



GEMEINDEVORSTAND FIDERIS, 7235 FIDERIS

Präsident. Tel. 081/542823

Kanzlei: Tel. 081/542270

Sitzung vom:

03. Juni 1991

Mitgeteilt:

14. Juni 1991

Protokoll Nr.

145/1991

790-10 Quartierplan- und Landumlegungsverfahren für Strasse Madinis-Sammacrest und Neuerschliessung Parz. 829 und 831-833, Planergänzung und Bereinigung sowie Entscheid über die eingegangenen Einsprachen

1. Sachverhalt:

Innerhalb der am 20. Mai 1991 abgelaufenen Einsprachefrist zum obenerwähnten Quartierplanverfahren sind drei Einsprachen eingegangen. Zudem sind der Gemeindebehörde selbst drei Unzulänglichkeiten aufgefallen, die es im Rahmen der Einspracheerledigung zu korrigieren gilt.

1.1 Unzulänglichkeiten

1.1.1 Kehrplatz

Bei der geplanten Quartierstrasse handelt es sich um eine Sackgasse. Wenn diese von der Gemeinde übernommen und ordnungsgemäss unterhalten werden soll (z.B. Schneeräumung), ist sie am Endpunkt durch einen bescheidenen Kehrplatz abzuschliessen.

1.1.2 Näherbaurecht z.G. Parzelle 831

Zur Sicherung der Ueberbaubarkeit von Parzelle Nr. 831 wurde dem Eigentümer dieses Grundstückes im Rahmen der Aussprache mit den Anliegern am 2. April 1991 die Einräumung eines Näherbaurechtes gegenüber der Quartierstrasse (Gebäudeabstand 4 m) zugesichert. Versehentlich hat diese Dienstbarkeit im Entscheid vom 22. April 1991 (Prot. 100/1991) keine Erwähnung gefunden.

1.1.3 Strassenbeleuchtung

Im Auflageentscheid nicht erwähnt wurde ferner die Absicht der Gemeindebehörde, das Gebiet der 1. Etappe durch eine Strassenbeleuchtung zu ergänzen und die daraus entstehenden Kosten (Grabarbeit, Verkabelung und anteilmässige Belagsarbeit) zu Lasten der Gemeinde zu übernehmen.

1.2 Einsprachen

1.2.1 [REDACTED]

weist mit Schreiben vom 7. Mai 1991 darauf hin, dass sein im Kostenverteiler aufgeführtes Grundstück 817 nicht zum Beizugsgebiet gehöre und deshalb aus Verfahren und Verteilerschlüssel herauszunehmen sei.

1.2.2 [REDACTED]

erhebt mit Brief vom 15. Mai 1991 gegen die Berechnung der Landentschädigung Einspruch. In der Sitzung vom 2. April 1991 sei für die Mehrabtretung ein

Landpreis von Fr. 300.-- vereinbart worden. Es wird um Ueberprüfung des Ansatzes ersucht.

1.2.3 [REDACTED]

spricht ebenfalls gegen die Landbewertung ein und berechnet sein Guthaben für den Landausgleich, anhand der aus dem Kostenverteiler ersichtlichen Abtretungsfläche sowie einer (offenbar aus dem Kaufvertrag hervorgehenden) Bodenabtretungspflicht für die neue Quartierstrasse von 23,21 m² zum Preise von Fr. 30.-- bzw. (gestützt auf die Absprache vom 2.4.1991) von Fr. 300.--/m² für die darüber hinaus gehende Fläche, mit Fr. 11'837.--. Zugleich bestätigt er als Mischpreis den Betrag von Fr. 165.--/m². Abschliessend stellt er fest, dass er, sofern seinem Begehren nicht entsprochen werde, auf einer Strassenführung bestehe, die seine Parzelle nur mit der halben Strassenbreite (23,21 lang X 1,5 m breit) belaste.

2. Erwägungen

- 2.1 Die obenerwähnten Unzulänglichkeiten sind zu beheben und im definitiven Quartierplanentscheid bzw. dem dazugehörigen Kostenverteiler zu berücksichtigen. Ebenso ist der Einsprache von [REDACTED] stattzugeben.

