Kanton Graubünden
Gemeinde Schluein

Quartierplanung Isla

Technischer Bericht und Güterzettel im Neuen Bestand

569 Gr Ru/27.04.95/10.01.96

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Hubertus Cavigelli
dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing.-Geometer
Aurelio Casanova
dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing.-Geometer
Theophil Loretz, Bauingenieur HTL

Via Santeri 1
7130 Ilanz
Telefon 081/925 42 22

Zweigbüro:
Casa Postigliun
7180 Disentis/Mustér
Telefon 081/947 49 09

Inhaltsverzeichnis

Bericht

1 Anlass der Quartierplanung und Auftrag 2

2 Beizugsgebiet und Ziel der Quartierplanung 2

3 Erschliessung 2
3.1 Erschliessungsstrasse 2
3.2 Option Anschlussgleis (Baulinien und Hochbauverbot) 3
3.3 Werkleitungen 3

4 Parzellierung 3

5 Alter und neuer Besitzstand 4
5.1 Alter Bestand 4
5.2 Anspruchsberechnung 5
5.3 Geldausgleich Mehr- und Minderzuteilung 6
5.4 Neuer Bestand 6
5.5 Bereinigung der dinglichen Rechte 7
5.5.1 Neue bzw. bleibende Grunddienstbarkeiten und Grundlasten 7
5.5.2 Wegfallende Dienstbarkeiten und Grundlasten 7

6 Kostenschätzung und Kostenverteilung 7
6.1 Kostenschätzung 7
6.1.1 Verfahrenskosten (Planungs- und Vermessungskosten) 7
6.1.2 Quartiererschliessungsanlagen 7
6.2 Kostenverteilung 8
6.2.1 Grundsätze 8
6.2.2 Verfahrenskosten 8
6.2.3 Quartiererschliessungsanlagen 9
6.2.4 Gesamtkostenanteile 10

7 Regelung für den Bau 10

8 Fälligkeit der Kostenanteile 10

9 Öffentliche Auflage und Genehmigung 10

Anhang

A1 Schreiben der Rhätischen Bahn vom 31. März 1995
A2 Güterzettel im Neuen Bestand

1 Anlass der Quartierplanung und Auftrag

Im Winter 1994/95 beschloss die Gemeinde Schluein, die Erweiterung der Industrie- und Gewerbezone Isla einzuleiten.

Damit verbunden war die Planung einer neuen Erschliessungsstrasse, die sowohl der bisherigen wie auch der neuen Bauzone dienen sollte. Als Randbedingung ist das in der Industrie- und Gewerbezone Isla längerfristig geplante Anschlussgleis an die RhB gemäss regionaler Richtplanung zu berücksichtigen.

Da bereits konkrete Bauvorhaben im Bereich der rechtskräftigen Bauzone hängig waren, wurde die Quartierplanung in Auftrag gegeben, bevor der Zonenplanänderung Rechtskraft erwuchs. Damit sollten die notwendigen planerischen Voraussetzungen der Detailplanung bei Genehmigung der Einzonung bereits vorliegen.

2 Beizugsgebiet und Ziel der Quartierplanung

Das Beizugsgebiet umfasst das Grundeigentum der [redacted] sowie ein bereits begründetes Baurecht im Eigentum von [redacted] zulasten der Parzelle Nr. 366, ein Baurecht zulasten der Parzelle Nr. 957 im Eigentum von [redacted] sowie ein Baurecht zulasten der Parzelle Nr. 263 im Eigentum der [redacted]. Es sind dies 22'887 m², wobei 8'807 m² in der rechtskräftigen Bauzone und 10'704 m² in der vorgesehenen Bauzonenerweiterung liegen (vgl. Planbeilage Nr. 569.1). Die rechtskräftige Bauzone soll, ausgehend vom bestehenden, aber an die geplante Quartierstrasse anzupassenden Baurecht, parzelliert werden, wobei jeweils den Parzellen entsprechend ein Baurecht zu begründen ist.

3 Erschliessung

3.1 Erschliessungsstrasse

Ausgehend von der Sammelstrasse entlang des Rheins, ist gemäss Grundordnung eine senkrechte Stichstrasse geplant, welche in eine neue Erschliessungsachse parallel zur Sammelstrasse mündet. Richtung Westen ist eine Stichstrasse vorgesehen, die sowohl die bisherige wie die neue Bauzone vollständig erschliesst. Richtung Osten kann die neue Erschliessungsachse bei einer späteren Bauzonenvergrösserung verlängert werden. Sie wird mit 6 m, die Stichstrasse für das heute zu erschliessende Baugebiet mit 5 m ausgeschieden (inkl. Bankett). Die notwendigen Angaben sind im Plan Nr. 569.4 Strassenerschliessung und Nutzungsbeschränkungen 1:1'000 enthalten.

