

KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE LUZEIN



9

QUARTIERPLANUNG SANDEGGA

3. AUFLAGE JUNI 2014

BERICHT UND QUARTIER - PLANVORSCHRIFTEN

AUFLAGEAKTE



INGENIEURBÜRO
A. RIZZI DIPL. ING. HTL

7240 Küblis

Tel./ Fax 081/332 30 36 ; 332 30 49

E - Mail : buero @ing-rizzi.ch

KÜBLIS, JUNI 2014 / 07203

Quartierplanvorschriften siehe separates Dokument



INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	BERICHT	1
2.	INHALT	2
3.	QUARTIERPLANUNG	2
3.1.	Quartierplanvorschriften	2
3.2.	Kostenverteilung	3
3.3.	Alter Bestand	3
3.3.1	Grundeigentümer im alten Bestand	3
3.4.	Neuzuteilung	4
3.4.1	Grundeigentümer neuer Bestand	4
3.5.	Erschliessungsplan	5
3.6.	Gestaltungsplan	5
4.	QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN	5
Art. 1	Grenzabstände	6
Art. 2	Ausnützungsziffer	6
Art. 3	Seitenfreiheit entlang der Quartierstrasse	6
Art. 4	Öffentliche Erschliessungsanlagen	6
Art. 5	Private Erschliessungsanlagen	6
Art. 6	Kostenverteilung	7
Art. 7	Bauherrschaft Erschliessungsanlagen	7
Art. 8	Teilzahlungen	7
Art. 9	Anmerkung der Quartierplanung	7
Art. 10	Dienstbarkeiten	7
5.	DIENSTBARKEITEN	8
5.1.	Alter Bestand	8
5.2.	Neuer Bestand	17
6.	ANHANG	
	Gutachten Schätzungsamt	15. Mai 2013
	Gutachten Schätzungsamt	20. Januar 2014



1. **BERICHT**

Am 16. April 2007 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die Revision der Zonen- und Erschliessungspläne sowie das Baugesetz der Gemeinde Luzein. Über ein Teilgebiet in Pany-Sandegga wurde im Zonenplan die Quartierplanpflicht überlagert.

Im Juni 2007 erfolgte die Einleitung des Quartierplanverfahrens Sandegga durch den Gemeindevorstand Luzein. Während der öffentlichen Auflage gingen gegen die Einleitung der Quartierplanung Sandegga beim Gemeindevorstand vier Einsprachen ein.

Die Einsprachen wurden durch den Gemeindevorstand mit Entscheid vom 24. Juli 2007 abgewiesen. Auf einen Weiterzug des Entscheides an das Verwaltungsgericht Graubünden wurde seitens der Einsprecher verzichtet.

In der Folge wurde mit der Bearbeitung der Quartierplanung Sandegga begonnen. Als erster Schritt wurde die Linienführung der Strassenerschliessung anhand diverser Varianten aufgezeigt. Die von der Mehrheit der Grundeigentümer favorisierte Variante verlief ausserhalb des Quartierplanperimeters und ausserhalb der Bauzone.

Daraufhin wurde durch die Gemeinde eine Teilrevision des Zonen- und Erschliessungsplanes eingeleitet. Gegen die durch die Gemeindeversammlung genehmigte Teilrevision wurde seitens eines betroffenen Grundeigentümers Planungsbeschwerde bei der Regierung erhoben. Die Planungsbeschwerde wurde gutgeheissen. Der Gemeindevorstand Luzein zog den Entscheid dann an das Verwaltungsgericht weiter. Das Verwaltungsgericht schützte den Entscheid der Regierung, sodass die Quartierplanung auf dem zum Zeitpunkt der Einleitung gültige Zonen- und Erschliessungsplan zu bearbeiten ist.

Im September 2012 wurde die Quartierplanung Sandegga öffentlich aufgelegt. Gegen die Auflage wurden diverse Einsprachen erhoben. Der Gemeindevorstand Luzein beschloss daraufhin, die Quartierplanung für eine 2. Auflage zu überarbeiten. Vom 14. Juni 2013 – 15. Juli 2013 erfolgte die 2. Auflage der Quartierplanung Sandegga. Dagegen wurden sechs Einsprachen erhoben. Nach Sichtung der Einsprachen erfolgte eine erneute Überarbeitung. Wesentliche Punkte der Einsprache wurden dabei berücksichtigt. Speziell sind folgende Korrekturen eingeflossen:

Längsneigung der Quartierstrasse

Die geplante Quartierstrasse weist eine max. Längsneigung von 12% auf.

Hauszugang Parzelle 1986

Die Quartierstrasse wurde so angelegt, dass der Zugang zum Wohnhaus 1986 auf Erdgeschosshöhe mit einer Rampe von 6% Längsneigung möglich wird (Rollstuhlgängigkeit).

**Kostenaufteilung Werkleitungen**

- Die Kosten für die Erstellung der Werkleitungen (Meteowasser und Hydrantenanlage) ausserhalb des Quartierplangebietes werden vollumfänglich durch die Öffentlichkeit (Gemeinde und Wasserversorgungsgenossenschaft) getragen.
- Die Kosten der neuen Meteowasserableitung innerhalb der Quartierplanung werden auf die möglichen Nutzniesser aufgeteilt.

