

Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz/Obervaz



Quartierplanung Sporz II
Quartierplanvorschriften

Vom Gemeindevorstand zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet am:

| | | | |
|-----------------------------|---------------|-----|---------------|
| 1. Öffentliche Auflage vom: | 08. Nov. 2002 | bis | 28. Nov. 2002 |
| 2. Öffentliche Auflage vom: | 06. Juni 2003 | bis | 26. Juni 2003 |

Vom Gemeindevorstand erlassen am:

03.10.03

Der Gemeindepräsident:



Der Aktuar:

Auftraggeberin: Gemeinde Vaz / Obervaz
Bauamt
7078 Lenzerheide

Kontaktperson: Walter Strässler

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur
Silvio Sauter
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch
Gion Rageth
081 / 258 34 44; g.rageth@stauffer-studach.ch

Erstellung: 21. August 2003

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------------|---|-----------|
| I. | Allgemeine Bestimmungen | 5 |
| Art. 1 | Quartierplangebiet | 5 |
| Art. 2 | Zweck des Quartierplanes | 5 |
| Art. 3 | Bestandteile des Quartierplanes | 5 |
| Art. 4 | Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften | 5 |
| II. | Nutzung | 6 |
| Art. 5 | Nutzungsart und Ausnützung | 6 |
| III. | Gestaltung | 6 |
| Art. 6 | Gestaltungsplan | 6 |
| Art. 7 | Freihaltebereiche | 6 |
| Art. 8 | Baugestaltungslinien, Baulinien | 6 |
| Art. 9 | Grenz- und Gebäudeabstände | 7 |
| Art. 10 | Grösse, Form und Stellung der Bauten | 7 |
| Art. 11 | Gestaltung der Bauten | 7 |
| Art. 12 | Gestaltung der Fenster und Balkone | 7 |
| Art. 13 | Dachgestaltung, Sonnenkollektoren, Satellitenempfangsanlage | 8 |
| Art. 14 | Umgebungsgestaltung, Bepflanzung | 8 |
| IV. | Erschliessung des Quartierplangebietes | 8 |
| Art. 15 | Erschliessungsanlagen, Duldungspflicht | 8 |
| Art. 16 | Erstellung der Erschliessungsanlagen | 9 |
| Art. 17 | Eigentum an Erschliessungsanlagen | 9 |
| Art. 18 | Erstellung und Anordnung der Parkplätze | 9 |
| V. | Landumlegung | 9 |
| Art. 19 | Bestandesplan | 9 |
| Art. 20 | Neuzuteilung | 10 |
| Art. 21 | Eigentumsübergang | 10 |
| Art. 22 | Landentschädigung, Mehr- oder Minderzuteilung | 10 |
| Art. 23 | Entschädigung Dienstbarkeiten | 10 |
| Art. 24 | Dienstbarkeiten, Grundlasten, An- und Vormerkungen | 10 |
| Art. 25 | Kontingentierung | 11 |
| VI. | Kostenverteilung | 11 |
| Art. 26 | Grundsatz der Kostenverteilung | 11 |

| | | |
|-------------|---|-----------|
| Art. 27 | Verfahrenskosten | 11 |
| Art. 28 | Kosten der Erschliessungsanlagen | 11 |
| Art. 29 | Fälligkeit und Verzinsung der Kostenbeiträge | 12 |
| Art. 30 | Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben | 12 |
| VII. | Schlussbestimmungen | 12 |
| Art. 31 | Anmerkung und Vollzug der Landumlegung im Grundbuch | 12 |
| Art. 32 | Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes | 12 |

Gestützt auf Art. 91 ff. des Baugesetzes der Gemeinde Vaz/Obervaz (BauG) und Art. 38ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlässt der Gemeindevorstand nachfolgenden

Öffentlichen Quartierplan Sporz II

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Quartierplangebiet

Der Quartierplan erstreckt sich über das Gebiet Sporz II. Einbezogen sind die Parzellen Nr. 4132, 4279, 4598, 4600, 4601, 4602, 4666 und 4740 des Grundbuches der Gemeinde Vaz/Obervaz.

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ergibt sich aus dem Bestandesplan 1:500 vom 21. August 2003.