3.2 Option Anschlussgleis (Baulinien und Hochbauverbot)

Für das Anschlussgleis gemäss regionalem Richtplan besteht eine Studie mit Linienführung entlang der bestehenden, parallel zum Rhein führenden Haupterschliessungsstrasse bis zum Kieswerk. Als Alternative soll ein zusätzlicher Korridor innerhalb der Bauzone freigehalten werden. Die Achse wird so festgelegt, dass sie zwischen bestehenden und geplanten Bauten mit genügend Abstand zu liegen käme und parallel zur neuen Erschliessungsstrasse Richtung Kieswerk weitergeführt werden könnte. Die Anlage erfolgt nach Absprache mit der RhB (vgl. Anhang A1). Im Bereich der bestehenden und neuen Bauzone wird der notwendige Korridor mittels Baulinien gesichert. Auf der Parzelle Nr. 1000 wird im Grundbuch ein Revers eingetragen, wonach provisorische Bauten solange erlaubt sind, bis das Anschlussgleis errichtet wird. Sodann müssen die Bauten entschädigungslos entfernt werden. Die notwendigen Angaben sind im Plan Nr. 569.4 Strassenerschliessung und Baulinien 1:1'000 enthalten.

3.3 Werkleitungen

a) Kanalisation

Im Bereich der geplanten Strasse (Hauptachse) verläuft die bestehende Kanalisationshauptleitung zur ARA. Die notwendigen Anschlussleitungen sind im Plan Nr. 569.5 Werkleitungen 1:1'000 angegeben. Im übrigen wird auf das Projekt des Ingenieurbüros Casanova und Blumenthal verwiesen.

b) Wasserversorgung

Die bestehende Wasserleitung durchquert den Beizugsperimeter im Westen zwischen den Baurechtsparzellen Nr. (756) und (757) und verläuft anschliessend in der geplanten Hauptachse der Strasse parallel zur Kanalisationsleitung. Es sind zusätzlich zwei neue Leitungen erforderlich, jeweils in der Hauptzufahrtsstrasse und in der Stichstrasse (alles gemäss Planbeilage Nr. 569.5). Zusätzlich sind zwei neue Hydranten erforderlich.

4 Parzellierung

Das Baurecht Nr. (990) muss gegen Norden erweitert werden, um den Korridor für das Anschlussgleis sicherzustellen. Anschliessend folgt das neue Baurecht Nr. (998), welches bereits der [redacted], vertraglich zugesichert worden ist. Es verbleibt bis zur nördlichen Bauzonengrenze noch eine weitere Bauparzelle. Diese drei Parzellen werden von der Stammparzelle Nr. 366 abparzelliert und erhalten die neuen Nummern 995 bis 997. Für die beiden noch unbelasteten Parzellen Nr. 996 und 997 wird jeweils ein flächengleiches Baurecht begründet.

Durch die Ausscheidung der Quartierstrassenparzelle entsteht die neue Parzelle Nr. 1004, welche nicht in der Bauzone liegt. Sie wird von der Stammparzelle Nr. 367 abparzelliert. Mit dem Anteil innerhalb der Bauzone wird die neue Parzelle Nr. 1005 gebildet.

Als weitere Bauparzellen entstehen die Parzelle Nr. 1002 (abgetrennt von der Stammparzelle Nr. 367) sowie die Restparzelle zwischen Quartierstrassenparzelle und 1002. Diese Fläche kann für Parkierungseinrichtungen genutzt werden, solange das Anschlussgleis nicht realisiert wird. Sie wird so aufgeteilt, dass [redacted] eine anspruchsgemässe Neuzuteilung erhalten. Für die [redacted] entsteht dadurch die neue Parzelle Nr. 1001.

Die Parzelle Nr. 957 mit dem Baurecht Nr. (959) bleiben unverändert. Die Quartierstrasse erhält die Nr. 1001. Sie geht als Eigentum der politischen Gemeinde über.

5 Alter und neuer Besitzstand

5.1 Alter Bestand

Die alten Eigentumsverhältnisse gehen aus nachfolgender Zusammenstellung hervor.

