



Kanton Graubünden
Gemeinde Gräsch

Erläuterungsbericht

Quartierplan Pra, Revision 2018

Auftraggeber

Gemeinde Grüşch, CH-7482 Grüşch

Kontaktperson

Thomi Kessler, Bauamt
+41 81 300 12 03
thomi.kessler@gruesch.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung
+41 81 258 34 44
o.menghini@stauffer-studach.ch

Gion Rageth, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 44
g.rageth@stauffer-studach.ch

Erstellung

März 2018

Bearbeitungsstand

05. März 2018

Inhalt

1	Allgemeines	3
2	Anpassung an die seit dem Erlass 2003 geänderten Verhältnisse	3
2.1	Aktuelle Eigentumsverhältnisse	3
2.2	Ehemalige 1. und 2. Nutzungsetappe	3
3	Verteilschlüssel	4
3.1	Allgemeines	4
3.2	Anhang 2 ‚Verteilschlüssel‘	4
3.3	‚Verteilschlüssel QP 2003‘ / ‚Verteilschlüssel QP 2018‘	4
4	Kosten	5
4.1	Allgemein	5
4.2	Anhang 3a ‚Planungskosten‘	5
4.3	Anhang 3b ‚Landerwerbskosten, Landentschädigungen‘	5
4.4	Anhang 3c ‚Erschliessungskosten‘	6
5	Kostenverteiler	6
5.1	Anhang 4 ‚Kostenverteiler‘ (voraussichtliche Kosten)‘	6
6	Gestaltung des Strassenraumes	7
6.1	Anhang 5 ‚Skizze zum Gestaltungsplan‘	7
7	Weiteres Vorgehen	7

Anhang:

- *Beilage 1* Koordinationstabelle VOR Einbezug Grundstück Nr. 182 W3
- *Beilage 2* Koordinationstabelle NACH Einbezug Grundstück Nr. 182 W3
- *Beilage 3* Situationsplan: Überlagerung ‚Neuzuteilung QP 2003‘
mit ‚Bestand QP 2018‘

1 Allgemeines

Für das Gebiet Pra besteht ein rechtskräftiger Quartierplan vom 25. Februar 2003 (QP 2003). Mit Beschluss vom 13. 09. 2016 hat der Gemeindevorstand, nach öffentlicher Auflage vom 27. 07. bis 29. 08. 2016, das Quartierplanverfahren für die Revision des QP 2003 beschlossen. Die Revision des Quartierplans bezweckt den Einbezug der nördlichen Teilfläche des Grundstückes Nr. 182 (Wohnzone 3) in das Quartierplangebiet sowie die Beteiligung der neu einbezogenen Fläche an den Erschliessungs- und Planungskosten. Gleichzeitig wird der Quartierplan an die seit dem Erlass geänderten Verhältnisse angepasst.

In der Zwischenzeit hat die Gemeinde alle Erschliessungsanlagen (Strassen, Leitungen, Wege) inkl. Lärmschutzdamm gemäss QP 2003 erstellt. Für die Erschliessungsaufwendungen hat die Gemeinde bisher den betroffenen Grundeigentümern Akontorechnungen gestellt. Das Kostenverteilverfahren gemäss Art. 40 ff Quartierplanvorschriften (QPV 2003) mit Schlussabrechnung ist hingegen noch nicht erfolgt. Die Gemeinde beabsichtigt, nach Erlass der vorliegenden Revision des Quartierplans, das Kostenverteilverfahren mit anschliessender Schlussabrechnung durchzuführen.

Der ‚Quartierplan Pra Revision 2018‘ (QP 2018) ersetzt den rechtskräftigen QP 2003.

2 Anpassung an die seit dem Erlass 2003 geänderten Verhältnisse

2.1 Aktuelle Eigentumsverhältnisse

Der revidierte Quartierplan QP 2018 basiert auf dem aktuellen Stand der Eigentumsverhältnisse und der aktuellen Grundbuchvermessung.

Die in den Artikeln 5 – 15 der Quartierplanvorschriften (QPV) des QP 2003 geregelte Baulandumlegung wurde zwischenzeitlich vollzogen. Die Quartierplanunterlagen wurden dementsprechend aktualisiert und die ehemaligen Eigentumsverhältnisse durch die aktuellen ersetzt.

