

Gemeinde Klosters-Serneus

Quartierplanung Rüefa

Erläuterungsbericht

November 2003

Auftraggeber: Gemeinde Klosters-Serneus
7250 Klosters

Kontaktperson: [REDACTED] Bauamt
[REDACTED]

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Erstellung: 19. November 2003

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
2	Erschliessung	2
2.1	Sanierung Einfahrt in die Kantonsstrasse	2
2.2	Öffentliche Erschliessungsstrasse (Sanierung Rüefaweg)	3
2.3	Private Erschliessungsstrasse	3
2.4	Fussweg	4
3	Kosten / Kostenverteiler	4
3.1	Kosten	4
3.2	Kostenverteiler	5
4	Diverses	5
4.1	Neuparzellen (ehemals Nr. 4502) den Eigentümern zuweisen	5
4.2	Abfallbewirtschaftung	5

1 Einleitung

Mit vorliegendem Erläuterungsbericht zur „Öffentlichen Auflage“ werden die am Quartierplan Rüefa beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die hauptsächlichen Änderungen gegenüber der letzten Version vom 13. März 2003 informiert. Im weiteren wird zu den wesentlichen Wünschen und Einwänden der ersten Vernehmlassungsrunde Stellung genommen.

2 Erschliessung

2.1 Sanierung Einfahrt in die Kantonsstrasse

Antrag:	Stellungnahme:
Verzicht auf Sanierung der Einfahrt in die Kantonsstrasse	Es handelt sich hier um eine Vorgabe des Tiefbauamtes des Kantons Graubünden (TBA GR), auf die Sanierung der Einfahrt kann nicht verzichtet werden.
Abänderung best. Projekt	Die projektierte Mauer wird verkürzt (ca. um die Hälfte).
Höhe der Abgeltung für „Ersatzgarage, resp. Einstellplätze“ [REDACTED] sie zu überprüfen	Die Höhe der Abgeltung / Entschädigung wird von Fr. 50'000.- auf Fr. 25'000.- reduziert.
Die Vorleistungen Baugesellschaft Rüefa sind zu entschädigen.	• Die Vorleistungen der Baugesellschaft Rüefa werden, soweit Quartierplan relevant entschädigt. Anhang 5 der Quartierplanvorschriften gibt Auskunft darüber wie und zu welchen Teilen die Aufwendungen des [REDACTED] entschädigt werden. • Die in den Quartierplan-Verteiler eingeflossenen, vorfinanzierten Aufwendungen werden unverzinst entschädigt.
Die Kosten für den Grundbucheintrag (Ersatzabgabe Doppelgarage) sind zu entschädigen.	Die Kosten für den Grundbucheintrag der Baugesellschaft Rüefahof betreffend Ersatzabgabe der Doppelgarage an [REDACTED] im Betrage von Fr. 2'352.50.- werden entschädigt.
Die Aufwendungen für die Änderung des Holzschopfes sind zu entschädigen.	Die entschädigungsberechtigten, bereits in der Version vom 13. März 2003 enthaltenen Aufwendungen der [REDACTED] für die Änderung des Holzschopfes [REDACTED] im Betrage von Fr. 9'044.10 sind in der Kostenzusammenstellung vom 29.07.03 detailliert ausgewiesen (siehe QPV Anhang 6)

2.2 Öffentliche Erschliessungsstrasse (Sanierung Rüefaweg)

- Die bestehende Erschliessungsstrasse Parzelle Nr. 965 wird mit Inkraftsetzung des Quartierplanes entschädigungslos in das Eigentum der politischen Gemeinde Klosters-Serneus übergeführt.
- 70% der Kosten für die erstmalige, künftige Sanierung der öffentlichen Erschliessungsstrasse sind von den Quartierplanbeteiligten zu tragen. Der Zeitpunkt der Sanierung der öffentlichen Erschliessungsstrasse richtet sich nach dem Erfordernis und wird von der Gemeinde bestimmt.
- Die Kosten für den Unterhalt, den Winterdienst und die Erneuerung der bestehenden öffentlichen Erschliessungsstrasse gehen (mit Ausnahme der erwähnten erstmaligen Sanierung) vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde.
- Gemäss Art. 15 QPV und Anhang 3 QPV hat der Eigentümer von Parz. Nr. 967 zu Gunsten des Eigentümers von Parz. Nr. 965 (Altbestand) eine einmalige Entschädigung von Fr. 3'200.- zu entrichten.

2.3 Private Erschliessungsstrasse

Gemäss Gemeindevorstandsbeschluss wird die in den Quartierplanunterlagen vom 13. März 2003 ausgewiesene „Erschliessungsstrasse Teil 2“ nicht von der Gemeinde übernommen, sondern verbleibt in Privatbesitz der Grundeigentümer (in den aktuellen Quartierplanunterlagen neu als „Private Erschliessungsstrasse“ bezeichnet).

