

Gemeinde Breil/Brigels
Quartierplan Crest la Crusch
Bericht

Vom Gemeindevorstand genehmigt am:

Der Präsident:

Der Aktuar:

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	3
2	Einleitungsverfahren, Beizugsgebiet und Alter Bestand	3
3	Wunschentgegennahme und Verkehrswertschätzung.....	3
4	Neuzuteilung und Erschliessungskonzept.....	3
5	Gestaltungsplan.....	5
6	Ausgleich von Mehr- und Minderzuteilungen und grundbuchlicher Vollzug.....	5
7	Grundbuchliche Behandlung.....	6
8	Kosten.....	6
9	Kostenverteilung.....	6
10	Planungsakten.....	7

Anhang

Anhang 1: Planbeilage Beizugsgebiet 1:1'000

Anhang 2: Tabelle Flächenverzeichnis Beizugsgebiet und Alter Bestand

1 Anlass

Am 20. Januar 2004 hat die Regierung des Kantons Graubünden die Zuweisung der Wohnzone 2 von der zweiten in die erste Nutzungsetappe genehmigt.

Gemäss Generellem Gestaltungsplan ist für diese neue Bauzone eine Quartierplanung durchzuführen.

2 Einleitungsverfahren, Beizugsgebiet und Alter Bestand

Mit Entscheid vom 23. Februar 2004 beschloss der Gemeindevorstand die Einleitung der Quartierplanung. Die Planung bezweckt die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen bezüglich Erschliessung, Gestaltung und Parzellierung für die zonengemässe Nutzung im Bereich der neuen Bauzone. Das Bearbeitungsgebiet beschränkt sich denn auch auf die neu eingezonten Parzellen Nr. 1298, 1299, 1300 und 3536. Mit der Bearbeitung wurde das Planungsbüro Madeleine Grob, Laax beauftragt.

Die Publikation erfolgte am 27. Februar im fegl ufficial dalla Surselva. Den Grundeigentümern wurde mit dem Publikationstext auch der Plan des Beizugsgebietes (Anhang 1) und die Tabelle „Flächenverzeichnis Beizugsgebiet und Alter Bestand“ (Anhang 2) zugestellt. Es gingen keine Einsprachen gegen die Einleitung oder die Abgrenzung des Beizugsgebietes ein.

3 Wunschentgegennahme und Verkehrswertschätzung

Am 15. Mai 2004 fand in Breil/Brigels eine Orientierung und Besprechung zum Planungsverfahren statt. Als Grundlage dienten Überbauungs- und Erschliessungsstudien von 1991. In der Folge wurden folgende Grundsatzentscheide von den Eigentümern getroffen:

Herr _____ :

Im Hinblick auf die Sicherstellung einer künftigen zusätzlichen Überbaumöglichkeit, soll der Anspruch aus Parzelle Nr. 1299 angrenzend an die überbaute Liegenschaft von _____ (Parz. Nr. 3545) arrondiert werden.

Herr _____ :

Der Eigentümer der Parzellen Nr. 1298 und 1300 ist selber an einer baulichen Nutzung nicht interessiert. Herr _____ (Parz. Nr. 3536), erklärt sich bereit, mit _____ über eine Übernahme zu verhandeln.

Als Grundlage wird eine amtliche Schätzung von der kantonalen Schätzungskommission eingeholt. Die Verkehrswertschätzung vom 2. Juni 2004 lautet wie folgt:

- Wohnzone 2, Parzellen Nr. 1298 und 1299: Fr. 210.-/m²
- Wohnzone 2, Parzellen Nr. 1300 und 3536: Fr. 170.-/m²

Im Oktober 2004 teilen die Parteien _____ der Planerin mit, dass eine Einigung betreffend Übernahme des gesamten Landanspruches von _____ durch _____ zustande gekommen ist.

4 Neuzuteilung und Erschliessungskonzept

a) Verkehr

Das Quartierplangebiet ist über die Sammelstrasse im Süden grundsätzlich erschlossen. Die Parzelle Nr. 1299 ist bei einer Drehung mit Anstoss an die Strassenparzelle vollerschlossen.

