

1. Die Gemeinde legt für die einzelnen Erschliessungsanlagen innerhalb des Quartiers den Gemeindebeitrag, welcher im öffentlichen Interesse begründet ist, fest (Art. 35 BauG).
2. Der Landerwerb in der Bauzone wird über einen Abzug gesichert. Der Landerwerb ausserhalb der Bauzone wird über eine Minderzuteilung voll entschädigt. Die Kosten werden zu einem Bestandteil der Erschliessungskosten.
3. Mehr- und Minderzuteilungen werden in bar ausgeglichen.
4. Für den Landerwerb und den Ausgleich der Mehr- und Minderzuteilungen legt der Gemeinderat den für den Kostenverteiler massgebenden Preis pro m² fest (Art. 34 BauG).
5. Die Restkosten aus der Sanierung der Castelstrasse sind wie folgt zu verteilen:
 - 75 % auf die Parzellen oberhalb der Castellstrasse und auf die Parzellenteile, welche im Bereich bis 30 m unterhalb der Castelstrasse liegen (Teile I und II). Die Verteilung erfolgt nach Massgabe der Bruttogeschossfläche.
 - 25 % werden der Parzelle Nr. 1907 zusätzlich belastet.
6. Die Restkosten, welche sich aus der Strassenerschliessung des Teiles III unterhalb der Castelstrasse ergeben, sind wie folgt zu verteilen:
 - 15 % auf die Parzellen oberhalb der Castellstrasse und auf die Parzellenteile, welche in einem Bereich bis 30 m unterhalb der Castellstrasse liegen (Teile I und II). Die Verteilung erfolgt nach Massgabe der Bruttogeschossfläche.
 - 85 % auf die Parzellen (-teile) im restlichen Gebiet (Teil III).
Die Verteilung erfolgt nach Massgabe der Bruttogeschossfläche unter Berücksichtigung der Wertsteigerung gemäss Bonitierung.

Vom Landerwerb im Teil III für die untere Quartierstrasse, welcher ca. 2200 m² umfasst, werden definitiv 330 m² den Teilen I und II belastet. Der restliche Flächenbedarf ist unabhängig vom definitiven Mass dem Teil III zu belasten. Dabei gelten die gleichen Verteilungskriterien wie für die Kosten.
7. Die Kosten der übrigen Erschliessungsanlagen und des Verfahrens werden auf das ganze Quartier nach Massgabe der Bruttogeschossfläche unter Berücksichtigung der Wertsteigerung verteilt.
8. Aufwendungen der Grundeigentümer für die Finanzierung von Anlagen, die im neuen Bestand erhalten bleiben, werden angerechnet.

Öffentliche Auflage vom 15. Juli 1983 - 15. August 1983

Genehmigt am 19. Dezember 1984

ZUM KOSTENVERTEILER 1

1. Zu den Verfahrenskosten

- 1.1 Die Entschädigung für den Ausgleich der Mehr- und Minderzuteilungen in der Bauzone beträgt Fr. 600.- pro m2 Bruttogeschossfläche (BGF), was einem Wert von Fr. 120.- pro m2 Grundstücksfläche bei einer Ausnützung von 0.2 entspricht.
- 1.2 Die Entschädigung für den Ausgleich von Mehr- und Minderzuteilungen von Flächen ausserhalb der Bauzone beträgt Fr. 5.-/m2.
- 1.3 Die Kosten für das Verfahren werden im Verhältnis der Bruttogeschossflächen verteilt. Es gilt ein provisorischer Kostenansatz von Fr. 5.- pro m2 BGF.
- 1.4 Die Verfahrenskosten werden mit der Genehmigung des Kostenverteilers fällig und sind innert 3 Monaten zu begleichen. Für spätere Einzahlungen wird ein Verzugszins von 5 % zusätzlich berechnet. Die Guthaben werden in der gleichen Frist durch die Gemeinde überwiesen.
- 1.5 Die Fälligkeit der Entschädigung der Mehr- und Minderzuteilungen der Parzellen Nr. 1452, 1847 und 2338.1 wird bis zur Genehmigung eines Verteilers der Verfahrenskosten für den Teil II aufgeschoben, da diese Mehr- und Minderzuteilungen im Teil II einen Ausgleich erfahren.