Art. 2

Zweck des Quartierplanes

Der Quartierplan bezweckt die harmonische und massstäbliche Einfügung von Neubauten in das bestehende Siedlungsgebiet, die Freihaltung von bedeutenden Aussenräumen sowie die Erschliessung des Quartierplangebietes. Er dient ferner der Neuverteilung des Eigentums und regelt die Kostenverteilung

Art. 3

Bestandteile des Quartierplanes

Der Quartierplan Sporz II umfasst die folgenden Bestandteile:

1. Quartierplanvorschriften mit Anhang A bis D
2. Bestandesplan 1:500
3. Neuzuteilungsplan 1:500
4. Gestaltungsplan 1:500
5. Erschliessungsplan 1:500

Art. 4

Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften

Alle Bauvorhaben im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften der Gemeinde zu genügen.

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

II. Nutzung

Art. 5

Nutzungsart und Ausnützung

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

Die maximal zulässige Nutzung ergibt sich aus der Tabelle im Anhang B (Neuzuteilungstabelle). Der im Baugesetz beschriebene Bonus ist darin nicht enthalten. Die Baubehörde gewährt unter Anwendung von Art. 83 BauG eine pauschale Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.03.

Innerhalb des Quartierplangebietes sind privatrechtlich vereinbarte Nutzungstransporte zwischen den einzelnen Parzellen im Umfang von maximal 50 m² gestattet.

III. Gestaltung

Art. 6

Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan sind folgende Gestaltungselemente festgelegt:

1. Hochbauverbotsflächen
2. Freihaltebereich A
3. Baufelder
4. Baugestaltungslinie

In Verbindung mit den nachfolgenden Vorschriften werden zudem die Grundsätze für die Bauweise und die Gestaltung der Bauten sowie deren Umgebung festgelegt.

Art. 7

Freihaltebereiche

Ausserhalb der Baufelder dürfen nur Anlagen und eingeschossige Nebenbauten mit einer max. Grundfläche von 15 m², einer Gebäudehöhe von 2.50 m und einer Firsthöhe von 3.00 m erstellt werden, die der Erholung und Freizeit dienen, wie z.B. Spielwiese, Gartenhaus etc..

Art. 8

Baugestaltungslinien, Baulinien

Wo im Gestaltungsplan Baugestaltungslinien festgelegt sind, sind Hochbauten unabhängig von Grenzabstandsvorschriften des Baugesetzes an die Baugestaltungslinie zu stellen.

Bei Baulinien können Hochbauten unabhängig von Grenzabstandsvorschriften des Baugesetzes bis an die Baulinien gestellt werden.

Art. 9

Grenz- und Gebäudeabstände

Die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände gelten nur gegenüber der Abgrenzung des Quartierplangebietes. Die möglichen Baustandorte werden durch die Freihaltebereiche und Hochbauverbotsflächen bestimmt.

Die Bauten dürfen unabhängig der Parzellierung auf die Begrenzungslinie der Freihaltefläche gestellt werden.

Der minimale Gebäudeabstand beträgt 2.5 m. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Bestimmungen.

Art. 10

Grösse, Form und Stellung der Bauten

Bei Einzelbauweise haben die Bauten eine Gebäudegrundrissfläche von mindestens 70 m² und höchstens 180 m² aufzuweisen. Die Giebelfrontbreite darf 14 m nur dann überschreiten wenn durch Versetzung von Gebäudeteilen und/oder Materialwechsel eine gute Gestaltung der Fassade erreicht wird.

Der Zusammenbau von selbständigen Bauten ist gestattet. Dabei darf höchstens eine Gesamtlänge von 24 m erreicht werden. Der einzelne selbständige Bau muss in seiner äusseren Erscheinung erkennbar sein.

Es sind einfache, in der Regel rechteckige Bauformen zu wählen. Versätze in den Fassaden sind zurückhaltend einzusetzen.

Art. 11

Gestaltung der Bauten

Als Fassadenmaterial ist in der Regel verputztes Mauerwerk, Holzstrick oder Holzschalung, auch neuzeitlich umgesetzt, zu verwenden. Bruchsteinmauerwerk ist nur zulässig, wenn die damit erstellten Wandteile nicht dominierend in Erscheinung treten.