Parzelle Nr.	Eigentümer	Fläche [m²]	Bemerkungen
263 T	[redacted]	1'290	
366 T	[redacted]	11'272	4'966 m² in der rechtskräftigen Bauzone 6'306 m² in der geplanten Bauzone
367 T	[redacted]	8'527	752 m² in der rechtskräftigen Bauzone 4'398 m² in der geplanten Bauzone 3'217 m² in der Forstwirtschaftszone 160 m² im übrigen Gemeindegebiet
957	[redacted]	1'798	1'798 m² in der rechtskräftigen Bauzone
(756) [1]	[redacted]	1'290	
(959) [2]	[redacted]	1'798	
(990) [3]	[redacted]	2'672	2'405 m² in der rechtskräftigen Bauzone 267 m² in der geplanten Bauzone
Total (ohne Baurechtsparzellen)		22'887	

[1] Baurecht zulasten Parzelle Nr. 263 T
[2] Baurecht zulasten Parzelle Nr. 957
[3] Baurecht zulasten Parzelle Nr. 366 T

5.2 Anspruchsberechnung

Für die Quartierstrasse sind 1'592 m² zu beschaffen. Davon liegen 1'432 m² in der geplanten Bauzone, 160 m² im übrigen Gemeindegebiet.

Der Flächenbedarf für die Strasse wird durch einen entschädigungslosen prozentualen Abzug aller nutzniessenden Parzellen (Stammparzellen) erworben. Es werden zwei verschiedene Abzugsperimeter unterschieden (siehe Plan Nr. 569.2).

Nicht abzugspflichtig sind die bereits überbaute und erschlossene Parzelle Nr. 263 T, die Fläche ausserhalb der Bauzone sowie der erschlossene Bauparzellenteil von Nr. 367 T westlich von Parzelle Nr. 957.

Nur zu 50% abzugspflichtig ist die Parzelle Nr. 957, da sie ebenfalls bereits teilweise erschlossen ist. Die restliche Fläche im Perimeter ist zu 100% abzugspflichtig.

Eine Zusammenstellung aller Zahlen ist aus nachfolgender Tabelle Anspruchsberechnung ersichtlich.

Tabelle Anspruchsberechnung

Für die Quartierstrasse müssen 1'592 m² beschafft werden.

Parzelle Nr.	Fläche alt [m²]	Abzugspflichtiger Anteil 100% [m²]	Abzugspflichtiger Anteil 50% [m²]	Gesamtanteil [m²]	Abzug [%]	Abzug [m²]	Anspruch [m²]	Zuteilung [m²]	Neue Parzelle Nr.	Differenz [m²]
263T	1'290						1'290	1'290	263	0
366T	11'272	11'272		11'272	68	1'082	10'190	297 2'972 1'100 1'495 4'327	1000 995 996 997 1003	1
367T	8'527	4'398		4'398	27	430	8'097	4'049 3'217 752	1002 1004 1005	-79
957	1'798		1'798	899	5	80	1'718	1'798	957	80
Total	22'887	15'670	1'798	16'569	100	1'592	22'887	22'889		2*
(756)	1'290						1'290	1'290	(756)	0
(959)	1'798						1'798	1'798	(959)	0
(990)	2'672						2'672	2'972	(990)	300

Bemerkung: Mehr-/Minderzuteilung (Total) [redacted] * infolge Rundung

Die Mehrzuteilung beim Baurecht Nr. (990) wird unabhängig vom Quartierplan beim Kaufvertrag zwischen den Parteien berücksichtigt.

5.3 Geldausgleich Mehr- und Minderzuteilung

Die Zuteilung der Stammparzellen erfolgt gemäss Anspruch. Es ist kein Geldausgleich notwendig.

5.4 Neuer Bestand

Der neue Bestand geht aus dem Plan Nr. 569.3 hervor. Die nur teilweise einbezogene Parzelle Nr. 263 T bleibt mit der Restparzelle ausserhalb des Perimeters vereinigt. Die Parzellen Nr. 366 T und 367 T werden von den alten Parzellen abgetrennt und parzelliert. Wo bereits Baurechtsnehmer bekannt sind oder eine weitergehende Parzellierung auszuschliessen ist, werden flächengleiche Baurechtsparzellen ausgeschieden.

Die neuen Eigentumsverhältnisse sind aus nachfolgender Zusammenstellung ersichtlich. Der Anhang 2 enthält die Güterzettel für den neuen Bestand.