Minderwert Ferienhaus Parzelle 1601

Am 15. Mai 2013 ist in einem Gutachten der Minderwert von Parzelle 1601, Ferienhaus Gebäude 125A, welcher durch den Bau der Quartierstrasse entsteht, berechnet worden.

Das Schätzungsamt Graubünden hat am 20. Januar 2014 einen Nachtrag zum ersten Gutachten gemacht. Dieser fliesst in die neue Fassung ein.

2. INHALT

Die Quartierplanung Sandegga enthält folgende Dokumente:

- Bericht und Quartierplanvorschriften
- Kostenverteilung
- Alter Bestand
- Neuzuteilung
- Erschliessungsplan
- Gestaltungsplan

3. QUARTIERPLANUNG**3.1. Quartierplanvorschriften**

In den Quartierplanvorschriften sind die möglichen Abweichungen zum Baugesetz der Gemeinde Luzein festgelegt. Im Weiteren werden das Eigentum und der Unterhalt an den Erschliessungsanlagen definiert.



3.2. Kostenverteilung

Innerhalb der Kostenverteilung ist die Aufteilung der Verfahrenskosten ersichtlich. Zudem wird die Kostentragung der neu zu erstellenden Erschliessungsanlagen geregelt.

Mit der Erstellung der Quartierstrasse erfährt das Wohnhaus 125A auf Parz. 1601 einen Minderwert. Der Minderwert wurde durch [REDACTED], Amt für Schätzungswesen Graubünden, in einem Gutachten vom 20. Januar 2014 mit Fr. 24'200.00 beziffert. Die entsprechende Kostentragung erfolgt durch die beteiligten Parzellen an Quartierstrasse, Teilstrecke 2.

Auf Parz. 1601 wurde, seitens der Gemeinde Luzein, am 17. Juli 2006 eine Baubewilligung für die Erstellung einer Stützmauer und den Ersatz eines Gartenzaunes erteilt. Die Entfernung der Stützmauer und des Gartenzaunes, im Zusammenhang mit der Quartiererschliessung, hat auf Kosten des Grundeigentümers zu erfolgen. Die entsprechenden Kosten werden im Quartierplanverfahren nicht beziffert.

3.3. Alter Bestand

Der alte Bestand basiert auf den im Grundbuch eingetragenen Parzellen.

Sämtliche Parzellen sind der Wohnzone W2, gemäss gültigem Zonenplan der Gemeinde Luzein, zugeordnet.

3.3.1 Grundeigentümer im alten Bestand

1248	[REDACTED]
1599	[REDACTED]
1600	[REDACTED]
1601	[REDACTED] [REDACTED]
1603	[REDACTED]
1963	[REDACTED]
1986	[REDACTED] [REDACTED]



3.4. Neuzuteilung

Die Neuzuteilung erfolgt im Wesentlichen unter den Rahmenbedingungen der Erschliessung. Dabei sind die vorhandenen Erschliessungen zu berücksichtigen. Ein weiteres Element ist die künftige Längsneigung der Quartierstrassen und die Schaffung von Raum für Autoabstellflächen der neu erschlossenen, bestehenden Bauten.

Für die Quartierstrasse wird eine neue Parzelle 2048 festgelegt. Die Strasse wird zu einem dauernden Zweck zur Erschliessung der Grundstücke gewidmet. Das Eigentum wird mit den folgenden Grundstücken nach der zur Verfügung stehenden Bauzonenfläche wie folgt subjektiv dinglich verbunden.

Parz:	Anteil
1248	357/1000
1599	115/1000
1600	135/1000
1601	102/1000
1603	58/1000
1963	154/1000
1986	79/1000

3.4.1 Grundeigentümer neuer Bestand

1248	
1599	
1600	
1601	
1603	
1963	
1986	



2048	Subjektiv dinglich verbunden mit den Grundstücken	
	Parz:	Anteil
	1248	357/1000
	1599	115/1000
	1600	135/1000
	1601	102/1000
	1603	58/1000
	1963	154/1000
	1986	79/1000

3.5. Erschliessungsplan

Im Erschliessungsplan ist die Erschliessung mit den Elementen Strasse, Schmutzwasser, Meteorwasser und Wasser ersichtlich.

Neu sind nachstehende Erschliessungsanlagen auszuführen:

- Quartierstrasse
- Verlegung Fussweg
- Schmutz- und Meteorwasserleitung
- Hydrantenanlage

3.6. Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan konzentriert sich in erster Linie auf die noch nicht überbauten Parzellen. Der Gestaltungsplan beschränkt sich auf das Festlegen von Baulinien. Diese definieren die minimalen Abstände für die Ausführung von Bauten. Innerhalb der Baulinien können die neuen Bauten realisiert werden.

Eigentliche Baustandorte werden nicht festgelegt. Somit besteht vor allem bei Parzelle 1248 eine grosse Flexibilität für die künftige Überbauung.

4. QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

Als Bestandteil des Quartierplanes Sandegg werden nachfolgende Quartierplanvorschriften erlassen: