

A Einleitung

Der Gemeinderat von Zerneu hat mit Entscheid von 22. Januar 1981 die Einleitung des Quartierplanverfahrens beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde rechtskräftig.

B Ablauf des Verfahrens

In den Jahren 1981 und 1982 wurden die Projektunterlagen für die Erschliessungsanlagen erstellt, Kaufsverhandlungen für die bestehende private Wasserversorgung im Quartier durchgeführt, in Kontakten mit den Grundeigentümern die Wünsche ermittelt und gestützt darauf ein Auflageentwurf für die Neuzuteilung erstellt.

Vom 26. Februar - 26. März 1983 fand die öffentliche Auflage folgender Bestandteile des Quartierplanes statt:

- Strassenplan 1:500
- Wasserversorgungs- und Kanalisationsplan 1:1000
- Neuzuteilungsplan 1:500
- Perimeter und Abschnittsplan 1:1000
- Bestandestabelle
- Grundsätze für den Kostenverteiler
- Bericht

Den in den eingegangenen Einsprachen aufgeworfenen Fragen wurde im Laufe der Jahre 1983 und 1984 nachgegangen.

Die Einsprachenbehandlung führte zu folgenden Änderungen:

- Neue Standorte für die Ausweichstellen an der mittleren Quartierstrasse.
- Erwerb einer Abstellfläche westwärts ausserhalb des Perimeters.
- Neue Linienführung der unteren Quartierstrasse im westlichen Teil.
- Anpassung der Neuzuteilung an die veränderten Erschliessungsbedingungen.
- Nutzungsgutschriften bei Minderzuteilungen.

Eine zweite öffentliche Auflage umfasste die folgenden Bestandteile:

- Quartierplanbestimmungen
- Situation alter Bestand
- Neuzuteilungsplan 1 : 500
- Erschliessungspläne:
 - Strassenplan 1 : 500
 - Wasserversorgung und Kanalisation 1 : 1000
- Bestandestabelle
- Kostenverteiler: 1. prov. Verteilung
- Bericht

Die eingegangenen Einsprachen rügten vor allem die Neuzuteilung im Bereiche zwischen der unteren und der mittleren Quartierstrasse sowie den Kostenverteiler.

Da die wenn auch geringfügigen Änderungen an der Neuzuteilung im Bereich zwischen den genannten Quartierstrassen die Landerwerbskosten und die Beitragsätze im Kostenverteiler in einem weiteren Ausmass tangieren, hat der Gemeinderat am 4. September 1985 beschlossen:

1. Die Neuzuteilung und die Bestandestabelle, soweit sie die nachstehend aufgeführten Parzellen betrifft, für den Bereich zwischen der unteren und mittleren Quartierstrasse, umfassend die Parzellen Nr. 400, 401, 402, 996, 997, 998, 999, 1000 und 1003, werden ein weiteres Mal aufgelegt.
2. Der Kostenverteiler wird ohne die Entscheide des Gemeinderates über das ganze Quartierplangebiet neu aufgelegt.
3. Alle übrigen Bestandteile, inklusive die Neuzuteilung und die Bestandestabelle, soweit sie nicht die unter Punkt 1. aufgeführten Parzellen betreffen, werden genehmigt.
Der alte Bestand für die Parzellen Nr. 400, 401, 402 und 996 ist dabei der Mutation Nr. 68 anzupassen.
Die Quartierplanbestimmungen werden aufgrund eingegangener Einsprachen in Art. 4 und 8 präzisiert.
4. Die Einsprachen, welche genehmigte Akten betreffen, werden verabschiedet.
Die Einsender der übrigen Einsprachen werden aufgefordert, ihre Einsprachen, soweit noch notwendig, anlässlich der dritten Auflage zu wiederholen.

Nachdem zu dieser dritten Auflage keine Einsprachen eingegangen sind, genehmigte der Gemeindevorstand alle noch nicht genehmigten Akten,

- restliche Teile des Neuzuteilungsplanes und der Bestandestabelle
- Kostenverteiler mit erster provisorischer Veranlagung

C BEMERKUNGEN ZU EINZELNEN BESTANDTEILEN

1. Quartierplanbestimmungen

Die Quartierplanbestimmungen regeln, teilweise in Ergänzung und Präzisierung des Baugesetzes der Gemeinde Zerneß, die Wirkungen und Verbindlichkeiten der Bestandteile des Quartierplanes.

Sie enthalten insbesondere Bestimmungen über die Erschliessung des Quartiers, ergänzende Massnahmen der Gestaltung, das Vorgehen bei der Landumlegung und die Grundsätze der Verteilung der Kosten.