Letzteres, sowie die Einplanung eines Kehrplatzes am Ende der Quartierstrasse haben direkten Einfluss auf den Kostenverteiler. Daraus ergeben sich nämlich für die Parzellen 831 - 833 etwas grössere Abtretungsflächen und ein gesamthaft um ca. 50 m² höheres Mass der öffentlichen Verkehrsfläche. Dies hat für die einzelnen Parzellen einen leicht reduzierten Flächenanspruch zur Folge. Auf letzteren und auf die Kostenverteilung haben auch die aus der Kehrplatzerstellung entstehenden Mehrkosten und die Herausnahme von Parzelle 817 aus dem Verteilerschlüssel einen Einfluss. Die Erstellungskosten für diesen Kehrplatz (ca. Fr. 3'000) sind richtigerweise auf alle Anlieger zu verschnitzen. Nach den vorliegenden, provisorischen Zahlen reduziert sich der Flächenanspruch auf 96,0802% für die Grundstücke im Gesamtperimeter bzw. auf 93,8666% für die Liegenschaften im Neubauquartier. Die Vermessungs-, Vermarktungs- und Instandstellungskosten erhöhen sich gesamthaft um die vorerwähnten Kehrplatzbaukosten bzw. um ca. 20% pro Einheit.

Gemäss Art. 63, Abs. 3 des Gemeindebaugesetzes, ist das Auflageverfahren eines Quartierplanes dann zu wiederholen, wenn sich im Rahmen des Einspracheverfahrens wesentliche Aenderungen ergeben. Der Gemeindevorstand hält die aus der vorgenommenen Ergänzung entstandene Planänderung, weil die Linienführung davon praktisch nicht betroffen wird, für unwesentlich. Die direkten Anlieger (Eigentümer der Parzellen 831-833) wurden über die Korrektur und deren Auswirkungen mündlich ins Bild gesetzt und haben Verständnis bekundet. Die öffentliche Planaufgabe ist deshalb nicht zu wiederholen. Hingegen muss allen Eigentümern der in das Verfahren einbezogenen Parzellen ein Planausschnitt mit der vorgenommenen Projektänderung zugestellt werden.

- 2.2 Die Einsprachen von [REDACTED] sind gleichen Inhalts und können somit gemeinsam behandelt werden. Auf die ausführliche Argumentation und Begründung von [REDACTED] wird in den nachstehenden Erwägungen speziell eingegangen.

Die in den zwei Einsprachen erwähnte Sitzung vom 2. April 1991 wurde s.Zt. einberufen, um mit den Eigentümern der Bauplätze im Gebiet der

noch unerschlossenen zweiten Etappe die Linienführung der Strasse und die auszurichtende Landentschädigung festzulegen. Durch das Einladungsschreiben zu dieser Sitzung, sowie durch eine beigeheftete Besitzstandstabelle, wurden die betroffenen Anlieger in kurzen Zügen über die für Landumlegungen massgeblichen Landzuteilungsgrundsätze (gemäss Art. 66 ff. Gemeindebaugesetz) informiert. Anlässlich der Sitzung wurde für den Landausgleich eine Entschädigung von Fr. 165.-- vereinbart. Auf diesen "Mischpreis" einigten sich die betroffenen Anlieger, weil für die Parzellen 827 und 829-832 dem Vernehmen nach die Verpflichtung bestand, einen 1,5 m breiten Landstreifen zum Preise von Fr. 30.-- für den Bau der neuen Quartierstrasse abzugeben, aber zugleich Wunsch und Wille vorhanden war, über diese "Abgabepflicht" hinausgehende Landabtretungen besser zu entschädigen. Den Besitzern der erwähnten Parzellen, wurde damals schon klar gesagt, dass eine Landverrechnung nach ihren Vorstellungen (d.h. für das Mass des mit der erwähnten Abgabepflicht belasteten Bodens Fr. 30.-- und für die darüber hinausgehende Fläche Fr. 300.-- zu Lasten der gegenüberliegenden Grundstücke) nicht möglich sei. Was sich daraus erklärt, dass in die Landumlegung auch noch Grundstücke miteinbezogen sind, die zwar auch von der Quartierstrasse profitieren, daran aber kein Land abgeben müssen. Anscheinend habe die zwei Einsprecher die damaligen Absprachen missverstanden.

