

QUARTIERPLAN

GÄUGGELI

Erläuterungen



Davos, Februar 1993

DARNUZER
INGENIEURBUREAU VERMESSUNG PHOTOGRAMMETRUS
7270 Davos Platz

Quartierplanerläuterungen

1. Perimeter

Die Parzellen 994, 997, 999 und 1000 bilden das Quartierplangebiet "Gäuggeli". Die im Entwurf des neuen Zonenplanes ebenfalls im Perimeter des Quartierplans liegenden Parzellen 964 und 998 hat der Vorstand der Gemeinde Klosters-Semeus in seiner Sitzung vom 3. März 1993 aus der Quartierplanpflicht entlassen und gleichzeitig die ungenügend erschlossene Parzelle 997 miteinbezogen.

2. Baulandumlegung, Parzellierung

Eine Grenzänderung ist lediglich zwischen den Parzellen 999 und 1000 vorgesehen.

Die Parzelle 999 soll in die Stammparzelle mit bestehendem Wohnhaus (das Stallgebäude wird bei der Realisierung der 3. Etappe abgebrochen), in die 6 Teilparzellen A-F sowie in die Strassenparzelle G aufgeteilt werden.

3. Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung für das gesamte Quartierplangebiet erfolgt ab der Kantonsstrasse. Die auf den ersten 10 m minimal 6 m breite Einmündung weist beidseitig Einleriker von 5 m Radius auf. Das Trottoir der Kantonsstrasse wird auf der gesamten Einmündungsbreite abgesenkt. Die Kant. Vorschriften betreffend die Gefallsverhältnisse sind eingehalten.

Die Parzellen 999, 1000 und 4412 sind durch das Einmündungsbauwerk in die Kantonsstrasse sowie die Privatstrasse auf Parzelle 4412 erschlossen. Die Erschliessung der restlichen Parzellen erfolgt über die Strassenparzelle G.

Um den Anschluss der Parzelle 997 an die Parzelle G zu gewährleisten, werden die Grundstücke C und D mit einem entsprechenden Fuss- und Fahrwegrecht belastet. Damit erfährt das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht **z.G.** Parzelle 997 (z.L. Parzelle 999) eine kleine Änderung seines Verlaufes.

4. Versorgungserschliessung "Abwasser"

Zur Übernahme der häuslichen Abwässer sowie des Strassenwassers ist die Erstellung von 8 Einlauf- und 10 Kontrollschächten notwendig. Mit Ausnahme der Parzelle 994 kann das gesamte anfallende Abwasser aus dem Quartierplangebiet in die bestehende Leitung im Gäuggeliweg abgeleitet werden.

S. Versorgungserschliessung "Wasser"

Praktisch rund um das gesamte Quartierplangebiet sind bereits Gemeinde-Hauptwasserleitungen verlegt, sodass für die Feinerschliessung relativ wenige Leitungsmeter erforderlich sind. Im Bereich der Parzelle F ist vor Inangriffnahme der Überbauung die Hauptwasserleitung auf einer Strecke von ca. 30 m umzulegen.

Zur Sicherstellung der Löschbereitschaft muss im Grundstück D ein Hydrant erstellt werden.

6. Versorgungserschliessung "Elektr. Energie"

Um das Quartierplangebiet fachgerecht mit elektr. Energie versorgen zu können, beabsichtigt die AG Bündner Kraftwerke in der Nordweststecke der Parzelle A eine Kabel-Trennstelle zu errichten. Die für die Feinerschliessung der Parzellen notwendigen Kabel können weitgehend im Graben der Wasser- und Abwasserleitungen verlegt werden.

7. Gemeinschaftsanlagen

Zur Abfallentsorgung des Quartiers wird im Bereich der Strasseneinmündung auf Boden der Parzelle A eine Container-Sammelstelle Typ 12 erstellt. Um dem Kehrrechtsammelfahrzeug ein problemloses Ausstellen für die Leerung der Container zu ermöglichen, wird im Bereich der Parzelle 4412 ein Platz von ca. 21 m² asphaltiert.

S. Etappierung

1. Etappe

In einer 1. Etappe wird die Erschliessung der Parzellen 999, 1000 und 4412 realisiert. Gleichzeitig sollen die Grenzkorrektur zwischen den Parzellen 999 und 1000 sowie die Abtrennung der Parzelle 4412 vorgenommen werden.

Das auf Parzelle 4412 liegende Strassenteilstück wird nicht als separate Parzelle ausgeschieden sondern z.G. der Grundstücke 999 und 1000 mit einem Fahrwegrecht belastet.

Ebenfalls Bestandteil der 1. Etappe sind die Erstellung der 2 Parkplätze, die Hofzufahrt und die dazugehörige Oberflächenentwässerung der Parzelle 999 sowie die Realisierung des asphaltierter Ausstellplatzes.

2. Etappe

Bestandteil der 2. Etappe ist die Abtrennung des Grundstückes A von der Parzelle 999, die dazugehörige Erschliessung sowie die Erstellung der Container-Sammelstelle.



3. Etappe

Die restliche Parzellierung des Grundstückes 999 sowie die vollständige Erschliessung des Quartierplangebietes sind in der 3. Etappe vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt muss auch das Ökonomiegebäude 362 a abgerissen werden.