2. Zu den Erschliessungsbeiträgen

Folgende Uebersicht gibt Auskunft über die aufgelaufenen Erschliessungsinvestitionen und den Kostenanteil der Gemeinde und der Privaten:

		Total	Anteil Gemeinde	Anteil Parz.Nr. 1907 Grundsatz 5 Verträge vom 1.6.u.14.10.64	zu vert. Rest- kosten
Castellstr.					
Sanierung %	100		20	20	60
1984 Fr.	112000.--		22400.--	22400.--	67200.--
Landerwerb %	100		20	20	60
im QP-Verf. Fr.	5845.--		1169.--	1169.--	3507.--
Wasserver- %	100		50	25.078	24.922
sorgung Fr.	199377.65		99688.85	50000.--	49688.80
Kanali- %	100		20	9.136	70.864
sation Fr.	273652.60		54730.60	25000.--	193922.--
TOTAL	Fr.	590875.25	177988.45	23569.-- 75000.--	314317.80
=====					

Verteilung der Restkosten auf die Teile I, II und III

	Castelstrasse			Wasserversorgung			Kanalisation		
	BGF	%	Fr.	BGF	%	Fr.	BGF	%	Fr.
Teil I	5883.3	77.569	54846.70	1676.4	11.261	5595.50	1676.4	7.900	15125.90
Zur Orientierung									
Teil II	1701.3	22.431	15860.30	1701.3	7.618	3785.30	1701.3	7.916	15350.90
Teil III	18115.4			18115.4	81.121	40308.--	18115.4	94.284	163445.20
Total			70707.--			49688.80			193922.--

Bemerkungen zur Uebersicht:

- Die Castelstrasse wurde 1984 bereits teilweise saniert. Hiezu war ein Landerwerb notwendig, der im Rahmen des Quartierplanes Teil I durch Minderzuteilungen gesichert wurde. Die Entschädigung dafür beträgt laut Kostenverteiler 1 Fr. 5845.- und ist den Erschliessungskosten zuzurechnen.
- Die Wasserversorgung und die Kanalisation wurden von den Privaten 1968 erstellt und vorfinanziert. Die Gemeinde hat diese Anlagen mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom Frühjahr 1984 übernommen. Der Uebernahmepreis basiert auf den ausgewiesenen Erstellungskosten. Eine Verzinsung der vorfinanzierten Leistungen wurde nicht vorgenommen. In Verträgen mit dem vorfinanzierenden Eigentümer der Parzelle Nr. 1907 wurden die Erschliessungsbeiträge abschliessend geregelt.
- Der Beitrag der Gemeinde von 20 % an die Strassenkosten rechtfertigt sich am stellvertretenden Interesse der Gemeinde an einem Zugang zu den Flächen, welche nicht in der Bauzone liegen, sowie der allgemeinen Zugangsmöglichkeit zum Raume Castel.
- Ein Beitrag von 50 % der Gemeinde an die Wasserversorgung begründet sich mit der Funktion der übernommenen Leitungen und Werke. Die Leitung gilt als Hauptschliessungs-Leitung für das Quartier und ist gleichzeitig Teil einer für die übrigen Bauzonenteile wichtigen Ringleitung.
- Ein Beitrag von 20 % der Gemeinde an die Kanalisation widerspricht teilweise dem Verursacherprinzip, da die Gemeinde in diese Kanalisation keine eigenen Abwässer ableitet und die Kanalisation einzig eine Folge der Bauten im Raume Chaunt da Crusch ist. Der Beitrag kann aber aufgrund des Alters der Anlage als entgegenkommender Abschreibungsanteil der Gemeinde verstanden werden.
- Die Gebiete oberhalb der Castelstrasse, d.h. die Bauzonenfläche des Teiles I erfordern für die Wasserversorgung ein Pumpenhaus. Aus diesem Grunde sieht der Kostenverteiler vor, die Teile I und die Teile II / III unterschiedlich zu belasten. Die BGF gemäss neuem Bestand im Teil I wird für den Kostenverteiler mit 1.5 gewichtet, d.h. mit einem Wert von 2514.6 eingesetzt.

