ist der Plan Nr. 529-3 der Quartierplanung verbindlich. Sie werden im Grundbuch eingetragen.

7.2 Baulinien

Entlang der Quartierstrasse werden Baulinien gemäss Art. 18 und 19 des Baugesetzes festgelegt. In der Regel beträgt der Baulinienabstand 15 m (= Gebäudeabstand). Für bestehende Wohnbauten werden die Baulinien so angepasst, dass ein Wiederaufbau im Hofstattrecht möglich bleibt. Die Baulinien mit den entsprechenden Abstandsvorgaben sind im Plan Nr. 529-3 (Verkehrerschliessung und Baulinien) dargestellt.

7.3 Waldabstandslinien

Auf Parzelle Nr. 598 (neuer Bestand) wird entlang der Forstwirtschaftszone eine Waldabstandslinie festgelegt. Gegenüber Grundstücksgrenzen ist zusätzlich der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten (vorbehalten sind privatrechtliche Näherbaurechte).

7.4 Werkleitungen

Der Werkleitungsplan Nr. 529-4 enthält die bestehenden Wasser- und Kanalisationsleitungen. Er regelt verbindlich die Anschlussmöglichkeit für Neubauten, vorbehalten sind Abweichungen aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen. Die Erstellung der Anlage ist

Sache der jeweiligen Grundeigentümer.

Die Anschlüsse für Strom und Telefon werden grundsätzlich von den jeweiligen Werkträgern, unabhängig, aufgrund konkreter Bauvorhaben realisiert. Das Quartier ist groberschlossen, wobei für die hinreichende Stromversorgung der Gebiete Caplania und Fau eine eigene Trafostation vorgesehen ist. Der geeignete Standort befindet sich auf Parzelle Nr. 584 im *Übrigen Gebiet* (vgl. Plan Nr. 529-1). Im Rahmen der Quartierplanung soll deshalb die notwendige Fläche von ca. 60 m² als unselbständiges Baurecht zu Gunsten ausgeschieden werden.

In Anwendung der Verkehrswertschätzung gemäss Kap. 6 soll das Baurecht mit Fr. 2.-- pro m² entschädigt werden. Die Entschädigung wird mit Vorliegen des konkreten Bauvorhabens aufgrund des effektiven Flächenbedarfs fällig. Sie ist vom Baurechtsnehmer direkt zu entrichten. Vorbehalten sind abweichende, privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den betroffenen Grundeigentümern. Das Baurecht ist im Werkleitungsplan Nr. 529-4 dargestellt.

7.5 Alter und neuer Besitzstand (Plan Nr. 529-2)

7.5.1 Parzellierung und Eigentumsverhältnisse

Der Plan mit dem alten und neuen Besitzstand bildet die Grundlage für die Nachführung der Grundbuchvermessung. Die Grenzfestlegung und Flächenberechnung erfolgte numerisch, ausgehend von den Daten der Grundbuchvermessung. Es muss im Rahmen der Nachführung allenfalls mit minimalen Flächenänderungen aus Rundungsdifferenzen gerechnet werden. Die Flächen- und Eigentumsverhältnisse im neuen Bestand sind im Anhang 3 zusammengestellt. In Abweichung vom alten Bestand wird die Parzelle Nr. 577 neu subjektiv-dinglich mit der Parzelle Nr. 581 und die Parzelle Nr. 2038 subjektiv-dinglich mit der Parzelle Nr. 580 verknüpft. Die Eigentumsverhältnisse dieser Parzellen entsprechen sich jeweils im alten Bestand.

Die bisherigen Strassenparzellen Nr. 578 und 590 im subjektiv-dinglichen Miteigentum werden zusammen mit dem Rest von Parzelle Nr. 589 als eine Parzelle der Gemeinde Laax zugeteilt.

Im Rahmen der Nachführung der Grundbuchvermessung wird der Baulandanteil der Parzelle Nr. 597 (Anteil Parzelle Nr. 597T innerhalb des Bezugsgebietes der Quartierplanung) abgetrennt und erhält die neue Nummer 2069.

