

Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz/Obervaz



Quartierplan Selva
Quartierplanvorschriften

Vom Gemeindevorstand zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet am: - 3. Feb. 2011

Öffentliche Auflage vom: - 4. März 2011 bis - 4. April 2011

Einsprachen behandelt am: 23. Juni 2011

Vom Gemeindevorstand erlassen am: 23. Juni 2011

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindegemeinschreiber:

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 1 Quartierplangebiet	3
	Art. 2 Zweck des Quartierplanes	3
	Art. 3 Bestandteile des Quartierplanes	3
	Art. 4 Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften	4
II.	Nutzung	4
	Art. 5 Nutzungsart und Ausnützung	4
III.	Gestaltung	4
	Art. 6 Baufelder	4
IV.	Erschliessung	5
	Art. 7 Erschliessungsanlagen, Duldungspflicht	5
	Art. 8 Erstellung der Erschliessungsanlagen, Benützung und Kosten	5
	Art. 9 Eigentum an Erschliessungsanlagen	5
	Art. 10 Private Anlagen	5
	Art. 11 Ableitung von Meteorwasser	5
V.	Dienstbarkeiten und Entschädigungen	6
	Art. 12 Alter Bestand	6
	Art. 13 Dienstbarkeiten, Grundlasten, An- und Vormerkungen	6
	Art. 14 Entschädigung Näherbaurecht	6
	Art. 15 Entschädigung	6
	Art. 16 Zufahrt	6
	Art. 17 Entschädigung Beteiligung Dorf- und Quartierstrasse	6
	Art. 18 Entschädigung Beteiligung Kanalisation	6
	Art. 19 Öffentliches Fussweg	6
VI.	Kostenverteilung	7
	Art. 20 Grundsatz der Kostenverteilung	7
	Art. 21 Verfahrenskosten	7
	Art. 22 Finanzierung Private Anlagen	7
	Art. 23 Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	7
VII.	Schlussbestimmungen	8
	Art. 24 Anmerkung und Vollzug der Landumlegung im Grundbuch	8
	Art. 25 Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes	8

Gestützt auf Art. 16ff der Raumplanungsverordnung des Kantons Graubündens (KRVo) erlässt der Gemeindevorstand nachfolgenden

Öffentlichen Quartierplan Selva

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Quartierplangebiet

In den Quartierplan Selva sind nachfolgende Parzellen des Grundbuches der Gemeinde Vaz/Ober vaz einbezogen:

Eigentümerin / Eigentümer	Parz. Nr.
[REDACTED]	2627
Luzi Bergamin AG, Lenzerheide	2628
[REDACTED]	2863
STWEG Chesa Colani Block A p. Adr. Weidinger & Partner AG Treuhandbüro	2888
[REDACTED]	2605
Subjektiv-dinglich verbunden mit LSR Parzellen Nrn. 6-48, 6-128, 6-129, 6-130, 6-131, 6-132, 6-133, 6-134, 6-136, 6-147 und 6-190	1800T
STWEG Hotel Panorama, p. Adr. Treuhand Rischatsch	2625T

T=teilweise

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ergibt sich aus dem Bestandesplan 1:500 vom

Art. 2

Zweck des Quartierplanes

Der Quartierplan bezweckt eine sinnvolle Überbauung und Erschliessung des Quartierplangebietes insbesondere der Parzelle Nr. 2628. Er regelt die Kostenverteilung.

Art. 3

Bestandteile des Quartierplanes

Der Quartierplan Selva umfasst die folgenden Bestandteile:

1. Quartierplanvorschriften und Anhang 1 - 4
2. Bestandesplan 1: 500
3. Gestaltungsplan 1: 500
4. Erschliessungsplan 1: 500

Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften

Art. 4
Alle Bauvorhaben im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, dem jeweils geltenden Baugesetz der Gemeinde zu genügen.

Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

II. Nutzung

Nutzungsart und Ausnützung

Art. 5
Die Art und Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes.

III. Gestaltung

Baufelder

Art. 6
Die Hauptbauten müssen innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baufelder erstellt werden.

Im Baufeld 1 dürfen die Bauten unabhängig der Parzellierung auf die Begrenzungslinien der Baufelder gestellt werden.

