

GEMEINDE SPLÜGEN

QUARTIERPLAN „IN DEN STEINEN“

Erläuterungsbericht

(inkl. Kostenschätzung für Erstellung der Erschliessungsanlagen)

Quartierplan „In den Steinen“

Erläuterungsbericht

1. Bestandteile des Quartierplans

- Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:
 - Quartierplanvorschriften mit Anhang (inkl. Kostenverteiler)
 - Bestandesplan 1:1000
 - Erschliessungsplan 1:1000
- Die Quartierplanvorschriften legen - nebst den allgemeinen Bestimmungen - die Grundsätze der Gestaltung, der Erschliessung, der Eigentumsverhältnisse und der Kostenverteilung fest.
- Der Anhang zu den Quartierplanvorschriften beinhaltet die Bestandestabelle, den Kostenverteiler (Verfahren und Erschliessungsanlagen), die Uebersichtspläne über die Beitragssätze an den einzelnen Erschliessungsanlagen, den Uebersichtsplan über die Etappierung der Erschliessung, die Längenprofile der Erschliessungsstrassen (gemäss Quartierplan von 1971 übernommen) sowie den Normal-Queerprofil für die neuen Erschliessungsstrassen.
- Der Bestandesplan beinhaltet die Ausgangslage in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse, die zulässige Nutzung gemäss rechtskräftigem Zonenplan und die Abgrenzung des Quartierplangebietes.
- Im Erschliessungsplan sind die bestehenden und projektierten Verkehrsanlagen und Werkleitungen sowie weitere bestehende Anlagen enthalten. Die Baulinien entlang der Erschliessungsstrassen wurden auf 4.0 m Abstand von der Grenze der Strassenparzellen festgelegt (bisher 5.0 m). Die Baulinien entlang der EW-Druckleitung wurden auf 3.0 m Abstand von der Leitungsachse festgelegt (bisher 4.0 m). Die Baulinie entlang des „Oleodotto del Reno“ wurde auf Grund des Rohrleitungsgesetzes auf 10.0 m von der Leitungsachse festgelegt.

2. Kostenverteiler

2. 1. Grundlagen für die Kostenberechnung

- Als Grundlage für die Berechnung der Erschliessungskosten dient die im Anhang beigelegte detaillierte Kostenschätzung für Strassen inkl. Entwässerung, Kanalisation, Wasserversorgung inkl. Hydranten, Leistungen für Projekt und Bauleitung, alles inkl. Mehrwertsteuer.
- Die Kosten für die Lieferung und Verlegung der erforderlichen Kabelschutzrohre und Verteilkabinen für die Stromversorgung werden von der KHR übernommen. Diese Kosten erscheinen deshalb weder in der Kostenschätzung noch im Kostenverteiler.
- Die Vorleistungen der Losala SA für Teile der Kanalisation und Wasserversorgung, welche für die Erschliessung der Parzelle Nr. 345 geleistet wurden (Fr. 236'503.--), werden vollständig angerechnet und auf das Quartier umgewälzt. Die gemäss Kostenverteiler als überschüssig ermittelten Vorleistungen für die Er-

schliessung der Parzelle Nr. 345 werden der Losala SA zinslos in Etappen zurückerstattet.

- Die bisherigen Vorleistungen der Gemeinde für Kanalisation, Wasserversorgung und Kofferung von Teilen der Quartierstrassen im Umfange von Fr. 333'001.— sind verjährt und werden nicht angerechnet. Dieser Betrag wird als allgemeiner Beitrag der Gemeinde zur Quartiererschliessung betrachtet.
- Zusätzlich zu den bisherigen Beiträgen leistet die Gemeinde, vorbehältlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung, einen Beitrag von Fr. 35'000.—an den östlichen Kanalisationsstrang (Beitrag an Groberschliessung) sowie einen Beitrag von Fr. 10'000.—an die Erschliessungsstrassen (Beitrag für öffentliche Interessen).
- Als Grundlage für die Verfahrenskosten (Quartierplanungskosten) dient die Kostenschätzung vom April 1996 (Fr. 50'000.--).
- Für die Kostenverteilung werden alle Bauzonenarten gleich behandelt.
- Die ermittelten Gesamtkosten (Schätzung) für die Quartierplanung, die Projektierung und Erstellung der Erschliessungsanlagen inkl. Mehrwertsteuer (exkl. Vorleistungen der Gemeinde) setzen sich wie folgt zusammen:

• Strassen:	Fr.	351'000.—
• Kanalisation neu:	Fr.	76'000.—
• Kanalisation Vorleistung Losala SA:	Fr.	222'103.—
• Wasser neu:	Fr.	94'000.—
• Wasser Vorleistung Losala SA:	Fr.	14'400.—
• Unvorhergesehenes	Fr.	20'000.—
• Projektierung / Bauleitung	Fr.	76'000.—
• Quartierplanung	Fr.	50'000.—
Total Kosten	Fr.	903'503.--

• Beitrag Gemeinde an Kanalisation	Fr.	35'000.—
• Beitrag Gemeinde an Erschliessungsstrassen	Fr.	10'000.—
Total Restkosten	Fr.	858'503.--