Im übrigen Beizugsgebiet fällt eine interne Erschliessungsstrasse aufgrund der Steilheit des Geländes ausser Betracht. Nachdem eine gesamthafte Zuteilung aufgrund der getroffenen Vereinbarung mög-

lich ist, kann das neue Grundstück mit gemeinschaftlicher, unterirdischer Parkierung erschlossen werden. Die zweite Erschliessungstiefe ist über eine unterirdische Liftanlage und Fusswege anzuschliessen. Entlang der Sammelstrasse dürfen offene Abstellplätze angelegt werden. Im Erschliessungsplan Nr. 131.QEP ist das Konzept dargestellt. Da die Erschliessungsanlagen im Detail Bestandteil des(r) Baugesuchs(e) der neuen Eigentümerin der Gesamtparzelle sind, werden auf weitergehende Vorgaben in der Quartierplanung verzichtet.

c) Neuzuteilung

Da die Parzelle Nr. 1299 vollerschlossen ist, wird sie flächengleich entlang der Grenze zur Parz. Nr. 3545 neu zugeteilt. Sie erhält die neue Nummer 4806. Die verbleibende Fläche wird als neue Parzelle Nr. 4807 ausgeschieden. Sie misst 5206 m².

b) Werkleitungen

Wasser:

Die Hydrantenleitung verläuft in der Sammelstrasse im Süden. Die neue Parzelle Nr. 4806 ist vollerschlossen.

Die Parzelle Nr. 4807 kann ihre interne Feinerschliessung unabhängig an diese Hydrantenleitung anschliessen. Es sind keine Festlegungen im Quartierplan notwendig.

Schmutzabwasser:

Ein Neubau auf Parzelle Nr. 4806 kann über die bestehende Feinerschliessung auf der Parzelle Nr. 3545 angeschlossen werden.

Die interne Erschliessung von Parzelle Nr. 4807 kann im Baubewilligungsverfahren auf die Überbauung abgestimmt werden. Der Anschluss muss an die Hauptleitung im Süden der Bauzone (unterhalb der Sammelstrasse) vorgesehen werden. Dies kann entweder entlang der westlichen Grenze von Parz. Nr. 1400 oder durch die Landwirtschaftszone im Osten der Parz. Nr. 3372 erfolgen. Die Festlegung erfolgt definitiv im Baubewilligungsverfahren.

Sauberabwasser:

Das auf den Parzellen anfallende Regenwasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Bei Zustimmung der Gemeinde sind Einleitungen in die Strassenentwässerung zulässig.

Telekommunikation und Stromversorgung:

Die Parzelle Nr. 4806 ist voll erschlossen.

Die Parzelle Nr. 4807 ist grob erschlossen. Die Feinerschliessungen sind im Zusammenhang mit dem ersten Bauvorhaben mit den zuständigen Versorgern zu regeln. Die Werkträger sind frühzeitig von der Bauherrschaft zu informieren.

5 Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan werden die überbaubaren und die freizuhaltenden Flächen festgelegt. Aufgrund des steilen Geländes werden drei Baubereiche mit verdichteter Bebauungsmöglichkeit so angeordnet, dass möglichst gute, wohnhygienische Verhältnisse entstehen. Hierbei werden die vorhandenen Naturobjekte wie Felsblöcke und Feldgehölze derart berücksichtigt, dass sie nach Möglichkeit bestehen bleiben.

Im Norden ist ein kleiner Grenzabstand anzustreben, damit die Gebäude Bezug zur angrenzenden Ebene erhalten. Eine Unterschreitung des zonengemässen Grenzabstandes bedingt jedoch die privatrechtliche Begründung eines Näherbaurechts zum angrenzenden Grundstück in der Landwirtschaftszone. Die Flächen zwischen den bezeichneten Baubereichen sind im Wesentlichen freizuhalten. Die Erstellung von Bauten mit anrechenbarer Bruttogeschossfläche ist nicht zulässig. Nebenbauten und -anlagen im Zusammenhang mit der Nutzung des Gartens können bewilligt werden.