Im Bereich Baufeld 2 gelten die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

IV. Erschliessung

Erschliessungsanlagen, Duldungspflicht	<p>Art. 7</p> <p>Das Quartierplangebiet ist gemäss Erschliessungsplan mit den darin festgelegten Verkehrsanlagen (Erschliessungsstrassen und Zufahrten), sowie Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (Werkleitungen) zu erschliessen.</p> <p>Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung und Erstellung der Erschliessungsanlagen (Kanalisations-, Wasserleitungen und EW-Leitungen) auf ihren Grundstücken entschädigungslos zu dulden.</p>
Erstellung der Erschliessungsanlagen, Benützung und Kosten	<p>Art. 8</p> <p>Die Erschliessungsanlagen sind durch die betroffenen Grundeigentümer bzw. Bauherren nach den Weisungen der Gemeinde zu erstellen.</p> <p>Alle Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen im Quartierplangebiet dürfen die privaten Dorf- und Quartierstrassen begehen und befahren. Sie haben sich entsprechend der Vorteilsnutzung an den Bau- und Unterhaltskosten zu beteiligen.</p> <p>Die im Erschliessungsplan aufgeführten privaten Werkleitungen werden nach den Weisungen der Gemeinde ebenfalls durch die betroffenen Grundeigentümer erstellt.</p>
Eigentum an Erschliessungsanlagen	<p>Art. 9</p> <p>Die Zufahrt zu Parz. Nr. 2628 sowie die privaten Werkleitungen (Kanalisation und Wasserleitung) sind Bestandteil der Parzellen, auf denen sie sich befinden. Vorbehalten bleiben die Rechte und Pflichten, welche den übrigen Quartierplanbeteiligten in Bezug auf diese Anlagen zustehen.</p>
Private Anlagen	<p>Art. 10</p> <p>Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich Winterdienst auf privaten Anlagen sind Sache der Quartierplanbeteiligten, denen diese Anlagen dienen.</p>
Ableitung von Meteorwasser	<p>Art. 11</p> <p>Die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplangebiet einbezogenen Parzellen haben dafür zu sorgen, dass kein Oberflächenwasser auf die angrenzenden Grundstücke abfliessen kann.</p> <p>Oberflächenwasser ist gemäss Anordnung der Gemeinde auf dem jeweiligen Grundstück versickern zu lassen. Es darf nicht in die Schmutzwasserleitung eingeleitet werden.</p>

V. Dienstbarkeiten und Entschädigungen

Alter Bestand	Art. 12 Die in den Quartierplan einbezogenen Flächen sowie die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Bestandesplan und den Grundbuchauszügen (Anhang 4) ersichtlich.
Dienstbarkeiten, Grundlasten, An- und Vormerkungen	Art. 13 Mit diesem Quartierplan werden auf den Grundstücken gemäss den Hauptbuchblättern der Parzellen des Grundbuches der Gemeinde Vaz/Obervaz die Eintragungen wie folgt beibehalten bzw. ergänzt: 1. Alter Bestand (siehe Grundbuchauszug Anhang 3) 2. Neuer Bestand Die durch die Quartierplanung neu errichteten Rechte sind aus dem Gestaltungs- resp. Erschliessungsplan ersichtlich. Sie werden jedoch nicht privatrechtlich als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.
Entschädigung Näherbaurecht	Art. 14 Das Näherbaurecht zu Gunsten von Parz. Nr. 2628 bzw. zu Lasten von Parz. Nr. 2627 wird gemäss Schätzungsgutachten mit Fr. 9'400.-- entschädigt.
Entschädigung Zufahrt	Art. 15 Die Zufahrt zu Gunsten von Parz. Nr. 2628 zu Lasten von Parz. Nr. 2627 wird gemäss Schätzungsgutachten mit Fr. 38'300.-- entschädigt.
Entschädigung Beteiligung Dorf- und Quartierstrasse	Art. 16 Die Entschädigung für das Begehen und Befahren der bestehenden Dorf- und Quartierstrasse hat der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2628 gemäss Schätzungsgutachten mit Fr. 7'900.-- zu entrichten. Die Aufteilung unter den betroffenen Grundeigentümern erfolgt gemäss Tabelle Anhang 2.
Entschädigung Beteiligung Kanalisation	Art. 17 Die Entschädigung für die Benutzung und Beteiligung an der bestehenden privaten Kanalisationsleitung wird dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2628 von den jeweiligen Eigentümern direkt in Rechnung gestellt (Anhang 2). Können sie sich über die Aufteilung der Kosten nicht einigen, entscheidet die Baubehörde.
Öffentliches Fussweg	Art. 18 Erstellung und Unterhalt des öffentlichen Fussweges (ca. 1.50 m) wird von der Gemeinde Vaz/Obervaz übernommen; es ist keine weitere Entschädigung für die Benützung des öffentlichen Fussweges gefordert.