Siehe dazu ‚Revidierter Bestandesplan 1:500‘ und ‚Anhang 1‘ (Anh. 1a: Aktueller Bestand; Anh. 1b: ‚Aktueller Bestand‘ und ‚Eigentumsverhältnisse gemäss Neuzuteilung QP 2003‘).

2.2 Ehemalige 1. und 2. Nutzungsetappe

Mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 22. Nov. 2013 und Genehmigung der Regierung vom 29. April 2014 wurde das Quartierplangebiet Pra zweiter Nutzungsetappe eingezont. Somit entfällt die bisherige Gliederung nach 1. und 2. Nutzungsetappe. Die Bestimmungen über Nutzungsetappen wurden aufgehoben.

3 Verteilschlüssel

3.1 Allgemeines

Die Quartierplankosten (Planungskosten, Landerwerbskosten Erschliessung, Erstellungskosten Erschliessung) werden aufgrund der Beteiligung des Grundstückes Nr.182 W3 auf eine grössere Quartierplangebietsfläche verteilt. **Dies bedeutet für die bisherigen Grundstücke eine Reduktion der Belastungsprozente.**

(Hinweis: gemäss Anhang 4 ‚Kostenverteiler / voraussichtliche Kosten‘ des QP 2018 resultiert für das neu einbezogenen Grundstück Nr. 182 (W3) ein Kostenbetrag von ca. Fr. 80'000.-. Dies bedeutet, das sich die Kosten für die bisherigen Quartierplanbeteiligten um diesen Betrag reduzieren).

Die Beteiligung der neuen Fläche der Parz. Nr. 182 W3 an den Planungs- und Erschliessungskosten entspricht derjenigen der Parz. Nr. 182 W2. Eine Reduktion der Belastung der Parz. Nr. 182 W3 erfolgt jedoch bei der Quartierstrasse Q1 (73%) und Q3 (92%) sowie bei der Versickerungsanlage V (0%). Die Reduktion erfolgt, da dieses Grundstücksteil nicht an die Abwasseranlagen des Quartiers (Kanalisation, Meteorwasserleitung und Versickerung) angeschlossen ist. Die Belastung für den Landerwerb für Q1 und Q3 bleibt unverändert bei 100%.

Die neue Parzellenfläche (939 m²) des Grundstückes Nr.182 W3 liegt in der Wohnzone W3. Die höhere Ausnützung der Wohnzone W3 wird im Verteilschlüssel (Anhang 2) durch die Erhöhung der Beizugsfläche (1'127 m²) berücksichtigt (Parzellenfläche effektiv 939m²; Umrechnung W2/W3: $F \frac{939m^2}{AZ \ 0.6} = F \frac{1'127m^2}{AZ \ 0.5}$).

3.2 Anhang 2 ‚Verteilschlüssel‘

Der Anhang 2 zeigt den neuen Verteilschlüssel des QP 2018. Er ersetzt den ehemalige Verteilschlüssel des QP 2003 (Anhang C(1)).

3.2.1 Anhang 2a bis 2d ‚Darstellung des Verteilschlüssels in Planform‘

Der ehemalige ‚Anhang C(2)‘ des QP 2003 (Grafische Darstellung des Konzeptes des Verteilschlüssels in Planform), wurde neu zum besseren Verständnis nach Erschliessungsanlagen gegliedert auf mehreren Seiten (Anhang 2a bis 2d) dargestellt.

3.3 ‚Verteilschlüssel QP 2003‘ / ‚Verteilschlüssel QP 2018‘

Die im Anhang zum vorliegenden Erläuterungsbericht geführten Beilagen 1, 2 und 3 haben lediglich informativen Charakter.

In den Beilagen 1 und 2 ist der neue Verteilschlüssel nach der alten Tabellenstruktur gemäss QP 2003 gegliedert (gruppiert nach den ehemaligen Eigentumsverhältnissen). Dies erlaubt den direkten Vergleich der aktuellen und bisherigen Verteilschlüssel.

Die Beilage 3 zeigt in Planform das ehemalige Konzept der Neuzuteilung (ehemalige Eigentumsverhältnisse) überlagert mit dem aktuellen Bestand.

Beilage 1: Koordinationstabelle VOR Einbezug Grundstück Nr. 182 W3

Die Beilage 1 zeigt den Zustand VOR Einbezug des Grundstückes 182 W3. Der Vergleich der Belastungsprozent-Spalten QP 2018 und QP 2003 zeigt dementsprechend identische Werte.

