

GEMEINDE GRÜSCH

Q U A R T I E R P L A N N U S S B O M S T U C K

```
* * * * *
*                                     *
*           B E R I C H T           *
*                                     *
*   K O S T E N S C H Ä T Z U N G   *
*                                     *
*   K O S T E N V E R T E I L E R   *
*                                     *
* * * * *
```

INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO H.BERGER, DIPL.ING.ETH/SIA, 7220 SCHIERS

1. Allgemeine Bemerkungen

1.1 Einleitung

Gestützt auf Art. 58 und 60 des Baugesetzes der Gemeinde Grüşch wurde am 28.5.1982 das amtliche Quartierplanverfahren über das Gebiet "Nussbomstuck" eingeleitet. Die Publikation erfolgte im Kantonsamtsblatt Nr. 21.

1.2 Ortsplanung

Mit Ausnahme der Parzellen 337, 441 und 456 liegt das ganze Gebiet innerhalb des Perimeters in der Wohnzone W II, 2. Etappe. Die Parzellen 337, 441 und 456 werden im Quartierplanverfahren (Reglement) von Dorfkern-, bzw. W III-Zone in die Zone W II, 2. Etappe herabgezont. Damit wird den Eigentümern dieser Parzellen ermöglicht, von der bestehenden Erschliessung oder von Erschliessungsmöglichkeiten ausserhalb des Perimeters zu profitieren.

1.3 Landumlegung, Erschliessungskonzept

Durch das Quartierplangebiet führt heute ein landwirtschaftlicher Fahrweg. Dieser ist von der Linienführung her nicht als Quartierstrasse geeignet, da die nördliche Zufahrt mit engen Strassenpartien keinen Verkehrsfluss im Ausmass des ganzen Quartiers ermöglicht.

Neu wird das Gebiet durch eine 4 - 5 m breite Quartierstrasse mit Zufahrt über das Grundstück der Telefonzentrale erschlossen. Dabei wird das Bauland in gut überbaubare Grundstücke umgelegt.

Dieses Erschliessungskonzept führt damit zu keiner zusätzlichen Belastung des Dorfkerns. Im Quartier selbst wurde versucht, die Strasse wohnfreundlich anzulegen. Durch eine versetzte Strassenabzweigung im Querungsbereich des Feldweges soll eine Kreuzung vermieden und der Fahrzeughalter zu einer reduzierten Geschwindigkeit angehalten werden.

Der alte Feldweg bleibt im heutigen Umfang erhalten und erhält keinen Ausbau.

2. Auflageakten

2.1 Alter Bestand

Im alten Bestand sind die heute rechtsgültigen Grenzen enthalten. Der Plan liegt lediglich auf zur Orientierung und bildet nicht Gegenstand von Einspruchsmöglichkeiten. Die Flächen sind in der Besitzstandstabelle ausgewiesen.

2.2 Neuer Bestand

Der neue Bestand enthält die neuen Parzellen nach erfolgter Landumlegung. Für den Bau der Quartierstrassen ist ein allgemeiner Abzug von 8,2 % in der Besitzstandstabelle ausgewiesen.

2.3 Besitzstandstabelle, Kostenverteiler

Diese enthält die Flächen der alten Grundstücke, den allgemeinen Abzug und die Flächen der Zuteilung insgesamt. Spezielle Regelungen sind aufgeführt. Der Kostenverteiler ist in 2 Abschnitte gegliedert. Der erste Abschnitt enthält die Kostenverteilung in Fr. und der zweite Abschnitt drückt die Kostenverteilung prozentual von den Gesamtsummen aus und ermöglicht damit die Rücksichtnahme und korrekte Kostenverteilung bei etappierter Bauausführung.

2.4 Strassenplan, Niveaulinien

Der Strassenplan beinhaltet die Baulinien, die Sammelstellen für Kehricht und Altglas, sowie das Längenprofil der Strasse

2.5 Versorgungsplan

Der Versorgungsplan enthält die Linienführung der Wasser- und Kanalisationsleitungen. Die Werkleitungen der PTT und des EW Lietha werden soweit möglich in Stufengräben geführt. Zusätzlich enthält der Plan die Kandellaberstandorte, welche jedoch noch Verschiebungen erfahren können.