VI. Kostenverteilung

Grundsatz der Kostenverteilung	Art. 19 Die Quartierplankosten werden im Verhältnis der Vorteilsnutzung auf die Eigentümer des Bezugsgebietes verteilt.
Verfahrenskosten	Art. 20 Die Verfahrenskosten, einschliesslich der Kosten für die grundbuchliche Behandlung, gehen vollumfänglich zu Lasten der Parz. Nr. 2628. Zu den Verfahrenskosten zählen auch die Aufwendungen der Gemeinde für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplanes sowie für die Abrechnung der Quartierplankosten. Die Beitragssätze sind in der Beitragstabelle Verfahrenskosten (Anhang1) definitiv geregelt.
Finanzierung Private Anlagen	Art. 21 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der privaten Erschliessungsanlagen wie Zufahrt, Hausanschlüsse, Meteorwasserleitungen und dergleichen tragen die Eigentümerinnen und Eigentümer, denen die Anlagen dienen. Dienen einzelne private Anlagen mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinsam, ist die Aufteilung der Kosten für deren Erstellung, Unterhalt und Erneuerung von den Betroffenen selber zu regeln. Können sie sich über die Aufteilung der Kosten nicht einigen, entscheidet die Baubehörde.
Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	Art. 22 Durch die Entrichtung der gemäss Quartierplanvorschriften geschuldeten Kostenanteile werden die Quartierplanbeteiligten von der Leistung der gesetzlichen Beiträge an die öffentlichen Erschliessungswerke nicht befreit. Vorbehalten bleiben insbesondere die für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation und die Wasserversorgung der Gemeinde Vaz/Obervaz geschuldeten Anschlussgebühren. Diese werden den Grundeigentümern mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt. Vorbehalten bleiben ausserdem die laufenden Benutzungsgebühren für die öffentlichen Versorgungsanlagen.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 23

Anmerkung und Vollzug der
Landumlegung im Grundbuch

Nach Eintritt der Rechtskraft ist der genehmigte Quartierplan auf Anmeldung der Gemeinde Vaz/Oberbaz auf allen Grundstücken im Bezugsgebiet anzumerken.

Art. 24

Aufhebung oder Abänderung
des Quartierplanes

Für die Aufhebung und Änderung des Quartierplanes gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 21 KRVo).

- Anhang 1 Verfahrenskosten
- Anhang 2 Erschliessungskosten
- Anhang 3 Grundbuchauszug
- Anhang 4 Schätzungsgutachten vom 17. Juni 2008

23. Februar 2011/sa

Quartierplanung Selva

Verfahrenskosten

Eigentümerin / Eigentümer	Verfahrenskosten				Betrag	
	Parz. Nr.	Fläche	Bel. %			
██████████	2627	1862	0	0	0.00	0.00
Luzi Bergamin AG, Lenzerheide	2628	1182	100	1182	100.00	25'000.00
██████████	2863	681	0	0	0.00	0.00
StWEG Chesa Colani Block A p. Adr. Weidinger & Partner AG Treuhandbüro	2888	789	0	0	0.00	0.00
██████████	2605	202	0	0	0.00	0.00
Subjektiv-dinglich verbunden mit LSR Parzellen Nrn. 6-48, 6-128, 6-129, 6-130, 6-131, 6-132, 6-133, 6-134, 6-136, 6-147 und 6-190	1800	509	0	0		
StWEG Hotel Panorama, p. Adr. Treuhand Rischatsch	2625T	766	0	0		
		5'991		1'182	100	25'000
						25'000

approx. Kostenschätzung:

