

14. Nov. 1990

KANTON GRAUBÜNDEN  
GEMEINDE LUZEIN

Genehmigt

Baubehörde  
Luzern

*R. Rizzi*  
*A. Rizzi*

# QUARTIERPLANUNG

## OBERHALB DER POST BUCHEN

### REVISION 1989

### KOSTENVERTEILUNG

### AUFLAGEAKTE



**INGENIEURBÜRO**

**A. RIZZI** BAUING. HTL

7240 KÜBLIS DALVAZZA 35

TELEFON 081 54 16 41

KÜBLIS , FEBRUAR 1989 / 208

## I. ALLGEMEINES

Die Erschliessungskosten werden auf der Basis des Nutzens verteilt. Jeder Grundeigentümer hat sich also an jenen Erschliessungsteilen finanziell zu beteiligen, an denen er einen Nutzen hat. Die Verteilung erfolgt im Verhältnis der Landfläche, wie auch nach der Benützerlänge (bei der Strasse).

Die Kostenverteilung beruht auf einer approximativen Schätzung der Verfahrens-, Projektierungs- und Baukosten. Die endgültige Verteilung wird anhand der effektiven Baukosten vorgenommen.

## II. APPROX. VERFAHRENS-, PROJEKTIERUNGS- und BAUKOSTEN

### 2.1. Quartierplanverfahren

Verfahrenskosten für die Revision sind durch die Parz. 4-9 zu tragen.

### 2.2. Projektierungs- und Baukosten

Die Parzellen 4-30, 5-76, 5-83 und 5-84 erstellen gemeinsam die Quartierstrasse Axe 1. In einer ersten Phase sind für maximal zwei Parzellen Parkplätze auf der Parzelle 4-9 zu erstellen.

Sobald die 3. beteiligte Parzelle überbaut wird, ist die Quartierstrasse Axe 1 zu realisieren.

Die Baukosten exkl. Belag von der Einmündung in den Güterweg bis zur Oberstalleinfahrt des neuen Meliorationsstalles trägt der Grundeigentümer der Parz. 4-9.

Die Kostenaufteilung für die Reststrecke wird in der Weise gemacht, dass die Hälfte der Baukosten im Verhältnis der Grundstückfläche die andere Hälfte im Verhältnis der Benutzerlänge verteilt werden.

Die Parz. 5-77, 5-78 und 5-79 erstellen gemeinsam die Quartierstrasse Axe 2 oder Parkplätze anschliessend an die Einfahrt [REDACTED]. Für beide Fälle sind die gültigen Richtlinien des Tiefbauamtes, bezüglich Einfahrt in die Kantonsstrasse einzuhalten. Welche Erschliessung nun realisiert wird, entscheidet die Mehrheit der Grundeigentümer mit der Mehrheit der Fläche.

Die Kosten sind nach der Wahl der Erschliessungsvariante zu ermitteln. Die Verteilung erfolgt nach Massgabe der Grundstückfläche.

#### 2.2.1.1 Kosten Axe 1

100 ml à Fr. 450.--

Fr. 45'000.--

**Total Axe 1**

**Fr. 45'000.--**  
=====

#### 2.2.2 Kanalisation

Unter dem Titel Kanalisation sind folgende Kanäle zu realisieren:

- Kanal KS 1 - KS 2 im Zeitpunkt da der 2. Bauwillige auftritt. Dieser Kanal ist durch die Parz. 5-76, 5-79, 5-83 und 5-84 zu finanzieren.
- Kanal KS 2 - KS 2.2 durch die Parz. 5-77 bis 5-79
- Kanal KS 2 - KS 2.3 durch die Parz. 5-83
- Kanal KS 4 - KS 4.2 durch die Parz. 4-30

Die Nennweiten betragen, gemäss Abwassergesetz der Gemeinde Luzern, 200 mm. Eine Ausnahme bildet der Kanal KS 4 - KS 4.2, welcher eine Nennweite von 150 mm aufweist.

