

QUARTIERPLAN CHAUNT DA CRUSCH

- INHALT:
1. Alter Bestandesplan 1:1000
 2. Alter Bestand, Bestandestabelle
 3. Alter Bestand, Dienstbarkeiten und Grundlasten
 4. Alter Bestand, Bewertungstabelle
 5. Neuzuteilungsplan Teil I, 1:1000
 6. Neuer Bestand Teil I, Bestandestabelle
 7. Neuer Bestand Teil II, prov. Bestandestabelle
 8. Grundsätze Für den Landerwerb und die Verteilung der
Verfahrens- und Erschliessungskosten
 9. Bericht zu den voranstehenden Teilen des Quartierplanes
 10. Einsprachenerledigung zur öffentlichen Auflage vom
15. Juli 1983 bis 15. August 1983

ÖFFENTLICHE AUFLAGE vom 15. Juli 1983
bis 15. August 1983

VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT am: 19. Dezember 1984

Der Gemeindepräsident: *Z. Z. Z.*

Der Gemeindeaktuar:



1. Einleitung

Der Quartierplan Chaunt da Crusch wurde in den Jahren 1980 und 1982 rechtskräftig eingeleitet. Ueber das Vorgehen wurden die Grundeigentümer am 12. November 1982 orientiert. Wünsche und Anregungen konnten im Rahmen einer Umfrage im Januar 1983 angebracht werden.

Die vorliegenden, genehmigten Bestandteile des Quartierplanes zeigen an, dass die Bearbeitung der Gebiete oberhalb und unterhalb der Castellstrasse getrennt erfolgt.

Die Bearbeitung unterscheidet drei Gebiete:

- Teil I umfasst die Flächen oberhalb der Castellstrasse.
- Teil II umfasst den von der Castellstrasse erschliessbaren Bereich unterhalb der Castellstrasse. Als "erschliessbaren Bereich" wird eine Bautiefe von 30 m festgelegt.
- Teil III erfasst alle übrigen Flächen unterhalb des 30 m breiten Streifens entlang der Castellstrasse.

2. Bestandteile der Genehmigung

- 1. Alter Bestandesplan 1:1000
- 2. Alter Bestand, Bestandestabelle
- 3. Alter Bestand, Dienstbarkeiten und Grundlasten
- 4. Alter Bestand, Bewertungstabelle
- 5. Neuzuteilungsplan Teil I, 1:1000
- 6. Neuer Bestand Teil I, Bestandestabelle
- 7. Neuer Bestand Teil II, prov. Bestandestabelle
- 8. Grundsätze Für den Landerwerb und die Verteilung der Verfahrens- und Erschliessungskosten
- 9. Bericht zu den voranstehenden Teilen des Quartierplanes
- 10. Einsprachenerledigung zur öffentlichen Auflage vom 15. Juli 1983 bis 15. August 1983

Die öffentliche Auflage für die Bestandteile 1. und (teilweise) 2. wurde vom 18.10. - 19.11.1982, jene für die Bestandteile 2. - 9. vom 15.7. - 15.8.1983 durchgeführt.

3. Erläuterung der Auflageakten

3.1 Bestandestabelle alter Bestand

Die Tabelle gibt in Kolonne B an, wieviele m² an Bruttogeschossflächen (BGF) je Parzelle laut der gesetzlichen Ausnützungsziffer (AZ, Kol. 7) möglich oder mit den bestehenden Bauten bereits vorhanden sind. Ist die bereits vorhandene Ausnützung grösser als die gesetzlich mögliche, so wird in Kol. 8 die vorhandene Bruttogeschossfläche notiert.

Da das Quartierplangebiet verschiedene Bauzonen mit unterschiedlichen Ausnützungen erfasst, wird die Bruttogeschossfläche als massgebender Wert für die Flächenabzüge betrachtet.

Die Grundstücksflächen werden, soweit sie in der Bauzone liegen (siehe Kol. 6), mit

den entsprechenden m2 an BGF in den Kol. 9 - 14 nach den in der Einleitung erwähnten Bearbeitungsgebieten aufgliedert.

3.2 Bewertungstabelle zum alten Bestand

Da im Teil II und III unterhalb der Castellstrasse sehr unterschiedliche Zustände vorliegen, wird für diese Gebiete eine Bewertung des alten Bestandes und später auch der auch des neuen Besitzstandes notwendig.

Die Vor- und Nachteile bezüglich Erschliessung, Parzellierung usw., welche die Grundstücke im alten Bestand auszeichnen, sind mit jenen Vor- und Nachteilen zu vergleichen, die sich am Ende des Verfahrens im neuen Bestand ergeben. Aufgrund dieser Abwägung sind die Belastungen, welche die Grundstücke mit dem Flächenabzug und dem Erschliessungsbeitrag erfahren, zu ermitteln.

Die Bewertung ist nicht absolut sondern nur relativ, d.h. sie gibt nur an, welcher Wert einem Grundstück im Vergleich zu den andern beigemessen wird.

Für die Bewertung wurden folgende Kriterien angewendet:

- Der Erschliessungsgrad mit öffentlichen Strassen und Werkleitungen
- Die Parzellenform
- die Topografie

Für die Gesamtbewertung wurde die Erschliessung mit 60 %, die Parzellenform mit 30 % und die Topografie mit 10 % gewichtet.

Für den Erschliessungsgrad wird angenommen, dass die Grundstücke entlang der Castellstrasse bis zu einer Bautiefe von 30 m von dieser erschlossen werden und sich somit auch an den Kosten, welche sich aus der Sanierung der Castellstrasse ergeben, zu beteiligen haben (siehe die Grundsätze für den Landwerwerb und die Verteilung der Erschliessungs- und Verfahrenskosten). Für die Bewertung ist daher davon auszugehen, dass diese Fläche erschlossen ist.