Öffentliche Auflage vom 27.Dezember 1984 - 27.Januar 1985

Genehmigt am 14.März 1985

ZUM KOSTENVERTEILER 2

Grundsatz:

Alle Beiträge gelten als à Konto Beiträge,

- Entschädigungen für Mehr- und Minderzuteilungen bis zur Abrechnung aufgrund des Ergebnisses der amtlichen Vermessung und grundbuchlichen Bereinigung,
- Perimeterbeiträge bis zum Abschluss der Bauabrechnungen.

Wo nicht anders erwähnt, gelten die folgenden Entscheide für alle Teile.

1. Entschädigung der Mehr- und Minderzuteilungen

- 1.1 Die Entschädigung für den Ausgleich der Mehr- und Minderzuteilungen in der Bauzone der Teile II+III beträgt Fr. 140.- pro m2 Grundstücksfläche.
- 1.2 Die Entschädigung für den Ausgleich von Mehr- und Minderzuteilungen von Flächen ausserhalb der Bauzone beträgt Fr. 5.-/m2.

2. Entschädigung spezieller Massnahmen

- 2.1 Die Entschädigung des Baurechtes für das Stufenpumpwerk auf Parzelle Nr. 1446 beträgt Fr. 30.-/m2 für 47 m2 = Fr. 1410.-.

Für die später ausgeübten Baurechte ist der Betrag von Fr. 30.-/m2 entsprechend einer jährlichen Verzinsung von 5% anzupassen.

- 2.2 Die Entschädigung für die im Gestaltungsplan bezifferte Nutzungsverlegung beträgt Fr. 110.- pro m2 Grundstücksfläche. (Vorbehalten bleibt nachzuholende Einsprachemöglichkeit)

3. Perimeterbeiträge

3.1 Verfahrenskosten

Die Kosten für das Verfahren werden im Verhältnis der Bruttogeschossflächen verteilt. Die Bruttogeschossflächen in der W3 werden mit 0.8 gewichtet.

Die im Kostenverteiler 2 verteilten Verfahrenskosten von Fr. 130'000.- entsprechen etwa einem provisorischer Kostenansatz von Fr. 5.- pro m2 BGF, d.h. Fr. 1.- pro m2 Grundstücksfläche bei Ausnützung 0.2 und Fr. 1.60 pro m2 bei Ausnützung von 0.4 (W3).

3.2 Zu den Erschliessungsbeiträgen

3.21 Folgende Erschliessungsmassnahmen werden nach Abzug eines allfälligen Beitrages aus öffentlicher Interessenz im Quartierplanverfahren auf die Grundeigentümer verteilt:

- Castelstrasse Abschnitt im Quartierperimeter und Quartieranteil am Abschnitt Kantonsstrasse bis Quartierperimeter
- Alle öffentlichen Strassen innerhalb des Quartiers
- Alle öffentlichen Wasser- und Kanalisationsleitungen innerhalb des Quartiers inkl. Pumpstation
- Öffentliche Kanalisations- und Wasserleitung Abschnitt Perimetergrenze bis Dorta (Quartieranteil)
- Öffentliche Wasserleitung in Castelstrasse Abschnitt Kantonsstrasse bis Pumpstation (Quartieranteil)
- Alle Anlagen für die Kehrlichtbeseitigung im Quartier

Was zur Grob- und was zur Feinerschliessung gehört, ist dem Quartiererschliessungsplan zu entnehmen.