Aus dem im Sinne von Ziff. 2.1 der obigen Erwägungen korrigierten Kostenverteiler ergibt sich für [REDACTED] ein Kostensaldo von gesamthaft Fr. 860.50 und für [REDACTED] ein solcher von Fr. 13'747.--. Abweichend von den Bestimmungen im Gemeindebaugesetz wäre auch eine andere Verteilung der Landerwerbskosten denkbar. Z.B. könnten diese zu den Baukosten geschlagen und mit diesen zu gleichen Teilen auf die Anlieger verschnitzt werden. Würde man im vorliegenden Verfahren diese Möglichkeit anwenden, so hätte [REDACTED] Fr. 4770.-- an Landentschädigung zu gut und Fr. 5845.50 zu bezahlen, woraus sich ein Kostensaldo von Fr. 1'063.- ergibt. [REDACTED] bekäme eine Landentschädigung von Fr. 11'715.-- (71 m² X Fr. 165.--) und wäre Fr. 25'538.--, bzw. per Saldo Fr. 13'823.--, schuldig. Die zwei Einsprecher hätten also bei dieser Kostenverteilrechnung, sogar noch mehr [REDACTED] + Fr. 215.--, [REDACTED] + Fr. 76.--) als bei der vom Gemeindevorstand angewandten gesetzeskonformen Berechnungsart, zu bezahlen. Es mag im übrigen zur Kenntnis genommen werden, dass es eine gerechtere Berechnungsart für den Landausgleich bei Landerschliessungen, als die im Gemeindebaugesetz vorgesehene, bei der jede eingebrachte Parzelle mit einem Strassenflächenanteil, entsprechend dem Verhältnis der Quartierstrasse an der gesamten Fläche des Quartierplangebietes belastet wird, und wo die sich aus dieser Berechnung ergebenden Zuteilungsdifferenzen in Geld ausgeglichen werden, nicht gibt.

Nachdem alle übrigen, am Verfahren mitbeteiligten Grundeigentümer gegen die Kostenverteilung nicht eingesprochen haben und die angewandten Grundsätze für die Belastung und Verrechnung der Landkosten den geltenden Gesetzesbestimmungen und dem Verhältnismässigkeitsprinzip entsprechen, liegt für den Gemeindevorstand kein Grund für eine Ueberarbeitung der Berechnungs- und Verteilergrundsätze vor. Die zwei vorliegenden Einsprachen sind somit abzuweisen.

Was die Bemerkung von [REDACTED], zur Strassenführung im Falle einer Ablehnung seiner Einsprache anbetrifft, ist festzustellen dass er damit nicht die Zweckmässigkeit der von der Gemeindebehörde gemeinsam mit den betroffenen Anliegern (also auch mit ihm) gewählten und im Auflageplan dargestellten Linienführung in Zweifel zieht. Somit ist dieser Hinweis, für sich allein gesehen, gegenstandslos. Soweit daraus Absicht oder Wunsch des Einsprechers, das ganze Verfahren bei einem nicht seinen Vorstellungen entsprechenden Verlauf abzublocken, erkennbar ist, muss darauf hingewiesen werden, dass die Sache nicht mehr gestoppt werden

kann. Und zwar deshalb, weil die Baubehörde [REDACTED] (gestützt auf den rechtskräftigen Einleitungsbeschluss und unter den erforderlichen Auflagen) auf Parzelle 829, im noch unerschlossenen und der Quartierplanpflicht unterstellten Zonengebiet der 2. Etappe, einen Wohnhausneubau bewilligt hat. [REDACTED] bleibt zu den in diesem Entscheid noch zur Diskussion stehenden Fragen aber der Rechtsweg (siehe 3.6 unten) offen.

Gestützt auf diese und die dem Entscheid vom 22. April 1991 (Prot. 100/1991) zu Grunde liegenden Erwägungen sowie auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen kommt der Gemeindevorstand zu folgendem

3. Entscheid:

3.1 betr. Einsprachen:

3.1.1 Die Einsprache von [REDACTED] (gemäss Ziff. 1.2.1) wird gutgeheissen und Parzelle 817 aus dem Kostenverteiler gestrichen.

3.1.2 Die Einsprachen von [REDACTED] (Ziff. 1.2.2) und [REDACTED] (Ziff. 1.2.3) werden abgewiesen.

3.2. Kosten und Kostenverteilung

3.2.1 Die bereits im Auflageexemplar vom 30. April 1991 für den Landausgleich angewendeten Berechnungsgrundsätze und Wertausgleichspreise werden beibehalten.