Die Gliederung zwischen unterschiedlichem Aussenmaterial hat der Raumteilung im Gebäudeinnern zu entsprechen. Holzteile, die nach aussen in Erscheinung treten, dürfen nicht mit deckenden Farbanstrichen versehen werden. Farblose Schutzanstriche sind gestattet, sofern sie die natürlich entstehenden Farbänderungen infolge Besonnung und Witterung nicht verhindern.

Art. 12

Gestaltung der Fenster und Balkone

Die Fenster sind entweder rechteckig hochstehend oder quadratisch zu gestalten. Grossflächige Fenster, insbesondere vollständige Vergla-

sungen der Giebelfelder, sind nicht gestattet.

Nebeneinander gelegene Mehrfachfenster sind mit einem deutlich sichtbaren Holzstock zu trennen. Sofern Fensterläden angebracht werden, sind sie als Brettladen oder massiv gestemmt auszuführen.

Balkone dürfen nicht als prägendes Element der einzelnen Fassaden in Erscheinung treten. Sie sind in Holz zu erstellen und haben sich gut in die Fassade zu integrieren.

Art. 13

Dachgestaltung, Sonnenkollektoren, Satellitenempfangsanlage

Alle Haupt- und Nebenbauten sind mit Giebeldächern zu versehen. Anbauten dürfen Pultdächer aufweisen. Dachdurchbrüche haben sich auf das Unerlässliche zu beschränken. Blechdächer sind nicht erlaubt. Anbauten, sowie die zu einem Hauptbau gehörenden Nebenbauten, sind mit dem Bedachungsmaterial des Hauptgebäudes einzudecken. Nicht horizontal verlaufende Trauflinien sind zu vermeiden.

Grossflächige Sonnenkollektoren sind nur gestattet, wenn sie die Dachhaut zusammenhängend bedecken. Sie haben in der Regel als äussere Dachhaut ganze Dachhälften zu umfassen. Pro Gebäude darf höchstens eine Satellitenempfangsanlage erstellt werden.

Art. 14

Umgebungsgestaltung, Bepflanzung

Sämtliche baulichen Eingriffe im Quartierplangebiet sind so zu planen, dass die Veränderungen des gewachsenen Terrains auf ein absolutes Minimum reduziert werden.

Bepflanzungen sind zurückhaltend und nur mit orts- und siedlungstypischen Gewächsen vorzunehmen. Die Bepflanzung mit hochstämmigen Baumgruppen (> 3 Stück) ist nicht gestattet. Das Bepflanzungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Einfriedungen mit Ausnahme von Weidezäunen und Zäunen für kleinere Nutz- und Ziergärten sind nicht gestattet.

IV. Erschliessung des Quartierplangebietes

Art. 15

Erschliessungsanlagen, Duldpflicht

Das Quartierplangebiet ist gemäss Erschliessungsplan mit den darin festgelegten Verkehrsanlagen (Zufahrten und oberirdische Parkplätze), sowie Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (Werkleitungen) zu er-

schliessen.

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung und Erstellung der Erschliessungsanlagen (Kanalisations-, Wasserleitungen und EW-Leitungen) gemäss Erschliessungsplan auf ihren Grundstücken entschädigungslos zu dulden.

Art. 16

Erstellung der Erschliessungsanlagen

Die Erschliessungsanlagen sind durch die betroffenen Grundeigentümern bzw. Bauherren nach den Weisungen der Gemeinde zu erstellen.

Art. 17

Eigentum an Erschliessungsanlagen

Bestehende öffentliche Werkleitungen und Anlagen bleiben im Eigentum der Gemeinde.
Die Zufahrten 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.

Art. 18

Erstellung und Anordnung der Parkplätze

Die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes. Mindestens 70% der Parkplätze sind unterirdisch oder überdeckt anzuordnen.

Die im Erschliessungsplan eingezeichneten Parkierungsstandorte haben nur Hinweisscharakter. Der Standort der Parkierung innerhalb der Baufelder ist frei.

Die sogenannten Pflichtparkplätze dürfen nur im Zusammenhang mit diesen gemäss Quartierplan und Baubewilligung zugeordneten Wohneinheiten benützt werden.