7.5.2 Grunddienstbarkeiten und Anmerkungen

Ein Ziel der Quartierplanung ist die Bereinigung der dinglichen Rechte, soweit sie durch die Detailplanung überflüssig werden oder übergeordneten Rechtsgrundlagen nicht entsprechen. Aufgrund der neuen Erschliessungskonzepte und des neuen Bestandes (Strasse im Besitz der Gemeinde) entfallen ein Grossteil der bestehenden Fuss- und Fahrwegrechte. Wegrechte, die weiterhin Bestand haben sind im Plan Nr. 529-3 speziell bezeichnet.

Gegenüber der Quartierstrasse entfallen die Näherbaurechte, da es sich um eine öffentliche Strasse gemäss generellem Erschliessungsplan der Gemeinde handelt. Die baugesetzlichen Vorschriften resp. neu die Baulinien gemäss Plan Nr. 529-3 sind massgebend. Ebenso werden übertragbare Durchgangsrechte auf den bisherigen Strassenparzellen zu Gunsten ehemaliger Grundeigentümer hinfällig. Die Übertragungen von baulicher Ausnützung können ebenfalls gelöscht werden, da die zulässige Bruttogeschossfläche je Parzelle mit der Quartierplanung, unter Berücksichtigung dieser Übertragungen, neu zugeteilt wird.

Das Wasserbezugsrecht von Parzelle Nr. 584 zulasten der Parzellen Nr. 564 und 565 im Quartier Fau ist heute überflüssig (Die Parzelle wird von einer Wasserleitung durchquert.). Ebenso unsinnig ist das Tränkerecht auf Parzelle Nr. 595 zu Gunsten der Parzelle Nr. 574 (Wegparzelle ausserhalb des Quartierplangebietes, siehe Plan Nr. 529-4) und zu Gunsten der Parzelle Nr. 1878 (Hausparzelle im Maiensässgebiet Acla). Die Anmerkungen betreffend Miteigentum an den bisherigen Strassenparzellen Nr. 578 und 590 können ebenfalls gelöscht werden.

Die Anmerkungen bezüglich Bewilligungspflicht für Handänderungen durch die Quartierplanung kann gelöscht resp. durch die Anmerkung der rechtsgültigen Quartierplanung ersetzt werden.

Neu begründet wird das unselbständige Baurecht für eine Trafostation zu Gunsten und zulasten der Parzelle Nr. 584.

Verzeichnis der Besitzer und Betroffenen ausserhalb des Quartierplanperimeters von aufzuhebenden Rechten:

Eigentümer	Recht
	Tränkerecht Parzelle Nr. 1878 zulasten Parzelle Nr. 595 Tränkerecht Parzelle Nr. 1878 zulasten Parzelle Nr. 595 Übertragbares Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Parzelle Nr. 578 und 590 Wasserbezugsrecht zulasten Parzelle Nr. 564 und 565 Fahrwegrecht zu Gunsten Parzelle Nr. 1865 und zulasten Parzelle Nr. 578 und 590 Fahrwegrecht zu Gunsten Parzelle Nr. 591 und zulasten Parzelle Nr. 595

Diese Eigentümer werden im Rahmen der Quartierplanung schriftlich benachrichtigt (mit Einsprachemöglichkeit).

7.5.3 Ermittlung der zulässigen Bruttogeschossfläche im neuen Bestand

(Als Hinweis für die aktuelle Situation wird auch die bereits konsumierte Ausnützung gemäss neuester Berechnung des Bauamtes Laax angegeben, soweit die entsprechenden Plangrundlagen verfügbar sind.)