Die Differenzen bei einigen Grundstücken rühren daher, dass:

- 1 die aktuelle Parzellenstruktur nicht deckungsgleich ist mit dem Konzept der Neuparzellierung gemäss QP 2003 (Grundstücke Nr. 1361, 1363) und dass;*
- 2 die Bezugsflächen des Konzeptes der Kostenverteilung (Anhang 2b QPV) für die Quartierstrasse Q2 an die neue Parzellenstruktur angepasst werden musste (Grundstücke 1343, 1348, 1397, 1400).*

Beilage 2: Koordinationstabelle NACH Einbezug Grundstück Nr. 182 W3

Die Beilage 2 zeigt den Zustand NACH Einbezug des Grundstückes 182 W3. Der Vergleich der beiden Belastungsprozent-Spalten zeigt die Reduktion der Belastungsprozente für die übrigen Grundstücke infolge Beteiligung des Grundstückes 182 W3 an den Quartierplankosten.

4 Kosten

4.1 Allgemein

Die voraussichtlichen Kosten sind in den Anhängen 3a ‚Planungskosten‘, 3b ‚Landerwerbskosten‘ und 3c ‚Erschliessungskosten‘ ausgewiesen. Neu hinzugekommen ist der Anhang 3d ‚Akontozahlungen‘.

4.2 Anhang 3a ‚Planungskosten‘

Der Anhang 3a beinhaltet die Aufwendungen der Gemeinde, des Planungsbüros, des Ingenieurbüros und des Geometers.

Die ursprüngliche Schätzung der Planungskosten wurde im Anhang 3a mit den effektiven Planungsaufwand des ‚QP 2003‘ ersetzt.

Neu im Anhang 3a ausgewiesen sind die geschätzten Planungskosten für vorliegenden ‚QP Pra Rev. 2018‘.

Der Anhang 3a ersetzt den ehemaligen Anhang E(1).

4.3 Anhang 3b ‚Landerwerbskosten, Landentschädigungen‘

Anhang 3b1 ‚Landerwerbskosten‘

Der ehemalige die Baulandumlegung betreffende Anhang F(1) bleibt inhaltlich unverändert. Er wird neu als Anhang 3b1 (Landerwerbskosten) geführt.

Anhang 3b2 ‚Landentschädigungen‘

Der ehemalige Anhang F(2) wird neu als Anhang 3b2 (Entschädigung Landabtretungen und Landabzüge) geführt.

Die Beträge der ‚Entschädigungen‘ werden an die effektiv vorgenommene ‚Neuzuteilung‘ angepasst. Wie dem Anhang 3b2 (letzte Spalte ‚Differenz‘) zu entnehmen, weist die Landentschädigung QP 2018 nur minimale Differenzen zur Landentschädigung QP 2003 auf, d.h. bei der vorgenommenen Parzellierung hielt man sich weitgehend an das Neuzuteilungskonzept des QP 2003. Eine Ausnahme bilden die beiden Grundstücke Nr. 1361 und 1363. Hier weicht die neue Grenzziehung stark von dem Neuzuteilungsplan des QP 2003.

4.4 Anhang 3c ‚Erschliessungskosten‘

Die Erschliessungskosten beinhalten die Aufwendungen für die Erstellung der Quartierstrassen (inkl. Leitungen), der Fusswege, der Plätze, des Lärmschutzdammes, der Versickerungsanlage und der Parkierungsanlage.

Die ursprünglich geschätzten Kostenbeträge für die Erschliessung wurde im Anhang 3c durch die zwischenzeitlich bekannten, effektiven Baukosten ersetzt (Quelle: Bauamt Grösch, 30.03.2017).

Der Anhang 3c ersetzt den ehemaligen Anhang E(2).

5 Kostenverteiler

5.1 Anhang 4 ‚Kostenverteiler‘ (voraussichtliche Kosten)

Der Anhang 4 des ‚QP 2018‘ zeigt in zusammengefasster Form die den einzelnen Parzellen zugewiesenen voraussichtlichen Kosten. Er ersetzt den ehemaligen Anhang D des ‚QP 2003‘.