Der Forderung die Erschliessung der Parzellen 967 und 4502 A, 4502 B, 4502 C über den bestehenden Weg nördlich der Parzelle 1643 „Haus Maya“ zu führen, kann nicht entsprochen werden. Die örtlichen Geländeverhältnisse ergäben eine wesentlich grössere Steigung. Zudem ist die bestehende Zufahrt zu den Garagen Haus Maya bereits heute südlich der Parzelle Nr. 1643 angelegt. Die zusätzlich Belastung kann als geringfügig betrachtet werden.

Die von der „Privaten Erschliessungsstrasse“ umschriebene Fläche auf Parzelle Nr. 4502 (Altbestand) wird abparzelliert (neue Parzelle Nr. 4628) und verbleibt zu ¼ Miteigentum den heutigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

- Dem Antrag der Grundeigentümer von Parz. Nr. 1643 (), dass auf die gemäss Version 13. März 2003 vorgesehenen Landumlegung zu verzichten sei, wird entsprochen. Die „Private Erschliessungsstrasse“ (Parz. Nr. 4628 und Teilfläche [62 m²] von Parz. Nr. 1643) dient der Feinerschliessung der Parz. Nr. 967, 1643, 4502, 4620, 4622 und 4624.

- Dienstbarkeiten: Eintrag von Fuss- und Fahrwegrechte im Grundbuch (siehe QPV Anhang 7)
- Gemäss Art. 15. QPV und Anhang 3 hat der Eigentümer von Parz. Nr. 967 zu Gunsten der Eigentümer von Parz. 1643, 4620, 4621, 4622 und 4624 für das Zufahrtsrecht auf der privaten Erschliessungsstrasse eine einmalige Abgeltung in Höhe von Fr. 15'600.- zu erbringen.

2.4 Fussweg

- Erstellung und Unterhalt des Fussweges ist Sache der Gemeinde (keine Kostenfolge für das Quartier).
- Die Entschädigung des öffentlichen Fussweges erfolgt nach den Weisungen der Gemeinde Klosters-Serneus bzw. Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen.

3 Kosten / Kostenverteiler

3.1 Kosten

Die in den Quartierplanunterlagen vom 13. März 2003 ausgewiesenen Kosten wurden entsprechend der neusten Erkenntnisse, Anmerkungen und Wünsche angepasst und teilweise ergänzt. Die aktuellen Quartierplanunterlagen unterscheiden sich gegenüber der Version vom 13. März 2003 in folgenden Punkten:

- Kosten für künftige Sanierung Rüefaweg (Öffentliche Erschliessungsstrasse) werden in den aktuellen Quartierplanunterlagen ausgewiesen.
- Planungs- und Bauleitungskosten für die Strassenerstellung „Private Erschliessungsstrasse“ (QPV Anhang 4: Die Tabelle Pos. 3 wird ergänzt mit einer zusätzlichen Zeile „Planungskosten“ (Betrag: Fr. 10'000.-). Im Gegenzug wird der höher als üblich eingesetzte Betrag für „Unvorhergesehenes“ leicht reduziert. Insgesamt wird die Kostenschätzung Pos 3 um Fr. 5'300.- erhöht).
- Entschädigung Ersatz Garage reduziert.
- Entschädigung zu Lasten Parz. Nr. 967 zu Gunsten Parz. Nr. 965 (Altbestand), 1643 und 4628 wird erhöht (siehe auch oben Pkt. 2.3).
- Die Vorleistungen der [REDACTED] werden teils entschädigt (vgl. Pkt. 2.1).
- Die Kosten für den Grundbucheintrag der [REDACTED] betreffend Ersatzabgabe der Doppelgarage an [REDACTED] zum Betrage von Fr. 2'352.50.- werden entschädigt (vgl. Pkt. 2.1).

3.2 Kostenverteiler

Der Kostenverteiler wurde überarbeitet.

Die Tabellen des Kostenvertailers wurden neu in zwei Teile („überbaute“ und „nicht überbaute“ Parzellen) gegliedert. Dadurch wurde dem Umstand verstärkt Rechnung getragen, dass Gebiete des Quartierplanbereiches bereits weitgehend überbaut und erschlossen sind.

	Parzellen	
	überbaut	nicht überbaut
Verfahrenskosten, Gebühren	40%	60%
Sanierung Einfahrt in die Kantonsstrasse	50%	50%
Künftige Sanierung „Öffentliche Erschliessungsstrasse“	50%	50%

4 Diverses

4.1 Neuparzellen (ehemals Nr. 4502) den Eigentümern zuweisen

Den durch die Baulandumlegung entstandenen neuen Parzellen (Parz. Nr. 4502 Altbestand) wurden ihre künftigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zugewiesen. Die Zuweisung erfolgte per Losziehung (Losziehungs-Urkunde, Protokoll vom 04. August 2003). Die neuen Parzellen Nr. 4623, 4624 und 4628 verbleiben zu je $\frac{1}{4}$ im Miteigentum der ehemaligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von Parz. Nr. 4502 Altbestand.

4.2 Abfallbewirtschaftung

Die Abfallbewirtschaftung ist Sache der Gemeinde (keine Kostenfolge für das Quartier).