

Gemeinde Zernez, Arealplan Cul

Phase 1: Kostenverteilschlüssel Verfahren

Formelverweis (Berechnung der Werte)		D	E	
Neuzuteilung	Eigentümer	Fläche faktorisiert	Kostenanteil Verfahren	
Parz. Nr.	Name	Nutzung	massgebende Fläche	
Parzellenfläche Neuzuteilung			%	
P01	Bezzola Armon	Landwirtschaft	277.20 m2	0.41%
P02	Politische Gemeinde Zernez	Gewerbe	2'419.09 m2	3.62%
P03	Nuotclà & Da Silva GmbH	Gewerbe	2'287.15 m2	3.42%
P04	Michel Tinet	Gewerbe	2'133.04 m2	3.19%
P05	KariCello GmbH	Gewerbe	2'341.51 m2	3.50%
P06	Politische Gemeinde Zernez	Gewerbe	2'589.76 m2	3.88%
P07	Rhätische Bahn (RhB) AG	Gewerbe	9'298.01 m2	13.91%
P08	KariCello GmbH	Gewerbe	1'562.82 m2	2.34%
P09	Alfons Mayolani SA	Gewerbe	2'540.78 m2	3.80%
P10	Camping Cul GmbH	Camping	4'056.48 m2	6.07%
P11	Politische Gemeinde Zernez	Gewerbe	8'316.96 m2	12.45%
(*)		Erschliessung	0.00 m2	0.00%
P12	Bagger Cello GmbH	Gewerbe	2'428.73 m2	3.63%
P13	Camping Cul GmbH	Camping	3'318.74 m2	4.97%
P14	Grass Bavrandas GmbH	Gewerbe	3'093.69 m2	4.63%
P15	Engadiner Kraftwerke AG	Gewerbe	2'979.52 m2	4.46%
P16	Politische Gemeinde Zernez	Gewerbe	2'830.28 m2	4.24%
P17	Politische Gemeinde Zernez	Gewerbe	1'037.96 m2	1.55%
P18	von Albertini Bianchi Nina Giorgia	Landwirtschaft	617.12 m2	0.92%
P19	Cumün da vaschins Zernez	Landwirtschaft	295.51 m2	0.44%
P20	Amstad Clergia	Gewerbe	1'038.08 m2	1.55%
P21	Politische Gemeinde Zernez	Parkierung	627.22 m2	0.94%
P22	Diözesan-Kultus-Verein Chur	Gewerbe	3'222.95 m2	4.82%
P23	Gross Marcel	Gewerbe	3'272.59 m2	4.90%
P24	Politische Gemeinde Zernez	Erschliessung	0.00 m2	0.00%
P25	Politische Gemeinde Zernez	Landwirtschaft	5.69 m2	0.01%
P26	Politische Gemeinde Zernez	Gewerbe	1'553.24 m2	2.32%
P27	Politische Gemeinde Zernez	Gewerbe	1'238.53 m2	1.85%
P28	Alfons Mayolani SA	Gewerbe	1'441.63 m2	2.16%
P29	Rhätische Bahn (RhB) AG	Erschliessung	0.00 m2	0.00%
Total	129'051.14 m2		66'824.28 m2	100.00%

Faktor Nutzung	
Gewerbe	1.00
Camping	0.20
Landwirtschaft	0.05
Erschliessung	0.00
Parkierung	0.50

(*) Flächenaufteilung P11:	
- Gewerbe	8'316.96 m2
- Erschliessungsstrasse	416.36 m2
Parzellenfläche Neuzuteilung	8'733.32 m2

Formeln/Berechnung der Werte	
D	$massgebende\ Fläche\ [m2] = Parzellenfläche\ Neuzuteilung \times Faktor\ Nutzung$
E	$Kostenanteil\ Verfahren\ [%] = \frac{massgebende\ Fläche}{Total\ massgebende\ Fläche} \times 100$

Hinweise:

- Die massgebende Fläche beschreibt den Flächenanteil einer Parzelle, welcher für die Berechnung des Kostenanteils beigezogen wird.
- Der 'Faktor Nutzung' umschreibt den Mehrwert, den die entsprechende Nutzung aus der Arealplanung erzielt (je kleiner der Faktor, desto geringer der Mehrwert):
 - . Gewerbe: Der Nutzen ist aufgrund besserer Überbaubarkeit (möglichst gute Parzellenform) und optimaler Erschliessung sehr gross.
 - . Camping: Mit der besseren Strassenerschliessung erfährt der Campingplatz eine Aufwertung.
 - . Landwirtschaft: Eine Verbesserung der Nutzung ist gering.
 - . Erschliessung: Erschliessungsflächen sind von den Verfahrenskosten ausgenommen.
 - . Parkierung (Parzelle Nr. P21): Der Parkplatz des Campingplatzes liegt innerhalb des Gewässerraumes und kann nur eingeschränkt genutzt werden.

Chur, 06.12.2022