

A Einleitung

Der Gemeindevorstand von Fürstenau hat mit Entscheid von 9. Januar 1984 die Einleitung des Quartierplanverfahrens beschlossen. Dieser Einleitungsbeschluss wurde rechtskräftig.

Aufgrund der am 24. Mai 1985 von der Gemeinde beschlossenen Korrektur des Zonenplanes wurde eine Anpassung des Quartierplanperimeters notwendig. Diese Anpassung wird zusammen mit der Neuzuteilung öffentlich aufgelegt und umfasst neben der korrigierten Situation auch die revidierte Fassung der Bestandestabelle.

Mit der fachlichen Betreuung der Quartierplanung wurde am 12. April 1984 die Arbeitsgemeinschaft [REDACTED]

B Ablauf des Verfahrens

Die Überprüfung der bestehenden Randbedingungen für die Quartierplanung, nämlich Zonenplan 1:2000 und Baugesetz der Gemeinde Fürstenau sowie Katasterplan, ergab im Hinblick auf die rechtsgemässige und sinnvolle Bearbeitung des Quartierplanes Anlass zu Verbesserungsvorschlägen.

Der vorhandene Katasterplan erlaubte keine klare Festlegung des alten Bestandes nach Zonen und Flächen. Der rechtskräftige Zonenplan grenzte die der Forstgesetzgebung unterstehenden Flächen offensichtlich falsch oder zu ungenau ab. Die Bestimmungen des Baugesetzes bezüglich Waldabstand und Bauvorschriften im Rahmen von Quartierplänen verhinderten eine mögliche Überbauung, welche den Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens berücksichtigt.

Aus diesen Gründen wurde im Sommer 1984 der Quartierplanperimeter vermessen. Im Rahmen der Behandlung der Einsprachen zur öffentlichen Auflage des alten Bestandes wurden die bestrittenen Grenzlinien definitiv bereinigt.

Im weiteren wurde gemeinsam mit den Forstorganen die Waldgrenze im Gelände festgelegt und eingemessen.

Gleichzeitig wurde eine erste Revision des Zonenplanes und der Art. 31 und 80 des Baugesetzes von Fürstenau in die Wege geleitet. Dabei konnten Auszonungswünsche von Grundeigentümern am Rande des Quartierplangebietes berücksichtigt werden.

Gegen die Abgrenzung des Waldes erfolgten bei der Auflage des alten Bestandes (6.12.1984 - 6.1.1985) keine Einsprachen.

Im Verlauf der weiteren Arbeiten erwies es sich als ratsam, eine weitere Anpassung des Zonenplanes im Bereiche der Parz. Nr. 54,

116, 117, 283 und 284 vorzunehmen. Für diese Revision des Zonenplanes konnte der künftige Verlauf der Erschliessungsstrasse bereits berücksichtigt werden.

Durch diese Revision des Zonenplanes wurde es notwendig, den Quartierplanperimeter und die Bestandestabelle des alten Bestandes ebenfalls zu revidieren. Wegen der fortgeschrittenen Arbeiten am Quartierplan erschien es sinnvoll, die öffentliche Auflage des revidierten alten Bestandes mit der (ersten) Auflage der restlichen Quartierplanakten durchzuführen.

Die Grundeigentümer sind am 22. Juni 1984 über den Verfahrensablauf, den Inhalt, die Bestandteile, die individuellen Konsequenzen und den Spielraum für die Wunschäusserung orientiert worden.

Im Herbst 1984 und insbesondere im Frühjahr 1985 pflegten die Sachbearbeiter, teilweise gemeinsam mit Vertretern der Gemeinde, persönliche Kontakte mit den Grundeigentümern, um die individuellen Fragen und möglichen Lösungen möglichst im Einvernehmen behandeln zu können.

C BEMERKUNGEN ZU EINZELNEN BESTANDTEILEN

1. Quartierplanbestimmungen

Die Quartierplanbestimmungen regeln, teilweise in Ergänzung und Präzisierung des Baugesetzes der Gemeinde Fürstenu, die Wirkungen und Verbindlichkeiten der Bestandteile des Quartierplanes.

Sie enthalten insbesondere Bestimmungen über die Erschliessung des Quartiers, ergänzende Massnahmen der Gestaltung, das Vorgehen bei der Landumlegung und die Grundsätze der Verteilung der Kosten.