- Die geschätzten Restkosten (nach Erschliessungswerken aufgeteilt, inkl. Projektierung, Bauleitung und Unvorhergesehenes, abzüglich den voraussichtlichen Beiträgen der Gemeinde im Umfange von Fr. 45'000.--), welche in den Kostenverteiler einfließen, setzen sich wie folgt zusammen:

• Strassen	Fr.	405'676.—
• Kanalisation	Fr.	277'107.—
• Wasserversorgung	Fr.	125'720.—
• Quartierplanung	Fr.	50'000.—
Total Restkosten	Fr.	858'503.--

2. 2 Strassen

- Die Strassen werden im gesamten Quartier einheitlich gemäss beigelegtem Normalquerprofil erstellt (3 m Fahrbahnbreite, 0.5 m Rigole einseitig, 0.5 m Bankett einseitig). Die Längenprofile gemäss Quartierplan von 1971 wurden überprüft und werden unverändert übernommen.
- Es werden keine Ausweichplätze erstellt. Als Ausweichstellen können die Anschlussbereiche der verschiedenen Quartierstrassen benutzt werden.
- Die Entwässerung der Erschliessungsstrassen erfolgt über regelmässig verteilte Sickerschächte entlang der Erschliessungsstrassen.
- Die Kosten werden grundsätzlich auf alle Parzellen gleich verteilt, weil alle Beteiligten eine ähnliche Erschliessung erhalten.
- Parzellenteile in der zweiten Bautiefe werden nur mit 50 % belastet.
- Parzellen mit bestehender, direkter Zufahrt zur Kantonsstrasse werden grundsätzlich nicht belastet. Diese haben jedoch auch kein Zufahrtsrecht auf die Erschliessungsstrassen. Der Eigentümer der Parzelle Nr. 314 besitzt zwar eine direkte Zufahrt auf die Kantonsstrasse, benützt aber bereits heute die Ringstrasse für die Zufahrt zu seiner Liegenschaft. Diese Parzelle wird deshalb mit 50 % an den Kosten der Strassenerschliessung beteiligt. Damit erhält diese Parzelle das Zufahrtsrecht auf die Ringstrasse.

2. 3 Kanalisation

- Die bisher am westlichen Kanalisationsstrang angeschlossenen Parzellen werden nicht belastet.
- Die übrigen Parzellen werden zu 100 % an den östlichen Kanalisationsstrang beteiligt. Die Vorleistungen Losala SA werden vollständig angerechnet und auf das Quartier umgewälzt.
- Die Parzellen Nr. 363 und 350 liegen teilweise im Einzugsgebiet des westlichen Kanalisationsstranges. Sie werden deshalb nur mit 50 % der Fläche an den Kosten des östlichen Kanalisationsstranges beteiligt. Weil der westliche Kanalisationsstrang bereits voll ausgelastet ist, sollen jedoch diese Parzellen gleichwohl vollständig an den östlichen Kanalisationsstrang angeschlossen werden.

2. 4. Wasserversorgung

- Grundsätzlich profitieren alle Parzellen vom Ausbau der Wasserversorgung, insbesondere was die Versorgungssicherheit und die Löschbereitschaft betrifft (Ringleitung, Hydranten).
- Die alte Versorgungsleitung vom Reservoir „Gadenstetli“ entspricht nicht mehr den Anforderungen einer zeitgemässen Erschliessung. Diese Leitung dient nur noch als Reserveleitung.
- Parzellen, die eine vollständige neue Erschliessung erhalten, werden mit 100 % an den Kosten beteiligt.

- Parzellen, die eine neue Erschliessung erhalten aber bereits an die alte Leitung Gadenstettli angeschlossen sind, werden mit 50 % an den Kosten beteiligt.
- Die übrigen Parzellen werden infolge der allgemein verbesserten Versorgungssicherheit und Löschbereitschaft mit 25 % an den Kosten beteiligt.

2. 5. Verfahrenskosten

- Die Kosten werden zu je 30 % auf die drei Erschliessungswerke (Strassen, Kanalisation und Wasserversorgung) aufgeteilt und auf Grund des jeweiligen Vorteils an ein Erschliessungswerk auf die einzelnen Parzellen verteilt. Die restlichen 10% werden nach dem gesamten Vorteil auf alle beteiligten Parzellen aufgeteilt.

2. 6. Etappierung

- Das Ringartige Erschliessungssystem Steinenstrasse / Teuristrasse / Teil Ringstrasse inklusive Ausbau des nördlichsten Teilstücks der Ringstrasse soll sofort erstellt werden. Die direkt Interessierten Parzellen der 1. Etappe beteiligen sich mit 100 % der jeweils ermittelten Verfahrens- und Erschliessungskosten und können somit mit einer einmaligen Zahlung die Angelegenheit erledigen. Die übrigen Parzellen der 2. Etappe beteiligen sich in der 1. Etappe mit einem Beitrag von 25% der jeweils ermittelten Kosten als Anzahlung für bereits erstellte Teile der Erschliessung, bzw. für das Quartierplanverfahren.
- Die unerschlossenen Bereiche im Südteil (Etappe 2 A) und Nordteil (Etappe 2B) des Quartierplangebietes werden je nach Bedarf, spätestens jedoch nach 6 Jahren erschlossen. Erst bei Erstellung der entsprechenden Erschliessungsanlagen werden die restlichen 75 % der jeweils ermittelten Kosten fällig.

Chur / 14. 5. 1997 / Stauffer Studach AG / OM