Die Tabelle gliedert sich nach folgendem Prinzip:

Kosten Planung Anhang 3a	+	Kosten Landerwerb Anhang 3b1 QP 2003	+	Entschädigung Landabzug Anhang 3b2 QP 2018	+	Kosten Erschliessung Anh 3c	+	Abzug Akonto Anhang 4	=	Kosten Gesamt
--------------------------------	---	---	---	---	---	-----------------------------------	---	-----------------------------	---	--------------------------

Gemäss der letzten Spalte des Anhangs 4 resultieren für die Grundstücke der ehemaligen 1. Nutzungsetappe auf Grund der geleisteten Vorfinanzierungen / Akontozahlungen ‚negative Beträge‘ (roter Text), d.h. Beträge zu Gunsten der Grundstücke.

Gemäss Art. 29 Abs. 2 QPV (QP 2018) erfolgen die Rückzahlungen an die ‚Alt-Eigentümer‘ der 1. Etappe (gelb markierte Zeilen).

Die ‚Positiv-Beträge‘ (schwarzer Text) der Grundstücke der ehemaligen 2. Nutzungsetappe werden, sofern keine anderslautenden Vereinbarungen zwischen den Alt- und Neu-Eigentümern getroffen wurden, den aktuellen Grundeigentümern in Rechnung gestellt.

6 Gestaltung des Strassenraumes

6.1 Anhang 5 ‚Skizze zum Gestaltungsplan‘

Der ehemalige Art. 20 QPV (neu Art. 8 QPV Rev. 2018) sowie der dazugehörige ehemalige Anhang G (neu Anhang 5) bleiben inhaltlich unverändert.

Strassengeometrie:

Die Hupterschliessungsstrasse (Q1) weist eine Strassenbreite von 5.00 m auf. Die den rückwärtigen Raum erschliessenden Stichstrassen (Q2 und Q3) weisen eine Strassenbreite von 3.50 m auf.

Der für den Strassenraum gewählte, für das ganze Quartierplangebiet gültige Ausrundungsradius von 5.0m gewährleistet die Befahrbarkeit auch für grössere Fahrzeuge (Schneeräumung, Feuerwehr, Zügelwagen, etc.)

Strassenraumgestaltung:

Mit einfachen Gestaltungselementen wird die Wirkung des Erschliessungskonzeptes verstärkt. Nebst der vorgesehenen Kernfahrbahn mit seitlich befahrbaren Fussgänger- und Fahrradstreifen werden mittels Ausscheidung kleinerer Plätze die Einmündungsbereiche der Stichstrassen gestalterisch akzentuiert. Durch Bepflanzung der Vorgärten wird eine Durchgrünung der Aussenräume und damit ein charakteristisches Strassenbild geschaffen.

7 Weiteres Vorgehen

Nach Abschluss der Revision des ‚Quartierplans Pra Revision 2018‘ wird die Gemeinde die Planungs- und die Erschliessungskosten, unter Berücksichtigung von bereits geleisteten Zahlungen, im Rahmen eines oder mehrerer Kostenverteilverfahren gemäss Art. 29-31 QPV bzw. Art. 34-35 QPV auf die betroffenen Grundstücke aufteilen und in Rechnung stellen.

Chur, 05. März 2018, OM/gr

Anhang:

- *Beilage 1 Koordinationstabelle VOR Einbezug Grundstück Nr. 182 W3*
- *Beilage 2 Koordinationstabelle NACH Einbezug Grundstück Nr. 182 W3*
- *Beilage 3 Situationsplan: Überlagerung ‚Neuzuteilung QP 2003‘ mit ‚Bestand QP 2018‘*