Ausarbeitung Quartierplanung	Fr.	16'000
Begleitung im Verfahren	Fr.	3'000
Aufwand Gemeinde	Fr.	6'000
Total	Fr.	25'000

Quartierplanung Selva

Erschliessungskosten

Eigentümerin / Eigentümer	Erschliessungskosten						Entschädigung		Kosten
	Parz. Nr.	Zufahrt Parz. Nr. 2628				Dorf- und Quartierstrasse	Private Kanalisation		
		Fläche m ²	Bel. m ²		Betrag %	Fr.	m ²	Fr.	
	2627	1862	0	0	0.00	0.00			
Luzi Bergamin AG, Lenzerheide	2628	1182	100	1182	100.00	60'100.00		Beteiligungsbetrag gemäss Art. 16 der Quartierplanbestim- mungen	
	2863	681	0	0	0.00	0.00			
StWEG Chesa Colani Block A p. Adr. Weidinger & Partner AG Treuhandbüro	2888	789	0	0	0.00	0.00			
	2605	202	0	0	0.00	0.00	21.00		1'091.45
Subjektiv-dinglich verbunden mit LSR Parzellen Nrn. 6-48, 6-128, 6-129, 6-130, 6-131, 6-132, 6- 133, 6-134, 6-136, 6-147 und 6-190	1800T	509	0	0			131.00		6'808.55
StWEG Hotel Panorama p. Adr. Treuhand Rischatsch	2625T	766	0	0					

5991 1182 100 60'100 0 152 7'900

60'100 7900

Entschädigung

Benützung Dorf- und Quartierstrasse Fr. 7'900

approx. Kostenschätzung:

Zufahrt Fr. 50'000

Wasserleitung zu Parz. Nr. Fr. 8'000

Kanalisationsleitung Fr. 2'100

Total Fr. 60'100



Kantonaler Schätzungsbezirk 1
 District chantunal da stimaziun 1
 Circondario cantonale di stima 1

Hartbertstrasse 10, 7001 Chur, Tel 081 257 38 83, Fax 081 257 20 81 info@asw.gr.ch www.schaetzungswesen.gr.ch

Schätzungsgutachten

Entschädigung für Näherbaurecht, Zufahrtsrecht und Benützungsrecht Parzelle Nr. 2628 7078 Lenzerheide

Einleitung und Ergebnis

Die Gemeinde Vaz/Obervaz hat im Gebiet Selva Valbella ein Quartierplanverfahren eingeleitet. Anhand des Quartierplanentwurfs ist die Entschädigung eines Näherbaurechts, eines Zufahrtsrechts und eines Benützungsrechts an der Dorf- und Quartierstrasse zu regeln.

Das Näherbaurecht (z. G. der Parz. Nr. 2628, z.L. Parz. Nr. 2627) ist auf **Fr. 9'400.--**, die Entschädigung für die Zufahrt über Parzelle Nr. 2627 auf **Fr. 38'300.--** und das Benützungsrecht an der Dorf- und Quartierstrasse auf **Fr. 7'900.--** festgelegt.

Eigentümer

Grundstück Nr. 2627: [REDACTED]
 Grundstück Nr. 2628: Luzius Bergamin
 Grundstück Nr. 2863: [REDACTED]
 Grundstück Nr. 2888: Div. Eigentümer (Stockwerkeigentum)
 Grundstück Nr. 2605T: [REDACTED]
 Grundstück Nr. 2606T: Div. Eigentümer (Stockwerkeigentum)
 Grundstück Nr. 2621T: Valbella Inns AG
 Grundstück Nr. 2625T: Div. Eigentümer (Stockwerkeigentum)

Auftraggeber

Gemeinde Vaz/Obervaz
 Bauamt
 7078 Lenzerheide

Experte

Cornel Gmür
 dipl. Ing.-Agr. ETH, Immobilienbewerter mit eidg. FA
 Kantonaler Schätzungsbezirk 1
 Hartbertstrasse 10
 7001 Chur