Für die bestehenden Werkleitungen Wasser und Kanalisation gelten verbindliche Verträge mit dem vorfinanzierenden Ersteller der Werkleitungen. Die im Verteilungsschlüssel angegebenen Werte gelten daher nur für die Übernahmekosten. Die Verteilungswerte für künftige Investitionen werden mit dem nächsten Kostenverteiler aufgelegt.

3.22 Für den Verteilungsschlüssel gilt die nachstehende Gewichtung der Bruttogeschosflächen für die verschiedenen Massnahmen (mit Verweis auf die Kolonne in der Tabelle Verteilschlüssel)

	Teil I W2	Teil II W3	Teil III	Kol.
Groberschliessung ausserhalb Quartier				
Strasse	1.0	1.0	0.8	7
Kanalisation, Wasser	1.0	0.8	0.8	*
Groberschliessung innerhalb Quartier				
Castelstrasse	1.0	0.8	0.8	8
Quartierstrasse 15 %	1.0	0.8	0.8	9
85 %			1.0	9
Wasser (Übernahme)	1.5		0.8	10
Kanalisation (Übernahme)	1.0		0.8	11
Anteil Parz.Nr. 1907 laut Verträgen				
Wasser (künftig)	1.5	1.2	0.8	*
Kanalisation (künftig)	1.0	0.8	0.8	*
Feinerschliessungen Teil II/III		1.0	1.0	12

* Auflage dieser Gewichtung und der Beitragssätze in % mit dem nächsten Kostenverteiler.

- 3.23 Nachstehende Uebersicht gibt Auskunft über die aufgelaufenen Erschliessungsinvestitionen und den Kostenanteil der Gemeinde und der Privaten. Für die Parzelle Nr. 1907 gelten die Verträge vom 1. Juni 1964 und 14. Oktober 1964.

	Total	Anteil Gemeinde	vertr. Anteil Parz. 1907	zu vert. Restkosten
Castellstr.				
Sanierung %	100	20		80
1984 Fr.	112000.--	22400.--		89600.--
Landerwerb %	100	20		80
im QP-Verf. Fr.	5845.--	1169.--		4676.--
Quartierstr.				
Landerwerb %	100	20		80
im QP-Verf. Fr.	16790.--	3358.--		13432.--
Wasserver- %	100	50	25.078	24.922
sorgung Fr.	199377.65	99688.85	50000.--	49688.80
Kanali- %	100	20	9.136	70.864
sation Fr.	273652.60	54730.60	25000.--	193922.--
TOTAL Fr.	607665.25	181346.45	75000.--	351318.80
=====				

Aufgrund der Einsprachenbehandlung entstanden zusätzliche Landerwerbskosten für die Quartierstrasse von 60 m² à Fr. 140.- = Fr. 8'400.-. Die Übernahmekosten der bestehenden Strasse von Total Fr. 137'957.85 (genehmigt am 14. März 1985) werden mit der nächsten Kostenverteilung abgerechnet.

- 3.24 Die von den Grundeigentümern vorfinanzierten Leistungen werden so wie sie am 14. März 1985 genehmigt wurden im Rahmen des Kostenverteilens 2 angerechnet, ebenso die aufgrund des Kostenverteilens 1 einbezahlten Beiträge.
- 3.25 Mit dem etappenweisen Ausbau der Erschliessungsanlagen wird der Gemeinderat weitere Kostenverteiler auflegen.

4. Zahlungsfristen

Es gelten die nachstehenden Zahlungsfristen, jeweils für die Summe aller Kostenteile:

Die ersten Fr. 5000.- innert 3 Monaten
 Die nächsten Fr. 5000.- innert 6 Monaten
 Der verbleibende Rest innert 9 Monaten

Für spätere Einzahlungen wird ein Verzugszins von 5 % zusätzlich berechnet.
 Die Guthaben werden innert Monatsfrist durch die Gemeinde überwiesen.

Öffentliche Auflage vom 15. Dezember 1986 - 16. Januar 1987

Genehmigt am 29. Juli 1987