9. Grundbuchänderungen

Die sich im Zuge dieses Quartierplanes ergebenden gndbuchlichen Eintragungen bzw. Löschungen sind in Ziffer 5 der nachstehenden Quartierplanbestimmungen dargestellt. Dabei soll vermieden werden, das bereits heute die Parzelle Nr. 999 gndbuchlich parzelliert werden muss. Zu diesem Zweck werden die im Grundbuch Klosters-Serneus einzutragenden Änderungen in zwei Phasen aufgeteilt. Die Eintragung dieses Quartierplanes in das Grundbuch kann damit aufgeschoben werden und ist zu einem beliebigen Zeitpunkt möglich. Soweit Eintragungen sofort nötig sind, werden sie außerhalb dieses Quartierplanes auf der Basis privatrechtlicher Vereinbarungen vollzogen.

10. Finanzierung

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Quartierplanes anfallenden Kosten können wie folgt gegliedert werden:

- Allgemeine Kosten

1. Planungskosten
2. Kosten für Vermarktungs- und Vermessungsarbeiten
3. Gebühren (Grundbuch und Vermessung)
4. *Zurverfügung*Stellung von ca. 20 m² Boden für die Erstellung eines Container-Sammelplatzes (25% des Bodenwertes da AZ bereits konsumiert)
5. *Zurverfügung*Stellung von ca. 21 m² Boden für die Erstellung eines asphaltierter Ausstellplatzes (25% des Bodenwertes da AZ bereits konsumiert)

- Strassenbaukosten

6. Erstellungskosten für die Einfahrt ab Kantonsstrasse
7. Landerwerb für Parzelle G (25% des Bodenwertes da AZ bereits konsumiert)
8. Strassenerstellungskosten (für die Strasse im Bereich der Parzelle G)

- Weitere Kosten Bauarbeiten

9. Wasserleitungen im Quartier (ohne Hauptwasserleitungen)



Die Summe der vorerwähnten Kosten wird als **Quartierplankosten** bezeichnet und nach den im Kapitel "Kostenverteiler" festgehaltenen Grundsätzen verteilt.

Die im Zusammenhang mit der Realisierung der 1. Etappe anfallenden Aufwendungen hat der Eigentümer der Parzelle 1000 für die restlichen Mitglieder des Quartierplangebietes vorzufinanzieren.

Dieselbe Regelung gilt für den Eigentümer der Parzelle A, welcher diese Vorfinanzierung für die Arbeiten der 2. Etappe vorzunehmen hat. Gleichzeitig hat er sich zum dannzumaligen Zeitpunkt anteilmässig (gemäß Fläche) an den durch den Eigentümer der Parzelle 1000 vorfinanzierten allgemeinen Kosten zu beteiligen und umgekehrt.

Da sich das gesamte Quartierplangebiet in der 1. Erschliessungsetappe gemäß Baugesetz beendet, werden die Kosten für die Abwasserentsorgung wie auch die Hauptleitungen der Wasserversorgung durch die Gemeinde übernommen.

Die Anschlussgebühren (Abwasser, Wasser, elektr. Energie, Kabelfernsehen user.) werden der jeweiligen Parzelle direkt belastet.

II. Kostenverteiler

Die entstehenden Quartierplankosten werden auf die beteiligten Grundstücke wie folgt verteilt:

Variante I

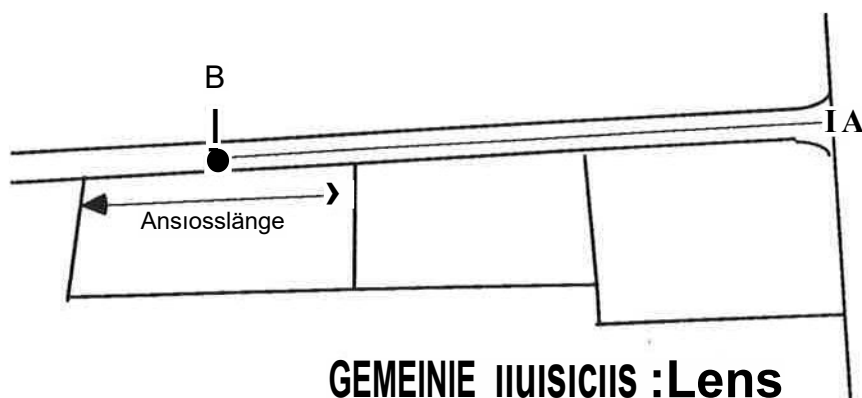
Kostenpositionen 1-5 und Pos. 9: proportional zur Grundstücksfläche

Variante II

Kostenpositionen 6-8:

proportional zur Gmndstücksfläche multipliziert mit der Anschlusslänge. Als Anschlusslänge wird die Distanz zwischen dem Strassenanfang (Pt. A) und der Mitte der Anstosslänge (Pt. B) bezeichnet. (Siehe Sldzze)

Diese Variante hat auch Gültigkeit für den Kostenverteiler der Unterhaltsarbeiten sowie für die Schneeräumung.



GEMEINIE IIVISICHS :Lens

Der Präsident:

Der Gemeindevorsteher:



..5_ Mai 1993