Chur, 17. Juni 2008 cg

Ausgangslage

Auftrag	Aufgrund des schriftlichen Auftrages vom 5. Mai 2008 des Bauamtes Vaz/Obervaz ist ein Gutachten für die Entschädigung eines Näherbaurechts, eines Zufahrtrechts und eines Benützungrechts für eine private Quartierstrasse zu Gunsten der Parzelle Nr. 2628 in Valbella zu erstellen.
Bewertungsdatum	23. Mai 2008
Besichtigung	23. Mai 2008, 15.00 – 16.15 Uhr durch den Experten gemeinsam mit Walter Büchi, Abteilungsleiter Bauamt Vaz/Obervaz, 7078 Lenzerheide
Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszüge vom 4. September 2008, Grundbuchamt Valbella- Quartierplanvorschriften vom 25. Januar 2008 (Entwurf)- Bestandesplan 1 : 500 vom 15. Januar 2008- Gestaltungsplan 1 : 500 vom 15. Januar 2008- Erschliessungsplan 1 : 500 vom 15. Januar 2008

Grundstück Parzelle Nr. 2628

Lage	Das Grundstück befindet sich im Dorfzentrum von Valbella, Gemeinde Vaz/Obervaz, an der Grenze des Baugebietes. Die Parzelle im Ausmass von 1'181 m ² liegt auf rund 1530 Meter über Meer und ist zum heutigen Zeitpunkt nicht erschlossen.
Grundbuch	Dienstbarkeiten Last: Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit, mit Unterhaltungspflicht zugunsten Gemeinde Vaz/Obervaz
Zone	Die Parzelle befindet sich in der Wohnzone 0.2 und ist grösstenteils mit einer Wintersportzone überlagert.

Besonnung/Immissionen Die Besonnung des nach Süden orientierten Grundstückes ist ganzjährig gut. Die Immissionen sind geringfügig.

Nachbarschaft Die umliegenden Parzellen im Quartier sind mit einem Hotel sowie mit Mehr- und Einfamilien- bzw. Ferienhäusern überbaut. Sie befinden sich in der Wohnzone 0.2, 0.3 und 0.4. Richtung Süden und Osten grenzt das Grundstück an die Landwirtschaftszone. In rund 300 m Entfernung befindet sich die Talstation des Skiliftes „Fastatsch“.

Quartierplan Der Quartierplan bezweckt eine sinnvolle Überbauung und Erschliessung des Quartierplangebietes, insbesondere der Parzelle Nr. 2628. Er regelt die Kostenverteilung.

Entschädigung Näherbaurecht

Sachlage

Im Quartierplanentwurf ist ein Näherbaurecht zu Gunsten der Parzelle Nr. 2628 und zu Lasten der Parzelle Nr. 2627 verfügt. Der betroffene Bereich liegt im Westen des Grundstückes Nr. 2628.

Nach Baugesetz der Gemeinde Vaz/Obervaz gilt im vorliegenden Bereich ein kleiner Grenzabstand von 2.5 m und ein grosser Grenzabstand von 5.0 m.

Durch das Näherbaurecht wird der Grenzabstand auf Parzelle Nr. 2628 von 2.5 m um 1.5 m auf 1.0 m reduziert. Gebäude können somit bis auf 1.0 m Abstand zur Grenze erstellt werden. Im Gegenzug wird auf Parzelle Nr. 2627 der gesetzliche Grenzabstand von 2.5 m um 1.5 m auf 4.0 m erhöht.

Die Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch das Näherbaurecht bei beiden Grundstücken nicht verändert.

Beurteilung

Vorteil Grundstück Nr. 2628:

Die Parzelle Nr. 2628 profitiert durch das Näherbaurecht indem Bauten rund 1.5 m näher an die Parzellengrenze erstellt werden können.

Das Baufeld mit einer Länge von rund 30 m erweitert sich um die Fläche von rund 45 m² (1.5 m x 30 m). Für die Überbauung ergibt sich die Möglichkeit einer günstigeren Grundrissgestaltung.

Die verbleibende Fläche zwischen Grenze und Gebäude kann ohne Näherbaurecht aufgrund deren Grösse und Grundstückform nicht optimal genutzt werden. Durch das Näherbaurecht kann diese Fläche überbaut und damit attraktiver genutzt werden.