Parz. Nr.	Bauzonenfläche [m ²]	Zulässige BGF ¹ [m ²]	Ausnutzungsübertragung gemäss Grundbuchauszug	Total BGF-Anspruch im neuen Bestand	Zuteilung im neuen Bestand auf Parz. Nr.	Konsumierte Ausnutzung [m ² BGF]
575	558	168	--	168	575	135
576	553	166	--	166	576	
577	60	18	(⇒ 581) -18	--	577	
579	580	174	--	174	579	
580	511	154	--	154	580	
581	537	162	+19	181		
582	428	129	--	310 129	V 581	203
583	327	98	(⇒ 585) -99	--	583	
584	--	--	--	--	584	
585	618	186	--	284	585	193
586	714	215	--	215	586	57
587	293	88	(⇒ 594) -88	--	587	
595	1'117	336	--	336	595	293
588	710	213	--	213	588	146
589	456	137	--	137	V 578	
594	737	222	+88	310	594	284
597T	1'080	324	--	324	2069	
598	656	197	--	197		
599	508	153	--	153		
600	408	123	--	889 123	V 598	
601	772	232	--	232		
602	155	47	--	47		
603	456	137	--	137		
604	--	--	--	--	604	
1598	168	51	--	51	1598	
2038	1	1	(⇒ 581) -1	--	2038	
Total	12'453	3'747	0	3'747		

- ¹ Bruttogeschossfläche
V aus Parzellenvereinigung

Die Übertragung von Ausnutzung ist innerhalb des Quartiers ohne Einschränkung zulässig und muss im Grundbuch angemerkt werden. Ausgangslage ist die zulässige Bruttogeschossfläche gemäss neuem Bestand der Quartierplanung.

7.5.4 Geldausgleich

Der Geldausgleich erfolgt gemäss den in Kap. 6 dargelegten Grundsätzen. Die Mehr- und Minderzuteilungen im Baugebiet werden mit Fr. 70.--/m² entschädigt, was dem Bodenwert ohne bauliche Nutzung entspricht. Minderzuteilungen im übrigen Gebiet werden mit Fr. 2.--/m² entschädigt.

Parz. Nr.	Alter Bestand			Neuer Bestand			Mehr-/Minderzuteilung			Geldausgleich [Fr.]
	Bauzone m ²	Übriges Gebiet m ²	Total m ²	Bauzonen m ²	Übriges Gebiet m ²	Total m ²	Bauzone m ²	Übriges Gebiet m ²	Total m ²	
575	558	--	558	558	--	558	--	--	--	--
576	553	--	553	553	--	553	--	--	--	--
577	60	69	129	60	69	129	--	--	--	--
579	580	--	580	580	--	580	--	--	--	--
580	511	--	511	511	--	511	--	--	--	--
581	537	--	537	1'004	--	1'004	+36	--	+36	-2'730
582	428	--	428							
583	327	--	327	243	--	243	-84	--	-84	+5'880
584	--	1'836	1'836	--	1'811	1'811	--	-25	-25	+50
585	618	--	618	638	--	638	+20	--	+20	-1'400
586	714	--	714	726	--	726	+12	--	+12	-840
587	293	--	293	241	--	241	-52	--	-52	+3'640
588	710	--	710	584	--	584	-126	--	-126	+8'820
589	456	--	456	357 ¹	--	357 ¹	-99	--	-99	+6'930
594	737	50	787	737	50	787	--	--	--	--
595	1'117	--	1'117	1'120	--	1'120	+3	--	+3	-210
597T	1'080	--	1'080	1'080	--	1'080	--	--	--	--
598	656	--	656	3'241	182	3'423	+286	--	+286	-20'020
599	508	--	508							
600	408	--	408							
601	772	49	821							
602	155	39	194							
603	456	94	550							
604	--	1'284	1'284	--	1'210	1'210	--	-74	-74	+148
1598	168	--	168	168	--	168	--	--	--	--
2038	1	16	17	1	16	17	--	--	--	--
	12'453	3'387	15'840	12'452 ²	3'288 ²	15'740	-1 ²	-99	-100	+268

¹ Der neue Bestand von Parzelle Nr. 589 wird mit der Quartierstrassenparzelle Nr. 578 vereinigt (vgl. auch Kap. 8.1 a)). Der Geldausgleich ist zu Gunsten der Gemeinde Laax, siehe Parzelle Nr. 578

² Rundungsdifferenz 1 m²

Der Betrag von Fr. 268.-- entsteht aus dem Landerwerb im übrigen Gebiet.