Grundstücke, bei denen eine private Zufahrt für die vorhandenen Bauten zu genügen vermochte, werden als teilweise erschlossen betrachtet.

Die Bewertungen liegen zwischen 0 und 1. Erschlossene Parzellen mit einer für die Ueberbauung geeigneten Form wären im Idealfall mit 1 bewertet.

Da durch die Quartierplanung die Erschliessung und die Ueberbauung der Parzellen verbessert werden soll, kann angenommen werden, dass die Bewertung im neuen Bestand zumindest gleich, in der Regel besser ausfallen wird. Aus der Differenz der Bewertungen im alten und neuen Bestand kann somit auf die Wertsteigerung geschlossen werden. Diese Wertsteigerung ist beim Landerwerb für gemeindame Anlagen und bei der Verteilung der anfallenden Kosten zu berücksichtigen.

3.3 Neuzuteilungsplan

Der Neuzuteilungsplan erfasst vorläufig nur den Teil I und beschränkt den Teil II.

Für den Teil I ist dieser Neuzuteilungsplan endgültig.

Für den Teil II definiert der vorliegende Neuzuteilungsplan nur die Parzellengrenze der Strasse definitiv. Die Grundstücksgrenzen werden zusammen mit dem Neuzuteilungsplan über das Gebiet III bearbeitet. der Flächenanspruch ergibt sich aus der prov. Bestandestabelle für den Teil II.

3.4 Bestandestabelle für den neuen Bestand

Die Bestandestabelle für den neuen Bestand wiederholt in den Kol. 4 - 7 die massgebenden Werte des alten Bestandes.

Der Flächenbedarf für gemeinsame Anlagen beträgt 497 m². Davon entfallen 167 m² auf Verbreiterungen der Castellstrasse und 330 m² auf den Beitrag an den Flächenbedarf für die neue Zufahrt ab Kantonsstrasse durch das Quartier Chaunt da Crusch (siehe auch Grundsätze für den Landerwerb).

Der Flächenbedarf wird über einen Abzug (Kol. 12) proportional zur Bruttogeschossfläche im neuen Bestand gesichert. Die Flächenanteile einer Parzelle ausserhalb der Bauzone werden damit nicht mit einem Abzug belastet.

Da der Teil II von der Castellstrasse erschlossen wird, hat sich der Flächenabzug im Teil II am zusätzlichen Flächenbedarf der Castellstrasse wie für das Gebiet I zu orientieren. Aus diesem Grunde wird für die Neuzuteilung im Teil II der Anspruchswert aus der prov. Bestandestabelle massgebend.

Die Werte in den Kol. 8, 9 und 10 ergeben sich aus den gemessenen Grundstücksflächen gemäss Neuzuteilungsplan. Die Kol. 11 berechnet sich aus dem Bauzonenanteil im neuen Bestand (Kol. 10) und der Ausnützung (Bestandestabelle zum alten Bestand: Kol. 7). Der Abzug (Kol. 12) ergibt sich aus der Bruttogeschossfläche (Kol. 11) und dem prozentualen Ansatz (1.859 %) für den Abzug. Der Anspruch an Bruttogeschossfläche (Kol. 13) berechnet sich aus der Bruttogeschossfläche im alten Bestand (Kol. 7) abzüglich dem Abzug in Kol. 12. Der Vergleich zwischen Anspruch (Kol. 13) und Neuzuteilung an Bruttogeschossfläche (Kol. 11) ergibt die Mehr- und Minderzuteilungen in Kol. 14. Die Mehr- und Minderzuteilungen an Flächen ausserhalb der Bauzone ergeben sich direkt aus der Differenz zwischen altem (Kol. 5) und neuem (Kol. 9) Bestand.

Im Teil II haben die Werte in den Kol. 8 - 14 nur provisorischen Charakter, da die Neuzuteilung zusammen mit dem Teil III erfolgt.

Für den Teil I ist die Bestandestabelle endgültig.

3.5 Grundsätze für den Landerwerb und den Kostenverteiler

Die anfallenden Kosten des Verfahrens und der Realisierung der in den Quartierplänen vorgesehenen Massnahmen sind nach Kriterien zu verteilen, die rechtlich festgelegt sind.

Diese Kriterien können festgelegt werden, auch wenn die Kosten im Einzelnen noch unbekannt sind. Eine frühzeitige Festlegung erlaubt zudem, die Kriterien der Kostenverteilung und des Landerwerbs einander anzugleichen.

Die Grundsätze des Landerwerbs und der Kostenverteilung werden erlauben, mit Abschluss des Verfahrens zu bestimmen, mit welchen Anteilen die einzelnen Grundstücke an den Restkosten definitiv beizutragen haben. Zudem besteht eine hinreichend genaue Unterlage für die Erstellung eines provisorischen Kostenverteilers für den Einzug von Kostenvorschüssen.

Die Ermittlung von Beitragsanteilen - sowohl die provisorischen als auch die definitiven - an die Kosten werden Bestandteil einer öffentlichen Auflage sein.

4. Rechtsmittelbelehrung

Das Quartierplanverfahren richtet sich nach den Art. 37 ff. des Baugesetzes von Zuoz.

Laut Art. 107 des Baugesetzes können Entscheide der Baubehörde innert 20 Tagen seit Mitteilung mit Rekurs beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochten werden.

Zuoz, im Dezember 1984