Nachteil Grundstück Nr. 2627:

Auf Parzelle Nr. 2627 kann rund 1.5 m weniger nah an die Grenze zu Parzelle Nr. 2628 gebaut werden. Das Baufeld reduziert sich um 1.5 m x 23 m was 35 m² ergibt. Die verbleibende Restfläche im südlichen Teil wird bei einer Überbauung verringert.

Auf der Ostseite verbleibt ein zusätzlicher Streifen von 35 m². Dieser kann nicht sinnvoll bzw. attraktiv genutzt werden.

Das Grundstück erleidet zudem einen „ideellen“ Nachteil, indem sich der Abstand zwischen dem bereits bestehenden Ferienhaus Nr. 2627 zu einer allfälligen Baute auf Parzelle Nr. 2628 ebenfalls um 1.5 m verringert.

Bewertung

Die Entschädigung für das Näherbaurecht wird aus Sicht der Parzelle Nr. 2628 beurteilt. Grundsätzlich profitiert das Grundstück vom Näherbaurecht.

Würde jedoch der Nachteil der Parzelle Nr. 2627 den Vorteil des Grundstückes Nr. 2628 überwiegen, so wäre die Entschädigung anhand des Nachteils der Parzelle Nr. 2627 fest zu legen. Im vorliegenden Fall trifft dies nicht zu.

Bei der Ausdehnung bzw. Reduktion der Baufelder handelt es sich um den Wertanteil des Bodens ohne AZ.

Der branchenübliche Wertanteil der AZ beträgt 2/3 des Bodenwertes. Der verbleibende Wert des Bodens ohne AZ beträgt demzufolge 1/3 des Wertes.

Aufgrund der uns zur Verfügung stehenden Handänderungen von vergleichbarem baureif erschlossenem Bauland an ähnlicher Lage wird das Grundstück auf Fr. 500.-- pro m² geschätzt.

Obwohl die Parzelle Nr. 2628 zum heutigen Zeitpunkt nicht erschlossen ist, erfolgt die Entschädigungsberechnung auf Basis von erschlossenem Boden. Die Ausübung des Näherbaurechts setzt die baureife Erschliessung des Grundstückes voraus.

Die günstigere Grundrissgestaltung wird mit einem angemessenen Zuschlag von 25% des Bau-
landpreises berücksichtigt.

Daraus ergibt sich folgende Entschädigung:

	Fläche m ²	Bauland Fr./m ²	Anteil	Zuschlag	Total rund Fr.
Entschädigung	45	500	1/3	25%	9'400

Entschädigung Zufahrtsrecht

Sachlage

Zu Lasten der Parzelle Nr. 2627 wird ein Zufahrtsrecht verfügt. Der Quartierplanentwurf sieht für die Zufahrtsstrasse eine Breite von rund 4 m und eine Gesamtfläche von 219 m² vor.

Sie kann entlang der südlichen Grenze erstellt werden. Der Abstand des Baufeldes auf Parzelle Nr. 2627 zur Zufahrtsstrasse beträgt 2.5 m und zur Parzellengrenze 6.5 m.

Die AZ des Grundstückes Nr. 2627 wird durch das Zufahrtsrecht nicht verändert.

Beurteilung

Vorteil Grundstück Nr. 2628:

Das Zufahrtsrecht ermöglicht die Erschliessung der Parzelle Nr. 2628.

Nachteil Grundstück Nr. 2627:

Der bisher als Umschwung genutzte Boden wird mit der Zufahrtsstrasse überbaut.

Die Benützung der Strasse durch die Anwohner der Parzelle Nr. 2628 verursacht minimale zusätzliche Verkehrsimmissionen. Die bereits vorhandenen Immissionen der Quartierstrasse („Ringstrasse“) sind wesentlich grösser.

Vorteil Grundstück Nr. 2627:

Die Parzelle Nr. 2627 ist zum heutigen Zeitpunkt nicht voll ausgenutzt. Sie verfügt über Baulandreserve.