2. Situation Alter Bestand / Bestandestabelle

Der Alte Bestand wird durch den Grundbucheintrag zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses definiert. Das für die Quartierplanung massgebende Flächemass ist in Kol. 5 aufgeführt. Die Kol. 6 - 8 geben die Parzellenanteile in den entsprechenden Bauzonen an. Die Kol. 9 führt die einbezogenen Flächenteile ausserhalb der Bauzone auf.

Der Situationsplan 1:500 stellt die gegebenen Rechtsverhältnisse - Eigentumsgrenzen, Zonenzugehörigkeit - innerhalb des revidierten Perimeters dar.

3. Neuzuteilungsplan / Tabellen zur Landumlegung

Der Neuzuteilungsplan zeigt die neuen Grundeigentumsverhältnisse im Quartierplangebiet.

Die Flächenmasse im neuen Bestand sind in der Tabelle 2 zur Land-

umlegung in den Kol. 8, 9 und 10 aufgeführt.
Die Tabellen zur Landumlegung zeigen den rechnerischen Weg von den Flächen im alten Bestand zu den Flächen im neuen Bestand.

Landerwerb

Der für die Erschliessungsstrasse notwendige Boden wird innerhalb der Bauzone mit einem Abzug proportional zur Bruttogeschossfläche, ausserhalb der Bauzone mit Minderzuteilungen teilweise gesichert. Abzug und Minderzuteilung wird entschädigt. Diese Entschädigung wird als Bestandteil der Landerwerbskosten zusammen mit den andern Aufwendungen für den Landerwerb im Kostenverteiler auf die Grundeigentümer verteilt.

Andere Aufwendungen für den notwendigen Landerwerb ergeben sich aus dem Aufkauf des Bauzonenanteils von Parz.Nr. 130 (gestützt auf Art. 77, Abs. 3 BauG) sowie aus dem Landerwerb ausserhalb des Perimeters für Realersatzlösungen zugunsten landwirtschaftlicher Grundstücke.

Zusammenstellung des Landerwerbs:

Über einen Abzug in der Bauzone	713 m2	
Mit Aufkauf der Teilparz.Nr. 130	329 m2	
Total in der Bauzone		1042 m2
Über Minderzuteilungen	551 m2	
Mit Einwerfen der Parz.Nr. 56 B	325 m2	
117 A	276 m2	
Total ausserhalb der Bauzone		1152 m2
Total Strassenfläche im neuen Bestand		2194 m2

Abzug in der Bauzone und Neuzuteilung

Obwohl der Abzug entschädigt wird, wird er möglichst nach den gleichen Grundsätzen wie die Verteilung der Landerwerbskosten vorgenommen. Grundstücke in der dritten Bautiefe werden unter Abwägung der Vor- und Nachteile und der Bereitschaft der betroffenen Grundeigentümer, bei Realersatzlösungen mitzuarbeiten, von einem Abzug verschont. Ausserhalb dieses "Abzugssperimeters" liegende Flächen sind in Kol. 6 und 7 der Tabelle 1 zusammengestellt.

Die massgebenden Flächenmasse für den entschädigten Abzug sind in Tabelle 1 zur Landumlegung enthalten, in Kol. 8 das Total der dafür massgebenden Perimeterfläche, in Kol. 11 die entsprechende Bruttogeschossfläche (= Grundstücksfläche mal Ausnützung gemäss Baugesetz).

Die einzelnen theoretischen Abzüge werden in den Kol. 3 und 4 der Tabelle 2 aufgelistet. Die Zuteilungsansprüche in den Kol. 5, 6 und 7 errechnen sich aus den entsprechenden Flächenmassen im alten Bestand (Kol. 3, 5 und 8) der Tabelle 1 abzüglich des Abzuges.

Die Differenz aus dem Zuteilungsanspruch (Kol. 5 - 7) und der Neuzuteilung (Kol. 8, 9 und 10) ergibt die Mehr- und Minderzuteilung, die in der Tabelle 2 nach Bauzone (Kol. 11, 12) und Nicht-Bauzone (Kol. 13, 14) aufgeteilt ist.

Der tatsächliche, entschädigte Flächenabzug ergibt sich aus dem "Abzug" + Minderzuteilung - Mehrzuteilung.

5. Kostenverteiler

Für die Verteilung der Kosten sind die amtlichen Flächenmasse bestimmend. Aus diesem Grunde erfolgt die Kostenverteilung provisorisch.

Im weiteren fallen die Kosten insbesondere für die Erschliessung etappenweise an, sodass die Kostenverteilung ebenfalls etappenweise vorgenommen wird.

Diese etappenweise und vorerst auch provisorische Kostenverteilung erfolgt immer nach den gleichen Grundsätzen, sodass bei den weiteren Kostenverteilern nur noch die rechnerische Ermittlung des Betrages in Franken angefochten werden kann.