gelb markiert: Alt-Eigentümer 1.Etappe
grau markiert: Alt-Eigentümer 2.Etappe

Eigentümer	Grundstück Nr. (neuer Bestand)	Grundstückfläche für Berechnung Verteilungsschlüssel	ehemalige Gek.Nr. gem. Neuzuteilung QP 2003	1)	2)	1)	2)	1)	2)	1)	2)	1)	2)	1)	2)	1)	2)	1)	2)		
				Planung	Q1	Q2	Q3	L1	L2	F1, F2, P3, P1, P2, P3, P4, PP	V	Resultierende Belastung in Prozent	Belastungsprozente QP 2003	Resultierende Belastung in Prozent	Belastungsprozente QP 2003	Resultierende Belastung in Prozent	Belastungsprozente QP 2003	Resultierende Belastung in Prozent	Belastungsprozente QP 2003	Resultierende Belastung in Prozent	Belastungsprozente QP 2003
Öffentliche Interessenz						5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%		
Private Interessenz	(45 bis 1470)			100.0%	100.0%	94.9%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	50.0%	50.0%	100.0%	100.0%		
		1'455		5.42%	5.4%	5.15%	5.1%	17.61%	16.6%			3.96%	4.0%			2.71%	2.7%	5.42%	5.4%		
	139 (T)	217	139	0.81%		0.77%		2.63%				0.59%				0.40%		0.81%			
	1344	669	1344	2.49%		2.37%		8.10%				1.82%				1.25%		2.49%			
	1414	569	139	2.12%		2.01%		6.88%				1.55%				1.06%		2.12%			
		5'299		19.72%	19.7%	18.73%	18.7%	25.81%	28.2%			45.65%	46.5%			9.86%	9.9%	19.73%	19.7%		
	45	235	140	0.87%		0.83%		2.84%				0.64%				0.44%		0.87%			
	140	559	140	2.08%		1.98%		6.77%				1.52%				1.04%		2.08%			
	1343	682	1343 (a)	2.54%		2.41%		8.26%				1.86%				1.27%		2.54%			
	1348	763	1348	2.84%		2.70%		8.31%				8.31%				1.42%		2.84%			
	1350	553	1350	2.06%		1.96%						6.02%				1.03%		2.06%			
	1397	550	1343 (b)	2.04%		1.94%		3.33%				5.99%				1.02%		2.05%			
	1400	762	1348 (Q2)	2.84%		2.69%		4.61%				8.30%				1.42%		2.84%			
	1418	550	1350	2.05%		1.94%						5.99%				1.02%		2.05%			
	1430	645	1350	2.40%		2.28%						7.02%				1.20%		2.40%			
		3'624		13.49%	13.4%	12.80%	12.8%	31.04%	30.7%			18.51%	17.5%			6.75%	6.7%	13.50%	13.5%		
	1342	694	1342	2.58%		2.45%		8.40%				1.89%				1.29%		2.58%			
	1402	542	1342	2.01%		1.91%						5.90%				1.01%		2.02%			
	1403	518	1342 (b)	1.93%		1.83%						5.64%				0.96%		1.93%			
	1404	515	1342	1.92%		1.82%		6.23%				1.40%				0.96%		1.92%			
	1405	578	1342	2.15%		2.04%		7.00%				1.57%				1.08%		2.15%			
	1406	665	1342 (a)	2.48%		2.35%		8.05%				1.81%				1.24%		2.48%			
	1417	112	1342	0.42%		0.40%		1.36%				0.30%				0.21%		0.42%			
		521		1.94%	1.9%	1.84%	1.8%					5.67%	5.7%			0.97%	1.0%	1.94%	1.9%		
	1346	521	1346	1.94%		1.84%						5.67%				0.97%		1.94%			
		532		1.98%	2.0%	1.88%	1.9%					5.79%	5.8%			0.99%	1.0%	1.98%	2.0%		