Die geplante Zufahrtsstrasse könnte bei einer weiteren Überbauung auch für die Parzelle Nr. 2627 von Vorteil sein.

Diese Frage kann jedoch zum heutigen Zeitpunkt nicht abschliessend beurteilt werden.

Bewertung

Die Entschädigung für das Zufahrtsrecht bezieht sich auf den Nachteil bzw. den Wertverlust des Grundstückes Nr. 2627.

Wie oben erläutert, liegt der branchenübliche Wertanteil von Bauland ohne AZ bei rund 1/3 des Wertes.

Die zusätzlichen Verkehrsimmissionen werden mit einem Zuschlag von 5% des vollen Bodenwertes berücksichtigt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Regelung der Bau- und Unterhaltskosten der Zufahrtsstrasse noch offen. Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung, dass die Kosten für den Bau und Unterhalt vollumfänglich zu Lasten der berechtigten Parzelle Nr. 2628 gehen.

Ebenso wird vorausgesetzt, dass die Zufahrtsstrasse für eine allfällig weitere Überbauung der Parzelle Nr. 2627 ohne Nutzen ist.

Aufgrund dieser Annahmen und Ansätzen ergibt sich folgende Entschädigung:

	Fläche m ²	Bauland Fr./m ²	Anteil	Zuschlag	Total rund Fr.
Entschädigung	219	500	1/3	5%	38'300

Entschädigung Benützungsrecht Quartierstrasse

Sachlage

Das Gebiet Selva Valbella ist mit einer Dorf- und Quartierstrasse erschlossen. Mit einer Ausnahme ist die Strasse nicht ausparzelliert. Die mit der Strasse überbauten Grundstücksteile liegen in den Wohnzonen 0.2, 0.3 und 0.4.

Die asphaltierte Strasse umfasst eine Länge von total 430 m und ist durchschnittlich 3.3 m breit. Der bauliche Zustand wird als mittel beurteilt. Konkrete Angaben betreffend deren Baukosten, Erstellungsjahr, Sanierungen, Regelungen über deren Unterhalt etc. liegen gemäss mündlichen Auskünften betroffener Eigentümer keine vor. Im Grundbuch sind Fuss- und Fahrwegrechte zu Lasten einzelner Parzellen eingetragen, jedoch nicht zu Lasten aller mit der Strasse überbauten Grundstücke.

Beurteilung

Für die Entschädigung des Benützungsrechts ist auf die gesamte Strasse abzustützen, da eine Zonierung und damit die Erschliessung grundsätzlich im Gesamtkonzept erfolgt.

Als Grundlage für den Aufteilungsschlüssel dient die AZ bzw. die maximal realisierbare Bruttogeschossfläche (BGF)¹. Das Kriterium der AZ dient zu 80% als Wertverteilung. In den restlichen 20% des Aufteilungsschlüssels werden weitere nutzungsrelevante Kriterien berücksichtigt. Darunter fallen der Anteil der Weglänge, die Lage der Parzelle sowie die effektiv realisierte BGF. Diese wertbeeinflussenden Kriterien werden in Form eines Korrekturfaktors berücksichtigt.

Bewertung

Aufgrund der oben erwähnten Kriterien ergibt sich folgender Aufteilungsschlüssel:

