

Vorlagen zur Genehmigung diverser Bodengeschäfte, Baurechtsverträge und Näherbaurechte (Traktandum 4)

Abgrenzung Grundstücke Politische Gemeinde – Bürgergemeinde

Es soll eine öffentliche Beurkundung «Zuweisung von Grundstücken der Gemeinde Bergün Filisur in das Eigentum der politischen bzw. der Bürgergemeinde Bergün Filisur» eröffnet werden.

Die Kernaussage beinhaltet, dass alle Grundstücke, im Vernehmlassungspapier des Traktandums 7 der Einladung zur Gemeindeversammlung vom 26. August 2020, aufgeführt sind, seit Menschengedenken ununterbrochen und unangefochten im Eigentum der Politischen Gemeinde Bergün Filisur bzw. der Bürgergemeinde Bergün Filisur stehen. Die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde hat diesen Vertrag bereits genehmigt.

Ausscheidung Parzellen zwischen Politischer Gemeinde und Bürgergemeinde

In Preda sind zwei Grundstücke (Nr.577 und 586) gemäss Ausscheidungsvertrag von 1978 der Politischen Gemeinde Bergün Filisur zugeordnet. Gemäss Grundbuchvermessung ist die Parzelle Nr. 577 Teil der Parzelle Nr. 1001 und die Parzelle Nr. 586 Teil der Parzelle Nr. 994. Die Parzellen Nr. 994 und 1001 sind im Eigentum der Bürgergemeinde Bergün Filisur. Der Bürgerrat beantragt der Bürgerversammlung dem Ausscheidungsvertrag zuzustimmen, welcher die zwei Grundstücke Nr. 577 und 994 den Parzellen Nr.1001 und 994 zuordnet.

In Stuls ist das Strassengrundstück Nr. 640 gemäss Ausscheidungsvertrag teilweise dem Gebiet A3 (Dorfzone) und ausserhalb der Bürgergemeinde zugeordnet. Im Grundsatz sollen alle Parzellen in der Dorfzone der Politischen Gemeinde zugeordnet sein und ausserhalb zugehörig der Bürgergemeinde. Der Bürgerrat beantragt der Bürgerversammlung, die Strassenparzelle Nr.640 zu teilen und das Teilstück innerhalb der Dorfzone der Politischen Gemeinde Bergün Filisur zuzuordnen. Der Geometer teilt das Grundstück Nr. 640 an der Dorfzonengrenze A3.

Baurechtsvertrag Jenisberger Alp

Zu Lasten Grundstück Nr. 2602 wird auf eine Fläche von 84 m2 ein Baurecht eingeräumt.

Baurechtsparzelle: Nr. 2603

Grundfläche: 84 m2

Baurechtnehmer: Frau Cornelia Walther ¼ Miteigentum,
Frau Martina Walther ¼ Miteigentum,
Herr Stefan Walther ¼ Miteigentum,
Frau Ursina Walther ¼ Miteigentum

Pachtzins / Jahr = CHF 2.-/m2 = 84 m2 x CHF 2.-/m2 = **CHF 168.-/Jahr**

Pachtdauer: bis 2051 (30 Jahre ab 01.04.2021)

Baurechtsvertrag Jenisberger Alp

Zu Lasten Grundstück Nr. 2602 wird auf eine Fläche von 47 m2 ein Baurecht eingeräumt.

Baurechtsparzelle: Nr. 2600

Grundfläche: 47 m2

Baurechtnehmer: Herr Marcel Venzin ½ Miteigentum,
Herr Andreas Venzin ½ Miteigentum,

Pachtzins / Jahr = CHF 2.-/m2 = 47 m2 x CHF 2.-/m2 = **CHF 94.-/Jahr**

Pachtdauer: bis 2051 (30 Jahre ab 01.04.2021)

Baurechtsvertrag, God d'Urmena

Zu Lasten Grundstück Nr. 1071 wird auf eine Fläche von 69 m2 ein Baurecht eingeräumt.