7.5.5 Güterzettel im neuen Bestand

Die Güterzettel im neuen Bestand enthalten für jeden Grundeigentümer im Bezugsgebiet alle wesentlichen und verbindlichen Angaben zu:

- Eigentumsverhältnissen
- Flächenangaben
- Dienstbarkeiten und Anmerkungen
- Geldausgleich

7.6 Werkleitungen

Die bestehenden Anlagen werden entschädigungslos von der Gemeinde übernommen, soweit sie nicht bereits in ihrem Besitz sind.

Zusätzlich notwendige Anlagen für die noch unüberbauten Bauzonenteile sind Sache der jeweiligen Grundeigentümer.

8 Kosten

8.1 Quartierstrasse

Das Quartier hat die Kosten für die Strassenerschliessung gemäss Strassengesetz der Gemeinde Laax zu tragen. Sie umfassen einerseits die Landerwerbskosten sowie die Baukosten.

a) Landerwerb für die Strassenparzelle Nr. 578 im Ausmass von 1'430 m²

Baugebiet: Flächeneinwurf entschädigungslos

Parzelle Nr. 578	669 m ²
Parzelle Nr. 590	305 m ²
Parzelle Nr. 589 ¹	357 m ²

Übriges Gebiet: Flächenabzug gegen Entschädigung

Parzelle Nr. 604	74 m ²
Parzelle Nr. 584	<u>25 m²</u>

Total Landerwerb 1'430 m²

b) Die Baukosten

Die Strassenbaukosten sind mit den Perimeterverfahren für den Ausbau der beiden Teilstücke (Parzelle Nr. 578 [1986], Parzelle Nr. 590 [1992]) definitiv abgerechnet.

8.2 Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten setzen sich zusammen aus:

Quartierplanung	ca. Fr. 15'000.--
Nachführungsarbeiten der Grundbuchvermessung	ca. Fr. 15'000.--
Grundbuchlicher Vollzug	ca. <u>Fr. 2'000.--</u>
Total	ca. <u>Fr. 32'000.--</u>

8.3 Werkleitungskosten

Die Kosten für Kanalisations- und Wasseranschlussleitungen sind Sache der jeweiligen Grundeigentümer. Die Anteile an die vorhandene Groberschliessung werden gemäss Beitrags- und Gebührenordnung der Gemeinde Laax verrechnet.

¹ Die bauliche Nutzung der gesamten alten Parzelle Nr. 589 wie auch die verbleibende Fläche bleiben Eigentum der Gemeinde Laax. Von der ursprünglichen Fläche von 456 m² der Bauparzelle Nr. 589 müssen 99 m² als Mehrzuteilung den anstossenden Bauparzellen zugeteilt werden. Die Entschädigung erfolgt im Rahmen des Geldausgleichs gemäss Kap. 7.5.4. Für den verbleibenden Landerwerb resultieren Fr. 268--.

Die Kosten für Stromversorgung und Telefonleitungen werden in Form von Anschlussgebühren durch die Werke direkt eingezogen.

9 Kostenverteilung

Gemäss Baugesetz Art. 78 sind die Verfahrenskosten nach Massgabe der Grundstücksfläche auf die Parzellen im Bezugsgebiet zu verteilen (vgl. auch Anhang 1, provisorischer Erläuterungsbericht, Kap. 6). Da sich die Erschliessungskosten auf den Landerwerb gemäss Kap. 8.1 a) beschränken, wird der Betrag von Fr. 268.-- den Verfahrenskosten zugeschlagen. Im Rahmen der Schätzgenauigkeit kann er für die Berechnung der provisorischen Kostenanteile vernachlässigt werden.