V. Landumlegung

Art. 19

Bestandesplan

Der Bestandesplan zeigt die Eigentumsverhältnisse im Alten Bestand auf und bildet gleichzeitig die Grundlage für die der Quartierplanung zugrundeliegenden Inhalte.

Neuzuteilung

Art. 20

Die Baulandumlegung schafft die Voraussetzungen für die Überbauung und Nutzung der einbezogenen Grundstücke nach den Bestimmungen des Quartierplanes.

Die Neuzuteilung erfolgt gemäss Neuzuteilungsplan und Neuzuteilungstabelle. Bei den in den Tabellen angegebenen Flächenwerten handelt es sich um Zirkamasse. Massgebend sind die Masse, welche sich aus der amtlichen Vermessung ergeben.

Eigentumsübergang

Art. 21

Das Eigentum an den neu zugeteilten Parzellen, welche gemäss Neuzuteilungsplan abgetreten, ausgetauscht oder neu erworben werden, gehen mit dem Inkrafttreten des Quartierplanes auf den neuen Eigentümer über.

Landentschädigung, Mehr- oder Minderzuteilung

Art. 22

Mehr- oder Minderzuteilungen von Flächen im Quartierplanperimeter werden wie folgt ausgeglichen:

Flächen ohne baulicher Nutzung: Fr. 25.- / m².

Die Beträge werden indexiert (Zürcher Baukostenindex, Stand April 2002).

Entschädigung Dienstbarkeiten

Art. 23

Die Zufahrt über die Strassenparzelle (Parz. Nr. 4124, Bürgergemeinde) wird mittels privatrechtlichem Vertrag (Dienstbarkeit „Fuss- und Fahrwegrecht“) geregelt.

Die Abgeltung dieser Dienstbarkeit erfolgt als privatrechtliche Vereinbarung.

Dienstbarkeiten, Grundlasten, An- und Vormerkungen

Art. 24

Mit diesem Quartierplan werden auf den Grundstücken gemäss den Hauptbuchblättern der Parzellen des Grundbuches der Gemeinde Vaz/Oberbaz die Eintragungen wie folgt beibehalten bzw. ergänzt:

1. **Alter** Bestand (siehe Grundbuchauszug **Anhang D**)

2. **Neuer** Bestand

Allgemeines:

Bei Flächenveränderungen ergibt sich das neue Flächenmass aus der

Neuzuteilungstabelle bzw. der Mutationstabelle.

Die bestehenden Vor- und Anmerkungen sowie Dienstbarkeiten und Grundlasten bleiben unverändert erhalten.

Die durch die Quartierplanung neu errichteten Rechte sind aus dem Neuzuteilungs-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan ersichtlich, sie werden jedoch nicht privatrechtlich als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Davon ausgenommen sind die vertraglichen Regelungen mit der Bürgergemeinde betreffend „Fuss- und Fahrwegrecht“ auf Parz. Nr. 4124 (siehe Art. 23).

Art. 25

Kontingentierung

Im Quartierplangebiet gilt die Nutzungsetappierung gemäss den Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung.

VI. Kostenverteilung

Art. 26

Grundsatz der Kostenverteilung

Die Quartierplankosten werden im Verhältnis der Grundstücksfläche und der Vorteilsnutzung auf die Eigentümer des Bezugsgebietes verteilt. Die Kosten der Erschliessungsanlagen (eingeschlossen die Bauzinsen) werden, soweit nichts anderes geregelt ist, im Verhältnis der Parzellenfläche verteilt. Die Beitragssätze sind im Kostenverteiler (Anhang C) definitiv geregelt.

Art. 27

Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten, einschliesslich der Kosten für die grundbuchliche Behandlung, gehen im Verhältnis der Grundstücksfläche und der Vorteilsnutzung zu Lasten der Grundeigentümer. Zu den Verfahrenskosten zählen auch die Aufwendungen der Gemeinde für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplanes, die Abrechnung der Quartierplankosten.

Art. 28

Kosten der Erschliessungsanlagen

Die Kosten für die Erstellung der privaten Werkleitungen gehen zu Lasten der berechtigten Grundeigentümer (gemäss Kostenverteiler, Anhang C).