Parzelle Nr.	Eigentümer	Fläche [m²]	Bemerkungen
263 T		1'290	
957		1'798	
995		2'972	
996		1'100	
997		1'495	
1000		297	
1001		1'592	Quartierstrasse
1002		4'049	
1003		4'327	
1004		3'217	Nichtbauzone
1005		752	
(756)		1'290	Baurecht zulasten Nr. 263
(959)		1'798	Baurecht zulasten Nr. 957
(990)		2'972	Baurecht zulasten Nr. 995
(998)[1)]		1'100	Baurecht zulasten Nr. 996
(999)		1'495	Baurecht zulasten Nr. 997
Total (ohne Baurechtsparzellen)		22'889	

[1)] Der Baurechtsvertrag wird unabhängig vom Quartierplan rechtskräftig vorbereitet und dem Grundbuchamt rechtzeitig für den Eintrag des Quartierplanes zugestellt.

5.5 Bereinigung der dinglichen Rechte

5.5.1 Neue bzw. bleibende Grunddienstbarkeiten und Grundlasten

Parzelle Nr. 263	Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten Baurechtsblätter Nr. (756), (757), (760)
Parzelle Nr. 367	Rohmaterialausbeutungsrecht auf 15 Jahre zugunsten Kieswerk Schluein AG
Parzelle Nr. 957	Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten Baurechtsblatt Nr. (959)
Parzelle Nr. 995	Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten Baurechtsblatt Nr. (990)
Parzelle Nr. 996	Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten Baurechtsblatt Nr. (998)
Parzelle Nr. 997	Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten Baurechtsblatt Nr. (999)
Parzelle Nr. 1002	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzelle Nr. 957 und Baurechtsblatt Nr. (959)

5.5.2 Wegfallende Dienstbarkeiten und Grundlasten

Im Grundbuch bestehen keine weiteren Rechte und Lasten, die zu löschen waren.

6 Kostenschätzung und Kostenverteilung

6.1 Kostenschätzung

6.1.1 Verfahrenskosten (Planungs- und Vermessungskosten)

Planungskosten geschätzt	ca. Fr.	10'000.--
Vermessungskosten geschätzt	ca. Fr.	6'500.--
Grundbuchlicher Vollzug	ca. Fr.	500.--
Total	ca. Fr	17'000.--

6.1.2 Quartiererschliessungsanlagen

Die Kosten für die Quartierstrasse, die Wasserversorgung und die Kanalisation sind im Rahmen der Planungsarbeiten für die Zonenplanänderung vom Ingenieurbüro Casanova und Blumenthal AG, Ilanz, geschätzt worden. Da der Strassenkörper effektiv etwas mehr Fläche beansprucht (Zufahrt Parzelle Nr. (990)), sind im folgenden aufgerundete Werte aufgeführt.

Baumeisterarbeiten	ca. Fr. 135'000.--
Installationen	ca. Fr. 40'000.--
Belagsarbeiten	ca. Fr. 145'000.--
Strassenbeleuchtung	ca. Fr. 15'000.--
Unvorhergesehenes	ca. Fr. 10'000.--
Projekt und Bauleitung	ca. Fr. 30'000.--
	ca. Fr. 375'000.--
Mehrwertsteuer 6.5%	ca. Fr. 25'000.--
Total	ca. Fr. 400'000.--

6.2 Kostenverteilung

6.2.1 Grundsätze

Die Kosten für die Quartierplanung und die Erschliessung gehen vollumfänglich zulasten der nutzniessenden Eigentümer in der Bauzone (inkl. geplante Bauzone) im Quartierplangebiet (Vorbehalten ist eine allfällige Kostenbeteiligung der politischen Gemeinde an den Erschliessungsanlagen).

6.2.2 Verfahrenskosten

Diese Kosten werden auf alle Parzellen in der Bauzone verteilt, die einen Nutzen aus der Planung haben. Wo Baurechte bestehen sind diese anstelle der belasteten Stammparzellen kostenpflichtig.

Vermessungskosten (inkl. grundbuchlicher Vollzug)

Die Kosten werden proportional zur Zuteilungsfläche aller Parzellen in der Bauzone, die eine Grenzänderung erfahren, verteilt. Danach müssen sich einzig die Quartierstrassenparzelle, die unverändert bleibenden Parzellen Nr. (756) und (959) sowie die Parzelle Nr. 1004 (Nichtbauzone) nicht an den Kosten beteiligen (vgl. Plan Nr. 596.6).