Kostenverteilungstabelle

Parz. Nr.	Eigentümer	Fläche [m ²]	Anteil	Kostenanteil	
				%	ca. Fr.
575		558		4.5	1'440.--
576		553		4.5	1'440.--
577		129		1	320.--
579		580	1/2 1/2	2.35 2.35	752.-- 752.--
580		511		4.1	1'312.--
581		1'004		8.1	2'592.--
583		243	65/100 35/100	1.3 0.7	416.-- 224.--
585		638		5.2	1'664.--
586		726	1/2 1/2	2.95 2.95	944.-- 944.--
587		241		1.9	608.--
588		584		4.7	1'504.--
594		787		6.4	2'048.--
595		1'120		9.1	2'912.--
2069		1'080		8.7	2'784.--
598		3'423	1/2 1/2	13.85 13.85	4'432.-- 4'432.--
1598		168	1/3 2/3	0.5 0.9	160.-- 288.--
2038		17		0.1	32.--
Total		12'362		100	32'000.--

10 Fälligkeit der Kostenanteile

Die Kosten für Quartierplanung, provisorischen Geldausgleich und Erschliessung sind nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanes fällig. Die Kosten für Vermarkung und Vermessung sowie den grundbuchlichen Vollzug und den definitiven Geldausgleich sind mit Abschluss der Nachführungsarbeiten im Feld fällig.

11 Die verbindlichen Bestandteile der Planung

Erläuterungsbericht
Plan Nr. 529-1 Beizugsgebiet und Alter Bestand
Plan Nr. 529-2 Alter und Neuer Bestand
Plan Nr. 529-3 Verkehrserschliessung und Baulinien
Plan Nr. 529-4 Werkleitungen
Güterzettel im Alten Bestand
Güterzettel im Neuen Bestand

12 Rechtsmittel und Rechtswirkung

Die Quartierplanung wird nach Verabschiedung durch den Gemeindevorstand gemäss Art. 75 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Das Verfahren richtet sich nach Art. 75 und 76 des Baugesetzes. Die rechtskräftige Planung ist für Grundeigentümer und Gemeinde verbindlich und wird im Grundbuch angemerkt.

13 Genehmigung

Gegen die vorliegende Quartierplanung ging eine Einsprache ein, die vom Gemeindevorstand abgewiesen werden musste. Nach Ablauf der Rekursfrist konnte die Planung am 27. Oktober 1994 von der Baubehörde definitiv verabschiedet und dem Grundbuchamt Ilanz zum Vollzug weitergeleitet werden. Der Genehmigungsentscheid wurde am 4. November 1994 öffentlich publiziert und allen Betroffenen schriftlich mitgeteilt.

Ilanz, 21. Februar 1994
529 Gr We

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Die Sachbearbeiterin:


M. Grob

Anhang

Anhang 1



Vischnaunca Laax (GR) Gemeinde Laax (GR)

Quartierplan Caplania

Provisorischer Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Anlass der Quartierplanung
3. Einleitung, Bezugsgebiet und Zonenordnung
4. Ziel der Quartierplanung und Verfahren
5. Erschliessungskonzept
6. Kostentragung
7. Planaufgabe, Einsprachen
8. Bemerkungen zum Verfahren und zum weiteren Vorgehen
9. Wirkung des Quartierplanes

1. Allgemeines

Der Gemeindevorstand Laax hat in seiner Sitzung vom 02. August 1990 beschlossen, für das Gebiet Caplania das amtliche Quartierplanverfahren durchzuführen. Das dem Verfahren unterstellte Gebiet wird durch die Bauzonengrenze umgrenzt. Im östlichen Teil des Gebietes wird zusätzlich noch die Parzelle Nr. 604 miteinbezogen.

Im Baugesetz von 1988 ist die Quartierplanung unter den Artikeln 67 bis 78 umschrieben. Die Grundlage für die Erarbeitung dieses Quartierplanes und seiner zugehörigen Baulandumlegung bildet der Zonenplan von 1988.

2. Anlass der Quartierplanung

Die Erschliessung im Gebiet Caplania verläuft über zwei selbstständige Strassenparzellen, die im Besitze von jeweils 19 Eigentümern steht. Die Linienführung der bestehenden Strassen stimmt an verschiedenen Orten nicht mit den Grenzen der Strassenparzellen Nr. 578 und 590 überein. Diese Situation ist insofern rechtswiedrig, als über diese Parzellen keine Dienstbarkeiten bestehen.