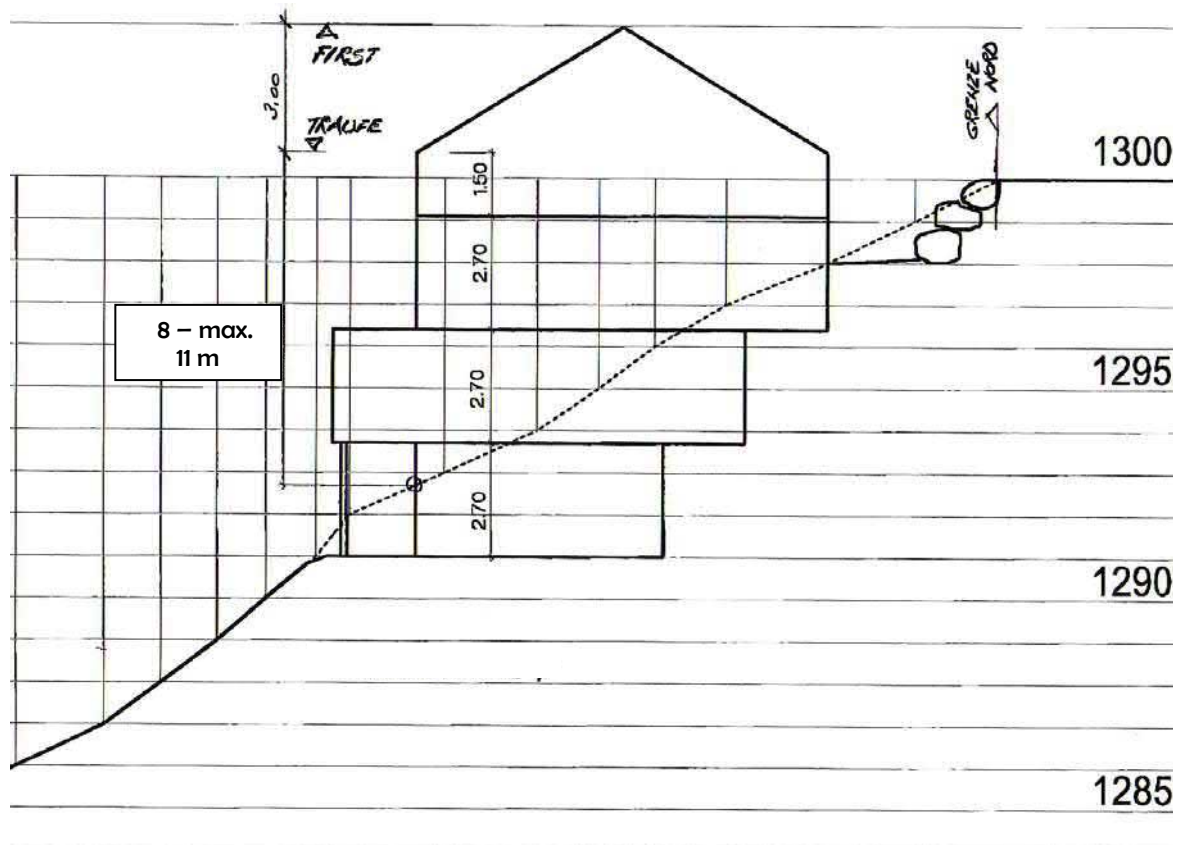
Die zulässigen Bereiche für die interne Erschliessung mit Zugangswegen ausserhalb der Baubereiche und der zulässige Bereich für Verkehrsflächen entlang der Sammelstrasse sind gemäss Erschlies-

sungsplan bezeichnet. Als Ersatz für die zu entfernenden Bestockungen und als Sichtschutz sind neue Gehölze in den bezeichneten Bereichen zu pflanzen. Es sind standortgerechte Heckenpflanzen zu verwenden (Dornengewächse, Holunder, Schneeball, Liguster usw.)

Innerhalb der Baubereiche ist die Gebäudelänge unbeschränkt. Ab 20 m ist die Fassade jedoch markant zu staffeln.

Die Firstrichtung kann senkrecht oder parallel zum Hang angeordnet werden.

Für die Gebäudehöhe sind talseitig - unabhängig von der Differenz zum Mittel aller Gebäudeecken - immer mindestens 8 m zulässig (siehe auch nachfolgende Skizze):



6 Ausgleich von Mehr- und Minderzuteilungen und grundbuchlicher Vollzug

Für die resultiert folgende Mehrzuteilung:

Parz. Nr.	Fläche (m2)	Wert (Fr./m2)	Mehrzuteilung (Fr.)
1298	1'162	210.-	244'020.-
1300	2'387	170.-	405'790.-
Total			649'810.-

Der Geldausgleich erfolgt ausseramtlich. Die Zahlungsmodalitäten werden in einem notariell beglaubigten Vertrag mit dem zuständigen Grundbuchamt geregelt. Die bestehenden Grundpfandrechte werden in diesem Zusammenhang abgelöst. Der Quartierplan wird grundbuchlich vollzogen, wenn der Anspruch von hinreichend sichergestellt ist.