Planungskosten

Die Kosten werden auf jenen Perimeter verteilt, in welchem der Nutzen durch die Erschliessung und Bebaubarkeit gegeben ist. Nicht an den Kosten beteiligen müssen sich die Quartierstrassenparzelle Nr. 1001 und die Parzelle Nr. 1004, welche ausserhalb der Bauzone liegt, sowie die Parzelle Nr. 1005 und die Baurechtsparzelle Nr. (756).

Nur zu 50% an den Kosten beteiligen müssen sich die Baurechtsparzelle Nr. (959) und die Fläche mit Hochbauverbot (vgl. Plan Nr. 569.6).

Kostenverteilertabelle Verfahrenskosten

Planungskosten: Fr. 10'000.--
Vermessungskosten: Fr. 6'500.--
Grundbuchlicher Vollzug: Fr. 500.--

Parzelle Nr.	Zuteilung	Vermessungskosten prop. Zuteilung [1]		Planungskosten					Gesamtverfahrenskosten
				Perimeter	Zuteilung	Fläche			
	[m²]	[%]	[ca. Fr.]	[%]	[m²]	[m²]	[%]	[ca. Fr.]	[ca. Fr.]
(959)	1'798	0.0	0.00	50	1'798	899	6.0	600.00	600.00
(990)	2'972	19.8	1'386.00	100	2'972	2'972	19.9	1'990.00	3'376.00
(998)	1'100	7.3	511.00	100	1'100	1'100	7.4	740.00	1'251.00
(999)	1'495	10.0	700.00	100	1'495	1'495	10.0	1'000.00	1'700.00
1000	297	2.0	140.00	50	297	148	1.0	100.00	240.00
1002	4'049	27.0	1'890.00	100 50	3'907 142	3'978	26.7	2'670.00	4'560.00
1003	4'327	28.9	2'023.00	100	4'327	4'327	29.0	2'900.00	4'923.00
1005	752	5.0	350.00	0	0	0	0.0	0.00	350.00
Total	16'790	100.0	7'000.00 [2]		16'038	14'919	100.0	10'000.00	17'000.00

[1] kostenpflichtige Fläche: 14'991 m²
[2] inkl. grundbuchlicher Vollzug

6.2.3 Quartiererschliessungsanlagen

Für die Verteilung wird vom gleichen Prinzip wie beim Landerwerb für die Quartierstrasse ausgegangen, wobei jeweils die Baurechtsparzellen kostenpflichtig sind (siehe Plan Nr. 569.2). Die Fläche mit Hochbauverbot wird lediglich zu 50% belastet, da sie nicht überbaubar ist.

Kostenverteilung Erschliessungskosten

Parzelle Nr.	Zuteilung	Perimeter	Fläche	Kosten		Kosten pro m² Neuzuteilung
	[m²]	[%]	[m²]	[%]	[Fr.]	[Fr./m²]
(959)	1'798	50	899	6.0	24'000.00	12.80
(990)	2'972	100	2'972	19.9	79'600.00	25.80
(998)	1'100	100	1'100	7.4	29'600.00	25.90
(999)	1'495	100	1'495	10.0	40'000.00	26.80
1000	297	50	148	1.0	4'000.00	13.50
1002	3'907 142	100 50	3'978	26.7	106'800.00	26.40
1003	4'327	100	4'327	29.0	116'000.00	26.80
Total	16'038		14'919	100	400'000.00	

6.2.4 Gesamtkostenanteile

Eigentümer	Parzelle Nr.	Kostenanteil Verfahren [ca. Fr.]	Kostenanteil Erschliessung [ca. Fr.]	Total [ca. Fr.]
[redacted]	1002 1005	4'910	106'800	111'710
[redacted]	1003 1000 (999)	6'863	160'000	166'863
[redacted]	(959)	600	24'000	24'600
[redacted]	(990)	3'376	79'600	82'976
[redacted]	(998)	1'251	29'600	30'851
Total		17'000	400'000	417'000

7 Regelung für den Bau

Die Gemeinde erstellt alle Erschliessungsanlagen gemäss Vorgaben der Quartierplanung. PTT und EWBO sind vorgängig zu informieren, damit alle Leitungen im Strassenkörper eingelegt werden können.

8 Fälligkeit der Kostenanteile

Die Kosten für die Quartierplanung sind mit Genehmigung der Planung durch die Baubehörde fällig. Die Kosten für die Vermarkung (soweit sie nicht mit dem Bau der Strasse erfolgt), die Vermessung und den grundbuchlichen Vollzug sind mit Abschluss der Nachführungsarbeiten der Grundbuchvermessung fällig. Die Kosten für die Erschliessungsanlagen (inkl. Vermarkungskosten für die Strassenparzelle) sind nach der Erstellung fällig.