3. Erschliessungsprojektierung

Die Projektierung und Bauausführung der ersten Etappe (sh. Strassenplan und Versorgungsplan) sollte spätestens im gleichen Zeitabschnitt der ersten Bauerstellungen erfolgen, damit der Anschluss und die korrekte Übernahme durch die Werkeigentümer zum gleichen Zeitpunkt wie die Abnahme der Gebäude erfolgen kann. Diese Arbeiten werden zusammen mit der Vorfinanzierung in einem separaten Vertrag geregelt.

B E S I T Z S T A N D S T A B E L L E

Eigentümer	Alter Bestand		Neuer Bestand			
	Parz Nr	Fläche m2	Abzug	Anspruch m2	Zuteilung m2	Differenz m2
			m2 8,14%			
Gemeinde	von 326,340	341 *	-	341	1720	
	von 338	1860 **	77	1783	1704	- 79
	337 1119 *					
	339 2959	4078	246	3832	3881	+ 49
	115	1377	115	1262	1264	+ 2
	116	1353	113	1240	1241	+ 1
	151	9959	828	9131	9158	+ 27
TOTAL		18968	1379	17589	18968	0

* Nicht abzugspflichtig

** 50 % abzugspflichtig

INGENIEUR-UND VERMESSUNGSBÜRO H.BERGER, DIPL. ING.ETH/SIA, 7220 SCHIERS

GEMEINDE GRÜSCH 6008 Q U A R T I E R P L A N N U S B O M S T U C K

K o s t e n s c h ä t z u n g - K o s t e n v e r t e i l e r

A. Kostenschätzung

A 1 Landumlegungsverfahren

Einheit: m2
Kosten: Fr. -.80/m2 Fr. 15'032.--

A 2 Strassenbau

Baukosten Strasse mit Entwässerung,
Leerrohre EW und PTT, Projekt und Bau-
leitung, exkl. allf. Landerwerbskosten

Einheit: ml
Kosten: Fr. 450.--/ml
Ausmass: 350 ml Fr. 148'500.--

A 3 Kanalisation, Wasserversorgung
Baukosten inkl. Hydranten, Projekt
und Bauleitung

Einheit: m2
Kosten: Fr. 15.--/m2
Ausmass: 18968 m2 Fr. 284'500.--

A 4 Nachführung Grundbuchvermessung
inkl. Absteckung der neuen Grenzen

Einheit: Parzellen
Kosten: Fr. 1500.--/Parzelle
Ausmass: 25 Parzellen Fr. 37'500.--

TOTAL (Kostenschätzung) Fr. 485'532.--

=====

Schiers, 28.01.85/HB

B. Kostenverteiler

B 1 Grundsätze

Es wird davon ausgegangen, dass der Bodenwert über das ganze Gebiet gleichwertig sei. Die Kostenverteilung wird damit proportional zur Fläche vorgenommen. Mehr- und Minderzuteilungen werden zum vereinbarten Ansatz (Eigentümerversammlung vom 15.12.84) von Fr. 100.--/m² abgerechnet.

Für die Erstellung der Quartierstrasse wird ein prozentualer Abzug von rund 8 % an der eingeworfenen Fläche vorgenommen. Abweichungen vom normalen Abzug sind in der Besitzstandstabelle ersichtlich. Diese betreffen die Grundstücke, welchen durch die Quartierplanung keine markanten Vorteile erwachsen. Diese Grundstücke werden demzufolge auch bei der Verteilung der Strassenbaukosten nicht belastet. Alle Grundstücke erfahren aber eine proportionale Belastung bezüglich der Kosten für die Baulandumlegung und die Nachführung der Grundbuchvermessung.

Die Kosten für das Quartierplanverfahren, den Strassenbau, die Erstellung von Kanalisations-, Wasser-, EW- und PTT-Leitungen und für die Nachführung der Grundbuchvermessung sind gemäss Baugesetz der Gemeinde Grüşch auf die beteiligten Grundeigentümer abzuwälzen.