	1347	532	1347	1.98%		1.88%						5.79%				0.99%		1.98%			
		688		2.56%	2.6%	2.43%	2.4%					7.49%	7.5%			1.28%	1.3%	2.56%	2.6%		
	1352	688	1352	2.56%		2.43%						7.49%				1.28%		2.56%			
		736		2.74%	2.7%	2.60%	2.6%					8.02%	8.0%			1.37%	1.4%	2.74%	2.7%		
	1351	736	1351	2.74%		2.60%						8.02%				1.37%		2.74%			
		1'805		6.31%	6.7%	6.00%	6.0%	20.54%	19.4%			4.91%	4.9%			3.16%	3.2%	6.31%	6.3%		
	1239 (T)	301	1345	1.05%		1.00%		3.43%				0.82%				0.53%		1.05%			
	1345	772	1345	2.70%		2.57%		8.78%				2.10%				1.35%		2.70%			
	1368	732	1345	2.56%		2.43%		8.33%				1.99%				1.28%		2.56%			
		1'392		5.18%	5.2%	4.92%	4.9%									13.10%	13.1%	5.18%	5.2%		
	1353	866	1353	3.22%		3.06%						8.15%				1.61%		3.22%			
	1354	526	1354	1.96%		1.86%						4.95%				0.98%		1.96%			
		517		1.92%	1.9%	1.82%	1.8%					17.10%	17.1%			1.22%	1.2%	1.92%	1.9%		
	1378 (T)	517	181 (T)	1.92%		1.82%						17.10%				1.22%		1.92%			
		1'721		6.41%	6.4%	6.09%	6.1%					56.9%	56.9%			3.20%	3.2%	6.41%	6.4%		
	1355	785	1355	2.92%		2.78%						25.97%				1.46%		2.92%			
	182 (W2)	936	182	3.49%		3.31%						30.96%				1.74%		3.49%			
	182 W3																				
		1'914		7.13%	7.1%	6.77%	6.8%					12.17%	12.2%			3.57%	3.6%	7.14%	7.1%		
	1357	1'178	1357	4.39%		4.17%						11.08%				2.20%		4.39%			
	1356	736	1356	2.74%		2.60%						12.17%				1.37%		2.75%			
		532		1.98%	2.0%	1.88%	1.9%					8.80%	8.8%			0.99%	1.0%	1.98%	2.0%		
	1358	532	1358	1.98%		1.88%						8.80%				0.99%		1.98%			
		482		1.79%	1.8%	1.70%	1.7%									0.90%	0.9%	1.79%	1.8%		
	1359	482	1359	1.79%		1.70%										0.90%		1.79%			
		643	4)	2.39%	1.8%	2.27%	1.7%									1.20%	0.9%	2.39%	1.8%		
	1361	643	1361	2.39%		2.27%										1.20%		2.39%			
		520		1.94%	1.9%	1.84%	1.8%									0.97%	1.0%	1.94%	1.9%		
	1360	520	1360	1.94%		1.84%										0.97%		1.94%			
		4'585	4)	17.08%	17.6%	16.21%	16.8%									8.54%	8.8%	17.08%	17.7%		
	1363	1'221	1363	4.55%		4.32%						11.49%				2.27%		4.55%			
	1362	493	1362	1.84%		1.74%						4.64%				0.92%		1.84%			
	1454	408	1362	1.52%		1.44%						3.84%				0.76%		1.52%			
	1455	397	1362	1.48%		1.40%						3.74%				0.74%		1.48%			
	1456	570	1362	2.12%		2.02%						5.36%				1.06%		2.12%			
	1457	467	1362	1.74%		1.65%						4.39%				0.87%		1.74%			
	1458	408	1362	1.52%		1.44%						3.84%				0.76%		1.52%			
	1470	621	1362	2.31%		2.20%						5.84%				1.16%		2.31%			
Erschliessung																					
Gemeinde Grösch	1349 (T)	3'197	1349																		
Total QP		30'163		100%	100.1%	100%	99.8%	100%	99.9%	100%	99.9%	100%	100.0%	100%	99.9%	100%	99.9%	100%	100.2%	100%	99.9%