Parz. Nr.	Fläche	Zone	AZ	BGF	Anteil BGF	Faktor Korrektur	Anteil Korrektur	Anteil total
2605	203	üG	0	0	0.0%	0	0.0%	0.0%
2865	1'963	W 0.4	0.4	785	6.0%	5	1.0%	7.0%
2621	5'748	W 0.4	0.4	2'299	17.7%	10	1.9%	19.6%
2621	4'100	W 0.3	0.3	1'230	9.5%	2	0.4%	9.9%
1562	393	W 0.4	0.4	157	1.2%	5	1.0%	2.2%
2606	1'941	W 0.4	0.4	776	6.0%	5	1.0%	6.9%
2912	625	W 0.4	0.4	250	1.9%	5	1.0%	2.9%
2888	811	W 0.4	0.4	324	2.5%	6	1.2%	3.7%
2863	679	W 0.4	0.4	272	2.1%	4	0.8%	2.9%
2627	1'868	W 0.2	0.2	374	2.9%	5	1.0%	3.8%
2628	1'181	W 0.2	0.2	236	1.8%	5	1.0%	2.8%
1621	1'004	W 0.2	0.2	201	1.5%	6	1.2%	2.7%
2642	1'004	W 0.2	0.2	201	1.5%	2	0.4%	1.9%
2622	1'020	W 0.2	0.2	204	1.6%	7	1.3%	2.9%
2623	2'810	W 0.2	0.2	562	4.3%	7	1.3%	5.7%
2617	1'398	W 0.3	0.3	419	3.2%	6	1.2%	4.4%
2616	1'177	W 0.3	0.3	353	2.7%	6	1.2%	3.9%
2615	1'236	W 0.3	0.3	371	2.9%	5	1.0%	3.8%
2614	904	W 0.3	0.3	271	2.1%	5	1.0%	3.1%
2613	1'084	W 0.3	0.3	325	2.5%	1	0.2%	2.7%
2612	1'218	W 0.3	0.3	365	2.8%	4	0.8%	3.6%
2611	1'368	W 0.3	0.3	410	3.2%	3	0.6%	3.7%
Total				10'387	80.0%	104	20.0%	100.0%

Als Basis für die Entschädigung des Benützungsrechts dienen grundsätzlich die Erstellungskosten der Strasse. Aufgrund fehlender Abrechnungen werden die Kosten geschätzt.

Aufgrund der geschätzten Baukosten der Strasse, deren Altersentwertung und des oben berechneten Anteils der Parzelle Nr. 2628 von 2.8% resultiert folgende Entschädigung:

¹ Da die Grundstücke in verschiedenen Zonen liegen und damit über unterschiedliche Ausnutzungen verfügen, würde das alleinige Abstützen auf die Grundstücksfläche zu unkorrekten Ergebnissen führen.

	Länge m	Breite m	Fläche m ²	Baukosten Fr./m ²	Baukosten total
Baukosten Strasse	430	3.30	1'419	250	354'750
Neuwert					354'750
Altersentwertung					20%
Zeitwert Strasse					283'800
Anteil Parzelle Nr. 2628 gem. Verteilschlüssel					2.80%
Total				Fr.	7'946
Entschädigung Beteiligung Dorf-/Quartierstrasse				rund Fr.	7'900

Da es sich beim obigen Betrag um einen Einkauf an der bestehenden Strasse handelt, hätte die Aufteilung unter den betroffenen Grundstückeigentümern grundsätzlich nach der Übernahme der damaligen Baukosten der Strasse zu erfolgen.

Da diese aufgrund der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und erhaltenen Auskünften nicht mehr nachvollziehbar ist und anscheinend auch keine Regelung betreffend Unterhalt besteht, liegt eine Aufteilung nach den effektiven Eigentumsverhältnissen auf der Hand.

Im vorliegenden Gutachten wird keine Vermessung der Strassenflächen der einzelnen Grundstücke vorgenommen.

Fazit

Näherbaurecht

Die Entschädigungsberechnung basiert auf dem Nutzen bzw. dem Vorteils des Grundstückes Nr. 2628.

Zufahrtsrecht

Die Entschädigung basiert auf der Annahme, dass für die Parzelle keinerlei Nutzen bzw. Vorteil entsteht. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die Zufahrtsstrasse ebenfalls durch die Parzelle Nr. 2627 benützt werden, wäre eine entsprechende Beteiligung zu leisten.

Bei der berechneten Entschädigung wird davon ausgegangen, dass die Baukosten sowie sämtlicher Unterhalt vollumfänglich zu Lasten des berechtigten Grundstückes Nr. 2628 gehen.

Benützungsrecht

Die Entschädigung basiert auf einem anteiligen Einkauf nach realisierbarer Bruttogeschossfläche, korrigiert um weitere nutzungsrelevante Faktoren.

Die ermittelten angemessenen Werte sind als Grundlage für die weiteren Verhandlungen zu verstehen.

Der Experte

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gmür', with a large loop at the top and a long, thin tail extending downwards.

Cornel Gmür

dipl. Ing.-Agr. ETH

Immobilienbewerter mit eidg. FA