9 Öffentliche Auflage und Genehmigung

Die öffentliche Auflage der Quartierplanung erfolgte am 26. Mai 1995. Innert der vor-

gegebenen Frist von 20 Tagen gingen drei Einsprachen ein. Es wurde in allen Fällen eine Einigung erzielt, wobei diese keine Auswirkungen auf den verbindlichen Inhalt der Planung hatten.

Der Quartierplan konnte vom Vorstand in der Folge genehmigt werden. Der Entscheid wurde den Eigentümern im September 1995 schriftlich mitgeteilt. Mit Beschluss vom 12. Dezember 1995 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die Änderungen des Zonen- und des Generellen Erschliessungsplans in Isla. Damit waren alle rechtlichen Vorgaben für die Realisierung und den grundbuchlichen Vollzug der Quartierplanung Isla gegeben.

Ilanz, 27. April 1995/10. Januar 1996
569 Gr Ru

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Die Sachbearbeiterin:

M. Grob

Anhang

Rhätische Bahn
Ferrovia retica
Viafier retica

Rhätische Bahn
Bahnhofstrasse 25
CH-7002 Chur

Telefon 081/21 91 21
Direktwahl 081/254 95 41
Telefax 081/254 94 66

Ihr Zeichen [redacted]
Ihre Nachricht vom 14.3.95
Unser Zeichen PP/Gf
Sachbearbeiter [redacted]
Datum 31. März 1995

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner
[redacted]
Via Santeri 1

7130 Ilanz

Gemeinde Schluein
Randbedingungen für ein Anschlussgleis
Ihre Anfrage vom 14.3.95

[redacted]

Die technischen Vorgaben für eine spätere Realisierung eines Industriegleises, dargestellt auf den beiden Situationen 1:500 (datiert vom 14.3.95 GR/569) und 1:1000 (datiert vom 23.3.95 569/GR), sind aus baulicher Sicht erfüllt. Insbesondere genügen die Gebäudeabstände von je 5.0 m zur Gleisachse. Der daraus entstehende Korridor von 12 m Breite ermöglicht zudem ev. eine Ergänzung unter gewissen Bedingungen mit einem Anschlussgleis für die dortige Industrieunternehmung.

Ebenso können wir dem weiteren Verlauf in östliche Richtung des Stammgleises bis zum Kieswerk Schluein zustimmen, entstehen doch für die Bahn damit keine Nachteile gegenüber der ursprünglichen Variante.

Wir hoffen, Ihnen mit unseren Angaben gedient zu haben. Für weitere Auskünfte steht Ihnen unser Herr Grünenfelder, Ingenieur der Sektion Planung/Projketierung gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Rhätische Bahn
Bauabteilung

[redacted]

Kopie: [redacted]

[redacted].doc

Anhang 2

Güterzettel im Neuen Bestand

Gemeinde Schluein
Quartierplanung Isla

Eigentümer:

[redacted]

Güterzettel Neuer Bestand

Parz. Nr.	Fläche (m^2)	Anteil	BGF (m^2)	Bemerkungen
263 T	1'290			
	1'290			**Total Neuzuteilung (m^2)**

Beschränkte dingliche Rechte

Parz. Nr.	Dienstbarkeiten, Anmerkungen
	Dienstbarkeiten und Grundlasten:
263 T	Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten Baurechtsblätter Nr. (756), (757), (760)
	Anmerkungen:
263	Quartierplan Isla

Provisorischer Geldausgleich

Total Neuzuteilung	1'290 m^2
Anspruch aus altem Bestand	1'290 m^2
Mehr-/Minderzuteilung à Fr.	--- m^2
Geldausgleich zu Ihren Gunsten/Lasten	Fr. ---

Die aufgeführten Flächen sind Zirkamasse. Änderungen dieser Zuteilung infolge des Einspracheverfahrens der öffentlichen Auflage bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der definitive Geldausgleich wird nach Abschluss der Vermessungsarbeiten durchgeführt.