Baurechtsparzelle: Nr. 1266

Grundfläche: 69 m2

Baurechtnehmer: Herr Andrea Gruber ½ Miteigentum,
Herr Reto Battaglia ½ Miteigentum,

Pachtzins / Jahr = CHF 2.-/m² = 69 m² x CHF 2.-/m² = **CHF 138.-/Jahr**

Pachtdauer: bis 2051 (30 Jahre ab 01.04.2021)

Baurechtsvertrag, Val Plazbi

Zu Lasten Grundstück Nr. 1080 wird auf eine Fläche von 66 m² ein Baurecht eingeräumt.

Baurechtsparzelle: Nr. 1267

Grundfläche: 66 m²

Baurechtnehmer: Herr Emil Anton Räber

Pachtzins / Jahr = CHF 2.-/m² = 66 m² x CHF 2.-/m² = **CHF 132.-/Jahr**

Pachtdauer: bis 2051 (30 Jahre ab 01.04.2021)

Baurechtsvertrag mit Herrn Ruedi Gredig

Es wurde ein Pachtvertrag mit Herrn Ruedi Gredig und der Gemeinde über den Lageplatz (Parz. Nr. 2755 beim Kehrtunnel der RhB oberhalb von Filisur) mit einer Fläche von 1'178 m² und einem Pachtzins von CHF 589.- (gemäss dem Protokoll vom 25 Juli 2018) abgeschlossen. Der Pachtzins für eine unüberbaute Bodenfläche beträgt CHF 0.50.

Nun soll ein Baurechtsvertrag für das von der Baukommission bewilligte Bauobjekt auf dieser Parzelle abgeschlossen werden. Der Baurechtszins beträgt für die Gebäudefläche CHF 2.-/m² und Jahr. Der Geometer Darnuzer wurde beauftragt diese Flächen (Baurecht Gebäude und nicht überbaute Fläche) zu vermessen. Dies ist bis anhin noch nicht erfolgt.

Eine Planüberprüfung ergab, eine ca. Fläche von 178m² für das Gebäude und ca. 1'000m² für die unüberbaute Fläche.

Somit beträgt der

Baurechtszins Gebäude = 178 m² x CHF 2.-/m² = **CHF 356.-/Jahr**

Baurechtszins Lagerfläche = 1'000 m² x CHF 0.50/m² = **CHF 500.-/Jahr**

Baurechtszins gesamt: **CHF 856.-/Jahr**

Näherbaurecht Caviezel

Arnold und Erwin Caviezel stellen die Anfrage für das Näherbaurecht der projektierten Kläranlage mit oben aufgesetztem Erweiterungsbau für Dusche und WC-Anlagen bei ihrer Jagdhütte auf Darlux. Der Anbau unterschreitet den Grenzabstand zur Strasse. Der Minimalabstand Strasse zu projektiertem Gebäude ist durch die Baubehörde festzulegen.

Näherbaurecht Verein Sportanlagen Filisur

Der Verein Sportanlagen Filisur beantragt ein Näherbaurecht für einen Container, der neben dem «oberen Hüttli» aufgestellt werden soll. Dieser Container dient der Plausch-Hundegruppe Filisur als Materialmagazin. Die Baubehörde und der Gemeindevorstand der Politischen Gemeinde haben dem Baugesuch zugestimmt.

Landerwerb Darlux

Im Rahmen eines Instandstellungsprojekts forstliche Erschliessung wurde die Wendeplatte unterhalb des Bergrestaurants La Diala im Jahr 2018 instandgestellt. Für die Erstellung der Wendeplatte gemäss geltenden Normen der Walderschliessung musste das Bauwerk auf Parzelle 501 und Parzelle 503 erstellt werden. Der Landerwerb kann über das laufende Projekt Instandstellung Waldweg Darlux 2020-2021 finanziert werden. So können die Landverhältnisse bereinigt werden. Die Bürgergemeinde erwirbt 2 m² zu CHF 3.- von der Parzelle Nr. 501 (Eigentümer Christian Barandun, 7482 Bergün/Bravuogn) und 100 m² zu CHF 3.- von Parzelle Nr. 503 (Eigentümer Lucas Bächtold, 6991 Neggio). Die 102 m² werden neu der Parzelle Nr. 507, welche im Eigentum der Bürgergemeinde ist zugeteilt. Die Grundbuchgebühren, Kosten des Geometers, können über das laufende Projekt Instandstellung Waldweg Darlux abgerechnet werden.

Der Bürgerrat beantragt der Bürgerversammlung die vorliegenden Kaufverträge zu genehmigen.