Art. 29
Fälligkeit und Verzinsung der Kostenbeiträge
Die Kosten für die Erstellung von privaten Erschliessungsanlagen werden innert 30 Tagen seit der genehmigten Schlussabrechnung bzw. der betreffenden Ersatzverfügung des Gemeindevorstandes zur Zahlung fällig. Die Beiträge sind in jedem Fall ab Datum Schlussabrechnung zu 5 % verzinsen.

Art. 30
Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben
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 Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 31
Anmerkung und Vollzug der Landumlegung im Grundbuch
Nach Eintritt der Rechtskraft ist der genehmigte Quartierplan auf Anmeldung der Gemeinde Vaz/Obervaz auf allen Grundstücken im Bezugsgebiet anzumerken und die Landumlegung im Quartierplanverfahren ist bezüglich der betroffenen Grundstücke grundbuchlich zu vollziehen.

Art. 32
Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes
Für die Aufhebung und Änderung des Quartierplanes gelten sinngemäss die Bestimmungen über die Einleitung und den Erlass.

Ermöglicht eine Änderung der Grundordnung (Baugesetz) die bessere Nutzung von Dachräumen durch Erleichterungen bei den Abmessungen der Dachaufbauten, ist der Quartierplan von Amtes wegen anzupassen.

- Anhang A Bestandestabelle
- Anhang B Neuzuteilungstabelle
- Anhang C Kostenverteiler
- Anhang D Grundbuchauszug vom 14. September 2001

Bestandestabelle

| Eigentümerin / Eigentümer | 1) Einbezogene Parzellen | | innerhalb Quartierplanperimeter | | 3) BGF-Betrachtung | | |
|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|---|--------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| | Parzellen Nr. | Fläche m ² | Parzellen Nr. best. | Fläche m ² | zulässig m ² | konsumiert m ² | nicht konsumiert m ² |
| | 4598, 4666, 4601 | 3'758.00 | 4598T, 4666T, 4601T | 2'038 | 407.20 | 285.00 | 194.12 |
| | 4598 | 1'851.00 | 4598T | 967 | 193.08 | 265.00 | |
| | 4666 | 920.00 | 4666T | 146 | 29.28 | 20.00 | 9.28 |
| | 4601 | 987.00 | 4601T | 924 | 184.84 | | 184.84 |
| | 4600 | 1'700.00 | 4600 | 1'700 | 340.08 | | 340.08 |
| | 4602 | 986.00 | 4602 | 986 | 197.28 | | 197.28 |
| | 4132, 4740 | 5'966.00 | 4132, 4740T ¹ , 4740T ² | 3'113 | 623.82 | 145.00 | 478.82 |
| | 4132 | 1'117.00 | 4132 | 1'110 | 223.40 | 145.00 | 78.40 |
| | 4740 | 4'849.00 | 4740T ¹ | 246 | 49.22 | | 49.22 |
| | 4279 | 2'996.00 | 4740T ² | 1'756 | 351.20 | | 351.20 |
| | Total | 15'406.00 | 4279T | 1'336 | 267.18 | | 267.18 |
| QP-Perimeter Gesamt | | | | 9'173 | 1'835.56 | 430.00 | 1'477.48 |

1) gemäss Grundbuchauszug vom 14. September 2001

2) Parz. 4132 Differenz von 7 m² zwischen Grundbucheintrag und effektiver Parzellenfläche

Begründung:

Beim Ausbau der Strasse 'Lain-Sporz-Sporz davains' wurden von Parz. 4132 7 m² Land beansprucht (Mutation Nr. 292 II Teil).

Die grundbuchliche Erledigung der Abtretung ist noch pendent.

Für die Berechnung der BGF ist gemäss Grundbuchschriften vom 05.05.1987 vom alten Bestand (1117 m²) auszugehen.