3.2.2 Die Vermessungs-, Vermarkungs- und Grundbuchkosten von ca. Fr. 12'600, sowie die Erstellungskosten für den am Strassenende notwendigen Kehrplatz von ca. 3'000, total also Fr. 15'600.-- werden zu gleichen Teilen auf alle in das Verfahren miteinbezogenen Parzellen verteilt. Die zu den Grundstücken 819-821 u. 824 gehörende Strassenparzelle 823 und die Parzelle 812 werden von jeglicher Kostenbelastung ausgenommen.

3.2.3 Unter Berücksichtigung der vereinbarten Zusatzbelastung von maximal Fr. 2'000.-- für die letzterstellten bzw. in Ausführung stehenden Neubauten wird diese Verteilung auch für die Instandstellungskosten der bestehenden Strasse (ca. Fr. 16'500) angewendet.

3.2.4 Der für die Neuerschliessung der 2. Etappe entstehende Kostenaufwand von rund Fr. 60'000 wird zu gleichen Teilen auf die vier betroffenen Anliegerparzellen verschnitzt.

3.2.5 Die Gemeindkanzlei wird mit der Neuberechnung des Kostenvertailers (Berechnungstabelle) nach den vorerwähnten Grundsätzen beauftragt. Dabei ist zu bemerken, dass die auf der genannten Grundlage berechneten Kostenanteile provisorisch sind und sich auch noch beim Flächenausgleich Änderungen ergeben können.

3.2.6 Die evt. Erstellung der Strassenbeleuchtung für das Quarier Sammacrest, samt Folgekosten, übernimmt die Gemeinde Fideris.

3.3 Es werden folgende Dienstbarkeiten errichtet:

Parzelle 833: Last: "öffentliches Fusswegrecht entlang dem Waldrand bis zum Kehrplatz der Quartierstrasse"

Parzelle 831: Recht: "Näherbaurecht bis 4 m an die Quartierstrasse"

Strassenparz: Last: "Näherbaurecht zu Gunsten Parz. 831"

3.4 Gesetzliches Pfandrecht

Für die aus der Baulandumlegung geschuldeten Entschädigungen und Kostenanteile (gemäss Ziff. 3.2 oben) besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 162, Ziff. 4 EGzZGB.

3.5 Grundbucheintrag:

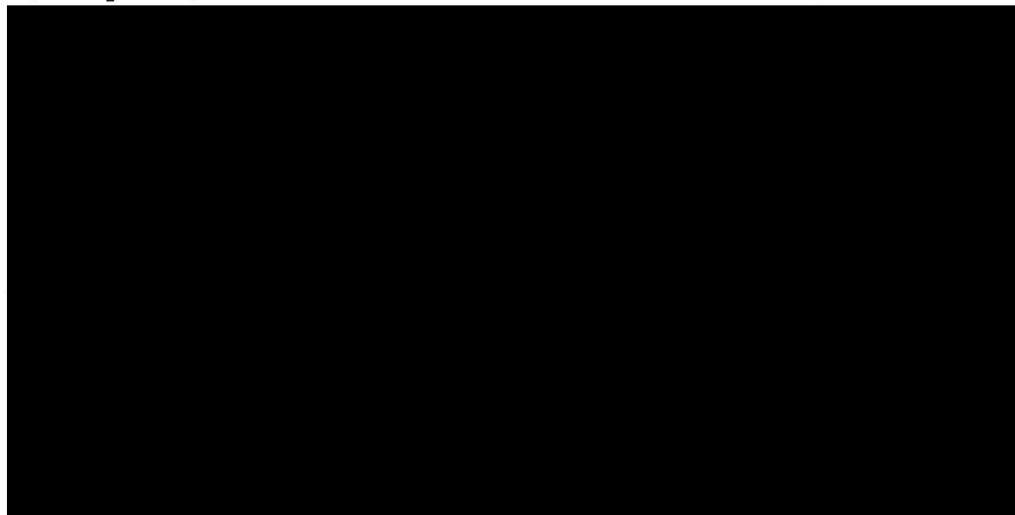
Die Neuzuteilung sowie die Dienstbarkeiten gemäss Ziff.3.2.4 werden nach Erlangung der Rechtskraft und nach Instandstellung der bestehenden Quartierstrasse und Fertigstellung der neuen Erschliessungsanlagen in der 2. Etappe ins Grundbuch eingetragen. Die neue Strassenparzelle, samt Hydranten- und Abwasserleitung (ohne private Anschlussleitungen und dazugehörigen Schiebern etc.) geht mit dem Grundbucheintrag entschädigungslos ins Eigentum der Gemeinde Fideris über. Der Gemeindevorstand Fideris wird den erforderlichen Grundbucheintrag zu gegebener Zeit veranlassen.