7 Grundbuchliche Behandlung

a) Neuer Bestand

Parz. Nr.	Eigentümer	Fläche
4806		519 m2
4807		5'206 m2

b) Nachführung der Grundbuchvermessung

Nach Abschluss des Verfahrens (siehe auch Ziffer 6) wird der Quartierplan von der Gemeinde dem Grundbuchamt weitergeleitet. Der Nachführungsgeometer wird vom Grundbuchamt beauftragt, die neue Grenze zu verpflocken, zu vermessen und zu vermarken, sowie die notwendigen Mutationsakten zu erstellen.

c) Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte

Die Anmerkung auf Parz. Nr. 1300 vom 17.04.1974 177 (Vereinbarung betreffend Überbauung durch den Käufer innert 5 Jahren) ist hinfällig und kann gelöscht werden.

Das Grundbuchamt wird beauftragt auf den Grundstücken Nr. 4806 und 4807 folgende Anmerkung vorzunehmen:

„Quartierplan Crest la Crusch“

8 Kosten

a) Erschliessung

Es fallen aus der Quartierplanung keine Erschliessungskosten an. Die Erstellung und Finanzierung ist Sache der Eigentümer im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.

Hinweis:

Mit Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanes wird der nachträgliche Einkauf in den Perimeter des Ausbaues der Sammelstrasse (2002) fällig. Die Gemeinde wird auf die neuen Grundstücke entfallenden Kostenanteile berechnen und den Grundeigentümern im Neuen Bestand in Rechnung stellen.

b) Planungsarbeiten und grundbuchlicher Vollzug

- Quartierplanung	ca. Fr. 6'300
- Nachführung Grundbuchvermessung	ca. Fr. 2'000
- Kosten Grundbuchamt	ca. Fr. 700
Total	ca. Fr. 9'000

9 Kostenverteilung

Die Kosten für die Quartierplanung und den grundbuchlichen Vollzug werden proportional auf die nutznussenden Parzellen resp. Grundeigentümer im Quartierplangebiet aufgeteilt. Massgebend sind die Verhältnisse im Alten Bestand, da allen Eigentümern Vorteile aus der Planung erwachsen.

Tabelle Kostenverteilung (provisorisch)

Parzelle	Eigentümer	Anteil	Fläche	Kostenanteil		Total
Nr.			[m2]	[%]	[ca. Fr.]	
1298		1/1	1'162	20	1'826	5'578
1299		1/1	519	9	816	816
1300		1/1	2'387	42	3'752	
3536		1/1	1'658	29	2'606	2'606
Total			5'726	100	9'000	9'000

c) Fälligkeit der Kostenanteile

Die Kostenanteile für das Verfahren werden nach Vorliegen aller Rechnungen von der Gemeinde in Rechnung gestellt. Sollten sich beim grundbuchlichen Vollzug Verzögerungen ergeben, behält sich die Gemeinde vor Akontozahlungen für die abgeschlossenen Verfahrensschritte zu verlangen.

10 Planungsakten

Verbindliche Bestandteile der Quartierplanung Crest la Crusch sind folgende Planungsmittel:

- Bericht mit Anhängen 1 und 2
- Plan Nr. 131.QEP: Alter und Neuer Bestand mit Erschliessungsplan 1:500
- Plan Nr. 131.QGP: Alter und Neuer Bestand mit Gestaltungsplan 1:500

Laax, den 30. November 2004

Planungsbüro Madeleine Grob

Madeleine Grob

Gemeinde Breil/Brigels
Quartierplan Crest la Crusch
Beizugsgebiet
Situation 1:1000

Planungsbüro Madeleine Grob, Laax
 131 / 24.02.04 Gr

 **Beizugsgebiet**

 **Alter Bestand**

Vorgaben Zonenplan:

 **Wohnzone 2**

 **Quartierplanpflicht**

 **Zone für Nebenbauten
und Nebenanlagen**

 **Übriges Gemeindegebiet**

 **Landwirtschaftszone**

 **Forstwirtschaftszone**



Gemeinde Breil/Brigels

Quartierplanung Crest la Crusch

Tabelle Alter Bestand und bauliche Nutzung

Anhang 2

Parzelle Nr.	Eigentümer	Anmerkungen (A), Dienstbarkeiten (D), Grundlasten (G), Vormerkungen (V), Grundpfandrechte (GP)	Anteil	Wohnzone 2 (AZ=0.5) [m2]	Gesamt [m2]	zulässige Bruttogeschossfläche [m2 BGF]	Bemerkungen
1298		GP: gemäss Grundbucheintrag	1/1	1'162	1'162	581	
1299			1/1	519	519	260	
1300		A: 17.04.1974 177 Vereinbarung (Überbauung durch Käufer innert 5 Jahren) GP: gemäss Grundbucheintrag	1/1	2'387	2'387	1'194	
3536			1/1	1'658	1'658	829	
Total				5'726	5'726	2'863	