1) Resultierende Belastungsprozente QP Rev. 2018 (VOR Einbezug Grundstück Nr. 182 W3)
2) zum direkten Vergleich: ehemalige Belastungsprozente QP 2003
3) Differenz zwischen Verteilungsschlüssel Q2 infolge Pkt a) und b):
a) Im QP 2003 wurde die Prz.Nr 1348 mit 50% belastet; im QP 2018 wird die Prz. Nr. 1400 mit 50% und die Prz. 1348 mit 0% belastet
b) Die im QP 2003 für die Verteilungsberechnung vorgenommene Teilung der Prz.Nr 1343 in 1343a und 1343b ist nicht deckungsgleich mit den neuen Prz. Nr. 1343 und 1397
4) Die Differenzen rühren davon her, dass die Parzellenstruktur 2016 nicht überall deckungsgleich ist mit derjenigen des Konzeptes der Neuzuteilung des QP's 2003 (Grundstück Nr. 1361, 1363/1470)

gelb markiert: Alt-Eigentümer 1.Etappe
grau markiert: Alt-Eigentümer 2.Etappe

Eigentümer	Grundstück Nr. (neuer Bestand)	m² Grundstücksfläche für Berechnung Verteilungsschlüssel	ehemalige Grafik Nr. gem. Neuzut. QP 2003	1) Planung		2) Q1		1) Q2		2) Q3		1) L1		2) L2		1) F1, F2, P3, P1, P2, P3, P4, PP		2) V	
				Resultierende Belastung in Prozent	Belastungsprozente QP 2003	Resultierende Belastung in Prozent	Belastungsprozente QP 2003	Resultierende Belastung in Prozent	Belastungsprozente QP 2003	Resultierende Belastung in Prozent	Belastungsprozente QP 2003	Resultierende Belastung in Prozent	Belastungsprozente QP 2003	Resultierende Belastung in Prozent	Belastungsprozente QP 2003	Resultierende Belastung in Prozent	Belastungsprozente QP 2003	Resultierende Belastung in Prozent	Belastungsprozente QP 2003
Öffentliche Interessenz				100.0%	100.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	50.0%	50.0%	100.0%	100.0%
Private Interessenz	(45 bis 1470)			100.0%	100.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	50.0%	50.0%	100.0%	100.0%
[Redacted]	139 (T)	217	139	5.20%	5.4%	4.94%	5.1%	17.61%	16.6%			3.96%	4.0%			2.60%	2.7%	5.42%	5.4%
[Redacted]	1344	669	1344	0.78%		0.74%		2.63%				0.59%				0.38%		0.81%	
[Redacted]	1414	569	139	2.39%		2.27%		8.10%				1.82%				1.20%		2.49%	
[Redacted]				2.03%		1.93%		6.88%				1.55%				1.02%		2.12%	
[Redacted]		5'299		18.94%	19.7%	17.98%	18.7%	25.81%	28.2%			45.65%	46.5%			9.46%	9.9%	19.73%	19.7%
[Redacted]	45	235	140	0.84%		0.80%		2.84%				0.64%				0.42%		0.87%	
[Redacted]	140	559	140	2.00%		1.90%		6.77%				1.52%				1.00%		2.08%	
[Redacted]	1343	682	1343 (a)	2.44%		2.32%		8.26%				1.86%				1.22%		2.54%	
[Redacted]	1348	763	1348	2.73%		2.59%						8.31%				1.36%		2.84%	
[Redacted]	1350	553	1350	1.98%		1.88%						6.02%				0.99%		2.06%	
[Redacted]	1397	550	1343 (b)	1.96%		1.86%		3.33%				5.99%				0.98%		2.05%	
[Redacted]	1400	762	1348 (Q2)	2.72%		2.58%		4.61%				8.30%				1.36%		2.84%	
[Redacted]	1418	550	1350	1.97%		1.86%						5.99%				0.98%		2.05%	
[Redacted]	1430	645	1350	2.30%		2.19%						7.02%				1.15%		2.40%	
[Redacted]		3'624		12.95%	13.4%	12.27%	12.8%	31.04%	30.7%			18.51%	17.5%			6.48%	6.7%	13.50%	13.5%
[Redacted]	1342	694	1342	2.48%		2.36%		8.40%				1.89%				1.24%		2.58%	
[Redacted]	1402	542	1342	1.93%		1.83%						5.90%				0.97%		2.02%	
[Redacted]	1403	518	1342 (b)	1.85%		1.75%						5.64%				0.93%		1.93%	
[Redacted]	1404	515	1342	1.84%		1.74%		6.23%				1.40%				0.92%		1.92%	
[Redacted]	1405	578	1342	2.07%		1.96%		7.00%				1.57%				1.03%		2.15%	
[Redacted]	1406	665	1342 (a)	2.38%		2.25%		8.05%				1.81%				1.19%		2.48%	
[Redacted]	1417	112	1342	0.40%		0.38%		1.36%				0.30%				0.20%		0.42%	