Um diesen rechtswidrigen Zustand zu bereinigen, soll die erstellte Quartierstrasse als selbstständige Parzelle ausgeschieden und in Gemeindegut überführt werden. Dabei wird es notwendig sein, dass einzelne Grundstücke an die neue Situation angepasst werden müssen. Dadurch entstehen bei verschiedenen Parzellen Mehr- oder Minderflächen, die beim Abschluss der Quartierplanung in Geld ausgeglichen werden. Dabei wird für Land in der Bauzone ein m²-Preis Fr. 210.-- bezahlt. Dieser Betrag ist wie üblich amtlich von der kantonalen Schatzungskommission bestimmt worden

3. Einleitung, Bezugsgebiet und Zonenordnung

Gestützt auf Art. 72 des Gemeindebaugesetzes wurde am 10. August 1990 (Publikation des Einleitungsbeschlusses und des Bezugsgebietes) die Quartierplanung Caplania eingeleitet. Das Bezugsgebiet umfasst die gesamte Bauzone Caplania und die Parzelle 604 der Kirchgemeinde Laax mit einer

Gesamtfläche von 14'988 m². Ausser der vorgenannten Parzelle liegen alle Grundstücke in der Wohnzone A, welche für Ein- und Mehrfamilienhäuser bestimmt ist. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.3, die zulässigen Grenzabstände 5 m (klein) und 10 m (gross), die maximale Firsthöhe 9 m und die maximale Traufhöhe 6.2 m. Im Norden wird das Bezugsgebiet von der Verbindungsstrasse Laax - Falera und die übrigen Seiten von der Landwirtschafts- resp. Forstwirtschaftszone abgegrenzt.

Erwähnenswert ist noch, dass die Gemeindeversammlung vom 28. März 1992 beschlossen hat, die Parzelle Nr. 593 von der Bauzone in die Landwirtschaftszone umzuteilen. Diese Massnahme wurde deshalb vorgenommen worden, weil eine verkehrsmässige Erschliessung der genannten Parzelle nicht oder nur unverhältnissbar durchzuführen ist. Diese Umzonung ist noch nicht rechtskräftig, weil es hierfür die Genehmigung der Regierung des Kantons Graubünden bedarf.

4. Ziel der Quartierplanung und Verfahren

Ziel dieser Quartierplanung ist es, die bestehende Quartierstrasse als selbstständige Parzelle auszuscheiden und in Gemeindeeigentum zu überführen.

Mittels Landumlegung resp. Grenzbereinigung und mit einer geeigneten Erschliessungsplanung sollen gleichzeitig für das ganze Gebiet günstige Voraussetzungen im Hinblick auf den ökonomischen Einsatz von Infrastruktureinrichtungen unter grösstmöglicher Berücksichtigung der wohnhygienischen Verhältnisse im Quartier geschaffen werden.

5. Erschliessungskonzept

Als Grunderschliessung dient für das ganze Bezugsgebiet die bestehende Quartierstrasse. Die Parzelle Nr. 597 kann direkt nur mit einem Fussweg erschlossen werden. Für die Parkierung dieses Grundstückes wird eine eigene Parzelle ausgeschieden. Zudem sind auf der Parzelle 589 öffentliche Parkplätze geplant. Die Kanalisations- und Wasserversorgungsanlagen sind zum grössten Teil erstellt. Für die Vollerschliessung sind nur mehr einzelne Abzweigleitungen notwendig.-

6. Kostentragung

Für die Kosten der Grunderschliessung gilt die Regelung im Strassengesetz sowie im Wasser- und Kanalisationsreglement der Gemeinde Laax.

Sämtliche Kosten für die Quartierplanung werden aufgrund der Fläche der betreffenden Parzellen verteilt, unabhängig davon, ob sie überbaut werden können oder nicht. Diese Kosten umfassen die Aufwendung für die Aufstellung der Pläne und die Durchführung des Verfahrens, Einspracheerledigungen, Aufwendungen für die Ablösung oder Veränderung von Rechten, definitive Verpflockung und Vermessung der Neuzuteilung.

Die Waldparzelle Nr. 584 wird nicht in die Kostenaufteilung der Quartierplanung miteinbezogen. Ebenso die Parzelle Nr. 604, welche nicht in der Bauzone liegt.