2.2.2.1 Kosten Kanal KS 1 - KS 2

35 ml NW 200 mm à Fr. 220.--

Fr. 7'700.--

**Total Kanal KS 1 - KS 2**

**Fr. 7'700.--**  
=====

2.2.2.2 Kosten Kanal KS 2 - KS 2.2

70 ml NW 200 mm à Fr. 220.--

Fr. 15'400.--

**Total Kanal KS 2 - KS 2.2**

**Fr. 15'400.--**  
=====

2.2.2.3 Kosten Kanal KS 2 - KS 2.3

23 ml NW 200 mm à Fr. 220.--

Fr. 5'060.--

**Total Kanal KS 2 - KS 2.3**

**Fr. 5'060.--**  
=====

2.2.2.4 Kosten Kanal KS 4 - KS 4.2

28 ml NW 150 mm à Fr. 210.--

Fr. 5'880.--

**Total Kanal KS 4 - KS 4.2**

**Fr. 5'880.--**  
=====

2.2.3 Wasser

Um die Löschbereitschaft in der Bauzone oberhalb der Post Buchen zu erreichen, ist eine Hydrantenanlage, ausgehend vom Stammnetz im Raume Post, zu erstellen. Die Wirksamkeit kann nur erreicht werden, wenn die Wasserversorgungsgenossenschaft die Druckzonenaufteilung, gemäss Generellem Projekt, vornimmt.

Die Realisierung der Erweiterung der Hydrantenanlage hat somit im Zeitpunkt zu erfolgen, da die 2. Parzelle im Quartiergebiet überbaut wird.

2.2.3.1 Kosten der Hydrantenanlage

120 ml NW 100 mm à Fr. 300.-- mit Berücksichtigung der Subventionen Fr. 36'000.--

**Total Hydrantenanlage** Fr. 36'000.--  
=====

2.2.4 Elektrisch

Für die Erschliessung mit elektrischer Energie wird von den [REDACTED] ein Projekt erarbeitet.

Die anfallen Kosten der Verteilleitungen sind durch alle Parzelleneigentümer nach Massgabe der Grundstückfläche zu bezahlen. Der Realisierungszeitpunkt wird durch die [REDACTED] bestimmt. Die Vorfinanzierung richtet sich auch nach Punkt V.

**KOSTENZUSAMMENSTELLUNG**

\*\*\*\*\*

Verkehrerschliessung Axe 1 Fr. 45'000.--

Kanalisation: Kanal KS 1 - KS 2 Fr. 7'700.--

Kanal KS 2 - KS 2.2 Fr. 15'400.--

Kanal KS 2 - KS 2.3 Fr. 5'060.--

Kanal KS 4 - KS 4.2 Fr. 5'880.--

Wasser: Hydrantenanlage Fr. 36'000.--

**GESAMTKOSTEN** Fr. 115'040.--  
=====

III. EIGENTÜMERVERZEICHNIS

<u>Parz. Nr.</u>	<u>Eigentümer</u>	<u>Fläche in m<sup>2</sup></u>
4 - 30	[REDACTED]	773
5 - 76	[REDACTED]	665
5 - 77		667
5 - 78	[REDACTED]	1/2 696
5 - 79	[REDACTED]	1/2 724
5 - 83	[REDACTED]	872
5 - 84	[REDACTED]	724
<b>TOTAL Fläche in m<sup>2</sup></b>		<b>5'121</b>

#### IV. KOSTENVERTEILUNG

##### 4.1. Projektierungs- und Baukosten

###### 4.1.1 Verkehrserschliessung

###### 4.1.1.1 Axe 1

###### a) Aufteilung nach Fläche

<u>Parz. Nr.</u>	<u>Fläche in m<sup>2</sup></u>	<u>%</u>	<u>Anteil</u>	<u>Fr.</u>
4 - 30	773	25.48		5'733.--
5 - 76	665	21.92		4'932.--
5 - 83	872	28.74		6'466.50
5 - 84	724	23.86		5'368.50
<b>Total</b>	<b>3'034</b>	<b>100.00</b>		<b>22'500.--</b> =====

###### b) Aufteilung nach Benützerlänge

<u>Parz. Nr.</u>	<u>Benützerlänge in ml</u>	<u>%</u>	<u>Anteil</u>	<u>Fr.</u>
4 - 30	34	12.01		2'702.25
5 - 76	100	35.33		7'949.25
5 - 83	61	21.56		4'851.--
5 - 84	88	31.10		6'997.50
<b>Total</b>	<b>283</b>	<b>100.00</b>		<b>22'500.--</b> =====

###### c) Anteile Total an Axe 1

<u>Parz. Nr.</u>	<u>Fr.</u>
4 - 30	8'435.25
5 - 76	12'881.25
5 - 83	11'317.50
5 - 84	12'366.--
<b>Total</b>	<b>45'000.--</b> =====