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner
Via Santeri 1, 7130 Ilanz
Ru/02.05.95

Gemeinde Schluein
Quartierplanung Isla

Eigentümer:

[redacted]

Güterzettel Neuer Bestand

Parz. Nr.	Fläche (m^2)	Anteil	BGF (m^2)	Bemerkungen
957	1'798			
1002	4'049			
1004	3'217			Nichtbauzone
1005	752			
	9'816			**Total Neuzuteilung (m^2)**

Beschränkte dingliche Rechte

Parz. Nr.	Dienstbarkeiten, Anmerkungen
	Dienstbarkeiten und Grundlasten:
957	Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten Baurechtsblatt Nr. (959)
1002	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzelle Nr. 957 und Baurechtsblatt Nr. (959)
	Anmerkungen:
957	Quartierplan Isla
1002	Quartierplan Isla
1004	Quartierplan Isla
1005	Quartierplan Isla

Provisorischer Geldausgleich

Total Neuzuteilung	9'816 m^2
Anspruch aus altem Bestand	9'815 m^2
Mehr-/Minderzuteilung à Fr. -- (Rundungsdifferenz)	+1 m^2
Geldausgleich zu Ihren Gunsten/Lasten	Fr. —

Die aufgeführten Flächen sind Zirkamasse. Änderungen dieser Zuteilung infolge des Einspracheverfahrens der öffentlichen Auflage bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der definitive Geldausgleich wird nach Abschluss der Vermessungsarbeiten durchgeführt.

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner
Via Santeri 1, 7130 Ilanz
Ru/02.05.95

Gemeinde Schluein
Quartierplanung Isla

Eigentümer:

[redacted]

Güterzettel Neuer Bestand

Parz. Nr.	Fläche (m²)	Anteil	BGF (m²)	Bemerkungen
995	2'972			
996	1'100			
997	1'495			
1000	297			
1003	4'327			
(999)	1'495			Baurecht zulasten Nr. 997
	11'686			**Total Neuzuteilung (m²)**

Beschränkte dingliche Rechte

Parz. Nr.	Dienstbarkeiten, Anmerkungen
	Dienstbarkeiten und Grundlasten:
995	Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten Baurechtsblatt Nr. (990)
996	Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten Baurechtsblatt Nr. (998)
997	Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten Baurechtsblatt Nr. (999)
	Anmerkungen:
995	Quartierplan Isla
996	Quartierplan Isla
997	Quartierplan Isla
1000	Quartierplan Isla
1003	Quartierplan Isla
(999)	Quartierplan Isla

Provisorischer Geldausgleich

Total Neuzuteilung	11'686 m²
Anspruch aus altem Bestand	11'685 m²
Mehr-/Minderzuteilung à Fr. -- (Rundungsdifferenz)	+1 m²
Geldausgleich zu Ihren Gunsten/Lasten	Fr. —

Die aufgeführten Flächen sind Zirkamasse. Änderungen dieser Zuteilung infolge des Einspracheverfahrens der öffentlichen Auflage bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der definitive Geldausgleich wird nach Abschluss der Vermessungsarbeiten durchgeführt.

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner
Via Santeri 1, 7130 Ilanz
Ru/02.05.95

Gemeinde Schluein
Quartierplanung Isla

Eigentümer:

[redacted]

Güterzettel Neuer Bestand

Parz. Nr.	Fläche (m^2)	Anteil	BGF (m^2)	Bemerkungen
1001	1'592			Quartierstrasse
	1'592			**Total Neuzuteilung (m^2)**

Beschränkte dingliche Rechte

Parz. Nr.	Dienstbarkeiten, Anmerkungen
	Dienstbarkeiten und Grundlasten:
	Anmerkungen:
1001	Quartierplan Isla

Provisorischer Geldausgleich

Total Neuzuteilung	1'592 m^2
Anspruch aus altem Bestand	1'592 m^2
Mehr-/Minderzuteilung à Fr.	--- m^2
Geldausgleich zu Ihren Gunsten/Lasten	Fr. ---

Die aufgeführten Flächen sind Zirkamasse. Änderungen dieser Zuteilung infolge des Einspracheverfahrens der öffentlichen Auflage bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der definitive Geldausgleich wird nach Abschluss der Vermessungsarbeiten durchgeführt.