7. Planaufgabe, Einsprachen

Nach der Stellungnahme zu diesem Entwurf und der Genehmigung der Umzonung der Parzelle Nr. 593 durch die Regierung des Kantons Graubünden wird die Gemeinde den Quartierplan definitiv ausarbeiten. Nach Abschluss der Quartierplanung wird diese während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Jeder betroffene Eigentümer wird persönlich über diese Auflage orientiert.

Einspracheberechtigt sind die unmittelbar betroffenen Grundeigentümer und wer sich auf ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse berufen kann.

Ist der Quartierplan aufgrund der Einsprachen zu ändern, muss er vor der Genehmigung nochmals während 14 Tagen aufgelegt werden. Die Auflage und die Einsprachefristen sind wiederum in ortsüblicher Weise öffentlich bekanntzugeben. Betreffen die Änderungen jedoch nur einzelne Grundeigentümer, so ist nur diesen eine nochmalige Einsprachemöglichkeit während 14 Tagen zu geben.

8. Bemerkungen zum Verfahren und zum weiteren Vorgehen

Nach der Erledigung der Einsprachen entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung des Quartierplanes. Der Entscheid wird ortsüblich publiziert und sämtlichen Einsprechern schriftlich mitgeteilt. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab öffentlicher Publikation Rekurs beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden eingereicht werden.

9. Wirkung des Quartierplanes

Der rechtskräftige Quartierplan hat zur Folge, dass die Grundeigentümer, wie auch die Gemeinde an die Regelung der darin enthaltenen Erschliessungsanlagen und Baulandumlegungen, sowie an allfällige Gestaltungsvorschriften gebunden sind. Die Baubehörde darf Einzelbewilligungen nur erteilen, wenn sie mit dem Quartierplan übereinstimmen.

Nach Erledigung aller Rekurse werden die neuen Parzellen verpflockt. Es erfolgt dann die definitive Flächenberechnung mit Mehr- oder Minderzuteilung, sowie die Aufstellung der definitiven Besitzesformulare. Die bereinigten Servitute und die neuen Parzellen werden ins Grundbuch eingetragen. Abschliessend erfolgt die Nachführung der amtlichen Grundbuchvermessung.

Anhang 2

Gemeinde Laax
 Quartierplan Caplania
 Alter Bestand

Parz. Nr.	Eigentümer	Fläche m2	Anteil	Fläche m2
575		558		558
576		553		553
577		129		129
578		669		669
579		580	1/2	290
		580	1/2	290
580		511		511
581		537		537
582		428		428
583		327	65/100	213
		327	35/100	114
584		1836		1836
585		618		618
586		714	1/2	357
		714	1/2	357
587		293		293
588		710		710
589		456		456
590		305		305
594		787		787
595		1117		1117
597T		1080		1080

Parz. Nr.	Eigentümer	Fläche m2	Anteil	Fläche m2
598		656	1/2	328
		656	1/2	328
599		508	1/2	254
		508	1/2	254
600		408	1/2	204
		408	1/2	204
601		821	1/2	410.5
		821	1/2	410.5
602		194	1/2	97
		194	1/2	97
603		550	1/2	275
		550	1/2	275
604		1284		1284
1598		168	2/3	112
		168	1/3	56
2038		17		17
Total				16814

Anhang 3

Gemeinde Laax
 Quartierplan Caplania
 Neuer Bestand

Parz.Nr.	Eigentümer	Fläche m2	Anteil	Fläche m2
575		558		558
576		553		553
577		129		129
578		1430		1430
579		580	1/2	290
		580	1/2	290
580		511		511
581		1004		1004
583		243	65/100	158
		243	35/100	85
584		1811		1811
585		638		638
586		726	1/2	363
		726	1/2	363
587		241		241
588		584		584
594		787		787
595		1120		1120
597		1080		1080
598		3423	1/2	1711.5
		3423	1/2	1711.5
604		1210		1210
1598		168	2/3	112
		168	1/3	56
2038		17		17
Total				16813