3) BGF-Betrachtung exkl. Bonus (Ausnützungsziffer AZ 0.20; Bonus 0.03)

Neuzuteilungstabelle

| Eigentümer | Alter Bestand | | Neuer Bestand | | | BGF-Betrachtung | | | | | |
|----------------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----|
| | Parzellen Nr. best. | Fläche m ² | Parzellen Nr. neu | Fläche m ² | Diff m ² | zulässig m ² | konsumiert m ² | nicht konsumiert m ² | Transport m ² | Zielverteilung m ² | |
| | 4598T, 4666T, 4601T | 2'038 | 4598T, 4666T, 4601T | 2'293 | 255 | 407 | 285 | 194 | | 459 | |
| | 4598T | 967 | 4598T | 1'223 | 255 | 193 | 265 | 0 | | 194 | 459 |
| | 4666T | 146 | 4666T | 146 | 0 | 29 | 20 | 9 | | | |
| | 4601T | 924 | 4601T | 924 | 0 | 185 | 0 | 185 | | | |
| | 4600 | 1'700 | 4600 | 1'445 | -255 | 340 | 0 | 340 | | 340 | |
| | 4602 | 986 | 4602 | 986 | 0 | 197 | 0 | 197 | | 197 | |
| | 4132, 4740T ¹ , 4740T ² | 3'113 | 4132, 4740T ¹ , 4740T ² | 3'112 | 0 | 624 | 145 | 479 | | 625 | |
| | 4132 | 1'110 | 4132 | 1'110 | 0 | 223 | 145 | 78 | | 235 | 380 |
| | 4740T ¹ | 246 | 4740T ¹ | 246 | 0 | 49 | 0 | 49 | | 0 | |
| | 4740T ² | 1'756 | 4740T ² | 1'756 | 0 | 351 | 0 | 351 | | 245 | 245 |
| | 4279T | 1'336 | 4279T | 1'336 | 0 | 267 | 0 | 267 | | 267 | |
| QP-Perimeter Gesamt | | 9'173 | | 9'173 | 0 | 1'836 | 430 | 1'477 | | 1'889 | |

- 1) Zirca-Masse (massgebend sind die Masse der amtlichen Vermessung)
- 2) Die Landentschädigung für die Mehr- oder Minderzuteilung findet ausseramtlich statt (Vereinbarung vom 16.07.2003)
- 3) BGF-Betrachtung exkl. Bonus (Ausnutzungsziffer AZ 0.20; Bonus 0.03)
- 4) theoretische Übernutzung (52 m²) ist nicht zu beachten (Parzellierung fand vor dem 01.08.1977 statt)
- 5) BGF-konsumiert: 20 m² realisierter Nutzungstransport nach Parz. Nr. 4841 (gem. Grunddienstbarkeitsvertrag vom 17. April 2002)
- 6) Für die Berechnung der BGF ist gemäss Grundbuchschriften vom 05.05.1987 vom alten Bestand (1117 m²) auszugehen (siehe auch Bem. Anhang A)

Kostenverteiler

Verteilschlüssel Verfahrenskosten

| Eigentümerin / Eigentümer | Parz. Nr. | BGF m2 | Korrektur- faktor % | Reduzierte Fläche m2 | Kosten- anteil % | Voraussichtlicher Beitrag Fr. |
|---------------------------|---|--------------|---------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| | 4598T, 4666T, 4601T | 407 | | 300 | 18.6% | 7'430.-- |
| | 4598T | 193 | 50% | 97 | 6.0% | 2'388.-- 1) |
| | 4666T | 20 | 50% | 10 | 0.6% | 247.-- 1) |
| | 4601T | 9 | 100% | 9 | 0.6% | 223.-- |
| | | 165 | 100% | 185 | 11.4% | 4'572.-- |
| | 4600 | 340 | 100% | 340 | 21.0% | 8'412.-- |
| | 4602 | 197 | 100% | 197 | 12.2% | 4'880.-- |
| | 4132, 4740T ¹ , 4740T ² | 624 | | 512 | 31.7% | 12'668.-- |
| | 4132 | 223 | 50% | 112 | 6.9% | 2'763.-- 1) |
| | 4740T ¹ | 49 | 100% | 49 | 3.0% | 1'218.-- |
| | 4740T ² | 351 | 100% | 351 | 21.7% | 8'687.-- |
| | 4279T | 267 | 100% | 267 | 16.5% | 6'609.-- |
| Total | | 1'836 | | 1'617 | 100.0% | 40'000.-- |

1) reduzierte Vorteilsnutzung