3.6 Rechtsmittel:

Gegen den vorliegenden Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden. Nach unbenütztem Ablauf dieser Frist wird die Quartierplanung rechtskräftig.

3.7 Mitteilung:

Der vorliegende Entscheid, sowie die Berechnungstabelle gemäss Ziff. 3.2.3 und ein Planausschnitt mit der vorgenommenen Projektänderung (Kehrplatz) ist zuzustellen:



- Grundbuchamt Küblis, 7240 Küblis
- Gemeindeganzlei intern



GEMEINDEVORSTAND FIDERIS

Der Präsident:

P. Rand

Der Aktuar:

[Signature]

Kostenverteiler Quartierplan Sammacrest, bereinigt gemäss Prot. 145/1991 (Qu-P1-20)

Eigentümer	Parz an best. Strasse	an neue Strasse	Abzug Fläche alt	Fläche neu	Fläche	Anspruch: nur neue	Hinderzuteilung	do. nur neue Str.	Landentsch. do. neue Str.	Vermessung Vorwegant. Instandst. stand- Kehrplatz: alte Str.	Baukosten Neuerschl.	Total:
Nr.	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	Fr. 30.--/m2	Fr. 135.--	Neuerschl.	
832	0	80	80	791	711	760,0	-49,0	-31,5	-1.470,00	-4.252,50	15.000,00	10.737,00
833	0	20	20	790	770	759,0	11,0	28,5	330,00	3.847,50	15.000,00	20.637,00
829	0	71	71	796	725	765,0	-40,0	-22,0	-1.200,00	-2.970,00	15.000,00	13.747,00
831	0	47	47	799	752	767,5	-15,5	2,0	-465,00	270,00	15.000,00	16.264,50
830	0	19	19	719	700	691,0	9,0	25,0	270,00	3.375,00	15.000,00	6.562,00
827	0	26	26	393	367	377,5	-10,5	-2,0	-315,00	-270,00	270,50	145,50
Subtotal	0	263	263	4288	4025	4120,0	-95,0	,00	1.020,00	542,00		2.479,50
826	0	0	0	873	873	839,0	34,0		-2.175,00	1.457,50	542,00	742,00
813	107	0	107	874	767	839,5	-72,5		750,00	1.457,50	542,00	3.667,00
819	0	0	0	643	643	618,0	25,0		-60,00			-60,00
812	2	0	2	511	509	511,0	-2,0		1.035,00	1.457,50	542,00	3.952,00
824	0	0	0	884	884	849,5	34,5		810,00	542,00	542,00	2.269,50
820	0	0	0	690	690	663,0	27,0		885,00	542,00	542,00	2.344,50
815	102	0	102	3355	3253	3223,5	29,5		510,00	542,00	542,00	1.969,50
816	27	0	27	1122	1095	1078,0	17,0		825,00	542,00	542,00	2.284,50
821	0	0	0	700	700	672,5	27,5		15,00	542,00	542,00	1.474,50
828	35	0	35	906	871	870,5	,5		-15,00	542,00	542,00	1.444,50
825	48	0	48	1209	1161	1161,5	-5,5		-630,00	542,00	542,00	829,50
822	47	0	47	660	613	634,0	-21,0		-105,00	542,00	542,00	-105,00
823	12	0	12	216	204	207,5	-3,5		-15,00	270,00		715,00
827	16	0	16	392	376	376,5	-5,5					
sub j. d. v. Eig. 819, 820, 821, 824				-511	-509	-511,0						
Total	396	263	659	16812	16153	16153,0	,0	,00	,00	7.287,50	60.000,00	92.100,00
										60% von\		
										9.900,00	16.500,00	

7235 Fideris, 14. Juni 1991

Gemeindekanzlei
7235 Fideris