Die für die Kostenverteilung massgebenden Grundsätze sind in den Quartierplanbestimmungen Art. 21 ff., den präzisierenden Entscheidungen des Gemeindevorstandes zum ersten Kostenverteiler (und in der Folge zu den weiteren Verteilern) sowie in den Beitragssätzen zum ersten Kostenverteiler in den Kol. 5, 6 und 7 enthalten.

Erster Kostenverteiler

Zum besseren Verständnis ist der erwähnte Kostenverteiler aufgliedert.

Beitragssätze

Die Beitragssätze errechnen sich aus der Bruttogeschossfläche im neuen Bestand. Dabei werden jene Parzellen und Parzellenteile einbezogen, die gemäss Art 21 der Quartierplanbestimmungen und der Entscheide des Gemeindevorstandes in Abwägung des Sondernutzens im jeweiligen Kostenperimeter liegen.

- **Verfahrenskosten:** Kostenperimeter ist die ganze Bauzone im Quartierplangebiet.
Von der Quartierplanung ziehen alle Grundeigentümer einen Nutzen, sei dies nun, weil die Parzelle aufgrund der Planung erschlossen werden kann, vorgesehene Massnahmen eine Verbesserung des Baustandortes ergeben oder die Parzellen günstiger abgegrenzt werden.
Eine differenzierte Kostenabwälzung ist auch im Hinblick auf eine ev. Beitragsdifferenz nicht mehr zweckmässig.
- **Landerwerbskosten:** Kostenperimeter ist die ganze Bauzone im Quartierplangebiet; die Dorfkernzone und die Parzellenteile der dritten Bautiefe werden mit 30 % ihrer Fläche beteiligt.

Die Tatsache, dass die Parzellenteile in der dritten Bautiefe noch eigene Erschliessungsleistungen zu erbringen haben, ist dem Vorteil, dass diese Flächen die Erschliessung nach eigenen Wün-

schen erstellen können und sie von den Emissionen der Haupterschliessung verschont werden, gegenüberzustellen. In Abwägung dieser Umstände ist eine geringfügige Mehrbelastung bei Berücksichtigung der eigenen Erschliessungsleistungen vertretbar. Die vorgesehene Gewichtung der Flächen in einer dritten Bautiefe würde dann gesamthaft eine gleiche Belastung dieser Flächen wie jene in der ersten und zweiten Bautiefe ergeben, wenn der Landbedarf für die eigene Erschliessung höchstens 600 m² erfordert. Dieser Bedarf kann aber aufgrund von Vorabklärungen nur bei sorgfältiger Planung der Detailerschliessung erreicht oder allenfalls knapp unterboten werden. Es ist wahrscheinlicher, dass die "landläufige" Erschliessung dieser Flächen mehr als 600 m² erfordert.

Die Beteiligung der Dorfkernzone an den Landerwerbskosten ist aufgrund der Vorteile, die die neue Zufahrt in das Quartier Prada in Verbindung mit der Aufhebung der Zufahrt entlang der Kirche der Dorfkernzone bringt, gerechtfertigt.

- Strassenkosten, Der Kostenperimeter erfasst alle Flächen
- Kanalisationskosten: der Wohnzonen W1 und W2; die Flächen der dritten Bautiefe werden mit 30% beteiligt.

Es gelten die gleichen Überlegungen wie bei den Landerwerbskosten.

- Wasserversorgung: Kostenperimeter ist das Quartierplangebiet oberhalb der Parz.Nr. 136 A. Die Parzellen Nr. 119, 119 A und 283 werden mit 30% ihrer Fläche beteiligt.

Die unteren Quartierplangebiete sind mit einer Hydrantenleitung erschlossen. Die oberen Gebiete werden erst mit der neuen Leitung an das Netz der Gemeinde angeschlossen. Durch die Erweiterung des kommunalen Hydrantennetzes erwachsen den mittleren Quartierplangebieten grössere Versorgungssicherheiten (Löschbereitschaft, Wasserdruck).

Die im Erschliessungsplan punktiert eingezeichnete, projektierte Hydrantenleitung wird nur dann erstellt werden, wenn die bestehende Wasserversorgung der Parzelle Nr. 119 A auch nach Erstellung der Hydrantenleitung auf Parzelle Nr. 132 ungenügend bleibt. Parz.Nr. 119 A ist nur in diesem Fall an den Kosten zu beteiligen.

- Ergänzende Infrastruktur: Kostenperimeter ist die Bauzone innerhalb des Quartierplangebietes.

Entschädigung Landerwerb

Laut Art. 77, Abs.2 des BauG von Fürstentau haben die Grundeigentümer die für die Quartiererschliessung notwendige Fläche über einen prozentualen Abzug unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Mit der Entschädigung des Landerwerbes und der gleichzeitigen Verteilung der gesamten Landerwerbskosten (= Summe der Entschädigungen in den Kol. 8, 9 und 10) auf die Quartierplanbeteiligten wird dieser Forderung des Baugesetzes nachgekommen. Mit der Anrechnung der Parzellen Nr. 56 B und 117 A hat die Gemeinde einen angemessenen

Beitrag an den Landerwerb geleistet, weshalb ein Beitrag an die restlichen Kosten aus öffentlicher Interessenz nicht mehr in Betracht fällt.

Abzug (Kol.8) und Minderzuteilungen (Kol.9 und 10) werden rechnerisch entschädigt. Für Mehrzuteilungen hat der Grundeigentümer den gleichen Betrag pro m² zu bezahlen. Kol.9 gibt die zu entschädigende Fläche in der Bauzone, Kol.10 ausserhalb der Bauzone an.

Beiträge

Das Total der Kosten wird entsprechend den Beitragssätzen auf die einzelnen Grundeigentümer verteilt.

- Verfahrenskosten

Es wird vorerst ein à Konto Betrag von insgesamt Fr. 40'000.- erhoben.

- Landerwerb

Die Kosten des Landerwerbs sind gleich der Summe der Kol. 8+9+10.

Die Summe der Entschädigungen (Kol. 8 + 9 + 10) abzüglich der veranlagten Beiträge (Kol. 11 + 12 = 13) wird in Kol. 14 in Kol.14 bekannt gegeben. G bedeutet Guthaben des Eigentümers, S bezeichnet den geschuldeten Betrag.

Fürstenu, Chur, im Mai 1985

ERKLÄRUNGEN ZUR BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

DEFINITION: Die Bruttogeschossfläche ergibt sich aus der GRUNDSTÜCKSFLÄCHE multipliziert mit der AUSNÜTZUNGSZIFFER, welche für die entsprechende Zone, in der das Grundstück liegt, gilt.

Die Ausnützungsziffer wird im Baugesetz der Gemeinde festgelegt (Art. 62).

Sie gibt an, wieviel m² Geschossflächen der Grundeigentümer auf seinem Grundstück in einem Gebäude maximal unterbringen darf.

BEISPIEL: Ein Grundstück von 1000 m² liege in der Wohnzone I.

Laut Baugesetz gilt für die Wohnzone I eine Ausnützungsziffer von 0.25.

->> Die Bruttogeschossfläche beträgt damit
 $1000 \text{ m}^2 \times 0.25 = 250 \text{ m}^2$

Bedeutung: Die Bruttogeschossfläche ist ein Mass für den wirtschaftlichen Wert eines Grundstückes.
Je grösser das Grundstück und je grösser die Ausnützungsziffer, umso mehr Geschossfläche kann der Eigentümer erstellen und nutzen.
Je mehr Geschossfläche erstellt werden kann, umso mehr Personen finden auf dem Grundstück Platz. Je mehr Personen ein Grundstück nutzen, desto mehr werden auch die Erschliessungsanlagen ausserhalb des Grundstückes, d.h. im Quartier genutzt und belastet.
Je mehr ein Grundstück die Erschliessungsanlagen in einem Quartier nutzt und belastet, desto grösser soll auch sein Beitrag an die Kosten dieser Anlagen sein.

Die Bruttogeschossfläche ist ein guter, objektiv feststellbarer **SCHLÜSSEL FÜR DIE VERTEILUNG DER LASTEN** (Landerwerb und Kosten), die in einem Quartierplanverfahren auf die Eigentümer verteilt werden müssen.

Da der Grundeigentümer selber bestimmt, wie intensiv er sein Grundstück nutzen will und jederzeit die maximal mögliche Geschossfläche erstellen kann, muss die Erschliessung des Quartiers diese maximal mögliche Nutzung berücksichtigen.

Gestützt auf das Verursacherprinzip hat der Grundeigentümer entsprechend der maximal möglichen Nutzung seines Grundstückes an den Kosten mitzutragen.

In der Regel sind alle Grundstücke in einem Quartier in der gleichen Zone mit der gleichen Ausnützungsziffer. In diesem Fall kann direkt von der Grundstücksfläche als Verteilschlüssel ausgegangen werden.