



04.06.00

Gemeindevorstand
7233 Jenaz

INKRAFT-SETZUNGS-BESCHLUSS

des Vorstandes der Gemeinde Jenaz
i.S. Erschliessungsplanung für das Gebiet Rüti

I. Sachverhalt

1. Mit Entscheid vom 11. April 1994 beschloss der Vorstand der Gemeinde Jenaz die Einleitung des Erschliessungsplanverfahrens für das Gebiet Rüti, und zwar gestützt auf die Art. 38 ff des Kantonalen Raumplanungsgesetzes sowie Art. 23 ff der Verordnung dazu und Art. 18 ff des damaligen Baugesetzes der Gemeinde Jenaz. Das Beizugsgebiet wurde öffentlich aufgelegt und die Eigentümer im Erschliessungsgebiet vom Beschluss unterrichtet. Gemäss Einleitungsbeschluss umfasste das Quartierplanverfahren:

1. Erschliessungsplanung
2. Grenzbereinigung und Landumlegung
3. Grundsätze für die Verteilung der Erschliessungskosten
4. Kostenverteiler der Erschliessungsplankosten

Der Einleitungsbeschluss erwuchs in Rechtskraft.

2. In der Folge liess der Gemeindevorstand die notwendigen Pläne und Vorschriften erarbeiten. Auf den 6. Oktober 1995 hin wurden die Grundeigentümer zu einer Aussprache in das Restaurant Hirschen in Jenaz eingeladen. Sie erhielten Gelegenheit, sich zu den Lösungsvorschlägen zu äussern.

3. Am 27. Mai 1997 wurde die Erschliessungsplanung vom Gemeindevorstand beschlossen und vom 30. Mai 1997 bis 20. Juni 1997 mit den Bestandteilen gemäss Einleitungsbeschluss öffentlich aufgelegt.
4. Gegen die Erschliessungsplanung gingen verschiedene Einsprachen ein. Eine der Einsprachen hatte eine berechtigte Aenderung vorgeschlagen, die nur den Nachbarn betraf. Deshalb musste bei diesem zuvor noch einmal ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt werden.
5. Als Folge der Einsprachen wurden folgende Bestandteile der Quartierplanung geändert.
 - a) Für die Verbreiterung der bestehenden Erschliessungsstrasse erster Teil wird der Boden nicht mehr mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Oeffentlichkeit belastet. Vielmehr wird dieser Teil zur Strassenparzelle geschlagen. Daraus ergeben sich folgende Aenderungen:

Art. 11 der Quartierplanbestimmungen erhält einen Absatz 2.

Der bisherige Art. 16 lit. a wird aufgehoben.
 - b) Die Grenze zwischen den Parzellen 1029 und 1033 wird neu gezogen. Ausserdem wird diesen Parzellen gegenseitig ein Grenzbaurecht eingeräumt.

Der bisherige Art. 16 lit. d (neu Art. 16 lit. c) erhält eine neue Formulierung.
 - c) Die Planunterlagen und Tabellen werden angepasst.
 - d) Sämtliche Unterlagen der Quartierplanung werden dem vorliegenden Einsprache-Entscheid beigelegt.

II. Erwägungen

1. Die Erschliessungsplanung und die zu erstellenden Erschliessungsanlagen liegen ausschliesslich im Interesse der Quartierplanbewohner. Ein Anteil der Gemeinde unter dem Titel öffentliche Interessenz ist demzufolge nicht geschuldet. Trotzdem wäre die Gemeinde bereit gewesen, sich mit einem bescheidenen Beitrag an der Quartiererschliessung zu beteiligen, wenn die Strassen so dimensioniert worden wären, dass sie mit den Kommunalfahrzeugen auch effektiv hätten befahren und geräumt werden können. Die Grundeigentümer hatten sich aber einhellig gegen die notwendige Verbreiterung der Strasse gewandt.
2. a) Die Beteiligung an den Verfahrenskosten und an den Erschliessungskosten wurde nach Massgabe des für die einzelnen Grundeigentümer zu verzeichnenden Vorteils gewährt. Zu diesem Zweck wurde die Strasse in zwei Abschnitte aufgeteilt. Ausserdem wurde nur die Fläche in der Bauzone berücksichtigt. Der erste Strassenabschnitt ist bereits erstellt. Hier wird lediglich der Kurvenradius erweitert. Der zweite Strassenabschnitt erfordert noch bauliche Massnahmen. Ausgegangen wurde generell von einer Belastung von 100 %. Anschliessend wurde den im ersten Strassenabschnitt gelegenen bereits überbauten Parzellen ein Ermässigungsfaktor von 0,2 eingeräumt. Diese Parzellen weisen kein nicht überbautes Bauland mehr auf. Im zweiten Abschnitt wurde den bereits überbauten Parzellen ein Ermässigungsfaktor von 0,5 gewährt, allerdings nur für den überbauten Teil. Für den nicht überbauten Teil entfiel diese Ermässigung.

Im zweiten Teil wurde auch die Anstosslänge berücksichtigt.
- b) Parzelle 1027 wurde nicht mit Verfahrenskosten belastet, weil sie ihre Erschliessung ausserhalb des Quartierplangebietes lösen kann. Parzelle 1035 schliesslich erhielt einen Ermässigungsfaktor, weil die Erschliessung dieser Parzelle in stark reduziertem Umfang gewährleistet wird.
3. Die ausgewiesenen Vorleistungen gewisser Grundeigentümer wurden ebenfalls in die Kostenberechnung aufgenommen.

4. Erschliessungsplanung und Quartiererschliessung werden folgende ungefähren Kosten verursachen (Genauigkeitsstufe Vorprojekt).

a) Planungs- und Verfahrenskosten	Fr.	30'000.—
b) Genehmigung Gemeinde		keine Kosten
c) Vermessung	Fr.	5'000.—
c) Erschliessungskosten		
Strasse erster Teil <i>Kurvenverbesserung</i>		
inkl. Landerwerb	Fr.	25'000.—
Strasse zweiter Teil <i>projektierte</i>		
<i>Erschliessungsstrasse</i> 260 m ² à Fr. 250.--	Fr.	65'000.—
Strasse projektierte <i>öffentliche Zufahrt</i>		
68 m ² à Fr. 250.--	Fr.	17'000.—
<i>Kanalisation</i> 45 m à Fr. 350.--	Fr.	13'500.—

5. Da im Rahmen der Quartierplanung gewisse Unterlagen geändert haben, die alle Eigentümer betreffen, werden die Bestandteile der Quartierplanung auch denjenigen Grundeigentümern noch einmal zugestellt, die nicht Einsprache erhoben haben. Sie sind nur bezüglich dieser Änderungen zum Rekurs legitimiert, soweit sie davon betroffen sind.

III. Verfügung

1. Die Quartierplanung Rütli mit den Bestandteilen

1. Erschliessungsvorschriften
2. Bestandesplan
3. Neuzuteilungsplan
4. Erschliessungsplan

wird in Kraft gesetzt.

2. Sollten im Rechtsmittelverfahren Bestandteile der Quartierplanung geändert werden, wird eine Neuauflage vorbehalten.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Rekurs eingereicht werden.
4. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Bündner Kraftwerke AG, 7250 Klosters
- Bürgergemeinde Jenaz, 7233 Jenaz

GEMEINDEVORSTAND JENAZ

Der Präsident:

Der Aktuar:

H. Bön

[Signature]

Ort, Datum: *Jenaz, 12.11.98*

Beilage: - Vorschriften Erschliessungsplanung Rüti Jenaz inkl. Tabellen und Planbeilagen