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner
Via Santeri 1, 7130 Ilanz
Ru/02.05.95

Gemeinde Schluein
Quartierplanung Isla

Eigentümer:

[redacted]

Güterzettel Neuer Bestand

Parz. Nr.	Fläche (m^2)	Anteil	BGF (m^2)	Bemerkungen
(756)	1'290			Baurecht zulasten Nr. 263
	1'290			**Total Neuzuteilung (m^2)**

Beschränkte dingliche Rechte

Parz. Nr.	Dienstbarkeiten, Anmerkungen
	Dienstbarkeiten und Grundlasten:
	Anmerkungen:
(756)	Quartierplan Isla

Provisorischer Geldausgleich

Total Neuzuteilung	1'290 m^2
Anspruch aus altem Bestand	1'290 m^2
Mehr-/Minderzuteilung à Fr.	--- m^2
Geldausgleich zu Ihren Gunsten/Lasten	Fr. ----

Die aufgeführten Flächen sind Zirkamasse. Änderungen dieser Zuteilung infolge des Einspracheverfahrens der öffentlichen Auflage bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der definitive Geldausgleich wird nach Abschluss der Vermessungsarbeiten durchgeführt.

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner
Via Santeri 1, 7130 Ilanz
Ru/02.05.95

Gemeinde Schluein
Quartierplanung Isla

Eigentümer:

[redacted]

Güterzettel Neuer Bestand

Parz. Nr.	Fläche (m^2)	Anteil	BGF (m^2)	Bemerkungen
(959)	1'798			Baurecht zulasten Nr. 957
	1'798			**Total Neuzuteilung (m^2)**

Beschränkte dingliche Rechte

Parz. Nr.	Dienstbarkeiten, Anmerkungen
	Dienstbarkeiten und Grundlasten:
	Anmerkungen:
(959)	Quartierplan Isla

Provisorischer Geldausgleich

Total Neuzuteilung	1'798 m^2
Anspruch aus altem Bestand	1'798 m^2
Mehr-/Minderzuteilung à Fr.	--- m^2
Geldausgleich zu Ihren Gunsten/Lasten	Fr. ---

Die aufgeführten Flächen sind Zirkamasse. Änderungen dieser Zuteilung infolge des Einspracheverfahrens der öffentlichen Auflage bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der definitive Geldausgleich wird nach Abschluss der Vermessungsarbeiten durchgeführt.

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner
Via Santeri 1, 7130 Ilanz
Ru/02.05.95

Gemeinde Schluein
Quartierplanung Isla

Eigentümer:

[redacted]

Güterzettel Neuer Bestand

Parz. Nr.	Fläche (m^2)	Anteil	BGF (m^2)	Bemerkungen
(990)	2'972			Baurecht zulasten Nr. 995
	2'972			**Total Neuzuteilung (m^2)**

Beschränkte dingliche Rechte

Parz. Nr.	Dienstbarkeiten, Anmerkungen
	Dienstbarkeiten und Grundlasten:
	Anmerkungen:
(990)	Quartierplan Isla

Provisorischer Geldausgleich

Total Neuzuteilung	2'972 m^2
Anspruch aus altem Bestand	2'672 m^2
Mehr-/Minderzuteilung à Fr. -- (vgl. Technischer Bericht, Kap. 5.2)	+300 m^2
Geldausgleich zu Ihren Gunsten/Lasten	Fr. —

Die aufgeführten Flächen sind Zirkamasse. Änderungen dieser Zuteilung infolge des Einspracheverfahrens der öffentlichen Auflage bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der definitive Geldausgleich wird nach Abschluss der Vermessungsarbeiten durchgeführt.

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner
Via Santeri 1, 7130 Ilanz
Ru/02.05.95

Gemeinde Schluein
Quartierplanung Isla

Eigentümer:



Güterzettel Neuer Bestand

Parz. Nr.	Fläche (m^2)	Anteil	BGF (m^2)	Bemerkungen
(998)	1'100			Baurecht zulasten Nr. 996
	1'100			**Total Neuzuteilung (m^2)**

Beschränkte dingliche Rechte

Parz. Nr.	Dienstbarkeiten, Anmerkungen
	Dienstbarkeiten und Grundlasten:
	Anmerkungen:
(998)	Quartierplan Isla

Provisorischer Geldausgleich

Total Neuzuteilung	1'100 m^2
Anspruch aus altem Bestand	-- m^2
Mehr-/Minderzuteilung à Fr. -- (vgl. Technischer Bericht, Kap. 5.4)	1'100 m^2
Geldausgleich zu Ihren Gunsten/Lasten	Fr. ----

Die aufgeführten Flächen sind Zirkamasse. Änderungen dieser Zuteilung infolge des Einspracheverfahrens der öffentlichen Auflage bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der definitive Geldausgleich wird nach Abschluss der Vermessungsarbeiten durchgeführt.

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner
Via Santeri 1, 7130 Ilanz
Ru/02.05.95