4.1.2 Kanalisation

4.1.2.1 Kanal KS 1 - KS 2

<u>Parz. Nr.</u>	<u>Fläche in m<sup>2</sup></u>	<u>%</u>	<u>Anteil</u>	<u>Fr.</u>
5 - 76	665	15.29		1'177.35
5 - 77	667	15.34		1'181.20
5 - 78	696	16.01		1'232.75
5 - 79	724	16.65		1'282.05
5 - 83	872	20.06		1'544.60
5 - 84	724	16.65		1'282.05
<b>Total</b>	<b>4'348</b>	<b>100.00</b>		<b>7'700.--</b> =====

4.1.2.2 Kanal KS 2 - KS 2.2.

<u>Parz. Nr.</u>	<u>Fläche in m<sup>2</sup></u>	<u>%</u>	<u>Anteil</u>	<u>Fr.</u>
5 - 77	667	31.96		4'921.85
5 - 78	696	33.35		5'135.90
5 - 79	724	34.69		5'342.25
<b>Total</b>	<b>2'087</b>	<b>100.00</b>		<b>15'400.--</b> =====

4.1.2.3 Kanal KS 2 - KS 2.3

<u>Parz. Nr.</u>	<u>Fläche in m<sup>2</sup></u>	<u>%</u>	<u>Anteil</u>	<u>Fr.</u>
5 - 83	872	100.00		5'060.-- =====

4.1.2.4 Kanal KS 4 - KS 4.2

<u>Parz. Nr.</u>	<u>Fläche in m<sup>2</sup></u>	<u>%</u>	<u>Anteil</u>	<u>Fr.</u>
4 - 30	773	100.00		<u>5'880.--</u> =====

4.1.3. Wasser

4.1.3.1 Hydrantenanlage

<u>Parz. Nr.</u>	<u>Fläche in m<sup>2</sup></u>	<u>%</u>	<u>Anteil</u>	<u>Fr.</u>
4 - 30	773	15.09		5'432.40
5 - 76	665	12.99		4'676.40
5 - 77	667	13.03		4'690.80
5 - 78	696	13.59		4'892.40
5 - 79	724	14.14		5'090.40
5 - 83	872	17.02		6'127.20
5 - 84	724	14.14		5'090.40
<b>Total</b>	<u>5'121</u>	<u>100.00</u>		<u>36'000.--</u> =====

#### 4.2. Gesamtkostenzusammenstellung

<u>Parz. Nr.</u>	<u>Fläche in m<sup>2</sup></u>	<u>Kosten Total</u>	<u>Kosten per m<sup>2</sup></u>
4 - 30	773	19'747.65	25.55
5 - 76	665	18'735.--	28.17
5 - 77	667	10'793.85	16.18
5 - 78	696	11'261.05	16.18
5 - 79	724	11'714.70	16.18
5 - 83	872	24'049.30	27.58
5 - 84	724	18'738.45	25.88
<b>Total</b>	<b>5'121</b>	<b>115'040.--</b> =====	

#### V. ZEITPUNKT der ERSCHLIESSUNG und FINANZIERUNG

Die Zeitpunkte der Erschliessung sind zusammengefasst folgende:

- Strasse Axe 1, sobald die 3. beteiligte Parzelle überbaut wird.
- Strasse Axe 2, sobald die 1. beteiligte Parzelle überbaut wird.
- Kanalisation Kanal KS 1 - KS 2, sobald die 3. beteiligte Parzelle überbaut wird.
- Kanalisation KS 2 - KS 2.2, KS 2 - 2.3, KS 4 - KS 4.2, sobald die 1. beteiligte Parzelle überbaut wird.
- Hydrantenanlage, sobald die 2. beteiligte Parzelle überbaut wird.

Die Finanzierung wird gemäss Kostenverteiler geleistet. Die Vorfinanzierung erfolgt in der Weise, dass diejenigen Grundeigentümer, welche im Realisierungszeitpunkt ihre Parzelle überbaut haben oder bauwillig sind, die Kosten des einzelnen Erschliessungsteiles übernehmen. Sobald ein weiterer Bauwilliger hinzu kommt, hat dieser seinen Anteil gemäss Kostenverteiler den Vorfinanzierenden zurückzuerstatten mit Zinsen und Zinseszinsen. Als Zinssatz gilt derjenige der Graubündner Kantonalbank für die 1. Hypothek.

Küblis, im Februar 1989  
April 1989

Ingenieurbüro A. Rizzi. Bauing. HTL  
7240 Küblis