[Redacted]		521		1.86%	1.9%	1.77%	1.8%					5.67%	5.7%			0.93%	1.0%	1.94%	1.9%
[Redacted]	1346	521	1346	1.86%		1.77%						5.67%				0.93%		1.94%	
[Redacted]		532		1.90%	2.0%	1.81%	1.9%					5.79%	5.8%			0.95%	1.0%	1.98%	2.0%
[Redacted]	1347	532	1347	1.90%		1.81%						5.79%				0.95%		1.98%	
[Redacted]		688		2.46%	2.6%	2.34%	2.4%					7.49%	7.5%			1.23%	1.3%	2.56%	2.6%
[Redacted]	1352	688	1352	2.46%		2.34%						7.49%				1.23%		2.56%	
[Redacted]		736		2.63%	2.7%	2.50%	2.6%					8.02%	8.0%			1.32%	1.4%	2.74%	2.7%
[Redacted]	1351	736	1351	2.63%		2.50%						8.02%				1.32%		2.74%	
[Redacted]		1'805		6.06%	6.7%	5.76%	6.0%	20.54%	19.4%			4.91%	4.9%			3.04%	3.2%	6.31%	6.3%
[Redacted]	1239 (T)	301	1345	1.01%		0.96%		3.43%				0.82%				0.51%		1.05%	
[Redacted]	1345	772	1345	2.59%		2.46%		8.78%				2.10%				1.30%		2.70%	
[Redacted]	1368	732	1345	2.46%		2.34%		8.33%				1.99%				1.23%		2.56%	
[Redacted]		1'392		4.97%	5.2%	4.73%	4.9%									2.49%	2.6%	5.18%	5.2%
[Redacted]	1353	866	1353	3.09%		2.94%						7.94%	13.1%			1.55%		3.22%	
[Redacted]	1354	526	1354	1.88%		1.79%						4.82%				0.94%		1.96%	
[Redacted]		517		1.84%	1.9%	1.75%	1.8%					12.28%	17.1%			1.18%	1.2%	1.92%	1.9%
[Redacted]	1378 (T)	517	181 (T)	1.84%		1.75%						12.28%				1.18%		1.92%	
[Redacted]		2'848		10.18%	6.4%	9.67%	6.1%					67.7%	56.9%			6.52%	4.0%	5.08%	3.2%
[Redacted]	1355	785	1355	2.81%		2.66%						18.65%				1.80%		2.92%	
[Redacted]	182 (W2)	936	182	3.34%		3.18%						22.24%				2.14%		3.49%	
[Redacted]	182 W3	1'127		4.03%		3.83%						26.77%				2.58%			
[Redacted]		1'914		6.84%	7.1%	6.50%	6.8%					8.74%	12.2%			17.55%	18.0%	3.43%	3.6%
[Redacted]	1357	1'178	1357	4.21%		4.00%						10.80%				2.11%		4.39%	
[Redacted]	1356	736	1356	2.63%		2.50%						8.74%				1.32%		2.75%	
[Redacted]		532		1.90%	2.0%	1.81%	1.9%					6.32%	8.8%			4.88%	5.0%	1.98%	2.0%
[Redacted]	1358	532	1358	1.90%		1.81%						6.32%				4.88%		1.98%	
[Redacted]		482		1.72%	1.8%	1.64%	1.7%					4.42%	4.5%			0.86%	0.9%	1.79%	1.8%
[Redacted]	1359	482	1359	1.72%		1.64%						4.42%				0.86%		1.79%	
[Redacted]		643		2.30%	1.8%	2.18%	1.7%					5.89%	4.6%			1.15%	0.9%	2.39%	1.8%
[Redacted]	1361	643	1361	2.30%		2.18%						5.89%				1.15%		2.39%	
[Redacted]		520		1.86%	1.9%	1.77%	1.8%					4.77%	4.9%			0.93%	1.0%	1.94%	1.9%
[Redacted]	1360	520	1360	1.86%		1.77%						4.77%				0.93%		1.94%	
[Redacted]		4'585		16.39%	17.6%	15.57%	16.8%					42.03%	44.6%			8.19%	8.8%	17.08%	17.7%
[Redacted]	1363	1'221	1363	4.36%		4.14%						11.20%				2.18%		4.55%	
[Redacted]	1362	493	1362	1.76%		1.67%						4.52%				0.88%		1.84%	
[Redacted]	1454	408	1362	1.46%		1.39%						3.74%				0.73%		1.52%	
[Redacted]	1455	397	1362	1.42%		1.35%						3.64%				0.71%		1.48%	
[Redacted]	1456	570	1362	2.04%		1.93%						5.22%				1.02%		2.12%	
[Redacted]	1457	467	1362	1.67%		1.59%						4.28%				0.83%		1.74%	
[Redacted]	1458	408	1362	1.46%		1.39%						3.74%				0.73%		1.52%	
[Redacted]	1470	621	1362	2.22%		2.11%						5.69%				1.11%		2.31%	
Erschliessung																			
Gemeinde Grösch	1349 (T)	3'197	1349																
Total QP		31'290		100%	100.1%	100%	99.8%	100%	99.9%	100%	100.0%	100%	99.9%	100%	99.9%	100%	100.2%	100%	99.9%

1) Resultierende Belastungsprozente QP Rev. 2018
2) zum direkten Vergleich: ehemalige Belastungsprozente QP 2003
(nicht ganz 100% infolge Rundungsdifferenz; die von der alten Verteilungsschlüsseltabelle übernommenen Werte wurden hier nur auf eine Nachkommastelle übertragen)