B 2 Verteiler

Ansatz/Einheit

Quartierplanung	Fr. 15'032 : 17'248 ✓	Fr. -.87
Erschliessungsstrasse	Fr. 148'500 : 15'114 *	Fr. 9.83
Baukosten	Fr. 284'500 : 17'248	Fr. 16.49
Nachführung GV	Fr. 37'500 : 17'248	Fr. 2.18

 Durchschnittlicher Verteilansatz je m²

Fr. 29.37

===== Schiers, 28.01.85/HB

* Nicht beitragspflichtige Parzellen (neuer Bestand):
 340 (Strasse), 337, 441, 456

K O S T E N V E R T E I L E R in Fr

Eigentümer	Parz Nr	Fläche (m2)	A 1	A 2	A 3	A 4	Summe 1	Summe TOTAL
Gemeinde	340	1720	---	---	---	---	-----	
	440	625	545	6141	10309	1359	18354	
	452	616	537	6052	10161	1339	18089	36'443
	337	931	811	---	15357	2024	18192	
	437	714	622	7015	11777	1552	20966	
	443	506	441	4972	8346	1100	14859	
	444	580	505	5699	9567	1261	17032	
	445	573	499	5630	9451	1246	16826	
	446	577	503	5669	9517	1254	16943	104'818
	151	734	640	7212	12107	1596	21555	
	339	528	460	5188	8709	1148	15505	
	438	1028	896	10100	16956	2235	30187	
	439	746	650	7330	12305	1622	21907	
	447	923	804	9069	15225	2007	27105	
	448	842	734	8273	13889	1831	24727	
	449	1002	873	9845	16528	2179	29425	
	450	725	632	7123	11959	1576	21290	
	451	624	544	6131	10293	1357	18325	
	453	1218	1063	11967	20090	2648	35768	
	454	788	687	7742	12988	1713	23140	268'934
	441	715	623	---	11794	1555	13972	
	442	501	437	4922	8264	1089	14712	
	456	488	425	---	8049	1061	9535	38'219
	115	621	541	6102	10243	1350	18236	
	116	643	560	6318	10606	1398	18882	37'118
18968			15032	148500	284500	37500	485532	485'532

Verteilerfläche für A 1, A 3, A 4 : 18968 - 1720 = 17248
für A 2 18968 - 1720 - Parz 337,441,456 = 15114

A 1 = Verteiler für Quartierplanverfahren
A 2 = Quartierstrassen
A 3 = Ver- und Entsorgungsleitungen
A 4 = Grundbuchvermessung

K O S T E N V E R T E I L E R i n %

S 1 = % von TOTAL je Parzelle			S 2 = % von TOTAL je Eigentümer					
Eig	Parzelle	Fläche	A 1	A 2	A 3	A 4	:	S 1 S 2
Gemeinde	340	1720					:	
	440	625	3.6256	4.1353	3.6236	3.6240	:	3.7802
	452	616	3.5724	4.0754	3.5715	3.5707	:	3.7256 7.1951
	337	931	5.3952	-----	5.3979	5.3973	:	3.7468
	437	714	4.1378	4.7239	4.1395	4.1387	:	4.3181
	443	506	2.9337	3.3481	2.9336	2.9333	:	3.0604
	444	580	3.3595	3.8377	3.3627	3.3627	:	3.5080
	445	573	3.3196	3.7912	3.3220	3.3227	:	3.4655
	446	577	3.3462	3.8175	3.3452	3.3440	:	3.4896 22.5009
	151	734	4.2576	4.8566	4.2555	4.2560	:	4.4395
	339	528	3.0601	3.4936	3.0612	3.0613	:	3.1934
	438	1028	5.9606	6.8013	5.9599	5.9600	:	6.2172
	439	746	4.3241	4.9360	4.3251	4.3253	:	4.5120
	447	923	5.3486	6.1071	5.3515	5.3520	:	5.5824
	448	842	4.8829	5.5710	4.8819	4.8827	:	5.0927
	449	1002	5.8076	6.6296	5.8094	5.8107	:	6.0605
	450	725	4.2044	4.7966	4.2035	4.2027	:	4.3849
	451	624	3.6189	4.1286	3.6179	3.6187	:	3.7742
	453	1218	7.0716	8.0589	7.0615	7.0613	:	7.3667
	454	788	4.5703	5.2135	4.5687	4.5680	:	4.7659 53.0962
	441	715	4.1445	-----	4.1455	4.1467	:	2.8777
	442	501	2.9071	3.3145	2.9047	2.9040	:	3.0301
	456	488	2.8273	-----	2.8292	2.8293	:	1.9638 9.8794
	115	621	3.5990	4.1091	3.6004	3.6000	:	3.7559
	116	643	3.7254	4.2545	3.7280	3.7280	:	3.8889 7.3284
		18968	100	100	100	100	:	100 100

Schiers, den 12.3.1985

INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO H.BERGER, DIPL.ING.ETH/SIA, 7220 SCHIERS