2. Situation Alter Bestand / Bestandestabelle

Der Alte Bestand wird durch den Grundbucheintrag zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses definiert. Die massgebende Fläche gemäss Kol. 5 der Bestandestabelle gibt an, welcher Teil des jeweiligen Grundstückes mit einem Abzug für die Quartierstrasse und für die Kostenbeteiligung belastet wird. Zur massgebenden Fläche können nur Flächen gezählt werden, die innerhalb des Perimeters liegen,

in der Bauzone sind und von den Quartierplan-Massnahmen einen Nutzen haben.

Die aufgrund der verschiedenen Erschliessungsmassnahmen verschiedenen zu behandelnden Quartierplan-Abschnitte sind im Situationsplan abgegrenzt. Nach Möglichkeit werden die Abschnittsgrenzen mit Grundstücksgrenzen definiert. Wo dies nicht der Fall ist, liegt der Grund in einer zu grossen Abweichung von der Mittellinie zwischen den einzelnen Quartierstrassen.

3. Neuzuteilungsplan

Der Neuzuteilungsplan stellt die neuen Grundeigentumsverhältnisse im Quartierplangebiet dar. Die Flächenmasse sind in der Bestandestabelle aufgeführt. Die Kol. 9 gibt das Flächenmass aufgrund der massgebenden Fläche laut Kol. 6 an, die Kol. 12 gibt dann das ganze Parzellenmass an. Diese beiden Masse sind nur dann nicht gleich, wenn nicht die ganze Parzelle von den Quartierplan-Massnahmen erfasst wird.

4. Bestandestabelle

Die Bestandestabelle führt abschnittsweise den rechnerischen Weg vom Flächenmass im Alten Bestand zum Flächenmass im Neuen Bestand auf.

Für die neue Quartierstrasse und die Erweiterung der mittleren Quartierstrasse wird Boden benötigt. Im Abschnitt 2 sind es (in Kol. 7) 104 m², in Abschnitt 3 1371 m², davon 1298 m² in der Bauzone.

An die für die Strasse benötigte Bauzonenfläche sollen die Grundeigentümer abschnittsweise gleichmässig beitragen, auch wenn diese Fläche im Rahmen der Kostenverteilung entschädigt wird.

Es wird daher nach Möglichkeit im Neuen Bestand jene Fläche zugeteilt, welche sich aus der massgebenden Fläche (Kol. 6) abzüglich des prozentualen Abzuges (Kol. 7) ergibt = Anspruch gemäss Kol. 8. Da bei einzelnen Grundeigentümern eine Minderzuteilung (Kol. 11) nicht zu umgehen ist, kann der tatsächliche Abzug bei allen übrigen Grundeigentümern reduziert werden. In der Regel ist daher die Neuzuteilung (Kol. 9) grösser als der Anspruch gemäss Kol. 8.

Diese Reduktion des Abzuges ergibt eine rechnerische Mehrzuteilung (Kol. 10 = Kol. 9 - Kol. 8). Im Falle der Parzellen Nr. 400 und 100B werden Minderzuteilungen über die Abschnittsgrenzen ausgeglichen.

Minderzuteilungen ausserhalb der Bauzone (Kol. 13) werden nur im Kostenverteiler berücksichtigt.

5. Kostenverteiler

Für die Verteilung der Kosten sind die amtlichen Flächenmasse bestimmend. Aus diesem Grunde erfolgt die Kostenverteilung provisorisch.

Im weiteren fallen die Kosten insbesondere für die Erschliessung etappenweise an, sodass die Kostenverteilung ebenfalls etappenweise vorgenommen wird.

Diese etappenweise und vorerst auch provisorische Kostenverteilung erfolgt immer nach den gleichen Grundsätzen, sodass bei den weiteren Kostenverteilern nur noch die rechnerische Ermittlung des

Betrages in Franken angefochten werden kann.

Die für die Kostenverteilung massgebenden Grundsätze sind in den Quartierplanbestimmungen Art. 21 ff., den präzisierenden Entscheidungen des Gemeinderates zum ersten provisorischen Kostenverteiler sowie in der Zusammenfassung zum ersten Kostenverteiler in den Kol. 10 und 11 enthalten.

Erster provisorischer Kostenverteiler

Zum besseren Verständnis ist der erwähnte Kostenverteiler aufgliedert.

Entschädigung Landerwerb

Laut Art. 68 des BauG von Zernex haben die Grundeigentümer die für die Quartiererschliessung notwendige Fläche über einen prozentualen Abzug unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Mit der Entschädigung des Landerwerbes und der gleichzeitigen Verteilung der gesamten Landerwerbskosten (= Summe der Entschädigungen) auf die Quartierplanbeteiligten wird dieser Forderung des Baugesetzes nachgekommen. Das gewählte Vorgehen scheint aber im konkreten Fall wegen des Landerwerbes in verschiedenen Zonen und der Nutzungsgutschriften Übersichtlicher.

Abzug (Kol.4) und Minderzuteilungen (Kol.6 und 9) werden rechnerisch entschädigt. Für Mehrzuteilungen hat der Grundeigentümer den gleichen Betrag pro m² zu bezahlen. Kol.7 gibt die total zu entschädigende Fläche in der Bauzone, Kol.8 ausserhalb der Bauzone an. Die entsprechenden Beträge in Fr. sind in Kol. 10 und 11 aufgeführt.

Weil in Kol.7 und 10 auch die Flächen mit Nutzungsgutschrift voll mitentschädigt werden, wird für die Nutzungsgutschrift entsprechend der Fläche in Kol.9 der festgelegte Ausgleichsbetrag in Kol.12 belastet.

Die Summe der Gutschriften (Kol.10 + 11) und Belastungen (Kol.12), wird in Kol.13 bekannt gegeben.

Kostenverteiler Landerwerb

Die Kosten sind prozentual zu der möglichen Bruttogeschossfläche (BGF) zu verteilen. Die Bruttogeschossfläche (Kol.5) ergibt sich aus der Zonenfläche (Kol.4) plus der Fläche mit Nutzungsgutschrift (Tab. Entschädigung Landerwerb Kol.9) multipliziert mit der Ausnützungsziffer gemäss Baugesetz = 0.3.

Die Kol.6 gibt für jede Parzelle den prozentualen Anteil der jeweiligen Bruttogeschossfläche bezogen auf die ganze BGF im Quartier, Kol. 7 den Prozentualen Anteil bezogen auf die einzelnen Abschnitte an.

In Kol. 8 werden die Kosten des Landerwerbes der mittleren Quartierstrasse auf die Grundeigentümer im Abschnitt 2 entsprechend der prozentualen Anteile verteilt, in Kol. 9 dasselbe für die untere Quartierstrasse und die Grundeigentümer im Abschnitt 3. Die Landerwerbskosten für die Sammelstrasse werden in Kol. 10 auf alle Grundeigentümer nach den Anteilen in Kol. 6 verteilt.

Das Total der Beiträge an die Kosten des Landerwerbs sind in Kol.11 zusammengestellt.

Kostenverteiler Verfahrenskosten

Das Total der noch nicht vollständig bekannten Verfahrenskosten wird nach den bereits erwähnten prozentualen Ansätzen, die in Kol.6 noch einmal aufgeführt sind, auf das ganze Quartier verteilt. Vorerst wird ein Betrag von Fr. 5.- pro m² BGF à Konto erhoben.

Kostenverteiler Zusammenfassung

In der Zusammenfassung werden alle Guthaben und Belastungen aus den einzelnen Kostenverteilern noch einmal zusammengestellt und in Kol. 9 der Gesamtbetrag festgelegt.

Beitragssätze für die Verteilung der Erschliessungskosten

Die Kol. 4 und 5 führen noch einmal die für alle Kostenverteiler massgebenden prozentualen Anteile = individuelle Beitragssätze, bezogen auf den Perimeter und die Abschnitte, auf.

Welcher Beitragssatz jeweils gilt, ergibt sich aus den Quartierplanbestimmungen in Art. 21.

Nur zur Orientierung sind in dieser Tabelle die zu erwartenden Beiträge für die einzelnen Infrastrukturanlagen aufgeführt. Zur Verteilung gelangen nur die Restkosten, welche sich aus den Gesamtkosten abzüglich des Anteils aus öffentlicher Interessenz, wie sie der Gemeinderat am 4. September 1985 genehmigt hat, ergeben. Die Gesamtkosten sind der Kostenschätzung vom März 1984 entnommen. Diese Kostenschätzung war auch Basis der Krediterteilung durch die Gemeinde.

In dieser Kostenschätzung nicht enthalten sind die abschliessenden Kosten des Quartierplanverfahrens, der Nachführung der Rechtsverhältnisse im Grundbuch sowie die Kosten des Landerwerbs für die Sammelstrasse, soweit dieser Landerwerb ausserhalb des Quartierplanperimeters vorgenommen werden muss.